

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN QUÝ 2 NĂM 2019

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

Tăng trưởng GDP đạt 6,8%

CPI bình quân 6 tháng tăng 2,64%

FDI vào bất động sản đạt 1,32 tỉ USD

Những sự kiện nổi bật3

Điều chỉnh hạn mức, thời hạn cho vay đối với đối tượng có thu nhập thấp

TP.HCM lại chuẩn bị đấu thầu khu 'tam giác vàng'

NHNN chặn dòng tiền đổ vào bất động sản cao cấp

Gỡ lệnh cấm giao dịch đất ở Bắc Vân Phong

Yêu cầu ban hành khung pháp lý cho condotel, officetel

Thị trường căn hộ TP.HCM..... 4

Thị trường biệt thự nhà phố TP.HCM..... 5

Thị trường căn hộ Hà Nội6

ĐIỂM TIN KINH TẾ VĨ MÔ

Tăng trưởng GDP đạt 6,8%

Tăng trưởng GDP đạt 6,8% trong 6 tháng đầu năm 2019 và duy trì ổn định hơn so với năm trước. Ngành sản xuất và chế biến tiếp tục là đóng góp chính cho động lực tăng trưởng. Tăng trưởng ngành nông nghiệp giảm sút do ảnh hưởng của dịch tả lợn châu Phi.

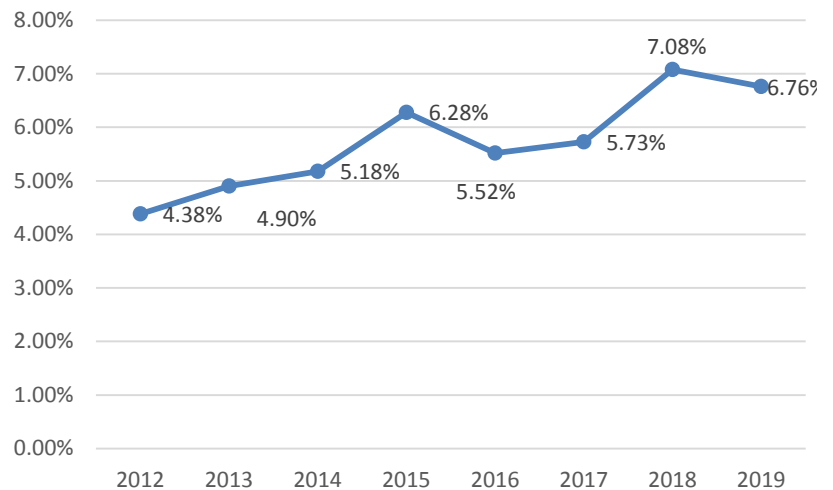
CPI bình quân 6 tháng tăng 2,64%

Bình quân 6 tháng đầu năm 2019 tăng 2,64% so với cùng kỳ năm 2018, đây là mức tăng bình quân 6 tháng thấp nhất trong 3 năm gần đây. CPI bình quân 6 tháng đầu năm 2017, 2018 lần lượt tăng 4,15%; 3,29% so với cùng kỳ năm trước. Như vậy, khác với rất nhiều lo ngại trước đó, lạm phát vẫn ở mức khá thấp.

