

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN QUÝ 3 NĂM 2018

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
<i>GDP 9 tháng tăng trưởng kỷ lục trong 8 năm trở lại đây</i>	
<i>Hơn 25 tỷ USD vốn FDI đăng ký vào Việt Nam</i>	
<i>Chỉ số giá tiêu dùng trong quý 3/2018 vẫn tăng</i>	
<i>Doanh nghiệp mới đăng ký tăng mạnh</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 9 tháng tăng trưởng kỷ lục

Tổng sản phẩm trong nước (GDP) 9 tháng năm 2018 ước tính tăng 6,98% so với cùng kỳ năm trước, là mức tăng cao nhất của 9 tháng kể từ năm 2011 trở về đây.

Trong quý 3/2018, GDP đạt mức tăng trưởng 6,88%, mặc dù thấp hơn mức tăng 7,45% của quý 2 nhưng cao hơn mức tăng 6,73% trong quý 2 năm nay. Trong mức tăng trưởng này khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,46%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,61% và khu vực dịch vụ tăng 6,87%.

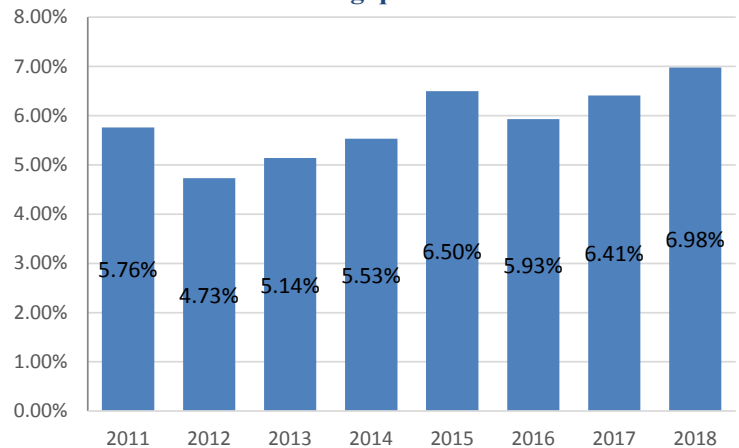
Hơn 25 tỷ USD vốn FDI đăng ký vào Việt Nam

Tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) đăng ký cấp mới, tăng thêm và góp vốn mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài là 25,37 tỷ USD, bằng 99,6% so với cùng kỳ năm 2017. Lĩnh vực hoạt động kinh doanh bất động sản đứng thứ hai với tổng vốn đầu tư 5,8 tỷ USD, chiếm 23% tổng vốn đầu tư đăng ký.

CPI trong quý 3/2018 vẫn tăng

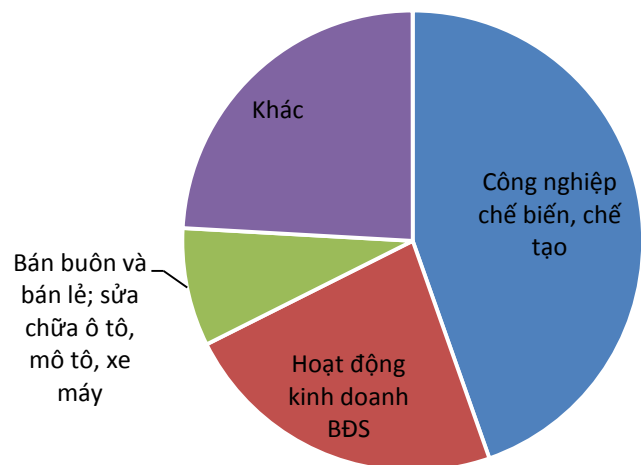
3,57% là mức tăng trung bình của CPI của Việt Nam trong 9 tháng đầu năm 2018 so với cùng kỳ năm trước. Trong tháng 9, CPI của Việt Nam tăng 0,59% so với cùng kỳ năm trước và tăng 0,59% so với tháng 8, chủ yếu do sự tăng vọt trong học phí và chi phí điện và khí đốt.

