



DATXANH SERVICES

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG

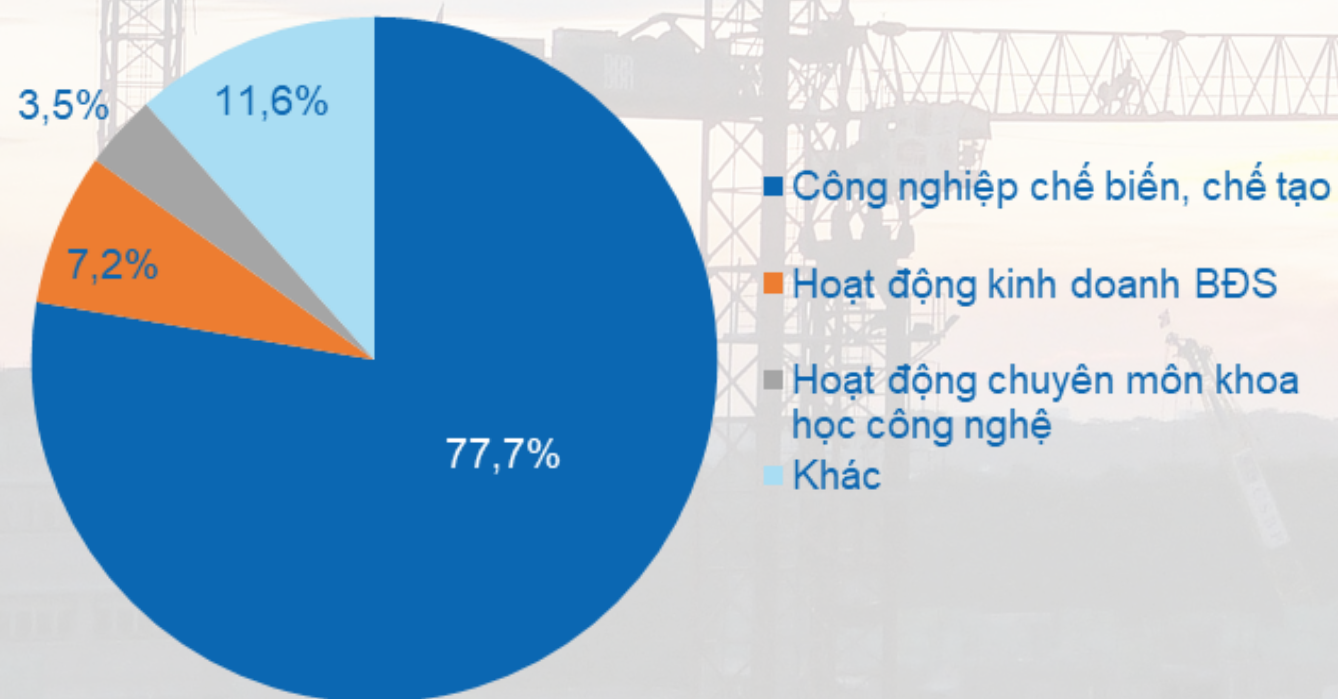
BẤT ĐỘNG SẢN Q1.2019

VIỆT NAM

KINH TẾ VĨ MÔ

- CPI quý 1/2019 tăng thấp nhất trong 3 năm;
- Quý 1/2019, Việt Nam xuất siêu hơn 500 triệu USD;
- GDP tăng 6,79%;
- Vốn FDI đăng ký vào Việt Nam cao nhất trong 3 năm;
- Tính đến ngày 28/03/2019 chỉ số VN-Index đạt 980.76 điểm tăng khoảng 10% (89.01 điểm) so với đầu quý (891.75 điểm).
- Giá vàng trong Quý 1/2019 có nhiều biến động và có xu hướng tăng mạnh cuối tháng 1;
- Tỷ giá VND/USD trong Quý 1/2019, không có nhiều biến động;
- Lãi suất tiền gửi 12 tháng: 6.8% - 7.5%/năm.

Thu hút FDI quý 1/2019 theo lĩnh vực



SỰ KIỆN NỔI BẬT

- Hoàn chỉnh báo cáo nghiên cứu khả thi sân bay Long Thành;
- Nâng cấp đường Nguyễn Hữu Cảnh;
- Khánh thành hầm chui Phạm Văn Chí;
- Tạm ứng 2.158,5 tỷ đồng cho tuyến metro số 1;
- Lãi suất cho vay mua nhà ở xã hội 2019.

