



BDS CÔNG NGHIỆP HỘI SINH CÙNG LÀN SÓNG ĐẦU TƯ

Vinhomes IZ - Công ty con thuộc lĩnh vực bất động sản công nghiệp của Vinhomes, đã tăng vốn điều lệ từ 70 tỷ đồng lên 18.500 tỷ đồng chỉ trong 2 năm, gần gấp đôi con số 10.000 tỷ đồng dự kiến trước đó.

Vinhomes IZ - Công ty con thuộc lĩnh vực bất động sản công nghiệp của Vinhomes, đã tăng vốn điều lệ từ 70 tỷ đồng lên 18.500 tỷ đồng chỉ trong 2 năm, gần gấp đôi con số 10.000 tỷ đồng dự kiến trước đó. Trong chuyến công du mới nhất của Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính sang Mỹ, người đứng đầu Chính phủ đã có nhiều cuộc gặp với các doanh nghiệp lớn tại đây và đón nhận nhiều thông tin tích cực. Giám đốc điều hành Apple Tim Cook cho biết hãng mong muốn mở rộng chuỗi cung ứng tại thị trường Việt Nam, phối hợp với các doanh nghiệp Việt Nam có đủ điều kiện, tiêu chuẩn tham gia vào chuỗi giá trị của Apple. Quý 1/2022, cuộc chiến giữa Nga và Ukraine, cùng với chính sách “zero Covid” của Trung Quốc khiến nền kinh tế toàn cầu bị ảnh hưởng. Chuỗi sản xuất đứt gãy, chi phí và thời gian vận tải tăng cao... Những biến động này khiến các hãng có nhu cầu cao về kho bãi và nhà xưởng ngay tại các thị trường tiêu thụ. Đồng thời, sự lo lắng về môi trường kinh doanh cũng như các chính sách chống dịch cực đoan tại Trung Quốc giúp các quốc gia châu Á, đặc biệt là Đông Nam Á hưởng lợi nhờ sự dịch chuyển nhà xưởng từ Trung Quốc. Tình hình kinh tế, chính trị xã hội ổn định, sức mua lớn cùng những chính sách ưu đãi từ Chính phủ khiến Việt Nam đang trở thành một trong những điểm đến mới của các doanh nghiệp sản xuất đa quốc gia. Năm 2021, bất chấp sức tàn phá của Covid-19.

Bất chấp những biến động trời sập của nền kinh tế do ảnh hưởng dịch bệnh, bất động sản công nghiệp Việt Nam - vẫn là phân khúc tăng trưởng mạnh mẽ và bền bỉ trong nhiều năm trở lại đây. Tính đến cuối năm 2022, Bình Dương và Đồng Nai có thêm 2 Khu công nghiệp mới là VSIP III và AMATA Long Thành hoàn thành hạ tầng và sẵn sàng cho thuê. VSIP III khi vừa khởi công vào nửa cuối tháng 3/2022, Tập đoàn Lego (Đan Mạch) đã đăng ký xây nhà máy trị giá 1 tỷ USD. Về thị trường nhà xưởng xây sẵn và nhà kho phía Nam, nhiều dự án được xây dựng và sẽ

hoàn thành trong năm 2022 với một số tên nổi bật như SLP, BWID, KCN Việt Nam, JD.com,... cung cấp cho thị trường thêm khoảng 800.000 m2 diện tích kho xưởng. Nhu cầu lớn khiến tỷ lệ lấp đầy các Khu công nghiệp phía Nam luôn duy trì ở mức cao, xung quanh 90%, mức giá thuê ổn định nhờ sự tăng trưởng nguồn cung. Riêng các tỉnh như Long An, nhờ giao thông thuận tiện (từ TP.HCM), mức giá cho thuê nhà xưởng tăng mạnh so với cùng kỳ từ 21 - 45%. Các ngành hiện đang có nhu cầu nhà xưởng lớn bao gồm kho vận, điện tử, nội thất và thiết bị y tế. Tại khu vực phía Bắc, thị trường bất động sản công nghiệp cũng diễn biến tương tự với tỷ lệ lấp đầy tiếp tục duy trì mức cao ngay trong điều kiện nguồn cung không ngừng mở rộng. Cụ thể, tỷ lệ lấp đầy khu công nghiệp quý I/2022 khu vực phía Bắc đạt 85%, tăng 5 điểm % so với cùng kỳ, nhà xưởng xây sẵn đạt 98%. Theo Cục Cảnh tranh và bảo vệ người tiêu dùng (Bộ Công Thương), tính đến giữa tháng 2/2022, khu vực miền Bắc đang có khoảng 63,5 nghìn ha đất công nghiệp được đưa vào quy hoạch với 238 khu, cụm công nghiệp đã hoạt động và đang được xây dựng.

