

BẢO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

11.2019

VIỆT NAM

TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI

CPI ▲0,96%

CPI tháng 11/2019 tăng 0,96% so với tháng 10/2019, mức tăng cao nhất của chỉ số giá tiêu dùng tháng 11 trong 9 năm trở lại đây(13), nguyên nhân chủ yếu do nguồn cung thịt lợn giảm làm giá thịt lợn và các thực phẩm chế biến từ thịt tăng cao.

Tuy nhiên, tính bình quân 11 tháng, chỉ số giá tiêu dùng chỉ tăng 2,57% so với cùng kỳ năm 2018, là mức tăng bình quân 11 tháng thấp nhất trong 3 năm gần đây

CÁN CÂN THƯƠNG MẠI

Tổng kim ngạch xuất nhập khẩu hàng hóa 11 tháng năm 2019 ước tính đạt 473,73 tỷ USD, trong đó kim ngạch xuất khẩu hàng hóa đạt 241,42 tỷ USD, tăng 7,8% so với cùng kỳ năm trước.
Cán cân thương mại hàng hóa 11 tháng ước tính xuất siêu 9,1 tỷ USD.



THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Tình hình quy hoạch nổi bật trong tháng

- Thái Bình: Thủ tướng duyệt quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế với hơn 30.000 ha.
- Bắc Ninh: Điều chỉnh quy hoạch khu đô thị 62,91 ha.
- Bắc Giang: Sẽ có trung tâm hành chính, kinh tế, nghỉ dưỡng rộng 2.173 ha

Thị trường căn hộ

- Thị trường ghi nhận sự giảm nhẹ về nguồn cung, phần nào do căn cứ theo tình hình các dự án thường ra mắt vào thời điểm cuối năm
- Sức mua cũng ghi nhận sụt giảm nhẹ tuy nhiên không quá ảnh hưởng do nguồn cầu vẫn còn rất lớn.
- Giá bán tiếp tục có xu hướng tăng nhẹ dựa trên nguyên lý cơ bản thiếu nguồn cầu, dự kiến tại phân khúc trung cấp giá bán sẽ tăng nhẹ khoảng 6%, phân khúc hạng sang sẽ tăng mạnh với 10%.

Thị trường đất nền, nhà ở

- Vẫn là thị trường chiếm tỷ trọng cao nhất thị trường, nhất là phân khúc nhà phố với tỷ trọng chiếm hơn 50% tổng nguồn cung. Tuy nhiên, nguyên nhân chủ yếu là do tích lũy nguồn cung và giao dịch thứ cấp trên thị trường.
- Thị trường đất nền bước vào giai đoạn trầm lắng do tình hình thanh tra, rà soát diễn ra trên khắp cả nước
- Sức mua phân khúc đất nền cũng theo đó mà giảm nhẹ do tâm lý người mua chờ kết quả thanh tra các dự án để tránh rủi ro cũng như cận kề dịp lễ lớn, nhu cầu mua để ở giảm nhẹ.

NHẬN ĐỊNH VÀ DỰ BÁO

01. NHẬN ĐỊNH

- Nguồn cung mới của thị trường TPHCM ghi nhận có giảm nhẹ so với cùng kỳ năm ngoái, các dự án mới được ra mắt không nhiều không cung cấp cho thị trường nhiều nguồn cung mới.
- Thị trường bất động sản cuối năm thường tương đối trầm lắng nếu không có sự tham gia của các dự án lớn của các chủ đầu tư uy tín.
- Tình hình kinh tế cuối năm với giá cả leo thang cũng phần nào trì hoãn các quyết định mua bất động sản của người tiêu dùng cuối cùng dưới áp lực của lãi vay.
- Thực tế tình trạng hồ sơ vay vốn tại các ngân hàng cho thấy, số lượng hồ sơ vay mua bất động sản thường giảm vào cuối năm cũ và đầu năm mới.
- Tình hình bất động sản nghỉ dưỡng có xu hướng khởi sắc trên thị trường toàn quốc, điển hình là loại hình condotel xuất hiện ở các địa phương về du lịch như: Khánh Hòa, Đà Nẵng, BR-VT. Đây cũng dự kiến là mô hình có nhiều tiềm năng trong thời gian tới. Bên cạnh đó, đây cũng là loại hình tiềm ẩn nhiều rủi ro về mặt pháp lý.

02. DỰ BÁO

- Tình hình cuối năm thường không có nhiều biến động tuy nhiên kỳ vọng vào thị trường khởi sắc vào thời điểm đầu năm 2020 là vô cùng khả quan.
- Tình hình kinh tế thế giới có nhiều biến động nhưng tình hình tăng trưởng của Việt Nam vẫn được đánh giá khả quan bất chấp tình hình chính trị có phần căng thẳng với Trung Quốc và giữa Trung Quốc với Mỹ.
- Các dự án mới thuộc Khu Đông TPHCM vẫn đang được chờ đợi từ các chủ đầu tư lớn như Khang Điền, Novaland, GS E&C, các dự án này dự kiến sẽ hâm nóng thị trường ngay khi ra mắt vào khoảng cuối năm 2019 đầu 2020.