

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN QUÝ 4 NĂM 2016

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

Lạm phát cả năm 2016 thấp hơn mục tiêu 5%

15 tỷ USD vốn FDI đăng ký vào Việt Nam trong năm 2016

GDP năm 2016 ước tính tăng 6,21%

Doanh nghiệp đăng ký cấp mới tiếp tục tăng

Những sự kiện nổi bật3

Thị trường căn hộ TP.HCM..... 4

Thị trường biệt thự nhà phố TP.HCM..... 6

Thị trường căn hộ Hà Nội6

TÌNH HÌNH KINH TẾ VĨ MÔ TRONG NƯỚC

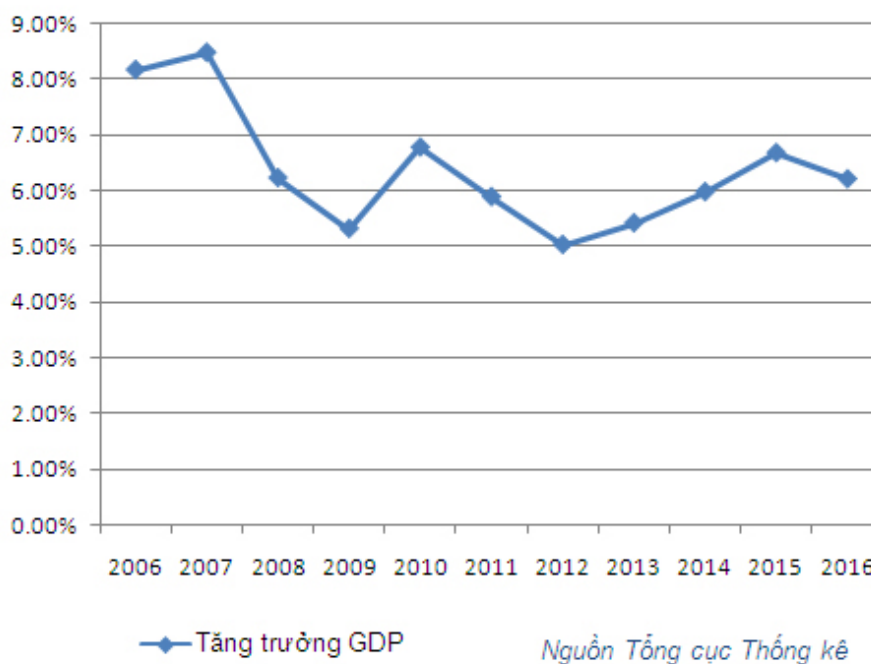
Lạm phát cả năm 2016 thấp hơn mục tiêu 5%

Theo Tổng cục Thống kê, lạm phát năm 2016 theo cách tính hiện tại (so với tháng 12/2015) chỉ là 4,74%, thấp hơn mục tiêu 5% đề ra cho năm 2016. Nếu tính cách tính lạm phát mới đang được Tổng cục Thống kê đề xuất thực hiện từ năm 2017, lạm phát năm 2016 chỉ ở mức 2,66%.

15 tỷ USD vốn FDI đăng ký vào Việt Nam trong năm 2016

Cũng theo Tổng cục Thống kê, tính đến thời điểm 26/12, cả nước có 2.556 dự án Đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) được cấp phép đầu tư với vốn đăng ký đạt 15 tỷ USD. Bên cạnh đó, có 1.225 lượt dự án điều chỉnh tăng vốn với số vốn tăng thêm đạt 5,7 tỷ USD, Như vậy, tổng cộng có 20,95 tỷ USD vốn FDI đăng ký cấp mới và tăng thêm vốn rót vào Việt Nam trong năm nay, giảm 8% so với cùng kỳ năm trước. Lĩnh vực bất động sản đứng thứ 3 trong các ngành nghề thu hút FDI với 1,5 tỷ USD, chiếm 10,1%.

