

CenHomes.vn

Website: <https://cenhomes.vn>

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG THÁNG 3.2020



Nguyễn Thái Trung – MKT CenHomes
Email: Trungnt6@cengroup.vn

 **CENHOMES.VN**

Nhận định đánh giá tình hình thị trường	2
Tình hình thị trường	3
Hoạt động doanh nghiệp	5
Ảnh hưởng tới Bất Động sản	6
Bất động sản nghỉ dưỡng	6
Bất Động sản công nghiệp	6
Bất Động sản cho thuê	6
Đất nền	6
Điểm sáng	7

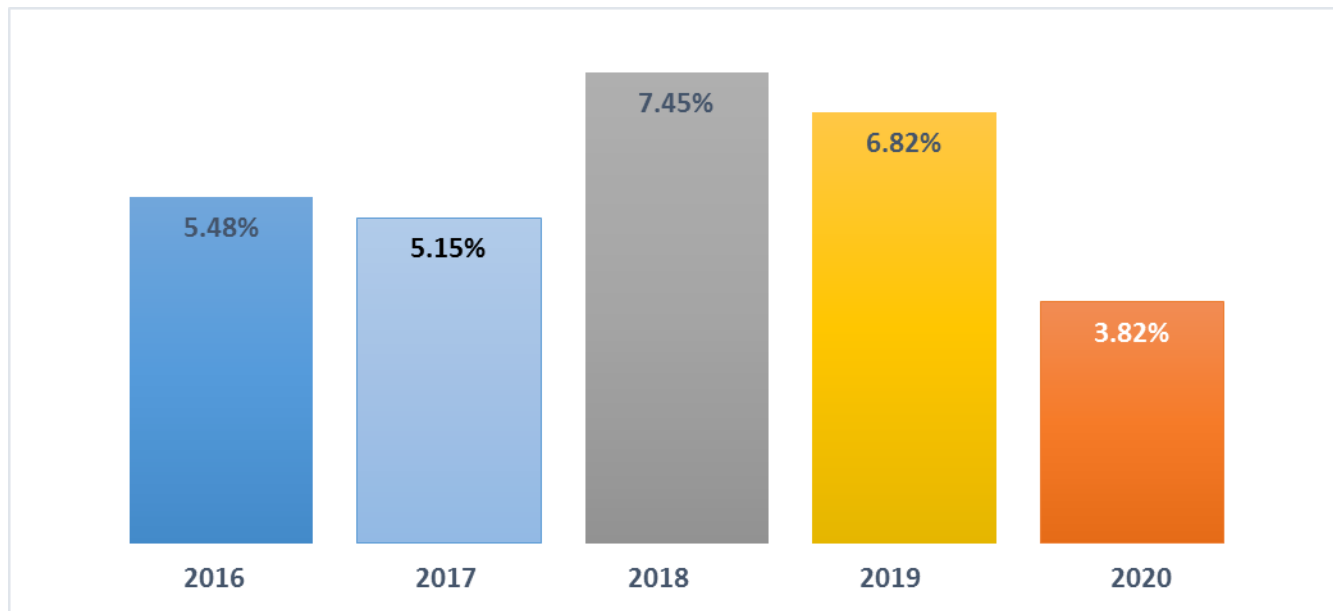
ST T	Tên Dự án	Đơn vị	Vị trí	Số SP (căn)	Diện tích	Kích thước (m2)	Giá (triệu/m2)	Note
1	The Metropole Thủ Thiêm	Quốc Lộc Phát	Thủ Thiêm, Q2	456	7,6 ha	49-263	100	Chung cư
2	G-Homes Thảo Điền	G Homes	Thảo Điền, Q2	12	9766 m2			Liên kết
3	Flame City	Ân Phú	Buôn Ma Thuật	898	19,5 ha			568 lô đất, 330 căn CC
4	Yên Phụ Newlife	Minh Đạo	Bắc Ninh	441	9,37 ha	85-176	12	Đất nền
5	Thanh Long Bay	Nam Group	Bình Thuận	2,400	90 ha			
6	VinCom	VinGroup	Bạc Liêu	198	6500 m2	72-179		Shophouse
7	Meyhomes	Tân Á Đại Thành	Phú Quốc, Kiên Giang	1,588	56 ha			liên kết 888 căn; Shophouse 540 căn; 130 căn biệt thự.
8	The Spirit of Saigon	Bitexco	Q1	214	8600 m2	90-275		Căn hộ dịch vụ, khách sạn
9	The Ascentia	Phú Mỹ Hưng	Tân Phú	192	4680 m2	45-224		Căn hộ
10	SaiGonHomes	Nhà Sài Gòn	Q. Bình Tân	78	5,953 m2	45-79		Căn hộ
11	Mekong Centre	Dầu Khí Cửu Long	Sóc Trăng	3,969	110,9 ha			Nhà phố, đất nền
12	Qi Island	Phú Quang	Bình Dương	4,549	32 ha	80-200	37-40	1.250 lô đất nền, 12 Block chung cư và 100 căn shophouse
13	Bình Chánh New Centre	Nam Phong Group	Bình Chánh	88	2,8 ha	96-104	26	Đất nền
	CSJ Tower	DIC Corp	Vũng Tàu	372	11.306 m2		43	
14	Sài Gòn Co.op	HTX T.май Tp.HCM	GÒ VẤP	99				Chung cư