TỔNG VỐN ĐẦU TƯ
NƯỚC NGOÀI VÀO VIỆT NAM

Đạt trên
31 TỶ USD

Tăng
9,2% so với năm
2020

Riêng lĩnh vực BĐS đạt
2,6 TỶ USD



BĐS CĂN HỘ HÌNH THÀNH MẶT BẰNG GIÁ MỚI

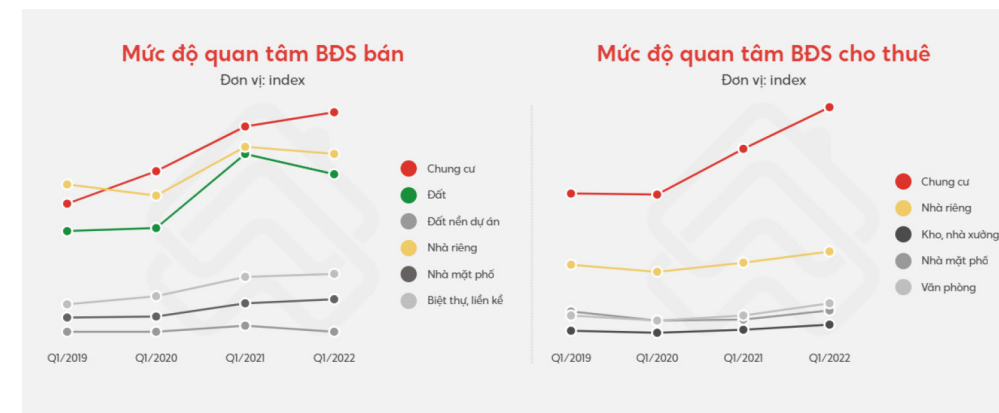
Bất động sản căn hộ tại Hà Nội và TP.HCM đang bước vào chu kỳ tăng giá và hình thành mặt bằng giá mới.

Nhu cầu căn hộ tăng, cùng với việc nguồn cung bị trì hoãn khiến giá căn hộ tại Hà Nội và TP.HCM có xu hướng tăng trong thời gian vừa qua. Kinh tế Việt Nam, đặc biệt là TP.HCM và Hà Nội đang hồi phục rõ nét với số lượng doanh nghiệp thành lập mới cao kỷ lục, đạt 15.000 doanh nghiệp chỉ trong tháng 4, theo Bộ Kế hoạch và Đầu tư. Nếu tính cả số doanh nghiệp quay trở lại hoạt động, số doanh nghiệp tham gia thị trường trong tháng 4 gấp hơn 2 lần so với doanh nghiệp rút lui khỏi thị trường

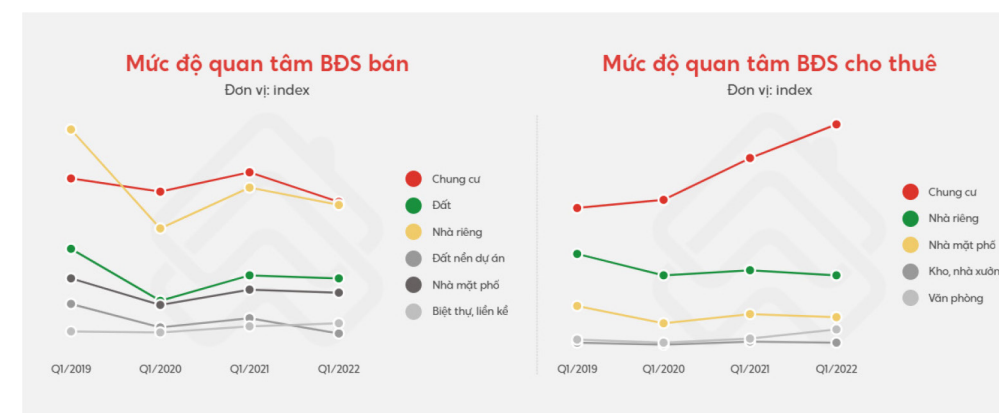
Mọi hoạt động kinh tế đang sống động trở lại sau nửa cuối năm 2021 ảnh hưởng nặng nề bởi Covid-19. Các nhà máy, công sở làm việc toàn thời gian trở lại, chấm dứt chuỗi ngày on-off. Hiện chưa có thống kê cụ thể về số lượng lao động quay trở lại các thành phố đến thời điểm hiện tại. Tuy nhiên, thống kê từ các văn phòng môi giới nhà đất cho thấy số lượng người hỏi thuê nhà/phòng tại các khu chung cư đã tăng vọt trong vài tháng trở lại đây, đặc biệt tại TP.HCM. Với nhu

cầu tăng cao, các hợp đồng thuê nhà trước đó (có thời hạn thông thường 1 năm) đều được ký với mức giá tăng tới 10% hoặc hơn. Thống kê trên batdongsan.com.vn cho thấy mức độ quan tâm tới căn hộ cho thuê tại TP.HCM tăng vọt trong quý I.2022 (so với cùng kỳ 2021). Tình hình tương tự cũng diễn ra tại Hà Nội và các tỉnh phía Bắc, theo thống kê của batdongsan.com.vn. Tuy nhiên, mức độ quan tâm tới căn hộ bán tại Hà Nội trong quý I.2022 tăng trong khi tại TP.HCM giảm so với cùng kỳ 2021.

Nguồn cung căn hộ trong quý I.2022 đều ghi nhận sự giảm sút tại hai thị trường Hà Nội và TP.HCM. Tại Hà Nội, nguồn cung căn hộ mới trong kỳ ước đạt 2.800 căn, giảm 38% so với cùng kỳ 2021. Hầu hết các dự án mới chưa được khởi động trong quý I.2022, nguồn cung chủ yếu đến từ các dự án đã được triển khai trước đó. Tại TP.HCM, nguồn cung căn hộ mới ước đạt gần 2.200 căn, giảm hơn 60% so với cùng kỳ 2021. Tương tự Hà Nội, toàn bộ nguồn cung căn hộ mới đến từ các dự án hiện hữu. Ông Đào Minh

