

# BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ QUÝ 2 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*

<i>Điểm tin kinh tế vĩ mô trong nước.....</i>	<i>2</i>
<i>CPI tháng 6/2017 giảm 0,17% so với tháng trước</i>	
<i>FDI vào lĩnh vực bất động sản vẫn tăng</i>	
<i>GDP 6 tháng đầu năm tăng 5,73%</i>	
<i>Bất động sản vẫn đứng đầu về doanh nghiệp thành lập mới</i>	
<i>Khách quốc tế đến Việt Nam tăng</i>	
<i>Những sự kiện nổi bật .....</i>	<i>3</i>
<i>Thị trường căn hộ TP.HCM.....</i>	<i>6</i>
<i>Thị trường biệt thự nhà phố TP.HCM.....</i>	<i>7</i>
<i>Thị trường căn hộ Hà Nội .....</i>	<i>7</i>

**ĐIỂM TIN KINH TẾ VĨ MÔ**

**CPI tháng 6/2017 giảm 0,17% so với tháng trước**

Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 6/2017 giảm 0,17% so với tháng trước, tăng 0,20% so với tháng 12/2016 và tăng 2,54% so với cùng kỳ năm trước.

CPI bình quân 6 tháng đầu năm nay tăng 4,15% so với bình quân cùng kỳ năm 2016. Lạm phát cơ bản tháng 6/2017 tăng 0,10% so với tháng trước và tăng 1,29% so với cùng kỳ năm trước.

**FDI vào lĩnh vực bất động sản vẫn tăng**

Cục Đầu tư nước ngoài cho biết, 6 tháng đầu năm nay, lĩnh vực kinh doanh bất động sản đứng thứ 5 về thu hút vốn FDI, với 39 dự án cấp mới, đạt 461,7 triệu USD và tổng vốn đăng ký đầu tư cấp mới, tăng thêm và góp vốn mua cổ phần là 701 triệu USD.

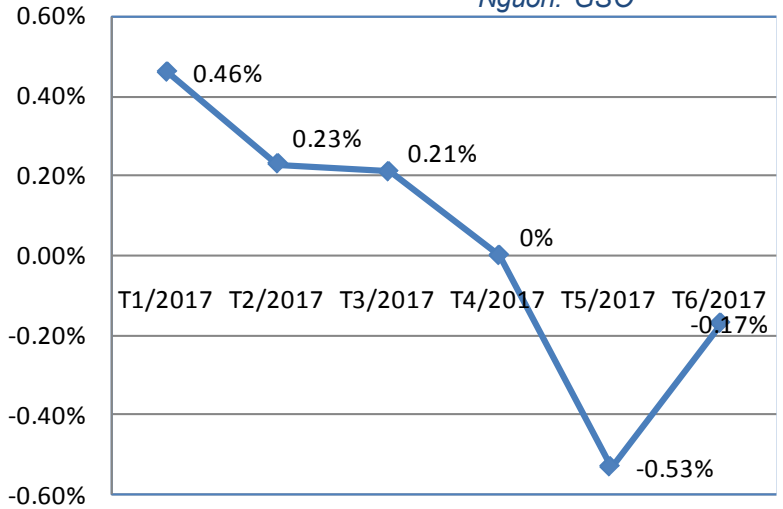
Trước đó, 6 tháng đầu năm 2016, lĩnh vực hoạt động kinh doanh bất động sản đứng thứ 2 về thu hút vốn FDI, chiếm 5,3% tổng vốn đầu tư đăng ký. Như vậy, so với cùng kỳ năm ngoái, nửa đầu năm nay, vốn FDI vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản vẫn tăng 16% về vốn và tăng 14 dự án cấp mới, tăng 56%.

**GDP 6 tháng đầu năm tăng 5,73%**

Tổng sản phẩm trong nước (GDP) 6 tháng đầu năm 2017 ước tính tăng 5,73% so với cùng kỳ năm trước quý I tăng 5,15%; quý II tăng 6,17%, theo Tổng cục Thống kê.

