

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ QUÝ 3 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>Những sự kiện nổi bật</i>	<i>3</i>
<i>Bộ Tài chính Việt Nam đề xuất tăng thuế VAT từ 10% lên 12%</i>	
<i>TP.HCM không cho xây căn hộ thương mại 25m2</i>	
<i>Khởi công xây dựng Cầu nối đại lộ Mai Chí Thọ với đảo Kim Cương</i>	
<i>Người nước ngoài có thể sở hữu nhà đến 99 năm</i>	
<i>TP.HCM sẽ có khoảng 20.000 căn nhà ở xã hội</i>	
<i>Thị trường căn hộ TP.HCM.....</i>	<i>7</i>
<i>Thị trường biệt thự nhà phố TP.HCM.....</i>	<i>8</i>
<i>Thị trường căn hộ Hà Nội</i>	<i>8</i>

ĐIỂM TIN KINH TẾ VĨ MÔ

GDP quý 3/2017 tăng 7,46%

Quý 3/2017, Tổng sản phẩm trong nước (GDP) ước tính tăng 7,46%, trước đó quý 1 tăng 5,15%, quý 2 tăng 6,28%. Tăng trưởng quý 3 có được nhờ chỉ số tăng trưởng của toàn ngành công nghiệp tăng 13,2% so với cùng kỳ năm ngoái. Mức tăng trưởng này được ghi nhận cao kỷ lục kể từ khoảng 10 năm nay. Trong đó đóng góp mạnh mẽ nhất từ công nghiệp chế biến, chế tạo 12,77% và tăng trưởng của xuất khẩu 19,5% so với cùng kỳ. Tính chung trong 9 tháng đầu năm tăng trưởng GDP đạt 6,41%, mức cao vượt kỳ vọng của nhiều người trước đó.

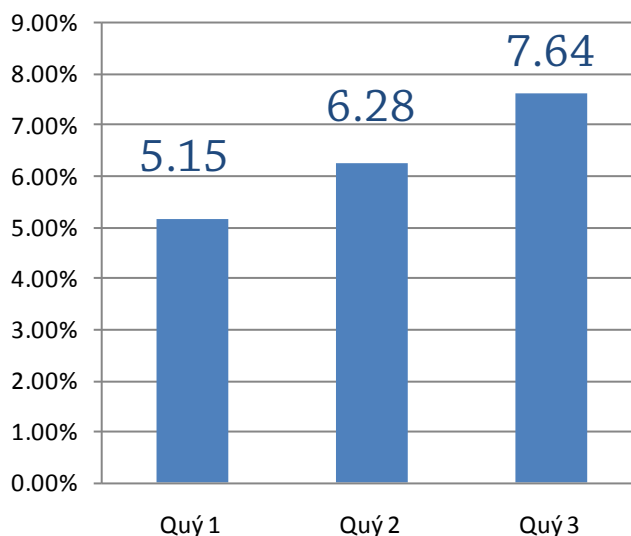
CPI tháng 9 tăng 0,59%

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 9/2017 tăng 0,59% so với tháng trước. Tăng 1,83% so với tháng 12/2017 và tăng 3,4% so với cùng kỳ năm 2016. Tính bình quân, CPI 9 tháng đầu năm 2017 tăng 3,79% so với bình quân cùng kỳ năm 2016. Như vậy, lạm phát cho tới thời điểm này vẫn thấp hơn mục tiêu kiểm soát lạm phát mà Chính phủ đề ra trong năm nay là 4%.