GDP 9 tháng qua các năm

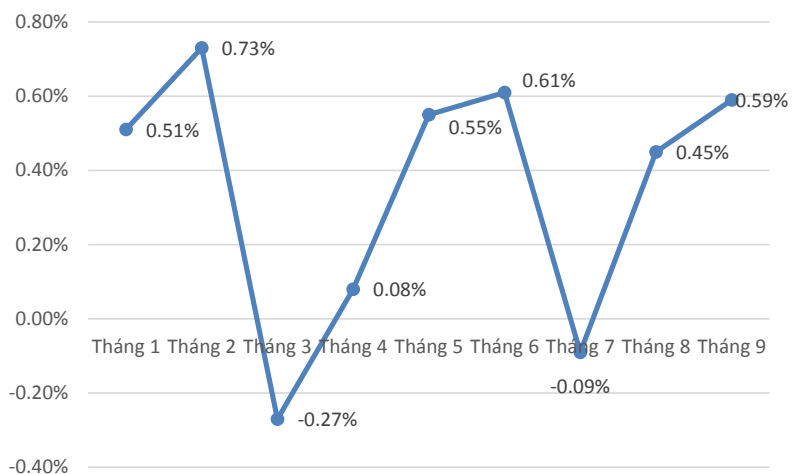


Nguồn: Tổng cục Thống kê

Thu hút FDI 9 tháng 2018 theo lĩnh vực



Nguồn: Tổng cục Thống kê



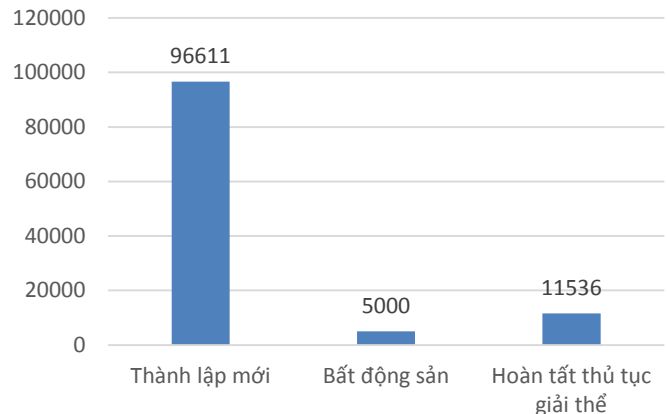
Nguồn: Tổng cục Thống kê

Doanh nghiệp mới đăng ký tăng mạnh

Tính đến quý 3/2018, tổng số doanh nghiệp mới thành lập là 96.611 doanh nghiệp, tăng 2,8% về số lượng công ty và 6,7% về vốn đăng ký so với cùng kỳ năm 2017. Mỗi doanh nghiệp mới thành lập có trung bình vốn đăng ký là 10 tỷ đồng, tăng 3,8% so với cùng kỳ.

Trong 9 tháng năm 2018, số lượng doanh nghiệp mới trong lĩnh vực bất động sản đạt hơn 5.000, tăng 41,6% so với cùng kỳ năm trước và chiếm 5,1% tổng số doanh nghiệp đăng ký.

Tình hình thành lập doanh nghiệp 9 tháng 2018



Nguồn: Tổng cục Thống kê

NHỮNG SỰ KIỆN NỔI BẬT

Mở rộng sân bay Tân Sơn Nhất thêm hàng trăm ha: Theo quyết định được Bộ GTVT phê duyệt, tổng diện tích đất được quy hoạch điều chỉnh là 791ha (không bao gồm diện tích đất quốc phòng trực tiếp quản lý). Trong đó, diện tích sân bay hiện hữu là 545 ha, diện tích đất quốc phòng đã tạm bàn giao làm sân đỗ gần 20 ha, diện tích đất quốc phòng liên danh với hàng không dân dụng hơn 18 ha, diện tích đất quy hoạch bổ sung phía Nam hơn 35 ha, diện tích đất bổ sung phía Bắc hơn 171 ha.

Khai trương tòa nhà cao nhất Việt Nam: Vincom Center Landmark 81 có quy mô gần 50.000m² được bố trí 6 tầng, từ B1 tới tầng 5 của tòa tháp Landmark 81 (quận Bình Thạnh, TP.HCM) có chiều cao kỷ lục 461,3m. Trung tâm thương mại này được thiết kế cao cấp với ứng dụng hệ thống đèn trần LED có thể trình diễn hiệu ứng chuyển động ánh sáng độc đáo.

Đề xuất mở lại giao dịch chuyển nhượng đất Bắc Vân Phong: UBND huyện Vạn Ninh (Khánh Hòa) vừa có công văn đề nghị UBND tỉnh và Sở Tài nguyên và Môi trường Khánh Hòa cho phép huyện tiếp nhận, giải quyết các hồ sơ chuyển quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất, tách thửa theo các quy định của Luật Đất đai. Lý do của đề xuất này là tình trạng sốt đất trên địa bàn đã lắng dịu và mở lại để tạo điều kiện cho người dân.

