

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ THÁNG 10 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

CPI tháng 10 tăng 0,11%

Hơn 2 tỷ USD vốn FDI vào bất động sản

Doanh nghiệp bất động sản mới tăng

Kim ngạch hàng hóa xuất nhập khẩu tăng

Khách quốc tế đến Việt Nam giảm

Những thông tin nổi bật 3

Thị trường căn hộ Tp.HCM.....4

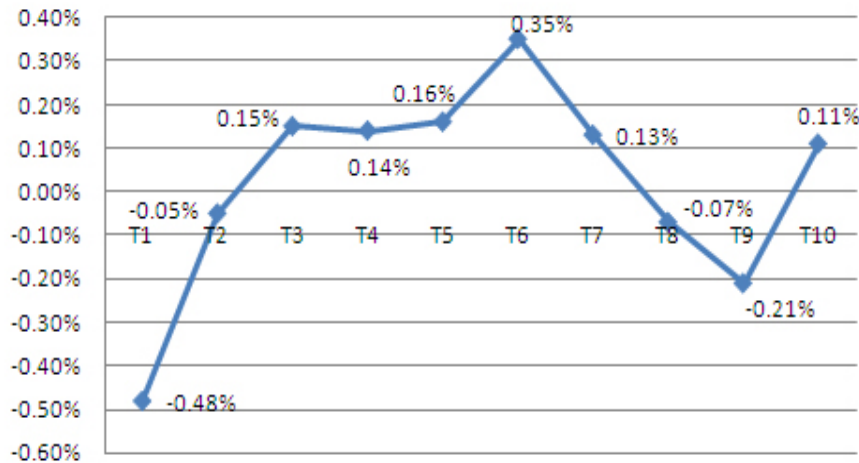
Thị trường căn hộ Hà Nội5

ĐIỂM TIN KINH TẾ VĨ MÔ TRONG NƯỚC

CPI tháng 10 tăng 0,11%

Diễn biến CPI từ đầu năm đến nay

Nguồn: GSO



Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 10 tăng 0,11% so với tháng trước, so với tháng 12/2014, CPI đã tăng 0,51%. CPI tháng 10 tăng chủ yếu do nhóm thực phẩm tăng 0,34%, bên cạnh đó biến động giá xăng dầu và một số mặt hàng quần áo, giấy dép phục vụ Thu Đông tăng đã tác động tới chỉ số CPI.

Doanh nghiệp bất động sản mới tăng

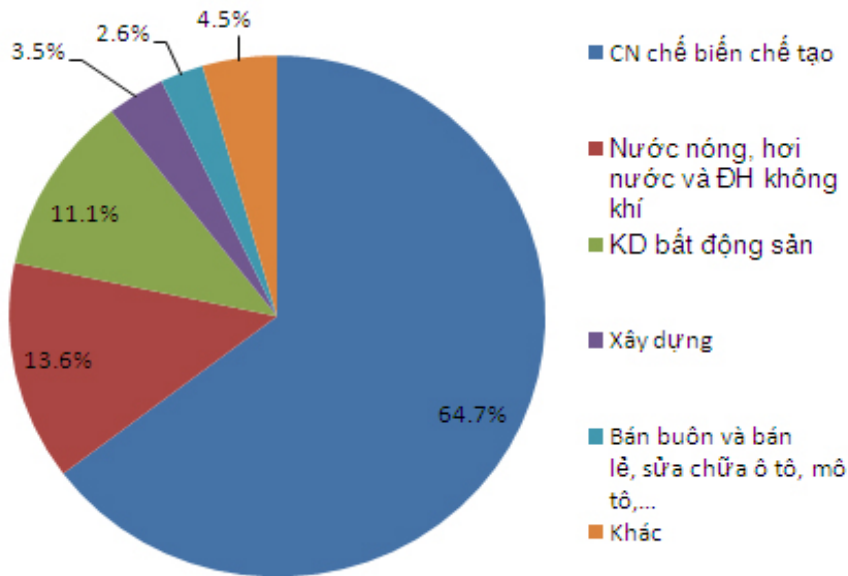
Trong 10 tháng đầu năm 2015, số lượng doanh nghiệp mới tham gia lĩnh vực kinh doanh bất động sản đã tăng lên 86,8% so với cùng kỳ năm 2014. Một số ngành có tỉ lệ tăng cao khác là nông nghiệp, lâm nghiệp và thủy sản tăng 69,4%, Vận tải kho bãi tăng 47,3%, Dịch vụ việc làm, du lịch, cho thuê máy móc, thiết bị, đồ dùng và các dịch vụ hỗ trợ khác tăng 36,6%, Xây dựng tăng 36,1%...

