

## BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở

### Thời điểm thuận lợi đã đến gần

- Trong Q2/21, nguồn cung căn hộ tại TP HCM phục hồi tăng 141% so với cùng kỳ (svck), lượng giao dịch nhà đất tại Hà Nội tiếp tục bùng nổ.
- BĐS nhà ở có thể trở lại mạnh mẽ từ Q4/21 ngay khi dịch được kiểm soát, nhờ nguồn cung phục hồi và nguồn cầu được thúc đẩy mạnh mẽ.
- Chúng tôi duy trì đánh giá Tích cực cho ngành bất động sản (BĐS) nhà ở. Lựa chọn cổ phiếu của chúng tôi là VHM, NLG và KDH.

#### Thị trường căn hộ Q2/21 tại TP HCM hồi phục với nguồn cung mới dồi dào

Lượng căn hộ tiêu thụ tại TP HCM hồi phục mạnh mẽ trong Q2/21, tăng 143,1% svck đạt 4.700 căn, nhờ nguồn cung mới tăng 141,4% svck đạt 3.968 căn. Nguồn cung mới nhà ở liền thổ tiếp tục giảm 85,3% svck chỉ còn 97 căn trong Q2/21, kéo lượng giao dịch giảm 91,4% svck chỉ 80 căn. Trong Q2/21, giá bán căn hộ sơ cấp trung bình tăng 16,5% svck lên 2.260 USD/m<sup>2</sup>, giá nhà phố thứ cấp cũng tăng mạnh 17,9% svck lên 4.202 USD/m<sup>2</sup>.

#### Giao dịch nhà đất tại Hà Nội tiếp tục bùng nổ trong Q2/21

Nguồn cung căn hộ mới tại Hà Nội trong Q2/21 giảm 36,7% svck còn 3.526 căn do đợt bùng phát COVID-19 từ tháng 5/2021; dẫn đến lượng căn hộ tiêu thụ giảm 14,6% svck còn 3.921 căn. Trong khi đó, nguồn cung mới nhà liền thổ tại Hà Nội trong Q2/21 tăng ấn tượng 597,2% svck lên 1.255 căn, lượng giao dịch tăng 460,8% svck lên 858 căn. Cũng như TP HCM, giá bán nhà ở tại Hà Nội tiếp tục tăng trong Q2/21, giá bán căn hộ sơ cấp tăng 7,2% svck lên 1.472 USD/m<sup>2</sup>, nhà phố thứ cấp tăng 13,7% svck lên 5.127 USD/m<sup>2</sup>.

#### Thời điểm thuận lợi cho thị trường BĐS không còn xa

Chúng tôi cho rằng thị trường BĐS có thể gặp khó khăn tạm thời trong Q3/21 do dịch COVID-19 đang bùng phát. Tuy nhiên, chúng tôi tin rằng thị trường sẽ nhanh chóng trở lại mạnh mẽ ngay khi dịch được kiểm soát. Chúng tôi quan sát thấy nguồn cung BĐS đang dần hồi phục nhờ nới lỏng pháp lý, trong khi nguồn cầu cũng được thúc đẩy mạnh mẽ bởi thị trường phục hồi trên diện rộng, lãi suất vay mua nhà duy trì ở mức thấp và cơ sở hạ tầng đang được tăng tốc phát triển, do đó chúng tôi cho rằng thị trường BĐS có thể sẽ bước vào thời điểm thuận lợi từ Q4/21.

#### BĐS nghỉ dưỡng đã đến lúc trở lại tầm mắt của các nhà đầu tư

Chúng tôi tin rằng BĐS nghỉ dưỡng sẽ hồi phục nhanh chóng trong tương lai nhờ việc tiêm vắc xin cùng với sự phục hồi của thị trường du lịch tại Việt Nam. Sóng gió của BĐS nghỉ dưỡng do dịch COVID-19 gây ra có thể kết thúc từ cuối 2021.

#### Chúng tôi lựa chọn cổ phiếu VHM, NLG và KDH

Chúng tôi duy trì đánh giá Tích cực đối với ngành BĐS nhà ở. Rủi ro giảm giá 1) dịch bệnh kéo dài gây hạn chế trong việc bán hàng và 2) giá nguyên vật liệu xây dựng tiếp tục tăng cao. Chúng tôi lựa chọn cổ phiếu VHM, NLG và KDH dựa trên triển vọng kỳ bán trong nửa cuối 2021 và 2022 tích cực và sở hữu quỹ đất lớn.

#### Chuyên viên phân tích:



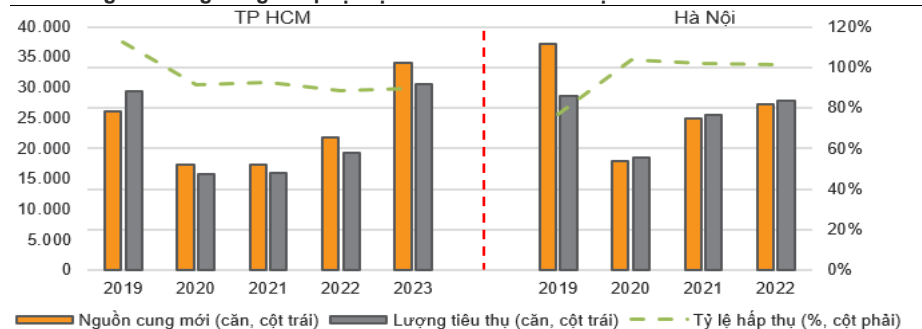
Nguyễn Thị Cẩm Tú

[tu.nguyencam2@vndirect.com.vn](mailto:tu.nguyencam2@vndirect.com.vn)

#### Chu Đức Toàn

[toan.chuduc@vndirect.com.vn](mailto:toan.chuduc@vndirect.com.vn)

Hình 1: Nguồn cung đang hồi phục tại cả TP HCM và Hà Nội



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH, CBRE

**THỊ TRƯỜNG SƠ CẤP**

**Lượng căn hộ tiêu thụ tại TP HCM hồi phục mạnh mẽ**

Theo CBRE, lượng căn hộ tiêu thụ tại TP HCM hồi phục mạnh mẽ, tăng 143,1% svck đạt 4.700 căn, nhờ nguồn cung mới tăng 141,4% svck đạt 3.968 căn. Phân khúc trung cấp dẫn dắt thị trường với 3.116 căn mới, tăng 246,6% svck, chiếm 78,5% tổng nguồn cung mới, hầu hết đến từ phía Tây và phía Nam. Tỷ lệ hấp thụ trong Q2/21 duy trì ở mức cao 118,4% (+0,7 điểm % svck).

**COVID-19 ảnh hưởng đà tăng của lượng giao dịch căn hộ tại Hà Nội**

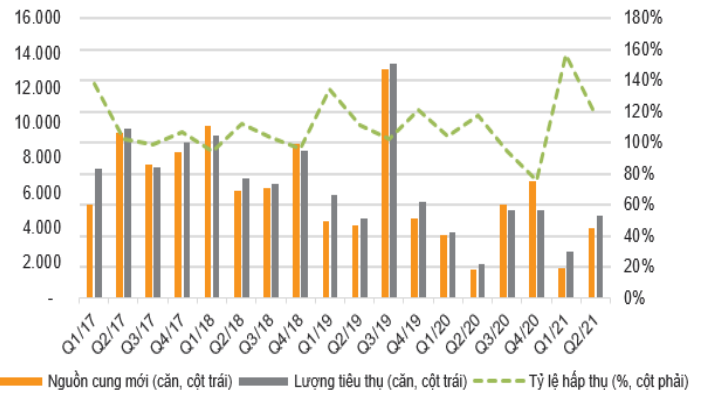
Nguồn cung căn hộ mới tại Hà Nội trong Q2/21 giảm 36,7% svck còn 3.526 căn do đợt bùng phát COVID-19 từ tháng 5/2021; dẫn đến lượng căn hộ tiêu thụ giảm 14,6% svck còn 3.921 căn. Phân khúc trung cấp tiếp tục dẫn dắt thị trường, chiếm 78,4% tổng nguồn cung mới, hầu hết đến từ phía Tây và phía Đông Hà Nội. Tỷ lệ hấp thụ tăng mạnh đạt 111,2% svck trong Q2/21 (+28,8 điểm % svck), cho thấy nhu cầu căn hộ vẫn đang ở mức cao.

**Giá bán căn hộ sơ cấp tại TP HCM ghi nhận tăng ở tất cả phân khúc (USD/m2)**

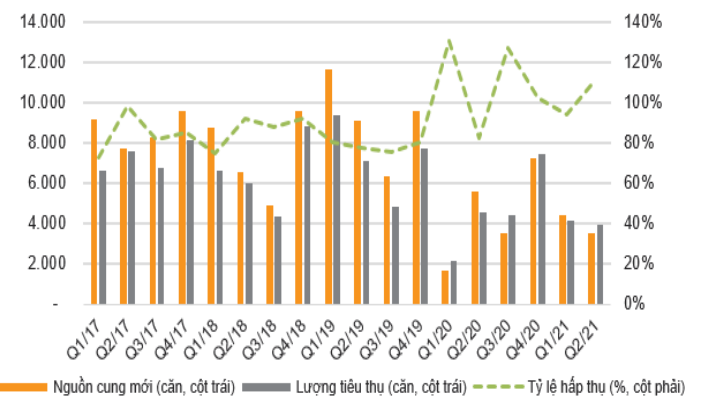
Giá bán sơ cấp tại phân khúc căn hộ hạng sang tăng mạnh 9,2% svck nhờ sự mở bán của dự án căn hộ thương hiệu Grand Marina có mức giá bán cao kỷ lục 16.500-18.000 USD/m2 và dự án The MarQ có giá bán 7.500-9.800 USD/m2. Cả 2 dự án đều tọa lạc tại những vị trí đắc địa tại trung tâm TP HCM. Phân khúc trung cấp cũng ghi nhận giá bán sơ cấp tăng ấn tượng 8,3% svck nhờ các thông tin hỗ trợ phát triển cơ sở hạ tầng tại phía Tây và phía Nam TP HCM. Các phân khúc còn lại tăng nhẹ 0,4-1,6% svck.

**Giá bán căn hộ sơ cấp tại Hà Nội tiếp tục ghi nhận tăng (USD/m2)**

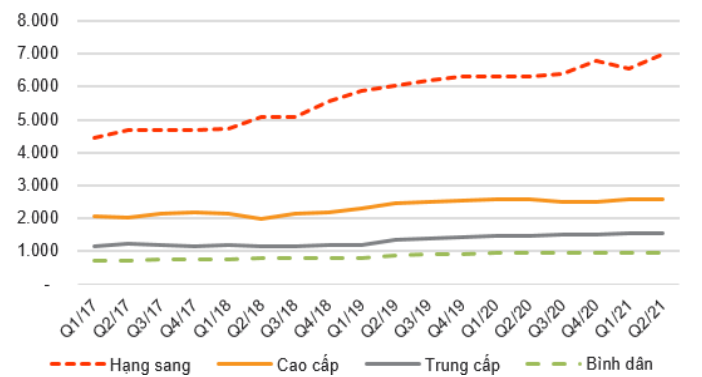
Chúng tôi quan sát thấy giá bán căn hộ sơ cấp tại phân khúc trung cấp và bình dân tăng mạnh nhất, tăng 7-9% svck, nhờ các dự án mở bán có vị trí tốt hơn thuận tiện kết nối với quận Hai Bà Trưng và Bắc Từ Liêm. Giá bán căn hộ sơ cấp tại Hà Nội trung bình tăng 7% svck trong Q2/21 đạt 1.472 USD/m2.