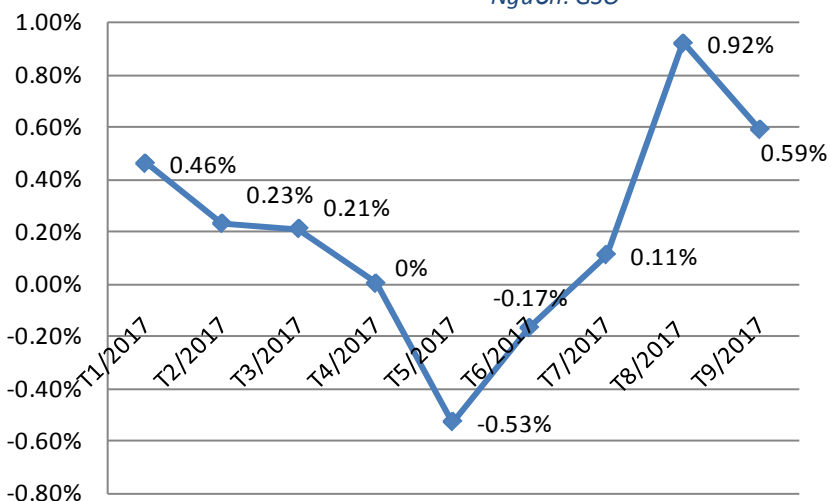
FDI vào bất động sản chiếm 5%

Tính đến ngày 20/9, cả nước có 1.884 dự án mới được cấp giấy chứng nhận đầu tư với tổng vốn đăng ký 14,6 tỷ USD, cộng với 6,75 tỷ USD vốn đăng ký tăng thêm và 4,16 tỷ USD vốn mua cổ phần. Tính chung trong 9, tổng nguồn vốn FDI vào Việt Nam là 25,48 tỷ USD, tăng 34,3% so với cùng kỳ năm 2016. FDI vào bất động sản chiếm 5% tổng vốn FDI vào Việt Nam trong 9 tháng năm 2017.

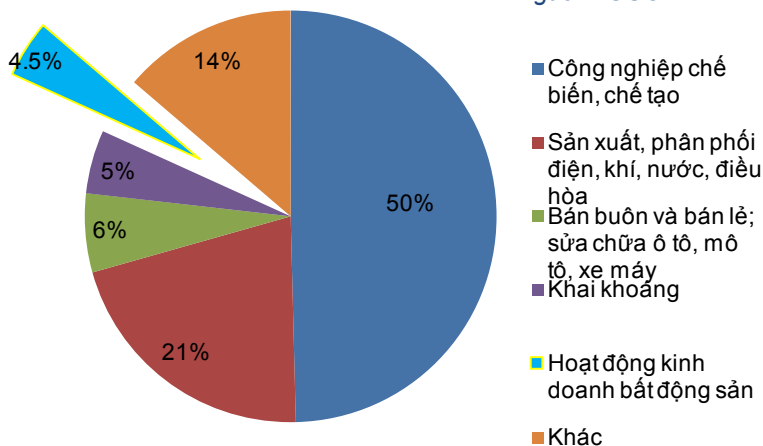
Tốc độ tăng trưởng GDP các quý đầu năm 2017
Nguồn: GSO



Diễn biến CPI từ đầu năm đến nay
Nguồn: GSO



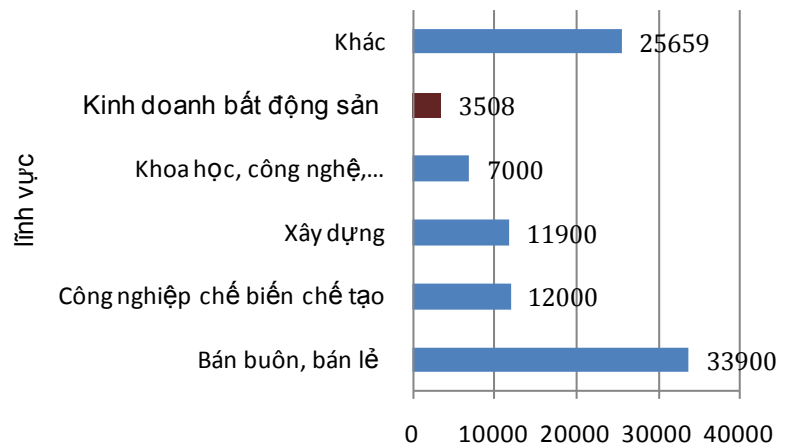
Thu hút FDI trong 9 tháng năm 2017 theo lĩnh vực
Nguồn: GSO



Hơn 3.500 doanh nghiệp BĐS thành lập mới

Theo số liệu của Cục Quản lý đăng ký 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 9 tháng đầu năm 2017 với 3.508 doanh nghiệp đăng ký, tăng 62,4% so với cùng kỳ.

