

COVID-19

BẢN TIN

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở

TP. HỒ CHÍ MINH

BỘ PHẬN R&D

Bản tin nội bộ
Tháng 1 - 2/2020



I-TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ XÃ HỘI

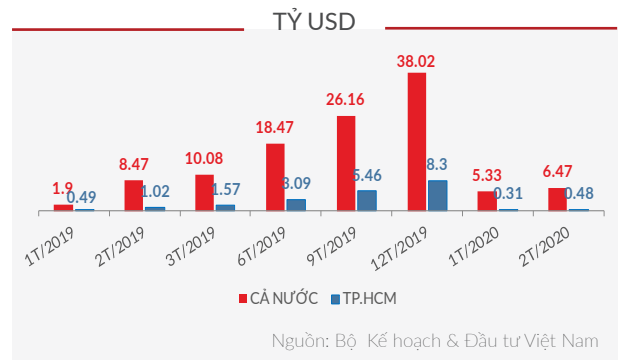
1- Thông tin chung

FDI

Cả nước lũy kế 02 tháng đạt 6.47 tỷ USD, giảm 23.6% so với cùng kỳ năm 2019.

TP. HCM đạt 0.48 tỷ USD, giảm 52.9% so với cùng kỳ năm 2019.

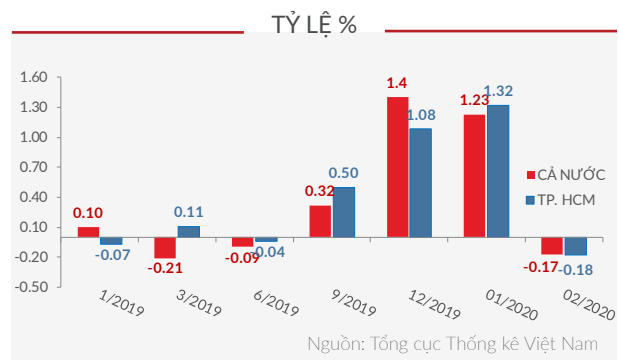
FDI giải ngân đạt khoảng 2.45 tỷ USD, giảm 5% so với cùng kỳ năm 2019.



CPI

Cả nước: giảm 0.17% so với T01/2019, tăng 5.91% so với cùng kỳ năm trước. Tốc độ tăng CPI ở mức cao nhất trong 7 năm qua.

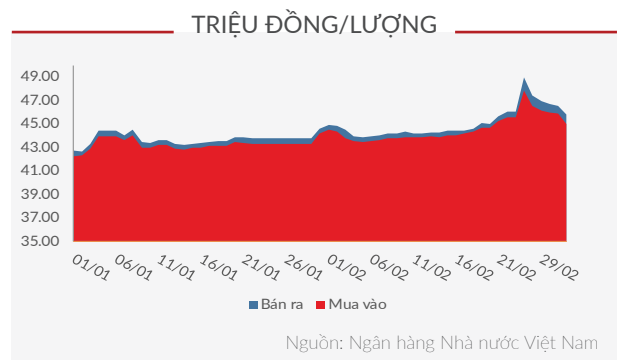
TP. HCM: giảm 0.18% so với T01/2019, tăng 5.41% so với cùng kỳ năm trước.



GIÁ VÀNG

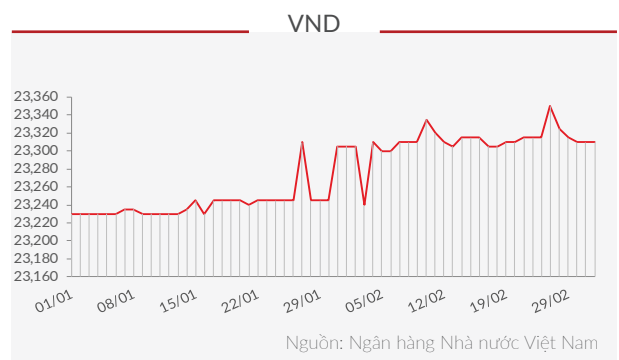
Phiên giao dịch ngày 29/02/2020, giá mua vào - bán ra lần lượt ở mức:

45.00 - 45.80 triệu Đồng/lượng.



