

# BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ THÁNG 8 NĂM 2015

Thực hiện: Bộ phận phân tích CafeLand

Địa chỉ: Lầu 2, Nhà Việt Plaza, 402 Nguyễn Kiệm, phường 3, quận Phú Nhuận, Tp.HCM  
Điện thoại: 08 – 39972404  
Fax: 08 - 39955530  
Email: info@cafeland.vn

## *Nội dung chính*

*Điểm tin kinh tế vĩ mô trong nước..... 2*

*Chỉ số giá tiêu dùng tháng 8 giảm 0,07%*

*Bất động sản hút hơn 1,8 tỷ USD vốn FDI trong 8 tháng*

*Khách quốc tế đến Việt Nam giảm 7,5%*

*Tổng mức bán lẻ hàng hóa dịch vụ tăng 10,1%*

*Nhập siêu ước tính 3,6 tỷ USD*

*Kiểm hối về Tp.HCM tăng*

*Những thông tin nổi bật ..... 3*

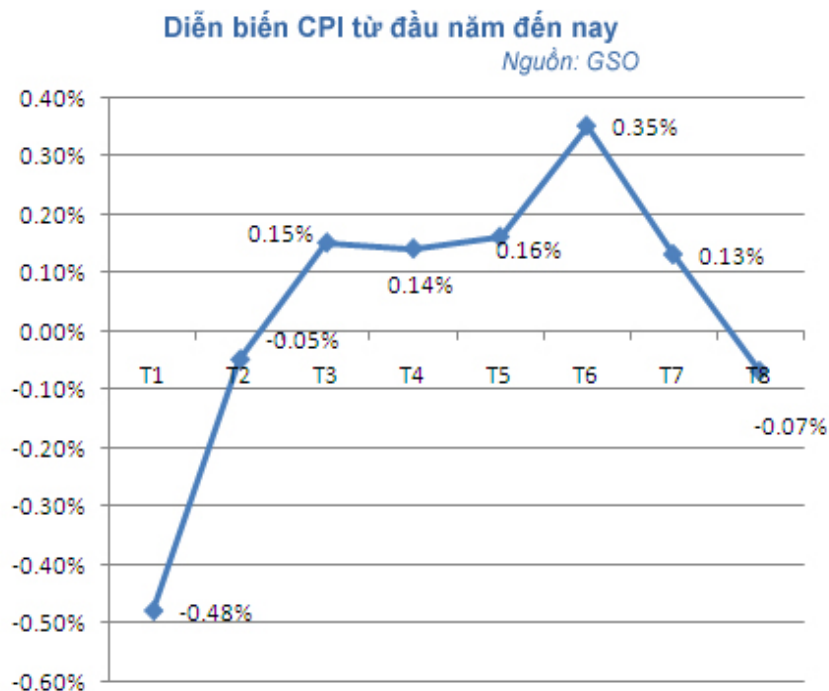
*Thị trường căn hộ Tp.HCM.....4*

*Thị trường căn hộ Hà Nội .....5*

## ĐIỂM TIN KINH TẾ VĨ MÔ TRONG NƯỚC

### Chỉ số giá tiêu dùng tháng 8 giảm 0,07%

Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê, chỉ số tiêu dùng tháng 8/2015 giảm 0,07% so với tháng trước, đây là lần đầu tiên CPI tháng 8 giảm so với tháng trước trong vòng 10 năm trở lại đây. CPI tháng 8/2015 so với tháng 12/2014 cũng tăng thấp nhất và tăng dưới 1%.



### Khách quốc tế đến Việt Nam giảm 7,5%

Tính chung 8 tháng, khách quốc tế đến nước ta ước tính đạt 5063,2 nghìn lượt người, giảm 7,5% so với cùng kỳ năm trước, trong đó khách đến bằng đường hàng không đạt 4231,5 nghìn lượt người, giảm 3,6%; đến bằng đường bộ đạt 798,5 nghìn lượt người, giảm 22,9%; đến bằng đường biển đạt 33,2 nghìn lượt người, giảm 24,8%.

### Tổng mức bán lẻ hàng hóa dịch vụ tăng 10,1%

Trong 8 tháng đầu năm, tổng mức bán lẻ hàng hóa và dịch vụ tiêu dùng ước tính đạt 2.116,7 nghìn tỷ đồng, tăng 10,1% so với cùng kỳ năm trước (loại trừ yếu tố giá tăng 9,1%, cao hơn mức tăng 7,8% của cùng kỳ năm 2014).

