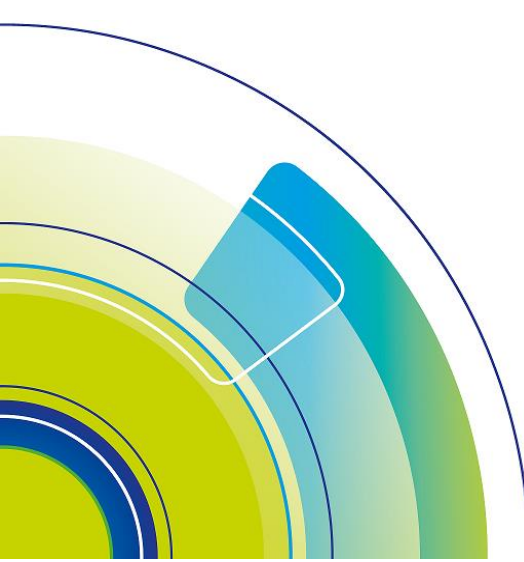




Tổng quan Ngành - BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở VÀ NGHỈ DƯỠNG

Ngày 22/07/2021

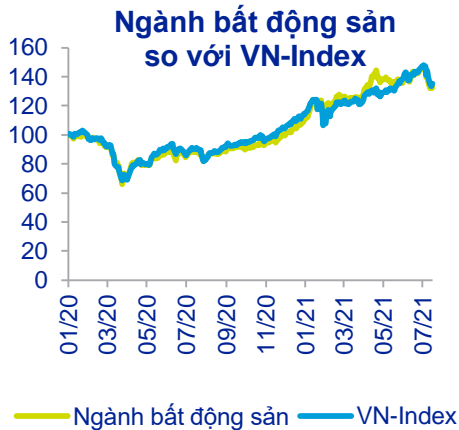


Phạm Thái Thanh Trúc

(+84 28) 3823 4159 - Ext: 303

trucptt@acbs.com.vn

Báo cáo ngành



Nguồn: Bloomberg.

NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở VÀ NGHỈ DƯỠNG

Tổng quan thị trường: Bất chấp đại dịch COVID-19, bất động sản vẫn là ngành hấp dẫn nhà đầu tư trong 6T2021 với mức tăng trưởng cao nhất về số lượng doanh nghiệp thành lập mới (+44,8% n/n) và số lượng doanh nghiệp quay trở lại hoạt động (+19,6% n/n). Vốn FDI đăng ký vào ngành này tăng đến 35% n/n, đạt gần 1,2 tỷ USD trong 6T2021 so với mức giảm 3% n/n của tổng vốn FDI đăng ký.

Phân khúc căn hộ có kết quả bán hàng khả quan trong 6T2021 với 7.400 căn (+28% n/n) tại TP.HCM và 8.100 căn (+20% n/n) tại Hà Nội. Giá bán căn hộ sơ cấp tại TP.HCM tiếp tục tăng nhanh hơn Hà Nội do nguồn cung thiếu hụt, mở bán các dự án hạng sang mới và sự thành lập TP.Thủ Đức bên trong TP.HCM. Tỷ suất lợi nhuận cho thuê căn hộ tiếp tục giảm trong ba năm qua xuống 4% tại TP.HCM và 4,6% tại Hà Nội tính đến Q2/2021 do nhu cầu thuê nhà từ người nước ngoài và thu nhập của người thuê bị giảm.

Về **phân khúc nhà phố/biệt thự**, TP.HCM ghi nhận sự sụt giảm trong khi Hà Nội có sự tăng trưởng mạnh về nguồn cung mới và số lượng bán hàng trong Q2/2021. Thị trường bất động sản ở các tỉnh lân cận của TP.HCM (Bình Dương, Đồng Nai, v.v.) ngày càng thu hút đầu tư trong những năm gần đây chủ yếu nhờ vào sự thiếu hụt nguồn cung tại TP.HCM, hệ thống cơ sở hạ tầng được cải thiện và giá bán hợp lý hơn.

Phân khúc nghỉ dưỡng có dấu hiệu phục hồi từ Q2/2020, trong đó nhà liền kề/nhà phố thương mại là sản phẩm được ưa chuộng với tỷ lệ hấp thụ cao nhất. Nguồn cung mới trong 6T2021 chủ yếu đến từ Bình Thuận, Bà Rịa-Vũng Tàu và Phú Quốc. Làn sóng COVID thứ 4 sẽ làm gián đoạn sự phục hồi của phân khúc này trong ngắn hạn, tuy nhiên, nhu cầu du lịch rất lớn của người dân sau mỗi làn sóng COVID-19 và việc chính phủ chuẩn bị thử nghiệm cho khách du lịch đã tiêm vắc xin đến Phú Quốc sẽ hỗ trợ phục hồi của phân khúc này trong dài hạn.

Cơ hội & Thách thức: Ngành này có triển vọng tích cực trong dài hạn nhờ nhiều động lực tăng trưởng: nền kinh tế phục hồi, dân số trẻ, quy mô hộ gia đình giảm, tốc độ tăng dân số thành thị cao, hệ thống cơ sở hạ tầng được cải thiện và tỷ lệ dân số được tiêm chủng tăng lên. Mặt khác, đại dịch diễn biến phức tạp, các văn bản pháp lý chồng chéo và hoạt động đầu cơ đất đai là những thách thức đối với sự phát triển của thị trường.

Triển vọng: Nguồn cung căn hộ tại TP.HCM dự kiến sẽ tương đương với mức năm 2020 trong khi nguồn cung nhà phố/biệt thự có thể giảm mạnh vào năm 2021. Nguồn cung căn hộ và nhà phố/biệt thự tại Hà Nội dự kiến sẽ tăng trưởng khá trong năm nay. Nhu cầu mua nhà vẫn mạnh, đặc biệt là từ tầng lớp trung lưu và giàu có. Giá bán sẽ tiếp tục tăng chủ yếu nhờ nguồn cung hạn chế và hệ thống cơ sở hạ tầng được cải thiện. TP.HCM và Hà Nội sẽ có thêm các dự án nhà ở có thương hiệu dành cho tầng lớp giàu có trong khi nguồn cung các dự án căn hộ bình dân có giá bán dưới 1.000 USD/m² sẽ tiếp tục khan hiếm. Các dự án khu đô thị tích hợp tại các huyện và các tỉnh lân cận TP.HCM và Hà Nội sẽ tiếp tục thu hút các nhà đầu tư, đặc biệt là những công ty có thương hiệu và năng lực tài chính tốt.

Mã CK	Vốn hóa (tỷ đồng)	2021 P/E	2021 P/B	Ước tính doanh thu 2021 (tỷ đồng)	Tăng trưởng n/n	Ước tính lợi nhuận ròng 2021 (tỷ đồng)	Tăng trưởng n/n
VHM	355.268	11,0	3,2	89.200	24.7%	32.186	17.7%
NVL	151.929	35,0	4,7	21.438	326.5%	3.735	-4.7%
KDH	22.836	18,2	2,4	4.920	8.6%	1.254	8.7%
NLG	10.883	9,5	1,1	5.193	134.3%	1.194	43.0%
DXG	10.677	8,9	1,0	9.220	218.9%	1.236	n/a

Tổng quan thị trường

Ngành đầu tư hấp dẫn bất chấp dịch COVID-19

Bất động sản luôn nằm trong Top 3 ngành thu hút vốn FDI ký mới và tăng thêm suốt 10 năm qua và trong 6T2021. Mặc dù tổng vốn FDI đăng ký vào Việt Nam năm 2020 giảm 25% n/n xuống 28,5 tỷ USD do tác động từ COVID-19 nhưng ngành bất động sản vẫn ghi nhận mức tăng trưởng 8% theo năm, đạt gần 4,2 tỷ USD, theo Cục Đầu tư nước ngoài - Bộ Kế hoạch và Đầu tư. Khoản đầu tư lớn nhất vào ngành này năm ngoái là Công ty TNHH Phát triển THT (Hàn Quốc) điều chỉnh tăng vốn đầu tư thêm 774 triệu USD cho dự án Khu đô thị Tây Hồ Tây tại Hà Nội. Trong nửa đầu năm 2021, ngành bất động sản tiếp tục ghi nhận mức tăng trưởng vốn FDI đăng ký lên đến 35% n/n, đạt gần 1,2 tỷ USD trong khi tổng vốn FDI đăng ký của Việt Nam lại giảm 3% n/n.