TỶ GIÁ

Tỷ giá USD/VND giao dịch 1 USD = 23,310 VND.



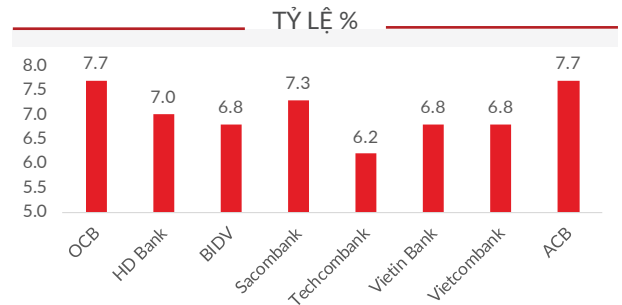


I-TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ XÃ HỘI

1- Thông tin chung

LÃI SUẤT

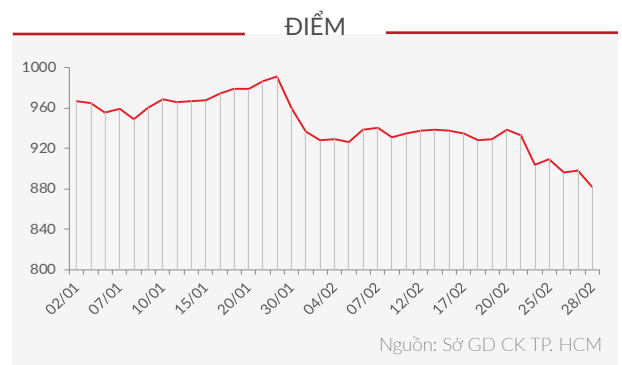
Mức lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng dao động 6.2% - 7.7%/năm.



Nguồn: Tổng hợp từ các ngân hàng

VN - INDEX

Kết thúc phiên giao dịch ngày 28/02, chỉ số VN-Index đạt 882.19 điểm, giảm mạnh 84.48 điểm (8.74%) so với đầu năm 2020. Chỉ số chịu áp lực lớn từ động thái bán tháo trên thị trường thế giới (đặc biệt là Trung Quốc) trước những lo ngại về dịch bệnh leo thang cũng như làm trì trệ nền kinh tế toàn cầu.



Nguồn: Sở GD CK TP. HCM





I-TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ XÃ HỘI

2- Chính sách pháp lý

NGHỊ ĐỊNH 21/2020/NĐ-CP

Một số điểm nổi bật của Nghị định 21 là bãi bỏ hàng loạt quy định xử phạt lĩnh vực xây dựng xoay quanh việc lựa chọn đơn vị lập dự án xây dựng thiếu năng lực; Nhà thầu nước ngoài không công bố thông tin trên trang thông tin điện tử hay việc sử dụng giảng viên không đạt tiêu chuẩn của các đơn vị đào tạo môi giới BĐS,...



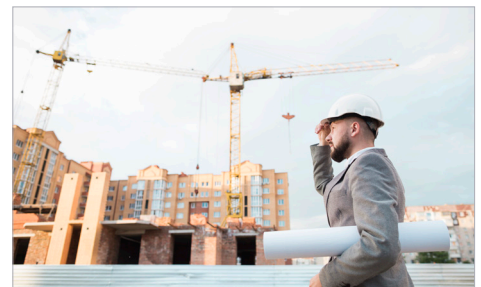
NGHỊ ĐỊNH 25/2020/NĐ-CP

Quy định việc thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư. Nghị định hỗ trợ giải quyết một số vấn đề như: nhà đầu tư trúng đấu thầu được phép triển khai ngay sau khi hoàn thành bồi thường, hỗ trợ tái định cư; được tái khởi động các dự án trúng thầu nhưng chưa triển khai trước đây; cụ thể hóa quy trình đấu thầu - giao đất/cho thuê đất - triển khai dự án.



