

Báo cáo thị trường

Tháng 4/2020

MAY 6

CenHomes.vn

Authored by: Nguyễn Thái Trung



MỤC LỤC

MỤC LỤC	2
I. ĐIỂM TIN THỊ TRƯỜNG	3
a. Điểm tin thị trường	3
b. Điểm tin Cenland	5
c. Danh sách dự án.....	5
II. TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG THEO KHU VỰC.....	6
III. TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG	8
a. Ảnh hưởng từ dịch Covid 19 và giãn cách xã hội.....	8
b. Thị trường ẩm đạm	8
c. Áp dụng phương thức kinh doanh trực tuyến.....	8
d. Giá bán ít bị tác động	8
IV. DỰ ĐOÁN TÌNH HÌNH GIAI ĐOẠN MỚI.....	9

I. ĐIỂM TIN THỊ TRƯỜNG

a. Điểm tin thị trường

Đầu báo	STT	Nội dung	Link	Note
Vnexpress	1	Doanh nghiệp địa ốc càng vay nợ càng thăm đôn Covid-19	https://vnexpress.net/doanh-nghiep-dia-oc-cang-vay-no-cang-tham-don-covid-19-4091092.html	
	2	Giá thuê mặt bằng xu hướng giảm tiếp	https://vnexpress.net/gia-thue-mat-bang-xu-huong-giam-tiep-4092232.html	
	3	Bất động sản liền thổ Sài Gòn lép vế tỉnh giáp ranh	https://vnexpress.net/bat-dong-san-lien-tho-sai-gon-lep-ve-tinh-giap-ranh-4091674.html	
	4	Doanh nghiệp bất động sản tăng tốc sau giãn cách xã hội	https://vnexpress.net/doanh-nghiep-bat-dong-san-tang-toc-sau-gian-cach-xa-hoi-4091946.html	
	5	Lý do giá nhà đất chưa giảm sâu mùa dịch	https://vnexpress.net/ly-do-gia-nha-dat-chua-giam-sau-mua-dich-4090389.html	
	6	Kiến nghị nói room mua nhà cho khối ngoại	https://vnexpress.net/kien-nghi-noi-room-mua-nha-cho-khoi-ngoai-4090444.html	
	7	Bất động sản trực tuyến trầm lắng mùa dịch	https://vnexpress.net/bat-dong-san-truc-tuyen-tram-lang-mua-dich-4089359.html	
	8	Kinh doanh căn hộ dịch vụ âm ảm vì Covid-19	https://vnexpress.net/kinh-doanh-can-ho-dich-vu-am-dam-vi-covid-19-4088723.html	
	9	Người Việt thay đổi tư duy mua nhà trong Covid-19	https://vnexpress.net/nguoi-viet-thay-doi-tu-duy-mua-nha-trong-covid-19-4088401.html	
	10	Phía Đông TP HCM đón cơ hội phát triển đô thị sinh thái	https://vnexpress.net/phia-dong-tp-hcm-don-co-hoi-phat-trien-do-thi-sinh-thai-4087244.html	
	11	Kinh doanh khách sạn kém kỷ lục vì Covid-19	https://vnexpress.net/kinh-doanh-khach-san-kem-ky-luc-vi-covid-19-4087090.html	
	12	Giá thuê mặt bằng bán lẻ lao dốc vì Covid-19	https://vnexpress.net/gia-thue-mat-bang-ban-le-lao-doc-vi-covid-19-4084785.html	
	13	Giới địa ốc xoay sở bán hàng mùa dịch	https://vnexpress.net/gioi-dia-oc-xoay-so-ban-hang-mua-dich-4082137.html	
	14	Hai kịch bản thị trường nhà ở trong đại dịch	https://vnexpress.net/hai-kich-ban-thi-truong-nha-o-trong-dai-dich-4081172.html	
Cafeland	1	Bất động sản công nghiệp Việt Nam chờ cú hích từ Apple	https://cafeland.vn/tin-tuc/bat-dong-san-cong-nghiep-viet-nam-cho-cu-hich-tu-apple-87080.html	
	2	TP.HCM: Lập thành phố trực thuộc hợp nhất từ 3 quận phía Đông	https://cafeland.vn/tin-tuc/tphcm-lap-thanh-pho-truc-thuoc-hop-nhat-tu-3-quan-phia-dong-86358.html	
	3	Nguồn cung nhà ở TP.HCM lao dốc	https://cafeland.vn/tin-tuc/nguon-cung-nha-o-tphcm-lao-doc-86350.html	
	4	Bộ TN&MT đề xuất gỡ vướng cho các dự án bất động sản	https://cafeland.vn/tin-tuc/bo-tnmt-de-xuat-gu-vuong-cho-cac-du-an-bat-dong-san-86381.html	