Doanh nghiệp thành lập mới trong 9 tháng theo ngành

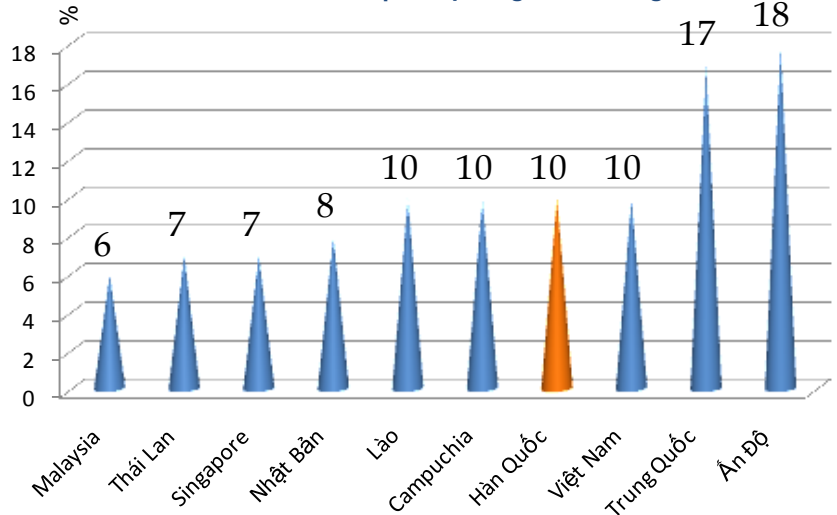


NHỮNG SỰ KIỆN NỔI BẬT

Bộ Tài chính Việt Nam đề xuất tăng thuế VAT từ 10% lên 12%

Bộ Tài chính đang đề xuất sửa đổi nhiều luật thuế, bao gồm đề xuất nâng thuế suất thuế giá trị gia tăng hiện hành từ 10% lên 12%. Theo thông báo của Bộ Tài chính, luật thuế GTGT sửa đổi sẽ áp dụng thuế suất thuế GTGT 6% đối với dịch vụ và hàng hóa hiện đang hưởng thuế GTGT là 5% và những hàng hóa đang chịu thuế VAT 10% sẽ phải chịu thuế VAT 12%. Một số hàng hóa không chịu thuế GTGT như phân bón, thiết bị nông nghiệp và các tàu đánh cá xa bờ cũng sẽ bắt đầu bị đánh thuế theo luật mới.

Mức thuế VAT của một số quốc gia trên thế giới



TP.HCM không cho xây căn hộ thương mại 25m2

Theo đó, diện tích tối thiểu căn hộ ở trong nhà ở chung cư là 30m2 đối với nhà ở xã hội, 45m2 đối với nhà ở thương mại". TP.HCM cho rằng căn hộ chung cư với diện tích nhỏ (dưới 45m2/căn) đẩy nhanh tốc độ đô thị hóa, làm tăng quy mô dân số và tăng áp lực lên hệ thống hạ tầng kỹ thuật - xã hội của thành phố, dẫn đến nguy cơ xuất hiện "nhà ổ chuột" trên cao trong lòng đô thị.



TP.HCM thí điểm xây dựng thành phố thông minh từ tháng 10

Trong tháng 10, Thành phố sẽ bắt đầu thực hiện đề án xây dựng TP.HCM trở thành thành phố thông minh, thí điểm ở một số quận, huyện. Trong đề án này, TP.HCM dự kiến chọn một số khu vực làm thí điểm. Ví dụ sẽ chọn đô thị mới Thủ Thiêm để xây dựng mô hình chung trong đề án đô thị thông minh. Đây không chỉ là giải pháp điều hành thông minh, mà còn là thị trường rất lớn để TP.HCM phát triển ngành công nghiệp về công nghệ và viễn thông.

Hà Nội sắp thông xe tuyến đường huyết mạch mới phía Tây Nam

Dự kiến trong tháng 10/2017, tuyến đường Ngô Thì Nhậm kéo dài cắt đường Tố Hữu qua Khu đô thị Dương Nội, Hà Đông sẽ được thông xe kỹ thuật. Trục đường Ngô Thì Nhậm kéo dài khoảng 2km do Tập đoàn Nam Cường đầu tư xây dựng rộng 40m với 4 làn xe di chuyển. Với việc kết nối hầu hết tuyến đường đi các tỉnh thành, đường Vành đai 4 sau này sẽ là cú hích đưa khu vực phía Tây Hà Nội trở thành trung tâm đô thị hiện đại.



