

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN QUÝ 2 NĂM 2018

Thực hiện: Bộ phận phân tích CafeLand

Địa chỉ: 842/1/33 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
<i>GDP 6 tháng tăng 7,08%</i>	
<i>CPI 6 tháng đầu năm tăng 3,29%</i>	
<i>Vốn FDI vào bất động sản tăng mạnh</i>	
<i>Nửa đầu năm 2018 có 3.286 doanh nghiệp bất động sản mới thành lập</i>	
Những sự kiện nổi bật	3
Thị trường căn hộ TP.HCM.....	4
Thị trường biệt thự nhà phố TP.HCM.....	5
Thị trường căn hộ Hà Nội	5

ĐIỂM TIN KINH TẾ VĨ MÔ

GDP 6 tháng tăng 7,08%

GDP 6 tháng năm 2018 ước tính tăng 7,08% so với cùng kỳ năm trước, trong đó quý I là 7,45% và quý II tăng 6,79%.

Tổng cục Thống kê đánh giá, đây là mức tăng GDP cao nhất của 6 tháng từ năm 2011. Lĩnh vực đóng góp nhiều nhất vào mức tăng trưởng nền kinh tế vẫn là công nghiệp - xây dựng và dịch vụ, lần lượt tăng 9,07% và 6,9%, tương ứng với mức đóng góp lần lượt là đóng góp 3,05 điểm phần trăm và 3,71 điểm phần trăm cho tăng trưởng GDP 6 tháng đầu năm.

CPI 6 tháng đầu năm tăng 3,29%

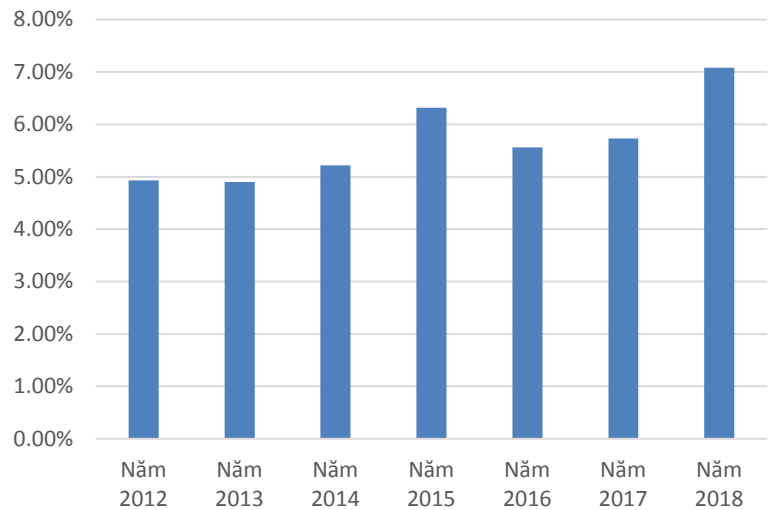
Trong 6 tháng đầu năm 2018, chỉ số giá tiêu dùng bình quân (CPI) đã tăng 3,29% so với bình quân cùng kỳ năm 2017. Đáng chú ý, bình quân mỗi tháng CPI tăng 0,37% so với tháng trước, cao hơn rất nhiều so với mức 0,03% của 6 tháng đầu năm 2017.

Đặc biệt, nếu so với cùng kỳ năm trước thì CPI đã tăng tới 4,67%, đây là một mức tăng khá cao. Điều này làm cho nhiều người lo ngại tình trạng lạm phát sẽ có những diễn biến thiếu tích cực trong thời gian tới.