THÔNG TƯ 21/2019/TT-BXD

Thông tư có hiệu lực từ ngày 01/07/2020 quy định Quy chuẩn quốc gia về Nhà chung cư. Theo đó, căn hộ chung cư phải có tối thiểu một phòng ở và một khu vệ sinh, diện tích sử dụng tối thiểu của căn hộ chung cư là 25 m². Đối với nhà ở thương mại phải đảm bảo tỷ lệ căn hộ chung cư có diện tích nhỏ hơn 45m² không được vượt quá 25% tổng số căn hộ chung cư của dự án.



CÔNG VĂN 703/BTNMT-TCQLĐĐ

Công văn hướng dẫn về quy định cấp chứng nhận quyền sở hữu cho căn hộ du lịch (condotel). Tuy được đánh giá mang tính chất văn bản hướng dẫn nghiệp vụ nội bộ, nhưng đây được xem là một bước tiến lớn trong việc công nhận sở hữu hợp pháp đối với loại hình căn hộ du lịch vốn tồn đọng nhiều vấn đề phức tạp như hiện nay.



QUYẾT ĐỊNH 02/2020/QĐ-UBND

UBND TP. HCM ban hành bảng giá đất mới áp dụng trên địa bàn thành phố giai đoạn 2020 - 2024, với các mục đích như: Tính tiền sử dụng đất, tính thuế sử dụng đất, tính phí, lệ phí, tính tiền phạt, tính tiền bồi thường, xác định giá đất theo phương pháp tính hệ số, tiền thuê đất trong khu công nghệ cao



Nguồn: Tổng hợp từ Internet, báo chí,...



I-TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ XÃ HỘI

3- Hạ tầng giao thông

QUY HOẠCH TUYẾN CAO TỐC THỨ 2 Ở MIỀN TÂY

Bộ GT-VT đã giao Cục Quản lý xây dựng và chất lượng công trình nghiên cứu thực hiện nâng cấp 51.1km tuyến Lộ Tẻ - Rạch Sỏi (Cần Thơ - Kiên Giang) lên thành tuyến cao tốc thứ hai ở miền Tây. Tổng chiều dài toàn tuyến đạt 84km (kết nối thêm đoạn cầu Vàm Cống - cầu Cao Lãnh) với 04 làn xe, vận tốc thiết kế đạt 80 - 100km/h, dự kiến đưa vào hoạt động vào Quý 1/2021.



TIẾP TỤC NỐI DÀI TUYẾN CAO TỐC BẮC - NAM PHÍA TÂY

Tháng 02/2020, Bộ GTVT đã đề nghị Bộ Kế hoạch - đầu tư xem xét báo cáo Thủ tướng phê duyệt đề xuất dự án đầu tư xây dựng tuyến cao tốc Mỹ An - Cao Lãnh (Đồng Tháp). Dự án có chiều dài 26.16km, rộng 17m, 04 làn xe, tổng vốn đầu tư 4,520 tỷ đồng. Dự kiến dự án sẽ đưa vào kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2021-2025.



TP.HCM SẼ HOÀN THÀNH 53 DỰ ÁN CẦU, ĐƯỜNG GIẢM ÛN TẮC TRONG NĂM NAY

Năm 2020, Sở GTVT đặt mục tiêu hoàn thành 53 dự án cầu đường giảm ùn tắc, giảm ngập nước như: dự án cầu chữ Y, đường nối nút giao thông cầu bà Chiêm đến KCN Hiệp Phước, dự án hầm chui An Sương, dự án cải tạo, nâng cấp, hoàn thiện mặt đường tuyến vành đai phía Đông (đoạn từ nút giao thông Mỹ Thủy đến cầu Rạch Chiếc) Quận 2;... Với tổng mức đầu tư hơn 17,755 tỷ Đồng.



Nguồn: Tổng hợp từ Internet, báo chí...