Tuyến xe buýt đường sông đầu tiên của TP.HCM đi vào hoạt động

Sáng 21/8, Công ty Thường Nhật đưa vào hoạt động tuyến xe buýt đường sông đầu tiên tại TP.HCM. Lộ trình tuyến xe kéo dài 10,8km bắt đầu từ Bến Bạch Đằng, Quận 1 qua các quận Bình Thạnh, Quận 2 và quận Thủ Đức với 12 trạm dừng trên tuyến. Tuyến được trang bị 5 thuyền 80 chỗ, với thời gian di chuyển toàn tuyến khoảng 30 phút. Hiện tuyến đang trong giai đoạn thử nghiệm, sẽ chính thức hoạt động vào tháng 10. Giá vé dự kiến là 15.000 đồng.



Khởi công xây dựng Cầu nổi đại lộ Mai Chí Thọ với đảo Kim Cương

Cây cầu này có chiều dài 837m, rộng 27m gồm 4 làn xe với tổng mức đầu tư khoảng 493 tỷ đồng từ vốn ngân sách thành phố, dự kiến sẽ hoàn thành trước 30/4/2018.



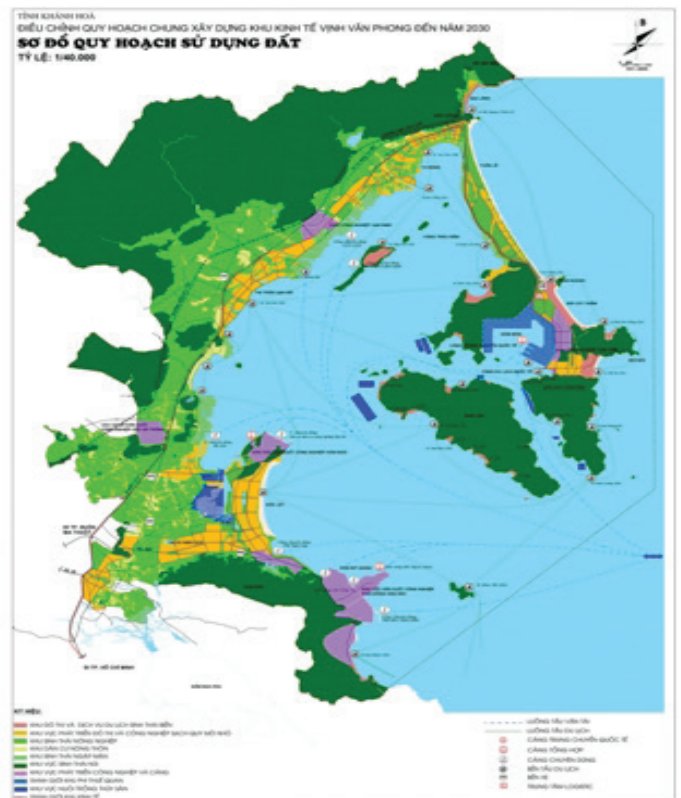
Kiến nghị hàng loạt cơ chế ưu đãi cho đặc khu kinh tế Phú Quốc

Bộ Kế hoạch và Đầu tư vừa trình Chính phủ dự thảo Luật Đơn vị hành chính đặc biệt. Trong dự thảo này, Bộ đề xuất hàng loạt cơ chế thu hút vốn đầu tư và chuyên gia nước ngoài đến sống và làm việc tại đặc khu kinh tế Phú Quốc như miễn thuế thu nhập. Ngoài việc áp dụng các cơ chế ưu đãi chung dành cho đặc khu, Phú Quốc còn được áp dụng cơ chế riêng như nâng mức phụ cấp từ 30% lên 50% mức lương cơ sở cho cán bộ, công chức, viên chức làm việc tại đặc khu Phú Quốc.



