

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 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

2,32 tỷ USD vốn FDI vào bất động sản

Khách quốc tế đến Việt Nam giảm

Nhập siêu 3,8 tỷ USD

Lạm phát cơ bản bình quân năm 2015 tăng 2,05% so với năm trước

GDP tăng 6,68% so với năm 2014

Những thông tin nổi bật4

Thị trường căn hộ TP.HCM..... 4

Thị trường biệt thự, nhà phố TP.HCM 5

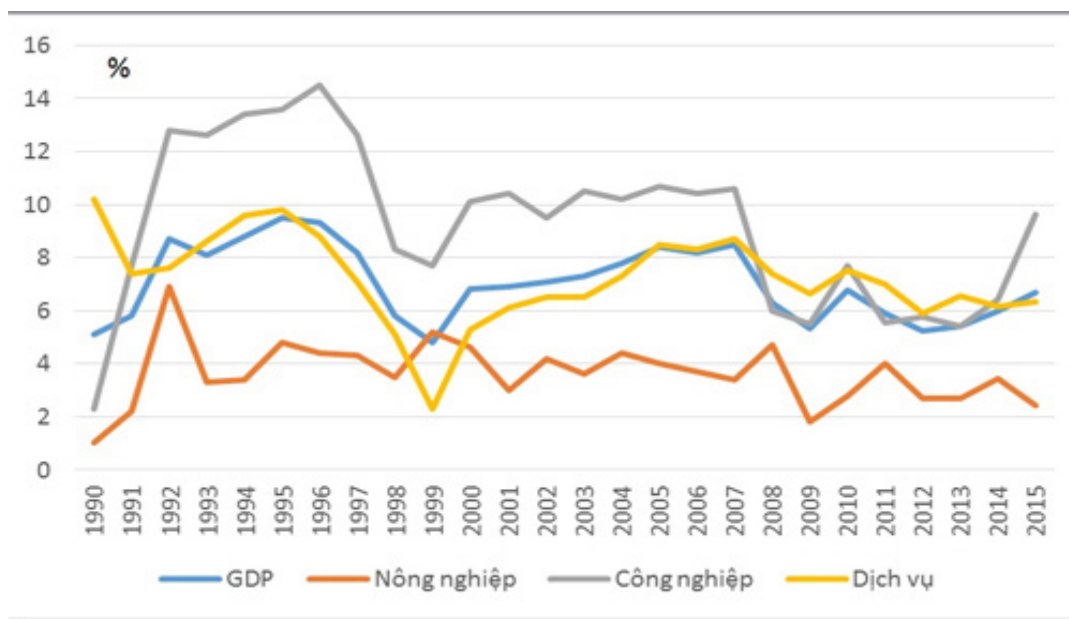
Thị trường căn hộ Hà Nội 6

ĐIỂM TIN KINH TẾ VĨ MÔ TRONG NƯỚC

GDP tăng 6,68% so với năm 2014

Tổng sản phẩm trong nước, GDP bình quân đầu người năm 2015 ước tính tăng 6,68% so với năm 2014. Mức tăng trưởng năm nay cao hơn mục tiêu 6,2% đề ra và cao hơn mức tăng của các năm từ 2011-2014 cho thấy nền kinh tế phục hồi rõ nét. Kinh tế năm 2015 khởi sắc nhờ khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 9,64%, cao hơn nhiều mức tăng 6,42% của năm trước. Trong khi đó các khu vực còn lại là Nông nghiệp và Dịch vụ vẫn chưa có nhiều cải thiện.

Tăng trưởng GDP của Việt Nam theo từng lĩnh vực



Nguyên nhân của khu vực Công nghiệp tăng mạnh do năm 2014 là năm mà Việt Nam đẩy mạnh đầu tư. Trong đó đáng kể nhất là khu vực FDI đã có những bước bứt phá ngoạn mục. Đây là khu vực không chịu ảnh hưởng nhiều của những vấn đề kinh tế trong nước. Hiện xuất khẩu của khu vực này đóng góp tới hơn 70% tổng kim ngạch xuất khẩu của Việt Nam.

Lạm phát cơ bản bình quân năm 2015 tăng 2,05% so với năm trước

Lạm phát cơ bản tháng 12/2015 tăng 0,11% so với tháng trước và tăng 1,69% so với cùng kỳ năm trước. Lạm phát cơ bản bình quân năm 2015 tăng 2,05% so với năm trước. Lạm phát năm 2015 thấp chủ yếu do chỉ số giá nhập khẩu giảm. Trong đó giá dầu đã giảm rất mạnh so với đầu năm.

