

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ QUÝ 3 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 thấp nhất trong 10 năm qua

Bất động sản đứng thứ 3 về thu hút FDI

Khách quốc tế đến Việt Nam giảm

Nhập siêu bằng 3,2% tổng kim ngạch hàng hóa xuất khẩu

Kiểm hối về Tp.HCM đạt 3,25 tỷ USD

GDP 9 tháng năm 2015 ước tính tăng 6,5%

Doanh nghiệp thành lập mới tăng

Đạt được đàm phán TPP

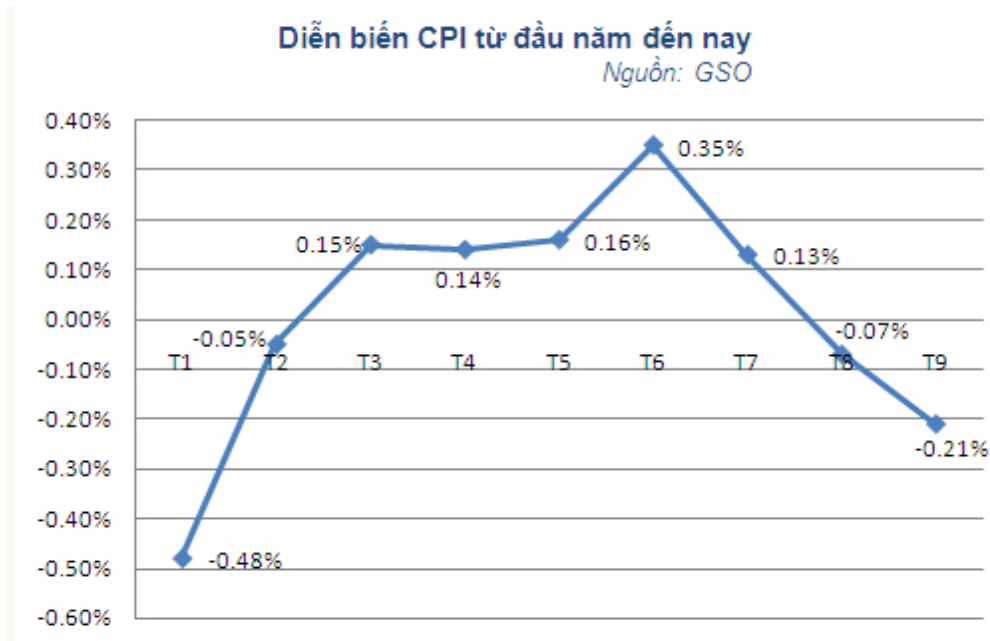
Những thông tin nổi bật 4

Thị trường căn hộ Tp.HCM.....5

Thị trường căn hộ Hà Nội6

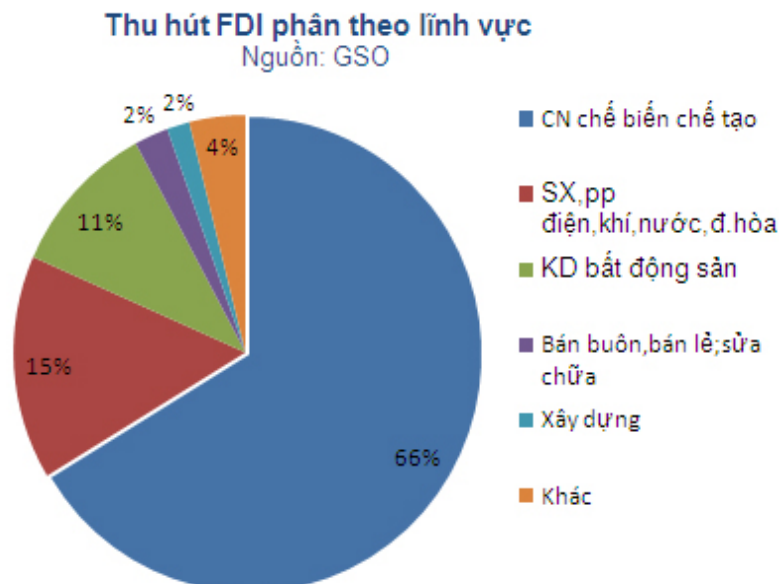
ĐIỂM TIN KINH TẾ VĨ MÔ TRONG NƯỚC

Chỉ số giá tiêu dùng thấp nhất trong 10 năm qua



Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 9/2015 với mức giảm 0,21% so với tháng trước. Tính từ đầu năm, CPI cả nước mới chỉ tăng 0,4%. Đây cũng là lần đầu tiên trong 10 năm, chỉ số giá tháng 9 âm.