I-TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ XÃ HỘI

3- Hạ tầng giao thông

NGHIÊN CỨU QUY HOẠCH HUYỆN CẦN GIỜ, BÌNH CHÁNH, HÓC MÔN VÀ ĐÔNG TP. HCM

Ngày 13/02/2020, UBND TP đã giao Sở Quy hoạch - Kiến trúc kiến nghị Bộ Xây dựng trình Thủ tướng Chính phủ cho phép TP nghiên cứu lập và phê duyệt Quy hoạch phân khu: Huyện Cần Giờ, Bình Chánh, Hóc Môn, Khu đô thị phía Đông TP. UBND TP cũng chấp thuận tổ chức Hội nghị triển khai Đề án Xây dựng TPHCM trở thành đô thị thông minh tại 24 quận, huyện vào ngày 14/2/2020, tại trụ sở UBND thành phố.



KHỞI CÔNG CẦU MỸ THUẬN 2

Ngày 27/02/2020, Bộ GTVT cùng các ban - ngành liên quan đã công bố khởi công dự án cầu Mỹ Thuận 2 có tổng chiều dài 6.6km, 06 làn xe với tổng mức đầu tư 5,003 tỷ Đồng, dự kiến hoàn thành trong năm 2023. Đây là một dự án thành phần thuộc tuyến cao tốc Bắc-Nam phía Đông giai đoạn 2017- 2020, được Bộ GTVT phê duyệt tại Quyết định số 2199/QĐ-BGTVT ngày 10/10/2018.



Nguồn: Tổng hợp từ Internet, báo chí...

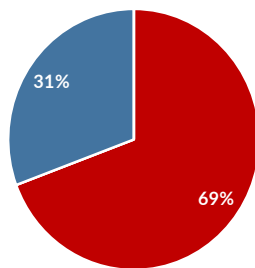


III- DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG THÁNG 1 & 2/2020

1- Phân khúc Đất nền

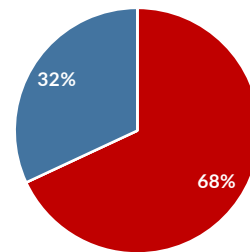
Thị trường đất nền TP. HCM trong hai tháng đầu năm 2020 có 2 dự án nổi bật mở bán tại khu Đông và khu Nam TP. HCM là KDC C.T.C (CĐT C.T.C) và Long Savanna (CĐT Nguyên Long), cung cấp ra thị trường khoảng 163 nền. Tuy nguồn cung đất nền tại TP. HCM ngày càng khan hiếm nhưng sức tiêu thụ của cả 2 dự án mới đều chỉ ở mức tương đối tốt, đạt khoảng 73%.

TỶ LỆ NGUỒN CUNG MỚI THEO PHÂN KHÚC



■ Khu Đông ■ Khu Tây ■ Khu Nam ■ Khu Bắc ■ Khu Trung Tâm

TỶ LỆ TIÊU THỤ THEO KHU VỰC



■ Khu Đông ■ Khu Tây ■ Khu Nam ■ Khu Bắc ■ Khu Trung Tâm

Tình hình đất nền các tỉnh giáp ranh TP. HCM hai tháng đầu năm 2020 đón nhận nguồn cung mới khá dồi dào (khoảng 1,742 nền) so với thời điểm cuối năm 2019, tuy nhiên lượng tiêu thụ trên nguồn cung mới khá thấp:

- Bình Dương có 09 dự án mở bán với khoảng 451/992 (45.5%) nền được tiêu thụ
- BR-VT có 05 dự án mở bán với khoảng 115/325 (35.4%) nền được tiêu thụ.
- Đồng Nai có 02 dự án mở bán với khoảng 158/284 (55.6%) nền được tiêu thụ.
- Long An có 01 dự án mở bán với khoảng 16/141 (11.3%) nền được tiêu thụ (gồm các nền biệt thự diện tích lớn lên đến 250m²/nền).

Thị trường đất nền vùng ven khá trầm lắng so với những năm trước. Nguồn cung dự án mới giảm, sức cầu chung của thị trường khá thấp. Nguyên nhân do mặt bằng giá bán hiện nay ở nhiều khu vực đã tăng khá cao trong những năm trước đó. Thời gian nghỉ tết âm lịch kéo dài, đồng thời tình hình dịch bệnh Covid 19 kéo dài ảnh hưởng đến sức cầu chung của thị trường.

