

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ THÁNG 11 NĂM 2015

Thực hiện: Bộ phận phân tích CafeLand

Địa chỉ: 842/1/84 Nguyễn Kiệm, Phường 3, Quận Gò Vấp, TP.HCM

Điện thoại: 08 - 39897939

Fax: 08 - 39897959

Email: info@cafeland.vn

Nội dung chính

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

CPI tháng 11 tăng 0,07%

Bất động sản đứng thứ 3 về thu hút FDI

Doanh thu bán lẻ hàng hóa dịch vụ tăng

Doanh nghiệp thành lập mới tăng

Tháng 11 nhập siêu ước tính 200 triệu USD

Khách quốc tế đến Việt Nam tăng

Những thông tin nổi bật 3

Thị trường căn hộ TP.HCM.....4

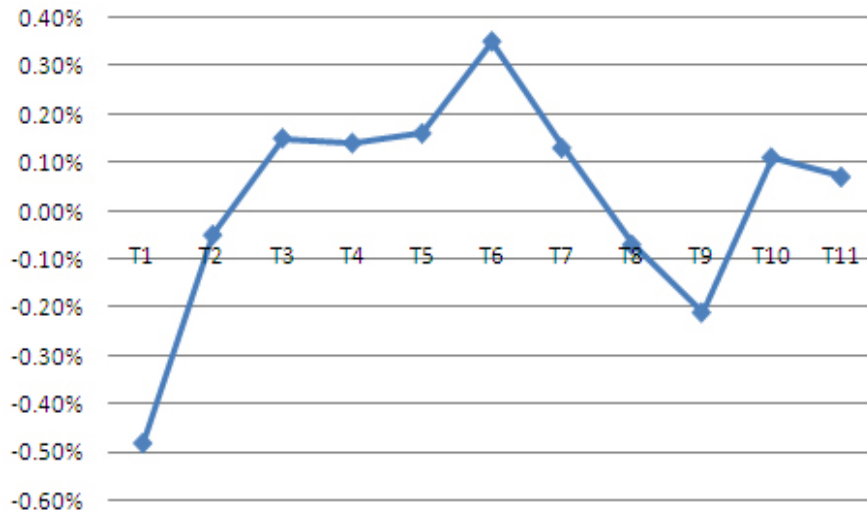
Thị trường căn hộ Hà Nội5

ĐIỂM TIN KINH TẾ VĨ MÔ TRONG NƯỚC

CPI tháng 11 tăng 0,07%

Diễn biến CPI từ đầu năm đến nay

Nguồn: GSO



Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) cả nước tháng 11 tăng 0,07% so với tháng trước và 0,34% so với cùng kỳ năm trước, CPI bình quân 11 tháng đầu năm 2015 so với cùng kỳ năm trước tăng 0,64%. Tính từ đầu năm, CPI cả nước mới tăng 0,58% còn khá xa so với giới hạn 5% được Quốc hội đề ra.

Tháng 11 nhập siêu ước tính 200 triệu USD

Kim ngạch hàng hóa xuất khẩu tháng 11 ước đạt 14,3 tỷ USD, giảm 0,1% so với tháng trước. Kim ngạch hàng hóa nhập khẩu tháng 11 ước tính đạt 14,50 tỷ USD, tăng 5% so với tháng trước. Tháng 11 ước tính nhập siêu 200 triệu USD. 11 tháng ước tính nhập siêu 3,8 tỷ USD, bằng 2,5% kim ngạch xuất khẩu hàng hóa, trong đó khu vực kinh tế trong nước nhập siêu 18,8 tỷ USD; khu vực có vốn đầu tư nước ngoài xuất siêu 15 tỷ USD. Với giá dầu thô và một số mặt hàng nông sản giảm, kim ngạch xuất khẩu cả năm 2015 có thể không đạt kế hoạch đề ra (tăng 10%), nhưng tỷ lệ nhập siêu ước tính đạt kế hoạch dưới 5% so với kim ngạch xuất khẩu.