Theo Cổng thông tin quốc gia về đăng ký doanh nghiệp, so với các ngành khác thì bất động sản có tốc độ tăng trưởng cao nhất về số lượng doanh nghiệp thành lập mới trong 6T2021 là 44,8% n/n so với mức giảm 15,4% n/n, xuống 6.694 doanh nghiệp năm 2020. Kết quả này một phần là nhờ Luật Đầu tư 2020 áp dụng từ ngày 1/1/2021 không yêu cầu vốn pháp định tối thiểu 20 tỷ đồng khi thành lập doanh nghiệp bất động sản mới. Ngoài ra, ngành này cũng ghi nhận mức tăng trưởng cao nhất về số lượng doanh nghiệp quay trở lại hoạt động là 19,6% n/n với 831 doanh nghiệp trong 6T2021 và mức tăng trưởng cao thứ hai là 31,4% n/n với 1.177 doanh nghiệp quay trở lại hoạt động trong năm 2020.

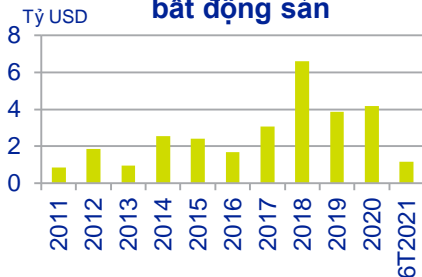
Phân khúc căn hộ ghi nhận kết quả bán hàng khả quan trong 6T2021

Nguồn cung mới và số lượng căn hộ bán được năm 2020 tại hai thành phố lớn nhất là Hà Nội và TP.HCM giảm xuống mức thấp nhất trong 6 năm chủ yếu do: (1) COVID-19 dẫn đến giãn cách xã hội và lùi thời gian tổ chức các sự kiện bán hàng và (2) quá trình phê duyệt dự án mới và tính tiền sử dụng đất bị kéo dài và tạm ngưng hơn ba năm qua do các văn bản pháp luật chồng chéo, mâu thuẫn nhau. Tại TP.HCM, nguồn cung mới năm 2020 giảm 35% n/n xuống 17.300 căn và số lượng bán hàng giảm mạnh 49% n/n xuống gần 15.100 căn, theo CBRE. Hà Nội cũng có xu hướng tương tự với nguồn cung mới giảm 52% n/n xuống gần 18.000 căn và số lượng bán hàng giảm 37% n/n xuống gần 18.200 căn.

Thị trường phục hồi nhẹ trong 6 tháng đầu năm 2021 chủ yếu nhờ các tỉnh và thành phố công bố quy hoạch mới, khởi công nhiều dự án hạ tầng trọng điểm và sự thích ứng của chủ đầu tư với giai đoạn 'bình thường mới' thông qua ứng dụng công nghệ trong bán hàng và tiếp thị, đưa ra lịch thanh toán thuận lợi hơn và gói vay mua nhà ưu đãi hơn cho khách hàng.

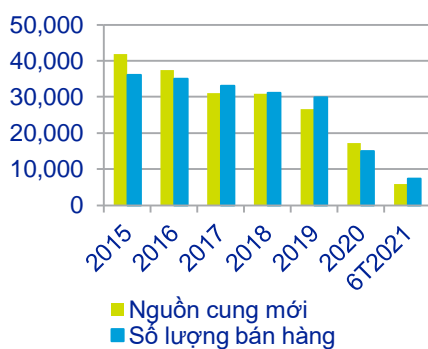
Tại TP.HCM, có gần 4.000 căn hộ mới được chào bán trong Q2/2021, cao gấp đôi so với quý trước. Phân khúc trung cấp (giá bán 1.000 - 2.000 USD/m²) chiếm ưu thế với tỷ trọng 79% nguồn cung mới so với 17% trong năm 2020. Nguồn cung mới trong 6T2021 là 5.600 căn vẫn thấp hơn 9% so với cùng kỳ năm ngoái. Khu Tây và khu Nam vượt qua khu Đông với tỷ trọng lần lượt là 31% và 26% trên tổng nguồn cung mới. Kết quả bán hàng Q2/2021 khả quan với 4.700 căn (+76% q/q) và tỷ lệ hấp thụ hơn 80%. Doanh số bán hàng trong 6T2021 tăng 28% n/n, đạt gần 7.400 căn.

FDI đăng ký vào ngành bất động sản

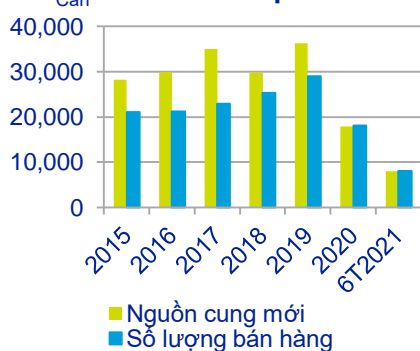


Nguồn: Cục đầu tư nước ngoài.

Căn TP.HCM



Căn Hà Nội



Nguồn: CBRE.

Hà Nội đạt mức tăng trưởng hai con số trong 6T2021 với nguồn cung mới đạt hơn 7.900 căn (+10% n/n) trong đó phân khúc trung cấp chiếm ưu thế với tỷ trọng 79%. Xét về vị trí, khu đông và khu tây dẫn đầu thị trường với tỷ trọng tương đối bằng nhau ~39% tổng nguồn cung mới trong 6 tháng đầu năm. Lượng bán hàng đạt gần 8.100 căn (+20% n/n).

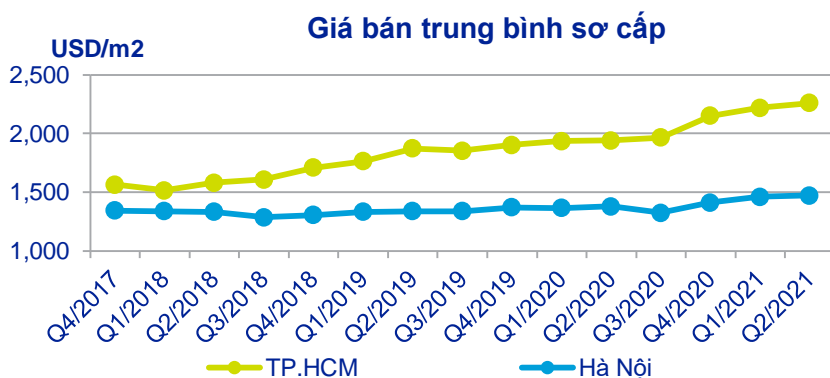
Giá bán trung bình sơ cấp căn hộ chung cư tại hai thành phố có xu hướng tăng nhờ:

- (1) nguồn cung hạn chế,
- (2) mở bán các dự án cao cấp và hạng sang mới,
- (3) hệ thống cơ sở hạ tầng cải thiện và
- (4) giá vật liệu xây dựng tăng trong khi vật liệu xây dựng chiếm khoảng 60% giá trị xây dựng công trình.

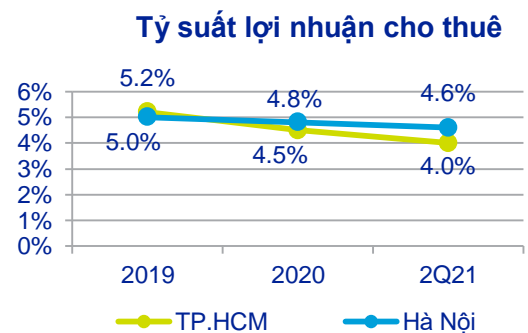
Giá căn hộ tại TP.HCM tăng nhanh hơn Hà Nội và đang đắt hơn 1,5 lần do:

- (1) vấn đề phê duyệt dự án và thiếu hụt nguồn cung ở TP.HCM nghiêm trọng hơn,
- (2) TP.HCM có dự án hạng sang nổi bật là Grand Marina Saigon với giá bán cao kỷ lục 16.000-17.000 USD/m² và
- (3) thành lập Thành phố Thủ Đức nằm trong TP.HCM vào cuối năm 2020 thông qua việc sát nhập Quận 2, Quận 9 và Quận Thủ Đức. Tính đến Q2/2021, giá bán trung bình sơ cấp tại TP.HCM đạt 2.260 USD/m² (+16% n/n) trong khi Hà Nội đạt 1.472 USD/m² (+7% n/n).

Nhu cầu thuê nhà của người nước ngoài và thu nhập của khách thuê thấp hơn dẫn đến giá thuê giảm 30%-50%. Do giá căn hộ tăng nhanh hơn nên tỷ suất lợi nhuận cho thuê căn hộ tại TP.HCM giảm nhanh hơn Hà Nội, từ 5,2% năm 2019 xuống 4% vào Q2/2021 trong khi Hà Nội chỉ giảm 0,6 điểm % xuống 4,6% trong giai đoạn này.



Nguồn: CBRE.