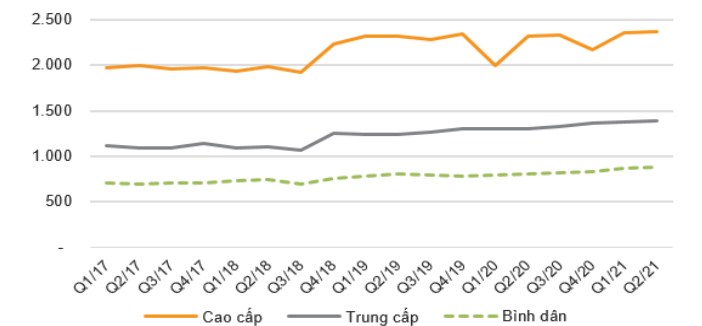
Nguồn: CBRE, VNDIRECT RESEARCH



Nguồn: CBRE, VNDIRECT RESEARCH



Nguồn: CBRE, VNDIRECT RESEARCH

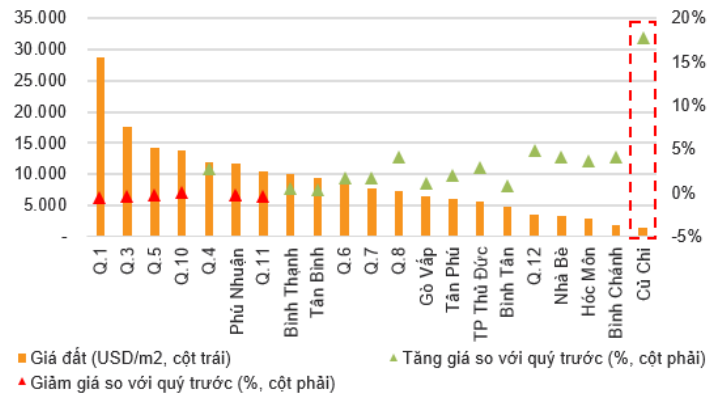


Nguồn: CBRE, VNDIRECT RESEARCH

**THỊ TRƯỜNG THỨ CẤP**

**Giá đất phía Tây Bắc TP HCM tiếp tục tăng ấn tượng trong Q2/21 (USD/m<sup>2</sup>)**

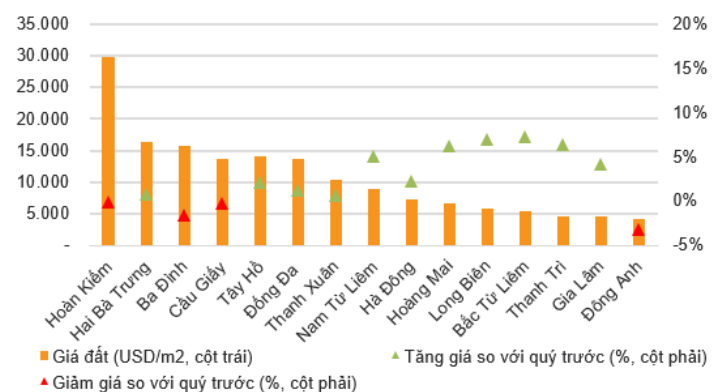
Theo nghiên cứu thị trường của chúng tôi, giá đất phía Tây Bắc TP HCM tiếp tục tăng ấn tượng trong Q2/21, đặc biệt ở Củ Chi tăng 17,8% so với quý trước (svqt), nhờ đề xuất thành lập thành phố Tây Bắc gồm Củ Chi và Hóc Môn, và thông tin đưa các huyện Củ Chi, Hóc Môn, Bình Chánh, Nhà Bè và Cần Giờ lên quận. Chúng tôi chú ý giá đất tại các quận trung tâm đang có dấu hiệu sụt giảm do thị trường cho thuê tại các địa điểm này bị ảnh hưởng nặng nề bởi sự thiếu vắng của khách du lịch nước ngoài cũng như khách nội địa.



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

**Tăng trưởng giá nhà đất tại Hà Nội chậm lại sau cơn sốt đất đầu năm (USD/m<sup>2</sup>)**

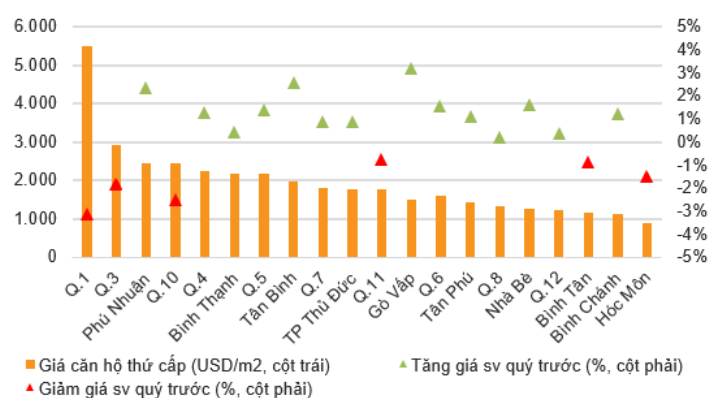
Chúng tôi nhận thấy giá đất tại Hà Nội tăng trưởng chậm lại trong Q2/21, giá thứ cấp trung bình tăng nhẹ 2,5% svqt, do cơ quan quản lý đã siết chặt tại các địa điểm sốt nóng. Giá đất tại Đông Anh giảm 3,3% svqt sau khi tăng nóng 75,5% svck trong đầu 2021. Cũng như TP HCM, giá đất tại các quận trung tâm thành phố Hà Nội như Hoàn Kiếm, Ba Đình cũng giảm 0,2-1,6% svqt trong bối cảnh thị trường cho thuê bị ảnh hưởng nặng bởi COVID-19.



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

**Giá căn hộ thứ cấp tại ngoại thành TP HCM duy trì đà tăng trong Q2/21 (USD/m<sup>2</sup>)**

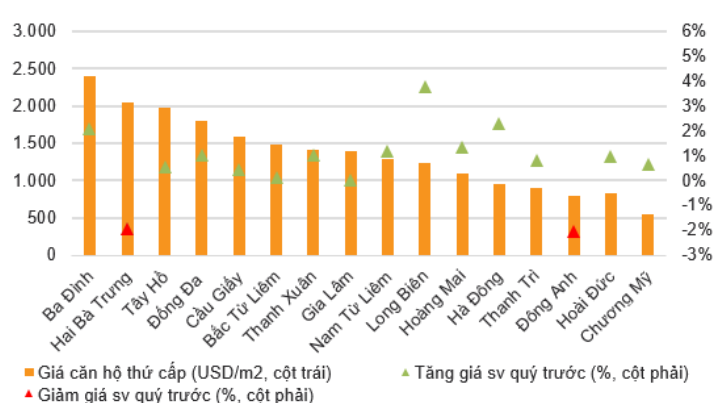
Giá căn hộ thứ cấp tại ngoại thành TP HCM duy trì đà tăng trong Q2/21, tăng 0,4-3,2% svqt. Trong đó, Gò Vấp tăng mạnh nhất 3,2% svqt trong Q2/21 nhờ cơ sở hạ tầng và các dịch vụ tiện ích tại đây được cải thiện trong những năm gần đây. Bên cạnh đó, chúng tôi nhận thấy giá căn hộ thứ cấp tại các quận trung tâm sụt giảm trong Q2/21 như quận 1 (-3,2% svqt), quận 3 (-1,9% svqt), quận 10 (-2,5% svqt) do thiếu vắng lượng khách thuê nước ngoài.



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

**Giá căn hộ thứ cấp tại Hà Nội tương đối ổn định trong Q2/21 (USD/m<sup>2</sup>)**

Chúng tôi nhận thấy giá căn hộ thứ cấp tại Hà Nội tương đối ổn định trong Q2/21, trung bình tăng nhẹ 0,9% svqt. Giá căn hộ tại Long Biên tăng mạnh nhất 3,8% svqt trong Q2/21, theo quy hoạch sẽ có thêm 4 dự án cầu kết nối Long Biên với Tứ Liên, Trần Hưng Đạo, Cầu Đuống và Giang Biên.



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

## THỜI ĐIỂM THUẬN LỢI ĐÃ ĐẾN GẦN

Chúng tôi cho rằng thị trường BĐS có thể gặp khó khăn tạm thời trong Q3/21 do dịch COVID-19 đang bùng phát. Tuy nhiên, chúng tôi tin rằng thị trường sẽ nhanh chóng trở lại mạnh mẽ ngay khi dịch được kiểm soát. Chúng tôi quan sát thấy nguồn cung BĐS đang dần hồi phục nhờ nới lỏng pháp lý, trong khi nguồn cầu cũng được thúc đẩy mạnh mẽ bởi thị trường phục hồi trên diện rộng, lãi suất vay mua nhà duy trì ở mức thấp và cơ sở hạ tầng đang được tăng tốc phát triển, do đó chúng tôi cho rằng thị trường BĐS có thể sẽ bước vào thời điểm thuận lợi từ Q4/21.

### Chúng tôi nhận thấy có ba yếu tố thúc đẩy nhu cầu BĐS nhà ở trong nửa cuối 2021 và năm 2022

#### Thị trường phục hồi diện rộng giúp thúc đẩy ngành BĐS trong nửa cuối 2021 và năm 2022

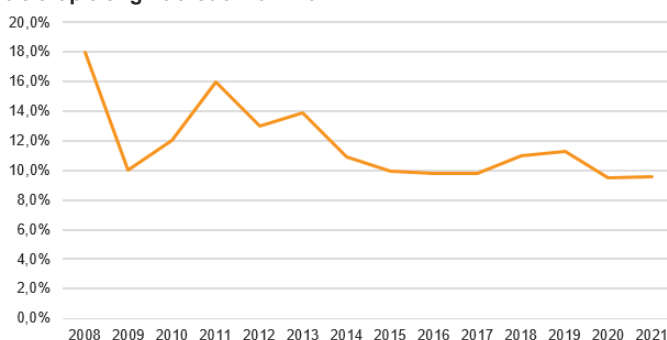
Chúng tôi quan sát thấy tốc độ triển khai tiềm chủng đang tăng lên nhanh chóng, giúp đẩy nhanh quá trình mở cửa trở lại của nền kinh tế thế giới trong nửa cuối năm 2021. Là nền kinh tế có độ mở lớn, Việt Nam có nhiều dự địa để tận dụng cơ hội khi sức mua toàn cầu phục hồi. Số liệu kinh tế tích cực của Việt Nam trong 6 tháng đầu năm 2021 là chỉ báo rõ ràng cho sức phục hồi trong một vài năm tới. Chúng tôi dự báo GDP cả nước sẽ tăng trưởng lần lượt 6,5%-7,4% svck trong năm 2021-22, nhờ sự mở rộng của ngành sản xuất và sự phục hồi mạnh mẽ của ngành dịch vụ.