Vốn FDI vào bất động sản tăng mạnh

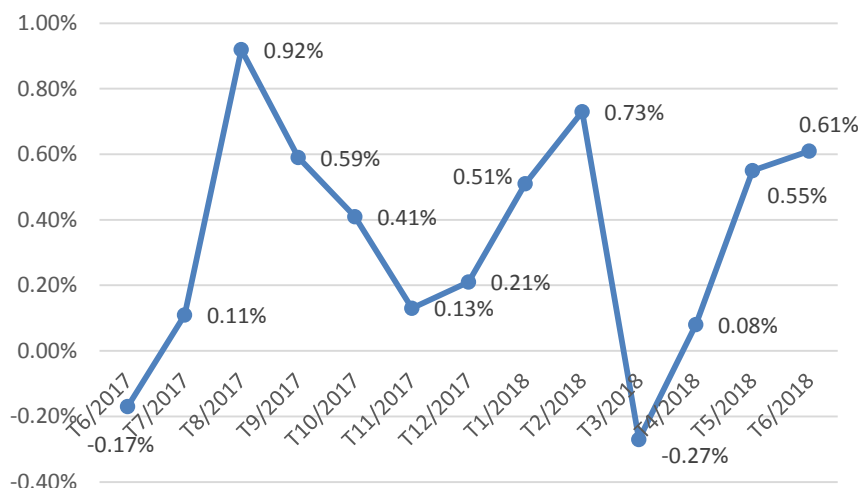
Sáu tháng đầu năm nay, tổng lượng FDI đăng ký cấp mới và vốn tăng thêm trong 6 tháng đạt 16,23 tỷ USD, giảm 4,4% so với cùng kỳ năm 2017. Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện 6 tháng đầu năm ước tính đạt 8,37 tỷ USD, tăng 8,4% so với cùng kỳ năm 2017. FDI vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản đạt 5,54 tỷ USD, chiếm 27,3% tổng vốn đầu tư đăng ký. Với lượng vốn này, bất động sản là lĩnh vực hút vốn ngoại lớn thứ hai, chỉ sau ngành công nghiệp chế biến, chế tạo.

Tăng trưởng GDP 6 tháng các năm



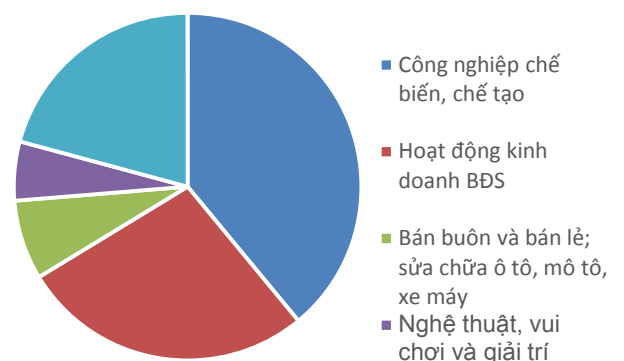
Nguồn: Tổng cục Thống kê

Diễn biến CPI qua các tháng



Nguồn: Tổng cục Thống kê

Thu hút FDI 6 tháng 2018 theo lĩnh vực

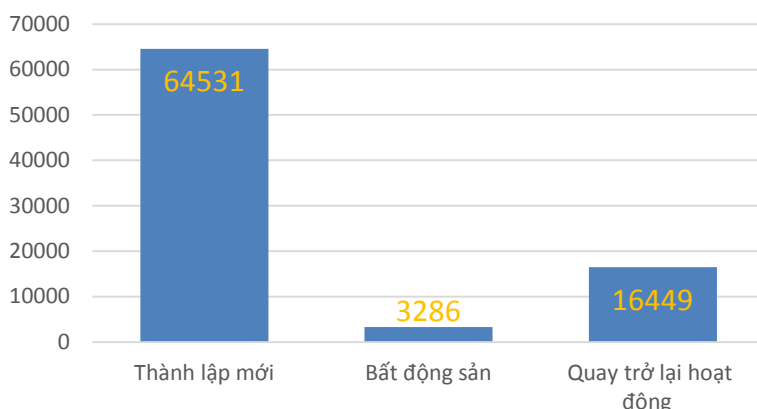


Nguồn: Tổng cục Thống kê

Nửa đầu năm 2018 có 3.286 doanh nghiệp bất động sản mới thành lập

Đây là lĩnh vực có tỷ lệ tăng cao nhất với 44,2% so với cùng kỳ năm 2017. Đây cũng là ngành có số vốn đăng ký mới cao nhất với 192.545 tỷ đồng, chiếm 29,7% trên tổng số vốn đăng ký của tất cả các lĩnh vực.