GDP năm 2016 ước tính tăng 6,21%

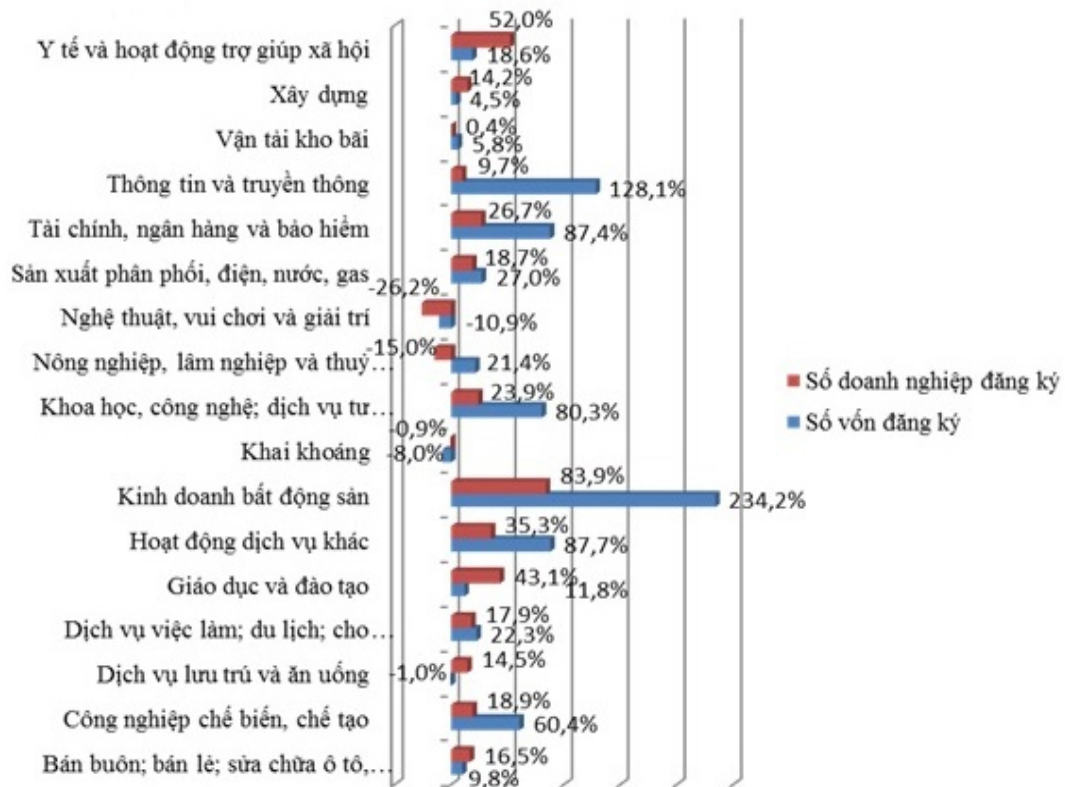


Số liệu thống kê cho thấy, tổng sản phẩm trong nước (GDP) năm 2016 ước tính tăng 6,21% so với năm 2015, trong đó quý I tăng 5,48%, quý II tăng 5,78%, quý III tăng 6,56%, quý IV tăng 6,68%. Mức tăng trưởng năm nay thấp hơn mức tăng 6,68% của năm 2015 và không đạt mục tiêu tăng trưởng 6,7% đề ra. Tuy nhiên, năm 2016 cũng là năm kinh tế thế giới không thuận, giá cả và thương mại toàn cầu giảm, trong nước gặp nhiều khó khăn do thời tiết, môi trường biến đổi biến phức tạp.

Trong mức tăng 6,21% của toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 1,36%, đóng góp 0,22 điểm phần trăm vào mức tăng chung; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 7,57%, thấp hơn mức tăng 9,64% của năm trước, đóng góp 2,59 điểm phần trăm; khu vực dịch vụ tăng 6,98%, đóng góp 2,67 điểm phần trăm.

Doanh nghiệp đăng ký cấp mới tiếp tục tăng

Tình hình doanh nghiệp đăng ký thành lập mới theo lĩnh vực hoạt động



Trong năm 2016, cả nước có 110.100 doanh nghiệp thành lập mới với số vốn đăng ký là 891.094 tỷ đồng, tăng 16,2% về số lượng doanh nghiệp và tăng 48,1% về số vốn đăng ký so với cùng kỳ năm 2015. Đây là số doanh nghiệp tăng cao kỷ lục từ trước đến nay và là lần đầu tiên nước ta có trên 100 nghìn doanh nghiệp thành lập trong một năm.