Chúng tôi cũng nhận thấy rủi ro lạm phát đang gia tăng song hành với đà tăng trưởng vĩ mô nhưng vẫn trong tầm kiểm soát. Chúng tôi cho rằng lạm phát Việt Nam có thể tiếp tục được kiểm soát trong nửa cuối năm 2021 nhờ (1) chỉ số CPI lương thực giảm trong bối cảnh giá thịt lợn giảm và (2) Chính phủ áp dụng các biện pháp kiểm soát lạm phát hiệu quả như giảm giá điện, hạn chế xuất khẩu nguyên liệu thô. Chúng tôi giữ nguyên dự báo CPI bình quân năm 2021 tăng 2,9% svck.

#### Lãi suất vay mua nhà tiếp tục duy trì ở mức thấp giúp kích thích nhu cầu mua nhà

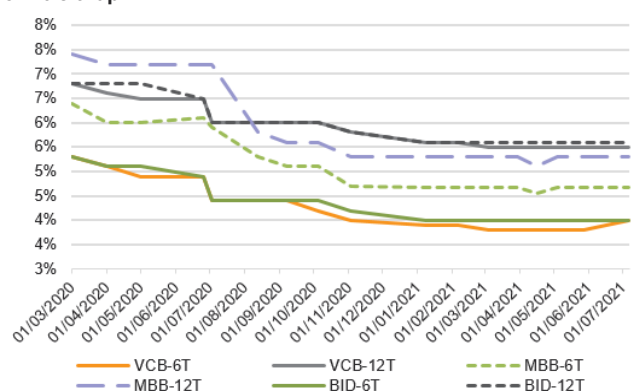
Chúng tôi nhận thấy lãi suất vay mua nhà ở các ngân hàng nội địa tương đối ổn định ở mức 9,2-9,5% trong nửa đầu năm 2021, vẫn là mức thấp nhất trong 10 năm. Chúng tôi kỳ vọng Ngân hàng Nhà nước (NHNN) sẽ duy trì chính sách tiền tệ thích ứng vào năm 2021 nhờ lạm phát vẫn trong tầm kiểm soát. Mặc dù chúng tôi không kỳ vọng NHNN sẽ cắt giảm thêm lãi suất điều hành, nhưng chúng tôi tin rằng NHNN sẽ không nâng lãi suất năm 2021 nhằm tiếp tục hỗ trợ nền kinh tế bằng cách duy trì nới lỏng chính sách tiền tệ. Theo đó, chúng tôi cho rằng lãi suất cho vay thế chấp sẽ vẫn được duy trì ở mức thấp trong năm 2021, từ đó sẽ hỗ trợ kích cầu bất động sản.

Hình 2: Chúng tôi tin rằng lãi suất vay mua nhà sẽ tiếp tục duy trì ở mức thấp trong nửa cuối năm 2021



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH, NGÂN HÀNG NỘI ĐỊA

Hình 3: Lãi suất huy động kỳ hạn 6T/trên 6T đang được duy trì ở mức thấp



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH, BÁO CÁO CÔNG TY

### Đẩy mạnh phát triển cơ sở hạ tầng sẽ là động lực thúc đẩy thị trường bất động sản tăng trưởng trong tương lai

Chúng tôi quan sát thấy Chính phủ đang có các động thái quyết liệt hơn thúc đẩy đầu tư công trong nửa cuối 2021, đặc biệt là đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng nhằm thúc đẩy nền kinh tế hồi phục. Vào ngày 09/07/2021, Bộ Xây dựng đã ban hành Chỉ thị 01/CT-BXD về việc đẩy nhanh tiến độ thực hiện và giải ngân kế hoạch vốn đầu tư công năm 2021. Theo đó việc giải ngân vốn đầu tư công được chỉ đạo phải hoàn thành 100% mục tiêu năm 2021. Chúng tôi cho rằng việc thúc đẩy phát triển cơ sở hạ tầng có tác động trực tiếp tới thị trường BĐS, sẽ trở thành động lực tăng trưởng chính của BĐS trong các năm tới.

Chúng tôi nhận thấy một số dự án có tác động tích cực tới thị trường BĐS đã/dự kiến khởi công trong 2021 như 1) sân bay quốc tế Long Thành giai đoạn 1 (khởi công đầu năm 2021), 2) 6/11 dự án thành phần cao tốc Bắc Nam đang được thi công và 5 dự án còn lại được kỳ vọng sẽ khởi công trong 2021. Ngoài ra, cũng có một số dự án đáng chú ý dự kiến sẽ hoàn thành trong nửa cuối 2021 và năm 2022 như 1) tuyến metro Nhổn – ga Hà Nội, 2) cầu Thủ Thiêm 2 và 3) tuyến metro số 1 (Bến Thành – Suối Tiên).

Hình 4: Các dự án cơ sở hạ tầng đáng chú ý giai đoạn 2021-26

Dự án	Vị trí	Tổng vốn đầu tư (tỷ đồng)	Thời điểm khởi công	Hoàn thành
11 dự án thành phần cao tốc Bắc - Nam phía Đông	TP HCM	118.716	2019	2021-25
Dự án sân bay Long Thành	TP HCM	109.112	2021	2025
Metro 2 (Bến Thành - Tham Lương)	TP HCM	47.800	2021	2026
Metro 1 (Bến Thành - Suối Tiên)	TP HCM	43.757	2012	2022
Cao tốc TP HCM - Thủ Dầu Một - Chơn Thành	TP HCM	24.150		2021-25
Đường vành đai 3	TP HCM	19.871		2021-25
Dự án cải thiện môi trường nước	TP HCM	11.282	2015	2021
Cao tốc TP HCM - Mộc Bài	TP HCM	10.668	2021	2026
Dự án nạo vét Soài Rạp (giai đoạn 3)	TP HCM	8.977		2021-25
Đường vành đai 2	TP HCM	6.500		2021-25
Đường song hành QL50	TP HCM	3.816		2021-25
Tuyến metro số 5 (Văn Cao - Ngọc Khánh - Láng - Hòa Lạc)	Hà Nội	65.400	2022	2026
Tuyến metro số 2A (Cát Linh - Hà Đông)	Hà Nội	18.000	2011	2021-22
Đường vành đai 2 (Vinh Tuy - Ngã Tư Vọng)	Hà Nội	9.400	2018	2021
Đường vành đai 1 (Hoàng Cầu - Voi Phục)	Hà Nội	7.700	2021	2021-25
Tuyến metro số 3 (Nhổn - Ga Hà Nội)	Hà Nội	6.500	2010	2021-22
Cao tốc Tuyên Quang - Phú Thọ	Hà Nội	3.271	2021	N/A
Cầu Vinh Tuy 2	Hà Nội	2.540	2021	2021-25

Nguồn: VNDIRECT RESEARCH, BỘ GIAO THÔNG VẬN TẢI

Thêm vào đó, chúng tôi nhận thấy một số phê duyệt quy hoạch sắp tới cũng sẽ hỗ trợ phát triển cơ sở hạ tầng và giá đất. Trong đó, việc đề xuất thành lập thành phố Tây Bắc gồm Củ Chi và Hóc Môn, cùng với thông tin chuyển các huyện Hóc Môn, Củ Chi, Bình Chánh, Nhà Bè và Cần Giờ lên quận đã thúc đẩy giá nhà ở tại các khu vực này tăng mạnh trong nửa đầu 2021. **Chúng tôi tin rằng những chủ đầu tư sở hữu quỹ đất tại đây như VHM, NLG, KDH sẽ hưởng lợi giá nhà ở tăng.**

Hình 5: Một số phê duyệt quy hoạch sắp tới có thể hỗ trợ cơ sở hạ tầng và giá nhà ở

Đề xuất quy hoạch	Những điểm chính
Hà Nội công bố quy hoạch phân khu nội đô lịch sử	Quy hoạch phân khu nội đô thuộc địa bàn 4 quận Hoàn Kiếm, Ba Đình, Đống Đa và Hai Bà Trưng sẽ là cơ sở pháp lý cho thành phố, giúp chỉnh trang đô thị và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội.
Dự thảo quy hoạch sông Hồng	Quy hoạch được thực hiện trải dài 40 km sông Hồng từ cầu Hồng Hà đến cầu Mỹ Sở, diện tích khoảng 11.000 ha gồm 55 phường, xã và 13 quận, huyện. Hà Nội dự kiến sẽ phê duyệt và ban hành quy hoạch phân khu sông Hồng vào tháng 6/2021.
Hà Nội đặt mục tiêu đưa 8 huyện lên quận giai đoạn 2021-2030	Hà Nội đề xuất đưa 5 huyện Hoài Đức, Gia Lâm, Đông Anh, Thanh Trì và Đan Phượng lên quận giai đoạn 2021-2025 và 3 huyện Thanh Oai, Thường Tín and Mê Linh giai đoạn 2026-2030.
TP HCM đề xuất đưa 5 huyện lên quận giai đoạn 2021-2030	TP HCM đề xuất đưa 5 huyện lên quận trong giai đoạn 2021-2030, gồm Cần Giờ, Củ Chi, Bình Chánh, Hóc Môn và Nhà Bè.
TP HCM đề xuất thành lập thành phố Tây Bắc	TP HCM đề xuất thành lập thành phố Tây Bắc gồm Củ Chi và Hóc Môn.

Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

### Chúng tôi nhận thấy các chủ đầu tư BĐS đang thích nghi với nhiều giải pháp tốt hơn trong hoạt động bán hàng

Trong bối cảnh dịch bệnh kéo dài, chúng tôi nhận thấy các chủ đầu tư đang đưa ra nhiều chính sách mới nhằm hỗ trợ cũng như tăng tính hấp dẫn và thu hút người mua nhà, như kéo dài thời gian thanh toán, một số dự án đưa ra gói hỗ trợ cho phép người mua chuyển đến ở sau khi thanh toán 15-30% giá trị như dự án New City Thủ Thiêm, các dự án của Vinhomes. Hay như Masterise hợp tác Techcombank ra mắt giải pháp nhà ở mới “Nhà đổi nhà” thu hút các nhà đầu tư. Chính sách này được kỳ vọng sẽ giúp thu hút đầu tư và hỗ trợ người mua nhà rút ngắn thời gian nâng cấp căn hộ.