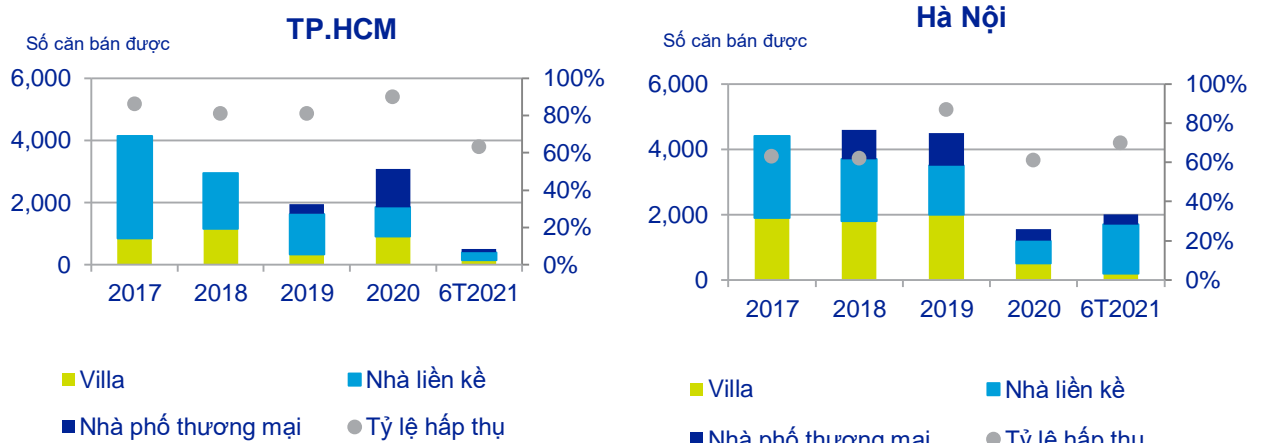
Nguồn: Báo cáo Q2/2021 của batdongsan.com.vn.

Sự đối lập giữa thị trường nhà phố/biệt thự tại Hà Nội và TP.HCM

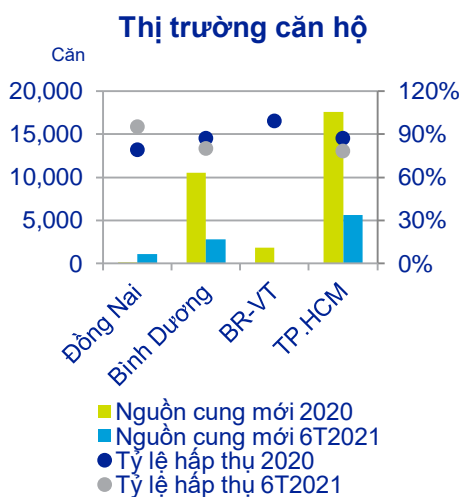
Hà Nội ghi nhận mức tăng trưởng khá trong Q2/2021, theo Savills. Nguồn cung mới trong Q2/2021 là 905 căn (+15% n/n), chủ yếu từ các dự án An Lạc Green Symphony và Hinode Royal Park. Nguồn cung sơ cấp đạt gần 2.000 căn (+5% n/n), trong đó huyện Hoài Đức chiếm tỷ trọng lớn nhất với 31%. Có 1.087 căn bán ra (+131% n/n)

trong quý này. Giá bán sơ cấp biệt thự là 4.907 USD/m² (+3% n/n), nhà liền kề là 5.173 USD/m² (+16% n/n) và nhà phố thương mại và 8.135 USD/m² (+11% n/n). Hầu hết nguồn cung mới trong tương lai sẽ đến từ các huyện ngoại thành, đặc biệt là ở Hoài Đức, Gia Lâm, Đông Anh, Thanh Trì và Đan Phượng dự kiến sẽ được nâng cấp thành quận trước năm 2025.

Ngược lại, trong Q2/2021 TP.HCM ghi nhận nguồn cung sơ cấp giảm 30% n/n xuống còn hơn 570 căn và số lượng bán hàng giảm 33% n/n xuống còn hơn 300 căn, chủ yếu từ dự án Cityland Park Hills và Vạn Phúc City. Nguồn cung sơ cấp 6 tháng đầu năm đạt hơn 770 căn (-44% n/n), thấp nhất trong 5 năm. Giá bán thứ cấp tăng 13% n/n, trong đó Quận 7 có mức tăng trưởng cao nhất là 20% n/n. Quy hoạch nhà ở của TP.HCM đến năm 2030 ưu tiên phát triển cao tầng, do đó nguồn cung nhà phố/biệt thự dự kiến sẽ tiếp tục khan hiếm từ năm 2021 trở đi. Cũng giống như Hà Nội, các huyện ngoại thành của TP.HCM là Hóc Môn, Bình Chánh, Nhà Bè, Củ Chi và Cần Giờ dự kiến sẽ được nâng cấp lên quận trong giai đoạn 2021-2030 và sẽ là tâm điểm phát triển nguồn cung mới trong tương lai.



Nguồn: Savills.



Nguồn: DKRA.

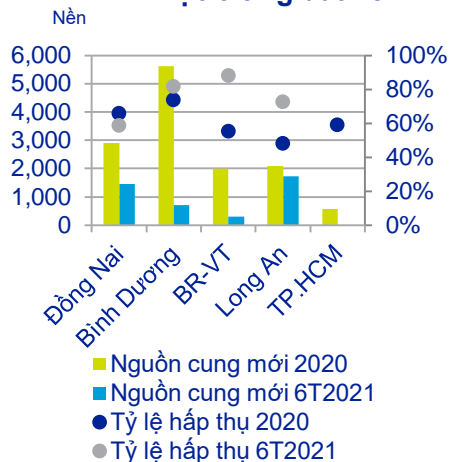
Các tỉnh lân cận tiếp tục thu hút các nhà đầu tư

Bình Dương và Đồng Nai là hai tỉnh liền kề TP.HCM và đã và đang trở thành thị trường bất động sản tiềm năng trong những năm gần đây chủ yếu nhờ vấn đề cấp phép dự án tại TP.HCM gặp nhiều khó khăn vướng mắc, tiến độ các dự án hạ tầng kết nối TP.HCM với các tỉnh này được đẩy mạnh và giá bán tại các tỉnh này thấp hơn TP.HCM.

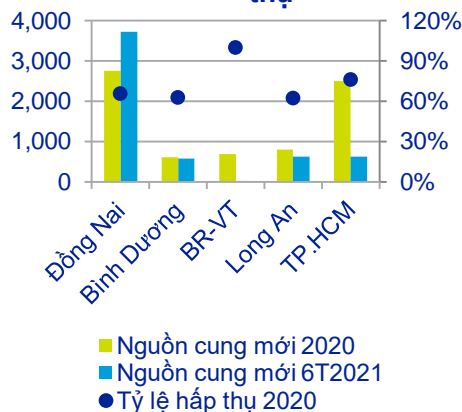
Thị trường Bình Dương rất sôi động trong năm 2020 với hơn 10.500 căn hộ mới và hơn 5.600 đất nền mới được mở bán với tỷ lệ hấp thụ lần lượt là 87% và 74%, theo DKRA. Trong 6 tháng đầu năm 2021, tỉnh mở bán hơn 2.800 căn hộ mới và hơn 700 đất nền mới với tỷ lệ hấp thụ lần lượt là 80% và 82%. Phát Đạt (HSX: PDR) và Đất Xanh (HSX: DXG) là một trong số nhiều chủ đầu tư tại TP.HCM đã mở bán các dự án căn hộ tại Bình Dương như Astral City với tổng cộng gần 5.000 căn, Opal Boulevard với gần 1.500 căn và Opal Skyline với hơn 1.600 căn. Thị trường bất động sản Bình Dương hoạt động tốt chủ yếu nhờ các yếu tố sau đây:

- Thành lập thành phố Dĩ An và Thuận An thuộc Bình Dương vào tháng 2/2020.

Thị trường đất nền



Thị trường nhà phố/biệt thự



Nguồn: DKRA.

- Giá bán căn hộ sơ cấp của Bình Dương thấp hơn TP.HCM (1.400-1.900 USD/m² so với 1.700-17.000 USD/m²).

- Vị trí gần TP.HCM nên thu hút nhu cầu từ TP.HCM, đặc biệt là các cặp vợ chồng trẻ ưa thích thiết kế hiện đại và các tiện ích trong các dự án chung cư.

- Bình Dương là một trong những trung tâm công nghiệp phát triển nhất phía Nam Việt Nam với cơ sở hạ tầng phát triển, thủ tục đầu tư và hành chính nhanh chóng, và đứng thứ 2 về vốn FDI đăng ký lũy kế tính đến tháng 6/2021. Bất chấp dịch COVID-19, tăng trưởng kinh tế của Bình Dương vượt Hà Nội và TP.HCM với GRDP là 6,91% vào năm 2020 và 7,23% trong 6T2021.

