

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 9T2023

18/12/2023

TRUNG LẬP

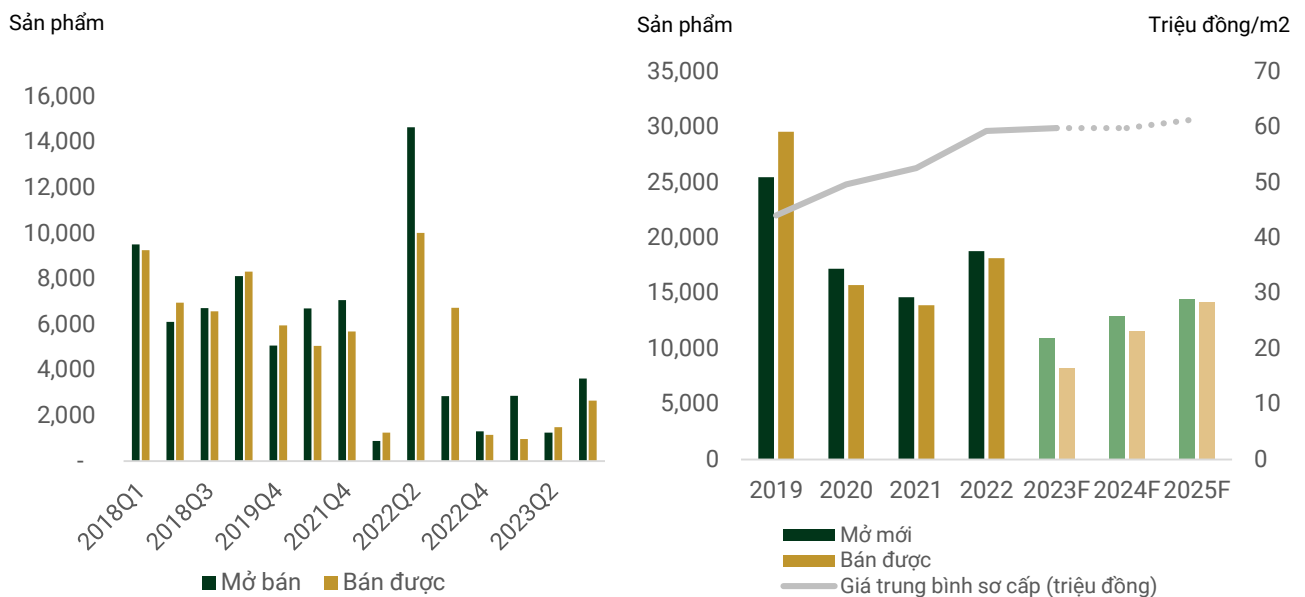
Đỗ Tiến Đạt

datdo@phs.vn

- Trong Q3/2023, thị trường căn hộ có sự phục hồi so với Q2/2023, tuy nhiên lũy kế 9 tháng đầu năm, số lượng căn mở bán vẫn thấp do tâm lý người mua nhà vẫn yếu từ sau các scandal bất động sản năm 2022. Giá bán trung bình sơ cấp vẫn ghi nhận mức tăng do phân khúc căn hộ mở bán tập trung vào phân khúc hạng sang và cao cấp.
- Luật nhà ở sửa đổi và luật kinh doanh bất động sản sửa đổi mới đã được thông qua vào cuối tháng 11/2023 và những bộ luật này sẽ có hiệu lực từ ngày 1/1/2025. Riêng Dự thảo Luật là đất đai (sửa đổi) dự kiến sẽ thông qua trong kỳ họp gần nhất. Chúng tôi kỳ vọng rằng 3 luật mới này đánh dấu một bước tiến quan trọng và giúp ngành bất động sản phát triển bền vững.
- Trong giai đoạn này, chúng tôi lựa chọn các cổ phiếu có cấu trúc tài chính lành mạnh, an toàn và năng lực triển khai dự án tốt, có pháp lý vững chắc. Cổ phiếu yêu thích của chúng tôi là KDH và NLG.