FDI vào bất động sản đạt 1,32 tỉ USD

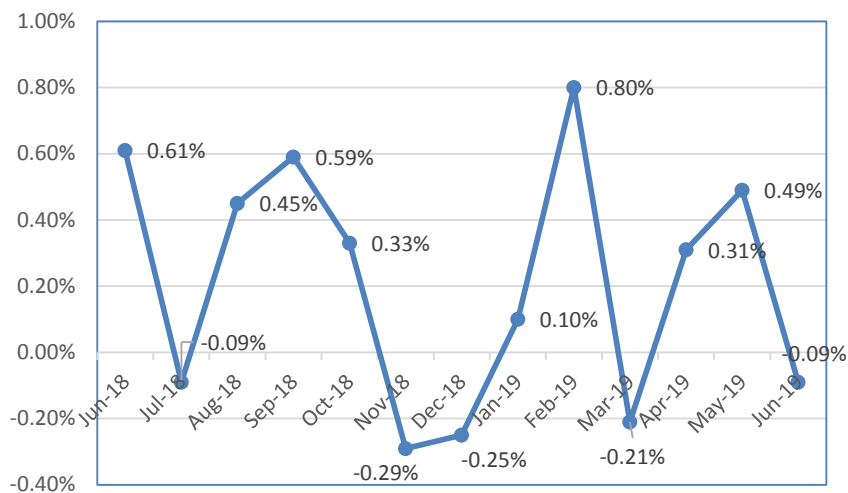
Theo Cục đầu tư nước ngoài, 6 tháng qua lĩnh vực hoạt động kinh doanh bất động sản thu hút 1,32 tỉ USD vốn FDI, chiếm 7,2% tổng vốn đầu tư đăng ký. Tổng vốn đăng ký cấp mới, tăng thêm và góp vốn mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài trên các lĩnh vực đạt 18,47 tỉ USD, bằng 90,8% so với cùng kỳ năm 2018. Vốn FDI giải ngân đạt hơn 9,1 tỉ USD, tăng 8% theo năm.

GDP 6 tháng đầu năm của Việt Nam qua các năm



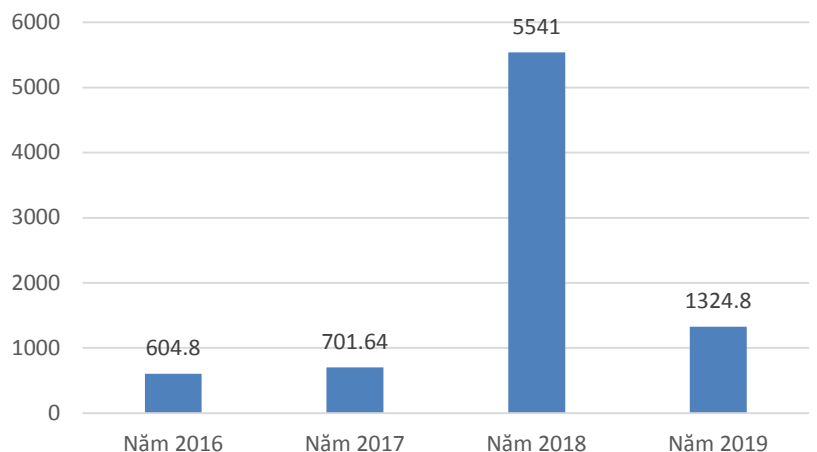
Nguồn: Tổng cục Thống kê

Diễn biến CPI 12 tháng qua



Nguồn: Tổng cục Thống kê

Vốn FDI đăng ký vào BĐS 6 tháng đầu năm (tỉ USD)



Nguồn: Cục đầu tư nước ngoài

NHỮNG SỰ KIỆN NỔI BẬT

Điều chỉnh hạn mức, thời hạn cho vay đối với đối tượng có thu nhập thấp

Hạn mức vốn vay tăng từ 500 triệu đồng hiện tại lên 900 triệu đồng khi người thu nhập thấp có nhu cầu vay mua căn nhà đầu tiên tại TP HCM, áp dụng từ ngày 27/6/2019. Việc điều chỉnh này có thể xuất phát từ việc giá nhất đất tăng khá mạnh trong thời gian qua. Do vậy, giá căn nhà cho người thu nhập thấp cũng đã tăng khá mạnh nên phải điều chỉnh hạn mức để giúp người thu nhập thấp có thêm cơ hội mua nhà.

TP.HCM lại chuẩn bị đấu thầu khu 'tam giác vàng'

Sở Kế hoạch và đầu tư TP.HCM kiến nghị UBND TP tiếp tục đưa khu tam giác Trần Hưng Đạo - Phạm Ngũ Lão - Nguyễn Thái Học vào kế hoạch sử dụng đất năm 2019 để chuẩn bị thủ tục đấu thầu chọn nhà đầu tư.

NHNN chặn dòng tiền đổ vào bất động sản cao cấp

Ngân hàng Nhà nước (NHNN) vừa công bố dự thảo lấy ý kiến sửa đổi Thông tư 36/2014 quy định các giới hạn, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động của ngân hàng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài. Một trong những nội dung sửa đổi là quy định về hệ số rủi ro với các khoản vay bất động sản.