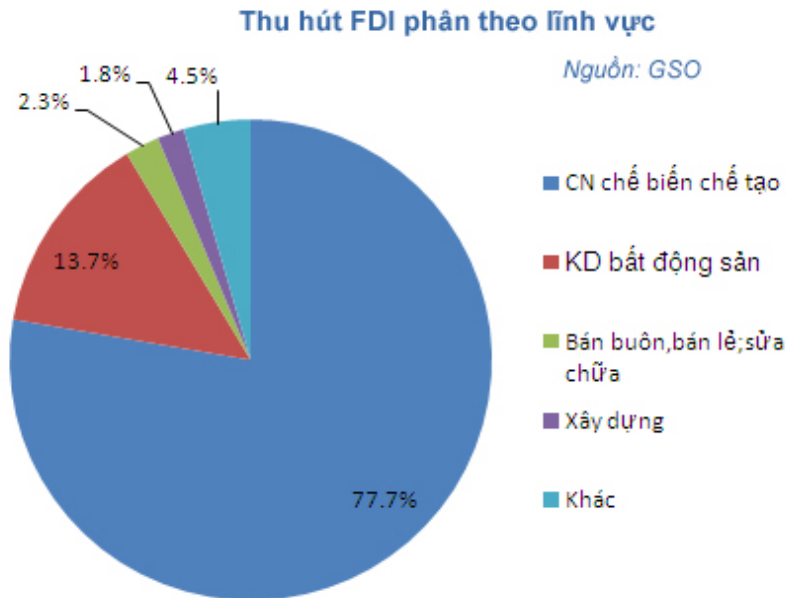
### Nhập siêu ước tính 3,6 tỷ USD

Tính chung 8 tháng, kim ngạch hàng hóa xuất khẩu ước tính đạt 106,3 tỷ USD, tăng 9% so với cùng kỳ năm trước. Kim ngạch hàng hóa nhập khẩu 8 tháng ước tính đạt 109,9 tỷ USD, tăng 16,4% so với cùng kỳ năm trước.

Nhập siêu 8 tháng năm 2015 ước tính 3,6 tỷ USD, tương đương 3,4% kim ngạch hàng hóa xuất khẩu, trong đó khu vực kinh tế trong nước nhập siêu 13 tỷ USD; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài 8 tháng xuất siêu 9,4 tỷ USD.

## Bất động sản hút hơn 1,8 tỷ USD vốn FDI trong 8 tháng

Theo Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), tính đến ngày 20/8/2015, cả nước có 1.219 dự án mới được cấp giấy chứng nhận đầu tư với tổng vốn đăng ký là 7,87 tỷ USD, tăng hơn 8,7% so với cùng kỳ năm 2014.



Công nghiệp chế biến chế tạo tiếp tục là lĩnh vực thu hút được nhiều sự quan tâm của các nhà đầu tư nước ngoài với tổng số vốn cấp mới và tăng thêm là 10,35 tỷ USD, chiếm 77,7% tổng vốn đầu tư đăng ký. Lĩnh vực Kinh doanh bất động sản đứng thứ hai với tổng vốn đầu tư đăng ký cấp mới và tăng thêm là 1,82 tỷ USD, chiếm 13,7% tổng vốn đầu tư.

## Kiều hối về Tp.HCM tăng

Theo Ngân hàng Nhà nước chi nhánh Tp.HCM, kiều hối 8 tháng đạt 2,75 tỷ USD, tăng gần 14% so với cùng kỳ. Kiều hối về Tp.HCM liên tục gia tăng trong các năm trở lại đây, từ mức 4,1 tỷ USD của năm 2012, đến 2013 con số này là 4,85 tỉ, 2014 là 5 tỷ và năm nay dự báo là 5,5 tỷ USD.

## NHỮNG THÔNG TIN NỔI BẬT

### 38 ngân hàng được tham gia bảo lãnh bất động sản

Sau khi công bố danh sách 33 ngân hàng được phép tham gia bảo lãnh bất động sản, Ngân hàng Nhà nước đã bổ sung thêm 5 ngân hàng vào danh sách, ngân tổng số ngân hàng được phép tham gia bảo lãnh lên 38 ngân hàng. Tính đến thời điểm hiện tại vẫn còn một số ngân hàng lớn chưa có tên trong danh sách. Theo lý giải của các nhà băng này, việc vắng mặt trong danh sách là do chậm nộp hồ sơ để xét duyệt cấp phép.