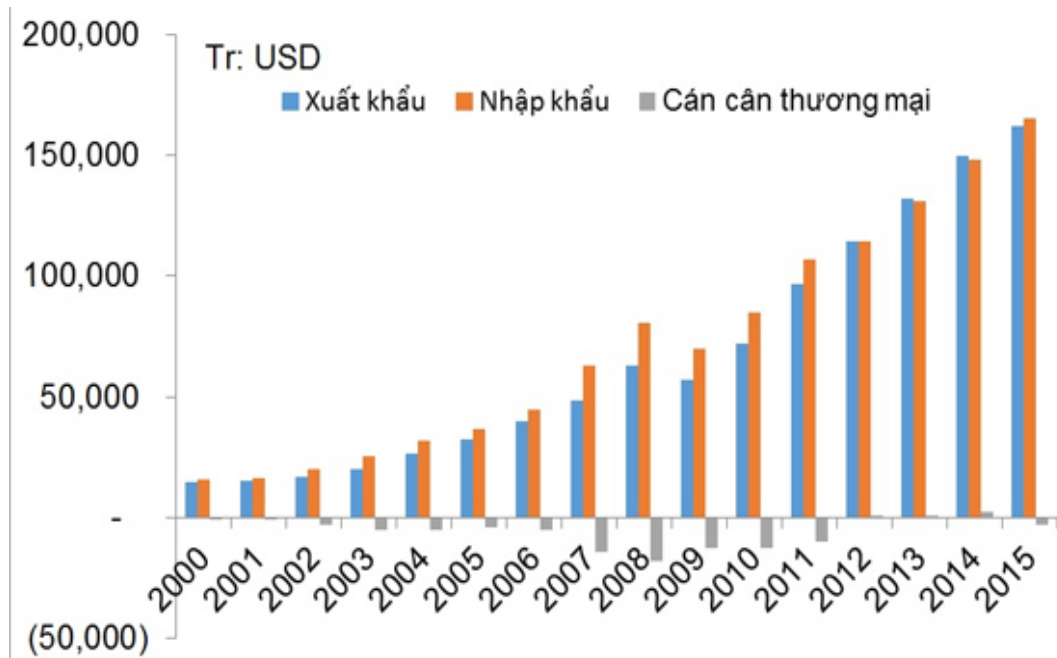
Nhập siêu 3,8 tỷ USD

Kim ngạch hàng hóa xuất khẩu trong năm 2015 ước đạt 162,4 tỷ USD, tăng 8,1% so với năm 2014 và cũng là mức tăng thấp nhất trong 5 năm qua. Xuất khẩu năm 2015 đạt thấp hơn năm trước và thấp hơn kế hoạch đề ra (tăng 10%).

Kim ngạch hàng hóa nhập khẩu trong năm ước tính đạt 165,6 tỷ USD, tăng 12% so với năm trước, trong đó khu vực có vốn đầu tư nước ngoài đạt 98 tỷ USD, tăng 16,4%;

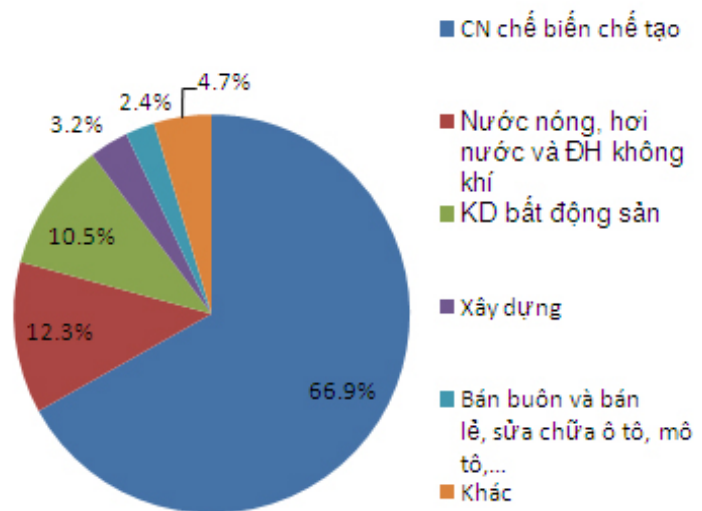
khu vực kinh tế trong nước đạt 67,6 tỷ USD, tăng 6,3%. Như vậy, nhập siêu hàng hóa của Việt Nam năm 2015 là 3,8 tỷ USD.