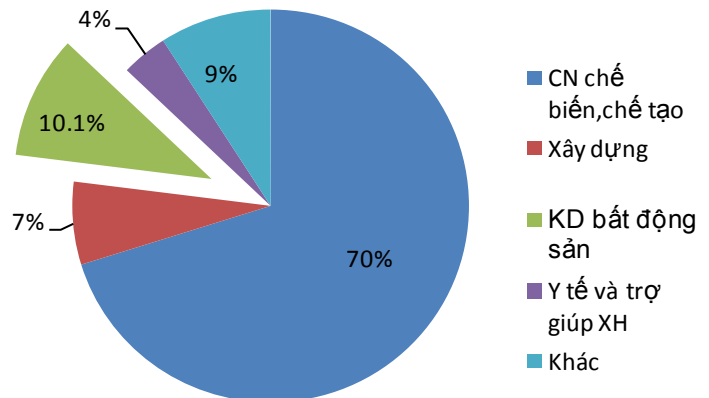
Theo thống kê, lĩnh vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,65%, công nghiệp và xây dựng tăng 5,81%, dịch vụ tăng 6,85%.

**Diễn biến CPI từ đầu năm đến tháng 6**  
Nguồn: GSO



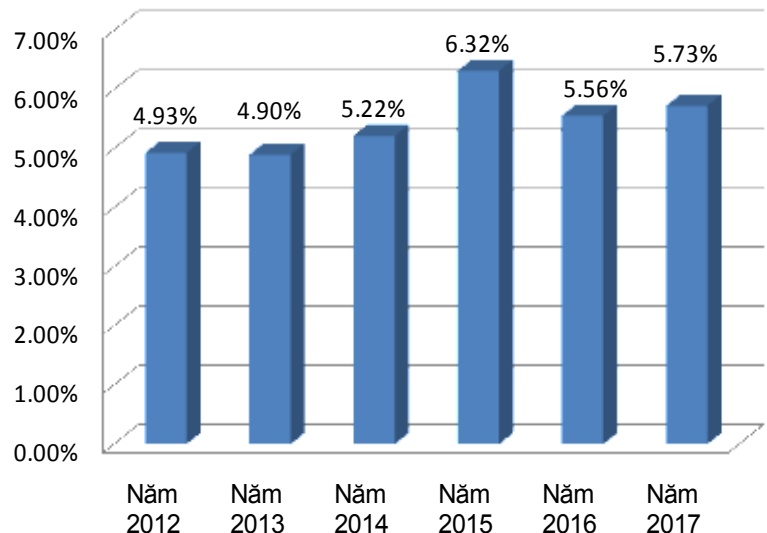
**Thu hút FDI 6 tháng phân theo lĩnh vực**

Nguồn: Cục đầu tư nước ngoài



**Tăng trưởng GDP 6 tháng các năm**

Nguồn: GSO



**Bất động sản vẫn đứng đầu về doanh nghiệp thành lập mới**

Theo Cục Quản lý đăng ký hoạt động kinh doanh (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), lĩnh vực bất động sản tiếp tục dẫn đầu về số lượng doanh nghiệp thành lập mới trong 6 tháng đầu năm với 2.279 doanh nghiệp, tăng 68,3%.

**Khách quốc tế đến Việt Nam tăng**

Trong 6 tháng đầu năm 2017, khách quốc tế đến Việt Nam đạt 6,2 triệu lượt người, tăng 30,2% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, khách đến bằng đường hàng không đạt 5,2 triệu lượt người, tăng 33%; đến bằng đường bộ đạt 823,5 nghìn lượt người, tăng 15,8%; đến bằng đường biển đạt 170,8 nghìn lượt người, tăng 26%.