TPHCM đấu thầu khu Bình Quới - Thanh Đa: UBND TP.HCM đã giao Sở Kế hoạch và Đầu tư tham mưu việc tổ chức đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án Khu đô thị Bình Quới - Thanh Đa, quận Bình Thạnh. Đồng thời, UBND Thành phố sẽ xem xét việc cấp phép sửa chữa tạm cho các hộ dân trong khu vực dự án để không làm ảnh hưởng cuộc sống của các hộ dân.

Công chức TP.HCM sẽ được vay tối đa 600 triệu để mua nhà?: Sở Tài chính TP.HCM đang lấy ý kiến các cơ quan, đơn vị liên quan về việc nâng hạn mức cho vay đối với cán bộ công chức, viên chức hưởng lương từ ngân sách thành phố để trình UBND TP.HCM xem xét. Theo đó, sẽ nâng hạn mức cho vay tạo lập nhà ở đối với người thu nhập thấp hưởng lương từ ngân sách thành phố từ 500 triệu đồng lên 600 triệu đồng/trường hợp khi vay vốn ưu đãi tại Quỹ Phát triển nhà ở TP.HCM.

Trước ngày 30/11 TP.HCM sẽ xử lý sai phạm tại Thủ Thiêm: Liên quan đến những sai phạm tại Thủ Thiêm, lãnh đạo TP.HCM nhận trách nhiệm và xin lỗi người dân chịu ảnh hưởng bởi những sai phạm của thành phố trong quy hoạch dự án khu đô thị Thủ Thiêm. Đồng thời khẳng định sẽ xử lý vi phạm đối với các tổ chức, cá nhân có liên quan trước ngày 30/11.

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ TP.HCM

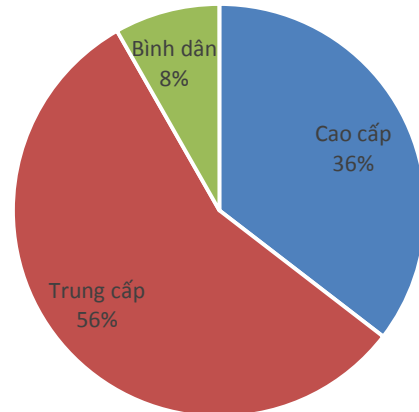
Quý 3/2018, thị trường căn hộ TP.HCM đón nhận 6.056 căn hộ được chào bán từ 13 dự án, trong đó có 5 dự án mới và 8 dự án hiện hữu. Số dự án chào bán trong quý sụt giảm mạnh so với quý trước nhưng số lượng căn hộ chỉ giảm 3% so với cùng kỳ năm trước và giảm 14% so với quý trước. Việc nguồn cung căn hộ điều chỉnh giảm trong quý 3 hàng năm dường như đã trở thành thông lệ khi quý này có tháng 7 âm lịch, thời điểm được xem là tháng Ngâu đối với những người kinh doanh bất động sản. Ghi nhận trong tháng này, lượng cung căn hộ trên địa bàn TP.HCM có chậm lại, các chủ đầu tư chủ yếu thực hiện giới thiệu dự án để chuẩn bị bung hàng vào thời điểm cuối năm. Tính từ đầu năm đến nay thị trường căn hộ TP.HCM có 21.263 căn hộ được chào bán, giảm nhẹ so với cùng kỳ.

Xét về giá, dù nguồn cung có giảm nhưng mặt bằng giá trung bình tiếp tục tăng trong quý 3/2018. Giá bán trung bình tại thị trường sơ cấp trong quý vừa qua ghi nhận mở mức 37,3 triệu đồng/m², tăng 5% so với quý trước. Giá bán tăng được ghi nhận tại các dự án trung và cao cấp có vị trí tốt.

Phân khúc trung cấp tiếp tục đứng đầu về nguồn cung chào bán với 56%, căn hộ cao cấp đứng thứ hai với 35% tổng nguồn cung, trong khi phân khúc bình dân chỉ chiếm gần 9%. Quý vừa qua, quận 7 là khu vực có nhiều dự án mở bán, điển hình như Hưng Phúc Premier (Phú Mỹ Hưng), Q7 Saigon Riverside (Hưng Thịnh), Sky 89 (An Gia) hay Eco-Green Saigon (Xuân Mai).