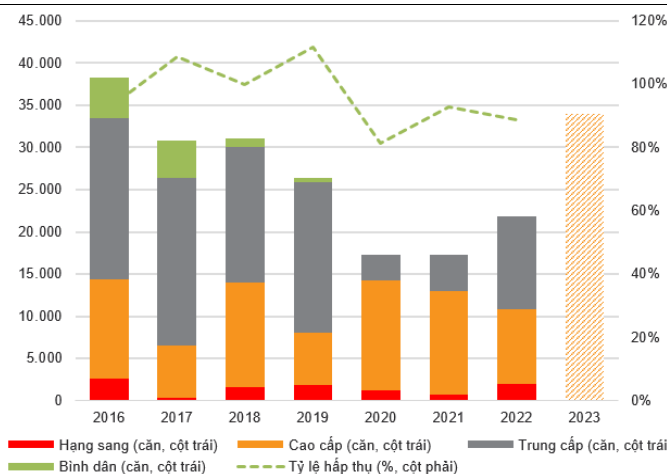
Thêm vào đó chúng tôi quan sát thấy các chủ đầu tư cũng đang đẩy mạnh chuyển đổi hoạt động bán hàng truyền thống của họ sang kỹ thuật số, trong bối cảnh dịch bệnh làm gián đoạn các hoạt động bán hàng do giãn cách xã hội và hạn chế các chuyến bay. Chẳng hạn như Vinhomes và Sunshine Group đã ra mắt ứng dụng di động của riêng họ để duyệt nhà và đặt chỗ, cho phép nhà đầu tư có thể tham quan nhà ở trực tuyến và trò chuyện trực tiếp với môi giới để hỗ trợ bán hàng.

Chúng tôi ấn tượng với hoạt động bán hàng trực tuyến của VHM với 8.607 lượt đặt chỗ thành công và 19.800 người dùng tính đến 07/2021. Hơn thế nữa, sự kiện phát trực tiếp khởi động khu phức hợp Metrolines (Vinhomes Smart City) của VHM vào Q2/21 đã thu hút hơn 16.000 người tham gia; ứng dụng Vinhomes Sales bắt đầu thí điểm vào 05/2021 cũng ghi nhận những con số ấn tượng với 503 lượt đặt chỗ thành công, 46 đại lý và hơn 6.000 người dùng tham gia đăng kí. Chúng tôi nhận thấy chuyển đổi số đang được diễn ra mạnh mẽ tại VHM, cùng với lượng lớn sản phẩm được mở bán của doanh nghiệp sẽ thúc đẩy tăng trưởng của VHM trong thời kỳ đại dịch và góp phần giúp VHM phát triển bền vững. Vinhomes cũng đặt mục tiêu doanh số bán hàng trực tuyến đóng góp 15% vào tổng doanh số của mình trong những năm tới.

### Thị trường nhà ở phía Nam: ấm dần lên từ 2022 trở đi

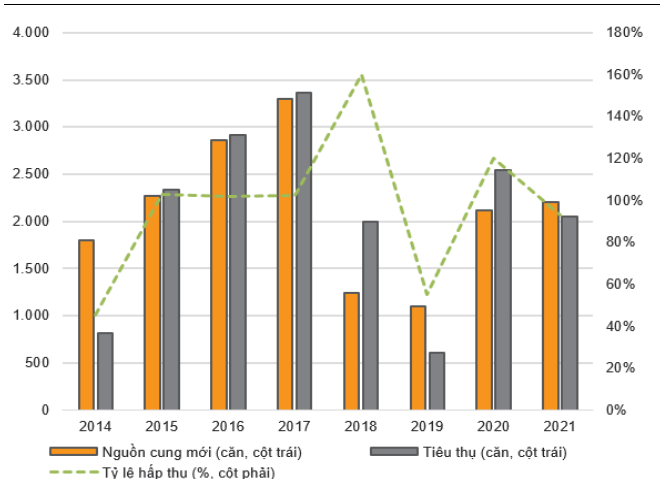
Sau khi một số quy định mới được ban hành trong 2020 như Nghị định 148 và Luật Xây dựng sửa đổi 2020, chúng tôi kỳ vọng nguồn cung căn hộ mới tại TP HCM có thể phục hồi từ 2022, cụ thể tăng 26,2% svck trong 2022 và 55,7% svck trong 2023. Phân khúc trung cấp sẽ đóng góp 30-50% vào tổng nguồn cung. Chúng tôi tin rằng thị trường nhà ở tại ngoại thành TP HCM như Cần Giờ, Nhà Bè, Bình Chánh và TP Thủ Đức sẽ tiếp tục đáng chú ý trong nửa cuối 2021 và năm 2022 nhờ vào các dự án phát triển cơ sở hạ tầng.

**Hình 6: Nguồn cung căn hộ mới tại TP HCM được kỳ vọng sẽ phục hồi từ 2022 nhờ nới lỏng pháp lý**



Nguồn: CBRE, SAVILLS, VNDIRECT RESEARCH

**Hình 7: Nguồn cung nhà liền thổ tại TP HCM trong nửa cuối 2021 sẽ đến từ các dự án khu đô thị đã mở bán trước đó**



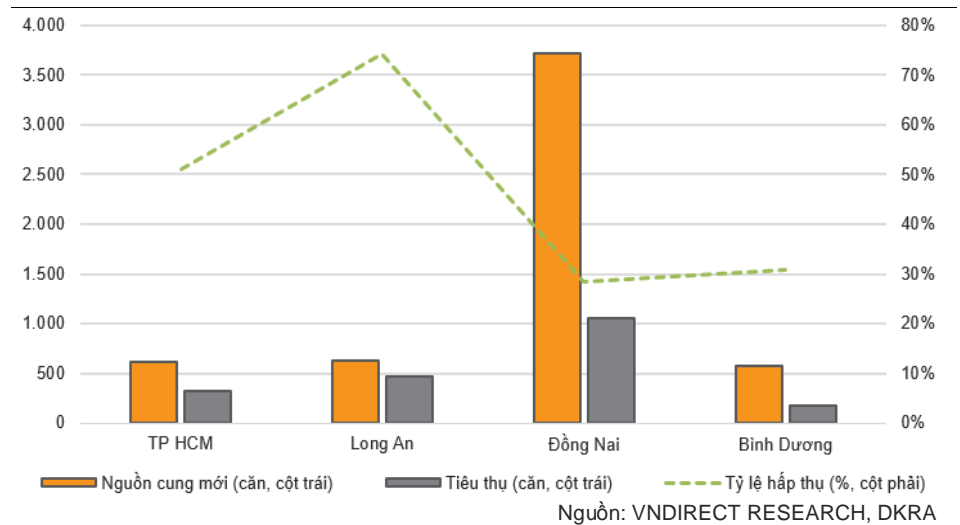
Nguồn: CBRE, VNDIRECT RESEARCH

### Các tỉnh lân cận TP HCM sẽ thu hút giới đầu tư trong nửa cuối 2021 và năm 2022

Chúng tôi nhận thấy nhà đầu tư đang tìm kiếm cơ hội mới tại các thị trường lân cận TP HCM như Long An và Đồng Nai trong bối cảnh giá bán tăng cao cùng với nguồn cung khan hiếm tại TP HCM. Theo DKRA, trong nửa đầu 2021 thị trường nhà xây sẵn tại Đồng Nai diễn ra sôi động với hơn 3.700 căn mở bán mới, chiếm 67% nguồn cung mới của phía Nam, theo đó là Long An với 630 căn mở bán mới, chiếm 11% nguồn cung phía Nam.

Điều này tạo cơ hội cho các chủ đầu tư sở hữu quỹ đất lớn ở những khu vực này như **NLG và NVL** với các dự án khu đô thị như Waterfront, Southgate, Aqua City, dự kiến được mở bán trong nửa cuối 2021 và năm 2022. Chúng tôi tin rằng các dự án này sẽ thu hút sự chú ý của các nhà đầu tư và đạt được tỷ lệ hấp thụ cao nhờ vị trí đắc địa, pháp lý minh bạch và sản phẩm chất lượng.

**Hình 8: Nguồn cung mới nhà ở xây sẵn tại Đồng Nai cao hơn 6 lần so với TP HCM trong nửa đầu năm 2021**



### Các dự án được mở bán đáng chú ý ở khu vực phía Nam trong 2021-22

**Hình 9: BĐS thương hiệu thiết lập mức giá mới cho phân khúc căn hộ hạng sang**

Tên dự án	Chủ đầu tư	Vị trí	Sản phẩm	Tổng giá trị phát triển (tỷ đồng)*	Diện tích đất (ha)	Mở bán
<b>Công ty niêm yết</b>						
Aqua Phoenix	NVL	Đồng Nai	Thấp tầng	82.763	286	2021
Aqua City	NVL	Đồng Nai	Thấp tầng	25.518	110	2021
Aqua City River Park	NVL	Đồng Nai	Thấp tầng	22.699	85	2021
Aqua Riverside	NVL	Đồng Nai	Thấp tầng	17.799	77	2021
The Grand Manhatta	NVL	Quận 1, TP HCM	Cao tầng	15.128	14	2021
Waterfront	NLG	Đồng Nai	Cao tầng, thấp tầng	34.091	170	Nửa cuối 2021
Nam Long Cần Thơ	NLG	Cần Thơ	Thấp tầng	3.929	43	Nửa cuối 2021
Clarita	KDH	TP Thủ Đức	Thấp tầng	4.737	5,7	Nửa cuối 2021
Armena	KDH	TP Thủ Đức	Thấp tầng	3.610	4,3	Nửa cuối 2021
158 An Dương Vương	KDH	Bình Tân	Cao tầng	3.367	1,8	2022
<b>Công ty không niêm yết</b>						
Grand Marina Saigon	Masterise Homes - Marriot International	Quận 1, TP HCM	BDS thương hiệu	Mở bán ở Hong Kong với giá 18.000 USD/m2	10	2021
One Central Saigon (trước đó The Spirit of Saigon)	Masterise - The Ritz Carlton	Quận 1, TP HCM	BDS thương hiệu	Giá bán dự kiến 25.000-30.000 USD/m2	0,86	2021-22
Empire 88 Tower	Keppel Land	TP Thủ Đức	Tòa nhà cao nhất Việt Nam	Giá bán dự kiến 12.000 USD/m2	N/A	2022

\*Những giá trị này dựa trên ước tính/giá định của chúng tôi

Nguồn: VNDIRECT RESEARCH, BÁO CÁO CÔNG TY

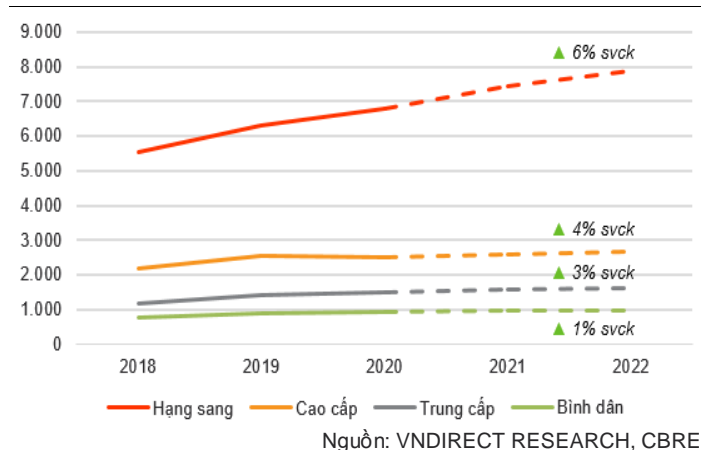
### Giá nhà ở tại ngoại thành TP HCM sẽ tiếp tục tăng trưởng trong nửa cuối 2021 và năm 2022

Chúng tôi tin rằng giá nhà ở sơ cấp sẽ khó có thể giảm trong nửa cuối 2021 và năm 2022, do chi phí phát triển dự án gồm tiền đền bù và chi phí tài chính tăng cao trong bối cảnh dự án kéo dài trong các năm qua và chi phí nguyên vật liệu xây dựng đang tăng mạnh. Chúng tôi kỳ vọng các chủ đầu tư sẽ tiếp tục đưa ra các chính sách bàn giao tốt hơn, hỗ trợ kéo dài tiến độ thanh toán để kích cầu thay vì giảm giá bán sơ cấp.