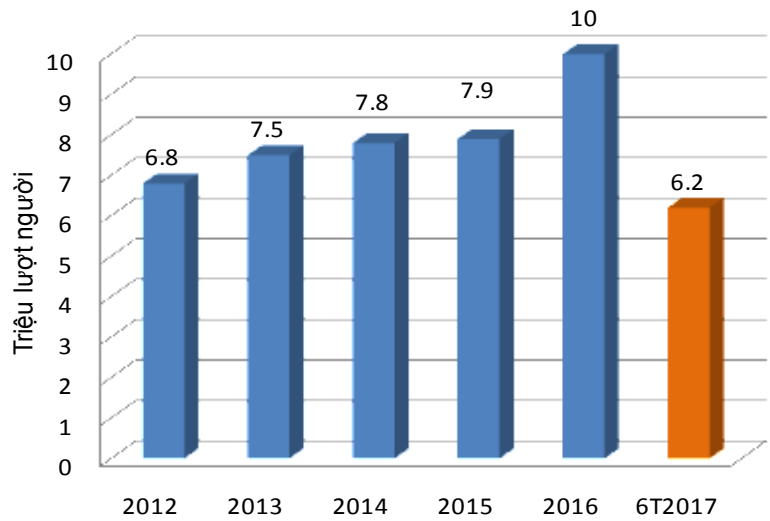
Trong 6 tháng đầu năm nay, khách đến từ châu Á đạt 4,5 triệu lượt người, tăng 35% so với cùng kỳ năm trước, chiếm 73,7% trong tổng lượt khách quốc tế đến Việt Nam.

**NHỮNG THÔNG TIN NỔI BẬT**

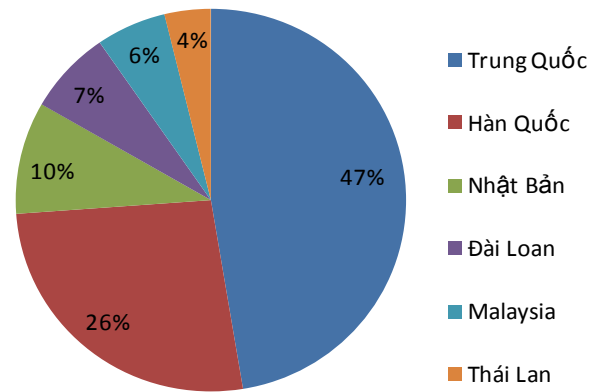
**Hơn 2 tỷ USD kiều hối về TP.HCM trong 6 tháng**

Theo Ngân hàng Nhà nước chi nhánh TP.HCM, 6 tháng đầu năm 2017 lượng kiều hối chuyển về TP.HCM qua các kênh chính thức đạt 2,1 tỷ USD, tăng 1% so với cùng kỳ năm trước. Lượng kiều hối chuyển về TP.HCM chủ yếu từ thị trường Mỹ (chiếm 60%) và châu Âu (khoảng 19%). Phần lớn kiều hối chuyển về được người dân sử dụng vào sản xuất kinh doanh, đầu tư chứ không cất giữ, chi tiêu hay tập trung vào đầu tư bất động sản, chứng khoán như trước đây.

**Lượng khách quốc tế đến Việt Nam qua các năm**  
Nguồn GSO



**Lượng khách quốc tế từ các thị trường chủ yếu**  
Nguồn GSO



### Thông xe 2 cầu vượt giảm kẹt xe ở Tân Sơn Nhất

Sáng 3/7, công trình cầu vượt thép chữ Y trên đường Trường Sơn và nhánh cầu vượt Hoàng Minh Giám – Nguyễn Thái Sơn đã chính thức được thông xe.

Đây là 2 cầu được Thủ tướng cho phép thực hiện theo lệnh cấp bách nhằm “giải cứu” tình trạng ùn tắc ở khu vực này.



### VinaCapital bán dự án Times Square cho Elite Capital

Sau khi bán lại toàn bộ cổ phần tại dự án Đại Phước Lotus cho đối tác là Tập đoàn China Fortune Land Development, mới đây VinaCapital đã bán lại toàn bộ cổ phần nắm giữ tại dự án Time Square cho nhà đầu tư Elite Capital Resources Limited. Time Square Hanoi tọa lạc tại mặt đường Phạm Hùng, đối diện Trung tâm Hội nghị Quốc gia, liền kề Trung tâm mua sắm Big C Thăng Long, một vị trí đắc địa tại Thủ đô Hà Nội.