Kim ngạch xuất nhập khẩu hàng hóa của Việt Nam



2,32 tỷ USD vốn FDI vào bất động sản

Đến cuối quý 4/2015, lĩnh vực bất động sản thu hút vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) lớn thứ 3 với 2,32 tỷ USD, gồm 29 dự án đầu tư mới và 10 lượt dự án tăng vốn, chiếm 10,5% tổng vốn đầu tư. Điều này cho thấy sự quan tâm của các nhà đầu tư nước ngoài trong bối cảnh thị trường bất động sản đang có tín hiệu tăng trưởng tốt.



Khách quốc tế đến Việt Nam giảm

Trong năm 2015, khách quốc tế đến Việt Nam ước đạt 7.943,7 nghìn lượt người, giảm 0,2% so với năm trước và đây là năm đầu tiên khách đến Việt Nam giảm kể từ năm 2009. Xét theo thị trường, khách đến từ 5 thị trường khu vực Đông Nam Á (Campuchia, Indonesia, Lào, Philippines, Thái Lan) và Trung Quốc đều giảm so với cùng kỳ năm trước. Khách đến từ châu Âu ước tính đạt 1.367,9 nghìn lượt người, tăng 0,7% so với năm trước. Chính sách miễn thị thực cho công dân 5 nước châu Âu được thực hiện là một trong những nguyên nhân làm tăng số khách từ các nước này đến Việt Nam.

NHỮNG THÔNG TIN NỔI BẬT

Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản chính thức có hiệu lực

Ngày 1/7/2015, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi chính thức có hiệu lực. Hai luật này được mong đợi sẽ là đòn bẩy chính sách giúp thị trường bất động sản phát triển hơn với những thay đổi đáng kể về việc mở rộng quyền sở hữu nhà ở của người nước ngoài tại Việt Nam. Đặc biệt, Luật Kinh doanh bất động sản bổ sung một số quy định nhằm bảo vệ người mua nhà, thanh lọc những chủ đầu tư yếu kém.

Thông xe toàn bộ 55 km cao tốc TP.HCM - Long Thành - Dầu Giây

Tháng 2/2015, toàn bộ 55 km cao tốc TP.HCM - Long Thành - Dầu Giây đã chính thức được thông xe. Việc đưa vào khai thác toàn tuyến cao tốc dài 55 km sẽ rút ngắn khoảng cách và thời gian đi các vùng lân cận TP.HCM.

Quốc hội thông qua chủ trương đầu tư sân bay Long Thành

Ngày 25/6, Quốc hội đã biểu quyết thông qua Nghị quyết về chủ trương đầu tư dự án Cảng hàng không quốc tế Long Thành, Đồng Nai với 428/461 đại biểu có mặt tại Hội trường tán thành.

Tổng mức đầu tư khái toán cho toàn bộ dự án là 336.630 tỷ đồng (tương đương 16,03 tỷ USD, áp dụng đơn giá của năm 2014). Trong đó giai đoạn 1 là 114.450 tỷ đồng (tương đương 5,45 tỷ USD). Dự kiến cảng hàng không này sẽ được đầu tư xây dựng để đạt được công suất 100 triệu hành khách/năm và 5 triệu tấn hàng hóa mỗi năm.

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.

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Gần 8.500 căn hộ đến từ hơn 30 dự án được chào bán quý 4/2015, tăng đến 83% so với quý 4/2014. Nguồn cung căn hộ tính từ đầu năm đến nay đạt khoảng 25.562 căn, tăng gần 45% so với cả năm 2014.

Sau một thời gian im ắng, đến khoảng giữa năm 2015 đến nay thị trường căn hộ phía Nam thành phố đã trở nên sôi động hơn với sự tham gia của các chủ đầu tư khác bên cạnh Phú Mỹ Hưng. Tại khu vực Nhà Bè, một số chủ đầu tư như Phú Long, Novaland, M.I.K đã tung ra các sản phẩm mới.

Trong quý 4/2015, quận 7 vẫn là nơi dẫn đầu về nguồn cung căn hộ trên thị trường với sự tham gia của các dự án Hưng Phúc - Happy Residence (do Phú Mỹ Hưng làm chủ đầu tư) Angia Skyline (An Gia làm chủ đầu tư), Luxcity (Đất Xanh làm chủ đầu tư), Luxury Home (Sacomreal làm chủ đầu tư). Tiếp đến là các khu vực khác như quận 2, quận 4, Bình Thạnh.