Dự thảo mới quy định hệ số rủi ro các khoản vay cá nhân dư nợ từ 3 tỉ đồng sẽ là 150%. Theo các chuyên gia, quy định này nhằm chặn dòng vốn từ ngân hàng đang đổ vào phân khúc bất động sản cao cấp.

Gỡ lệnh cấm giao dịch đất ở Bắc Vân Phong

UBND Khánh Hòa đã ra văn bản thông báo chấm dứt hiệu lực quyết định ngưng chuyển đổi mục đích sử dụng đất; tách thửa, chuyển quyền sử dụng đất ở huyện Vạn Ninh... Trước đó, giao dịch đất ở khu vực này bị tạm ngưng do bong bóng nhà đất ở đây tăng quá mạnh.

Yêu cầu ban hành khung pháp lý cho condotel, officetel

Thủ tướng Chính phủ vừa có Chỉ thị số 11/CT-TTg về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh. Trong đó có yêu cầu Bộ Xây dựng ban hành sửa đổi, bổ sung quy chuẩn, tiêu chuẩn xây dựng đối với các loại hình nhà ở chung cư, công trình căn hộ du lịch (condotel), biệt thự du lịch (resort villa), văn phòng kết hợp lưu trú ngắn hạn (officetel); nhà trọ, phòng trọ cho thuê. Ban hành quy chế quản lý, vận hành loại hình công trình văn phòng kết hợp lưu trú ngắn hạn (officetel), hoàn thành trong quý 3/2019.

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ TP.HCM

Như đã dự báo trước đó, thị trường căn hộ TP.HCM trong quý 2/2019 tiếp tục trầm lắng với nguồn cung chào bán giảm mạnh so với cùng kỳ năm trước.

Cụ thể, quý 2/2019 thị trường TP.HCM có khoảng 4.900 căn hộ được mở bán từ 16 dự án, trong đó chủ yếu đến từ các dự án đã mở bán trước đó mở bán đợt tiếp theo. Nguồn cung căn hộ quý 2 giảm 30% so với cùng kỳ năm 2019 nhưng tăng 4,7% so với quý 1/2019. Vẫn như thời điểm quý 1, thủ tục pháp lý bị trì hoãn cũng như chủ đầu tư thay đổi kế hoạch mở bán dẫn đến nguồn cung mới bị giới hạn. Nguồn cung căn hộ trong quý đến từ các dự án Alpha Hill (quận 1), Diamond Brilliant (Tân Phú), The Signal (quận 7),...

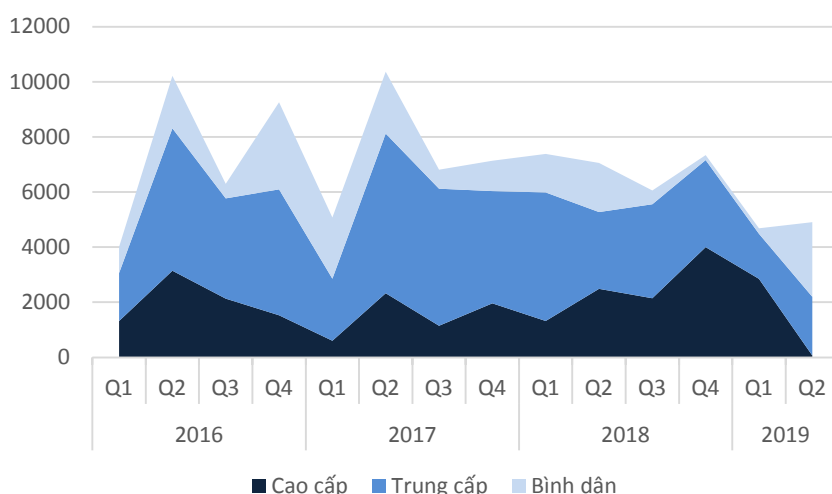
Tính chung trong 6 tháng đầu năm 2019, thị trường căn hộ TP.HCM có 9.590 căn hộ được chào bán, giảm 36,7% so với 6 tháng đầu năm 2018.