Theo báo cáo từ CBRE, trong quý 3 năm 2023, TP.HCM đã mở bán 3,600 căn hộ mới, chiếm gần 90% tổng nguồn cung mới trong 6 tháng đầu năm và tăng 27% so với cùng kỳ năm trước. Các căn hộ mới chủ yếu đến từ giai đoạn tiếp theo của các dự án hiện hữu. Sự thiếu hụt các lựa chọn nhà ở giá rẻ cho thấy nguồn tài nguyên đất ở TP.HCM chủ yếu được các nhà đầu tư sử dụng để phát triển các dự án cao cấp. Thực tế, 96% nguồn cung mới trong quý 3 đến từ phân khúc cao cấp, trong khi chỉ 4% còn lại đến từ phân khúc hạng sang. Giá bán sơ cấp của thị trường căn hộ TP.HCM trong quý 3/2023 đạt 60.6 triệu đồng/m², tăng 4% theo quý và tăng 1.9% theo năm, chủ yếu do nguồn cung mới ở phân khúc hạng sang và cao cấp.

Thị trường căn hộ tại thành phố Hồ Chí Minh (theo quý và năm)

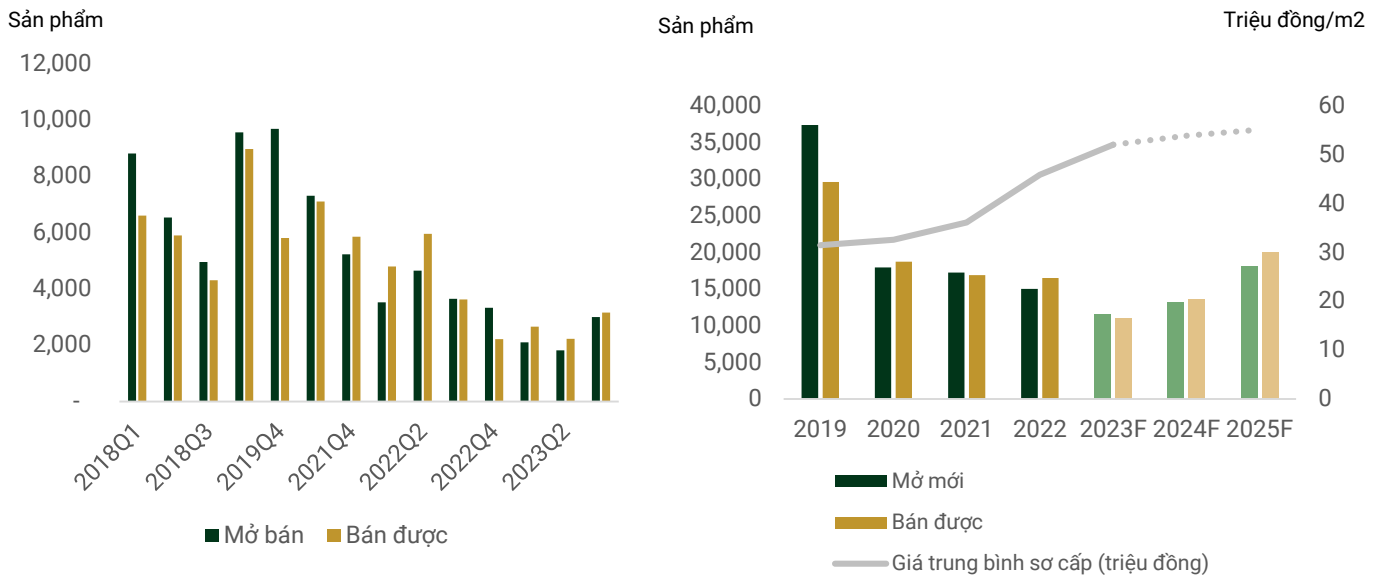


Nguồn: CBRE, PHS tổng hợp

Trong quý 3 năm 2023, Hà Nội đã mở bán khoảng 3,000 căn hộ chung cư mới từ 9 dự án, tăng hơn 1.5 lần so với quý 2/2023. Tổng nguồn cung mới trong 9 tháng đầu năm 2023 đạt 6,925 căn, giảm 40% so với cùng kỳ năm trước do tâm lý người mua vẫn còn yếu và thị trường bất động sản vẫn ảm đạm. Dự kiến, tổng nguồn cung mới trong năm 2023 sẽ đạt mức thấp nhất trong 10 năm qua, kể từ năm 2013. Giá bán sơ cấp trung bình của các căn hộ chung cư mở bán trong quý 3 tiếp tục tăng, khoảng 50 triệu /m² (chưa bao gồm VAT và phí bảo trì), tăng gần 7% so với quý trước và tăng 14% so với cùng kỳ năm trước. Sự tăng giá này chủ yếu do nguồn cung mới tại phân khúc cao cấp chiếm tỷ trọng lớn (trên 90%).