### Tồn kho bất động sản tiếp tục giảm

Theo thống kê của Bộ Xây dựng, tính đến hết ngày 20/8/2015, tồn kho bất động sản giảm 3.444 tỷ đồng so với tháng 7/2015, còn khoảng 60.299 tỷ đồng.

Trong đó, tồn kho đất nền nhà ở là 7.081.554 m<sup>2</sup>, tương đương 22.784 tỷ đồng; tồn kho căn hộ chung cư là 11.693 căn, tương đương 17.972 tỷ đồng; tồn kho đất nền thương mại là 1.637.782 m<sup>2</sup>, tương đương 4.545 tỷ đồng và tồn kho nhà thấp tầng là 8.641 căn, tương đương 14.998 tỷ đồng.

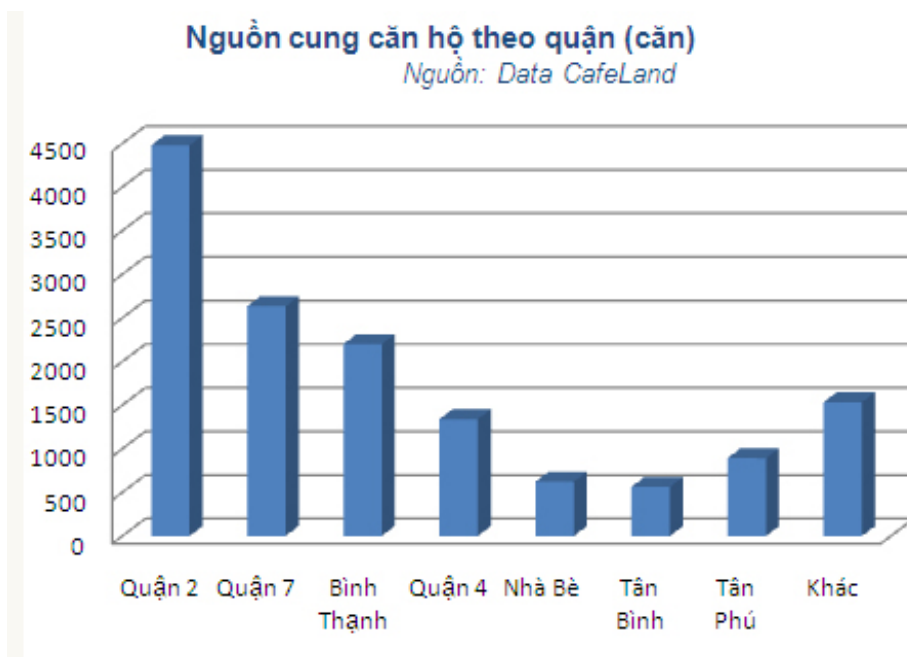
### Doanh nghiệp bất động sản mới thành lập tăng

Theo báo cáo tình hình đăng ký doanh nghiệp trong 8 tháng đầu năm 2015 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, so với 8 tháng đầu năm 2014, trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, số doanh nghiệp đăng ký thành lập mới tăng 80,2%, doanh nghiệp giải thể giảm 26,5%, doanh nghiệp gặp khó khăn tạm ngưng hoạt động là 390 doanh nghiệp giảm 21,4% và doanh nghiệp trở lại hoạt động giảm 5,8%.

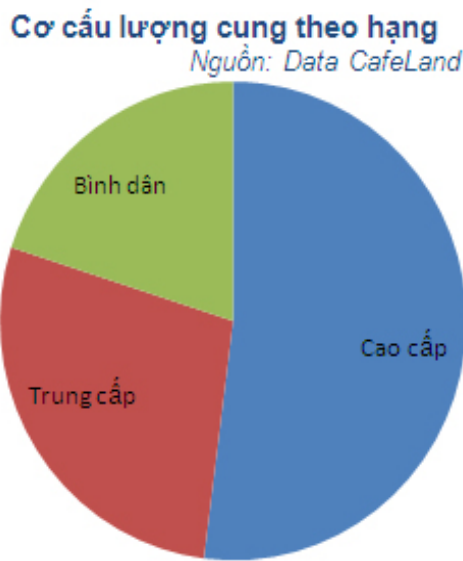
## THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Hơn 1.400 căn hộ được chào bán trong tháng 8, giảm 21% so với tháng trước. Dù vậy, nguồn cung căn hộ trên địa bàn thành phố tính từ đầu năm đến hết tháng 8/2015 vẫn tăng đến 60% so với 8 tháng đầu năm 2014, ở khoảng 14.300 căn.

