

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ THÁNG 5 NĂM 2017

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..... 2

Người dân tiếp tục tăng vay vốn cho bất động sản

FED chính thức tăng lãi suất thêm 0,25%

Việt Nam nhập siêu gần 2,7 tỷ USD trong 5 tháng

Chỉ số giá tiêu dùng tháng 5 giảm 0,53%

Hơn 12 tỷ USD vốn FDI vào Việt Nam trong 5 tháng

Những sự kiện nổi bật3

Thị trường căn hộ TP.HCM..... 4

Thị trường căn hộ Hà Nội5

ĐIỂM TIN KINH TẾ VĨ MÔ

FED chính thức tăng lãi suất thêm 0,25%

Trong cuộc họp đêm 14/6, Cục dự trữ Liên bang Mỹ (FED) đã đưa ra quyết định tăng lãi suất cơ bản thêm 0,25%. Đây là lần tăng lãi suất thứ hai trong 3 tháng. Quyết định tăng lãi suất của FED không nằm ngoài dự báo của giới chuyên gia. Dù tăng lãi suất cơ bản đồng USD nhưng FED phát tín hiệu sẽ không đẩy nhanh tốc độ tăng trong thời gian tới, điều này đã đưa tỷ giá đồng USD sụt giảm chốt phiên giao dịch đêm 14/6 tại Mỹ.

Người dân tiếp tục tăng vay vốn cho bất động sản

Theo báo cáo của Ủy ban Giám sát tài chính quốc gia, tín dụng trong tháng 5 vừa qua tiếp tục tăng trưởng khả quan. Ước tính đến hết tháng 5/2017, tín dụng tăng 6,8% so với cuối năm 2016, cùng kỳ 2015 tăng 5,7%. Người dân tiếp tục tăng vay vốn cho bất động sản, qua tín dụng tiêu dùng tiếp tục tăng mạnh trong quý 1/2017. Cho vay tiêu dùng ước tăng khoảng 29,7% so với cuối năm 2016. Đáng chú ý, trong đó, cho vay sửa chữa nhà ở và mua nhà để ở tăng 38,4% so với cuối năm 2016, chiếm 52,8% tổng tín dụng tiêu dùng (cuối năm 2016 chiếm 49,5%).

Ủy ban Giám sát tài chính Quốc gia nhìn nhận hình thái tín dụng bất động sản đã có sự chuyển dịch và cần được theo dõi vì tăng tín dụng dựa quá nhiều vào bất động sản sẽ tiềm ẩn nhiều nỗi lo về thanh khoản.

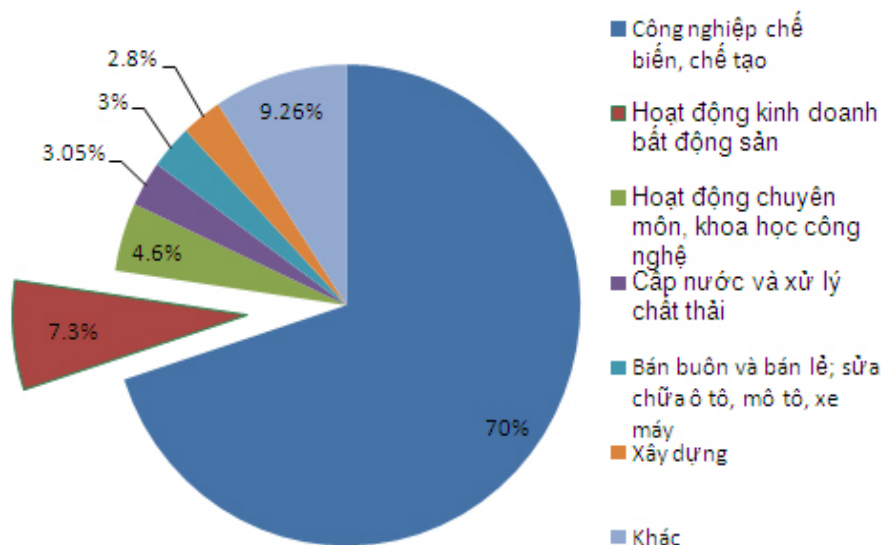
Việt Nam nhập siêu gần 2,7 tỷ USD trong 5 tháng

Theo Tổng cục Hải quan, tính đến hết tháng 5/2017, Việt Nam nhập siêu gần 2,7 tỷ USD, bằng 1,7% tổng kim ngạch xuất khẩu của cả nước. Cán cân thương mại hàng hóa của Việt Nam trong tháng 5 ước tính thâm hụt 800 triệu USD, bằng 4,7% kim ngạch xuất khẩu trong tháng.