Bất động sản đứng thứ 3 về thu hút FDI



Trong 9 tháng đầu năm 2015, tổng vốn đăng ký cấp mới và tăng thêm là 17,15 tỷ USD, tăng 53,4% so với cùng kỳ năm 2014. Phân theo lĩnh vực, kinh doanh bất động sản đứng thứ 3 về thu hút vốn đầu tư FDI với 19 dự án đầu tư mới và 7 lượt dự án tăng vốn, tổng vốn đầu tư đăng ký cấp mới và tăng thêm là 1,81 tỷ USD.

Nhập siêu bằng 3,2% tổng kim ngạch hàng hóa xuất khẩu

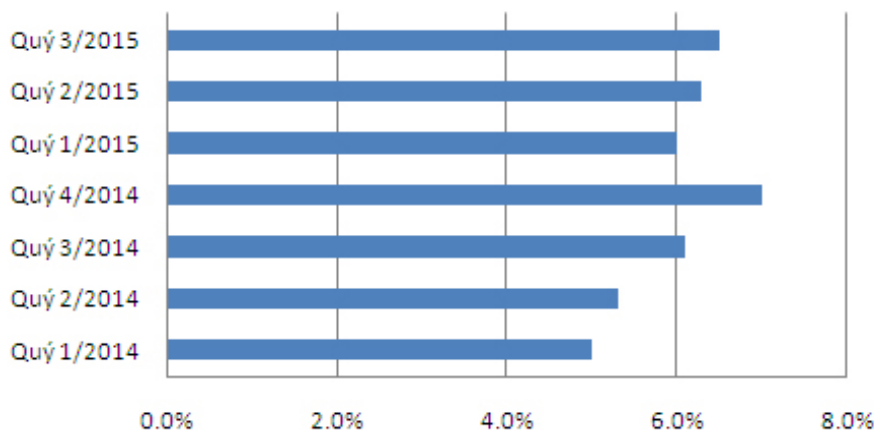
Kim ngạch hàng hóa xuất khẩu trong 9 tháng ước đạt 120,7 tỷ USD, tăng 9,6% so với cùng kỳ năm trước. Nếu loại trừ yếu tố giá, kim ngạch hàng hóa xuất khẩu 9 tháng đạt 125,5 tỷ USD, tăng 14% so với cùng kỳ năm trước. Kim ngạch hàng hóa nhập khẩu trong 9 tháng đầu năm 2015 ước tính đạt 124,5 tỷ USD, tăng 15,9% so với cùng kỳ năm 2014.

Tính chung 9 tháng, nhập siêu ở mức 3,9 tỷ USD, bằng 3,2% tổng kim ngạch hàng hóa xuất khẩu, trong đó khu vực kinh tế trong nước nhập siêu cao ở mức 15,8 tỷ USD (cùng kỳ năm 2014 là 4,1 tỷ USD); khu vực có vốn đầu tư nước ngoài tiếp tục xuất siêu 11,9 tỷ USD (cùng kỳ năm trước là 3,7 tỷ USD). Riêng nhập siêu từ Trung Quốc 9 tháng là 24,3 tỷ USD, tăng mạnh 21,3% so với cùng kỳ năm 2014. Tác động của việc điều chỉnh tỷ giá của Trung Quốc và Việt Nam chưa thể hiện rõ trong kết quả hoạt động xuất, nhập khẩu 9 tháng qua, nhưng trong quý 4/2015 có thể sẽ bị ảnh hưởng và nhập siêu từ Trung Quốc có khả năng tiếp tục tăng cao.

GDP 9 tháng năm 2015 ước tính tăng 6,5%

Tăng trưởng GDP qua các quý

Nguồn: GSO



Tổng sản phẩm trong nước (GDP) 9 tháng năm 2015 ước tính tăng 6,5% so với cùng kỳ năm 2014; trong đó, quý 1 tăng 6,12%; quý 2 tăng 6,47%; quý 3 tăng 6,81%.