- Tỉnh có mức tăng trưởng dân số trung bình giai đoạn 2009-2019 cao nhất nước (4,93%), tỷ suất di cư thuần cao nhất (194,3/1.000 người) và quy mô hộ gia đình thấp nhất (2,9 người/hộ), theo điều tra dân số năm 2019.

- Bình Dương lọt vào top 7 cộng đồng có chiến lược phát triển Thành phố thông minh tiêu biểu trên thế giới năm 2021 tại Diễn đàn Cộng đồng Thông minh (ICF).

Một số chủ đầu tư có tiếng như Novaland (HSX: NVL), Nam Long (HSX: NLG) và Đất Xanh (HSX: DXG) mở rộng quỹ đất từ TP.HCM đến Đồng Nai để phát triển các dự án khu đô thị như Aqua City, Izumi City và Gem Sky World với các sản phẩm chính là đất nền, nhà phố và biệt thự. Năm 2020, Đồng Nai cung cấp hơn 2.900 nền đất mới và 2.700 căn nhà phố/biệt thự với tỷ lệ hấp thụ là 66%. Trong 6T2021, tỉnh mở bán gần 1.500 nền đất mới và hơn 3.700 căn nhà phố/biệt thự mới trong khi TP.HCM không có nguồn cung đất nền mới trong 4 quý vừa qua và nguồn cung nhà phố/biệt thự trong 6T2021 chỉ ở mức vài trăm căn. Nhìn chung, sức hút của thị trường Đồng Nai đến từ:

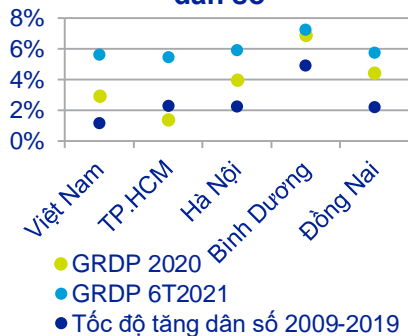
- Vị trí gần TP.HCM nên thu hút nhu cầu từ TP.HCM, đặc biệt là tầng lớp trung lưu đang ngày càng quan tâm đến sản phẩm ngôi nhà thứ hai/bất động sản nghỉ dưỡng.

- Đồng Nai có các quỹ đất lớn dọc bờ sông phù hợp để phát triển các dự án khu đô thị quy mô lớn ven sông.

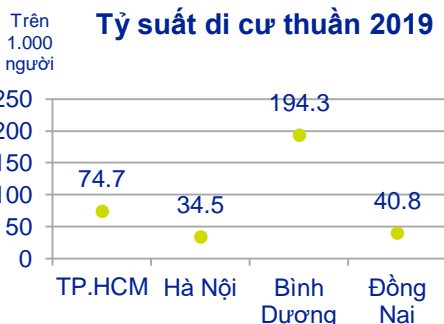
- Nhiều dự án hạ tầng trọng điểm đang xây dựng/quy hoạch tại Đồng Nai như sân bay quốc tế Long Thành, Cao tốc Bến Lức - Long Thành, Cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu, Cao tốc Dầu Giây - Phan Thiết, v.v.

- Đồng Nai cũng là một trong những trung tâm công nghiệp phát triển nhất ở miền Nam Việt Nam với GRDP cao hơn TP.HCM (4,44% năm 2020 và 5,74% trong 6T2021) và đứng thứ 5 về vốn FDI đăng ký lũy kế tính đến tháng 6/2021.

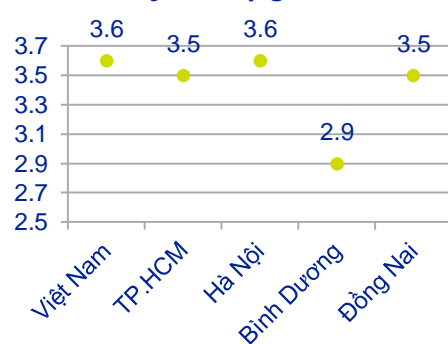
GRDP và tốc độ tăng dân số



Tỷ suất di cư thuần 2019

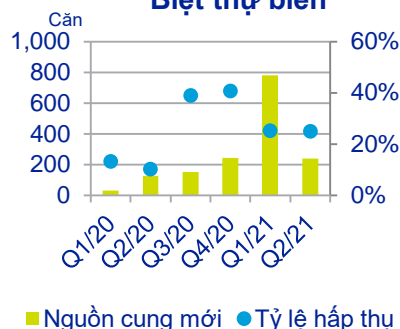


Quy mô hộ gia đình 2019



Nguồn: Tổng cục thống kê và ACBS.

Biệt thự biển



Phân khúc nghỉ dưỡng có dấu hiệu phục hồi

Nhìn chung, phân khúc nghỉ dưỡng bị ảnh hưởng nặng nề bởi đại dịch nhưng đã có dấu hiệu phục hồi từ Q2/2020, trong đó nhà liền kề/nhà phố thương mại biển là sản phẩm được yêu thích với tỷ lệ hấp thụ cao nhất. Phần lớn nguồn cung mới trong 6T2021 là ở Bình Thuận, Bà Rịa-Vũng Tàu và Phú Quốc chủ yếu nhờ thành lập thành phố biển Phú Quốc vào cuối năm 2020 và các dự án cơ sở hạ tầng đang triển khai/được đề xuất như Cao tốc Dầu Giây - Phan Thiết, Cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu và sân bay Phan Thiết. Một số dự án lớn có thể kể đến là NovaWorld Phan Thiết, NovaWorld Hồ Tràm và Grand World Phú Quốc.

Đối với biệt thự biển, nguồn cung mới trong 6T2021 cao gấp 6,4 lần so với 6T2020 và gần gấp đôi năm 2020 với hơn 1.000 căn được mở bán, theo DKRA. Tỷ lệ hấp thụ sản phẩm này khá thấp, chỉ đạt 25% so với 11% trong 6T2020 và 44% trong năm 2020.

Nguồn cung mới nhà liền kề/nhà phố thương mại biển trong 6T2021 cao gấp 8,4 lần so với 6T2020 và cao hơn 19% so với năm 2020 với hơn 1.300 căn được mở bán. Tỷ lệ hấp thụ cao nhất trong số 3 loại sản phẩm, đạt 71% so với 53% trong 6T2020 và 43% trong năm 2020. Sản phẩm này thu hút được nhiều sự quan tâm từ khách hàng nhờ tiềm năng phát triển và tính thanh khoản cao.

Về condotel, sau thời kỳ hoàng kim 2016-2017, nguồn cung mới giảm xuống mức thấp kỷ lục 525 căn vào năm 2020 và hồi phục lên gần 1.700 căn trong 6T2021. Tỷ lệ hấp thụ là 63% so với 46% trong 6T2020 và 65% trong năm 2020. Condotel là dự án căn hộ được vận hành như một khách sạn. Các căn hộ thuộc sở hữu cá nhân và chủ sở hữu có thể đăng ký chương trình cho thuê căn hộ giống như phòng khách sạn.

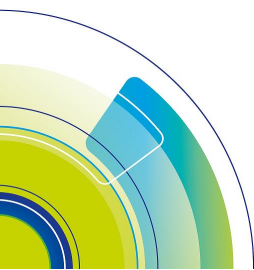
Nhu cầu du lịch rất lớn của người dân sau mỗi làn sóng dịch COVID-19 và việc chính phủ chuẩn bị thử nghiệm cho người nước ngoài đã tiêm vắc xin đến du lịch Phú Quốc sẽ hỗ trợ sự phục hồi của phân khúc này. Mặt khác, làn sóng COVID thứ 4 và mâu thuẫn giữa các văn bản pháp luật liên quan đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu các sản phẩm nghỉ dưỡng đặt ra những thách thức cho sự phục hồi của phân khúc này.

Các văn bản pháp lý hỗ trợ sự phục hồi của ngành bất động sản

Chính phủ đã ban hành nhiều văn bản pháp lý giúp hỗ trợ sự phục hồi của thị trường bất động sản với những điểm nổi bật như được đề cập dưới đây:

- Luật Đầu tư 2020 (có hiệu lực từ ngày 1/1/2021) đơn giản hóa điều kiện làm chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại và bổ sung thêm hình thức sử dụng đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thương mại, v.v.
- Luật Xây dựng sửa đổi năm 2020 (có hiệu lực từ ngày 1/1/2021) giảm thời gian cấp giấy phép xây dựng từ 30 ngày xuống 20 ngày, bổ sung thêm giấy phép xây dựng có thời hạn, bỏ điều kiện bố trí đủ vốn theo tiến độ xây dựng khi khởi công xây dựng công trình, v.v.
- Nghị định số 148/2020/NĐ-CP (có hiệu lực từ ngày 8/2/2021) cho phép giao, cho thuê đất công xen kẽ trong dự án bất động sản mà không cần thông qua đấu giá.