Nhìn chung, hầu hết các lĩnh vực kinh doanh đều tăng trưởng về cả lượng vốn đăng ký và số vốn đăng ký. Đồng thời, số lượng các doanh nghiệp hoàn tất thủ tục giải thể tăng 31,8% với 12.478 doanh nghiệp và số lượng doanh nghiệp chấm dứt hoạt động kinh doanh đạt đến con số 60.667 doanh nghiệp, giảm 15,2% so với năm 2015.

NHỮNG SỰ KIỆN NỔI BẬT

Kết thúc gói 30 nghìn tỷ

Đến hết năm 2016, gói hỗ trợ cho vay mua nhà 30 nghìn tỷ đã đi hết chặng đường 3 năm. Theo thông tin từ Ngân hàng Nhà nước, tính đến ngày 30/11, chương trình đã giải ngân 29.239 tỷ đồng, dư nợ 24.166 tỷ đồng.

Dự kiến vào thời điểm kết thúc chương trình, ngày 31/12/2016 sẽ giải ngân hết gói tín dụng ưu đãi này. Dù gặp khó khăn nhiều trở ngại từ lúc ra đời cho đến khi hết hạn giải ngân nhưng nhiều chuyên gia vẫn cho rằng cần có thêm nhiều gói tín dụng tương tự để hỗ trợ cho những người có thu nhập thấp có thể mua được nhà, đồng thời thu hút các doanh nghiệp bất động sản tham gia làm nhà xã hội, nhà thương mại giá bình dân.

Công bố danh sách dự án thế chấp ngân hàng

Tháng 7/2016, lần đầu tiên Sở Tài nguyên Môi trường TP HCM công bố danh sách 77 dự án bất động sản đang thế chấp ngân hàng. Việc công khai các dự án dạng này để người dân nắm rõ thông tin khi mua nhà.

Ngay sau khi TP.HCM công bố, các địa phương khác như Hà Nội và Đà Nẵng cũng lần lượt công bố danh sách dự án bất động sản đang thế chấp ngân hàng. Nhiều chủ đầu tư dự án cho rằng đợt công bố này chưa đầy đủ, gây ảnh hưởng đến doanh nghiệp, thị trường. Về phía người mua nhà khi biết đến thông tin trên cũng tỏ ra khá thận trọng vì lo ngại rủi ro. Nhưng nhìn chung động thái này của cơ quan quản lý phần nào đáp ứng được yêu cầu bức thiết của người mua nhà về vấn đề minh bạch thông tin.

Nâng hệ số rủi ro cho vay bất động sản

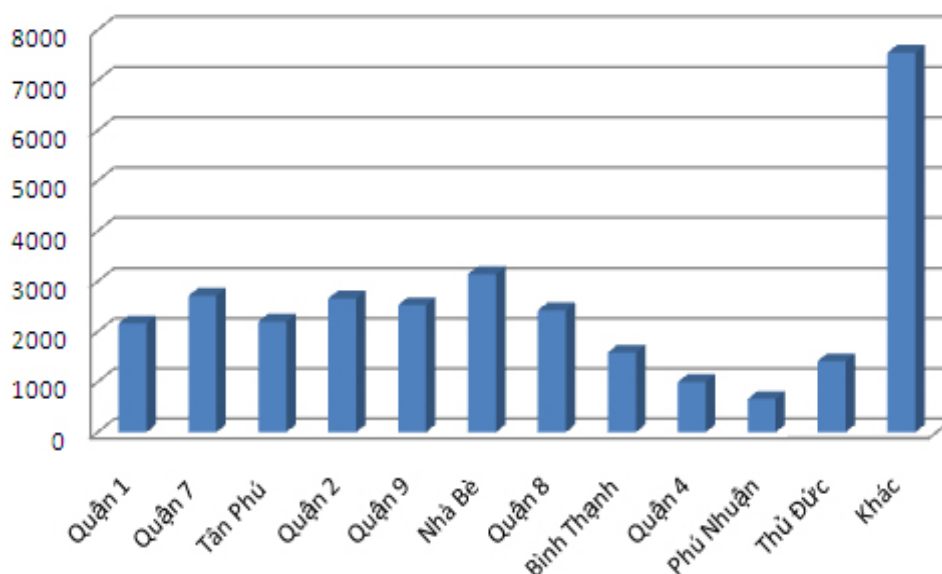
Một trong những thay đổi lớn nhất về chính sách có tác động đến lớn đến thị trường bất động sản trong năm qua là Thông tư 06 được Ngân hàng Nhà nước ban hành vào tháng 6/2016 để sửa đổi Thông tư 36. Thông tư mới này có nhiều nội dung thay đổi so với dự thảo ban đầu. Thứ nhất, hệ số rủi ro trong kinh doanh bất động sản đưa lên mức 200% thay cho mức 150% đang áp dụng. Thứ hai, yêu cầu các ngân hàng phải hạ thấp tỷ lệ nguồn vốn ngắn hạn được sử dụng cho các khoản vay trung và dài hạn trong lĩnh vực bất động sản. Theo đó, các ngân hàng có thể giữ nguyên việc sử dụng 60% vốn tín dụng ngắn hạn cho vay trung và dài hạn lĩnh vực bất động sản trong năm nay, đưa về mức 50% vào đầu năm 2017 và 40% vào năm 2018. Thông tư này ra đời giúp chấn chỉnh thị trường theo hướng lành mạnh hơn.