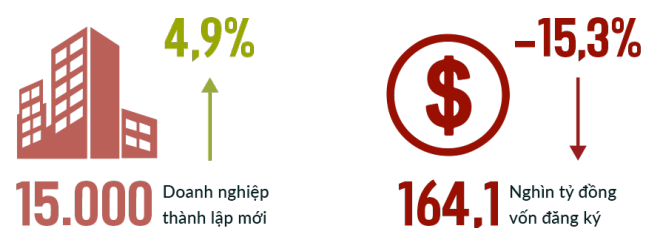


Mức độ quan tâm bất động sản bán và cho thuê tại Hà Nội và các tỉnh miền Bắc (Nguồn: batdongsan.com.vn)

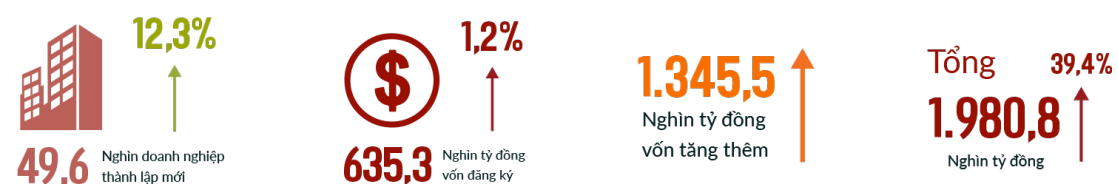


Mức độ quan tâm bất động sản bán và cho thuê tại TP.HCM và các tỉnh miền Nam (Nguồn: batdongsan.com.vn)

THÁNG 04



BỐN THÁNG ĐẦU NĂM 2022



(Nguồn: Bộ Kế hoạch và Đầu tư)

Tú, Phó Thống đốc Ngân hàng Nhà nước phát biểu trong cuộc họp ngày 27/5/2022, cho biết ngành ngân hàng không hề “khóa, siết” tín dụng bất động sản, mà kiểm soát rủi ro trong hoạt động này. Tuy nhiên, sau sự kiện hơn 10.000 tỷ đồng trái phiếu đã phát hành của Tân Hoàng Minh bị hủy bỏ, nguồn vốn trái phiếu chảy vào bất động sản trở nên khó khăn, ngay cả các dự án bất động sản nhà ở. Trong tháng 4, thậm chí không có doanh nghiệp bất động sản nào phát hành trái phiếu huy động vốn. Số liệu của Trung tâm Nghiên cứu Kinh tế (Ngân hàng MSB) cho thấy năm 2022 sẽ có khoảng 231.000 tỷ đồng trái phiếu doanh nghiệp đến hạn. Với tỷ trọng phát hành trái phiếu của các doanh nghiệp bất

động sản trong thời gian qua (chiếm xung quanh một phần ba giá trị phát hành), việc đáo hạn trái phiếu sẽ là thách thức mới của các doanh nghiệp bất động sản trong ngắn hạn. VARS nhận thấy thị trường bất động sản căn hộ đang hình thành mặt bằng giá mới khi nguồn cung tiếp tục chưa thích ứng kịp với nhu cầu của nhà đầu tư, cư dân - đặc biệt trong xu hướng đô thị hóa ngày càng rõ rệt như hiện nay. Phần lớn các dự án sắp ra mắt tại Hà Nội và Tp.HCM đều nằm ở các quận/huyện cách xa trung tâm, nơi quỹ đất vẫn dồi dào. Cơ sở hạ tầng không ngừng hoàn thiện sẽ tiếp tục đẩy mặt bằng giá các dự án này lên cao hơn nữa trong tương lai.



SHOPHOUSE KHÓ CHO THUÊ

Giá cho thuê shophouse tại TP.HCM đã giảm sâu sau dịch nhưng vẫn trong tình trạng ế ẩm, khó tìm kiếm khách thuê.

Nền kinh tế đã bắt đầu vận hành trở lại với những biến số tích cực: GDP và doanh thu bán lẻ nửa đầu năm 2022 lần lượt tăng trưởng 6,42% và 11,7% so với cùng kỳ. Tuy nhiên, trái ngược với không khí náo nhiệt và đông đúc tại các trung tâm thương mại, khu vui chơi giải trí, là tình hình khá đìu hiu tại các căn hộ thương mại (shophouse) thuộc các dự án khu dân cư.

Covid-19 đã tái định hình thói quen mua sắm của người tiêu dùng theo hướng giảm tiếp xúc trực tiếp, ưu tiên trải nghiệm tại các không gian rộng, đa dạng và thú vị. Với những điều kiện này, shophouse tại các khu chung cư có quy mô vừa và nhỏ chịu lép vế đáng kể.

Nằm trên con đường Nguyễn Hữu Thọ sầm uất, các căn shophouse của dự án Sunrise City hầu như vắng bóng người thuê. Khó khăn trong việc gửi xe khách hàng (xe máy và ô tô) khiến các cửa hàng không còn mặn mà với khu vực này như trước.

Tại khu vực Thủ Thiêm, các căn shophouse

đọc theo trục đường Nguyễn Cơ Thạch đang được rao giá thuê từ 120 - 140 triệu đồng/tháng - bằng một nửa với giá trước dịch Covid-19, nhưng vẫn không có khách hỏi thuê.

Trong khu vực Cát Lái, tình hình cũng tương tự khi các căn shophouse được chào giá chỉ 15-20 triệu đồng/tháng vẫn vắng khách.