Tình hình thành lập doanh nghiệp quý 2



Nguồn: Cục đầu tư nước ngoài

NHỮNG SỰ KIỆN NỔI BẬT

TP.HCM thông xe cầu qua đảo Kim Cương: Sáng 30/5, Sở Giao thông vận tải TP.HCM tổ chức lễ thông xe cầu qua đảo Kim Cương trên tuyến đường ven sông Sài Gòn, đoạn từ khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi đến đường Mai Chí Thọ, Q.2. Sắp tới, các đơn vị sẽ tiếp tục hoàn thành tuyến đường ven sông Sài Gòn, từ đường Mai Chí Thọ đến cầu Phú Mỹ theo quy hoạch của TP.

Thông xe cầu vượt Mỹ Thủy: Ngày 29/6, khu quản lý giao thông đô thị số 2 (chủ đầu tư dự án), Sở Giao thông vận tải TP.HCM đã cho thông xe cầu vượt ở nút giao thông Mỹ Thủy, quận 2. Nút giao thông Mỹ Thủy thông xe sẽ kéo giảm kẹt xe ở khu vực Cát Lái, điểm nóng về ùn tắc giao thông ở TP.HCM.

Lùi thông qua Dự án Luật Đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt: Quốc hội đã biểu quyết tán thành điều chỉnh thời gian thông qua dự án Luật đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt từ kỳ họp thứ 5 sang kỳ họp thứ 6 (tháng 10/2018) để có thêm thời gian nghiên cứu, tiếp thu tối đa các ý kiến xác đáng của các đại biểu Quốc hội, các cán bộ lão thành, chuyên gia, nhà khoa học và nhân dân.

Bộ Tài chính lấy ý kiến đánh thuế nhà trên 700 triệu: Bộ Tài chính đang lấy ý kiến xây dựng cho dự thảo xây dựng dự án Luật Thuế tài sản. Trong đó, có nội dung quan trọng sẽ đánh thuế với nhà ở có giá trị trên 700 triệu với mức thuế suất tài sản chung là 0,4%. Theo đó, ngân sách Nhà nước sẽ thu về hàng chục ngàn tỷ đồng nếu quy định này được áp dụng.

Kiên Giang tạm dừng cấp phép đầu tư các dự án lấn biển: UBND tỉnh Kiên Giang cho biết địa phương đã quyết định tạm dừng cấp phép cho các dự án lấn biển mở rộng tiếp theo của các nhà đầu tư. Hiện khu vực vịnh Rạch Giá thuộc TP Rạch Giá đã hình thành 2 khu lấn biển với tổng diện tích khoảng 520ha.

Hà Nội nghiên cứu đầu tư tuyến đường sắt đô thị số 8 dài 37km: UBND TP Hà Nội vừa đề xuất cơ quan Hợp tác quốc tế Hàn Quốc (Koica) hỗ trợ kỹ thuật lập nghiên cứu tiền khả thi, nghiên cứu khả thi tuyến đường sắt đô thị số 8 lộ trình từ Sơn Đồng - Mai Dịch - Vành đai 3 - Lĩnh Nam - Dương Xá dài khoảng 37km.

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ TP.HCM

Trong quý 2/2018, thị trường căn hộ TP.HCM có 7.055 căn hộ được chào bán, giảm 15% so với quý trước. Tính chung trong 6 tháng đầu năm 2018, thị trường căn hộ TP.HCM có 15.207 căn hộ được chào bán, giảm nhẹ 1% so với cùng kỳ năm 2017.

Giá bán bình quân trên thị trường sơ cấp đạt mức 35 triệu đồng/m², tăng so với quý trước và cùng kỳ năm 2017 vì quý vừa qua có một số dự án có giá bán khá cao được chào bán, tác động làm tăng mặt bằng giá chung.