Doanh thu bán lẻ hàng hóa dịch vụ tăng

Tổng mức hàng hóa bán lẻ và doanh thu dịch vụ tiêu dùng tháng 11 ước tính đạt 282,1 nghìn tỷ đồng, tăng 1,7% so với tháng trước và tăng 6,6% so với cùng kỳ năm trước. Tính chung 11 tháng, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng ước tính đạt 2946,1 nghìn tỷ đồng, tăng 9,4% so với cùng kỳ năm trước.

Doanh nghiệp thành lập mới tăng

Trong tháng 11, cả nước có 9311 doanh nghiệp thành lập mới với số vốn đăng ký là 52,6 nghìn tỷ đồng, tăng 19,9% về số doanh nghiệp và tăng 35,5% về số vốn đăng ký so với cùng kỳ năm trước.

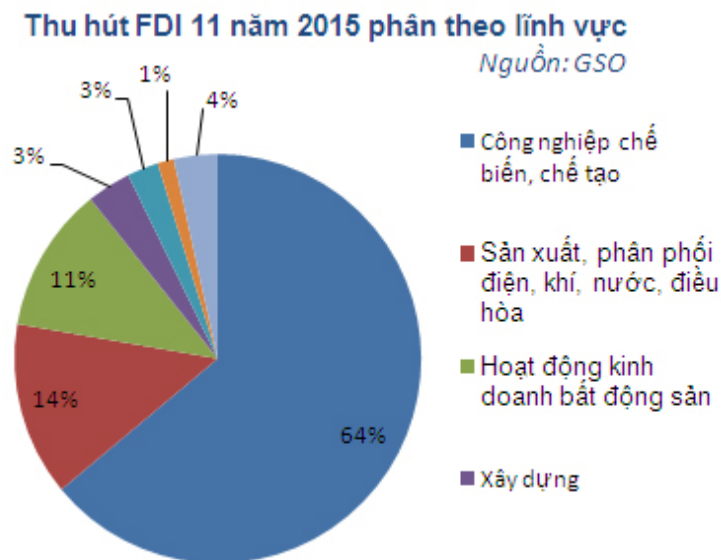
Tính chung 11 tháng, cả nước có 86.853 doanh nghiệp đăng ký thành lập mới với tổng vốn đăng ký là 538,7 nghìn tỷ đồng, tăng 28,1% về số doanh nghiệp và tăng 37,7% về số vốn đăng ký so với cùng kỳ năm 2014.

Khách quốc tế đến Việt Nam tăng

Khách quốc tế đến Việt Nam trong tháng 11 ước tính đạt 732,7 nghìn lượt người, tăng 12,9% so với tháng trước và tăng 20,4% so với cùng kỳ năm trước. Tính chung 11 tháng, khách quốc tế đến nước ta ước tính đạt 7071,4 nghìn lượt người, giảm 2% so với cùng kỳ năm trước.

Bất động sản đứng thứ 3 về thu hút FDI

Giải ngân vốn FDI trong 11 tháng năm 2015 ước đạt 13,2 tỷ USD, tăng 17,9% so với cùng kỳ năm 2014. Tính đến thời điểm 20/11, cả nước có 1.855 dự án đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) được cấp phép mới với số vốn đăng ký đạt 13,55 tỷ USD, tăng 30% về số dự án và tăng 1,1% về số vốn so với cùng kỳ năm 2014. Đồng thời, có 692 dự án đăng ký tăng vốn với vốn tăng thêm đạt 6,67 tỷ USD. Như vậy, tổng vốn đầu tư đăng ký cấp mới và tăng thêm đạt 20,22 tỷ USD, tăng 16,7% so với cùng kỳ năm trước.



Trong 11 tháng, ngành công nghiệp chế biến, chế tạo thu hút các nhà đầu tư nước ngoài lớn nhất với số vốn đăng ký đạt 12,93 tỷ USD, chiếm 64% tổng vốn đăng ký. Đứng thứ 2 là ngành sản xuất và phân phối điện, khí đốt, nước nóng, hơi nước và điều hòa không khí đạt 2,78 tỷ USD, chiếm 13,7%. Ngành kinh doanh bất động sản đứng thứ 3 với 2,33 tỷ USD, chiếm 11,5%; các ngành còn lại đạt 2,18 tỷ USD, chiếm 10,8%.