Sau đợt dịch bệnh năm 2021, hàng loạt các cửa hàng trả mặt bằng và tạm dừng kinh doanh. Khi dịch bệnh qua đi, họ có cơ hội tìm các mặt bằng mới với mức giá dễ chịu hơn, và shophouse không nằm trong danh sách ưu tiên do sự bất tiện trong di chuyển cùng e ngại không đủ lưu lượng khách vắng lai, từ cả trong và ngoài khu dân cư.

Lượng cầu “rụt rè” cùng với lượng cung không ngừng được cung cấp mới ra thị trường khiến đầu tư shophouse trong giai đoạn này trở nên rủi ro hơn trước.

Khác với tình hình vắng vẻ tại các dự án khu dân cư vừa và nhỏ, hoặc còn thừa thớt, là tình hình thuê shophouse tương đối sôi động tại các khu dân cư mới với quy mô lớn. Đơn cử, các dự



án tại cụm khu dân cư xã Phước Kiển - Nhà Bè với hàng loạt dự án như Sunrise Riverside, New Saigon, Saigon South Residence, Phú Hoàng Anh... có lượng cư dân đông đúc ổn định - các căn shophouse đang không ngừng được lấp đầy chỉ trong vài tháng trở lại đây.

Tương tự, tại các trung tâm thương mại, với không gian rộng rãi và tiện lợi cho nhiều trải nghiệm đồng thời, từ vui chơi, ăn uống, giải trí... cũng mau chóng nhộn nhịp trở lại sau giai đoạn thành phố phong tỏa vì dịch bệnh. Nhu cầu mua sắm và trải nghiệm được nâng tầm, khách hàng trở nên khó tính hơn do mua sắm online đang ngày càng trở nên tiện lợi.

Về lâu dài, với tiềm năng của ngành bán lẻ cùng mức tăng trưởng hai chữ số không ngừng suốt hơn 1 thập kỷ vừa qua, shophouse vẫn là một trong những phương thức đầu tư tiềm năng.

Tuy nhiên trong thời gian gần đây, nhà đầu tư cần thận trọng hơn với hình thức này, đặc biệt khi sử dụng các nguồn vốn vay.

Có ba yếu tố cần cân nhắc khi quyết định đầu tư shophouse mà nhà đầu tư cần lưu ý:

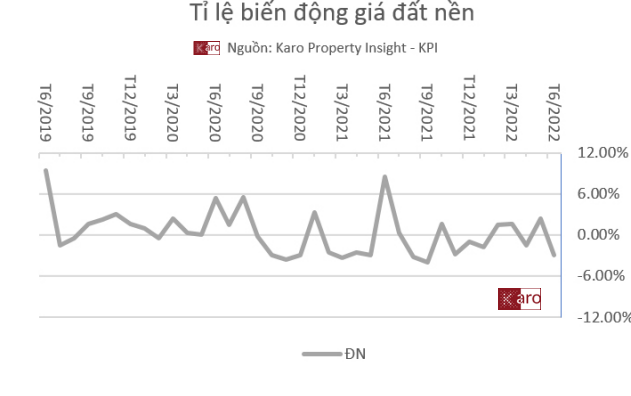
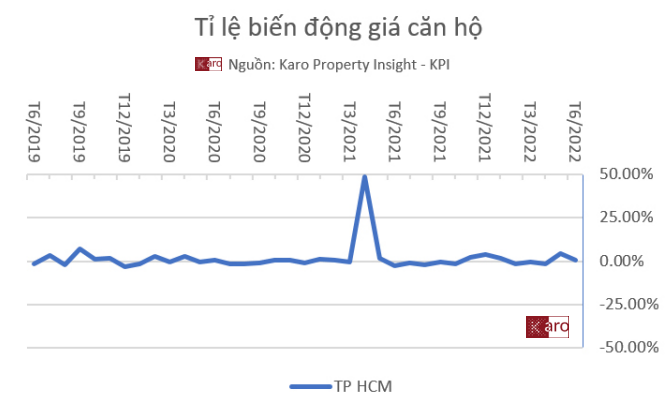
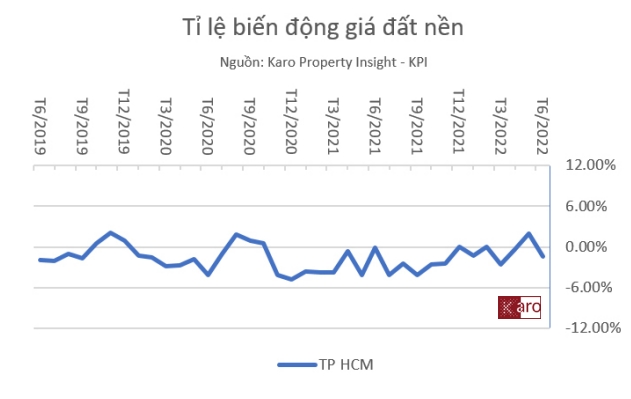
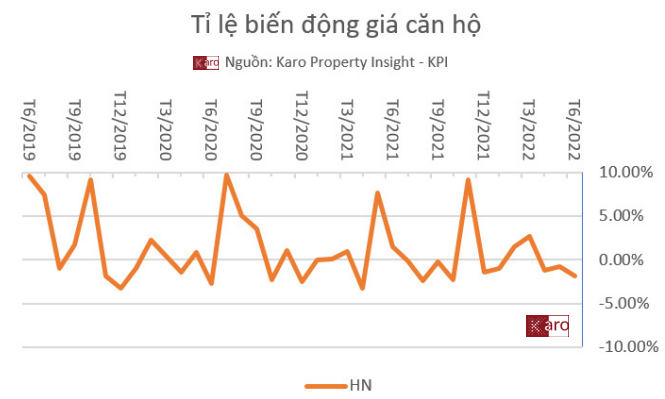
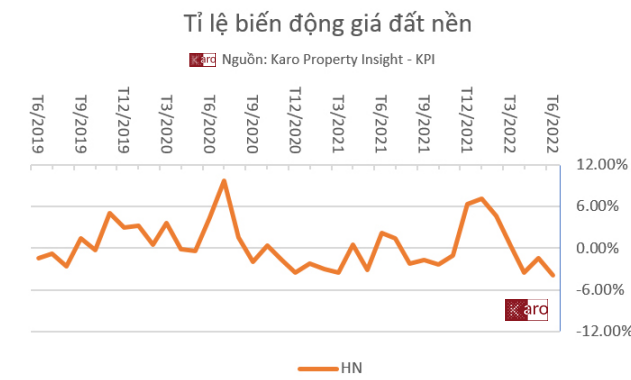
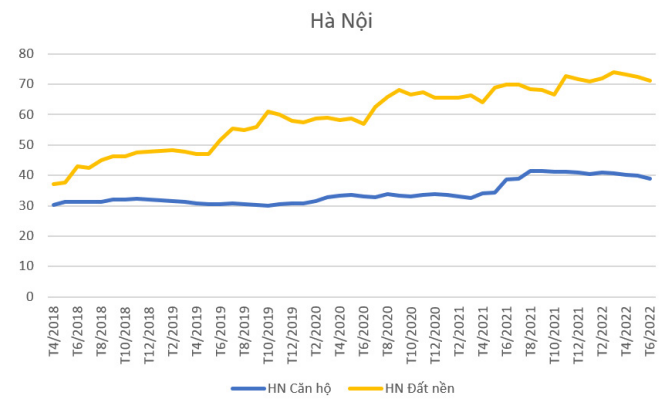
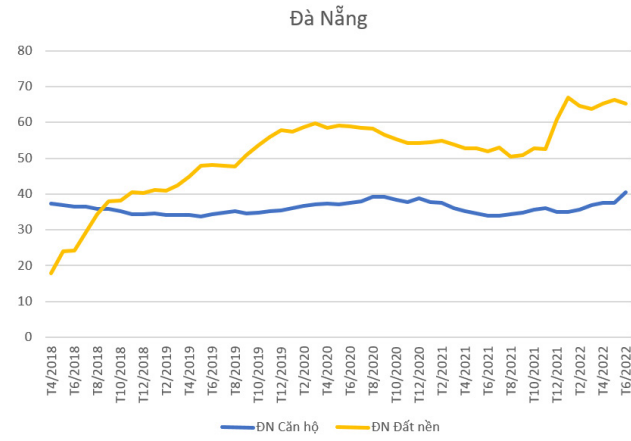
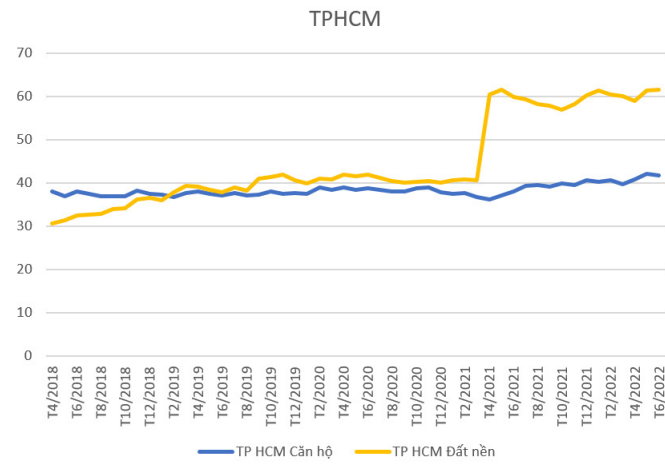
Thứ nhất là cộng đồng cư dân, khách hàng tiềm năng phải đủ lớn. Lượng khách hàng phải đến từ khu dân cư của shophouse và lân cận.

Thứ hai là điều kiện giao thông thuận tiện. Điều này giúp các căn shophouse thu hút lượng khách vắng lai, những người sử dụng ô tô hoặc xe máy để mua sắm, ăn uống.