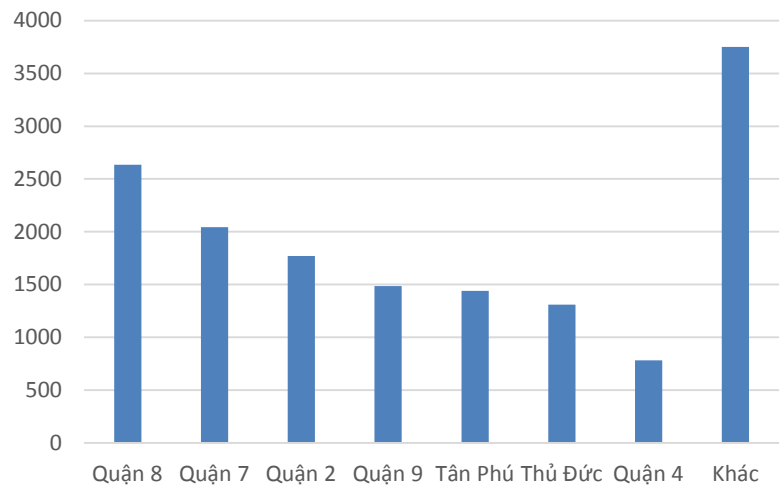
Diễn hình như: One Verandah (Quận 2), Urban Hill (Quận 7), De La Sol (Quận 4),... Phần lớn chủ đầu tư công bố kết quả bán hàng tốt ở các phân khúc nhờ vào sức mua thị trường tốt và các chiến dịch bán hàng ngày càng linh động. Tại một số dự án có tiến độ tốt, giá bán có tăng so với đợt mở bán trước.

Căn hộ trung cấp tiếp tục chiếm lĩnh thị trường với 40% nguồn cung căn hộ chào bán trong quý thuộc phân khúc này. Tiếp đó là phân khúc cao cấp 35% và bình dân 25%. So với quý trước, phân khúc cao cấp đã tăng tỷ lệ đáng kể khi các con số cho phân khúc trung cấp, cao cấp và bình dân lần lượt là 63%, 19% và 18%.

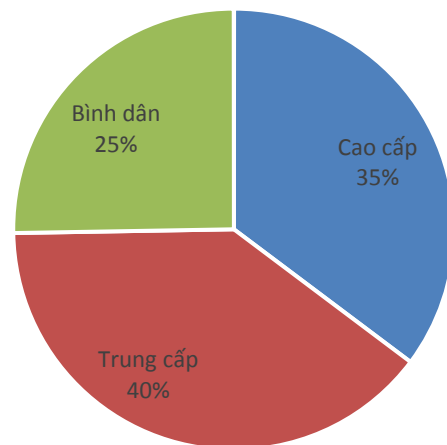
Nguồn cung căn hộ trong 6 tháng cuối năm được dự báo sẽ tiếp tục gia tăng, ở thời điểm hiện tại một số chủ đầu tư đã chuẩn bị công tác đưa dự án ra để thăm dò phản ứng của thị trường và sẽ chào bán khi tiến hành xong các thủ tục pháp lý.

Sau vụ cháy diễn ra vào cuối quý 1, các chủ đầu tư đang tập trung hơn đến việc quảng bá các yếu tố an toàn cho dự án camera giám sát 24/24, hệ thống phòng cháy chữa cháy áp dụng công nghệ mới, theo tiêu chuẩn hiện đại.