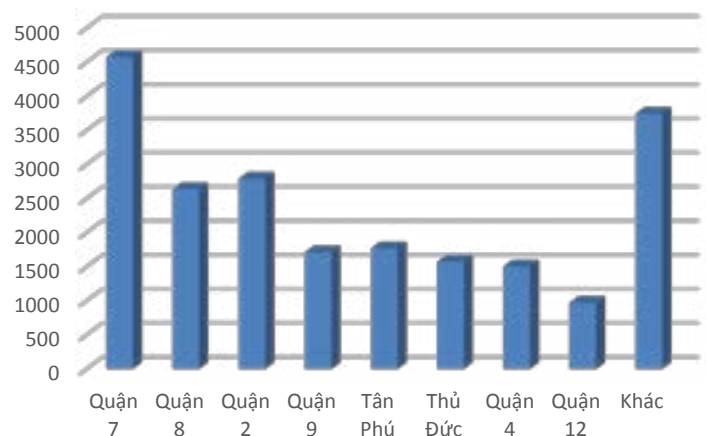
Lượng mở bán mới của căn hộ năm 2018 sẽ dồi dào hơn với sự tham gia của các dự án quy mô lớn như Vincity Grand Park, Safira (quận 9), Akari (Bình Tân), The Peak (quận 7). Nguồn cung và hoạt động ở phân khúc căn hộ bán vì thế được dự báo sẽ sôi động hơn trong quý cuối năm. Bên cạnh đó thị trường quý cuối năm cũng sẽ có sự xuất hiện của nhiều dự án hạng sang như The Grand Manhattan hay Alpha Hill, mức giá khá cao của các dự án này sẽ đẩy giá bán trung bình trên thị trường căn hộ tăng vọt.

Nguồn cung căn hộ TP.HCM Q3/2018



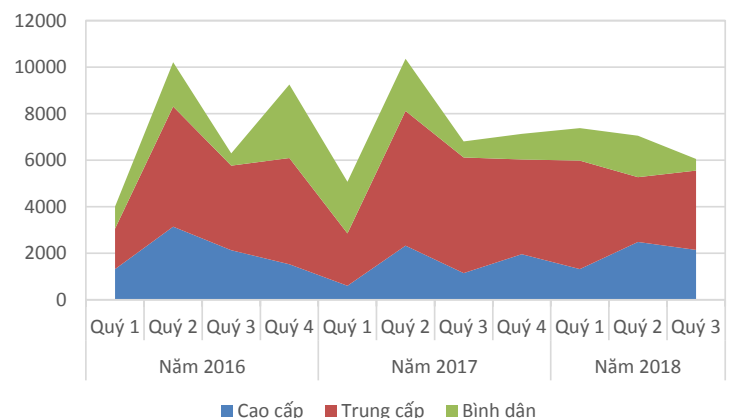
Nguồn: Data CafeLand

Nguồn cung 9 tháng năm 2018



Nguồn: Data CafeLand

Nguồn cung căn hộ TP.HCM qua các quý



Nguồn: Data CafeLand

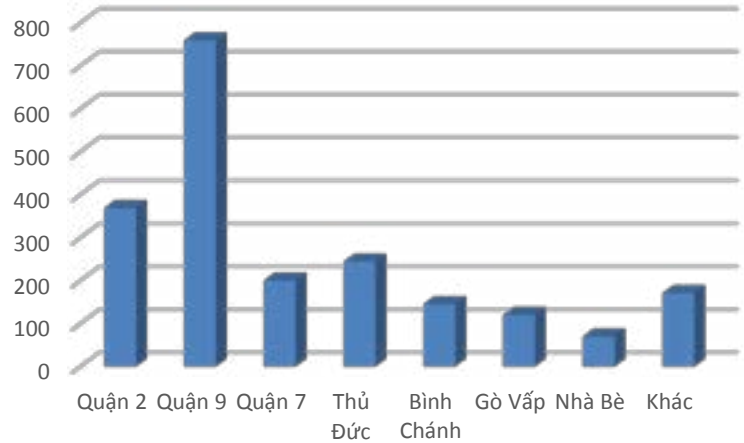
THỊ TRƯỜNG BIỆT THỰ NHÀ PHỐ TP.HCM

Lượng cung mới trên thị trường biệt thự nhà phố TP.HCM quý qua vô cùng khiêm tốn, chỉ có 412 căn. Đa phần đến từ các dự án có quy mô rất nhỏ, chỉ vài chục căn như Vạn Xuân Riverview (19 căn), Lancaster Eden (12 căn), Lavila De Rio (20 căn), Symbio Garden (139 căn).

Nguồn cung phân khúc biệt thự, nhà phố giảm đến 54% so với quý trước và giảm đến 67% so với cùng kỳ năm trước. Nguồn cung hạn chế nhưng giá bán bình quân nhìn chung cao hơn quý trước.

Tính từ đầu năm đến hết quý 3/2018, phân khúc này ghi nhận nguồn cung chỉ 2.078 căn. Với sự khan hiếm này, các dự án mới đưa ra thị trường dự báo sẽ có mức hấp thụ khả quan.