Hơn 12 tỷ USD vốn FDI vào Việt Nam trong 5 tháng

Theo thống kê từ Cục đầu tư nước ngoài trong 5 tháng đầu năm 2017, tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) cấp mới, tăng thêm và góp vốn mua cổ phần là 12,13 tỷ USD, tăng 10,4% so với cùng kỳ năm 2016. Công nghiệp chế biến, chế tạo là lĩnh vực thu hút được nhiều sự quan tâm của nhà đầu tư nước ngoài với 66,7% tổng vốn đầu tư đăng ký. Lĩnh vực khai khoáng đứng thứ hai với tổng vốn đầu tư là 1,28 tỷ USD, chiếm 10,5% tổng vốn đầu tư. Tính đến 20/5, giải ngân vốn FDI ước tính đạt 6,15 tỷ USD, tăng 6% so với cùng kỳ năm 2016.

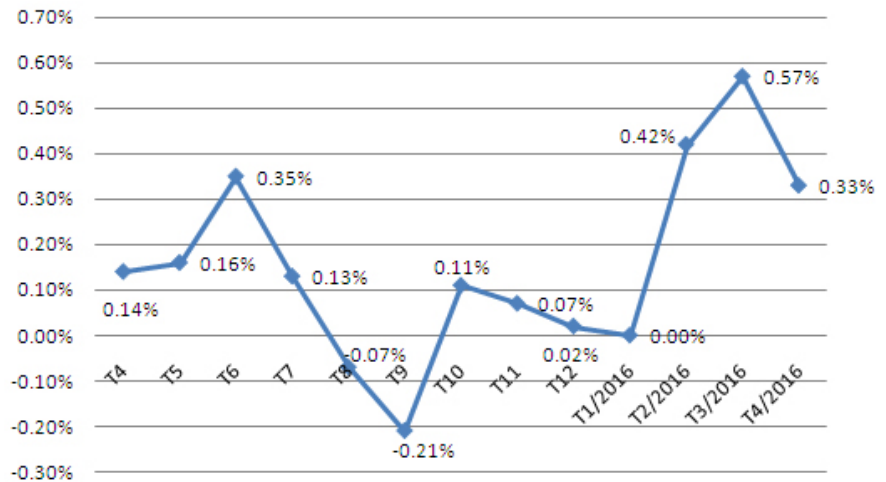
Thu hút FDI 7 tháng phân theo lĩnh vực
Nguồn: GSO



Chỉ số giá tiêu dùng tháng 5 giảm 0,53%

Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 5/2017 giảm 0,53% so với tháng trước, tăng 0,37% so với tháng 12/2016 và tăng 3,19% so với cùng kỳ năm trước. CPI bình quân 5 tháng đầu năm 2017 tăng 4,47% so với bình quân cùng kỳ năm 2016. Lạm phát cơ bản tháng 5 tăng 0,08% so với tháng trước và tăng 1,33% so với cùng kỳ năm trước. Lạm phát cơ bản bình quân 5 tháng đầu năm 2017 tăng 1,56% so với bình quân cùng kỳ năm 2016.