NHỮNG THÔNG TIN NỔI BẬT

Khai trương trung tâm thương mại AEON MALL Long Biên

AEON MALL Long Biên được xây dựng trên diện tích đất rộng 9,6ha với tổng vốn đầu tư đăng ký trên 200 triệu USD. Trung tâm thương mại này có tổng diện tích sàn xây dựng hơn 120.000m², diện tích cho thuê 72.000m² với 4 tầng nổi trên mặt đất, gồm các hạng mục như trung tâm thương mại, khách sạn, nhà hàng, khu vui chơi, văn phòng cho thuê, khu thể thao.

Gói 30.000 tỷ đã giải ngân gần 13.500 tỷ

Tính đến ngày 31/10, tổng số tiền cam kết cho vay từ gói hỗ trợ 30.000 tỷ là 21.518 tỷ đồng, đạt 72%, trong đó đã giải ngân 13.499 tỷ đồng, đạt 45%.

Đối với hộ gia đình, cá nhân đã ký hợp đồng cam kết cho vay 31.367 hộ với số tiền là 14.694 tỷ đồng, hiện đã giải ngân cho 31.364 hộ vay với số tiền là 10.072 tỷ đồng. Đối với tổ chức doanh nghiệp đã cam kết cho vay 56 dự án với số tiền là 6.824 tỷ đồng và đã giải ngân cho 53 dự án, dư nợ là 3.427 tỷ đồng.

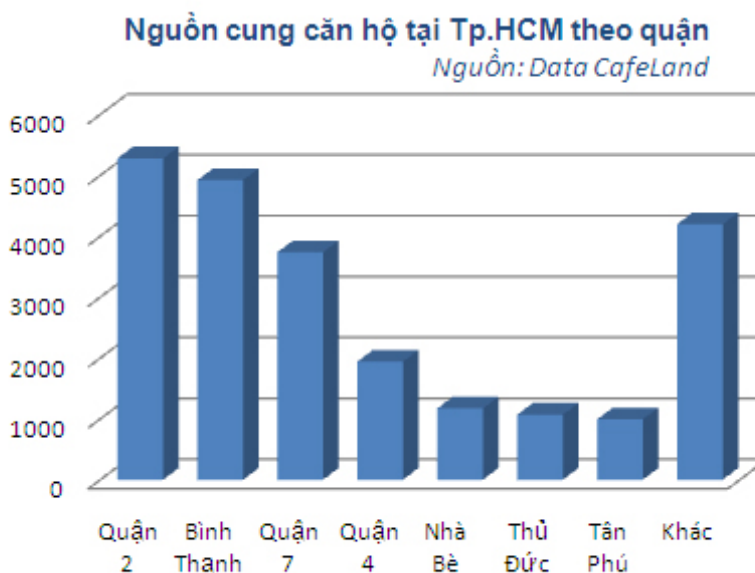
Kiều hối về TP.HCM năm 2015 ước đạt 5,5 tỷ USD

Tính đến cuối năm 2015, ước tổng lượng kiều hối về TP.HCM sẽ đạt 5,5 tỷ USD, tăng 10% so với năm 2014 ở mức 5 tỷ USD. Như vậy, lượng kiều hối năm 2015 có thể sẽ cao hơn so với dự kiến ban đầu (khoảng 5,2 tỷ USD). Kiều hối về TP.HCM cũng chiếm trên 1/3 tổng kiều hối của cả nước dự kiến năm nay – khoảng 13-14 tỷ USD.

