



DATXANH SERVICES

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG

BẤT ĐỘNG SẢN

08.2019

VIỆT NAM



TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ

KIM NGẠCH XUẤT KHẨU TÍNH ĐẾN HẾT THÁNG 7/2019 ĐẠT 22.979 TRIỆU USD

- Ước tính tháng 8/2019, kim ngạch hàng hóa xuất khẩu đạt 24,50 tỷ USD, tăng 6,6% so với tháng trước, khu vực có vốn đầu tư nước ngoài (kể cả dầu thô) đạt 17,16 tỷ USD, tăng 12,4%
- Tính chung 8 tháng, kim ngạch hàng hóa xuất khẩu ước tính đạt 169,98 tỷ USD, tăng 7,3% so với cùng kỳ năm 2018.
- Cán cân thương mại hàng hóa thực hiện tháng 7 xuất siêu 43 triệu USD. Tháng 8 ước tính xuất siêu 1,7 tỷ USD. Tính chung 8 tháng năm 2019 ước tính xuất siêu 3,4 tỷ USD.



Cuộc chiến thương mại giữa Trung Quốc và Hoa Kỳ có thể gây tác động tiêu cực đến tình hình Việt Nam cũng như các căng thẳng chính trị phát sinh giữa Việt Nam và Trung Quốc. Đồng thời, phương thức đánh giá lại GDP của Tổng Cục Thống kê tuy không ảnh hưởng đến cục diện nền kinh tế Việt Nam nhưng vẫn gây ra những bất cập nhất định về con số.

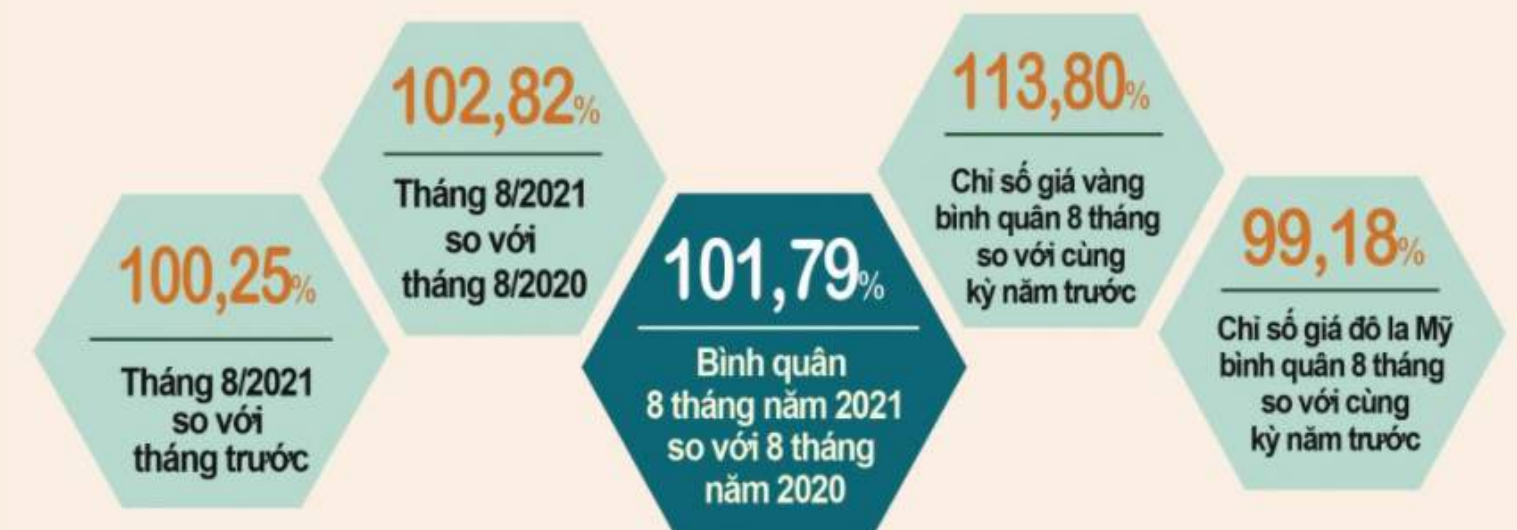
CHỈ SỐ GIÁ TIÊU DÙNG CPI

- Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 8/2019 tăng 0,28% so với tháng trước, CPI bình quân 8 tháng năm 2019 tăng 2,57% so với bình quân cùng kỳ năm 2018; CPI tháng 8/2019 tăng 1,87% so với tháng 12/2018 và tăng 2,26% so với cùng kỳ năm trước.
- Lạm phát cơ bản tháng 8/2019 tăng 0,13% so với tháng trước và tăng 1,95% so với cùng kỳ năm trước. Lạm phát cơ bản bình quân 8 tháng năm 2019 tăng 1,9% so với bình quân cùng kỳ năm 2018.