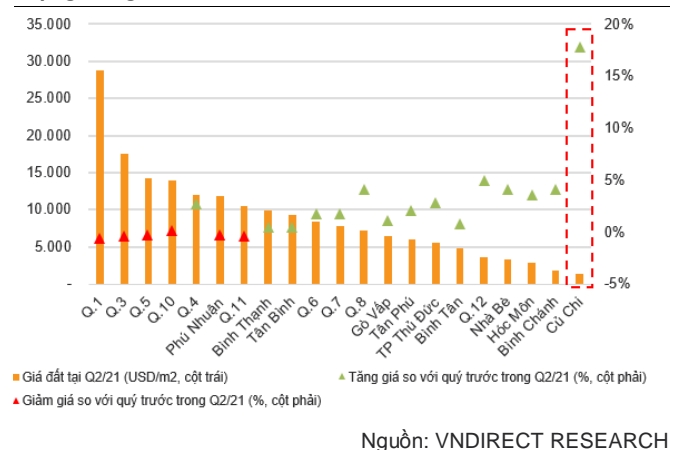
Chúng tôi cho rằng giá bán căn hộ sơ cấp tại TP HCM sẽ tăng chậm lại khoảng 1-4% svck ở tất cả phân khúc ngoại trừ phân khúc hạng sang. Sau khi một dự án căn hộ thương hiệu tại quận 1 thiết lập mức giá mới 16.500-18.000 USD/m<sup>2</sup> trong nửa đầu 2021, phân khúc hạng sang có thể sẽ tiếp tục sôi động với sự ra mắt của các dự án tọa lạc tại vị trí “vàng” tại quận 1 TP HCM và TP Thủ Đức trong nửa cuối 2021 và năm 2022.

Bên cạnh đó, chúng tôi tin rằng giá đất tại các vùng lân cận TP HCM sẽ tiếp tục tăng ấn tượng trong nửa cuối 2021, nhờ việc mở rộng đường cao tốc đến khu vực phía Tây và ven biển với các dự án hạ tầng đang triển khai như cao tốc Bến Lức – Long Thành, Dầu Giây – Phan Thiết, sân bay quốc tế Long Thành giai đoạn 1. Bên cạnh đó, đề xuất thành lập thành phố Tây Bắc gồm Củ Chi và Hóc Môn, song song với chuyển các huyện Hóc Môn, Củ Chi, Bình Chánh, Nhà Bè và Cần Giờ sẽ tiếp tục thúc đẩy giá đất tại các khu vực này tăng nhanh trong thời gian tới.

Hình 10: Giá bán căn hộ sơ cấp tại TP HCM sẽ tăng chậm lại trong nửa cuối 2021 và năm 2022



Hình 11: Giá đất tại ngoại thành TP HCM sẽ tiếp tục đà tăng ấn tượng trong Q2/21

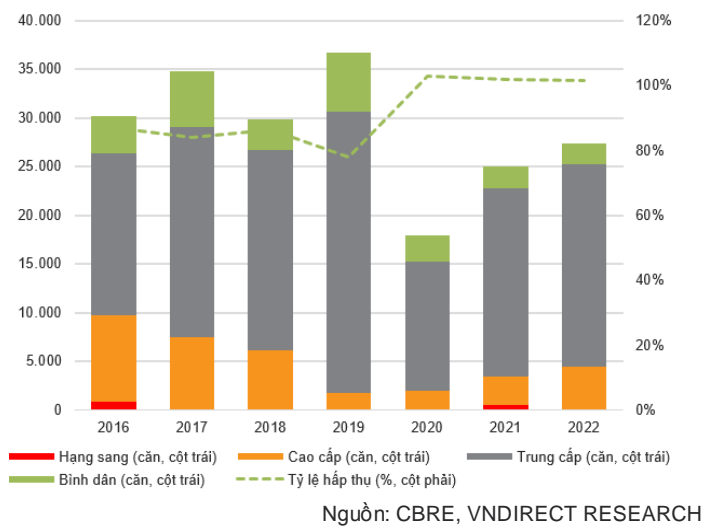


### Thị trường nhà ở phía Bắc: nguồn cung dồi dào nhờ các dự án đại đô thị sắp tới

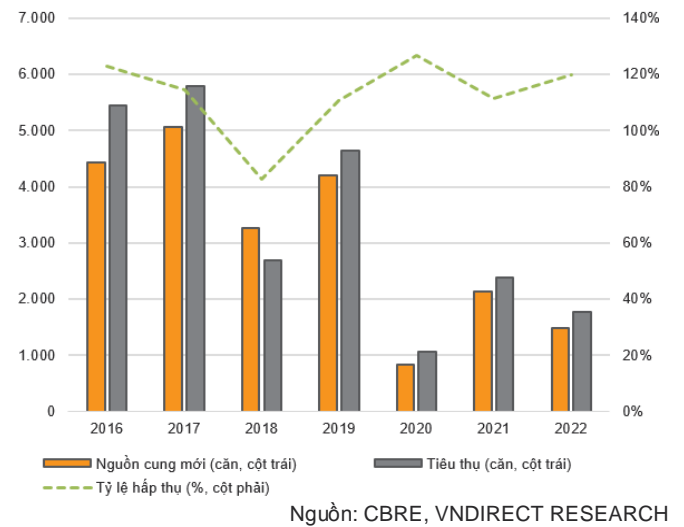
Chúng tôi kỳ vọng nguồn cung căn hộ mới tại Hà Nội tăng 40% svck đạt khoảng 25.000 căn trong 2021, nhờ đóng góp ổn định từ các đại dự án của Vinhomes, theo đó là Sunshine Empire (2.200 căn) và Gamuda City (2.000 căn). Đối với thị trường nhà liền thổ, chúng tôi cho rằng các tỉnh lân cận Hà Nội như Hưng Yên sẽ là điểm sáng của thị trường trong 2021-22. Vinhomes cũng dự kiến mở bán một khu đô thị 460ha tại Hưng Yên trong nửa cuối 2021.



Hình 12: Nguồn cung căn hộ mới tại Hà Nội phục hồi trong 2021-22 nhờ đóng góp ổn định từ các đại dự án của Vinhomes



Hình 13: Nguồn cung nhà liền thổ âm đạm tại Hà Nội, các tỉnh lân cận là điểm sáng

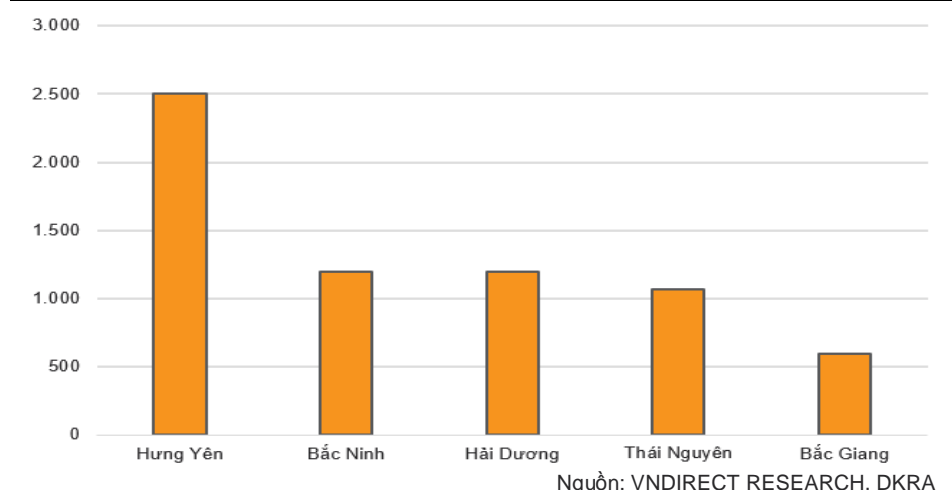


### Hưng Yên sẽ là điểm sáng đáng chú ý trong nửa cuối 2021 và 2022

Chúng tôi cho rằng Hưng Yên là một trong những khu vực đang nổi lên đáng chú ý tại thị trường BĐS miền Bắc, cùng với Bắc Ninh và Quảng Ninh. Hưng Yên nằm tại trung tâm của đồng bằng Bắc Bộ, sở hữu vị trí chiến lược dễ dàng kết nối với Hà Nội, Hải Phòng và Nam Định. Theo CBRE, giá đất tại Hưng Yên tăng 12% svck trong 2020, cao hơn mức tăng trung bình 7,6% svck của Hà Nội.

Nguồn cung nhà liền thổ tại Hưng Yên có thể đạt 2.500 căn trong 2021, cao hơn nguồn cung tại Hà Nội 16,8%, nhờ sự đóng góp từ các khu đô thị lớn như Ecopark (500ha) và Vinhomes Dream City (460ha). Chúng tôi tin rằng những đợt mở bán tại các dự án này sẽ đạt được tỷ lệ hấp thụ cao khoảng 70-80% trong 2021, được hỗ trợ bởi nhu cầu cao từ các chuyên gia, kỹ sư và công nhân làm việc tại đây.

Hình 14: Lượng lớn sản phẩm nhà liền thổ (khoảng 2.500 căn) từ các dự án lớn mở bán trong 2021 sẽ giúp thị trường BĐS Hưng Yên sôi động



**Các dự án được mở bán đáng chú ý ở khu vực phía Bắc trong 2021-22**

**Hình 15: VHM tiếp tục khẳng định vị thế với 3 dự án mở bán mới trong 2021-22**

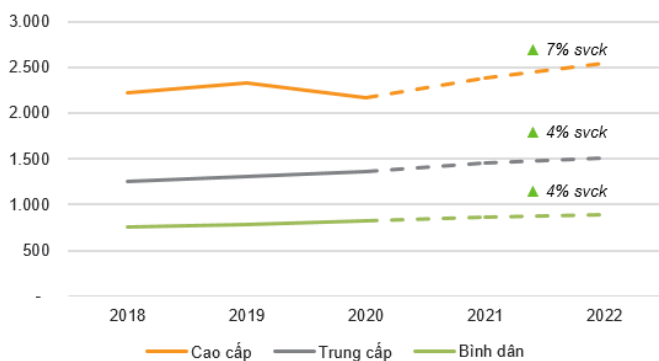
Tên dự án	Chủ đầu tư	Vị trí	Sản phẩm	Diện tích đất (ha)	Dự kiến mở bán
<b>Công ty niêm yết</b>					
Vinhomes Dream City (Ocean Park 2)	VHM	Hưng Yên	Cao tầng, Thấp tầng	460	2021
Vinhomes Cổ Loa	VHM	Đông Anh, Hà Nội	Thấp tầng	385	2021
Vinhomes Wonder Park	VHM	Đan Phượng, Hà Nội	Cao tầng, Thấp tầng	133	2021
Dự án biệt thự nghỉ dưỡng An Biên	VPI	Quảng Ninh	Thấp tầng	145	2022
Grandeur Palace	VPI	Nam Từ Liêm, Hà Nội	Cao tầng	2,3	2021
<b>Công ty không niêm yết</b>					
Lancaster Luminaire	Trung Thủy	Đống Đa, Hà Nội	Cao tầng	0,6	2021
Sunshine Empire	Sunshine Group	Bắc Từ Liêm, Hà Nội	Cao tầng	5,3	2021
Masteri West Heights	Masterise	Cầu Giấy, Hà Nội	Cao tầng	4	2021