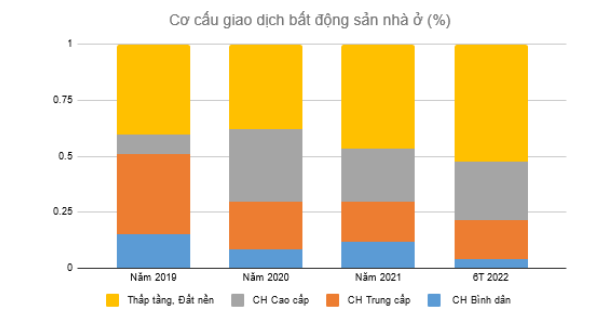
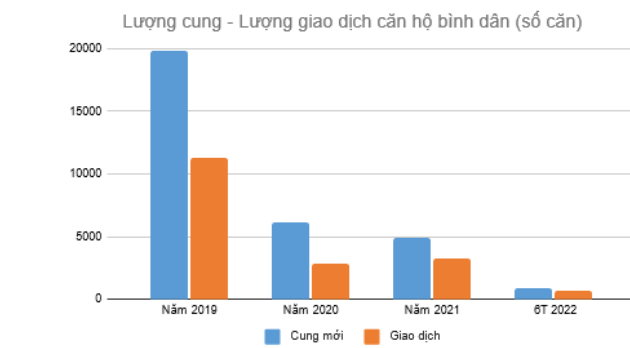
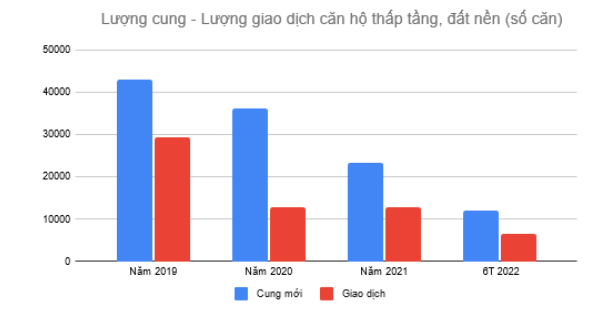
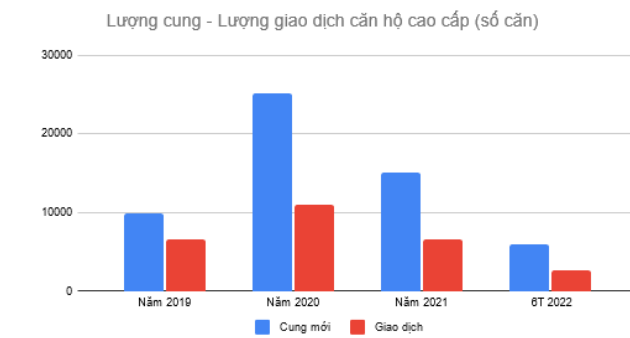
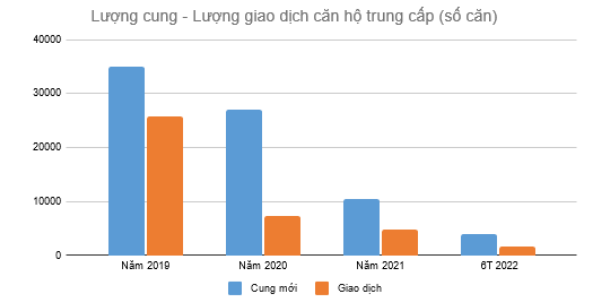
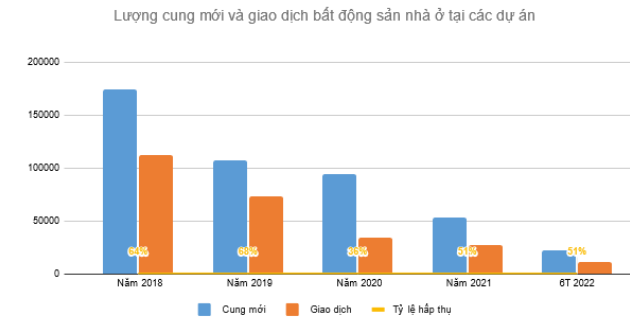
Thứ ba là hạ tầng dịch vụ đa dạng và các tiện ích hạ tầng đầy đủ.



MARKET MONITORING



THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN



DOANH NGHIỆP BẤT ĐỘNG SẢN TRÊN THỊ TRƯỜNG CHỨNG KHOÁN

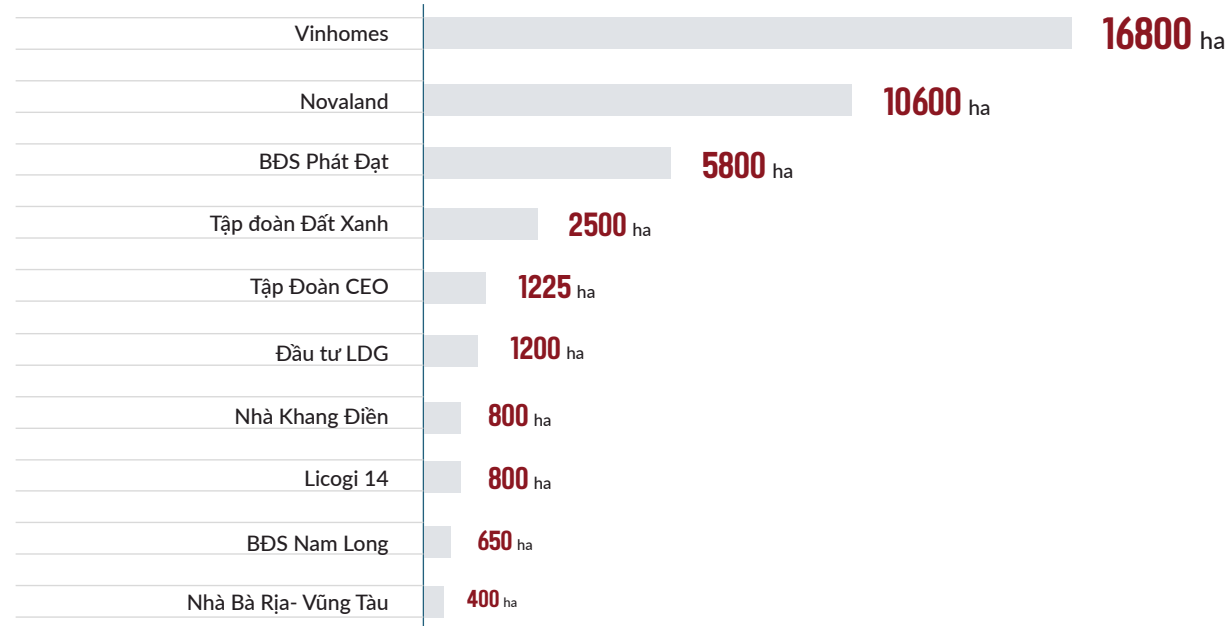
▲ 20 công ty bất động sản vốn hóa lớn nhất thị trường chứng khoán