Nguồn: DKRA.



- Nghị định 25/2020/NĐ-CP (có hiệu lực ngày 20/4/2020) cho phép giao đất cho bên trúng đấu giá ngay sau khi hoàn thành công tác giải phóng mặt bằng, bồi thường, tái định cư và nộp tiền sử dụng đất.

- Nghị quyết 164/NQ-CP tháo gỡ một số vướng mắc trong việc triển khai các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị.

Tín dụng ngành bất động sản kỳ vọng sẽ được kiểm soát tốt

Mục tiêu quan trọng nhất của tăng trưởng tín dụng năm 2021 là tập trung vào các lĩnh vực ưu tiên và cần thiết như các dự án trọng điểm quốc gia và ngành xuất khẩu để hỗ trợ tăng trưởng kinh tế. Do đó, tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản được kiểm soát chặt chẽ và có tốc độ tăng trưởng giảm dần. Theo Vụ Tín dụng - Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, tăng trưởng tín dụng cho lĩnh vực bất động sản trong 6 tháng đầu năm dự kiến ở mức 5,5% so với mức 26,6% năm 2018, 21,5% năm 2019 và 11,9% năm 2020.

Cơ hội & Thách thức

Cơ hội

Về dài hạn, ngành bất động sản tại Việt Nam có nhiều tiềm năng phát triển nhờ những động lực chính sau:

- Việt Nam có nền kinh tế phục hồi và tăng trưởng nhanh thứ hai ở Đông Nam Á với tốc độ tăng trưởng GDP năm 2020 là 2,9%, chỉ sau Myanmar là 3,3%. Trong 6T2021, Việt Nam đã tăng trưởng với tốc độ ấn tượng 5,64% mặc dù có làn sóng COVID-19 thứ 4 từ cuối tháng 4.

- Lãi suất tiết kiệm tương đối thấp thúc đẩy người dân tìm kiếm các kênh đầu tư sinh lời cao hơn như bất động sản và chứng khoán.

- Dân số lớn trên 98,2 triệu người, đứng thứ 3 Đông Nam Á và thứ 15 thế giới với khoảng 68% dân số trong độ tuổi 15-64.

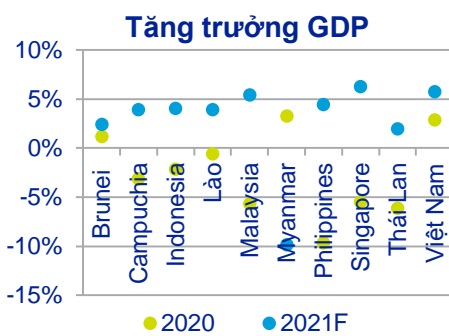
- Tầng lớp trung lưu tăng nhanh, hiện chiếm 13% dân số và dự kiến sẽ chiếm 26% vào năm 2026.

- Sự dịch chuyển khỏi truyền thống của người Châu Á là nhiều thế hệ sống chung một nhà. Quy mô hộ gia đình giảm từ 4,6 người/hộ năm 1999 xuống 3,8 người/hộ năm 2009 và 3,6 người/hộ vào năm 2019.

- Việt Nam có tỷ lệ đô thị hóa tương đối thấp, chỉ 38,1% dân số sống ở thành thị vào năm 2021. Tuy nhiên, dự kiến dân số thành thị sẽ tăng trung bình 2,7%/năm trong giai đoạn 2020-2025.

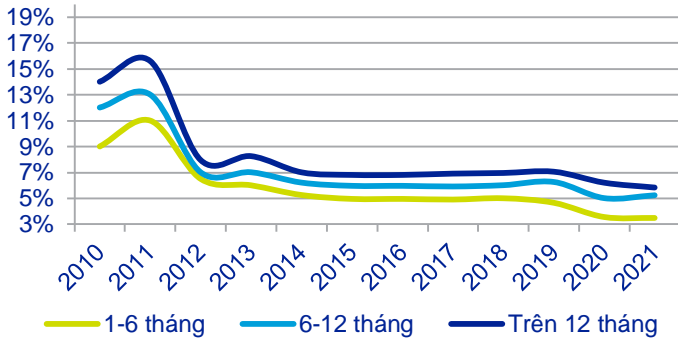
- Chính phủ thúc đẩy nhiều dự án cơ sở hạ tầng để hỗ trợ tăng trưởng kinh tế và phục hồi thị trường bất động sản.

- Hộ chiếu vắc xin và tỷ lệ tiêm vắc xin ngày càng tăng sẽ thúc đẩy người mua nước ngoài quay trở lại Việt Nam.



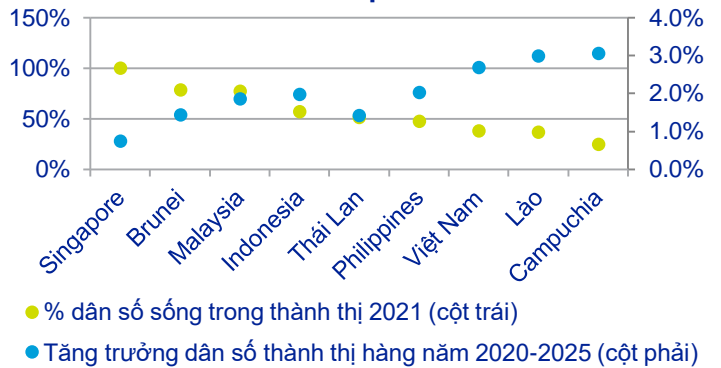
Nguồn: ADB.

Lãi suất tiết kiệm



Nguồn: ACBS.

Đô thị hóa



Nguồn: CIA.

Bảng: Các dự án cơ sở hạ tầng trọng điểm

Dự án	Vị trí	Tổng vốn đầu tư dự kiến (tỷ đồng)	(Dự kiến) bắt đầu	Dự kiến hoàn thành
Sân bay quốc tế Long Thành (GD1)	Đồng Nai	109.112	2021	2025
Nhà ga T3 – sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất	TP.HCM	10.990	2021	2023
Sân bay Phan Thiết	Phan Thiết	11.700	2021	2022
Đường vành đai 2 (4 đoạn chưa hoàn thành)	TP.HCM	23.856	n/a	n/a
Đường vành đai 3 (3 đoạn chưa hoàn thành)	TP.HCM	60.024	n/a	n/a
Đường vành đai 1 (Hoàng Cầu – Voi Phục)	Hà Nội	7.779	2021	n/a
Tuyến metro số 1	TP.HCM	43.600	2012	2022
Tuyến metro số 2	TP.HCM	48.000	2022	2026
Tuyến metro số 5	Hà Nội	65.400	2022	2026
Cao tốc TP.HCM – Mộc Bài	TP.HCM và Tây Ninh	15.900	2023	2025
Cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận	TP.HCM và Tiền Giang	12.668	2009	2021
Cao tốc Mỹ Thuận – Cần Thơ	Vĩnh Long và Đồng Tháp	4.826	2021	2022
Cao tốc Bến Lức – Long Thành	TP.HCM, Long An và Đồng Nai	31.320	2014	2023
Cao tốc Biên Hòa – Vũng Tàu	Đồng Nai và Bà Rịa – Vũng Tàu	18.805	2022	2025
Cao tốc Vân Đồn – Móng Cái	Quảng Ninh	12.699	2019	2021
11 dự án thành phần Cao tốc Bắc Nam	13 tỉnh, thành phố	88.200	2019-2021	2021-2024

Nguồn: ACBS.

Thách thức

Mặc dù thị trường bất động sản có nhiều động lực tăng trưởng nhưng vẫn phải đối mặt với một số thách thức:

- Đại dịch COVID-19 phức tạp và khó lường dẫn đến lùi thời gian diễn ra các sự kiện bán hàng, tham quan dự án và tiến độ xây dựng công trình, đặc biệt là khi làn sóng COVID thứ 4 tấn công TP.HCM, thị trường bất động sản lớn nhất Việt Nam.
- Các văn bản pháp lý liên quan đến thị trường bất động sản chưa đồng bộ với nhau, ví dụ như Luật Đất đai và Luật Kinh doanh bất động sản còn chông chéo, gây chậm trễ trong quá trình phê duyệt dự án và ảnh hưởng đến hiệu quả của các dự án bất động sản.
- Hoạt động đấu cơ đất đai làm phức tạp và trì hoãn sự phát triển của các dự án khu đô thị.