Kim ngạch hàng hóa xuất nhập khẩu tăng

Tính chung 10 tháng năm nay, kim ngạch hàng hóa xuất khẩu ước tính đạt 134,6 tỷ USD, tăng 8,5% so với cùng kỳ năm trước, trong đó khu vực kinh tế trong nước đạt 39,6 tỷ USD, giảm 3,3%; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài (kể cả dầu thô) đạt 95 tỷ USD, tăng 14,3%. Kim ngạch hàng hóa nhập khẩu 10 tháng năm nay ước tính đạt 138,7 tỷ USD, tăng 14,3% so với cùng kỳ năm trước, trong đó khu vực kinh tế trong nước đạt 56,6 tỷ USD, tăng 7,8%; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài đạt 82,1 tỷ USD, tăng 19,3%.

Nhập siêu tháng 10/2015 ước tính 100 triệu USD. Nhập siêu 10 tháng ước tính 4,1 tỷ USD, bằng 3,1% kim ngạch hàng hóa xuất khẩu, trong đó khu vực kinh tế trong nước nhập siêu 17,1 tỷ USD; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài xuất siêu 13 tỷ USD.

Hơn 2 tỷ USD vốn FDI vào bất động sản



Tính đến 20/10, cả nước có 1.657 dự án đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) được cấp phép mới với số vốn đăng ký đạt 12,42 tỷ USD, tăng 26,9% về số dự án và tăng 24,8% về số vốn so với cùng kỳ năm 2014. Ngành kinh doanh bất động sản đứng thứ 3 về thu hút FDI với số vốn đăng ký 2,13 tỷ USD, chiếm 11,1%; các ngành còn lại đạt 2,05 tỷ USD, chiếm 10,6%.

NHỮNG THÔNG TIN NỔI BẬT

Đạt được thỏa thuận TPP

Hiệp định Thương mại Xuyên Thái Bình Dương (TPP) đã đạt được thỏa thuận vào ngày hôm 5/10/2015 tại Atlanta (Mỹ). 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. 12 nước trên chiếm khoảng 40% GDP nền kinh tế thế giới và ước tính bổ sung cho GDP thế giới gần 300 tỉ USD mỗi năm. Thỏa thuận này vẫn phải được phê chuẩn bởi các nhà lập pháp ở 12 quốc gia trước khi có hiệu lực chính thức.

Với Việt Nam, TPP được kỳ vọng sẽ mang lại nhiều tín hiệu tốt cho bất động sản trong đó có các phân khúc như văn phòng, khu công nghiệp và cả những căn hộ hạng cao cấp.

Tồn kho bất động sản còn hơn 56 nghìn tỷ đồng

Theo Cục quản lý nhà và thị trường bất động sản (Bộ Xây dựng), tính đến ngày 20/10, tổng giá trị tồn kho bất động sản còn khoảng 56.286 tỷ đồng, so với tháng trước tồn kho đã giảm 3.109 tỷ đồng. So với đầu năm 2013, con số này đã giảm hơn 72.000 tỷ đồng, tương đương giảm 56%. Hiện lượng tồn kho căn hộ chung cư ở mức 9.562 căn, nhà thấp tầng là 7.883 căn, tồn kho đất nền nhà ở trên 7 triệu m², đất nền thương mại hơn 1,6 triệu m².

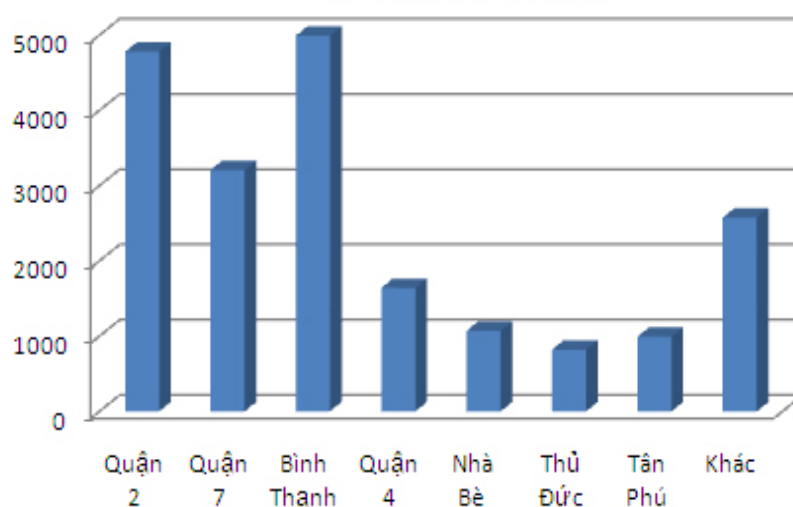
Kiều hối chuyển về đạt mức 3,7 tỷ USD

Tính đến cuối tháng 10, kiều hối chuyển về trên địa bàn TP.HCM đã đạt mức 3,7 tỷ USD, tăng 450 triệu USD so với tháng 9 và bằng 72,5% so với năm 2014. So với cùng kỳ, lượng kiều hối chuyển về trong 10 tháng đầu năm tăng 13-14%.