Tên doanh nghiệp	Vốn hóa (tỷ đồng)		Doanh thu (tỷ đồng)	
	T6 2021	Tăng/giảm so với đầu năm	2021	Tăng/giảm so với 2020
1 Vingroup	281,468	-22.4%	125,688	12.1%
2 Vinhomes	276,502	-20.3%	84,986	15.8%
3 Novaland	153,643	-13.41%	14,903	66.3%
4 Vincom Retail	65,329	-4.49%	5,891	-41.4%
5 Becamex IDC	64,273	-2.97%	6,990	6.9%
6 BĐS Phát Đạt	35,329	-24.69%	3,620	-8%
7 Phát triển Sunshine Homes	30,372	-19.26%	1,353	-11.5%
8 Tập đoàn KSFinance	25,650	11.33%	1,241	-16.7%
9 Nhà Khang Điền	25,107	-23.43%	3,738	-21.2%
10 TCT Đô thị Kinh Bắc	24,564	-29.82%	4,246	49.3%
11 Công ty Thaiholdings	19,985	-79.39%	8,243	77.9%
12 DIC Corp	18,046	-62.67%	2,569	3.2%
13 IDICO	16,137	-25.01%	4,301	-5.6%
14 Đầu tư Văn Phú - Invest	13,992	15.85%	2,611	17.1%
15 BĐS Nam Long	13,786	-43.23%	5,206	57.4%
16 Địa ốc Đất Xanh	12,758	-40%	10,089	71.3%
17 Tập đoàn Hà Đô	11,149	-16.58%	3,777	-32.3%
18 Đầu tư Sài Gòn VRG	9,620	-25.92%	5,578	8.9%
19 Đầu tư Hải Phát	8,350	-17.57%	1,417	6.2%
20 SUDICO	8,315	-10.98%	747	-52.1%

▲ 20 công ty bất động sản doanh thu lớn nhất thị trường chứng khoán

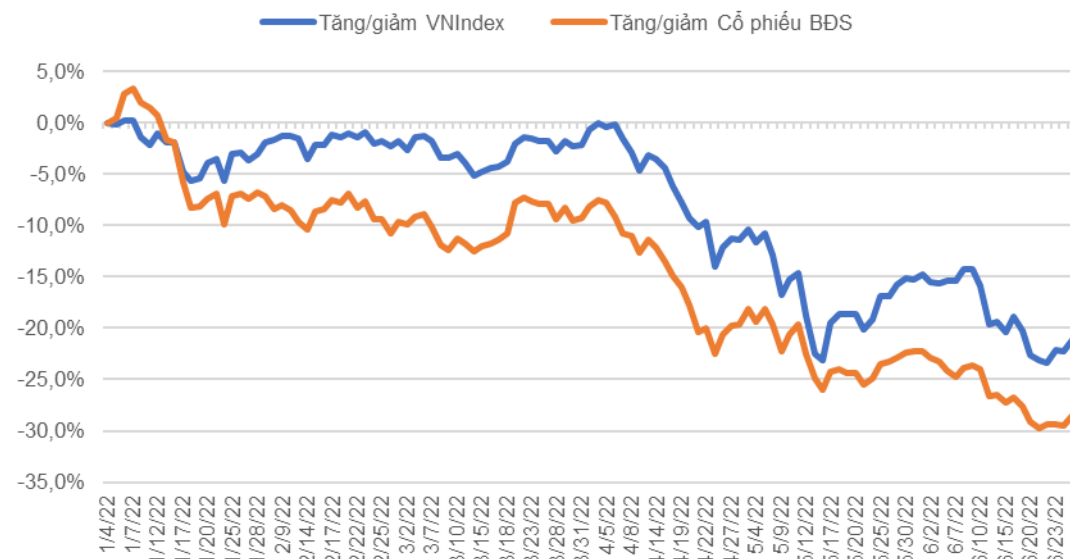
Tên doanh nghiệp	Vốn hóa (tỷ đồng)		Doanh thu (tỷ đồng)		Doanh thu (tỷ đồng)	
	2021	Tăng/giảm so với đầu năm	2021	Tăng/giảm so với 2020	2021	Tăng/giảm so với 2020
1 Vingroup	125,688	12.1%	428,384	1.39%	50,425	-19.3%
2 Vinhomes	84,986	15.8%	230,516	7.05%	28,579	-33.5%
3 Novaland	14,903	66.3%	201,834	39.64%	110,157	26.8%
4 Địa ốc Đất Xanh	10,089	71.3%	28,254	21.20%	11,238	9.6%
5 Công ty Thaiholdings	8,243	77.9%	10,572	1.16%	96	-19.7%
6 Tổng Công ty Tín Nghĩa	7,056	-5.1%	14,281	7.18%	522	-16.3%
7 Becamex IDC	6,990	6.9%	48,952	0.96%	20,931	-13.5%
8 Tập đoàn FLC	6,772	-99.2%	33,787	-10.70%	2,159	-19.5%
9 Hưng Thịnh Incons	6,164	26.1%	7,688	38.71%	1,084	-24.0%
10 Vincom Retail	5,891	-41.4%	37,873	-4.88%	583	12.1%
11 Bất động sản Thế Kỳ	5,598	62.2%	6,271	64.54%	502	1476.3%
12 Đầu tư Sài Gòn VRG	5,578	8.9%	17,817	6.69%	474	18.8%
13 BĐS Nam Long	5,206	57.4%	23,618	73.12%	15,490	155.2%
14 IDICO	4,301	-5.6%	16,076	9.94%	549	1.8%
15 TCT Đô thị Kinh Bắc	4,246	49.3%	30,604	28.66%	11,515	-0.2%
16 Tập đoàn Hà Đô	3,777	-32.3%	15,892	14.50%	1,365	-22.3%
17 Nhà Khang Điền	3,738	-21.2%	14,373	14.50%	7,733	5.4%
18 BĐS Phát Đạt	3,620	-8%	20,552	31.60%	12,192	30.7%
19 Đầu tư Văn Phú - Invest	2,611	17.1%	9,835	1.36%	3,443	90.9%
20 Becamex IJC	2,602	17.7%	6,809	2.51%	4,026	10.2%