	5	“Kiệt sức” giữa bão Covid-19: Bất động sản cần được "bom" tiền	https://cafeland.vn/tin-tuc/kiet-suc-giua-bao-covid-19-bat-dong-san-can-duoc-bom-tien-86374.html	
	6	Bất động sản phía tây dẫn dắt thị trường Hà Nội	https://cafeland.vn/tin-tuc/bat-dong-san-phia-tay-dan-dat-thi-truong-ha-noi-86373.html	
	7	Bất động sản Hà Nội ghi nhận nguồn cung mở bán thấp nhất 9 năm qua	https://cafeland.vn/tin-tuc/bat-dong-san-ha-noi-ghi-nhan-nguon-cung-mo-ban-thap-nhat-9-nam-qua-86563.html	
	8	Môi giới bất động sản bỏ phố về quê	https://cafeland.vn/tin-tuc/moi-gioi-bat-dong-san-bo-pho-ve-que-86683.html	
	9	Đất nền phía Bắc “sáng cửa” giữa mùa dịch	https://cafeland.vn/tin-tuc/dat-nen-phia-bac-sang-cua-giua-mua-dich-86678.html	
	10	Bất động sản Việt Nam vẫn hấp dẫn nhà đầu tư ngoại	https://cafeland.vn/tin-tuc/bat-dong-san-viet-nam-van-hap-dan-nha-dau-tu-ngoai-86761.html	
CafeF	1	Nhiều sàn BĐS lớn giảm chi nhánh, cắt giảm nhân sự,... ứng phó với dịch Covid-19	https://cafef.vn/nhieu-san-bds-lon-giam-chi-nhanh-cat-giam-nhan-suung-pho-voi-dich-covid-19-20200401095831174.chn	
	2	Dịch Covid-19 không phải nút “shutdown” với thị trường BĐS	https://cafef.vn/dich-covid-19-khong-phai-nut-shutdown-voi-thi-truong-bds-20200329084813674.chn	
	3	Dịch Covid-19 là cơ hội để mua bất động sản giá rẻ	https://cafef.vn/co-hoi-mua-bat-dong-san-giare-thoi-dich-covid-19-20200329091126689.chn	
	4	Thị trường bất động sản: Trong nguy có cơ	https://cafef.vn/thi-truong-bat-dong-san-trong-nguy-co-co-20200328095839799.chn	
	5	Bất chấp đại dịch Covid-19, hàng loạt dự án bất động sản mới tiếp tục gia nhập thị trường	https://cafef.vn/bat-chap-dai-dich-covid-19-hang-loat-du-an-bat-dong-san-moi-tiep-tuc-gia-nhap-thi-truong-20200328102554424.chn	
	6	Doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ lưu trú được hỗ trợ trong gói 80.200 tỷ đồng giảm thuế và tiền thuê đất	https://cafef.vn/doanh-nghiep-kinh-doanh-dich-vu-luu-tru-duoc-ho-tro-trong-goi-80200-ty-dong-gian-thue-va-tien-thue-dat-20200327112811533.chn	
	7	Mua nhà online: Xu hướng mới thời Covid-19	https://cafef.vn/mua-nha-online-xu-huong-moi-thoi-covid-19-20200425100257359.chn	
	8	'Ngược dòng' Covid-19, nhiều doanh nghiệp BĐS không cắt giảm nhân sự, thậm chí tuyển thêm	https://cafef.vn/nguoc-dong-covid-19-nhieu-doanh-nghiep-bds-khong-cat-giam-nhan-sutham-chi-tuyen-them-20200410171131974.chn	
	9	Bắt đầu thị trường bất động sản	https://cafef.vn/bat-day-thi-truong-bat-dong-san-20200415152454177.chn	
	10	Bộ Xây dựng bàn cách 'cứu' thị trường bất động sản lao đao bởi dịch	https://cafef.vn/bo-xay-dung-ban-cach-cuu-thi-truong-bat-dong-san-lao-dao-boi-dich-20200425102938218.chn	