### Quốc hội thông qua việc tách dự án sân bay Long Thành

Quốc hội đã biểu quyết thông qua Nghị quyết về việc tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành dự án thành phần để triển khai dự án Cảng hàng không quốc tế Long Thành với tỷ lệ 82,08% đại biểu tán thành. Việc tách nội dung bồi thường, hỗ trợ, tái định cư thành dự án thành phần là để đảm bảo tiến độ dự án.



### Yêu cầu nghiên cứu mở rộng sân bay Tân Sơn Nhất

Thủ tướng chính phủ đã quyết định khẩn trương nghiên cứu làm thêm đường băng số 3 tại sân bay Tân Sơn Nhất trên cơ sở đánh giá đầy đủ, khoa học và có thể thuê tư vấn nước ngoài. Mục đích là giải quyết các vướng mắc đang đặt ra, giảm ùn tắc, giảm quá tải.



### Dự án Saigon M&C có những động thái khởi động lại

Xây dựng dang dở gần 10 năm nay, dự án Saigon One Tower đang có động thái khởi động trở lại với sự tham gia của nhà đầu tư mới theo nhiều thông tin là Công ty cổ phần phát triển bất động sản Alpha King. Công ty này cũng tiết lộ thời điểm hoàn thành dự án vào năm 2018.



### Tài Nguyên tái khởi động lại dự án Kenton

Sau nhiều năm tạm ngưng khi đang thi công dang dở, dự án Kenton của Công ty Tài Nguyên đã chính thức trở lại thị trường trong quý 2/2017 với tên gọi Kenton node. Bên cạnh dự án này, Công ty Tài nguyên cũng đồng thời ra mắt dự án khu dân cư cao cấp khép kín 5+ Ever Green có diện tích 7,4ha tại Quận 7, TP.HCM. Sự trở lại của Tài Nguyên cùng các dự án này sẽ đóng góp một phần vào nguồn cung căn hộ trên địa bàn thành phố trong thời gian tới.



### Nam Long hợp tác cùng nhà đầu tư Nhật thực hiện dự án 26ha

Công ty cổ phần đầu tư Nam Long vừa thông báo tiếp tục bắt tay hai nhà đầu tư Nhật là Hankyu Realty và Nishi Nippon Railroad để cùng phát triển dự án Mizuki Park với quy mô lên đến 26 ha.



Đây là dự án thứ 4 mà Nam Long hợp tác với các nhà đầu tư Nhật Bản sau dự án Kikyo Residence, Flora Sakura và Fuji Residence.

### Đầu tư 2 cầu thay thế phà Cát Lái và phà Bình Khánh

Cầu Cần Giờ sẽ được xây dựng để thay thế phà Bình Khánh, được xây dựng tại huyện Nhà Bè và huyện Cần Giờ, vượt sông Soài Rạp, tổng chiều dài cầu và đường dẫn khoảng 7,3 km. Dự án sẽ được thực hiện từ năm 2017 - 2020.



**Tuyến Metro số 1 Bến Thành – Suối Tiên có nguy cơ chậm tiến độ**

Tuyến Metro số 1 Bến Thành – Suối Tiên được khởi công xây dựng từ năm 2012, dự kiến sẽ được khai thác sử dụng vào năm 2020. Tuy nhiên, sau 5 năm thi công dự án này có nguy cơ bị chậm tiến độ do thiếu vốn. Khi dự án này vừa mới được khởi động đã có rất nhiều dự án bất động sản “ăn theo” và có mức giao dịch khả quan. Việc dự án có nguy cơ chậm tiến độ ít nhiều ảnh hưởng đến các dự án khu vực này.



**THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ TP.HCM**

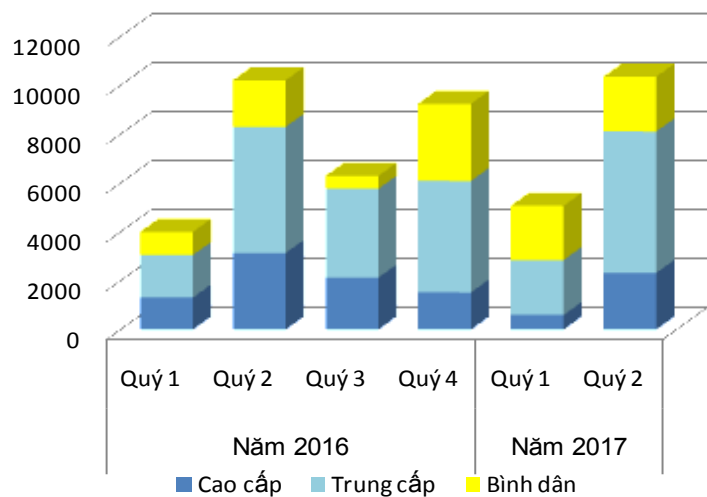
Trong quý 2/2017 có 10.363 căn hộ được mở bán đến từ các dự án mới và đợt tiếp theo của các dự án hiện hữu. Lượng mở bán căn hộ trong quý 2/2017 tăng vọt 2 lần so với quý đầu năm.

Khu Tây thành phố, bao gồm các quận: Quận 8, Quận 12, Tân Phú, Quận 6, Bình Tân chiếm đến 53% trong tổng nguồn cung mới với 5.535 căn, tiếp đến là khu vực phía Đông và phía Nam chiếm lần lượt 22% và 14%.

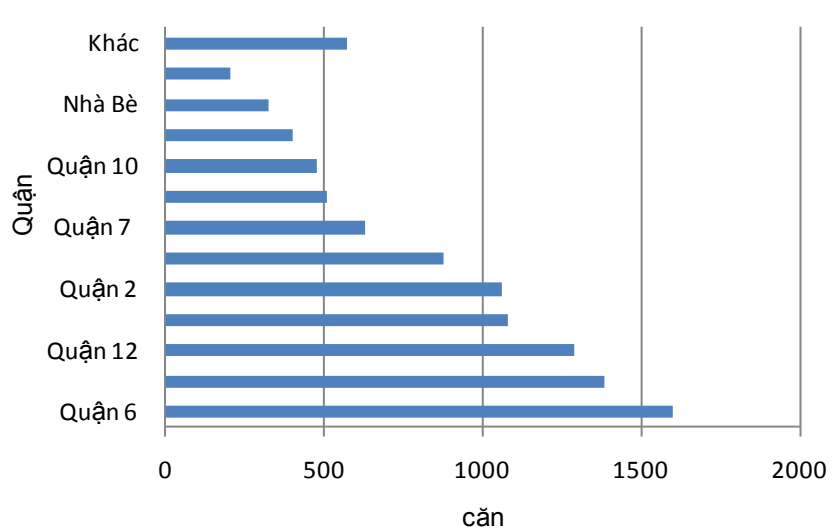
Trong tổng số căn hộ mở bán, có 22% căn hộ có giá bán từ 20 triệu đồng trở xuống, chủ yếu tập trung tại các khu phía Tây thành phố như Bình Tân, Quận 12, Quận 8. Giá bán trung bình trên thị trường sơ cấp đạt 26,7 triệu đồng/m<sup>2</sup> trong quý 2/2017, tăng so với quý 1/2017 do có một số dự án cao cấp được chào bán trong quý. Tại một số dự án, giá bán tăng mạnh do tiến độ thi công nhanh và sắp hoàn thành.

Nguồn cung căn hộ trong quý chủ yếu đến từ các dự án: Phú Mỹ Hưng Midtown tại Quận 7 của Phú Mỹ Hưng, Jamila tại Quận 9 của Khang Điền, Lancaster Lincoln tại Quận 4 của Trung Thủy Group, Him Lam Phú An tại Quận 9 của Him Lam, HaDo Centrosa Garden tại Quận 10 của Hà Đô, The Art tại Quận 9 của Gia Hoà, Topaz Elite tại Quận 8 của Vạn Thái.