XUẤT NHẬP KHẨU HÀNG HÓA 8 THÁNG NĂM 2021



CHỈ SỐ GIÁ



TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BĐS TPHCM VÀ CÁC TỈNH VÙNG VEN

CƠ SỞ HẠ TẦNG

- TPHCM nghiên cứu mở rộng đường với quy mô 6 làn xe tại khu vực Cát Lái
- Đầu tư hơn 400 tỷ đồng xây dựng 2 cầu vượt trước Bến xe Miền Đông mới
- Dự án cầu Cát Lái với quy mô gần 7000 tỷ đồng dự kiến có thể triển khai theo hình thức BOT năm 2020 , đưa giao thông với tỉnh Đồng Nai thuận tiện hơn vào năm hoàn thành dự kiến là 2025 có thể thay đổi cục diện thị trường bất động sản,
- Sân bay Long Thành sẽ tác động không hề nhỏ đến cục diện kinh tế khu vực. Hiện Nhơn Trạch đang là địa phương có tốc độ tăng trưởng bậc nhất với 8 khu công nghiệp. Dự kiến với sân bay Long Thành hoàn thiện và đưa vào sử dụng năm 2025 sẽ tạo nên sốt đất tại Đồng Nai riêng và khu vực lân cận nói chung, điển hình chịu ảnh hưởng không nhỏ chính là thị trường Hồ Chí Minh

PHÂN KHÚC NHÀ LIỀN THỔ

- TPHCM vẫn dẫn đầu về tỷ trọng đất nền cung cấp cho thị trường cũng như về tỷ trọng nhà biệt thự và nhà liên kế. Nguồn cung tập trung chủ yếu về các quận và huyện ngoại ô như Bình Chánh, Hóc Môn, quận 9.
- Theo tỷ trọng toàn quốc, TPHCM chiếm tỷ trọng tương đương 31,97%, cao nhất toàn quốc, đứng ở vị trí thứ 2 là chính là Bình Dương.

PHÂN KHÚC CĂN HỘ

- Nhờ tỷ trọng tích lũy cao cũng như quy mô dân số vượt trội của TPHCM, nguồn cung của TPHCM tiếp tục dẫn đầu tại thị trường căn hộ đồng thời có xu hướng gia tăng mạnh mẽ tại phân khúc cao cấp do phân hóa tầng lớp giàu nghèo tại Việt Nam có khoảng cách ngày càng cao.
- Phân khúc trung cấp vẫn giữ vững tình hình như tháng 7 và có xu hướng ổn định trong thời gian tới khi nguồn cầu vẫn được duy trì ổn định.
- Thị trường vẫn vắng bóng các dự án ở phân khúc Phổ thông, đây có thể trở thành khó khăn cho khách hàng tại có thu nhập trung bình do nhu cầu sở hữu nhà ở vẫn tồn tại nhưng thu nhập không đủ để chi trả.

NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG THÁNG 8



Tháng 8 đánh dấu dấu hiệu khởi sắc sau thời gian dài yên ắng của thị trường đất nền Nhơn Trạch. Thị trường đất nền khó “lướt sóng” nhưng vẫn là mảnh đất màu mỡ kiếm ra tiền cho các nhà đầu tư.

Cơ sở hạ tầng là yếu tố thúc đẩy mạnh mẽ nguồn cung khi rất nhiều công trình trọng điểm được dự kiến khởi công trong thời gian tới. Đồng Nai sẽ trở thành tâm điểm của thị trường bất động sản khi sân bay Long Thành được đưa vào hoạt động giai đoạn 1 năm 2025.

DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG QUÝ 3

1. NGUỒN CUNG

- Với các dự án có thông tin công bố từ tháng 7, dự kiến cuối năm thị trường TPHCM sẽ sôi động với nhiều nguồn cung mới.
- Đồng thời, chịu ảnh hưởng một số thông tin tiêu cực về tình hình vĩ mô, bất động sản công nghiệp có thể lên ngôi với dự dịch chuyển dòng vốn đầu tư do căng thẳng thương mại Mỹ Trung.
- Cùng với xu thế toàn cầu, nền kinh tế Việt Nam có thể tăng trưởng chậm lại nhưng cùng lúc thị trường bất động sản càng có cơ hội khởi sắc khi tình hình vĩ mô bất ổn thì các kênh đầu tư có độ nhạy cao như thị trường chứng khoán sẽ chịu tác động mạnh, thị trường bất động sản có thể được xem là nơi trú ẩn trước tình hình căng thẳng thương mại tiếp tục diễn biến trong thời gian tới.

2. GIÁ

- Giá căn hộ tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh sẽ biến động nhưng không mạnh, dự kiến vẫn duy trì so với tháng 7.
- Hưởng lợi từ thị trường bất động sản công nghiệp, thị trường đất nền nhiều cơ hội sẽ khởi sắc trong thời gian tới, song song với phát triển cơ sở hạ tầng, giá đất nền có thể tăng mạnh tỷ lệ thuận với các yếu tố nêu trên khi đủ điều kiện.