CHÍNH SÁCH - PHÁP LÝ

QUYẾT ĐỊNH SỐ 225/QĐ-TTG

- Theo đó, mức lãi suất cho vay ưu đãi của các tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định áp dụng trong năm 2019 đối với dư nợ của các khoản cho vay để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở theo quy định tại Nghị định số 100/2015/NĐCP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội là 5%/năm.

NGHỊ ĐỊNH SỐ 20/2019/NĐ-CP

- Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 140/2016/NĐ-CP ngày 10 tháng 10 năm 2016 của Chính phủ về lệ phí trước bạ. Theo đó, Nghị định mới quy định giá tính lệ phí trước bạ đối với đất là giá đất tại Bảng giá đất do UBND tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương ban hành theo quy định của pháp luật về đất đai tại thời điểm kê khai lệ phí trước bạ số 23/2015/QĐ - UBND ngày 15/08/2015.

PHÂN KHÚC BĐS

PHÂN KHÚC CĂN HỘ

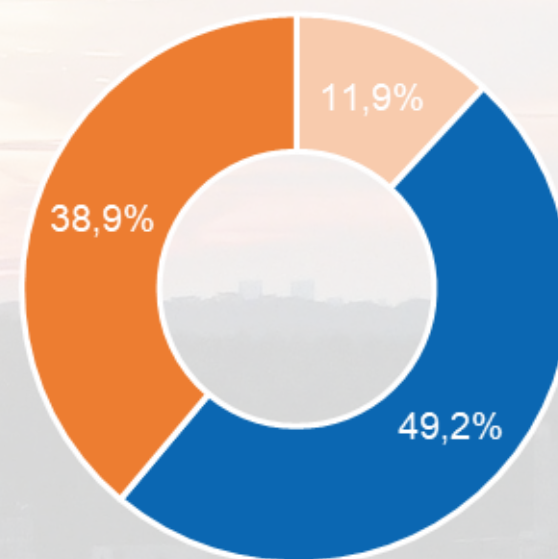
- Quý 1/2019, thị trường căn hộ TP.HCM có 4.684 căn hộ được chào bán, giảm 36% so với quý 4/2018 và 32% so với cùng kỳ năm 2018. Dù nguồn cung căn hộ quý 1 thường giảm so với các quý còn lại trong năm, nhưng nguồn cung quý 1/2019 giảm mạnh còn do nhiều nguyên nhân. Bên cạnh các kỳ nghỉ lễ, thì những biến động pháp lý trong thời gian qua như tăng cường rà soát, thanh kiểm tra tình trạng pháp lý tại hàng loạt các dự án trên địa bàn thành phố.
- Các căn hộ cao cấp và hạng sang chiếm đến 60% nguồn cung căn hộ được chào bán tại TP.HCM trong quý vừa qua khiến mặt bằng giá căn hộ tăng vọt. Cụ thể, giá bán trung bình trên thị trường sơ cấp đạt tăng 2,8% so với quý 4/2018. Mặt bằng giá của loại căn hộ hạng sang liên tục lập kỷ lục mới với giá từ 168-280 triệu đồng/m².
- Khu Đông thành phố mà tiêu điểm là quận 2, quận 9 là những khu vực có hoạt động sôi nổi nhất trong quý vừa qua với 33% nguồn cung căn hộ mở bán trong quý tập trung ở khu vực này. Thị trường căn hộ tại TP.HCM cũng tiếp tục mở rộng ở quận 7, quận 8, và Bình Chánh.
- Dù nguồn cung dự án mới bị trì hoãn do thủ tục ngày một chặt chẽ hơn nhưng lượng mở bán mới trong năm vẫn được dự báo sẽ gia tăng do sự gia nhập của các dự án quy mô lớn như VinCity Grand Park (quận 9), Akari City (quận Bình Tân).
- Quý đầu năm 2019 chứng kiến xu hướng mở rộng đầu tư ra các khu vực vùng ven và rập giành giữa TP.HCM với các tỉnh Đồng Nai, Bình Dương và Long An. Xu hướng này được dự báo sẽ tiếp tục phát triển mạnh hơn trong thời gian tới khi kết nối hạ tầng rút ngắn khoảng cách giữa các khu vực nên khoảng cách xa sẽ không còn là trở ngại đối với người mua.
- Dự kiến giai đoạn 2019-2020 TP.HCM sẽ có khoảng 38 nghìn căn hộ hoàn thiện và bàn giao.