Hiện tượng sốt đất chỉ cục bộ diễn ra vào cuối Tháng 2 tại huyện Châu Đức – BR-VT với thông tin Vin-group nghiên cứu lập quy hoạch 02 dự án KĐT – KCN (hơn 800ha). Tuy nhiên hiện tượng này chỉ diễn ra chủ yếu ở đất dân hộ lẻ và chỉ “sốt ảo” trong thời gian ngắn.

Theo quan sát của bộ phận R&D DKRA Vietnam, phân khúc đất nền được dự báo khó có thể bứt phá trong ngắn hạn, nhưng xét tầm nhìn dài hạn đây vẫn là một kênh đầu tư được ưa chuộng và hiệu quả.

Nguồn: Bộ phận R&D - DKRA Vietnam

Ghi chú: Số lượng các dự án nêu trên chỉ mang tính chất điển hình và không bao gồm cho toàn bộ thị trường

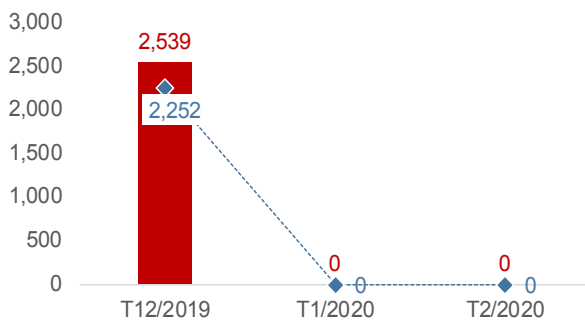


III- DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG THÁNG 1 & 2/2020

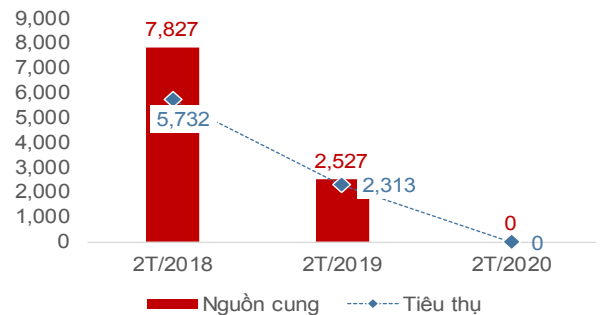
2- Phân khúc Căn hộ

Trong suốt 02 tháng đầu năm 2020, thị trường không ghi nhận có dự án mới mở bán.

SO SÁNH LƯỢNG CUNG VÀ TIÊU THỤ THEO THÁNG



LƯỢNG CUNG - TIÊU THỤ 2 THÁNG ĐẦU NĂM 2018 - 2020



Kể từ Tháng 8/2019, đây là lần thứ hai liên tiếp trong vòng 06 tháng thị trường ghi nhận không có dự án mới mở bán.

Nguồn cung - sức cầu thị trường giảm mạnh trong tháng. Nhiều dự án dù đã nhận booking trước Tết nhưng phải tiếp tục dời ngày mở bán, điển hình như: West Gate của An Gia & Creed Group ở huyện Bình Chánh hay D'lusso của Điền Phúc Thành và The River Thủ Thiêm của Refico & CII ở Quận 2, .v.v... Nguyên nhân:

- Sự siết chặt của cơ quan quản lý nhà nước trong việc cấp mới dự án
- Tình hình dịch bệnh do virus Covid 19
- Thời gian nghỉ tết âm lịch kéo dài

Nguồn cung mới khan hiếm sẽ tạo sức ép lên mặt bằng giá bán sơ cấp. Nhiều dự án hiện nay đang rumor có mức tăng trung bình bình 15% - 20% so với với giai đoạn trước đó.