b. Điểm tin Cenland

Đầu báo	STT	Nội dung	Link	Note
Cafef	1	CenLand: Chớp cơ hội - vượt khó khăn	https://cafef.vn/cenland-chop-co-hoi-vuot-kho-khan-20200427105447125.chn	
	2	Dragon Capital “cắt lỗ” sau 2 năm đầu tư vào CenLand (CRE)	https://cafef.vn/dragon-capital-cat-lo-sau-2-nam-dau-tu-vao-cenland-cre-20200428183457672.chn	
	4	Doanh thu môi giới eo hẹp, lợi nhuận quý 1 của CEN Land (CRE) giảm 45% xuống 43 tỷ đồng	https://cafef.vn/doanh-thu-moi-gioi-eo-hep-loi-nhuan-quy-1-cua-cen-land-cre-giam-45-xuong-43-ty-dong-20200419160817205.chn	
	5	Cổ phiếu giảm 40% từ đầu năm, Chủ tịch CenLand đăng ký mua 2 triệu cổ phiếu	https://cafef.vn/co-phieu-giam-40-tu-dau-nam-chu-tich-cenland-dang-ky-mua-2-trieu-co-phieu-20200409150052786.chn	
dantri	1	Hậu dịch Covid-19: Có nên rót tiền vào bất động sản?	https://dantri.com.vn/bat-dong-san/hau-dich-covid-19-co-nen-rot-tien-vao-bat-dong-san-20200423065451013.htm	
	2	CenGroup tiếp thêm “lá chắn” tăng tuyến đầu chống dịch Covid-19	https://dantri.com.vn/kinh-doanh/cen-group-tiep-them-la-chan-tang-tuyen-dau-chong-dich-covid-19-20200411142701539.htm	
tapchitaichinh	1	Hội Môi giới bất động sản Việt Nam hỗ trợ CenHomes phát triển nền tảng công nghệ Cenhomes.vn	http://tapchitaichinh.vn/thi-truong-tai-chinh/hoi-moi-gioi-bat-dong-san-viet-nam-ho-tro-cenhomes-phat-trien-nen-tang-cong-nghe-cenhomesvn-322085.html	
Vietstock	1	CenLand: Chớp cơ hội - vượt khó khăn	https://vietstock.vn/2020/04/cenland-chop-co-hoi-vuot-kho-khan-4220-752492.htm	

c. Danh sách dự án

Đang quảng cáo	ST T	Tên Dự án	Đơn vị	Vị trí	Số sản phẩm (căn)	Diện tích	Kích thước căn (m ²)	Giá (triệu/m ²)	Note
	1	Hatecolaroma	Hateco Thăng Long	Đống Đa		3,153m ²	88-138	55-65	
	2	Sky Oasis	Ecopark	Hung Yên	1256	1,8 ha	29-96	26-33	
	3	Flamingo Cát Bà	Flamingo Group	Hải Phòng	1003	77,843m ²	30-120		
	4	Legacy Hill Hòa Bình	An Thịnh Group	Hòa Bình	249	60 ha	245-450	11-16	
	5	La Patenza	Khải Minh Land	Nhà Bè	989	18,412m ²	42-81	26,5	
	6	Terra An Hưng	Văn Phú Invest	Quận Hà Đông	1,328	35574 m ²	68 - 96	23	
	7	Hà Tiên Centroria	Công ty cổ phần xây dựng và kinh doanh vật tư	Hà Tiên – Kiên Giang	235	3,3 ha	84-105	20-30	

	8	Victoria Village	Novaland	Quận 2	92	4,27 ha	52,8 - 88	60	
	9	Jade Orchid	Vimeffuland	Bắc Từ Liêm	1431	6,9 ha		25	
	10	Vạn Phúc City	Đại Phúc Group	Quận Thủ Đức		198 ha	147-189	75-120	Shophouse
	11	Paris Elysor	Viet Land Link	Thanh Hóa	178	4,3 ha	68-106	19-21	Shophouse
	12	TSG Lotus	TSG Việt Nam	Long Biên	328	3,452 m2	71-115	24	

Mới ra mắt	ST T	Tên Dự án	Đơn vị	Vị trí	Số SP (căn)	Diện tích	Kích thước (m2)	Giá (triệu/m2)	Note	
	Không có dự án mới nào được triển khai									

II. TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG THEO KHU VỰC

Khu vực	STT	Mảng thị trường	Giá thuê/bán (USD/m2)	Tăng giá theo năm	Tình trạng	Nhận định
Hồ Chí Minh	1	Văn phòng cho thuê (giá thuê gộp trên m2 GLA/tháng)	30	8,3%	Giá thuê tăng nhẹ	Nguồn cung đa phần đến từ văn phòng hạng B và C với tổng nguồn cung mỗi phân hạng lên tới 1 triệu m2 sàn. Giá thuê vẫn có xu hướng tăng nhẹ vì nguồn cung hạn chế. Việc giãn cách xã hội cũng ít ảnh hưởng tới mảng này vì đa phần nhu cầu được lập đầy từ trước mùa dịch.
	2	Trung tâm bán lẻ	45	-1.2%	Giảm nhẹ	Hầu như không có nguồn cung mới trên thị trường vì ảnh hưởng của dịch bệnh kéo dài. Nhiều chính sách hỗ trợ, giảm giá nhằm giữ khách thuê trong mùa dịch được áp dụng như giảm từ 20 – 50% giá thuê trong 2 – 3 tháng, áp dụng chính sách trả chậm cho khách thuê. Tuy nhiên tỷ lệ trống tạm thời tăng mạnh do yêu cầu về giãn cách xã hội của chính phủ.