Bắc Vân Phong sẽ được quy hoạch thành đơn vị hành chính-kinh tế đặc biệt

Thủ tướng Chính phủ đồng ý điều chỉnh quy hoạch xây dựng khu vực Bắc Vân Phong, tỉnh Khánh Hòa theo định hướng phát triển thành đơn vị hành chính-kinh tế đặc biệt Bắc Vân Phong. Khu kinh tế Vân Phong với tổng diện tích khoảng 150.000 ha, bao gồm 70.000 mặt đất, còn lại là diện tích mặt nước, thuộc thị xã Ninh Hòa và huyện Vạn Ninh, phía Bắc tỉnh Khánh Hòa.



Người nước ngoài có thể sở hữu nhà đến 99 năm

Thường trực Chính phủ đã bày tỏ sự ủng hộ cho dự án Luật Đơn vị hành chính-kinh tế đặc biệt (gọi tắt là đặc khu), trong đó cho phép người nước ngoài sở hữu nhà 99 năm đối với bất động sản ở các khu vực đầu tư trọng điểm. Nếu như dự luật này được thông qua thời gian sở hữu nhà của người nước ngoài trong các đặc khu kinh tế sẽ tăng gần gấp đôi từ mức 50 năm như hiện nay thành 99 năm.

Nghĩa trang lớn nhất của TP.HCM được chuyển thành khu dân cư

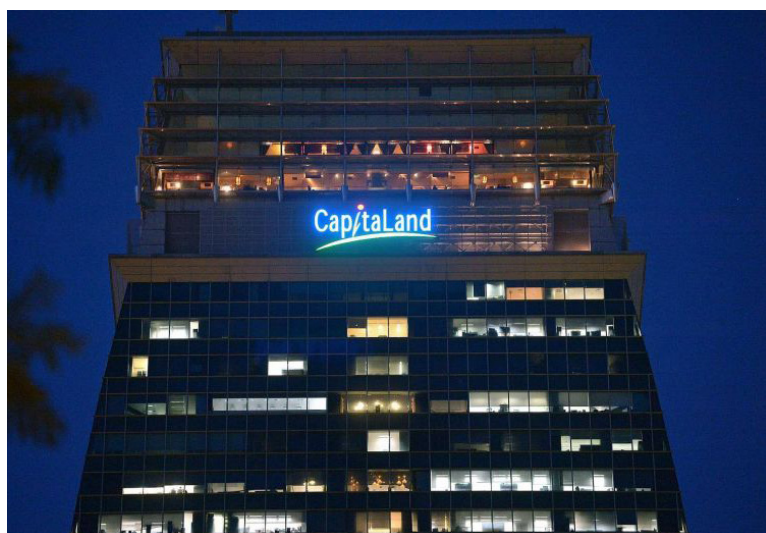
TP.HCM có kế hoạch chuyển đổi một phần nghĩa trang Bình Hưng Hòa, nghĩa trang lớn nhất thành phố, thành khu dân cư và công viên. Trong số 22 ha đất được đấu giá, 12 ha sẽ được chuyển thành khu dân cư và trung tâm mua sắm. Doanh thu dự kiến vào khoảng 2.500 tỷ đồng được sử dụng để chi trả cho việc di dời mồ mả. Dự kiến giá đất khu vực này rơi vào khoảng 15 triệu đồng/m².

Vincom Retail đăng ký niêm yết 1,9 tỷ cổ phiếu trên HOSE

Theo đó, Vincom Retail đăng ký niêm yết số lượng cổ phiếu tới hơn 1,9 tỷ cổ phiếu, tương ứng vốn điều lệ 19.010 tỷ đồng. Đây có thể được xem là một trong những doanh nghiệp có vốn điều lệ lớn trên HOSE.

CapitaLand lập quỹ đầu tư 300 triệu USD tại Việt Nam

CapitaLand Limited đã thành công trong việc thành lập quỹ đầu tư thương mại đầu tiên tại Việt Nam - CapitaLand Vietnam Commercial Fund I (CVCFI) trị giá 300 triệu USD để đẩy mạnh việc mở rộng bất động sản thương mại hạng A tại Việt Nam. CVCFI sẽ có thời gian hoạt động 8 năm. CapitaLand sẽ nắm giữ 40% cổ phần của CVCFI trong khi các nhà đầu tư tổ chức chủ yếu sẽ nắm giữ 60% còn lại.