Theo quan sát của bộ phận R&D DKRA Vietnam, trong ngắn hạn thị trường tiếp tục duy trì xu hướng khan hiếm nguồn cung mới. Sức cầu thị trường ở mức trung bình, những dự án có vị trí đẹp, pháp lý rõ ràng, giá bán hợp lý sẽ thu hút sự quan tâm của khách hàng. Tuy nhiên, tình hình có thể cải thiện vào giữa năm khi nhiều dự án có quy mô khá lớn đang trong giai đoạn chuẩn bị như: Laimian City của HDTC (Đợt 2) ở Quận 2; Vinhomes Grand Park (Giai đoạn 2) của Vingroup ở Quận 9 dự kiến tiếp tục cung ứng khoảng 4,000 - 6,000 căn, Saigon Sport City của Keppel Land ở Quận 2 quy mô 64ha với hơn 4,000 căn hộ.

Nguồn: Bộ phận R&D - DKRA Vietnam

Ghi chú: Số lượng các dự án nêu trên chỉ mang tính chất điển hình và không bao gồm cho toàn bộ thị trường



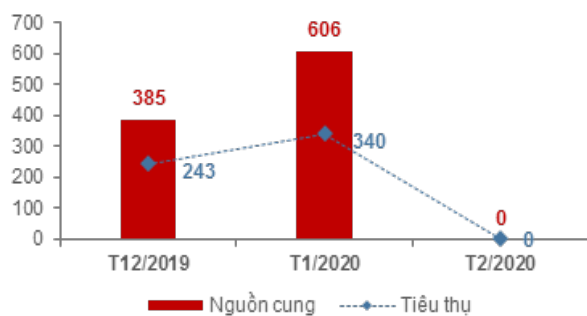
III- DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG THÁNG 1 & 2/2020

3- Phân khúc Nhà phố/Biệt thự

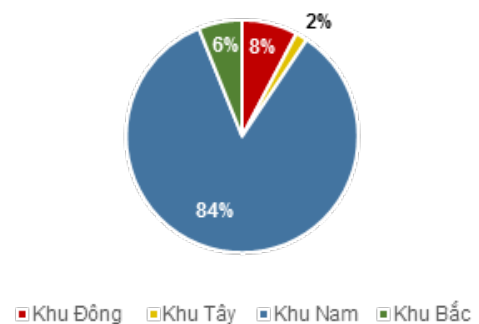


Theo thống kê của bộ phận R&D - DKRA Việt Nam, trong tháng 1&2 năm 2020 có 5 dự án mở bán (bao gồm 3 dự án mới và 2 dự án thuộc giai đoạn tiếp theo của dự án trước đó), cung cấp ra thị trường 606 căn, tăng 57% so với tháng 12/2019 (385 căn). Tỷ lệ tiêu thụ đạt 56% (khoảng 340 căn), tăng 40% so với tháng trước (243 căn).

NGUỒN CUNG - TIÊU THỤ DỰ ÁN MỚI THEO THÁNG



TỶ LỆ NGUỒN CUNG THEO KHU VỰC



Toàn bộ nguồn cung mới tập trung ở T1/2020, điểm rơi vào trước tết Âm Lịch. Trong tháng 2 thị trường gần như không có nguồn cung dự án mới. Nguyên nhân:

- Việc siết chặt quản lý của cơ quan nhà nước trong vấn đề cấp phép dự án mới.
- Quỹ đất nhà phố/biệt thự ngày càng khan hiếm.
- Tình hình dịch bệnh do virus Covid 19.

Nguồn cung chủ yếu tập trung ở khu Nam với khoảng 84% (khoảng 512 căn). Riêng dự án Senturia Nam Sài Gòn - GĐ2 với khoảng 366 căn chiếm 60% nguồn cung mới trong tháng.

Sức cầu chung thị trường ở mức trung bình, tỷ lệ tiêu thụ của các dự án khá thấp, lượng tiêu thụ chủ yếu tập trung tại 2 dự án GS Metrocity, Senturia Nam Sài Gòn - GĐ2 với khoảng 296 căn, chiếm 87% lượng tiêu thụ toàn thị trường.