Mức giá sơ cấp trung bình toàn thị trường trong nửa đầu năm 2019 đạt 58,5 triệu đồng mỗi m², tăng mạnh so với cùng kỳ vì sự xuất hiện của các dự án có giá bán vượt trội, từ hơn 160 triệu đồng đến hơn 256 triệu đồng mỗi m². Giá bán trung bình ở phân khúc căn hộ tăng không chỉ bởi xuất hiện các dự án có giá bán vượt trội mà sự khan hiếm hàng hóa thúc đẩy giá nhà tăng mạnh, nâng mặt bằng giá trung bình thị trường lên mức mới cao hơn trước đây.

Quận 2, quận 7, quận 9, Thủ Đức vẫn là những khu vực có nguồn cung căn hộ lớn trong quý. Trong tương lai, nguồn cung căn hộ ở phía Đông được dự báo sẽ gia tăng mạnh mẽ nhờ sự xuất hiện của các dự án quy mô lớn.

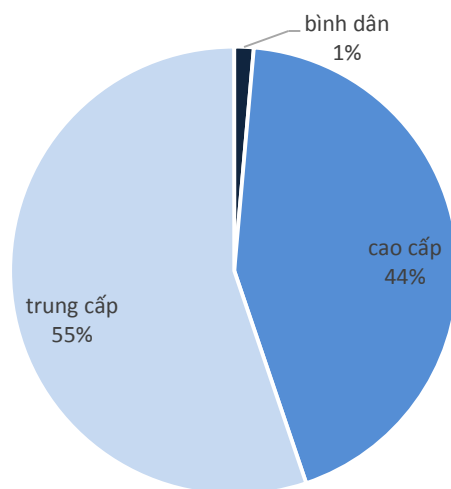
Trong 2 quý cuối năm 2019, nguồn cung căn hộ được dự báo tăng so với nửa đầu năm, tuy nhiên các chính sách liên quan đến phê duyệt và cấp phép dự án ngày càng thắt chặt sẽ ảnh hưởng khá lớn đến nguồn cung tương lai.

Nguồn cung căn hộ TP.HCM qua các năm



Nguồn: Data CafeLand

Cơ cấu nguồn cung căn hộ TP.HCM Q2.2019



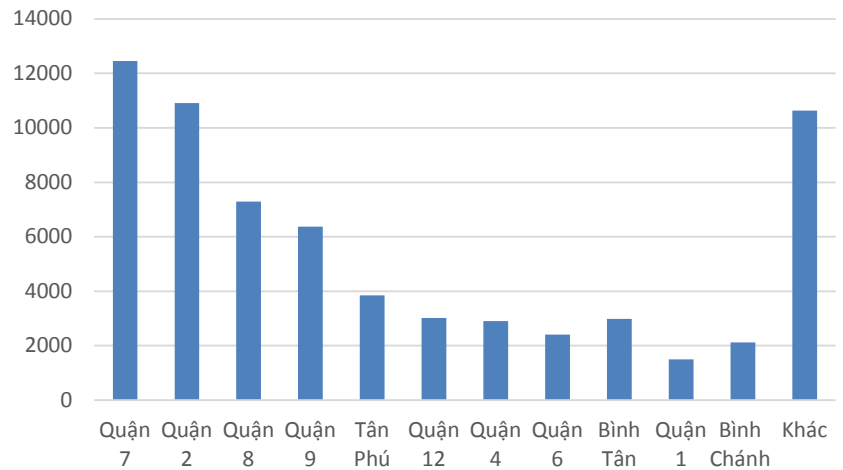
Nguồn: Data CafeLand

Nguồn cung trong cả năm 2019 dự báo sẽ giảm so với các năm trước.

Nửa cuối năm nay, thị trường căn hộ TP.HCM được kỳ vọng sẽ đón nhận nguồn cung lớn từ các dự án Vinhomes Grand Park (quận 9 - tên cũ Vincity Grand Park), Akari City, AIO City (Bình Tân), giai đoạn tiếp theo của Eco Green Saigon, Sunshine City Saigon (quận 7),...