**Nguồn cung căn hộ TP.HCM qua các quý**



**Nguồn cung căn hộ TP.HCM trong quý 2/2017**



Tính từ đầu năm đến hết quý 2/2017 thị trường căn hộ TP.HCM có khoảng 15.400 căn hộ được chào bán, tăng 8,5% so với 6 tháng năm 2016.

Trong tương lai, thị trường sẽ đón nhận một lượng nguồn cung mới khá phong phú đến từ các dự án Masteri An Phú, Empire City, D' Edge Capitaland, D1 Mension, Dragon Riverside City,...

### THỊ TRƯỜNG BIỆT THỰ, NHÀ PHỐ TP.HCM

Lượng mở bán trong quý đạt hơn 1.153 căn, tăng 3,6% so với quý trước.

Nguồn cung biệt thự, nhà phố trong quý chủ yếu từ các dự án Park Riverside giai đoạn 2 tại quận 9, M.I.K, Lavila Giai đoạn 2 tại huyện Nhà Bè của Kiến Á, Giai đoạn 2 khu đô thị Vạn Phúc tại Thủ Đức của Đại Phúc, Valencia Riverside tại quận 9 của Anpha Holdings. Khu Đông vẫn là nơi dẫn đầu về nguồn cung ở phân khúc biệt thự, nhà phố với 55% nguồn cung, tiếp đến là khu Nam 18%, còn lại nằm ở một số khu vực như Bình Tân, Gò Vấp.

### THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ HÀ NỘI

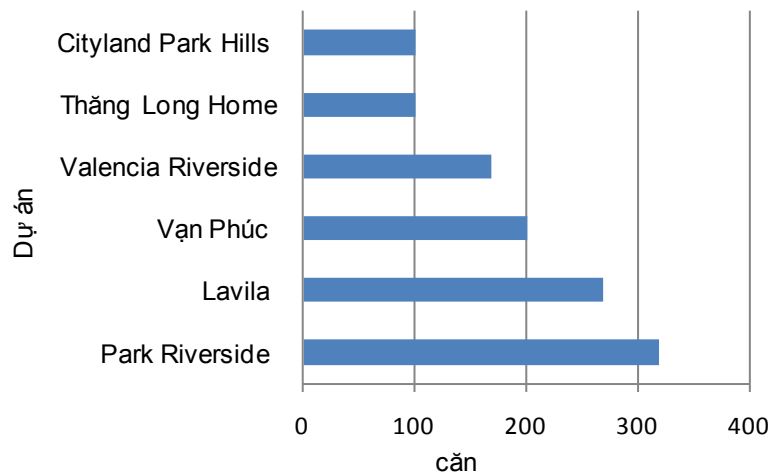
Quý 2/2017 thị trường căn hộ Hà Nội đón nhận 8.642 căn hộ gia nhập thị trường, tăng mạnh so với con số hơn 5.200 căn trong quý 1/2017. Các quận Hoàng Mai, Hà Đông, Nam Từ Liêm, Thanh Xuân chiếm đến 77% nguồn cung căn hộ trong quý.

Tính lũy kế từ đầu năm đến hết quý 2/2017, các quận Hoàng Mai, Hà Đông, Nam Từ Liêm, Thanh Xuân đạt hơn 10.000 căn, chiếm 76%, dẫn đầu thị trường Hà Nội.