Diễn biến CPI trong thời gian qua
Nguồn: GSO



NHỮNG SỰ KIỆN NỔI BẬT

Việt - Nhật ký các hợp đồng, thỏa thuận đầu tư trị giá 22 tỷ USD

Nhân chuyến thăm Nhật Bản của Thủ tướng Nguyễn Xuân Phúc, hàng loạt hợp đồng, hợp tác đầu tư giữa doanh nghiệp Việt Nam với đối tác Nhật trị giá 22 tỷ USD đã được ký kết trị giá 22 tỷ USD. Trong đó có dự án Điện Nghi Sơn 2, trị giá gần 3 tỷ USD; dự án trung tâm thương mại Aeon Hà Đông trị giá 200 triệu USD; sân golf Sakura Hải Phòng, trị giá 40 triệu USD. Trước đó, trong khuôn khổ chuyến thăm chính thức đến Mỹ của Thủ tướng Nguyễn Xuân Phúc, doanh nghiệp hai nước đã ký kết khoảng 20 hợp đồng và văn bản thỏa thuận hợp tác với tổng giá trị khoảng 10 tỷ USD.

Nhà đầu tư nước ngoài tham gia vào dự án BOT giao thông

Công ty Nhật Bản Nexco và Jexway mới hoàn thành đàm phán mua lại 20% cổ phần của Công ty cổ phần Fecon Việt Nam tại dự án BOT tuyến tránh thành phố Phủ Lý. Hiện nay đã có nhà đầu tư nước ngoài đầu tiên tham gia vào dự án giao thông theo hình thức BOT (xây dựng - vận hành - chuyển giao). Tuy vẫn còn khá thận trọng nhưng đây có thể là tín hiệu mới về dòng đầu tư nước ngoài vào lĩnh vực này.

Việt Nam vào nhóm 6 thị trường bán lẻ hấp dẫn nhất

Việt Nam đã tăng 5 bậc, tiến lên vị trí thứ 6 trong Chỉ số phát triển bán lẻ toàn cầu - xếp hạng do hãng tư vấn của Mỹ A.T. Kearney thực hiện. Năm nay, Việt Nam đã vượt các thị trường đông dân như Indonesia, Thái Lan, Philippines, Kazakhstan. Điều này cho thấy thị trường bán lẻ trong nước đang hấp dẫn trở lại đối với các nhà đầu tư nước ngoài.

Dự án tỷ USD tại Nam Sài Gòn tái khởi động

Kenton Residences đã tạm dừng hơn 7 năm qua vừa được Công ty Tài Nguyên tái khởi động. Theo chủ đầu tư dự án, mấy năm nay dự án tạm ngưng để điều chỉnh quy hoạch, bổ sung các chức năng cho dự án. Trong lần trở lại lần này, doanh nghiệp vừa ký kết bổ sung hơn 1.060 tỷ đồng từ ngân hàng BIDV, Maritime dành cho Kenton.

Bên cạnh Kenton Note, Tài Nguyên triển khai dự án Evergreen tại quận 7, dự án vừa nhận gói tín dụng bổ sung 500 tỷ đồng từ ngân hàng SHB và một số các thoả thuận với đối tác tham gia đầu tư, quản lý khai thác, kinh doanh tại dự án.

Thị trường cát xây dựng dậy sóng

Việc các cơ quan chức năng siết quản lý khai thác cát đã khiến cho thị trường cát sông khan hiếm, giá tăng vọt theo cấp số nhân.

Theo số liệu cấp phép của Sở Tài nguyên & Môi trường, các địa phương thì tổng khối lượng khai thác cát xây dựng giai đoạn 2011-2015 là 62 triệu m³/năm. Trong khi đó, theo tính toán của Viện Vật liệu xây dựng thì nhu cầu sử dụng cát xây dựng hàng năm khoảng 130 triệu m³, như vậy nguồn cung chỉ đáp ứng được 40-50% nhu cầu. Một số khảo sát cho thấy, giá cát đã tăng từ 40-60%. Theo đó, cát san lấp đang có giá 200.000 đồng/m³, cát xây tô lên 250.000 đồng/m³, cát bê tông 450.000 đồng/m³.