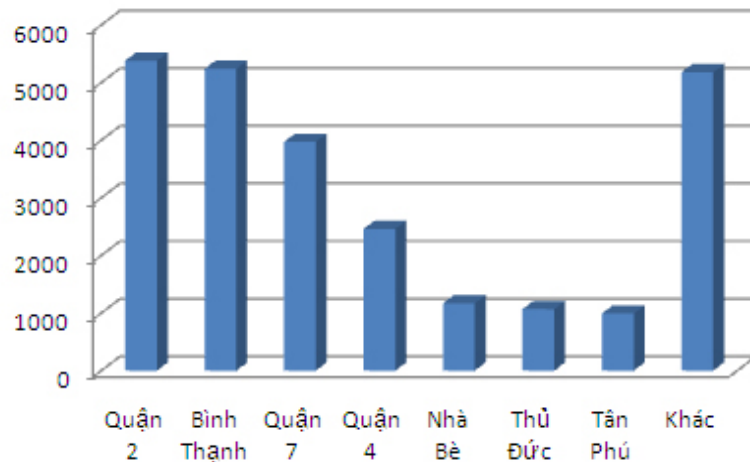
Phân theo loại, phân khúc căn hộ cao cấp gần như đang dẫn đầu về nguồn cung với khoảng 40% số căn hộ được chào bán từ đầu năm đến nay. Tiếp đến là phân khúc trung cấp chiếm khoảng 35% và căn hộ bình dân chiếm khoảng 25% với các dự án như Depot Metro Tower, Dream Home Residence, TDH – Phước Long, Tecco Green Nest, Đạt Gia Residence, First Home Premium, Lê Thành - Tân Tạo,...

Sự ra đời của nhiều dự án quy mô lớn làm cho nguồn cung trên thị trường dồi dào, điều này chắc chắn sẽ tạo ra sự cạnh tranh giữa các chủ đầu tư trong việc tiêu thụ dự án. Đây cũng là sức ép lớn đối với các dự án không nằm ở vị trí tốt, tiện ích nội ngoại khu kém hấp dẫn.

Dự kiến, trong giai đoạn từ năm 2016 đến 2018 có khoảng 22.000 căn hộ sẽ hoàn thành.

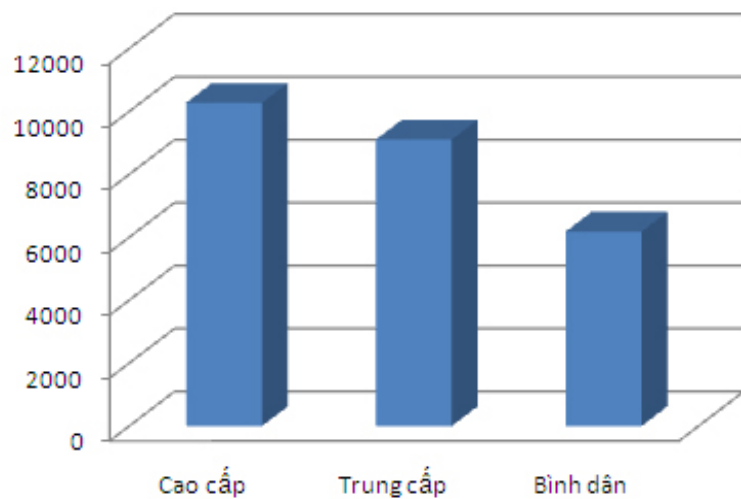
Nguồn cung căn hộ tại Tp.HCM tính từ đầu năm đến nay

Nguồn: Data CafeLand



Cơ cấu lượng cung theo hạng

Nguồn: Data CafeLand



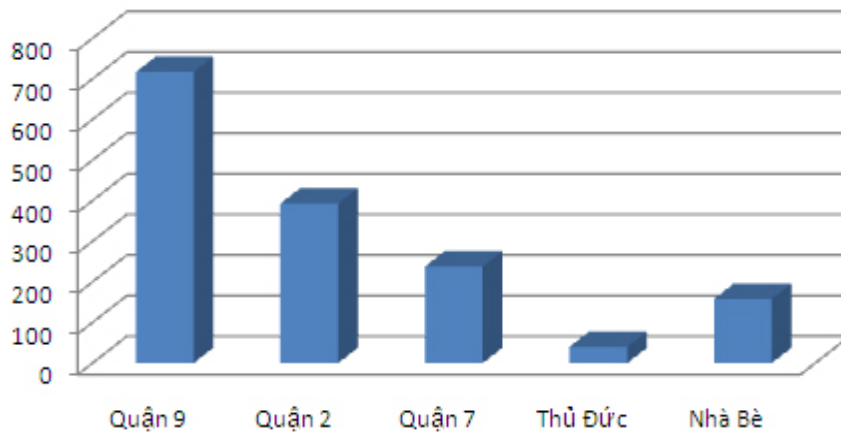
THỊ TRƯỜNG BIỆT THỰ, NHÀ PHỐ TP.HCM

Có khoảng 1.438 căn biệt thự, nhà phố được các chủ đầu tư chào bán ra thị trường trong năm 2015, nguồn cung ở phân khúc này có xu hướng tăng dần lên về cuối năm với các dự án như Jamona Home Resort, PhoDong Village, Park Riverside, Citibella, Galleria, Nine South Estates...