Trong mức tăng 6,5% của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,08%, đóng góp 0,36 điểm phần trăm; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 9,57%, đóng góp 3,12 điểm phần trăm; khu vực dịch vụ tăng 6,17%, đóng góp 2,38 điểm phần trăm.

Doanh nghiệp thành lập mới tăng

Trong 9 tháng qua, số doanh nghiệp đăng ký thành lập tăng ở tất cả các ngành so với cùng kỳ năm 2014. Cả nước có 68.347 doanh nghiệp được thành lập mới với tổng số vốn đăng ký là 420.932 tỷ đồng, tăng 28,5% về số doanh nghiệp và tăng 31,4% về số vốn đăng ký so với cùng kỳ năm trước. Lĩnh vực có số doanh nghiệp thành lập mới tăng cao nhất là Nghệ thuật, vui chơi và giải trí tăng 95,3%, tiếp đến là Kinh doanh bất động sản tăng 78,7%. So với cùng kỳ năm 2014, số doanh nghiệp lĩnh vực bất động sản phải tạm ngưng hoạt động cũng đã giảm 7,2%, số lượng doanh nghiệp gặp khó khăn tạm ngưng nay quay trở lại động sản giảm 0,9%.

Khách quốc tế đến Việt Nam giảm

Khách quốc tế đến Việt Nam trong tháng 9 ước tính đạt 626,3 nghìn lượt người, giảm 5,8% so với tháng trước và tăng 8,3% so với cùng kỳ năm trước. Tính chung 9 tháng, khách quốc tế đến Việt Nam ước tính đạt 5.689,5 nghìn lượt người, giảm 5,9% so với cùng kỳ năm trước.

Kiều hối về Tp.HCM đạt 3,25 tỷ USD

Đến hết tháng 9/2015, lượng kiều hối chuyển về Tp.HCM đã đạt 3,25 tỷ USD. Tp.HCM luôn là địa phương có lượng kiều hối chuyển về chiếm tỷ lệ cao so với cả nước, những năm trước chiếm khoảng 40% - 45%, dự kiến năm 2015 có thể chiếm trên 50% tổng lượng kiều hối về Việt Nam. Việc kiều hối tăng mạnh là do việc điều chỉnh tỷ giá của NHNN trong thời gian qua vẫn đảm bảo hấp dẫn lượng kiều hối gửi về Việt Nam để hỗ trợ người thân. Bên cạnh đó, sự phục hồi của doanh nghiệp trên địa bàn thành phố và sự ấm lên của thị trường bất động sản cũng đã thu hút một lượng kiều hối đáng kể đổ về đầu tư.

NHỮNG THÔNG TIN NỔI BẬT

Đạt được đàm phán TPP

Đại diện 12 nước tham gia đàm phán Hiệp định Đối tác Kinh tế Xuyên Thái Bình Dương (TPP) đã đạt được sự đồng thuận về hiệp ước thương mại tự do có quy mô lớn nhất thế giới hôm 5/10 vừa qua. TPP là thỏa thuận thương mại tự do lớn nhất trong lịch sử, giúp giảm thiểu hàng rào thuế quan và các hình thức khác của chủ nghĩa bảo hộ của các nước tham gia gồm: Hoa Kỳ, Việt Nam, Malaysia, Nhật Bản, Singapore, New Zealand, Úc, Brunei, Chile, Mexico, Peru và Canada.

40 ngân hàng được bảo lãnh bất động sản

Tính đến cuối tháng 9/2015, đã có 40 ngân hàng thương mại có đủ điều kiện thực hiện hoạt động bảo lãnh cho chủ đầu tư bất động sản để bán, cho thuê mua nhà hình thành trong tương lai. Một số ngân hàng vừa được bổ sung vào danh sách gồm: Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam (Eximbank), Ngân hàng TMCP Sài Gòn Công thương (Saigonbank).

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 m², 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 m², tương đương 4.545 tỷ đồng và tồn kho nhà thấp tầng là 8.641 căn, tương đương 14.998 tỷ đồng.