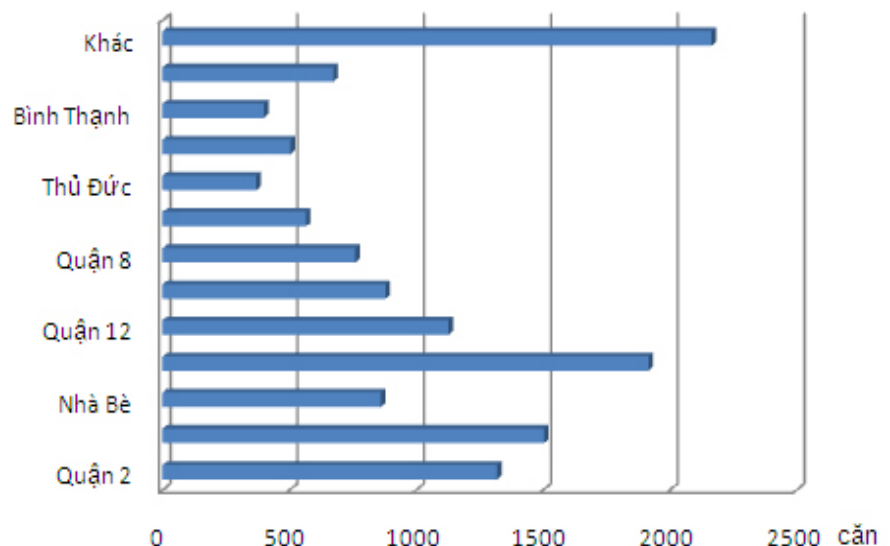
THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ TP.HCM

Trong tháng 5 có khoảng 3.400 căn hộ đến từ 10 dự án tham gia thị trường trong tháng, trong đó có 2 dự án mới và các đợt mở bán tiếp theo từ các dự án hiện hữu. Nguồn cung căn hộ trong tháng chủ yếu đến từ các dự án Tara Residence (quận 8), The Western Capital (quận 6), Emerald Precinct (khu căn hộ thuộc Celadon City – Tân Phú), Starlight Riverside (quận 6), Jamila (quận 9), The Symphony (thuộc giai đoạn 2 dự án Phú Mỹ Hưng Midtown (quận 7),

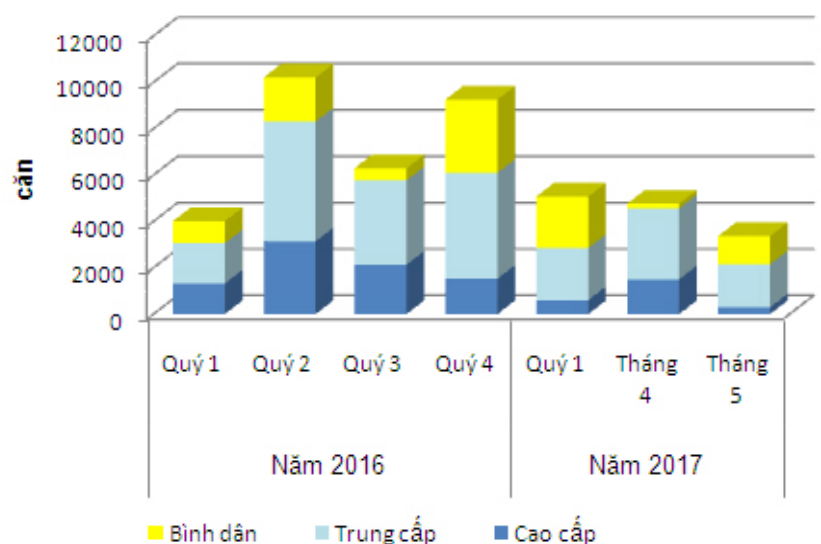
Không chỉ giảm về số dự án, nguồn cung căn hộ trong tháng cũng giảm 26% so với thời điểm tháng 5/2016. Tính chung trong 5 tháng đầu năm 2017, thị trường căn hộ TP.HCM có hơn 13.046 căn hộ được chào bán ra thị trường, tăng 4,7% so với cùng kỳ năm 2016.

Tiếp tục xu hướng của mấy tháng gần đây, khu phía Tây thành phố (Tân Phú, Bình Tân, quận 6, quận 8) tiếp tục dẫn đầu về nguồn cung căn hộ trong tháng, chiếm 67% nguồn cung. Tiếp đến là khu vực phía Đông thành phố và một số quận như quận 4, quận 10,...