Triển vọng ngành

Thị trường đã hồi phục nhẹ trong 6 tháng đầu năm 2021 nhưng có thể bước vào giai đoạn trầm lắng trong Q3/2021 do biến thể Delta lây lan nhanh làm làn sóng COVID thứ 4 diễn biến nghiêm trọng và khó lường hơn các làn sóng trước. Chúng tôi kỳ vọng chính phủ sẽ ngăn chặn sự lây lan của vi rút trong Q3/2021 và thị trường bất động sản sẽ phục hồi trở lại vào Q4/2021.

Nguồn cung căn hộ tại TP.HCM năm 2021 dự kiến sẽ tương đương với năm 2020 trong khi nguồn cung nhà phố/biệt thự có thể giảm mạnh. Hà Nội dự kiến có sự tăng trưởng khá về nguồn cung căn hộ và nhà phố/biệt thự trong năm 2021 chủ yếu nhờ mở bán các dự án mới như Vinhomes Cổ Loa, Vinhomes Wonder Park và Sunshine Empire. Nhu cầu mua nhà vẫn mạnh, đặc biệt là từ tầng lớp trung lưu và giàu có. Giá bán sơ cấp sẽ tiếp tục xu hướng tăng chủ yếu nhờ nguồn cung hạn chế và hệ thống cơ sở hạ tầng được cải thiện.

TP.HCM và Hà Nội sẽ chào đón thêm các dự án nhà ở có thương hiệu dành cho tầng lớp sở hữu từ 1 triệu USD trở lên do số người thuộc tầng lớp này dự kiến sẽ tăng 32% trong giai đoạn 2020-2025 lên hơn 25.800 người, theo báo cáo Wealth Report 2021 của Knight Frank. Mặt khác, nguồn cung dự án căn hộ bình dân (giá bán sơ cấp dưới 1.000 USD/m²) sẽ tiếp tục khan hiếm mặc dù nhu cầu ở phân khúc này là rất cao.

Các dự án khu đô thị tích hợp quy mô lớn tại các huyện ngoại thành của TP.HCM và Hà Nội (Hóc Môn, Bình Chánh, Nhà Bè, Củ Chi và Cần Giờ ở TP.HCM và Hoài Đức, Gia Lâm, Đông Anh, Thanh Trì và Đan Phượng ở Hà Nội) và các tỉnh lân cận TP.HCM và Hà Nội (Bình Dương, Đồng Nai, Hưng Yên, Hải Phòng, Quảng Ninh, v.v.) sẽ dẫn đầu về nguồn cung mới và tiếp tục thu hút các nhà đầu tư, đặc biệt là công ty có thương hiệu và tiềm lực tài chính mạnh.

Các chủ đầu tư và ngân hàng sẽ tiếp tục hợp tác để đưa ra lịch thanh toán và gói vay mua nhà hấp dẫn ví dụ như: thanh toán 30% đến khi nhận nhà, cho vay tới 100% giá trị căn hộ, thời hạn vay mua nhà lên đến 35 năm, v.v... Lãi suất vay thấp và tương đối ổn định như hiện nay sẽ tiếp tục kích cầu thị trường bất động sản.

Các cổ phiếu chính

CTCP Vinhomes (VHM)

Vinhomes là công ty bất động sản lớn nhất với quỹ đất ở khổng lồ lên tới 168 triệu m² trải dài toàn quốc, thị phần dẫn đầu (25% ở phân khúc căn hộ và 21% ở phân khúc nhà phố/biệt thự trong giai đoạn 2016-Q1/2021), tình hình tài chính cải thiện (tỷ lệ nợ ròng/Vốn chủ sở hữu giảm từ 66,5% xuống 14,3% trong giai đoạn 2016-Q1/2021), nhận được sự hỗ trợ từ hệ sinh thái Vingroup và khả năng huy động vốn tốt. Về phân khúc căn hộ, công ty có ba dòng sản phẩm là Vinhomes Sapphire, Vinhomes Ruby và Vinhomes Diamond được thiết kế cho phân khúc trung cấp, cao cấp và hạng sang. Bên cạnh đó, VHM phát triển và vận hành các tòa nhà văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM và mở rộng sang phân khúc công nghiệp với diện tích đất công nghiệp cho thuê dự kiến là 2.900ha ở miền Bắc Việt Nam.

Công ty hiện đang phát triển ba dự án khu đô thị quy mô lớn tại Hà Nội và TP.HCM là Vinhomes Ocean Park, Vinhomes Smart City và Vinhomes Grand Park và áp dụng

chiến lược bán sỉ tại các dự án này để rút ngắn thời gian phát triển dự án và cải thiện vòng quay tiền mặt. Cụ thể, VHM đã bán các lô đất, sản phẩm hoặc cổ phần tại các dự án này cho các chủ đầu tư trong và ngoài nước. Công ty dự kiến sẽ bán các căn còn lại tại các dự án này và mở bán 3 dự án mới là Vinhomes Dream City, Vinhomes Wonder Park và Vinhomes Cổ Loa tại Hà Nội và Hưng Yên vào nửa cuối năm 2021 với giá trị bán hàng ước tính cả năm 2021 là gần 80.000 tỷ đồng (+23% n/n).

Chúng tôi dự phóng doanh thu thuần năm 2021 là 89.200 đồng (+25% n/n) và LNST là 33.192 đồng (+18% n/n) chủ yếu nhờ vào việc bàn giao khoảng 14.000 căn bán lẻ tại 3 đại dự án đang triển khai.

CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL)

Novaland là công ty phát triển bất động sản lớn thứ hai có thương hiệu mạnh tại miền Nam Việt Nam, đội ngũ bán hàng chuyên nghiệp và khả năng huy động vốn tốt. Do quá trình phê duyệt các dự án mới tại TP.HCM bị trì hoãn kể từ năm 2018 nên NVL đã tích cực mua lại các dự án mới ở các tỉnh lân cận TP.HCM có tiềm năng phát triển du lịch và/hoặc có các dự án cơ sở hạ tầng lớn ví dụ như Đường cao tốc Dầu Giây - Phan Thiết, đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu, sân bay Long Thành, sân bay Phan Thiết,... Nhờ đó, công ty mở rộng từ phân khúc nhà ở sang nghỉ dưỡng và công nghiệp. NVL dự kiến sở hữu quỹ đất 5.400ha với tổng giá trị phát triển khoảng 45 tỷ USD tại TP.HCM, Đồng Nai, Vũng Tàu, Phan Thiết và Khánh Hòa.

NVL dự kiến sẽ được hưởng lợi từ nhu cầu sở hữu ngôi nhà thứ hai/bất động sản nghỉ dưỡng từ tầng lớp trung lưu đang gia tăng tại Việt Nam. Khu đô thị vệ tinh Aqua City tại Đồng Nai đang là dự án được quan tâm nhiều nhất của NVL với tỷ lệ hấp thụ đạt 91%. NovaWorld Phan Thiết và NovaWorld Hồ Tràm là hai dự án nghỉ dưỡng lớn nhất của công ty với tỷ lệ hấp thụ lần lượt là 71% và 64%.

Mối quan tâm chính của chúng tôi đối với NVL là tỷ trọng doanh thu tài chính và tỷ lệ đòn bẩy cao. Tuy nhiên, nếu quá trình phê duyệt dự án và tính tiền sử dụng đất tại TP.HCM được đẩy nhanh vào năm 2021 và các dự án khu đô thị vệ tinh và dự án bất động sản nghỉ dưỡng duy trì được sức hấp dẫn thì NVL sẽ quay trở lại thời kỳ hoàng kim vào năm 2022-2023 khi lợi nhuận từ bàn giao chiếm tỷ trọng chính trong khi các năm trước thì doanh thu tài chính từ đánh giá lại các dự án được mua lại và chuyển nhượng dự án chiếm ưu thế.

Chúng tôi dự phóng doanh thu năm 2021 là 21.438 tỷ đồng (+327% n/n) và LNST đạt 4.393 tỷ đồng (+12% n/n) nhờ bàn giao 3.800 căn chủ yếu từ Aqua City, Novahills Mũi Né, Novaworld Phan Thiết, v.v.

CTCP Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (KDH)

Sau 20 năm phát triển, KDH tạo dựng được danh tiếng thông qua nhiều dự án trung cấp và cao cấp thành công ở phía Đông TP.HCM (bây giờ là TP. Thủ Đức) - khu vực nổi bật với các dự án hạ tầng trọng điểm của thành phố như tuyến metro số 1 và đường cao tốc TP.HCM - Long Thành - Dầu Giây. Lợi thế cạnh tranh của KDH là pháp lý dự án minh bạch, đội ngũ quản lý năng động, tài chính mạnh và các sản phẩm được thiết kế đẹp với mức giá hợp lý (90.000 USD/căn hộ và 500.000 USD/nhà phố, ngoại trừ các dự án cao cấp như Venica và Lucasta).