Mới ra mắt

Các dự án khác	
1. Zeitgeist Nhà Bè	7. Bonito Residences
3. West Gate	8. Long Savanna
4. D'Lusso	9. Soho Residence
5. Sunshine Continental	10. Khu Dân Cư D-Village
6. Sunshine Horizon	

Đang quảng cáo	ST T	Tên Dự án	Đơn vị	Vị trí	Số sản phẩm (căn)	Diện tích	Kích thước căn (m2)	Giá (triệu/m2)	Note
	1	Euro River Park	Euro Windows	Huyện Đông Anh	800	42000 m2	63 - 99	18.6 - 24.5	
	2	Terra An Hưng	Văn Phú Invest	Quận Hà Đông	1,328	35574 m2	68 - 96	23	
	3	The Zei	HD Mon Holdings	Mỹ Đình	891	7700 m2	84 - 106	40	
	4	The Spring Town	Thiên Phúc	Chương Mỹ	307	6,1 ha	93- 549		
	5	Green Pearl	Nhân Đạt Tiên	Bắc Ninh	475	4.049 m2	41 - 95	23	
	6	The Manor Central Park	Bitexco	Nam Từ Liêm		89,7 ha	328	99	Shophouse
	7	Mipec Rubik 360	Mipec	Cầu Giấy	150	4,1 ha	53,3 - 123,6	40 - 47	
	8	D'.CAPITALE	Tân Hoàng Minh	Trần Duy Hưng	1,800	50000 m2	60 - 126	40	
	9	The Mozac Thảo Điền	Oxley MK Holdings Vietnam	Quận 2	270	2800 m2	43 - 154	80 -90	
	10	Terra Royal	Tien Phat JSC	Quận 3	300	6581 m2	57 - 116	60 -80	
	11	TSG Lotus Sài Đồng	TSG Việt Nam	Long Biên	328	3,452 m2	71- 115	24	
	12	Sunshine Diamond River	Sunshine	Quận 7	4,000	112,585 m2	45,4 - 110,9	55 - 65	
	13	Spirit of Saigon	Bitexco	Quận 1	2 tòa	8.600 m2	90 - 275		
	14	The Zen Residence	Gamuda	Quận Hoàng Mai	927	141000 m2	52- 225	28	
	15	Le Grand Jardin	HANCO3	Quận Long Biên	1,124	5658 m2	50 - 106 m2	28	
16	HDI Tower	Handico 7	Hai Bà Trưng	76	1993 m2	76 - 116	75		