Sự giảm nhiệt ở thị trường căn hộ TP.HCM khiến điểm nóng của thị trường địa ốc phía Nam ngày càng dịch chuyển ra các tỉnh lân cận. Rõ ràng nhất là xu hướng các doanh nghiệp tìm về các tỉnh lân cận Long An, Đồng Nai, Bình Dương để phát triển căn hộ. Đặc biệt, thị trường Bình Dương khá sôi động trong thời gian gần đây.

Nguồn cung căn hộ TP.HCM từ 2017-Q2.2019



Nguồn: Data CafeLand

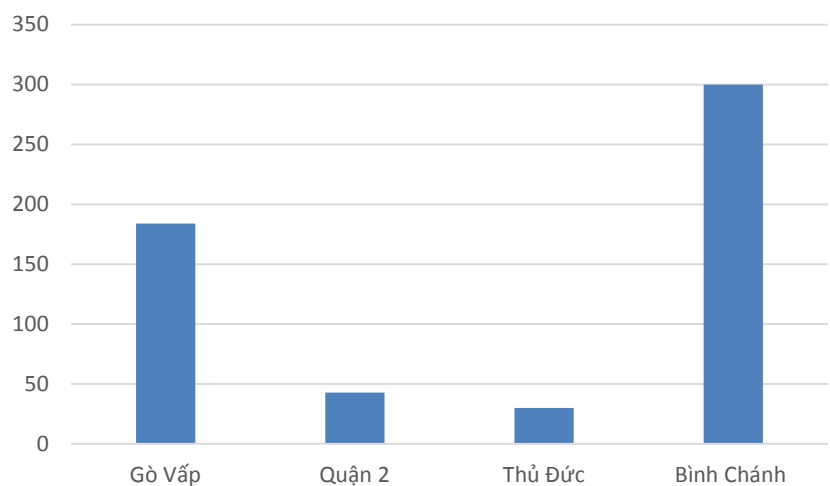
THỊ TRƯỜNG BIỆT THỰ NHÀ PHỐ TP.HCM

Lượng nhà liền thổ được mở bán mới trong quý 2/2019 đạt 273 căn, cho thấy nguồn cung ngày càng hạn chế, giảm 37% so với quý trước. Cũng chính nguồn cung hạn chế, diễn biến ở phân khúc biệt thự, nhà phố không có nhiều thay đổi qua các quý. Đa số các dự án biệt thự nhà phố mở bán đều đến từ các dự án có quy mô nhỏ hoặc số lượng ít được mở bán từ đợt tiếp theo của các dự án có quy mô lớn.

Tương tự ở phân khúc căn hộ, nguồn cung hạn chế tại thị trường nhà liền thổ bán đến từ việc trì hoãn trong quy trình xin giấy phép xây dựng và việc chuẩn bị các thủ tục cần thiết để đủ điều kiện mở bán của các chủ đầu tư.

Biệt thự nhà phố vẫn luôn là phân khúc được ưa thích nên nhu cầu vẫn luôn ở mức cao, xuất phát từ cả nhu cầu mua để ở và cho thuê.

Nguồn cung biệt thự nhà phố TP.HCM 6 tháng qua



Nguồn: Data CafeLand

THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ HÀ NỘI

Quý 2/2019 thị trường Hà Nội có gần 4.400 căn hộ đến từ 12 dự án được chào bán, chủ yếu đến từ các giai đoạn tiếp theo của các dự án đang hiện hữu, chưa bằng một nửa so với quý 1/2019. Một số dự án mở bán trong quý này gồm: Vinhomes Smart City, Imperia Sky Garden (Tòa Sky View), The Zoi, UDIC Westlake,...

Tính chung trong 6 tháng đầu năm 2019, thị trường Hà Nội có gần 17.500 căn hộ được mở bán, tăng lần lượt 30% và 37% so với cùng kỳ năm 2017 và 2018.