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ TP.HCM

Khoảng 9.550 căn hộ đến từ 29 dự án được chào bán trong quý 4/2016, tăng 51% so với quý trước và tăng 53% so với quý 4/2015. Tính từ đầu năm đến nay, thị trường căn hộ TP.HCM có khoảng 31.000 căn hộ được chào bán, tăng 17,6% so với năm 2015.

Nguồn cung căn hộ tại TP.HCM trong năm 2016

Nguồn: Data CafeLand

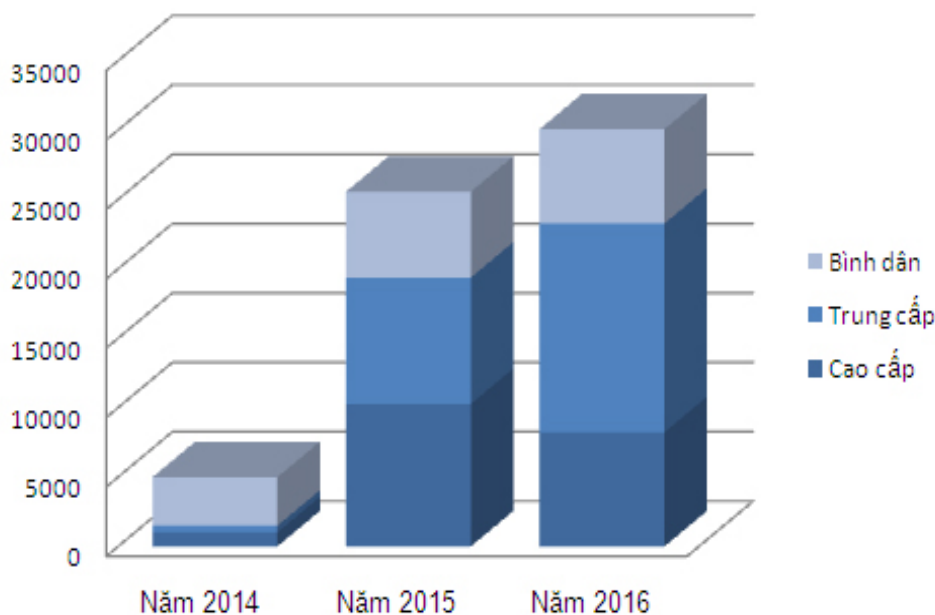


Nguồn cung căn hộ trong quý cuối cùng của năm tăng nhanh do cuối năm là thời điểm vàng cho các dự án bất động sản. Không chỉ các chủ đầu tư đưa ra nhiều sản phẩm hơn với các chương trình bán hàng linh hoạt mà các ngân hàng cũng đưa ra nhiều giải pháp tài chính để thu hút khách hàng. Điều này làm thị trường sôi động và giao dịch tăng lên vào thời điểm cuối năm.

Giá bán căn hộ trong năm 2016 trung bình đạt 26,7 triệu đồng/m². Sự cải thiện về giá được ghi nhận ở mọi phân khúc nhưng nổi bật nhất vẫn là phân khúc trung cấp.

Nếu như trong năm 2015 phân khúc căn hộ cao cấp chiếm đa số với khoảng 40% trên tổng lượng căn hộ được chào bán trên thị trường sơ cấp thì trong năm nay, chênh lệch về nguồn cung giữa các phân khúc đang tiến về mức hợp lý hơn với số lượng dự án thuộc phân khúc trung cấp tăng vọt chiếm với 50% tổng nguồn cung. Tiếp theo là phân khúc cao cấp với 27% và phân khúc bình dân với 23%.