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ TP.HCM

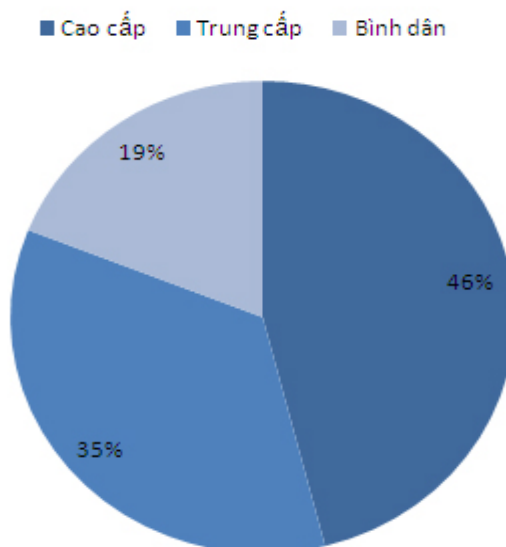
Hơn 2.900 căn hộ được chào bán trong tháng 10, giảm nhẹ 3% so với tháng trước nhưng tăng đến 50% so với tháng 10/2014. Tính từ đầu năm đến nay, TP.HCM đang có khoảng 20.000 căn hộ được chào bán, tăng đến 76% so với 10 tháng đầu năm 2014.

Nguồn cung căn hộ theo quận
Nguồn: Data CafeLand



Nguồn cung căn hộ trong tháng tăng nhanh là do có sự tham gia của các dự án mới và đợt mới của các dự án quy mô lớn. Điển hình như tòa A dự án Hưng Phúc - Happy Residence (quận 7), khu Park 7 dự án Vinhomes Central Park (Bình Thạnh), Tháp Orchid dự án Vista Verde (quận 2), The Nassim (quận 2), Hưng Phát Silver Star (Nhà Bè),...

Cơ cấu lượng cung theo hạng
Nguồn: Data CafeLand



Phân theo khu vực, Bình Thạnh là nơi có nguồn cung căn hộ lớn nhất tính từ đầu năm đến nay với 4.922 căn, tiếp đến là quận 2 với 4.780 căn và quận 7 với 3.207 căn. Sở dĩ Bình Thạnh dẫn đầu về nguồn cung căn hộ dù số lượng dự án không nhiều là do trong tháng khu vực này có sự tham gia của khu Park 7 dự án Vinhomes Central Park. Trong khi đó, khu vực quận 7 dù có nhiều dự án hơn nhưng chủ đầu tư có xu hướng đưa ra số lượng căn hộ hạn chế hơn theo từng đợt nhỏ để thăm dò nhu cầu của thị trường.

Với nguồn cung căn hộ khá dồi dào, các doanh nghiệp bất động sản đều thực hiện chương trình khuyến mãi để thu hút khách hàng và nhà đầu tư như chiết khấu cao khi thanh toán một lần, tặng toàn bộ nội thất, miễn phí quản lý trong những năm đầu, hỗ trợ cho vay với lãi suất ưu đãi,...

Nếu đúng như thông báo tiến độ từ các chủ đầu tư, từ nay cho đến cuối năm 2016 sẽ có 4.508 căn hộ hoàn thiện. Nguồn cung mới chất lượng tốt và chủ đầu tư uy tín sẽ tiếp tục cải thiện niềm tin của người mua nhà và duy trì xu hướng mua đầu tư ở mức cao. Thị trường đã xuất hiện bóng dáng của không ít nhà đầu tư, đặc biệt với những dự án căn hộ cao cấp có vị trí tốt nhiều khách hàng mua cùng lúc hàng chục căn hộ để bán ra thị trường. Đây cũng là một trong những yếu tố hỗ trợ thị trường sôi động hơn trong thời gian qua.