Nguyên nhân khiến lượng mở bán căn hộ sụt giảm là do rơi vào tháng cô hồn nên có khá ít dự án mới mở bán. Chỉ có 2 dự án mới ở quận 7 với nguồn cung hạn chế khoảng 200 căn, trong đó có 1 dự án mở bán đợt đầu tiên với số lượng 100 căn để thăm dò phản ứng của thị trường và Citihome (block C), các căn penthouse thuộc Masteri Thảo Điền, The EverRich 3 (2 block A1 và A2), Hoàng Quốc Việt,...



Phân theo khu vực, quận 2 là nơi có nguồn cung căn hộ nhiều nhất tính từ đầu năm đến nay với 4.480 căn, tiếp đến là quận 7 với 2.634 căn, quận Bình Thạnh đứng ở vị trí thứ 3 với 2.200 căn và quận 4 đứng vị trí thứ 4 với hơn 1.300 căn.



Có thể nhận thấy sự tương quan giữa yếu tố phát triển hạ tầng khu vực đến nguồn cung bất động sản. Đó là nguồn cung ở khu vực phía Đông thành phố đang ngày càng nhiều lên thay cho khu vực phía Nam. Theo thống kê của CafeLand, có đến gần 50% số căn hộ được chào bán từ đầu năm đến nay là nằm ở khu Đông trong khi có gần 25% số căn hộ nằm ở khu Nam. Trong khi cùng kỳ năm 2014, sự phân hóa này chưa rõ nét khi mà nguồn cung căn hộ khu Nam chiếm 15% trong tổng nguồn cung và căn hộ khu Đông chiếm 27% trong tổng nguồn cung.

Dự kiến trong thời gian tới, khi các dự án mới chính thức được chào bán ra thị trường như Golden Mansion (Novaland) và Hưng Phúc - Happy Residence (Phú Mỹ Hưng), LuxCity (Đất Xanh) nguồn cung căn hộ sẽ có sự gia tăng. Tuy nhiên, nguồn cung căn hộ nhìn trong ngắn hạn không có sự đột phá như vài tháng trước. Dù vậy, với một lượng cung lớn trên thị trường như hiện nay, áp lực cạnh tranh đặt ra cho các chủ đầu tư là không hề nhỏ.

## **THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ HÀ NỘI**

Hơn 1.200 căn hộ được chào bán trong tháng 8, giảm 36% so với tháng trước. Nguồn cung căn hộ tính từ đầu năm đến hết tháng 8 là 9.768 căn, tăng 13% so với 8 tháng đầu năm 2014. Nguồn cung căn hộ trong tháng chủ yếu đến từ đợt mở bán đầu tiên dự án Imperia Garden, tòa Park 5 dự án Vinhomes Times City và các dự án khác như: Park View Tower, Hateco Hoàng Mai,... Theo quan sát của CafeLand, dù rơi vào tháng ngâu, nhưng nhiều chủ đầu tư không ngần ngại tung hàng, đặc biệt giao dịch theo công bố của các chủ đầu tư vẫn khả quan, nhiều dự án có tỷ lệ giao dịch đến 60%.

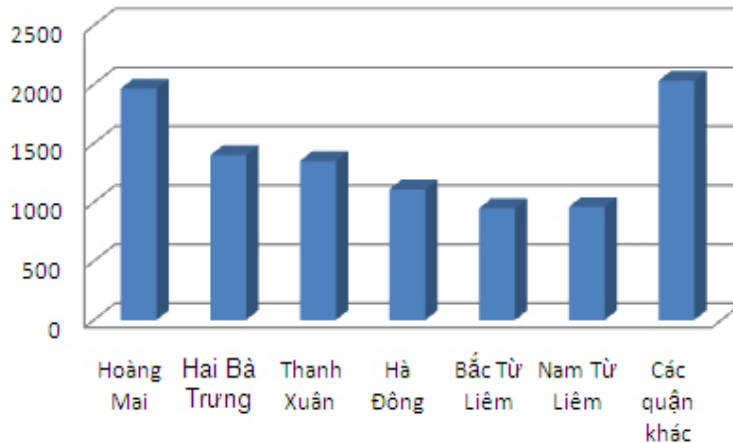
Quận Hai Bà Trưng, quận Thanh Xuân là nơi có nguồn cung căn hộ nhiều nhất với khoảng 1.4000 căn, tiếp đến là Hà Đông, Bắc Từ Liêm và Nam Từ Liêm với nguồn cung căn hộ xoay quanh mức 1.000 căn. Trong cơ cấu căn hộ, căn hộ bình dân chiếm 30%, nguồn cung căn hộ trung cấp chiếm 32%, căn hộ cao cấp chiếm 38%.