KDH mua lại CTCP Đầu tư & Xây dựng Bình Chánh (BCI) vào năm 2015 để mở rộng quỹ đất về phía Tây Nam TP.HCM (cụ thể là Quận Bình Tân và huyện Bình Chánh), nơi có

giá đất trung bình thấp hơn khu đông nhưng tốc độ tăng trưởng dân số cao hơn. Nhờ đó, quỹ đất của KDH đã tăng 14 lần lên 696ha, và phân khúc sản phẩm được mở rộng từ nhà phố/biệt thự và căn hộ sang phân khúc công nghiệp.

Công ty dự kiến sẽ được hưởng lợi từ xu hướng tăng giá bán tại TP.Thủ Đức, đề xuất nâng cấp huyện Bình Chánh lên quận trong giai đoạn 2021-2025 và nguồn cung bất động sản công nghiệp ở TP.HCM hạn chế trong khi nhu cầu dịch chuyển sản xuất đến Việt Nam của các khách thuê nước ngoài là rất lớn. Chúng tôi dự phóng KDH sẽ vượt kế hoạch đề ra với doanh thu năm 2021 ước tính là 4.920 tỷ đồng (+9% n/n) và LNST là 1.255 tỷ đồng (+9% n/n) nhờ bàn giao gần 1.500 căn hộ tại Safira, Verosa, Lovera Vista và Armena.

Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (NLG)

Nam Long là một trong những công ty tiên phong trên thị trường nhà ở vừa túi tiền tại Việt Nam với 29 năm phát triển và ba dòng sản phẩm chính: Ehome và EhomeS (40.000-70.000 USD/căn hộ), Flora (70.000-100.000 USD/căn hộ) và Valora (100.000-200.000 / nhà phố hoặc biệt thự). NLG đang trong quá trình chuyển đổi từ chủ đầu tư bất động sản nhà ở vừa túi tiền sang chủ đầu tư khu đô thị tích hợp và công ty bất động sản tích hợp, do đó công ty sẽ mở rộng nhiều hơn vào các phân khúc văn phòng, thương mại, v.v. trong 10 năm tới.

NLG là một trong số ít chủ đầu tư có thể xây dựng mối quan hệ hợp tác lâu dài với các đối tác nước ngoài, đặc biệt là với Hankyu Realty và Nishi Nippon Railroad đến từ Nhật Bản. Sự hợp tác này giúp nâng cao uy tín và sức khỏe tài chính của công ty, dẫn đến tỷ lệ hấp thụ dự án cao và tỷ lệ đòn bẩy thấp. Hiện NLG có 9 dự án với tổng quỹ đất hơn 681ha tại TP.HCM, Đồng Nai, Long An, Cần Thơ và Hải Phòng, trong đó có 7 dự án có sự hợp tác với các đối tác nước ngoài.

Chúng tôi kỳ vọng công ty sẽ tăng trưởng mạnh trong năm 2021 với số lượng bán hàng đạt ~2.400 căn (+115% n/n) chủ yếu tại Mizuki, Southgate, Akari và Cần Thơ 43 với tổng giá trị hơn 10.000 tỷ đồng (+165% n/n) và bàn giao hơn 2.100 căn chủ yếu là Akari (1.250 căn) và Southgate (650 căn). Chúng tôi cũng kỳ vọng công ty sẽ ghi nhận 300 tỷ đồng lợi nhuận tài chính từ việc chuyển nhượng 50% cổ phần Paragon Đại Phước trong Q3/2021. Do đó, chúng tôi dự phóng doanh thu thuần năm 2021 là 5.193 tỷ đồng (+134% n/n) và LNST của cổ đông công ty mẹ là 1.194 tỷ đồng (+43% n/n), tương đương 105% và 104% kế hoạch của NLG.

CTCP Tập đoàn Đất Xanh (DXG)

Đất Xanh được thành lập vào năm 2003 với tiền thân là công ty môi giới bất động sản và trở thành nhà phát triển bất động sản từ năm 2007. Dịch vụ môi giới, bao gồm cả đầu tư thứ cấp, là mảng kinh doanh lớn nhất và sinh lời cao nhất, chiếm 32-67% tổng doanh thu và có biên lợi nhuận gộp rất cao 72-87% trong 5 năm qua. Với hơn 30.000 căn được bán ra trong năm 2020, DXG dẫn đầu về dịch vụ môi giới sơ cấp với 29% thị phần. Công ty có 90 sản giao dịch trực thuộc các công ty con, 846 sản giao dịch liên kết, hơn 7.000 nhân viên kinh doanh và 7,5 triệu thông tin khách hàng được lưu trữ. Công ty con của DXG là CTCP Dịch vụ bất động sản Đất Xanh (HNX: DXS) phụ trách mảng môi giới bất động sản đã IPO thành công vào nửa đầu năm 2021 và mới niêm yết trên sàn HNX vào tháng 7/2021.

Phát triển bất động sản là mảng kinh doanh lớn thứ hai, chiếm 14-56% tổng doanh thu với biên lợi nhuận gộp là 28-63%. DXG đã phát triển các dự án căn hộ trung cấp và bình dân tại TP.HCM và Bình Dương và một dự án khu đô thị Gem Sky World tại Đồng Nai. Về dài hạn, công ty có kế hoạch phát triển các dự án khu đô thị rải rác trên toàn quốc với 25 dự án đang và sẽ triển khai có tổng vốn đầu tư ước tính hơn 118.000 tỷ đồng, hơn 71.000 sản phẩm và tổng diện tích đất gần 2.300ha tại TP.HCM, Bình Dương, Đồng Nai, Long An, Hậu Giang, Kiên Giang, Khánh Hòa, Bắc Giang và Vĩnh Phúc.

DXG được kỳ vọng sẽ đạt mức tăng trưởng rất cao trong năm 2021 nhờ bàn giao các dự án Gem Sky World và Opal Boulevard và thị trường bất động sản phục hồi với doanh thu thuần ước tính đạt 9.220 tỷ đồng (+219% n/n) và LNST là 1.236 tỷ đồng so với khoản lỗ gần 500 tỷ đồng trong năm 2020 do chuyển nhượng công ty liên kết CTCP Đầu tư Long Điền dưới giá trị sổ sách.

Phụ lục

Mã cp	Vốn hóa hiện tại (tỷ đồng)	2021 P/E	2021 P/B	2021 ROE	2021 ROA	Diễn biến giá cổ phiếu tính từ đầu năm	Diễn biến giá cổ phiếu 12 tháng	Suất sinh lợi cổ tức	Giá trị giao dịch trung bình 3 tháng (tỷ đồng)
VHM	355.268	11,0	3,2	32,5%	14,0%	20,7%	34,6%	1,4%	494
NVL	151.929	35,0	4,7	15,0%	2,9%	114,4%	129,8%	n/a	307
KDH	22.836	18,2	2,4	14,3%	8,5%	37,6%	76,8%	n/a	142
NLG	10.883	9,5	1,1	14,3%	7,9%	30,9%	70,3%	3,9%	109
DXG	10.677	8,9	1,0	18,6%	5,1%	29,2%	89,7%	n/a	245

Nguồn: Bloomberg và ACBS.

LIÊN HỆ

Trụ sở chính

41, Mạc Đĩnh Chi Q.1, TPHCM
Tel: (+84 28) 3823 4159
Fax: (+84 28) 3823 5060

PHÒNG PHÂN TÍCH

Phó phòng Phân tích

Nguyễn Bình Thanh Giao
(+84 28) 3823 4159 (ext: 250)
giaonbt@acbs.com.vn

CVPT – Hàng tiêu dùng, Công nghệ
Lương Thị Kim Chi
(+84 28) 3823 4159 (ext: 327)
chiltk@acbs.com.vn

NVPT – Vật liệu xây dựng
Huỳnh Anh Huy
(+84 28) 3823 4159 (ext: 325)
huyha@acbs.com.vn

CVPT – Tài chính ngân hàng
Cao Việt Hùng
(+8428) 3823 4159 (ext: 326)
hungcv@acbs.com.vn

NVPT – Công nghiệp
Trần Trí An Phúc
(+8428) 3823 4159 (ext: 325)
phuctta@acbs.com.vn

Chi nhánh Hà Nội

10, Phan Chu Trinh Q. Hoàn Kiếm, Hà Nội
Tel: (+84 24) 3942 9395
Fax: (+84 24) 3942 9407

Trưởng bộ phận

Phạm Thái Thanh Trúc
(+84 28) 3823 4159 (ext: 303)
trucptt@acbs.com.vn

CVPT – Hàng tiêu dùng, Truyền thông
Trần Nhật Trung
(+84 28) 3823 4159 (ext: 351)
trungtn@acbs.com.vn

NVPT – Phái sinh, Vĩ mô
Trịnh Viết Hoàng Minh
(+84 28) 3823 4159 (ext: 352)
minhtvh@acbs.com.vn