▲ Top 10 DN có quỹ đất lớn nhất trên thị trường chứng khoán



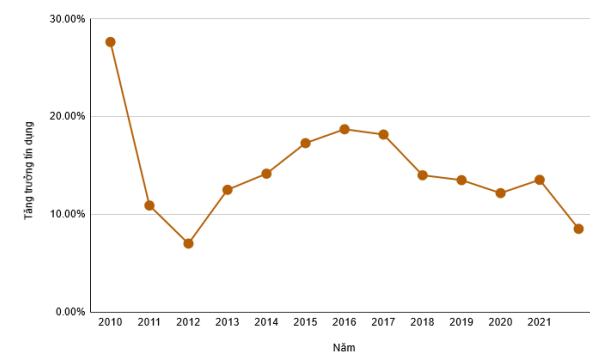
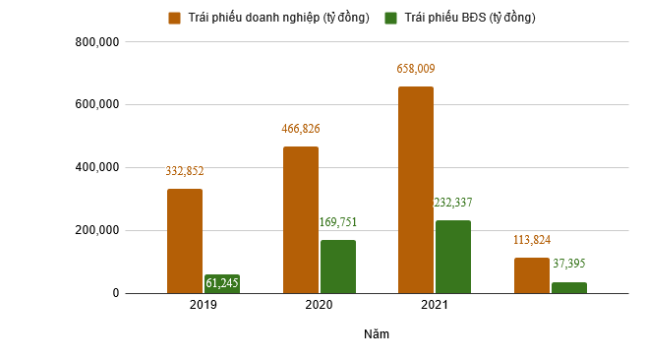
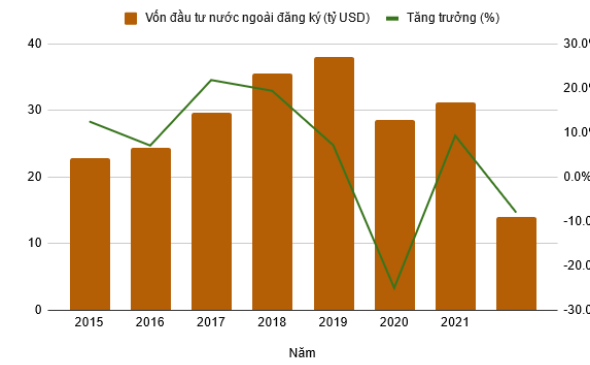
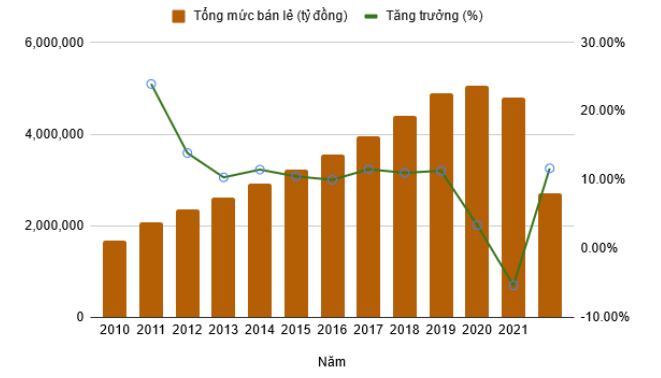
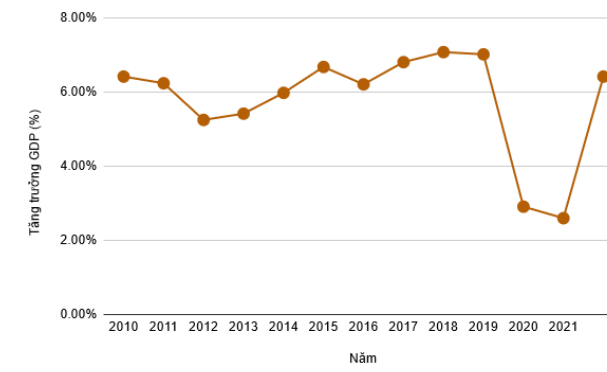
▲ Biến động giá cổ phiếu Bất động sản

Biến động giá CP Bất động sản so với VNIndex từ đầu năm 2022



Nguồn: FiinGroup

NHỮNG TÍN HIỆU VĨ MÔ



Tín dụng kinh doanh BĐS