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



Cơ cấu lượng cung căn hộ tại TP.HCM theo hạng



Dù ở một số dự án mới mở bán lần đầu tiên, chủ đầu tư thông báo kết quả giao dịch đến 90% nhưng nhìn chung tình hình mua bán có xu hướng chững lại trong tháng, một phần là do ảnh hưởng từ thông tin thanh tra 60 dự án khiến người mua nhà băn khoăn và chủ đầu tư cũng cẩn trọng hơn khi ra hàng.

Tính từ đầu quý 4/2016 đến nay, phân khúc căn hộ trung cấp và bình dân tiếp tục chiếm lĩnh thị trường căn hộ với 11.683 căn và 6.698 căn, lần lượt chiếm 52% và 30% nguồn cung. Theo tính toán, từ nay đến hết năm 2020 sẽ có 49.047 căn hộ sẽ hoàn thành. Lượng cung lớn này sẽ ảnh hưởng đến sức tiêu thụ cũng như khả năng cho thuê lại.

Về triển vọng thị trường, dù đang trong giai đoạn phát triển rất nhanh nhưng những dấu hiệu sụt giảm vẫn đang tồn tại, dù các doanh nghiệp đã có những điều chỉnh để thích ứng với thị trường nhưng lệch pha cung cầu vẫn đang là trở ngại lớn.

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ HÀ NỘI

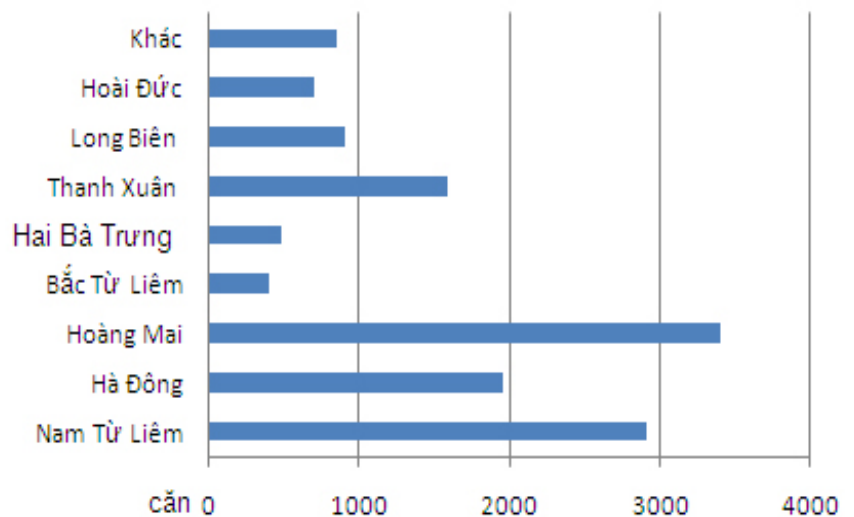
Có khoảng 3.575 căn hộ được chào bán trên thị trường Hà Nội trong tháng 5, gấp 2,2 lần so với tháng 5 năm 2016. Tính từ đầu năm đến nay, thị trường căn hộ Hà Nội 13.160 căn, gấp 1,85 lần so với 5 tháng đầu năm 2016.

Nguồn cung căn hộ trong tháng chủ yếu đến từ các dự án Việt Đức Complex (Thanh Xuân), Mandarin Garden 2 (Hoàng Mai), The Garden Hill (Nam Từ Liêm), Vinhomes Skylake (Nam Từ Liêm), Ecohome Phúc Lợi (Long Biên), Tokyo Tower (Hà Đông),...