	3	Căn hộ	2,453	19,3%	Tăng chậm	Nguồn cung mới tiếp tục giảm mạnh vì vấn đề pháp lý từ trước cũng như vì sự ảnh hưởng của dịch bệnh. Giá giảm nhẹ khoảng 15% so với Quý nhưng vẫn tăng 19% nếu so với cả năm. Các phân khúc giao dịch tập trung ở đối tượng bình dân và trung cấp
	4	Nhà đất	5,017	37,7%	Tăng nhanh	Giá bán hầu như không bị ảnh hưởng bởi nhu cầu giao dịch giai đoạn này chủ yếu là nhu cầu thực, mua để ở. Trong khi đó nguồn cung mới vẫn còn hạn chế dẫn tới việc giá tăng 37% theo năm và 8,4% theo quý.
	5	Công nghiệp	101	12,2%	Tăng nhanh	

Khu vực	STT	Mảng thị trường	Giá thuê/bán (USD/m ²)	Tăng giá theo năm	Tình trạng	Nhận định
Hà Nội	1	Văn phòng cho thuê (giá thuê gộp trên m ² GLA/tháng)	17.9	5.8%	Giá thuê tăng chậm	Thị trường không có nguồn cung mới, các giao dịch hầu hết đã thực hiện trước dịch nên vẫn khá khả quan. Do nguồn cung khan hiếm nên giá có tăng nhẹ. Nguồn cầu trong tương lai cũng dự kiến giảm sút vì các doanh nghiệp thắt chặt chi tiêu.
	2	Trung tâm bán lẻ	29.3	-1,6%	Giảm nhẹ	Tỷ lệ lấp đầy giảm mạnh vì giãn cách xã hội, các chính sách hỗ trợ cũng được áp dụng để giữ ổn định thị trường như giảm từ 10-50% giá thuê. Hỗ trợ quảng cáo và đưa ra các chính sách khuyến mại cho khách hàng mua. Tuy nhiên đối với các thị trường trường cho thuê lẻ khác thì mức độ giảm tỷ lệ lên tới 30-40%
	3	Căn hộ	1,474	4%	Tăng chậm	Giá bán trên thị trường hầu như không có biến động nhiều, chỉ giảm nhẹ khoảng 1,4%. Nguồn cung hạn chế và giao dịch chỉ tập trung ở phân khúc tầm trung với đối tượng mua chủ yếu là để ở. Các sàn giao dịch và chủ đầu tư cũng áp dụng các phương thức bán hàng trực tuyến mới để kích thích khách hàng.
	4	Khu công nghiệp	99	6.5%	Tăng nhẹ	Quỹ đất cho bất động sản công nghiệp vẫn đáp ứng được nhu cầu thuê nhưng lượng giao dịch bị đình trệ do dịch bệnh CoVid 19, Các

						giao dịch chủ yếu đã được thực hiện từ trước dịch. Giá đất cho thuê vẫn tăng nhẹ khi có sự dịch chuyển về sản xuất của các doanh nghiệp.
--	--	--	--	--	--	--

III. TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG

a. Ảnh hưởng từ dịch Covid 19 và giãn cách xã hội

Do sự ảnh hưởng từ dịch Covid 19 diễn biến phức tạp trên thế giới trong suốt thời gian từ đầu năm 2020 đến nay nên các ngành dịch vụ, sản xuất và chế tạo bị ảnh hưởng nặng nề, hầu hết các thị trường lớn trên thế giới đều phải giảm biên độ tăng trưởng xuống tới mức độ thấp kỷ lục.

Thị trường BĐS tại Việt Nam cũng chịu sự ảnh hưởng nặng nề bởi việc áp dụng giãn cách xã hội nhằm phòng chống dịch bệnh từ cuối tháng 3 đến hết tháng 4. Với yêu cầu đóng cửa gần như toàn bộ các hoạt động sản xuất, kinh doanh và dịch vụ nhằm giãn cách xã hội đã ảnh hưởng trực tiếp tới đời sống sinh hoạt của toàn thị trường. Việc này cũng góp phần tạo nên bức tranh ảm đạm cho các doanh nghiệp bất động sản, đặc biệt trong mảng nghỉ dưỡng, cho thuê, nhà xưởng....