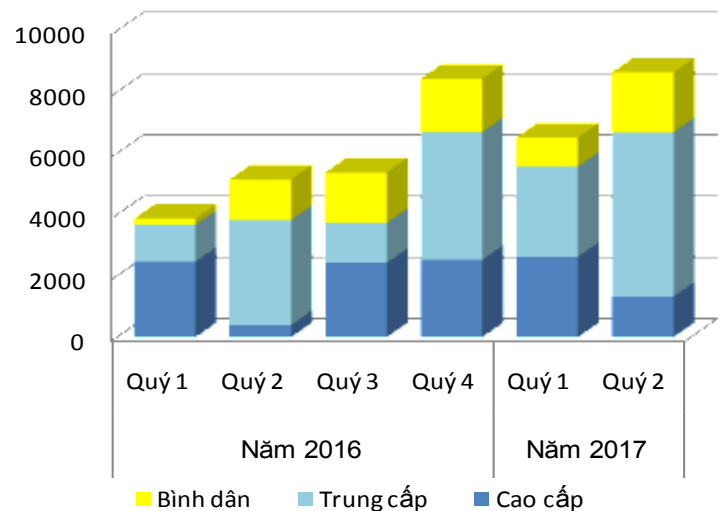
Số lượng giao dịch thành công cũng tập trung chủ yếu khu vực các quận phía Tây Nam như Thanh Xuân, Hà Đông, Hoàng Mai với hệ thống hạ tầng ngày càng hoàn thiện và đồng bộ.

Xét về giá chào bán, giá bán bình quân căn hộ trong quý tăng so với quý trước, đạt mức bình quân 25,6 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

**Nguồn cung biệt thự, nhà phố trong quý/2017**



**Nguồn cung căn hộ Hà Nội qua các quý**

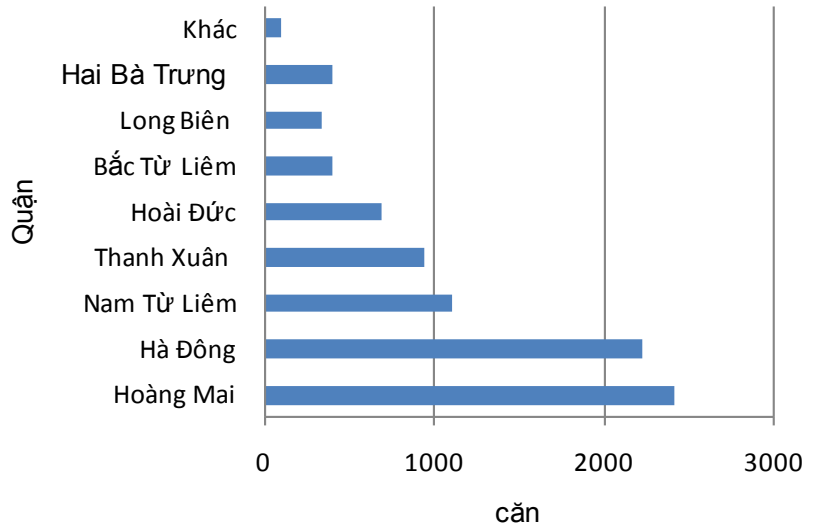


Trong vòng 1 năm trở lại đây, phân khúc trung cấp luôn chiếm tỷ trọng cao nhất trong tổng lượng căn hộ chào bán ra thị trường. Trong quý 2, phân khúc này chiếm đến 62% trong tổng lượng mở bán với 5.362 căn, tiếp đến là phân khúc bình dân chiếm 22% với 1.905 căn và phân khúc cao cấp chiếm 16% với 1.330 căn.

Lượng mở bán được dự đoán sẽ tiếp tục khả quan trong những quý tiếp theo, đặc biệt ở phân khúc căn hộ trung cấp và bình dân.

Bên cạnh nguồn cung đến từ khu vực phía Tây Nam thành phố, dự kiến sẽ có những dự án mới ở các quận trung tâm cũng sẽ tham gia thị trường. Với nguồn cung phong phú, các chủ đầu tư sẽ tiếp tục đưa ra nhiều hỗ trợ về lãi suất cũng như lịch thanh toán dài hạn cũng như nâng cấp tiện ích trong dự án để thu hút khách hàng. Thị trường được kỳ vọng sẽ tiếp tục sôi động trong quý tiếp theo.

**Nguồn cung căn hộ Hà Nội quý 2/2017 theo quận**



**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.