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ TP.HCM

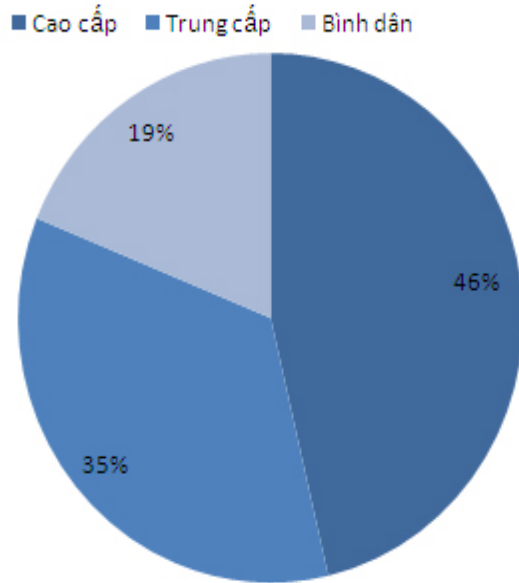
Khoảng 3.100 căn hộ tham gia thị trường trong tháng 11 nâng tổng nguồn cung căn hộ trên địa bàn TP.HCM lên hơn 23.300 căn, tăng 77% so với 11 tháng đầu năm 2014.

Nguồn cung căn hộ trong tháng chủ yếu đến từ đợt mở bán tiếp theo của các dự án hiện hữu như The Art (block Picasso), Hưng Phúc-Happy Residence (tòa B), Luxcity, Jamona Apartment, Sunrise Riverside,...



Phân theo khu vực, quận 2 là nơi có nguồn cung căn hộ lớn nhất tính từ đầu năm đến nay với 5280 căn, Bình Thạnh đứng vị trí thứ 2 với 4.922 căn và quận 7 với 3.207 căn. Khu Đông Tp.HCM (quận 2, quận 9, Thủ Đức, Bình Thạnh) là nơi dẫn đầu về nguồn cung căn hộ với hơn 12.400 căn, chiếm hơn một nửa nguồn cung căn hộ. Trong khi đó, nguồn cung căn hộ ở khu phía Nam (quận 7, Nhà Bè, Bình Chánh, quận 4) hiện đang ở khoảng hơn 7.000 căn, chiếm 30% tổng nguồn cung căn hộ (chỉ tính những dự án đã bán).

Cơ cấu lượng cung căn hộ tại Tp.HCM theo hạng
Nguồn: Data CafeLand



Khu phía Tây dù không sôi động như khu Đông và khu Nam nhưng trong khoảng 2 tháng trở lại đây các chủ dự án ở khu vực này hoạt động khá sôi động với hàng loạt dự án như: The Botanica, Oriental Plaza, Celadon City, Southern Dragon, Lê Thành - Tân Tạo, Western Dragon, Melody Residence,... Sở dĩ nguồn cung nhà ở khu vực này tăng nhanh một phần là nhờ tâm lý kỳ vọng tuyến metro số 2 được xây dựng. Bên cạnh đó, khu vực này vốn có khả năng cạnh tranh tốt về giá so với các khu vực khác nên ngày càng có nhiều chủ đầu tư tìm cơ hội ở khu vực này.

Về giao dịch trên thị trường, các chủ dự án đều công bố kết quả bán hàng khả quan, nhất là tại các dự án mới đang triển khai có vị trí đẹp và dự án của các chủ đầu tư uy tín có tiến độ xây dựng tốt. Xu hướng mua đầu tư cũng đang quay lại rõ nét hơn khi ngày càng có nhiều chủ đầu tư đưa ra những chính sách ưu đãi thu hút khách hàng mua để đầu tư như hỗ trợ vay vốn với lãi suất thấp và thời hạn vay kéo dài, hỗ trợ cho thuê hoặc cam kết thuê lại căn hộ mà khách hàng đã mua.

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ HÀ NỘI

Hơn 1.570 căn hộ được chào bán trong tháng nâng tổng nguồn cung căn hộ trên địa bàn Hà Nội lên 14.300 căn, tăng 19,7% so với 11 tháng năm 2014. Nguồn cung căn hộ trong tháng chủ yếu đến từ các dự án Tòa Park 2 và Park 6 dự án Park Hill, Vinhomes Times City, EcoLife Capitol, Hanoi Landmark 51,... Phân theo khu vực, Thanh Xuân là nơi có nguồn cung căn hộ lớn nhất tính từ đầu năm đến nay với 3066 căn hộ (chiếm 21% tổng nguồn cung), đứng thứ 2 là quận Hoàng Mai với 2.590 căn (chiếm 18%), Hà Đông đứng vị trí thứ 3 với 1.510 căn (chiếm 10%).