Nguồn cung 6 tháng năm 2018 theo khu vực

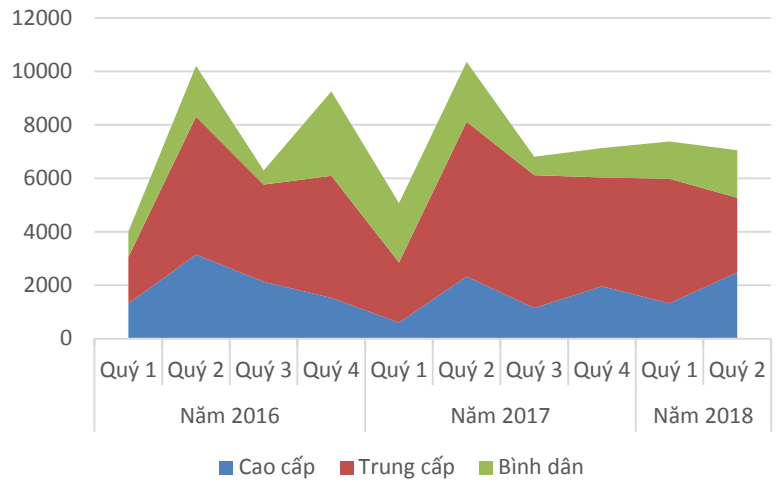


Nguồn cung căn hộ TP.HCM Q2/2018 theo hạng



Dự báo nguồn cung trong thời gian tới sẽ chủ yếu đến từ khu Đông với hàng loạt dự án ở Quận 2 và Quận 9.

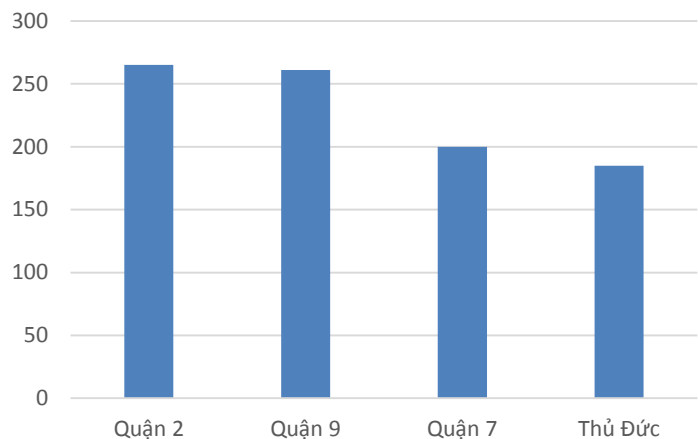
Trong đó có nhiều dự án quy mô lớn đến hàng nghìn căn hộ. Khu Nam dù ít hơn nhưng cũng là nơi đóng góp đáng kể cho nguồn cung căn hộ trong năm 2018 với một số dự án ở Quận 7, Quận 8, Nhà Bè.

Nguồn cung căn hộ TP.HCM qua các quý


THỊ TRƯỜNG BIỆT THỰ NHÀ PHỐ TP.HCM

Trong quý 2/2018 thị trường biệt thự nhà phố TP.HCM đón nhận nguồn cung từ các dự án Sol Villas, Lavila Đông Sài Gòn, Dragon Village, EverGreen, Thang Long Home - Hưng Phú với nguồn cung đạt 911 căn. Nguồn cung biệt thự, nhà phố trong quý tăng 20% so với quý trước và cùng kỳ năm 2017.

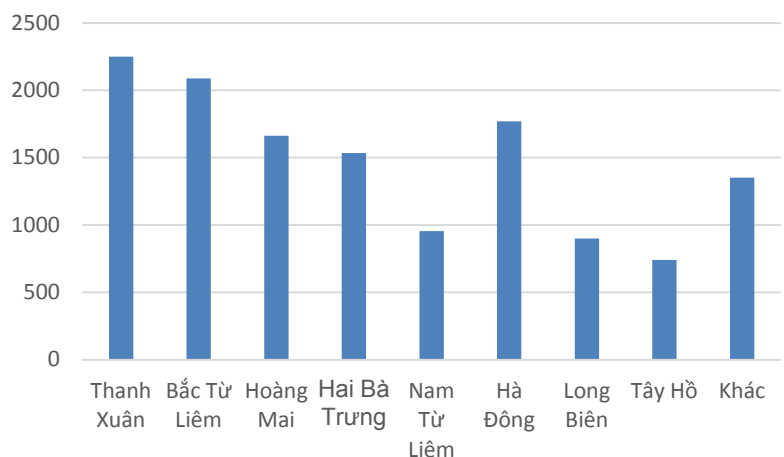
Như thường lệ, nguồn cung không nhiều song phân khúc biệt thự, nhà phố tiếp tục là kênh đầu tư được ưa thích. Cũng chính sự khan hiếm về cung đã thúc đẩy giao dịch tại các dự án đạt mức tốt.