THỊ TRƯỜNG BIỆT THỰ NHÀ PHỐ TP.HCM

- Nguồn cung mới trên thị trường biệt thự, nhà phố trong quý 1/2019 đã có sự cải thiện so với quý 4/2018 nhưng nguồn cung mới vẫn tiếp tục khan hiếm.
- Cụ thể, quý 1/2019 có 413 sản phẩm được chào bán từ 4 dự án Cityland Park Hills (Gò Vấp), King Crown Village (quận 2), Senturia Nam Sai Gon (Bình Chánh), pier ix (quận 12).
- Ngoài yếu tố quỹ đất khan hiếm, nguồn cung hạn chế trên thị trường biệt thự, nhà phố còn bị ảnh hưởng từ việc cấp phép các dự án mới trên địa bàn TP.HCM. Việc khan hiếm nguồn cung biệt thự nhà phố trên thị trường TP.HCM được dự báo sẽ kéo dài đến hết năm 2019 nếu không có việc cải thiện quy trình pháp lý.

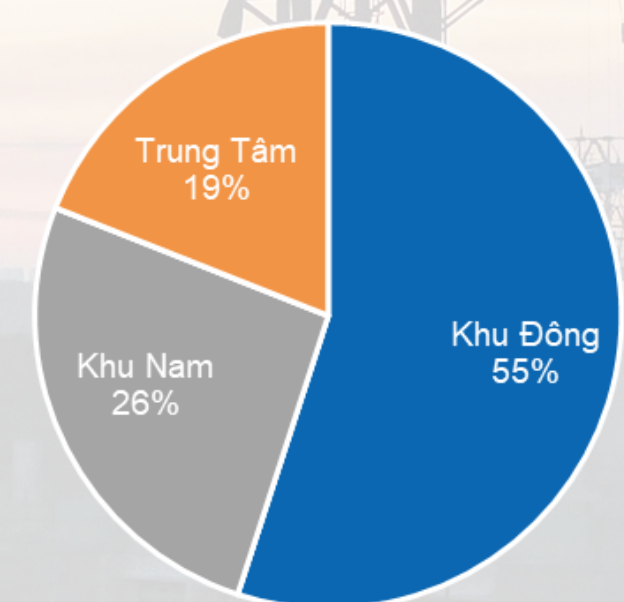
Căn hộ chung cư						Nhà phố	
Bình dân (Dưới 25 triệu/m ²)		Trung cấp (25 - 35 triệu/m ²)		Cao cấp (> 35 triệu/m ²)		Lượng cung	Giao dịch
Lượng cung	Giao dịch	Lượng cung	Giao dịch	Lượng cung	Giao dịch		
362	293	1,485	1,342	1,182	978	442	345

Cơ cấu lượng cung căn hộ tại TP.HCM theo phân khúc



■ Bình dân ■ Trung cấp ■ Cao cấp

Cơ cấu lượng cung căn hộ tại TP.HCM theo khu vực



NHẬN ĐỊNH

- Từ cuối năm 2018 đến nay, TP. Hồ Chí Minh đẩy mạnh việc rà soát lại quá trình giao đất, giao dự án. Bởi vậy, trong giai đoạn này, TP. Hồ Chí Minh có rất ít nguồn hàng mới được đưa vào thị trường;
- Tỷ lệ hấp thụ sản phẩm dự án mới tương đối cao, đặc biệt là phân khúc căn hộ chung cư trung cấp có tỷ lệ hấp thụ lên tới 89.7%, điều này cho thấy nhu cầu và sức mua của thị trường vẫn đang có lực mạnh. ;
- Sức cầu lớn, tuy nhiên nguồn cung hạn chế nên giá bất động sản tại TP. HCM tăng nhẹ ở hầu hết các phân khúc. Theo ghi nhận từ các đơn vị phân phối: giá căn hộ chung cư tăng từ 5-7% so với cùng kỳ năm 2018 và tăng 2-3% so với Quý IV/2018; giá đất nền tăng từ 4-5% so với cùng kỳ năm 2018 và tăng 1-1.5% so với Quý IV/2018.
- Giá BĐS tăng, kinh doanh BĐS cho thuê giá tốt là những yếu tố hấp dẫn các nhà đầu tư nhỏ lẻ tham gia đầu tư BĐS tại TP. Hồ Chí Minh ngày một nhiều hơn.

DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG QUÝ 2

- Nguồn cung căn hộ có thể tăng so với Quý 1/2019 và dao động ở mức 5,000 - 7,000 căn. Sức cầu của thị trường có thể tăng nhẹ so với quý trước.
- Nguồn cung nhà phố/biệt thự không có nhiều biến động và dao động ở mức 200 - 300 căn. Khu Đông và khu Nam chiếm tỷ trọng lớn trong nguồn cung.