Cơ cấu nguồn cung căn hộ qua các năm
Nguồn: Data CafeLand



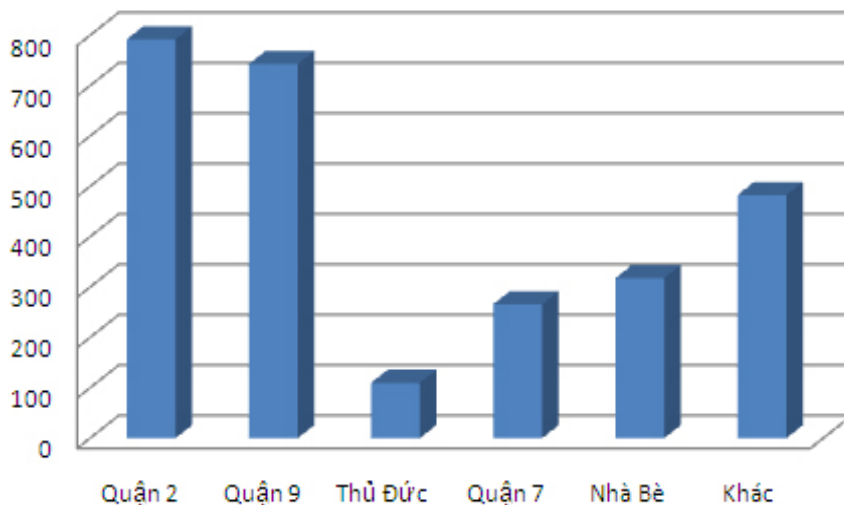
Về vị trí, khu vực phía Đông và phía Nam tiếp tục là các khu vực có nguồn cung nhiều nhất tại TP.HCM, trong đó, khu vực phía Đông ngày càng có xu hướng vượt qua khu vực phía Nam với sự cải thiện của cơ sở hạ tầng như tuyến Metro số 1, Xa lộ Hà Nội mở rộng, đường cao tốc TP.HCM-Long Thành-Dầu Giây. Bên cạnh đó, gần đây khu vực phía Tây đang nổi lên với một lượng cung đáng kể từ các dự án trung cấp và bình dân. Với lợi thế quỹ đất còn nhiều, khu vực này được kỳ vọng sẽ tiếp tục phát triển trong thời gian tới, nhất là hạ tầng khu vực được cải thiện.

Trong năm qua, thị trường không có các dự án có quy mô lớn như năm 2015 được chào bán nhưng tính về số lượng dự án có tăng nhẹ. Trong đó có các dự án bình dân và trung cấp với quy mô nhỏ được phát triển ở các quận ngoài trung tâm. Sự tham gia của các dự án này 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.

THỊ TRƯỜNG NHÀ PHỐ, BIỆT THỰ TP.HCM

Trong quý 4, thị trường nhà phố, biệt thự TP.HCM không có nhiều dự án mới. Chỉ có 2 dự án mới là LaVilla tại Nhà Bè (238 căn) và The Pegasuits tại Quận 8 (69 căn). Ngoài ra còn có một số dự án như River Park, Melosa Garden, Valencia Riverside, Jamona Golden Silk và các dự án chưa được mở bán chính thức mà các chủ đầu tư mới đưa ra để thăm dò thị trường như nhà phố Merita Khang Điền và River Park tại Quận 9.

Nguồn cung biệt thự, nhà phố tại TPHCM trong năm 2016. Nguồn: Data CafeLand



Tính từ đầu năm đến nay, phân khúc nhà phố, biệt thự có khoảng 2.712 căn được chào bán. Nguồn cung trên thị trường chủ yếu tập trung ở khu vực Quận 2 và Quận 9 với gần 800 căn mỗi quận và một số khu vực khác như Nhà Bè, Thủ Đức và Quận 12.