Nguồn: VNDIRECT RESEARCH, BÁO CÁO CÔNG TY

**Giá nhà ở tại Hà Nội sẽ tăng chậm lại trong nửa cuối 2021 sau cơn sốt đất diện rộng đầu 2021**

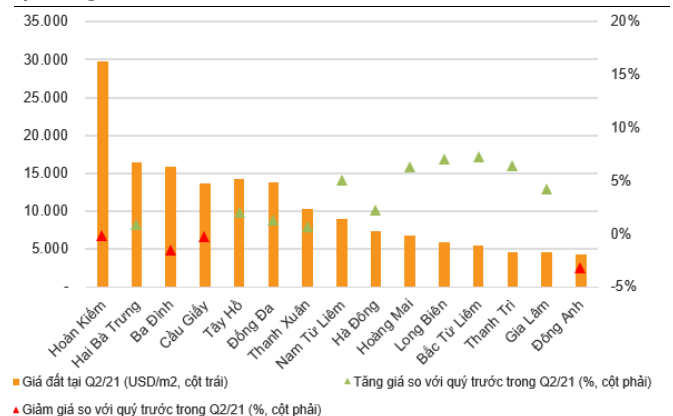
Chúng tôi quan sát thấy cơn sốt đất khắp Hà Nội trong những tháng đầu năm 2021, với giá đất tăng trung bình 14,5% svck trong 4T21, thậm chí giá đất tại một số nơi ghi nhận tăng đột biến như Đông Anh (+75,5% svck) Thanh Trì (+25,6% svck). Tuy nhiên, giá nhà đất tại Hà Nội có dấu hiệu tăng trưởng chậm lại trong Q2/21, trung bình tăng nhẹ 2,5% svck. Chúng tôi tin rằng trong nửa cuối 2021 giá bán nhà đất tại Hà Nội sẽ tiếp tục tăng trưởng chậm lại nhờ cơ quan quản lý siết chặt tại các vùng sốt đất. Trong khi đó, chúng tôi cho rằng giá căn hộ sơ cấp tại Hà Nội sẽ duy trì đà tăng lạnh mạnh khoảng 4-6% svck trong nửa cuối 2021 và năm 2022.

**Hình 16: Giá căn hộ sơ cấp tại Hà Nội được kỳ vọng sẽ duy trì đà tăng ổn định trong nửa cuối 2021 và năm 2022**



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH, CBRE

**Hình 17: Giá bán nhà đất tại Hà Nội sẽ tiếp tục tăng trưởng chậm lại trong nửa cuối 2021 sau cơn sốt đất đầu năm**

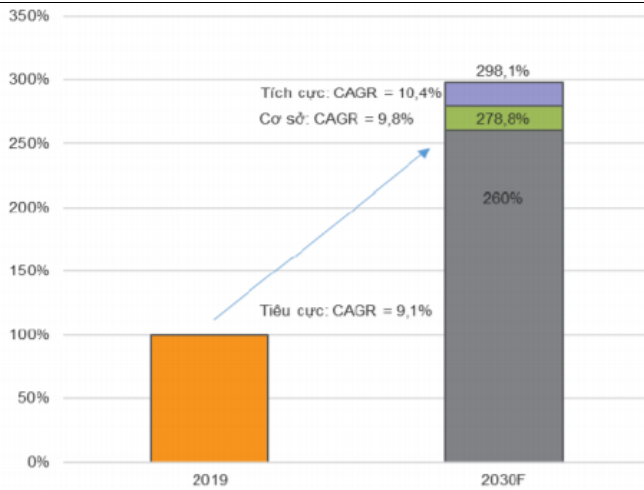


Nguồn: VNDIRECT RESEARCH, CBRE

**BDS nghỉ dưỡng đã đến lúc trở lại tầm mắt của các nhà đầu tư**

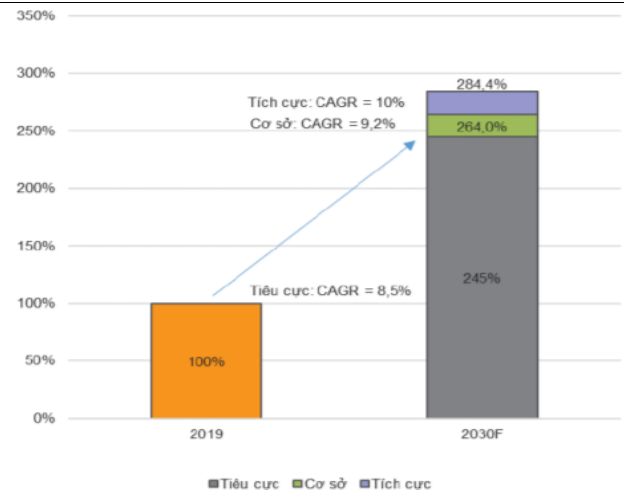
Chúng tôi tin rằng BDS nghỉ dưỡng sẽ hồi phục nhanh chóng trong tương lai nhờ hỗ trợ của vắc xin cùng với sự phục hồi của thị trường du lịch tại Việt Nam. Sóng gió của thị trường BDS nghỉ dưỡng do dịch COVID-19 gây ra có thể kết thúc từ cuối 2021.

Hình 18: Dự báo lượt khách nội địa Việt Nam giai đoạn 2019-2030



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH, CAAV

Hình 19: Dự báo lượt khách quốc tế đến Việt Nam 2019-2030



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH, CAAV

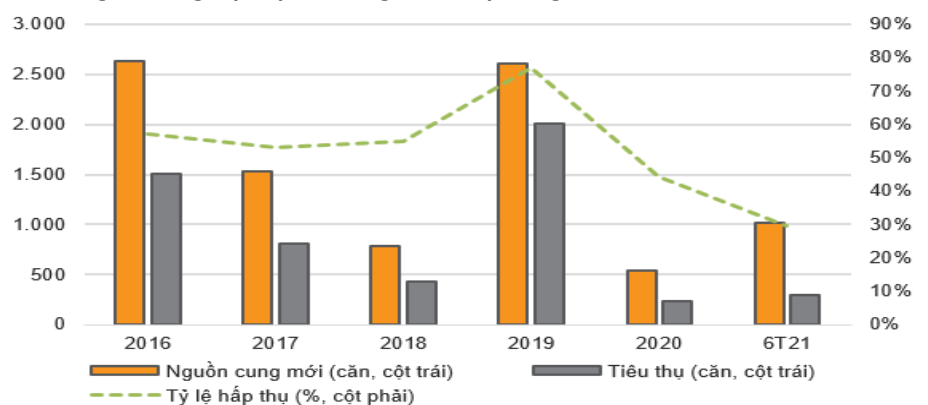
### Thị trường BĐS nghỉ dưỡng hồi phục hình chữ V, 2023 có thể hồi phục về mức 2019

Theo DKRA, nguồn cung mới biệt thự biển đang dần phục hồi với 1.019 căn mở bán trong nửa đầu 2021, cao hơn nguồn cung 2020 88%, chủ yếu đến từ Bà Rịa – Vũng Tàu, Phú Quốc, Bình Thuận. Trong đó, chúng tôi quan sát thấy cầu đang dần phục hồi với khoảng 300 căn được tiêu thụ, cao hơn 270,3% svck, tương đương tỷ lệ hấp thụ đạt 29% trong nửa đầu 2021.

Chúng tôi kỳ vọng 2023 thị trường BĐS nghỉ dưỡng có thể phục hồi về mức 2019, nhờ vào lượng khách quốc tế phục hồi trở lại. Hiện nay các nước trên thế giới đang nỗ lực đẩy nhanh tiêm vắc xin, một số nước nổi bật trong tốc độ tiêm chủng như Canada có tỷ lệ dân số đã tiêm ít nhất 1 mũi vắc xin COVID-19 cao nhất (61,6%), sau đó là Anh (59,4%), Mỹ (50,9%), Đức (45,1%), Ý (43,1%), Pháp (41,2%) và Trung Quốc (ước đạt 36,0%).

Theo Tổng cục Du lịch Việt Nam, lộ trình phục hồi của du lịch Việt Nam sẽ theo 4 bước: 1) du lịch nội địa phục hồi; 2) thí điểm tiếp nhận một lượng hạn chế khách quốc tế tại vài địa điểm du lịch nhất định; 3) tiếp nhận hành khách từ các nước kiểm soát COVID-10 tốt; 4) lượng khách quốc tế phục hồi hoàn toàn. Trong đó, chúng tôi quan sát thấy du lịch Việt Nam đã sang bước thứ 2 với thí điểm cho phép Phú Quốc đón khách quốc tế có “hộ chiếu vắc xin”.

Hình 20: Nguồn cung biệt thự biển tăng dần trở lại trong nửa đầu 2021



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH, DKRA

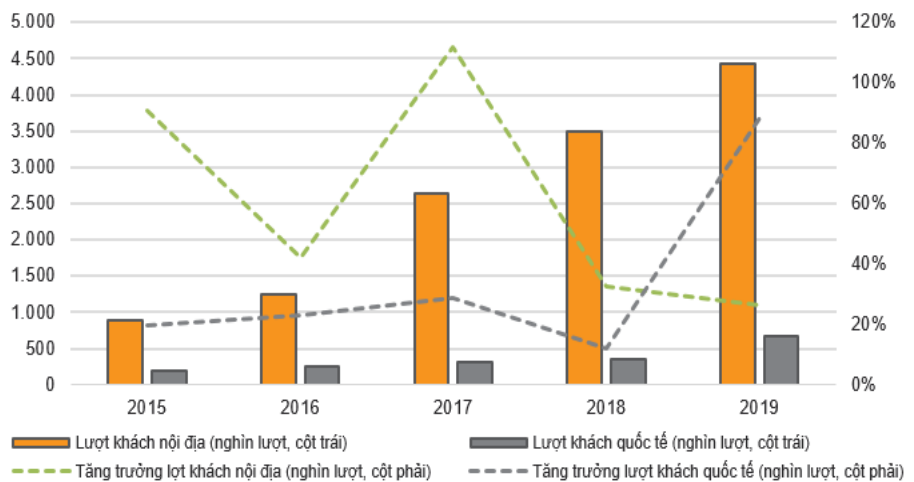
### Phú Quốc sẽ là địa điểm du lịch đầu tiên đón khách quốc tế có “hộ chiếu vắc xin”

Ngày 13/06/2021, Bộ Chính trị cho phép Phú Quốc thí điểm đón khách quốc tế có “hộ chiếu vắc xin”. Điều này sẽ giúp thúc đẩy BĐS nghỉ dưỡng tại đây phục hồi từ nửa cuối 2021. Vingroup – một trong những chủ đầu tư lớn nhất tại Phú Quốc – sẽ được hưởng lợi nhất với các dự án Vinpearl đang hoạt động có thể phục hồi mạnh mẽ và ra mắt dự án mới Grand World trong 2021.