Nguồn cung của các dự án biệt thự và nhà phố chủ yếu tập trung ở các quận vùng ven như quận 2, quận 9, Nhà Bè, Thủ Đức với lợi thế quỹ đất còn nhiều. Một số chủ đầu tư dự án cũng đang có kế hoạch ra mắt sản phẩm tại các khu vực này dự kiến sẽ làm cho thị trường sôi động hơn trong năm 2016 nhất là khi tình hình kinh tế đang dần cải thiện và các dự án hạ tầng đang được đầu tư xây dựng hoàn thiện. Giá các dự án nhà phố thường dao động trong khoảng 2,2 đến 2,7 tỷ đồng một căn, trong khi biệt thự có giá bán từ 5 đến khoảng 11,5 tỷ đồng một căn.

Nguồn cung biệt thự, nhà phố trong năm 2015

Nguồn: Data CafeLand



THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ HÀ NỘI

Hơn 5.600 căn hộ được chào bán trong quý 4/2015, tăng 60% so với quý 4/2015. Tính từ đầu năm đến nay, Hà Nội có khoảng 16.500 căn hộ được chào bán, tăng 24% so với năm 2014. Sự tham gia của dự án Vinhomes Times City – Giai đoạn 2 làm cho nguồn cung căn hộ tại quận Hai Bà Trưng tăng mạnh. Quận này cũng là nơi có nguồn cung căn hộ nhiều nhất với 18,5% nguồn cung căn hộ, Hoàng Mai đứng vị trí thứ 2 với 15,7% và Thanh Xuân đứng vị trí thứ 3 với 14%.

Nguồn cung căn hộ tại Hà Nội tính từ đầu năm đến nay

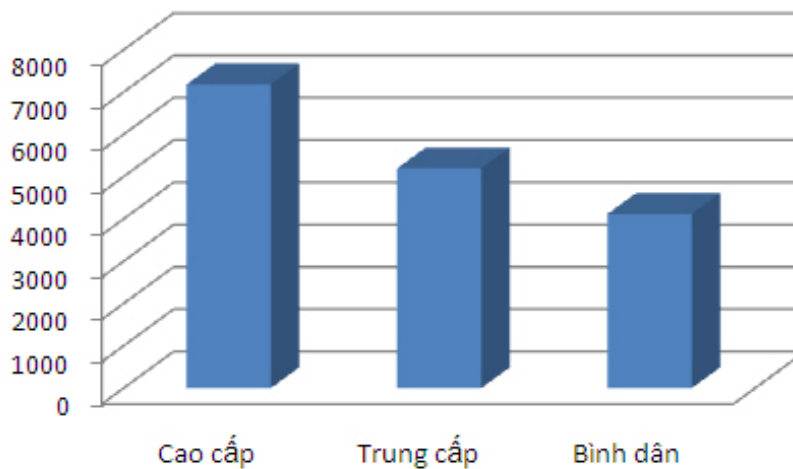
Nguồn: Data CafeLand



Dù nguồn cung tăng mạnh nhưng theo công bố của các chủ đầu tư, tỷ lệ tiêu thụ vẫn đạt mức tốt do niềm tin của người mua nhà được cải thiện. Bên cạnh đó, lãi suất ngân hàng kém hấp dẫn cũng khiến các nhà đầu tư chọn bất động sản như một kênh đầu tư thay thế. Do đó, giá bán tại một số dự án có vị trí và tiến độ tốt có xu hướng tăng.

Cơ cấu căn hộ theo hạng

Nguồn: Data CafeLand



Đa số các dự án được chào bán trong năm sẽ hoàn thành trong giai đoạn 2016 – 2017 với khoảng hơn 10.900 căn. Nguồn cung căn hộ dự báo sẽ có sự gia tăng mạnh trong năm 2016, trong đó có các đợt bán tiếp theo của các dự án hiện hữu có quy mô lớn và một số chủ đầu tư cũng đang rục rịch tung dự án mới ra thị trường.

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.