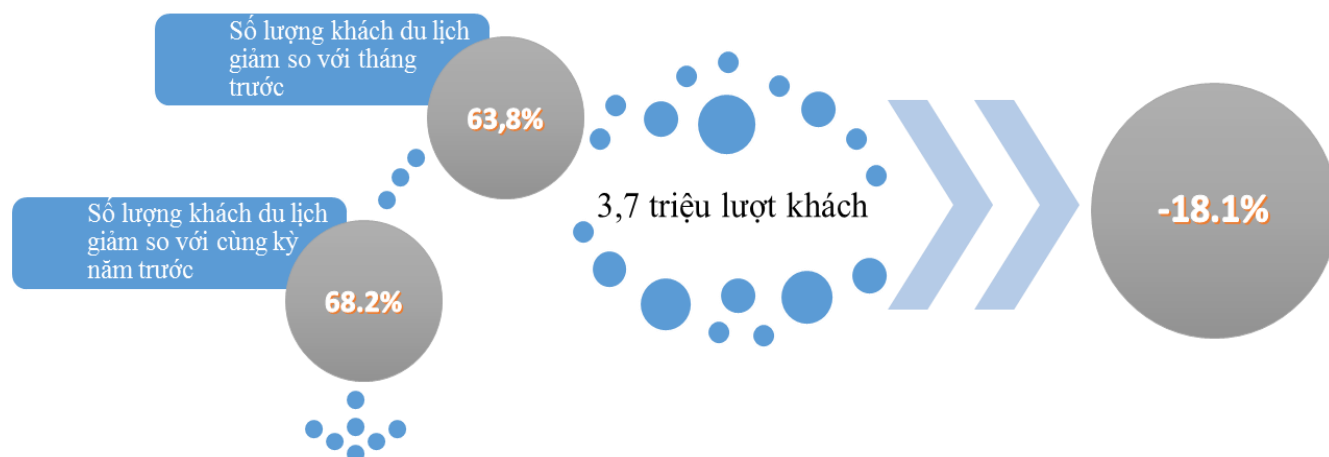
1. Mức tăng trưởng GDP Q1 thấp nhất trong những năm gần đây với 3.82%



Chính phủ, doanh nghiệp và cộng đồng đang đối mặt với sự ảnh hưởng vô cùng to lớn của COVID-19. Những tác động ngắn hạn đến tăng trưởng kinh tế, hoạt động kinh doanh và cuộc sống hàng ngày là điều không thể bàn cãi. Điều này được thể hiện rõ bằng chỉ số tăng trưởng GDP trong Q1 thấp kỷ lục, chỉ đạt 3.82%, bằng một nửa so với cùng kỳ năm 2018.

Các chuyên gia kinh tế thế giới cũng chưa thể dự đoán được tình hình kinh tế trong Q2/2020 vì sự khó lường của tình hình dịch bệnh hiện nay, theo các chuyên gia khả năng phục hồi của kinh tế sẽ mất thời gian từ 3 - 6 tháng mới có thể ổn định.