Tình hình giao dịch thứ cấp kém sôi động và có dấu hiệu giảm so với tháng trước. Nhất là giai đoạn sau tết âm lịch. Các giao dịch tập trung chủ yếu ở những dự án đã bàn giao nhà, hạ tầng giao thông kết nối thuận tiện như: Valora Fuji, Valora Kykio của Nam Long, Lucasta, Merita của Khang Điền, Villa Park, Rio Vista của MIK.

Theo quan sát của chúng tôi, thị trường tiếp tục duy trì xu hướng khan hiếm nguồn cung mới. Sức cầu của thị trường ở mức trung bình, khó có sự gia tăng đột biến, tình trạng này có thể kéo dài đến giữa năm 2020.

Nguồn: Bộ phận R&D - DKRA Vietnam

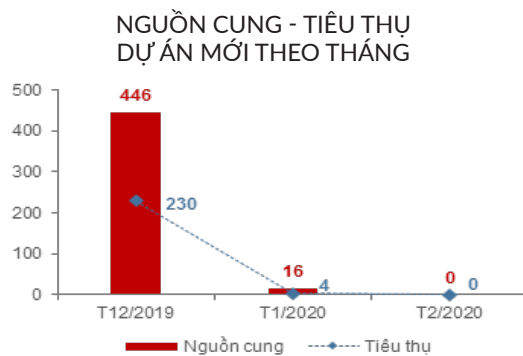
Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet, website của các dự án đang rao bán



III- DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG THÁNG 1 & 2/2020

5- Phân khúc Bất động sản Nghỉ dưỡng - Biệt thự biển

Trong tháng 1&2 năm 2020 ghi nhận 1 dự án mở bán, cung cấp ra thị trường 16 căn, bằng 4% so với tháng 12/2019 (446 căn). Tỷ lệ tiêu thụ đạt 25% (khoảng 4 căn), bằng 2% so với tháng trước (230 căn).



Nguồn cung mới khan hiếm, chỉ có 1 dự án mở bán vào tháng 1/2020 là Park Hyatt Phú Quốc của BIM Group. Dự án có quy mô 65ha với tổng cộng 65 căn, giai đoạn 1 mở bán 16 căn, giá bán trung bình dao động từ 71 - 151 tỷ Đồng/căn.

Sức cầu chung toàn thị trường giảm mạnh do những tác động từ việc vỡ cam kết lợi nhuận của dự án Cocobay Đà Nẵng và tác động của dịch bệnh virus Covid 19.

Trong ngắn hạn thị trường chưa có dấu hiệu khởi sắc, nguồn cung và sức cầu thị trường tiếp tục xu hướng giảm.



Nguồn: Bộ phận R&D - DKRA Vietnam

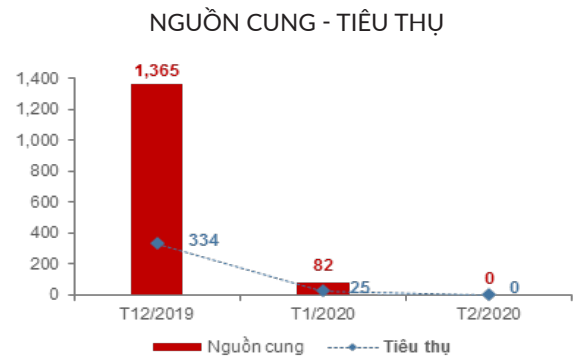
Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet, website của các dự án đang rao bán



III- DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG THÁNG 1 & 2/2020

6- Phân khúc Bất động sản Nghỉ dưỡng - Condotel

Theo ghi nhận trong tháng 1&2 năm 2020 có 1 dự án mở bán, cung cấp ra thị trường 82 căn, bằng 6% so với tháng trước (1,365 căn). Tỷ lệ tiêu thụ đạt 30% (khoảng 25 căn), bằng 7% so với tháng 12/2019 (khoảng 334 căn).