Trước khi dịch COVID-19 xảy ra, chúng tôi nhận thấy nhiều tiềm năng tại thị trường BĐS nghỉ dưỡng tại Phú Quốc với lượng khách quốc tế và khách nội địa đến Phú Quốc tăng ấn tượng trong giai đoạn 2015-19, trong đó lượng khách nội địa tăng trưởng kép 49,8% và lượng khách quốc tế tăng 35,2%. Nhiều chủ đầu tư như Vingroup và đã Sun Group tìm kiếm cơ hội đầu tư tại đây, theo Ban quản lý Khu kinh tế Phú Quốc. Tính tới 01/2021 Phú Quốc đã thu hút 372 dự án BĐS nghỉ dưỡng từ các chủ đầu tư lớn với tổng mức đầu tư hơn 16,5 tỷ USD.

Đặc biệt, Phú Quốc đã trở thành thành phố đảo đầu tiên của Việt Nam vào đầu 2021, BĐS tại đây vẫn duy trì đà tăng trưởng dù COVID-19 đang diễn ra. Cùng với sự hồi phục của du lịch, chúng tôi tin rằng thị trường BĐS nghỉ dưỡng tại Phú Quốc còn rất nhiều dư địa để tăng trưởng sau đại dịch.

**Hình 21: Nhiều tiềm năng cho thị trường BĐS nghỉ dưỡng tại Phú Quốc với lượng khách quốc tế và khách nội địa tăng trưởng ấn tượng trước đại dịch**



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH, GSO

### VHM, KDH và NLG là cổ phiếu chúng tôi lựa chọn

Chúng tôi ưu tiên các nhà đầu tư sở hữu các tiêu chí sau:

- Sắp triển khai các dự án mà doanh nghiệp đã được cấp phép xây dựng hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc có khả năng cao được cấp phép trong năm 2021.
- Có sở hữu quỹ căn hộ cho phân khúc trung cấp và bình dân do các phân khúc này được thúc đẩy bởi nhu cầu thực ở của người dân.
- Sở hữu sức khỏe tài chính lành mạnh (tỷ lệ đòn bẩy thấp, thanh khoản cao) nhằm chống lại các rủi ro thắt chặt tài chính tín dụng đối với thị trường BĐS.

Dựa vào các tiêu chí trên, Vinhomes (VHM), Nam Long (NLG) và Khang Điền (KDH) hiện đang là các cổ phiếu được chúng tôi lựa chọn.

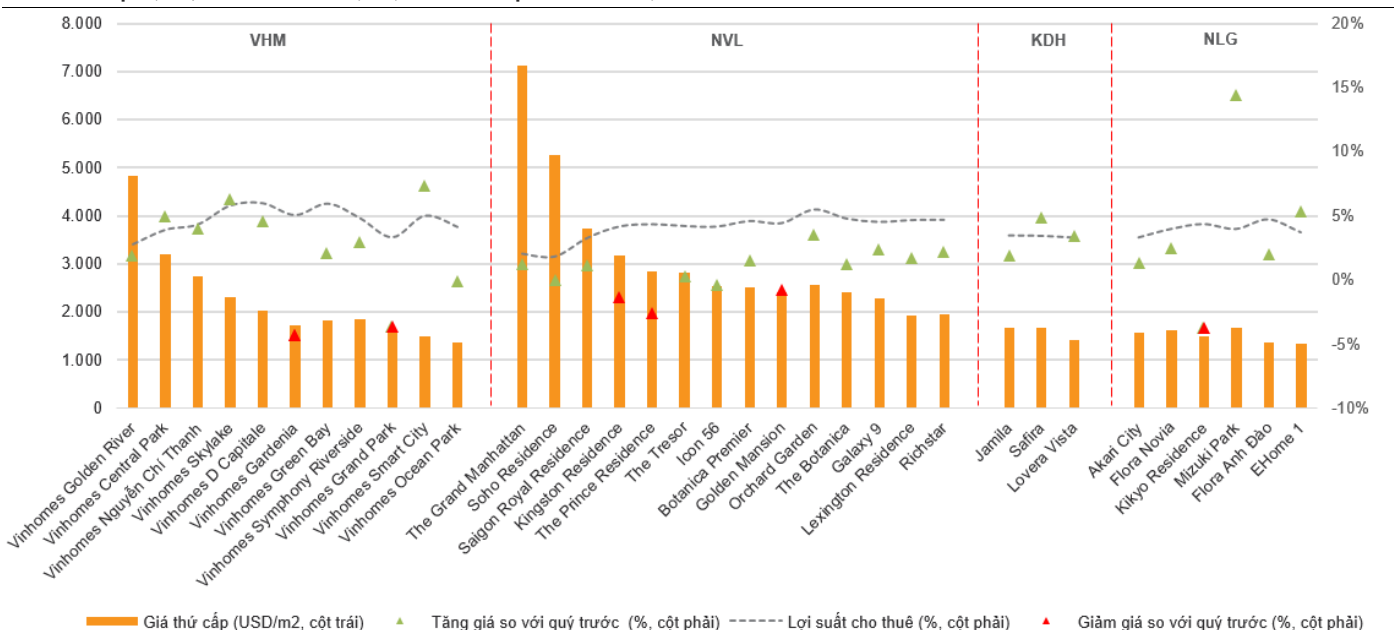
**Vinhomes (VHM, Khả quan, Giá mục tiêu: 134.300đ/cp).** Tổng quỹ đất của Vinhomes (VHM) bao gồm cả đất mua lại là 16.400ha tính đến tháng 3/2021, gấp khoảng 3,3 lần so với doanh nghiệp có quỹ đất lớn thứ hai là Novaland, tương đương với 16.400ha tổng diện tích sàn nhà ở. Điều này nhấn mạnh khả năng tích lũy quỹ đất và quy hoạch tổng thể ấn tượng của doanh nghiệp. Tính

đến cuối 2021, có đến 92% tổng quỹ đất chưa được triển khai, cho thấy tiềm năng khổng lồ của VHM trong tương lai. Chúng tôi ước tính tổng giá trị phát triển của doanh nghiệp sẽ đạt 1.118 nghìn tỷ đồng (tương đương với 48,2 tỷ USD) đến năm 2025. VHM đặt mục tiêu doanh số ký bán trong 2021 đạt 91 nghìn tỷ đồng (+44,9% svck) với 37.000 sản phẩm bán được (+34,2% svck) từ ba dự án mở bán Vinhomes Cổ Loa, Vinhomes Dream City và Vinhomes Wonder Park.

**Khang Điền (KDH, Khả quan, Giá mục tiêu: 45.500đ/cp).** Chúng tôi ưa thích KDH vì quy mô công ty, năng lực tài chính, pháp lý minh bạch và quỹ đất sẵn sàng phát triển lớn (578ha đất phát triển nhà ở và 110ha cho KCN vào cuối T5/21) giữa lúc nguồn cung khan hiếm tại TP HCM. Chúng tôi cho rằng những yếu tố này của công ty đáp ứng nhu cầu nhà ở thực, giúp tăng trưởng lợi nhuận ổn định. Chúng tôi tin rằng doanh số ký bán của KDH sẽ phục hồi trong 2021-22 nhờ mở bán ba dự án mới Clarita (5,7ha), Armenia (4,3ha) tại thành phố Thủ Đức và một dự án căn hộ (1,8ha) tại quận Bình Tân với tổng giá trị phát triển chúng tôi ước tính đạt 12.342 tỷ đồng. Rủi ro tăng giá trong ngắn hạn đến từ giá bán trung bình cao hơn dự kiến tại dự án Armenia, Clarita và 158 An Dương Vương; trong trung và dài hạn phụ thuộc việc liệu KDH có thể giải quyết các rào cản pháp lý để khởi công dự án Tân Tạo. Rủi ro giảm giá 1) chậm trễ trong cấp phép và trì hoãn mở bán dự án mới và 2) giá nguyên vật liệu xây dựng tiếp tục tăng cao.

**Nam Long (NLG, Khả quan, Giá mục tiêu: 46.700đ/cp).** Chúng tôi ưa thích NLG do 1) NLG sở hữu quỹ đất lớn 681ha tính đến cuối Q1/21, phần lớn nằm tại các tỉnh lân cận TP HCM đang thu hút sự chú ý của nhà đầu tư nhờ phát triển cơ sở hạ tầng như Đồng Nai, Long An, Cần Thơ và 2) các sản phẩm căn hộ của NLG chủ yếu ở phân khúc trung cấp và bình dân, đáp ứng nhu cầu ở thực của người dân. NLG dự kiến mở bán sáu dự án tiềm năng trong 2021. Do đó, chúng tôi dự phóng doanh số ký bán 2021 của NLG đạt 12.746 tỷ đồng, mức cao nhất từ trước tới nay. Tiềm năng tăng giá là giá bán cao hơn dự kiến tại dự án tại Izumi City và Cần Thơ 43ha. Rủi ro giảm giá: 1) chậm trễ trong cấp phép, 2) lãi suất mua nhà tăng cao, ảnh hưởng tới hoạt động ký bán các căn hộ tầm trung của NLG và 3) giá nguyên vật liệu xây dựng tiếp tục tăng cao.

Hình 22: Trong Q2/21, giá căn hộ tại các dự án của NLG tăng mạnh nhất trung bình +3,7% svqt trong khi lợi suất cho thuê tại các dự án của VHM đạt 4,7%, cao hơn mức 3,4-4,1% ở các dự án của NVL, KDH và NLG



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Hình 23: So sánh các doanh nghiệp cùng ngành