CVPT- Dầu khí
Phan Việt Hưng
(+84 28) 3823 4159 (ext: 354)
hungpv@acbs.com.vn

NVPT – PTKT
Lương Duy Phước
(+84 28) 3823 4159 (ext: 354)
phuoold@acbs.com.vn

KHOẢNG KHÁCH HÀNG ĐỊNH CHẾ

Giám đốc Khối Khách hàng Định chế

Tyler Cheung
(+84 28) 38 234 876
tyler@acbs.com.vn

Trưởng bộ phận - GDKHĐC

Chu Thị Kim Hương
(+84 28) 3824 6679
huongctk@acbs.com.vn

Chuyên viên GDKHĐC
Trần Thị Thanh
(+84 28) 3824 7677
thanhtt@acbs.com.vn

Chuyên viên GDKHĐC
Chu Thị Minh Phương
(+84 28) 3823 4159 (ext:357)
phuongctm@acbs.com.vn

NV Hỗ trợ khách hàng
Lê Nguyễn Tiến Thành
(+84 28) 3823 4798
thanhlnt@acbs.com.vn

Nhân viên GDKHĐC
Lý Ngọc Dung
(+84 28) 3823 4159 (ext: 313)
dungln.hso@acbs.com.vn

Nhân viên GDKHĐC
Nguyễn Phương Nhi
(+84 28) 3823 4159 (ext:315)
nhinp@acbs.com.vn

KHUYẾN CÁO

Nguyên Tắc Khuyến Nghị

GIỮ: nếu giá mục tiêu cao/thấp hơn 0-15% (bao gồm suất sinh lợi cổ tức) so với giá thị trường.

MUA: nếu giá mục tiêu cao hơn 15% hoặc hơn (bao gồm suất sinh lợi cổ tức) so với giá thị trường.

BÁN: nếu tổng tỷ suất sinh lợi 12 tháng (bao gồm cổ tức) thấp hơn -15%.

Xác Nhận Của Chuyên Viên Phân Tích

Chúng tôi, các tác giả của bản báo cáo phân tích này, xác nhận rằng (1) các quan điểm được trình bày trong bản báo cáo phân tích này là của chúng tôi (2) chúng tôi không nhận được bất kỳ khoản thu nhập nào, trực tiếp hoặc gián tiếp, từ các khuyến nghị hoặc quan điểm được trình bày đây.

Công Bố Thông Tin Quan Trọng

ACBS và các tổ chức có liên quan của ACBS (sau đây gọi chung là ACBS) đã có hoặc sẽ tiến hành các giao dịch theo giấy phép kinh doanh của ACBS với các công ty được trình bày trong bản báo cáo phân tích này. Danh mục đầu tư trên tài khoản tự doanh chứng khoán của ACBS cũng có thể có chứng khoán do các công ty này phát hành. Vì vậy nhà đầu tư nên lưu ý rằng ACBS có thể có xung đột lợi ích ở bất kỳ thời điểm nào. ACBS phát hành nhiều loại báo cáo phân tích, bao gồm nhưng không giới hạn ở phân tích cơ bản, phân tích cổ phiếu, phân tích định lượng hoặc phân tích xu hướng thị trường. Các khuyến nghị trên mỗi loại báo cáo phân tích có thể khác nhau, nguyên nhân xuất phát từ sự khác biệt về thời hạn đầu tư, phương pháp phân tích áp dụng và các nguyên nhân khác.

Tuyên Bố Miễn Trách Nhiệm

Bản báo cáo phân tích này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin, ACBS không cung cấp bất kỳ bảo đảm rõ ràng hay ngụ ý nào và không chịu trách nhiệm về sự phù hợp của các thông tin chứa đựng trong báo cáo cho một mục đích sử dụng cụ thể. ACBS sẽ không xem những người nhận báo cáo, không nhận trực tiếp từ ACBS, là khách hàng của ACBS. Giá chứng khoán được trình bày trong kết luận của báo cáo (nếu có) chỉ mang tính tham khảo. ACBS không đề nghị hoặc khuyến khích nhà đầu tư tiến hành mua hoặc bán bất kỳ chứng khoán nào dựa trên báo cáo này. **ACBS, các tổ chức liên quan của ACBS, ban quản lý, đối tác hoặc nhân viên của ACBS sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ (a) các thiệt hại trực tiếp, gián tiếp; hoặc (b) các khoản tổn thất do mất lợi nhuận, doanh thu, cơ hội kinh doanh hoặc các khoản tổn thất khác, kể cả khi ACBS đã được thông báo về khả năng xảy ra thiệt hại hoặc tổn thất đó, phát sinh từ việc sử dụng bản báo cáo phân tích này hoặc thông tin trong đó.** Ngoài các thông tin liên quan đến ACBS, các thông tin khác trong bản báo cáo này được thu thập từ các nguồn mà ACBS cho rằng đáng tin cậy, tuy nhiên ACBS không bảo đảm tính đầy đủ và chính xác của các thông tin đó. Các quan điểm trong báo cáo có thể bị thay đổi bất kỳ lúc nào và ACBS không có nghĩa vụ cập nhật các thông tin và quan điểm đã bị thay đổi đó cho nhà đầu tư đã nhận báo cáo này.

Bản báo cáo có chứa đựng các giả định, quan điểm của chuyên viên phân tích, tác giả của báo cáo, ACBS không chịu trách nhiệm cho bất kỳ sai sót nào của họ phát sinh trong quá trình lập báo cáo, đưa ra các giả định, quan điểm. Trong tương lai, ACBS có thể sẽ phát hành các bản báo cáo có thông tin mâu thuẫn hoặc thậm chí có nội dung kết luận đi ngược lại hoàn toàn với bản báo cáo này. Các khuyến nghị trong bản báo cáo này hoàn toàn là của riêng chuyên viên phân tích, các khuyến nghị đó không được đưa ra dựa trên các lợi ích của bất kỳ cá nhân tổ chức nào, kể cả lợi ích của ACBS. Bản báo cáo này không nhằm đưa ra các lời khuyên đầu tư cụ thể, cũng như không xem xét đến tình hình và điều kiện tài chính của bất kỳ nhà đầu tư nào, những người nhận bản báo cáo này. Vì vậy các chứng khoán được trình bày trong bản báo cáo có thể không phù hợp với nhà đầu tư. ACBS khuyến nghị rằng nhà đầu tư nên tự thực hiện đánh giá độc lập và tham khảo thêm ý kiến chuyên gia khi tiến hành đầu tư. Giá trị và thu nhập đem lại từ các khoản đầu tư có thể thay đổi hàng ngày tùy theo thay đổi của nền kinh tế và thị trường chứng khoán. Các kết luận trong báo cáo không nhằm tiên đoán thực tế do đó nó có thể khác xa so với thực tế, kết quả đầu tư của quá khứ không bảo đảm cho kết quả đầu tư của tương lai.

Bản báo cáo này có thể không được phát hành rộng rãi trên phương tiện thông tin đại chúng hay được sử dụng, trích dẫn bởi các phương tiện thông tin đại chúng mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của ACBS. Việc sử dụng không có sự đồng ý của ACBS sẽ bị xem là bất hợp pháp và cá nhân, tổ chức vi phạm có nghĩa vụ bồi thường mọi thiệt hại, tổn thất (nếu có) đã gây ra cho ACBS từ sự vi phạm đó.

Trong trường hợp quốc gia của nhà đầu tư nghiêm cấm việc phân phối hoặc nhận các báo cáo phân tích như thế này thì nhà đầu tư cần hủy bản báo cáo này ngay lập tức, nếu không nhà đầu tư sẽ hoàn toàn tự chịu trách nhiệm.

ACBS không cung cấp dịch vụ tư vấn thuế và không nội dung nào trong bản báo cáo này được xem như có nội dung tư vấn thuế. Do đó khi liên quan đến vấn đề thuế, nhà đầu tư cần tham khảo ý kiến của chuyên gia dựa trên tình hình và điều kiện tài chính cụ thể của nhà đầu tư.

Bản báo cáo này có thể chứa đựng các đường dẫn đến trang web của bên thứ ba, ACBS không chịu trách nhiệm đối với nội dung trên các trang web này. Việc đưa đường dẫn chỉ nhằm mục đích tạo sự thuận tiện cho nhà đầu tư trong việc tra cứu thông tin; do đó nhà đầu tư hoàn toàn chịu các rủi ro khi truy cập các trang web này.

© Copyright ACBS (2021). Mọi quyền sở hữu trí tuệ và quyền tác giả là của ACBS và/hoặc chuyên viên phân tích, Bản báo cáo phân tích này không được phép sao chép, toàn bộ hoặc một phần, khi chưa có sự đồng ý bằng văn bản của ACBS.