“Chốt” địa điểm xây Trung tâm Hội chợ triển lãm quốc gia

Trung tâm có diện tích dự kiến là 300ha sẽ được xây tại Cổ Loa (Đông Anh) bao gồm khu chính và dịch vụ phụ trợ. Dự án Trung tâm Hội chợ triển lãm quốc gia được tiến hành gắn với quá trình cổ phần hóa Công ty TNHH Một thành viên Trung tâm hội chợ triển lãm Việt Nam, có trụ sở tại 148 Giảng Võ. Trong quá trình phát triển, địa điểm này được đánh giá là có diện tích nhỏ, giao thông không thuận tiện. Thủ tướng đã giao Bộ Văn hoá, Thể thao và Du lịch và TP.Hà Nội xác định vị trí mới để xây dựng dự án.

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thống kê cho thấy trong quý 3/2015 có 6.040 căn hộ được mở bán, tăng 74% so với quý 3/2014 nhưng giảm 11% so với quý 2/2015.

Tổng nguồn cung căn hộ tính từ đầu năm đến nay khoảng 17.086 căn, tăng đến 81% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó phân khúc cao cấp chiếm 37%, phân khúc trung cấp chiếm đa số với hơn 50% số lượng căn hộ bán ra trong quý.

Nguồn cung căn hộ trong quý chủ yếu đến từ các tòa Park 1, Park 2 và Park 6 thuộc dự án Vinhomes Central Park, các dự án của Novaland như Golden Mansion, Orchard Parkview, Newton Residence, tiểu khu Ruby thuộc dự án Celadon City, The GoldView,...

Phân theo khu vực, Bình Thạnh, quận 7, quận 4 là những khu vực có nguồn cung căn hộ gia tăng. Đáng chú ý, quận Phú Nhuận vốn ít có dự án mới thì nay có một loạt dự án của Novaland được phát triển ở khu vực này.

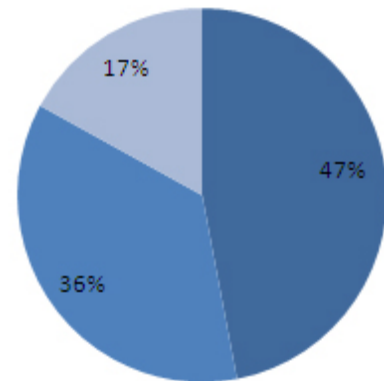
Nguồn cung căn hộ trong quý 4 dự kiến sẽ đến từ các dự án mới và giai đoạn tiếp theo của một số dự án hiện hữu như Phú An Center, Angia Skyline, Vista Verde, Hưng Phúc - Happy Residence,...

Luật Nhà ở 2014 và Luật Kinh doanh bất động sản 2014 đã có hiệu lực thi hành 3 tháng, trong đó có việc nới điều kiện cho người nước ngoài mua nhà tại Việt Nam được xem là một cơ hội mới cho các dự án thuộc phân khúc cao cấp. Tuy nhiên theo ghi nhận từ một số chủ đầu tư, lượng mở bán cho người nước ngoài ghi nhận có tăng nhưng không tăng đột biến do vẫn còn chờ đợi những hướng dẫn cụ thể để thi hành.

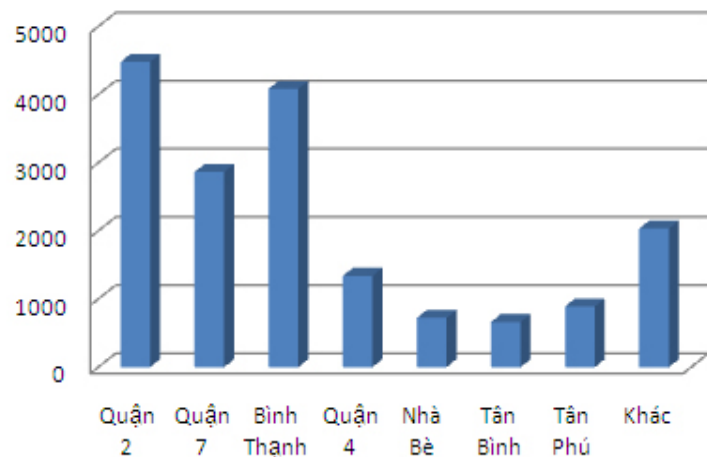
Cơ cấu lượng cung theo hạng

Nguồn: Data CafeLand

■ Cao cấp ■ Trung cấp ■ Bình dân


Nguồn cung căn hộ theo quận (căn)

Nguồn: Data CafeLand



THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ HÀ NỘI

Khoảng 4.402 căn hộ được chào bán trên thị trường trong quý 3/2015, tăng 24% so với quý 3/2014. Tổng nguồn cung căn hộ tính từ đầu năm đến nay lên 10.890 căn, tăng 11% so với cùng kỳ năm trước.