Nguồn cung biệt thự nhà phố TP.HCM 9 tháng 2018



Nguồn: Data CafeLand

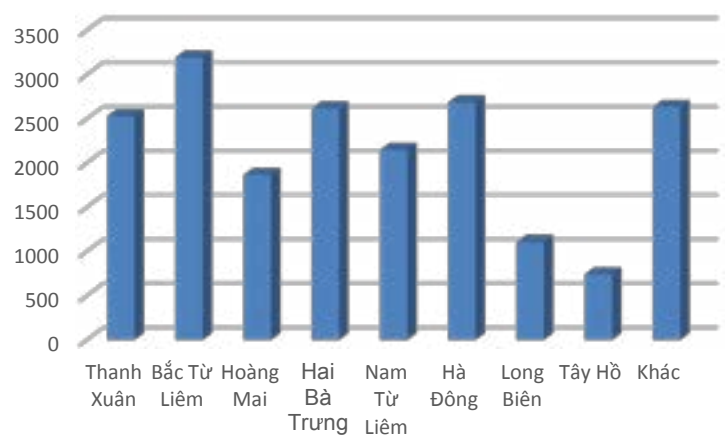
THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ HÀ NỘI

Nguồn cung căn hộ trên thị trường Hà Nội quý 3/2018 đạt 6.407 căn, giảm 2% so với quý trước. Đi kèm với các hoạt động mở bán trong tháng Ngâu là các chương trình ưu đãi để thu hút khách hàng. Tính từ đầu năm đến hết quý 3/2018, thị trường căn hộ Hà Nội có 19.510 căn được chào bán, tăng nhẹ hơn 1% so với cùng kỳ.

Đáng chú ý, thị trường trong quý vừa qua khá sôi động với các dự án ở phân khúc cao cấp như Starlake, Vinhomes West Point, D'.Capitale. Các sản phẩm chung cư cao cấp chiếm 37% trong tổng nguồn cung. Tuy nhiên, phân khúc căn hộ trung cấp vẫn dẫn đầu về nguồn cung với 42,3%, còn lại là các căn hộ bình dân. Điều này cho thấy các chủ đầu tư đã ngày càng nhanh nhạy hơn trong việc điều chỉnh nguồn cung để phù hợp với thị trường.

Bắc Từ Liêm, Nam Từ Liêm, Hai Bà Trưng tiếp tục là các khu vực có nguồn cung căn hộ dồi dào trong quý 3/2018.

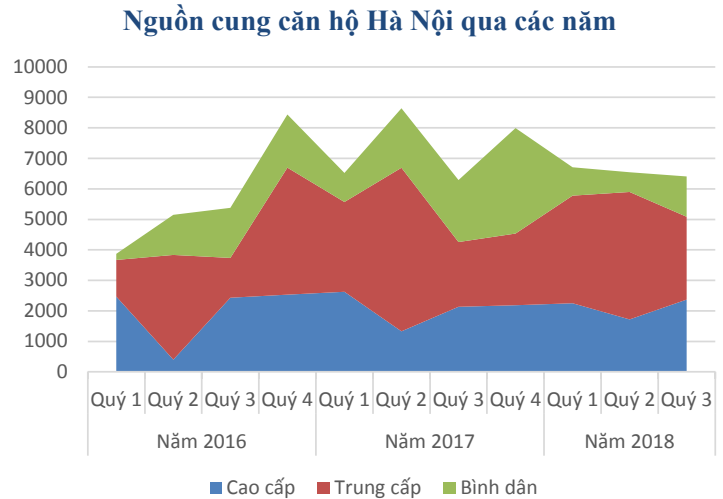
Nguồn cung căn hộ Hà Nội 9 tháng năm 2018



Nguồn: Data CafeLand

Xét về giá, dù nguồn cung có giảm nhưng mặt bằng giá trung bình tiếp tục tăng trong quý 3/2018. Giá bán trung bình tại thị trường sơ cấp trong quý vừa qua ghi nhận mở mức 33,3 triệu đồng/m², tăng đến 13% so với quý trước và 17% so với cùng kỳ năm trước. Giá bán trên thị trường Hà Nội dự kiến sẽ tiếp tục ổn định trong thời gian tới.

Sau các đợt ra quân được tổ chức trong quý 3/2018, thị trường căn hộ được kỳ vọng sẽ trải qua quý cuối cùng của năm vô cùng sôi động với sự tham gia của nhiều dự án mới đang được thị trường mong đợi. Nguồn cung đưa ra thị trường trong quý 4/2018 đa phần thuộc phân khúc trung cấp.



Nguồn: Data CafeLand

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.