Nguồn cung biệt thự nhà phố trong Q2/2018


THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ HÀ NỘI

Quý 2/2018, thị trường căn hộ Hà Nội có 6.545 căn được chào bán từ 21 dự án, trong đó có cả các dự án mới và dự án chào bán các đợt tiếp theo. Nguồn cung căn hộ trong quý giảm 2,4% so với quý trước và 19% so với quý 2/2017.

Nguồn cung căn hộ trong quý vừa qua chủ yếu tập trung ở phía Tây thành phố với các quận như Thanh Xuân, Mỹ Đình, Hà Đông, chiếm 38% tổng nguồn cung. Một số khu vực như Bắc Từ Liêm, Long Biên, Tây Hồ cũng là nơi có nguồn cung căn hộ lớn trong quý.

Nguồn cung căn hộ Hà Nội 6 tháng đầu năm 2018


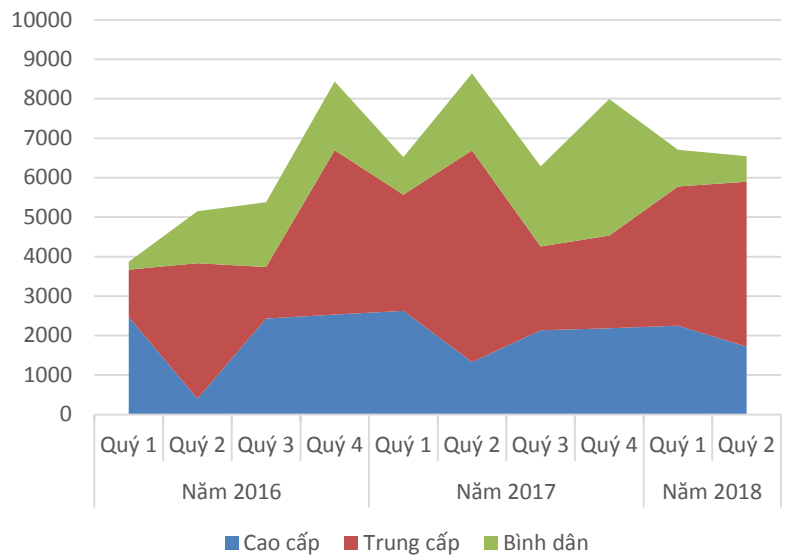
Về mặt bằng giá, mức giá sơ cấp trung bình của các dự án được chào bán tại quý 2/2018 là 29,6 triệu đồng/m², giảm nhẹ 0,6% so với quý 1/2018.

Phân khúc trung cấp tiếp tục thống lĩnh thị trường căn hộ với 65%, tiếp đến là căn hộ cao cấp chiếm 27%. Dù đã có sự cải thiện về nguồn cung, nhưng phân khúc cao cấp vẫn có sự sụt giảm, trong quý 1/2018, tỷ lệ này lần lượt là 40% và 45%.

Nếu đúng theo kế hoạch công bố của các chủ đầu tư, từ nay đến quý đầu năm 2020, thị trường căn hộ Hà Nội sẽ có 28.855 căn hoàn thành và đi vào hoạt động. Tuy nhiên, một số dự án có nhiều khả năng sẽ không thể hoàn thành đúng như dự kiến.

Nguồn cung tương lai dự kiến sẽ tiếp tục mở rộng ra các khu vực xa trung tâm hơn nhưng có kết nối giao thông thuận tiện. Nhu cầu mua để ở sẽ tiếp tục tăng, tạo cơ hội cho phân khúc trung cấp và bình dân trong thời gian tới.

Nguồn cung căn hộ 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.