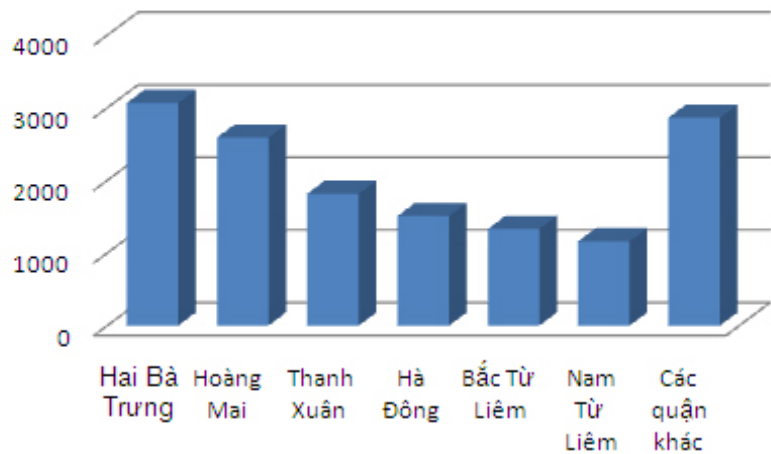
Trong tháng, phân khúc căn hộ cao cấp tiếp tục chiếm đa số trong cơ cấu nguồn cung với 41%, tiếp đến là phân khúc trung cấp với 39% và phân khúc căn hộ bình dân chỉ chiếm phần nhỏ 20%. Tính từ đầu năm đến nay, nguồn cung căn hộ cao cấp vẫn chiếm đa số với 41%, tiếp đến là căn hộ trung cấp với 30,2% và căn hộ bình dân chỉ chiếm 28,8% trong tổng nguồn cung.

Theo ghi nhận của CafeLand, có một sự thay đổi rõ nét trong việc phát triển dự án của các doanh nghiệp bất động sản hiện nay đó là cơ cấu căn hộ trong một dự án đã thay đổi đáng kể. Lượng căn hộ có diện tích vừa phải hiện nay chiếm đến 70 - 80% tổng số căn hộ của một dự án. Sự thay đổi này nhằm tạo ra những sản phẩm tốt hơn để phù hợp với túi tiền của nhiều người.

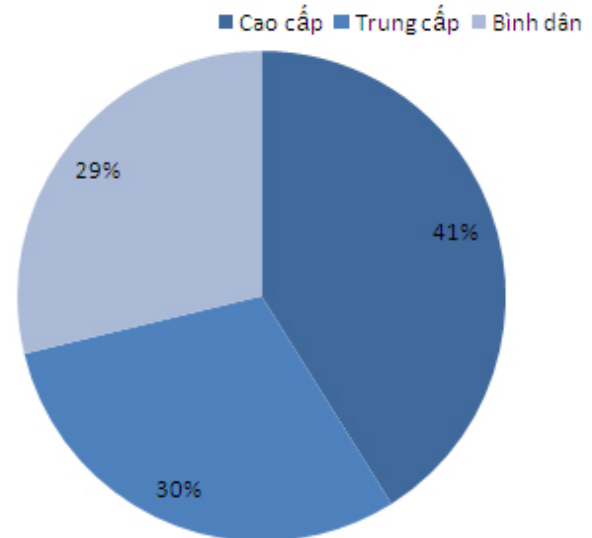
Sự ra đời của nhiều dự án căn hộ cao cấp cùng với sự tái khởi động của nhiều dự án đã đóng băng trước đây là cơ hội để người mua nhà và các nhà đầu tư có nhiều cơ hội. Tuy nhiên, nguồn cung căn hộ tăng nhanh cũng là một trong những áp lực lớn đối với các chủ đầu tư dự án trong việc bán hàng.

Cơ cấu căn hộ theo hạng

Nguồn: Data CafeLand



Cơ cấu lượng cung căn hộ tại Hà Nội theo hạng



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.