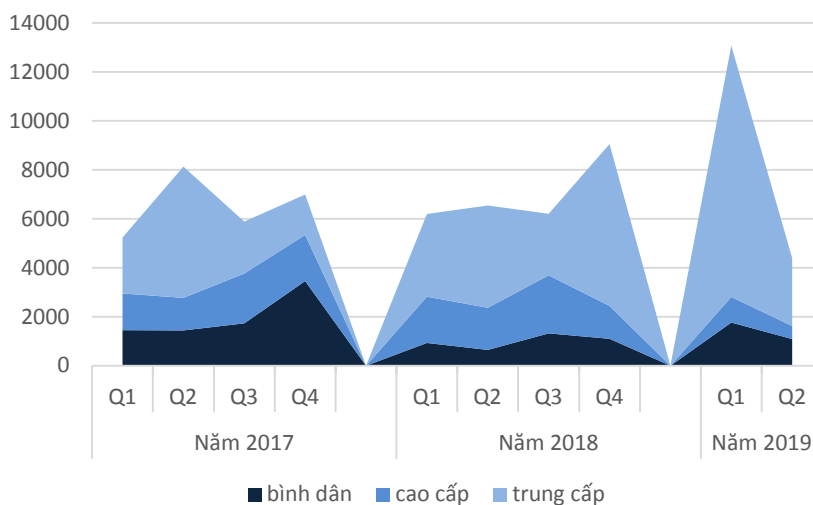
Phân theo khu vực, Tây Hồ, Nam Từ Liêm, Gia Lâm là những nơi có nguồn cung căn hộ lớn trong quý 2/2019 với 58% nguồn cung trong quý ở khu vực này.

Theo phân khúc, căn hộ trung cấp và bình dân chiếm lĩnh thị trường với khoảng 88% tổng nguồn cung mở bán trong quý. Phân khúc cao cấp chiếm gần 22% nguồn cung còn lại.

Mức giá sơ cấp trung bình toàn thị trường căn hộ Hà Nội trong nửa đầu năm 2019 đạt 33,4 triệu đồng mỗi m², tăng 11% so với quý 2/2018.

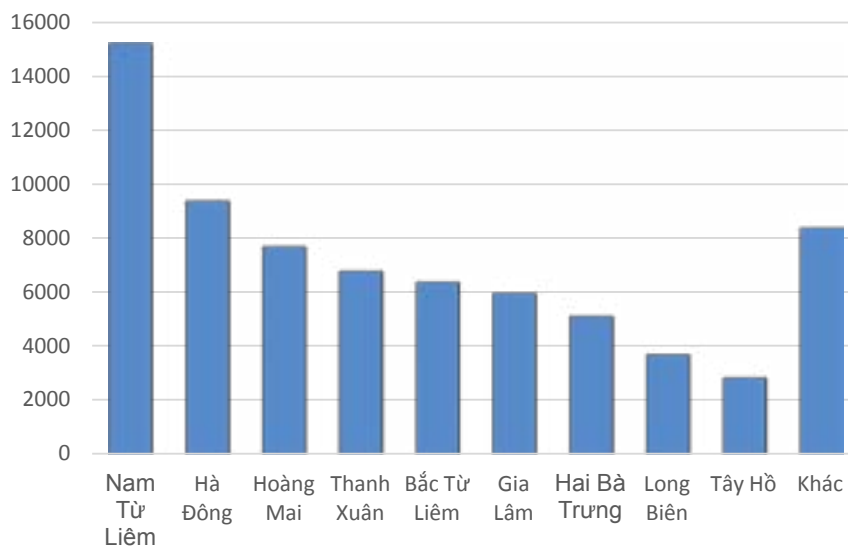
Dự kiến, trong nửa cuối năm 2019 sẽ có khoảng 30.000 căn hộ được mở bán tại thị trường Hà Nội, trong đó phân khúc trung cấp tiếp tục dẫn dắt thị trường. Thị trường sẽ vẫn đón nhận nguồn cung số lượng lớn từ các khu đô thị quy mô, không chỉ hướng đến người mua để ở mà các dự án này cũng thu hút khá nhiều nhà đầu tư.

Nguồn cung căn hộ Hà Nội qua các năm



Nguồn: Data CafeLand

Nguồn cung căn hộ Hà Nội theo quận



Nguồn: Data CafeLand

Có thể kể đến một số dự án sẽ đóng góp vào nguồn cung căn hộ Hà Nội trong những tháng còn lại của năm 2019 như: 2 dự án Vinhomes Smart City (Nam Từ Liêm) và Vinhomes Ocean Park (Gia Lâm) của Vingroup, The Terra - An Hưng (Hà Đông) của Văn Phú – Invest.

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.