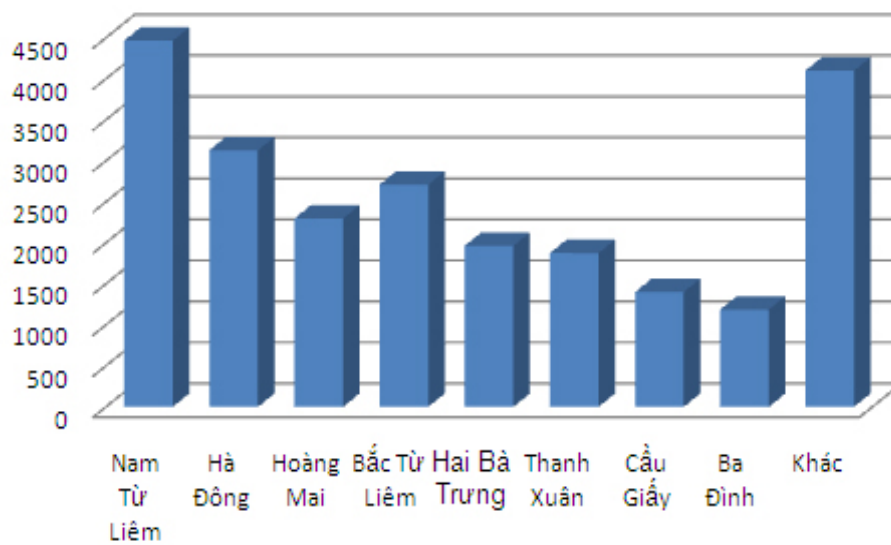
THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ HÀ NỘI

Quý 4/2016 thị trường căn hộ Hà Nội có khoảng 9.000 căn hộ được mở bán tại 33 dự án, tăng mạnh so với con số gần 4.000 trong quý 4/2015. Tính cả năm 2016 thị trường căn hộ Hà Nội có hơn 23.000 căn hộ được chào bán ra thị trường. Khu vực phía Tây tiếp tục là nguồn cung chính với 42% số lượng căn mở bán mới nằm tại đây. Quận Nam Từ Liêm, Bắc Từ Liêm, Hà Đông, Hoàng Mai và Thanh Xuân tiếp tục là các quận có đóng góp lượng căn hộ mở bán nhiều nhất.

Về phân khúc, phần lớn lượng mở bán trong năm 2016 thuộc phân khúc trung cấp với 44%, tiếp theo là phân khúc cao cấp với 35% và phân khúc bình dân với 21%. Tại một số dự án như D'Le Pont D'or (Đống Đa), Discovery Complex (Cầu Giấy), Tràng An Complex (Cầu Giấy), EcoLife Capitol (Nam Từ Liêm), Park Hill Times City (Hai Bà Trưng), Xuân Mai Complex (Hà Đông), The ONE Residence (Hoàng Mai),... chủ đầu tư đang cấp tập triển khai để bàn giao nhà cho các khách hàng.

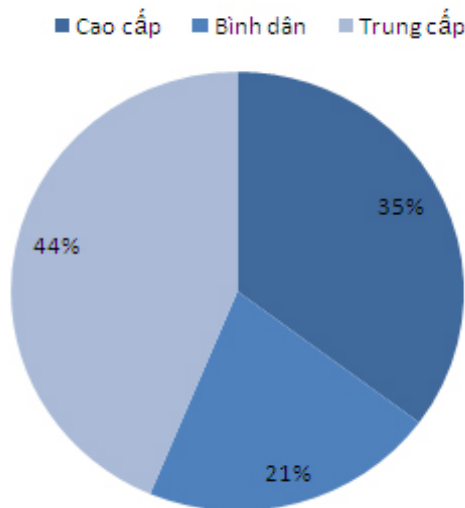
Nguồn cung căn hộ tại Hà Nội năm 2016

Nguồn: Data CafeLand



Cơ cấu căn hộ tại Hà Nội theo hạng

Nguồn: Data CafeLand



Trong năm 2017, số lượng căn hộ mở bán cũng như giao dịch được kỳ vọng sẽ cải thiện, nhất là ở các dự án phục vụ nhu cầu mua để ở. Phía Tây được kỳ vọng sẽ tiếp tục vai trò dẫn dắt thị trường trong thời gian tới nhờ hạ tầng khu vực được cải thiện giúp việc di chuyển vào trung tâm thành phố ngày càng thuận lợi hơn. Bên cạnh đó với lợi thế quỹ đất dồi dào cùng các dự án có giá bán ở mức chấp nhận được sẽ thu hút nhiều người có nhu cầu mua nhà.

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.