Nguồn cung mới khan hiếm do kỳ nghỉ tết Âm lịch kéo dài cùng với sự ảnh hưởng của dịch bệnh khiến nhiều chủ đầu tư ứng phó bằng cách thay đổi kế hoạch kinh doanh, điều chỉnh thời gian mở bán, chỉ có một dự án mở bán là Shantira Hội An Beach Resort & Spa ở Quảng Nam của Hội An Royal Group, dự án có quy mô 8.6 ha với tổng cộng 430 căn, giai đoạn 1 mở bán 82 căn với mức giá trung bình dao động từ 38 – 68 tr Đồng/m².

Sức cầu thị trường khá thấp, xu hướng giảm tiếp tục kéo dài từ cuối năm 2019 đến nay do tác động kép từ sự kiến Cocobay Đà Nẵng và dịch bệnh do virus Covid 19.

Nguồn cung và sức cầu thị trường ở phân khúc này tiếp tục duy trì xu hướng giảm từ cuối năm 2019. Trong ngắn hạn thị trường khó có những thay đổi đột biến.

Nguồn: Bộ phận R&D - DKRA Vietnam

Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet, website của các dự án đang rao bán

DKRA Vietnam - Nhà cung cấp giải pháp hiệu quả trong lĩnh vực dịch vụ Bất động sản.

Với hoài bão trở thành thương hiệu dịch vụ Bất động sản được tin tưởng lựa chọn đầu tiên ở Việt Nam, cùng giá trị hoạt động cốt lõi Tín - Trí - Đức, **DKRA Vietnam** phát triển chuỗi giá trị dịch vụ toàn diện và đồng bộ gồm nghiên cứu thị trường, tư vấn phát triển - tiếp thị - phân phối - quản lý, vận hành dự án; cũng như chuyên nghiệp hơn trong dịch vụ hướng đến khách hàng cao cấp; không ngừng gia tăng giá trị, lợi ích mang lại cho khách hàng và đối tác.

Qua hơn 8 năm hình thành và phát triển, **DKRA Vietnam** hiện có 4 công ty thành viên (**DKRA Luxury, DKRA Vega, DKRA Property Management, DKRA Da Nang**), 6 sàn giao dịch với hơn 500 nhân sự hoạt động rộng khắp các khu vực miền Nam và miền Trung.

Bằng sự am hiểu thị trường sâu sắc cùng lực lượng nhân lực chuyên nghiệp, **DKRA Vietnam** cam kết mang lại giá trị thiết thực và lợi ích hài hòa cho các bên khách hàng, cổ đông và nhân viên, góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển bền vững và lâu dài.

R&D - DKRA VIETNAM CUNG CẤP CÁC DỊCH VỤ

- Báo Cáo Nghiên Cứu Thị Trường Định Kỳ
- Tư Vấn Phát Triển Dự Án
- Tư Vấn Tiếp Thị Và Bán Hàng
- Thẩm Định Giá Bất Động Sản
- Các Nghiên Cứu Thị Trường Chuyên Biệt

Ông Nguyễn Hoàng (Giám đốc Bộ phận Nghiên cứu & Phát triển DKRA Vietnam)

M: (+84) 903 338 699 | E: nguyenhoang@dkra.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN DKRA VIỆT NAM

63 - 67 An Đầm, P.10, Q.5, Tp. Hồ Chí Minh | T: 0888 108899 | W: www.dkra.vn



KHUYẾN CÁO

Bảng báo cáo này được chuẩn bị với mục đích duy nhất là cung cấp thông tin trong nội bộ DKRA và đối tác của DKRA, thông tin trong báo cáo này được phòng R&D DKRA thu thập từ nguồn mà chúng tôi cho là đáng tin cậy, tuy nhiên DKRA sẽ không chịu trách nhiệm về bất kỳ tổn thất trực tiếp hay hậu quả phát sinh đến việc sử dụng nội dung trong báo cáo và không chịu pháp lý có liên quan. Bảng báo cáo này thuộc tài sản của DKRA. Mọi sự sao chép, chuyển giao hoặc tự ý sửa chữa trong bất kỳ trường hợp nào mà không có sự đồng ý của DKRA đều trái pháp luật.