Thị trường có sự tham gia của một số dự án như: Giai đoạn 2 Vinhomes Times City, Parkview Residence (quy mô khoảng 630 căn hộ), FLC 36 Phạm Hùng (quy mô 480 căn hộ), Goldmark City, Vinhomes Royal City, The Capital Garden, D'Le Roi Soleil, Imperia Garden,... Trong quý, nguồn cung căn hộ cao cấp chiếm đa số thay vì phân khúc trung cấp như trong quý trước. Trong tổng số căn mở bán trong quý, căn hộ cao cấp chiếm đến 48%, trung cấp chiếm 18% và căn hộ bình dân chiếm 33%.

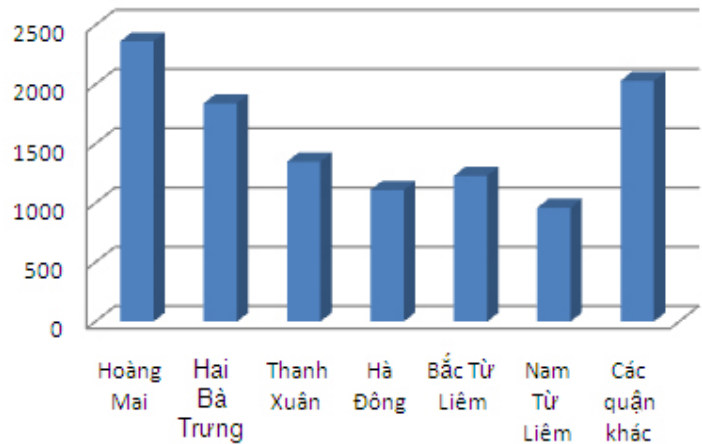
Phân theo khu vực, Hoàng Mai là quận dẫn đầu về nguồn cung căn hộ trong quý, tiếp đến là Hai Bà Trưng, Thanh Xuân, Bắc Từ Liêm.

Nếu như các doanh nghiệp phía Nam nhanh nhạy hơn trong việc đón đầu các luật vừa có hiệu lực như bảo lãnh người mua nhà, cho người nước ngoài mua nhà thì các chủ đầu tư dự án ở thị trường Hà Nội lại im ắng hơn. Nhiều dự án chết đã thay tên đổi họ để hồi sinh, tình trạng bán chệnh tại một số dự án, thị trường căn hộ Hà Nội khiến người mua thận trọng hơn.

Dự kiến, trong quý 4/2015 sẽ có sự tham gia của một số dự án mới như Seasons Avenue, FLC Twin Towers và các dự án mở bán đợt mới như Imperia Garden, Goldmark City. Căn hộ giá rẻ sẽ vẫn hút khách mua để ở trong khi phân khúc trung và cao cấp được dự báo sẽ thu hút các nhà đầu tư quay lại thị trường.

Nguồn cung căn hộ theo quận (căn)

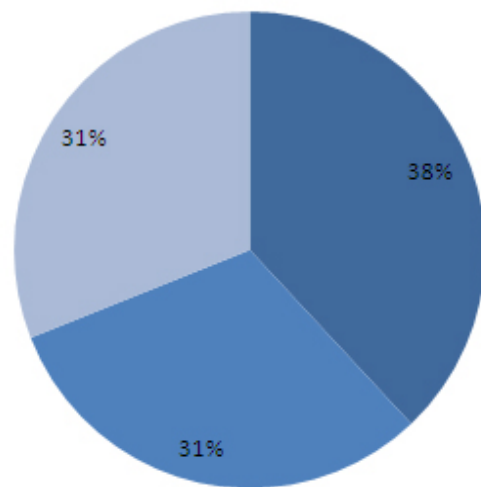
Nguồn: Data CafeLand



Cơ cấu lượng cung theo hạng

Nguồn: Data CafeLand

■ Cao cấp ■ Trung cấp ■ Bình dân



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.