Cụ thể các sàn giao dịch Bất động sản gần như bị “đóng băng” vì không có đủ nguồn lực tài chính cũng như nguồn hàng để bán.

b. Thị trường ảm đạm

Theo báo cáo của Hiệp hội BDS Tp Hồ Chí Minh thì tính đến hết tháng 4/2020 có tới gần 80% số lượng sàn giao dịch phải đóng cửa. 90% doanh nghiệp vừa và nhỏ trong ngành khách sạn đóng cửa, công suất phòng chỉ đạt 13-15% so với cùng kỳ năm ngoái.

c. Áp dụng phương thức kinh doanh trực tuyến

Các doanh nghiệp bị giảm mạnh về hoạt động mua bán, giao dịch nên đã chủ động đưa ra những giải pháp để duy trì tốc độ bán hàng và kích cầu bằng những hoạt động trực tuyến như livestream bán hàng, mua qua ứng dụng (app).... Việc sử dụng App, bán hàng online để giới thiệu và cung cấp thông tin sản phẩm tới khách hàng được các đơn vị lớn như Vingroup, Sunshine, Cengroup áp dụng khá hiệu quả.

d. Giá bán ít bị tác động

Trong khi giá trị của mảng giá nhà cho thuê, văn phòng và khách sạn giảm mạnh thì giá trị giao dịch của nhà đất lại ít thấy sự ảnh hưởng lớn. Điều này được giải thích bằng nguồn cung hạn chế ở mức thấp nhất trong 3 năm trở lại đây cùng với tình hình dịch bệnh làm cho nhu cầu đầu tư giảm. Những giao dịch chủ yếu là nhu cầu ở thực nên mức giao động về biên độ giá là không lớn cũng như chỉ tập trung vào phân khúc bình dân và trung cấp. Hơn nữa, những nhà đầu tư vẫn cố gắng giữ mức giá mà họ đã lập ra từ trước khi dịch bùng phát

IV. DỰ ĐOÁN TÌNH HÌNH GIAI ĐOẠN MỚI

- Dù đã được nói lỏng giãn cách xã hội nhưng tình hình hoạt động của thị trường vẫn rất trầm lắng, hầu hết các doanh nghiệp BDS vẫn chưa có kế hoạch cụ thể trong việc vận hành trở lại một cách đầy đủ và hệ thống. Chỉ có một số ít doanh nghiệp có tầm nhìn dài hạn và nguồn lực mới nhanh chóng tái cấu trúc và tiếp cận thị trường.
- Các doanh nghiệp, chủ đầu tư cũng chuẩn bị đưa ra những dự án lớn đã được lên kế hoạch dài hạn từ trước nên việc “gặp dịch” cũng không gây quá nhiều khó khăn cho doanh nghiệp.
- Nhu cầu và xu hướng mới của thị trường có thể tập trung vào các dự án có tình bền vững, tốt cho sức khỏe với nhu cầu dịch vụ và không gian sống chất lượng, khép kín. Bất động sản sinh thái sẽ là mảng tiềm năng mới trong tương lai.
- Nguồn cung cũng tăng nhẹ trong Q2 với chất lượng tốt sẽ tạo đà cho cả thị trường phát triển trở lại sau giai đoạn dịch bệnh.
- Thị trường thứ cấp vẫn có tiềm năng phát triển nhanh khi nhu cầu ở thực luôn ổn định, nguồn cung từ hàng sơ cấp giao dịch thành công cũng sẽ là nguồn cho hàng thứ cấp trong thời gian cuối năm.
- Bất động sản công nghiệp có tiềm năng lớn khi xu hướng chuyển dịch đang được các nước xem xét và hỗ trợ. Việt Nam là một điểm đến hoàn hảo cho các nhà đầu tư khi rút chân ra khỏi thị trường Trung Quốc. Việc lùm xùm về nguồn gốc phát tán của virus Ncov giữa Trung Quốc và các nước Phương Tây cũng là điều kiện có lợi cho thị trường Việt Nam. Các thông tin về việc Apple xây dựng nhà máy tại Việt Nam, chính phủ Nhật bản hỗ trợ các doanh nghiệp rời Trung Quốc càng khẳng định cho tiềm năng phát triển của Việt Nam trong tương lai.