Sau một thời gian tăng nhẹ giá bán để thu hút khách hàng, nhiều chủ dự án đã thay đổi những hình thức hút khách bằng cách khuyến mãi lớn như tặng điều hòa, tặng Iphone hoặc tivi.

Tuy nhiên, đây cũng chỉ là chiêu thức giúp dự án thu hút được sự quan tâm của người mua, còn quyết định xuống tiền còn phụ thuộc vào uy tín chủ đầu tư và chất lượng, tiến độ dự án.

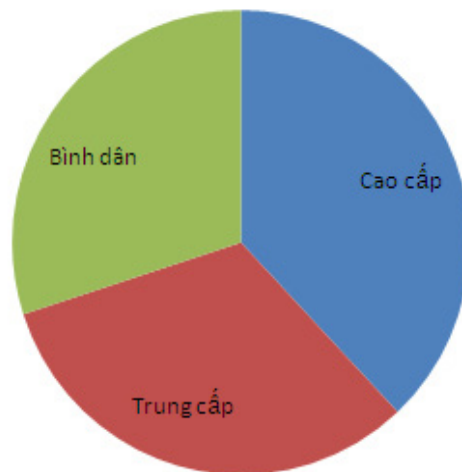
### Nguồn cung căn hộ theo quận (căn)

Nguồn: Data CafeLand



### Cơ cấu lượng cung theo hạng

Nguồn: Data CafeLand



Những chính sách có hiệu lực từ 1/7 như bảo lãnh ngân hàng, mở cửa cho người nước ngoài mua nhà cũng như việc các ngân hàng đẩy mạnh cho vay mua bất động sản đã hỗ trợ thị trường hưng khởi hơn. Nhưng nếu muốn có tác dụng đến thị trường, các nhà đầu tư cần chờ thời gian. Trong năm 2015, thị trường sẽ đón nhận thêm số lượng căn hộ không nhỏ đến từ các dự án FLC Twin Towers (Cầu Giấy - 480 căn), Seasons Avenue (Hà Đông – 1300 căn), MBLand Central Point Mỹ Đình (Nam Từ Liêm – gần 400 căn) và D'.Le Roi Soleil Quảng An (498 hộ).

### KHUYẾN CÁO

Bản báo cáo này được chuẩn bị cho mục đích duy nhất là cung cấp thông tin và không nhằm đưa ra bất kỳ đề nghị hay hướng dẫn mua bán Bất động sản cụ thể nào. Các quan điểm và khuyến cáo được trình bày trong bản báo cáo này không tính đến sự khác biệt về mục tiêu, nhu cầu, chiến lược và hoàn cảnh cụ thể của từng nhà đầu tư. Ngoài ra, nhà đầu tư cũng ý thức được có thể có các xung đột lợi ích ảnh hưởng đến tính khách quan của bản báo cáo này. Nhà đầu tư nên xem báo cáo này như một nguồn tham khảo khi đưa ra quyết định đầu tư và phải chịu toàn bộ trách nhiệm đối với quyết định đầu tư của chính mình. CafeLand tuyệt đối không chịu trách nhiệm đối với toàn bộ hay bất kỳ thiệt hại nào, hay sự kiện bị coi là thiệt hại, đối với việc sử dụng toàn bộ hoặc từng phần thông tin hay kiến nghị nào của bản báo cáo này. Toàn bộ các quan điểm thể hiện trong báo cáo này đều là quan điểm cá nhân của người phân tích. Không có bất kỳ một phần thu nhập nào của người phân tích liên quan trực tiếp hoặc gián tiếp đến các khuyến cáo hay quan điểm cụ thể trong bản báo cáo này.

Thông tin sử dụng trong báo cáo này được CafeLand thu thập từ những nguồn mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Tuy nhiên, chúng tôi không đảm bảo rằng những thông tin này là hoàn chỉnh hoặc chính xác. Các quan điểm và ước tính trong đánh giá của chúng tôi có giá trị đến ngày ra báo cáo và có thể thay đổi mà không cần báo cáo trước.

Bản báo cáo này được giữ bản quyền và là tài sản của CafeLand. Mọi sự sao chép, chuyển giao hoặc sửa đổi trong bất kỳ trường hợp nào mà không có sự đồng ý của CafeLand đều trái pháp luật.