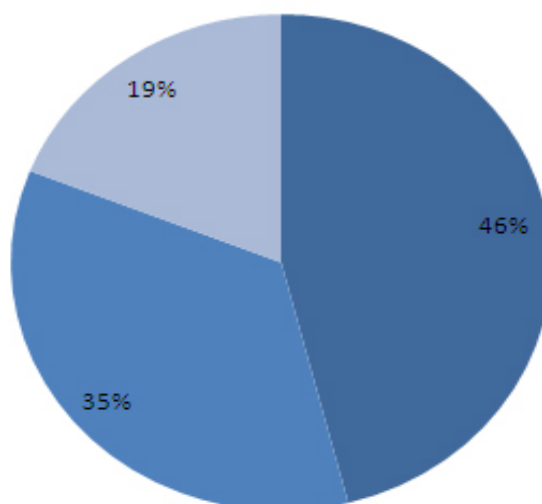
THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ HÀ NỘI

Khoảng 1.870 căn hộ được chào bán trong tháng 10 nâng tổng nguồn cung căn hộ trên thị trường Hà Nội từ đầu năm đến nay lên 12.760 căn, tăng 30% so với cùng kỳ năm 2014. Nguồn cung căn hộ trong tháng chủ yếu đến từ các dự án Park Hill Premium (giai đoạn 2 của phân khu Park Hill thuộc khu đô thị Vinhomes Times City, quận Hai Bà Trưng), Seasons Avenue (Hà Đông), Imperia Garden (Thanh Xuân),...

Trong tháng, phân khúc căn hộ cao cấp tiếp tục chiếm đa số trong cơ cấu nguồn cung với 60%, tiếp đến là phân khúc trung cấp với 34% và phân khúc căn hộ bình dân chỉ chiếm phần nhỏ 6%. Tính từ đầu năm đến nay, nguồn cung căn hộ cao cấp vẫn chiếm đa số với 41%, tiếp đến là căn hộ trung cấp với 31% và căn hộ bình dân chỉ chiếm 28% trong tổng nguồn cung.

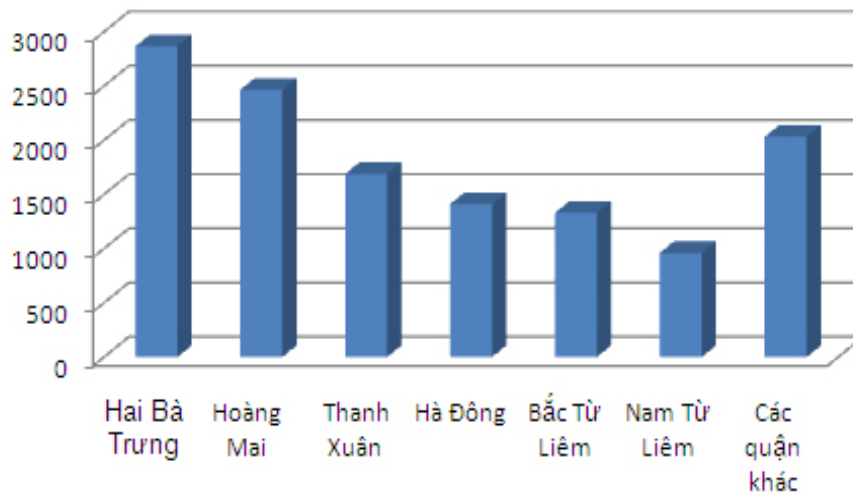
Cơ cấu lượng cung theo hạng
Nguồn: Data CafeLand

■ Cao cấp ■ Trung cấp ■ Bình dân



Phân theo khu vực, Hai Bà Trưng đã thay thế Hoàng Mai trở thành nơi dẫn đầu về nguồn cung căn hộ với sự tham gia của dự án Park Hill Premium trong tháng này. Hoàng Mai đang đứng ở vị trí thứ 2 và Thanh Xuân, Hà Đông lần lượt giữ vị trí thứ 3 và thứ 4.

Nguồn cung căn hộ theo quận (căn)
Nguồn: Data CafeLand



Lượng mở bán căn hộ mới được dự báo sẽ tiếp tục tăng trong những tháng cuối năm. Trong đó, nguồn cung chủ yếu đến từ các dự án trung và cao cấp. 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. Xu hướng mua đầu tư dự báo sẽ vẫn ở mức cao khi các chủ đầu tư đang nỗ lực cải thiện niềm tin của người mua và hỗ trợ vay vốn lãi suất thấp trong thời gian dài hơn. Bên cạnh đó, các chủ đầu dự án cao cấp cũng tung nhiều chương trình khuyến mãi, trong đó có cam kết thuê lại căn hộ vừa mua của khách hàng với giá cao được xem là giải pháp kích cầu mang lại hiệu quả tích cực được nhiều chủ đầu tư áp dụng.

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.