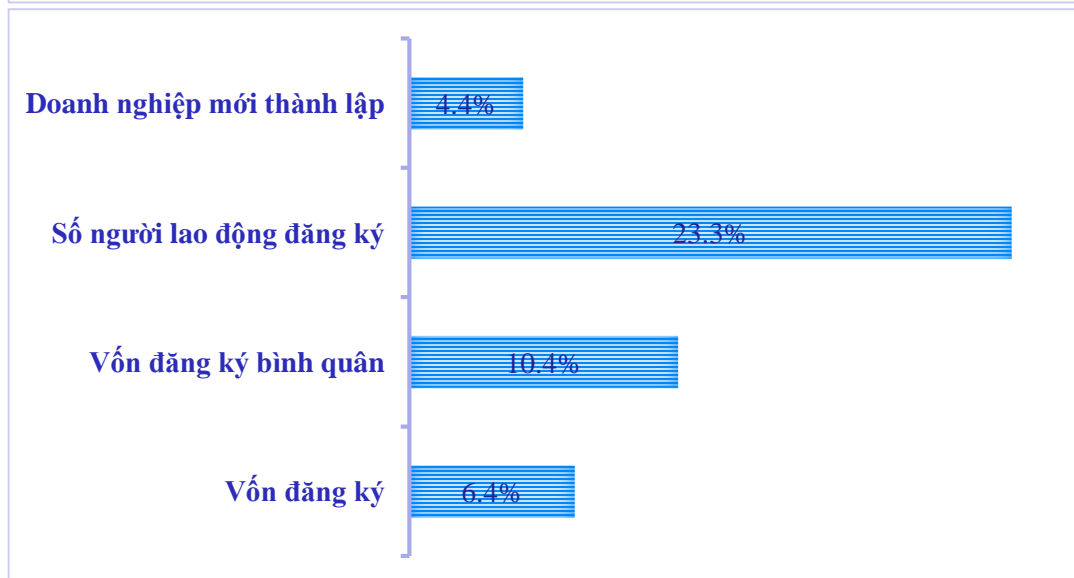
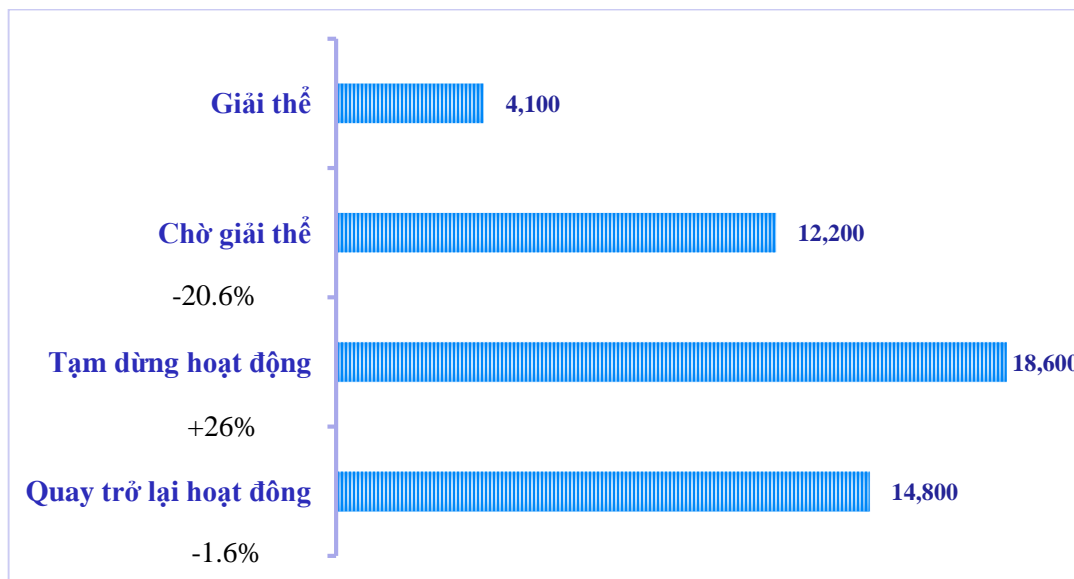
2. Lượng khách quốc tế giảm mạnh trong tháng 3



Số lượng khách quốc tế đến Việt Nam giảm mạnh với mức giảm 63.8% so với tháng 2 và 68.2% so với cùng kỳ năm ngoái, tính chung cả Q1/2020 lượng khách du lịch chỉ đạt tổng cộng 3,7 triệu khách, giảm 18.1%

so với cùng kỳ năm 2019. Điều này cũng ảnh hưởng trực tiếp tới khu vực Bất động sản nghỉ dưỡng vốn đã có tốc độ tăng trưởng khá chậm trong thời gian vừa qua, đây là một mảng bị ảnh hưởng nặng nhất trong lĩnh vực bất động sản với hàng loạt khách sạn phải đóng cửa, phá sản hay chuyển hướng. Tuy nhiên cũng trong giai đoạn "đóng băng" của thị trường BDS nghỉ dưỡng về khả năng cung cấp thì thị trường lại chuyển hướng sang hình thức M&A (Mua bán & sáp nhập các dự án BDS).

3. Hoạt động doanh nghiệp bị ảnh hưởng nặng



Tính đến hết Q1/2020 số lượng doanh nghiệp chờ giải thể và tạm dừng hoạt động tăng mạnh với số doanh nghiệp tạm dừng hoạt động tăng 26%, số doanh nghiệp quay trở lại hoạt động giảm 1,6%. Đồng thời với đó là số lượng vốn đăng ký chỉ đạt 351,4 nghìn tỷ đồng (giảm 6,4%), vốn đăng ký bình quân chỉ đạt 11,8 tỷ đồng (giảm 10,4%) và số lượng lao động đăng ký chỉ 243,7 nghìn người (giảm

23,3%) so với Q1/2019. Các doanh nghiệp trong lĩnh vực Bất động sản cũng không ngoại lệ khi có tới 1/3 trong số khoảng 1000 sản phẩm giới đóng cửa.