FLC chuẩn bị xây dựng 15.000 căn hộ giá rẻ

Tập đoàn sẽ xây dựng các căn hộ có diện tích 25-50m² với mức giá 400-500 triệu đồng tại Hà Nội, Thanh Hóa, Bình Định, Thái Bình, Quảng Ninh.

TP.HCM sẽ có khoảng 20.000 căn nhà ở xã hội

Theo kế hoạch, đến năm 2020 TP.HCM sẽ đầu tư xây dựng khoảng 20.000 nghìn căn nhà ở xã hội, 35.000 chỗ ở tập trung cho công nhân, người lao động tại các khu công nghiệp và 10.000 chỗ ở cho sinh viên. Kế hoạch này nhằm đáp ứng nhu cầu cấp thiết về căn nhà ở xã hội cho người dân, đặc biệt là cán bộ, công chức, viên chức và các đối tượng thuộc diện chính sách, thu nhập thấp.

Cao ốc Saigon One Tower bị thu giữ để xử lý nợ xấu

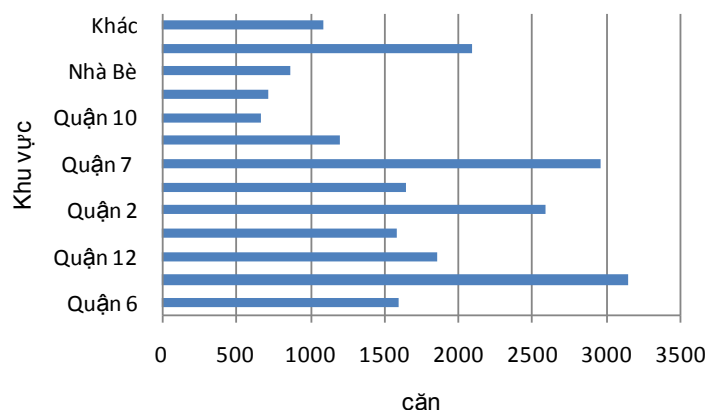
Nợ đến hơn 7.000 tỷ đồng, chủ đầu tư cao ốc phức hợp Sài Gòn One Tower không trả được khiến cho VAMC thu giữ. Đây là tài sản đảm bảo đầu tiên bị thu giữ theo Nghị quyết xử lý nợ xấu.



THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ TP.HCM

Quý 3/2017 thị trường căn hộ TP.HCM có 6.810 căn hộ đến từ 17 dự án được chào bán, giảm 32% về số căn hộ và giảm đến 46% về số dự án so với quý trước nhưng tăng 8% so với cùng kỳ năm trước. Khu vực phía Nam thành phố đang chiếm ưu thế về nguồn cung với 54% tổng nguồn cung căn hộ trong quý. Trong khi đó, khu Đông chiếm 23%. Nguồn cung căn hộ phía Nam thành phố tăng đáng kể nhờ sự đóng góp của dự án Topaz Elite, Tara Residence (Quận 8), River Panorama, Lavidia Plus, The Era Premium (Quận 7). Trong khi đó, khu Đông có các dự án tòa tháp Brilliant thuộc dự án Đảo Kim Cương (Quận 2), Saigon Gateway, block A dự án Jamila (Quận 9). Tính từ đầu năm đến hết quý 3/2017, thị trường TP.HCM có 21.977 căn hộ được chào bán, tăng 8,7% so với 9 tháng đầu năm 2016.

Nguồn cung căn hộ TP.HCM từ đầu năm đến hết quý 3/2017



Nguồn cung ở phân khúc căn hộ trung cấp chiếm đa số trong cơ cấu chào bán dự án trong quý với 47% nguồn cung bán ra ở phân khúc này. Tiếp đến là phân khúc bình dân chiếm 35%. Cơ cấu nguồn cung có sự thay đổi đáng kể khi cùng kỳ năm trước phân khúc cao cấp chiếm đến 34% và phân khúc bình dân với thị phần rất hạn chế, chỉ đóng góp 8%. Giá bán sơ cấp trong quý đạt 33,6 triệu đồng/m², tăng so với quý trước vì quý này xuất hiện những dự án cao cấp có giá bán cao.