Tên công ty	Mã	Giá cổ phiếu (đơn vị bán địa)	Giá mục tiêu (đơn vị bán địa)	Khuyến nghị	Vốn hóa (triệu USD)	Tỷ lệ tăng trưởng kép 3 năm (%)	P/E (x)		P/B (x)		ROE (%)		Tỷ suất cổ tức (%)		Tỷ lệ nợ ròng/vốn chủ sở hữu
							2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	
<b>Việt Nam</b>															
Vinhomes	VHM VN	107.900	134.300	Khả quan	15.452	44,7	12,4	7,2	3,0	2,1	28,2	34,3	-	-	27,8
Novaland	NVL VN	104.000	74.100	Trung lập	6.672	51,4	25,1	15,3	3,4	2,8	14,7	20,1	-	-	114,7
Khang Điền	KDH VN	39.800	45.500	Khả quan	1.080	23,6	19,9	12,8	2,5	2,3	14,5	21,1	1,4	1,4	22,6
Đất Xanh	DXG VN	21.250	KKN	KKN	479	N/A	12,5	7,5	1,5	1,2	14,0	18,2	N/A	N/A	43,6
Nam Long	NLG VN	42.000	46.700	Khả quan	522	22,6	10,5	8,7	1,7	1,5	19,1	19,3	3,6	3,2	36,6
Đầu tư phát triển xây dựng	DIG VN	25.150	KKN	KKN	449	13,5	11,9	11,1	N/A	N/A	17,5	15,9	N/A	N/A	20,6
Hạ tầng kỹ thuật	IJC VN	24.500	KKN	KKN	232	7,0	8,5	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	31,1
Bà Rịa - Vũng Tàu	HDC VN	60.000	KKN	KKN	217	18,6	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	85,4
An Gia	AGG VN	55.400	KKN	KKN	200	10,9	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	N/A	102,2
<b>Trung bình trong nước</b>						<b>25,9</b>	<b>14,4</b>	<b>10,5</b>	<b>2,4</b>	<b>2,0</b>	<b>18,0</b>	<b>21,5</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>	<b>47,8</b>
<b>Trung vị trong nước</b>						<b>20,6</b>	<b>12,4</b>	<b>9,9</b>	<b>2,5</b>	<b>2,1</b>	<b>16,1</b>	<b>19,7</b>	<b>0,7</b>	<b>0,7</b>	<b>36,6</b>
<b>Trung Quốc và Hồng Kông</b>															
China Vanke-A	000002 CH	32,8	KKN	KKN	35.954	11,8	7,5	6,1	1,5	1,3	21,1	22,2	4,0	4,4	28,5
Sun Hung Kai	16 HK	139,6	KKN	KKN	42.019	(9,4)	8,6	8,1	0,5	0,5	5,7	5,8	5,2	5,4	13,6
China Overseas Land	688 HK	30,5	KKN	KKN	24.024	11,9	5,3	4,7	0,7	0,6	17,0	17,4	6,2	7,0	32,3
China Resources Land	1109 HK	34,9	KKN	KKN	25.598	11,9	9,3	8,2	1,2	1,2	21,8	24,2	3,7	4,2	29,7
China Evergrande	3333 HK	26,3	KKN	KKN	9.869	(14,3)	9,5	8,3	1,2	1,1	23,6	26,2	4,5	5,3	159,8
Country Garden	2007 HK	13,3	KKN	KKN	22.609	8,8	4,9	4,0	1,0	0,9	32,2	34,2	6,7	8,2	59,7
<b>Indonesia</b>															
Pakuwon Jati	PWON IJ	740	KKN	KKN	1.418	3,1	8,3	7,0	1,2	1,0	15,1	15,9	2,6	2,4	6,0
Bumi Serpong Damai	BSDE IJ	1.410	KKN	KKN	1.368	19,0	7,3	6,6	0,5	0,4	6,6	6,9	1,9	1,4	5,6
Ciputra Development	CTRA IJ	1.130	KKN	KKN	1.142	(4,1)	13,0	12,4	0,8	0,8	6,6	6,6	1,1	1,2	26,3
Summarecon Agung	SMRA IJ	1.134	KKN	KKN	859	13,9	16,8	13,7	1,2	1,1	7,2	8,3	1,1	1,2	85,9
<b>Malaysia</b>															
KLCCP Stapled	KLCCSS MK	7,7	KKN	KKN	2.868	1,4	20,0	18,9	1,2	1,2	6,6	7,3	6,0	6,4	9,8
SP Setia	SPSB MK	2,3	KKN	KKN	1.007	(14,1)	20,1	8,6	0,3	0,3	1,1	2,6	1,0	2,3	68,8
Sime Darby Property	SDPR MK	1,1	KKN	KKN	962	(226,3)	24,0	13,7	0,4	0,4	2,5	4,3	1,3	2,2	28,1
<b>Singapore</b>															
CapitaLand	CAPL SP	3,7	KKN	KKN	15.563	(17,0)	19,5	11,2	0,6	0,6	4,6	5,3	4,4	4,4	68,1
Keppel Corp	KEP SP	6,7	KKN	KKN	7.243	(9,0)	NA	11,0	0,7	0,7	(2,2)	6,5	2,3	4,2	89,5
City Developments	CIT SP	9,4	KKN	KKN	4.668	(10,0)	33,0	17,9	0,6	0,5	1,7	3,3	1,5	1,8	93,7
UOL Group	UOL SP	7,3	KKN	KKN	4.583	(9,7)	56,0	19,2	0,6	0,5	2,8	2,9	2,7	2,7	29,5
Frasers Property	FPL SP	1,9	KKN	KKN	3.268	(17,2)	8,2	8,7	0,4	0,4	5,3	4,9	5,0	5,0	110,6
Ascott Residence	ART SP	1,2	KKN	KKN	2.371	(6,3)	73,7	25,4	0,8	0,8	1,0	3,0	2,6	4,6	48,9
<b>Thái Lan</b>															
Land And Houses	LH TB	10,7	KKN	KKN	2.909	(9,2)	14,0	11,3	1,7	1,6	12,1	14,8	7,8	6,9	110,6
WHA Corporation	WHA TB	4,2	KKN	KKN	1.373	4,4	17,6	13,2	1,5	1,4	8,7	11,3	3,4	4,6	117,6
Pruksa Holding	PSH TB	18,2	KKN	KKN	839	(16,2)	7,3	7,1	0,6	0,6	7,9	7,9	10,6	7,9	55,5
Supalai	SPALI TB	20,0	KKN	KKN	1.263	(3,6)	7,8	6,5	0,9	0,8	11,5	13,0	6,5	6,5	53,5

Nguồn: VNDIRECT RESEARCH, BLOOMBERG (ĐÓNG CỬA NGÀY 29/07/2021)

### Rủi ro đầu tư

**Rủi ro tăng giá:** Các quy định mới được ban hành trong năm 2020 như Nghị định 148, Luật Xây dựng sửa đổi 2020 và Luật Đất đai sửa đổi 2020 sắp tới được kỳ vọng sẽ tháo gỡ được các nút thắt trong vấn đề phê duyệt các dự án nhà ở và rút ngắn thời gian cấp phép. Thị trường sẽ sôi động trở lại sau một thời gian ảm đạm và khó khăn.

### Rủi ro giảm giá:

- 1) Dịch bệnh kéo dài có thể ảnh hưởng đến hoạt động quảng cáo và bán hàng;
- 2) Giá nhà đất tiếp tục tăng nhanh, đặc biệt là tại khu vực ngoại thành, khiến gia tăng các mối lo ngại và có thể vượt khả năng của người mua nhà;
- 3) Chúng tôi nhận thấy chi phí xây dựng có thể tăng do nguyên vật liệu tăng cao trong 2021, đặc biệt giá thép đã tăng hơn 45% svck. Thép chiếm 12-15% tổng chi phí xây dựng (theo ước tính của các chuyên gia trong ngành), điều này sẽ kéo giá nhà tăng nếu giá vật liệu duy trì ở mức cao như hiện tại trong hai năm tới;

- 4) Theo Thông tư 40/2021/TT-BTC được ban hành vào 01/06/2021, có hiệu lực từ 01/08/2021, nhà cho thuê từ 8,33 triệu đồng/tháng sẽ đóng thuế thu nhập cá nhân dù không cho thuê đủ 12 tháng trong một năm. Điều này có thể ảnh hưởng đến thị trường cho thuê nhà khi thị trường này đã và đang chịu ảnh hưởng nghiêm trọng do dịch COVID-19.

## HỆ THỐNG KHUYẾN NGHỊ CỦA VNDIRECT

### Khuyến nghị cổ phiếu

KHẢ QUAN	Khả năng sinh lời của cổ phiếu từ 15% trở lên
TRUNG LẬP	Khả năng sinh lời của cổ phiếu nằm trong khoảng từ -10% đến 15%
KÉM KHẢ QUAN	Khả năng sinh lời của cổ phiếu thấp hơn -10%

Khuyến nghị đầu tư được đưa ra dựa trên khả năng sinh lời dự kiến của cổ phiếu, được tính bằng tổng của (i) chênh lệch phần trăm giữa giá mục tiêu và giá thị trường tại thời điểm công bố báo cáo, và (ii) tỷ suất cổ tức dự kiến. Trừ khi được nêu rõ trong báo cáo, các khuyến nghị đầu tư có thời hạn đầu tư là 12 tháng.

### Khuyến nghị ngành

TÍCH CỰC	Các cổ phiếu trong ngành có khuyến nghị tích cực, tính trên cơ sở vốn hóa thị trường gia quyền
TRUNG TÍNH	Các cổ phiếu trong ngành có khuyến nghị trung bình, tính trên cơ sở vốn hóa thị trường gia quyền
TIÊU CỰC	Các cổ phiếu trong ngành có khuyến nghị tiêu cực, tính trên cơ sở vốn hóa thị trường gia quyền

## KHUYẾN CÁO

Báo cáo này được viết và phát hành bởi Khối Phân tích - Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT. Thông tin trình bày trong báo cáo dựa trên các nguồn được cho là đáng tin cậy vào thời điểm công bố. Các nguồn tin này bao gồm thông tin trên sàn giao dịch chứng khoán trên thị trường nơi cổ phiếu được phân tích niêm yết, thông tin trên báo cáo được công bố của công ty, thông tin được công bố rộng rãi khác và các thông tin theo nghiên cứu của chúng tôi. VNDIRECT không chịu trách nhiệm về độ chính xác hay đầy đủ của những thông tin này.

Quan điểm, dự báo và những ước tính trong báo cáo này chỉ thể hiện ý kiến của tác giả tại thời điểm phát hành. Những quan điểm này không thể hiện quan điểm chung của VNDIRECT và có thể thay đổi mà không cần thông báo trước.

Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin cho các nhà đầu tư của Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT tham khảo và không mang tính chất mời chào mua hay bán bất kỳ chứng khoán nào được thảo luận trong báo cáo này. Các nhà đầu tư nên có các nhận định độc lập về thông tin trong báo cáo này, xem xét các mục tiêu đầu tư cá nhân, tình hình tài chính và nhu cầu đầu tư của mình, tham khảo ý kiến tư vấn từ các chuyên gia về các vấn đề quy phạm pháp luật, tài chính, thuế và các khía cạnh khác trước khi tham gia vào bất kỳ giao dịch nào với cổ phiếu của (các) công ty được đề cập trong báo cáo này. VNDIRECT không chịu trách nhiệm về bất cứ kết quả nào phát sinh từ việc sử dụng nội dung của báo cáo dưới mọi hình thức. Bản báo cáo này là sản phẩm thuộc sở hữu của VNDIRECT, người sử dụng không được phép sao chép, chuyển giao, sửa đổi, đăng tải lên các phương tiện truyền thông mà không có sự đồng ý bằng văn bản của VNDIRECT.

---

### Trần Khánh Hiền – Giám đốc Phân tích

Email: [hien.trankhanh@vndirect.com.vn](mailto:hien.trankhanh@vndirect.com.vn)

### Chu Đức Toàn – Chuyên viên Phân tích cao cấp

Email: [toan.chuduc@vndirect.com.vn](mailto:toan.chuduc@vndirect.com.vn)

### Nguyễn Thị Cẩm Tú – Chuyên viên Phân tích

Email: [tu.nguyencam2@vndirect.com.vn](mailto:tu.nguyencam2@vndirect.com.vn)

## Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT

Số 1 Nguyễn Thượng Hiền – Quận Hai Bà Trưng – Hà Nội

Điện thoại: +84 2439724568

Email: [research@vndirect.com.vn](mailto:research@vndirect.com.vn)

Website: <https://vndirect.com.vn>