4. Mức ảnh hưởng tới thị trường Bất động sản

Tuy BDS là một thị trường ít bị ảnh hưởng trực tiếp hơn so với các thị trường khác như du lịch, giải trí, giao thông vận tải nhưng cũng chịu những hệ lụy to lớn của những tác động mà dịch Covid-19 gây ra. Cụ thể:

a. Đối với BDS Nghỉ dưỡng

Các phân khúc của thị trường đều bị ảnh hưởng nặng nề, đặc biệt là bất động sản nghỉ dưỡng. Bởi lẽ Trung Quốc, Hàn Quốc, Nhật Bản đang là thị trường khách du lịch nước ngoài lớn nhất thế giới tới Việt Nam. Dịch cúm Corona khiến lượng khách này sụt giảm mạnh. Các khách sạn nhận được một lượng lớn yêu cầu hủy phòng không chỉ từ các nhóm khách đoàn, khách công tác mà cả đối tượng khách lẻ. Việc hạn chế đi lại, tiếp xúc cũng góp phần làm trầm trọng hơn tình hình vốn không mấy khả quan của phân khúc này.

b. Đối với BDS Công nghiệp

Việt Nam vốn là thị trường nhập khẩu nguyên liệu và thành phẩm lớn từ Trung Quốc, việc sản xuất tại Trung Quốc bị đình trệ dẫn tới sự ảnh hưởng tiêu cực và rõ nét tới thị trường cung ứng tại Việt Nam. Tình trạng thiếu lao động, gián đoạn chuỗi cung ứng và sản xuất được thể hiện rõ nét bằng việc có đến 4 doanh nghiệp lắp ráp và nhập khẩu ô tô lớn nhất đã phải đóng cửa ngừng sản xuất trong tháng 3. Các nhà máy, xí nghiệp buộc phải điều chỉnh quy trình sản xuất, số lượng nhân công dẫn đến tình trạng hoạt động cầm chừng, nhiều doanh nghiệp đã phải đóng cửa nhà máy hoặc chuyển hướng sản xuất nhằm duy trì trong thời gian này.

c. Đối với BDS cho thuê

Phân khúc căn hộ cao cấp cho thuê, căn hộ dịch vụ hạng sang sụt giảm khi đối tượng khách hàng là những chuyên gia, doanh nhân nước ngoài sang Việt Nam làm việc. Kể từ khi dịch Covid bùng phát với tâm điểm ban đầu là Châu Á, nguồn khách nước ngoài sang Việt Nam làm việc đều sụt giảm mạnh. Thị trường căn hộ hạng sang, cao cấp cho thuê rơi vào tình cảnh cung nhiều, cầu ít.

Phân khúc căn hộ chung cư, nhà trọ, mặt bằng bán lẻ cũng chịu tình cảnh tương tự khi khách hàng là đối tượng học sinh, sinh viên, công nhân vẫn đang được nghỉ dài hạn và chuyển dần sang hình thức học online, mua bán online.

Cùng với đó, Dịch bệnh Covid-19 khiến người tiêu dùng có tâm lý hạn chế ra ngoài, tụ tập chỗ đông người khiến thị trường tiêu dùng trở nên vắng vẻ hơn. Nhiều trung tâm thương mại, nhiều hàng quán đều chung tình cảnh “điều hiu” đầu năm. Những người có ý định mở mặt bằng kinh doanh sau Tết cũng vì thế mà hoãn lại kế hoạch.