Dự báo trong quý cuối cùng của năm 2017 nguồn cung vẫn tiếp tục phong phú với nhiều dự án dự kiến sẽ được đưa ra thị trường như Mizuki Park (Quận 9) Q2 Thảo Điền (Quận 2), Masteri An Phú (Quận 2), Dragon Riverside City (Quận 5), Saigon Intela (Bình Chánh).

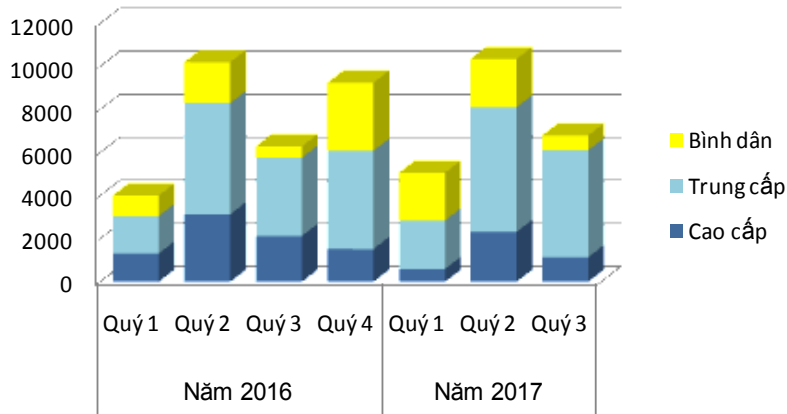
THỊ TRƯỜNG BIỆT THỰ NHÀ PHỐ TP.HCM

Trong quý, thị trường biệt thự nhà phố TP.HCM có 1.274 căn được chào bán, chủ yếu đến từ các dự án Park Riverside Premium (Quận 9), Rosita Garden (Quận 9), SIMCity (Quận 9), Khu dân cư Dương Hồng (Bình Chánh), Lakeview City (Quận 2).

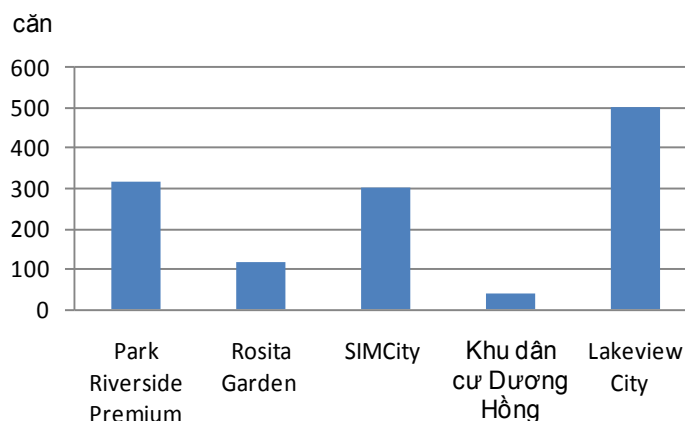
Nguồn cung biệt thự, nhà phố trong quý 3/2017 tăng 10% so với quý trước nhưng tăng khá mạnh so với cùng kỳ năm trước. Tại các dự án, các chủ đầu tư thông báo giao dịch luôn đạt mức cao từ 80-90% do nhu cầu của người mua ở phân khúc này tương đối cao.

Khu Đông vẫn là nơi dẫn đầu về nguồn cung ở phân khúc biệt thự, nhà phố chủ yếu tập trung ở khu vực phía Đông, mà chủ yếu là Quận 2, Quận 9 và một số dự án đất nền tại khu vực này cũng đã được chào bán. Điển hình là hơn 400 nền đất thuộc dự án Khu đô thị Singa City tại quận 9 vừa được chào bán vào cuối tháng 9