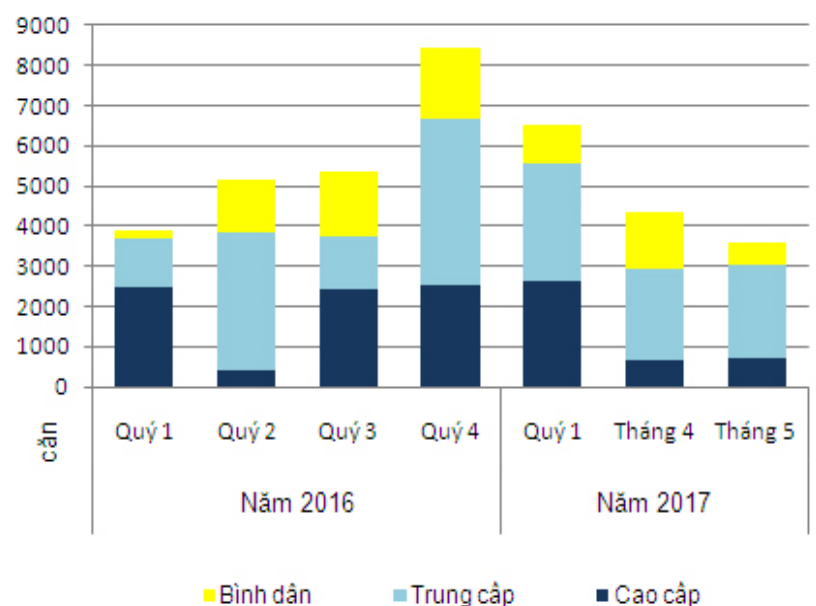
Trong những tháng qua, bất động sản phía Tây Hà Nội liên tục dẫn đầu về nguồn cung căn hộ, chiếm đến hơn phân nửa nguồn cung căn hộ trên thị trường, số lượng giao dịch thành công cũng chủ yếu tập trung ở khu vực này.

Thị trường ngày càng có sự điều chỉnh về loại hình căn hộ. Nếu như trong 5 tháng đầu năm 2016, nguồn cung căn hộ cao và trung cấp chiếm đa số thì trong 5 tháng đầu năm 2017 phân khúc trung cấp và bình dân tăng lên rõ rệt.

Nguồn cung căn hộ Hà Nội từ đầu năm đến nay



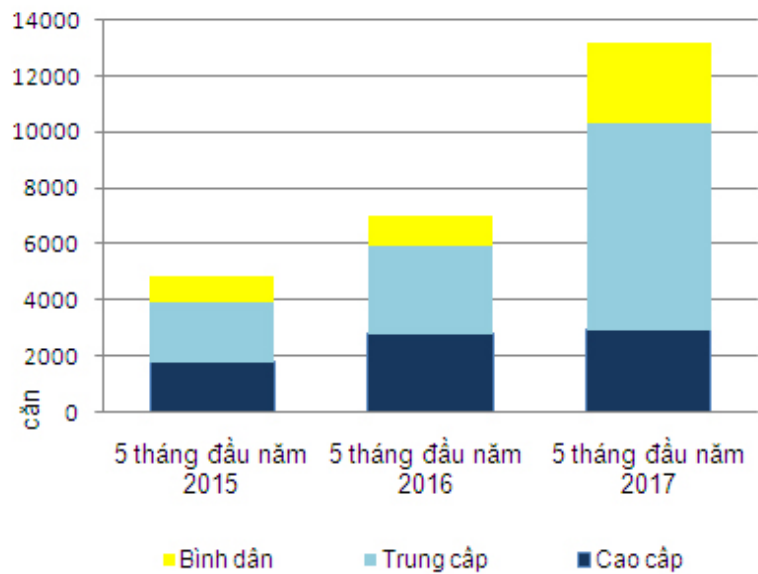
Nguồn cung căn hộ Hà Nội theo hạng



Đặc biệt các căn hộ thuộc phân khúc bình dân tăng đến 2,6 lần so với cùng kỳ năm 2016. Giá bán căn hộ bình quân trên thị trường Hà Nội đang ở mức 24,5 triệu đồng/m². Từ nay đến hết năm 2019 dự kiến có khoảng 36.350 hoàn thành và bàn giao nhà.

Thị trường được kỳ vọng sẽ tiếp tục hoạt động ổn định trong thời gian tới với nhiều sản phẩm hơn, chủ yếu tập trung vào phân khúc nhà giá rẻ với nhiều dự án quy mô lớn ở Nam Từ Liêm, Thanh Xuân, Hà Đông, Hoàng Mai với hệ thống hạ tầng hoàn thiện và đồng bộ.

Sự thay đổi các phân khúc qua các năm



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.