Giá thuê trung bình toàn thị trường giảm 15-30% mà vẫn không có cầu, đây là tình cảnh ảm đạm nhất so với nhiều năm trở lại đây.

d. Đối với BDS đất nền

Tuy diễn biến của dịch bệnh diễn ra rất phức tạp nhưng thị trường đất nền lại cho thấy đây vẫn là một mảng thị trường có lượng giao dịch và phát triển tốt, điển hình với việc sốt đất tại một số địa phương như Hòa Lạc, Vũng Tàu, ... Cùng với đó cũng là cơ hội cho các nhà đầu tư luôn sẵn tài chính, chờ thị trường xuống đáy để gom đất. Trong khi các nhà đầu tư vốn mỏng lướt sóng bằng

việc vay ngân hàng đầu tư thì những nhà đầu tư mạnh luôn tuân thủ nguyên tắc "nóng sốt bán ra, trầm lắng gom vào", do đó không ít nhà đầu tư vẫn đang giữ đất hoặc chờ đổ tiền gom tiếp. Mặc dù khó khăn trong việc tiếp cận khách hàng nhưng các doanh nghiệp BĐS cũng nhanh chóng tìm ra phương án để thúc đẩy kinh doanh như việc mở bán Livestream trực tuyến cho các sản phẩm, dự án. Tư vấn và hướng đối tượng trọng tâm tới tập khách hàng có nhu cầu thực với những sản phẩm giá rẻ và vừa túi tiền.

e. Điểm sáng

Trong bối cảnh dịch Covid-19 đang có những tác động tiêu cực vào nền kinh tế chung của Việt Nam, mới đây, Thủ tướng Nguyễn Xuân Phúc đã ban hành Chỉ thị số 11/CT-TTg nhằm hỗ trợ doanh nghiệp tháo gỡ khó khăn trong sản xuất kinh doanh, bảo đảm an sinh xã hội. Chỉ thị số 11/CT-TTg được xem như một cứu cánh cho các doanh nghiệp bất động sản với gói tín dụng lên tới 250.000 nghìn tỷ đồng.

- Cũng trong bối cảnh dịch bệnh bùng nổ, Bộ Xây dựng cũng nghiên cứu đề xuất các giải pháp hỗ trợ cho thị trường. Ông Nguyễn Trọng Ninh - Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản, cho biết Bộ đang nghiên cứu đề xuất tăng cường bổ sung thêm vốn cho nhà ở xã hội.
- Ở phân khúc căn hộ, theo số liệu thống kê mới nhất từ Hội môi giới BĐS Việt Nam, cả nước trong quý 1 có khoảng 8363 căn hộ được bán ra thị trường, trong đó hơn một nửa là ở Tp.HCM. Đáng chú ý là thị trường Hà Nội chỉ có 1 dự án mới được mở bán với tổng nguồn cung trên 1100 căn.
- Còn theo công bố của Sở Xây dựng Tp.HCM, Có 5 dự án BĐS trong tháng 12/2019 và 6 dự án trong 3 tháng đầu năm nay đủ điều kiện huy động vốn, bán nhà ở hình thành trong tương lai gồm: Chung cư Sài Gòn Co.op, dự án Khu nhà ở Công ty Kim Phát dự án Công ty Thành Phúc; The Metropole Thủ Thiêm, G-Home Thảo Điền...
- Ở phân khúc nhà phố (shophouse), thị trường toàn quốc cũng đã đón nhận nhiều dự án mở bán. Theo ghi nhận của Hội môi giới, nguồn cung mới trong quý 1 mở bán vào khoảng trên 1400 căn. Hầu hết nguồn cung nhà phố nằm ở các tỉnh, thành phố lớn. Các dự án tiêu biểu như Flame City tại Buôn Ma Thuột, Thanh Long Bay ở Bình Thuận, Vincom shophouse Bạc Liêu, Meyhomes ở Kiên Giang,...
- Phân khúc giao dịch đất nền vẫn đang diễn ra khá sôi động với tổng số nguồn cung mới ra thị trường trong 3 tháng đầu năm là trên 5800 nền. Sản phẩm đất nền vẫn đang là kênh đầu tư được ưa chuộng nhất trên thị trường. Các dự án thường tập trung ở hầu hết các tỉnh, thành phố trên cả nước. Các dự án đáng chú ý trong quý vừa qua như Yên Phụ Newlife ở Bắc Ninh, Mekong Centre ở Sóc Trăng, Qi Island ở Bình Dương, Khu dân cư Thăng Long ở Bình Dương, Tuấn Điền Phát 3 ở Bình Dương, Bình Chánh New Centre ở Tp.HCM,...