Nguồn cung căn hộ qua các quý theo hạng



Nguồn cung biệt thự nhà phố trong quý 3/2017



THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ HÀ NỘI

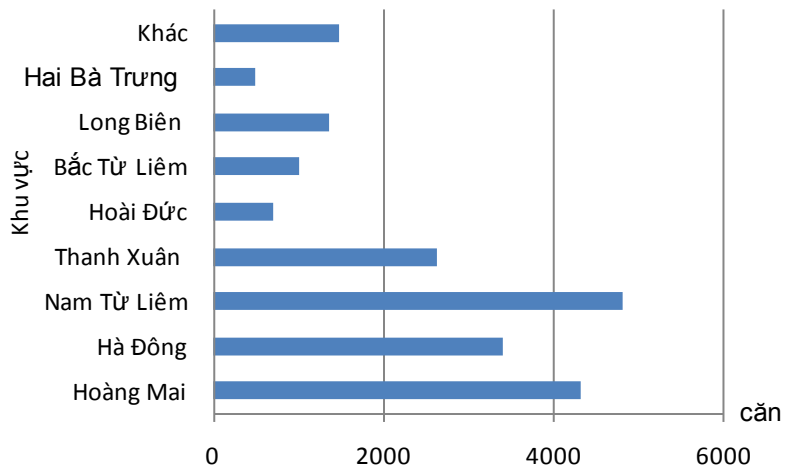
Quý 3/2017 thị trường căn hộ Hà Nội có 6.289 căn được chào bán từ 22 dự án, giảm 27% so với quý trước nhưng tăng 20% so với cùng kỳ năm 2016. Nguồn cung căn hộ trong quý giảm nhẹ do trong quý có tháng 7 âm lịch (tháng Ngâu) khiến nhiều người có tâm lý ngại mua nhà dù nhiều chủ đầu tư liên tục đưa ra các chương trình bán hàng kèm ưu đãi để thu hút khách hàng.

Tính từ đầu năm đến nay thị trường căn hộ Hà Nội có 20.167 căn hộ được chào bán, tăng 41% so với cùng kỳ năm 2016. Giá bán bình quân trên thị trường sơ cấp tăng so với quý trước, đạt 28,5 triệu USD/m². Giá bán trên thị trường Hà Nội dự kiến sẽ tiếp tục ổn định trong thời gian tới. Sự chênh lệch giữa các phân khúc trên thị trường căn hộ đã được kéo giảm. trong quý, căn hộ cao cấp chiếm 34% tổng nguồn cung, trong khi đó phân khúc trung cấp chiếm 34% và phân khúc bình dân chiếm 32%.

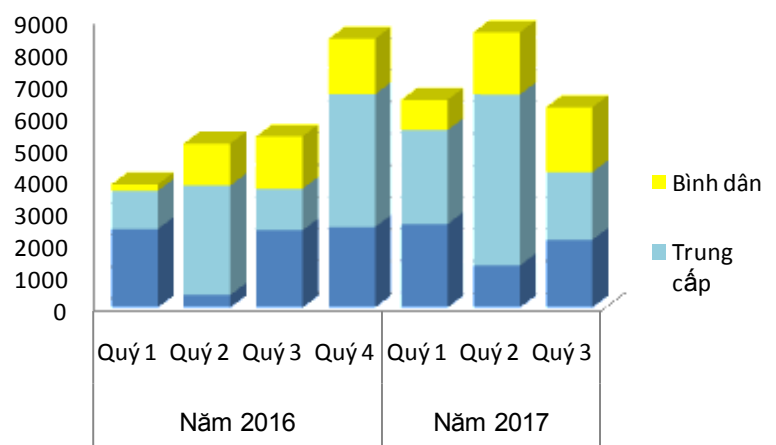
Khu vực phía Tây thành phố tiếp tục dẫn đầu về nguồn cung căn hộ. Cao nhất là Nam Từ Liêm với 2.273 căn, chiếm 36% nguồn cung căn hộ trong quý. Tiếp đến là các quận Hà Đông, Hoàng Mai, Thanh Xuân.

Dự kiến đến cuối năm 2017 có khoảng 9.000 căn hộ sẽ hoàn thành và bàn giao, chủ yếu đến từ phân khúc căn hộ trung cấp và bình dân. Trong quý cuối năm 2017, thị trường được dự báo sẽ tiếp tục chào đón với các dự án mới mở bán. Nguồn cung tăng nhanh sẽ tạo ra sự cạnh tranh mạnh mẽ trên thị trường khiến các chủ đầu tư sẽ phải tung ra các chương trình ưu đãi, chiết khấu mạnh mẽ hơn để hút khách. Điều này sẽ tác động mạnh mẽ đến thị trường thứ cấp, đặc biệt là các nhà đầu tư.

Nguồn cung căn hộ Hà Nội đến hết quý 3/2017



Cơ cấu 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.