Nguồn cung căn hộ mới kỳ vọng phục hồi trở lại từ năm 2024 ở cả 2 thị trường thành phố Hồ Chí Minh và thủ đô Hà Nội. Giá chào bán sơ cấp tiếp tục tăng ở cả hai thị trường do nhu cầu lớn và nguồn cung vẫn hạn chế.

Thị trường căn hộ tại thủ đô Hà Nội (theo quý và năm)



Nguồn: CBRE, PHS tổng hợp.

Luật Nhà ở sửa đổi và Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi đã được thông qua vào cuối tháng 11/2023 và những bộ luật này sẽ có hiệu lực từ ngày 1/1/2025. Riêng dự thảo Luật đất đai (sửa đổi) được kỳ vọng sẽ thông qua trong kỳ họp Quốc hội gần nhất. Chúng tôi kỳ vọng rằng 3 luật mới này đánh dấu một bước tiến quan trọng và giúp ngành bất động sản phát triển bền vững.

Với việc thông qua 2 luật mới này sẽ có nhiều quy định mới đáng chú ý, đảm bảo quyền lợi, nghĩa vụ của các bên tham gia, giúp thị trường thêm minh bạch, bền vững. Các quy định mới được áp dụng một cách nghiêm ngặt hơn nhằm giảm thiểu hoạt động mua bán đầu cơ. Chúng tôi kỳ vọng rằng với những luật mới cũng sẽ cung cấp khuôn khổ pháp lý rõ ràng và linh hoạt hơn trong việc phát triển nhà ở xã hội, trước hết là nhằm thực hiện chương trình phát triển tối thiểu 1 triệu căn nhà ở xã hội trong giai đoạn 2021 - 2030. Chúng tôi ghi nhận một số điểm thay đổi chính sau đây:

	Các điểm chính	Tác động
Luật nhà ở (sửa đổi)	Các đô thị loại I, tại các phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt sẽ chủ yếu tập trung xây dựng chung cư.	Nguồn cung nhà đất sẽ hạn chế, từ đó làm cho các sản phẩm nhà liền thổ gia tăng giá trị.
	Thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở là thời điểm đã hoàn thành việc xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng.	Bảo vệ quyền lợi hơn cho người mua nhà, tránh việc hủy hợp đồng của chủ đầu tư.
	Xác định khu vực tổ chức, cá nhân nước ngoài được sở hữu nhà ở tại Việt Nam.	Thu hút nguồn vốn nước ngoài vào thị trường bất động sản.
	Xác định rõ quy hoạch 1/2000 vị trí đất làm NOXH, quỹ đất phát triển NOXH địa phương tự thu xếp theo kế hoạch phát triển nhà ở.	Cung cấp hướng dẫn chi tiết về việc phân bổ đất cho nhà ở xã hội từ đó giúp đảm bảo được nguồn cung cho phân khúc này.
	Nghĩa vụ làm 20% NOXH trong dự án thương mại, chủ đầu tư có thể: (i) Tự triển khai để hưởng ưu đãi; (ii) Thay thế bằng một quỹ đất khác trên địa bàn; (iii) Đóng tiền cho địa phương.	Đưa ra nhiều sự lựa chọn hơn cho CĐT trong thực hiện nghĩa vụ 20% NOXH.
	Được sử dụng NOTM, NOXH để làm nhà ở tái định cư.	Chủ đầu tư chủ động trọng việc tái định cư.
	Không quy định thời hạn sử dụng chung cư.	Tâm lý người dân ổn định.
	Mở rộng đối tượng được mua NOXH: Người thu nhập thấp tại đô thị (địa phương quy định); học sinh, sinh viên.	Mở rộng thị trường NOXH, từ đó sẽ thu hút nhiều NĐT sẽ quan tâm hơn.
	Quy định chặt chẽ hơn các nguồn vốn để triển khai nhà ở thương mại, nguồn vốn làm nhà ở thương mại có phát hành trái phiếu, cổ phiếu.	Giúp cho thị trường vốn hoạt động minh bạch và hoàn thiện hơn. Các doanh nghiệp bất động sản có thêm nguồn tài trợ để phát triển dự án.
	Lợi nhuận của 20% quỹ đất thương mại trong dự án NOXH được tách độc lập với dự án NOXH.	Chủ đầu tư tăng thêm lợi nhuận từ dự án NOXH, thu hút được nhiều nhà đầu tư tham gia phát triển giúp gia tăng nguồn cung NOXH.
Luật kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Yêu cầu cá nhân hành nghề môi giới bất động sản phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản và phải hành nghề trong một doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản.	Giúp cho các hoạt động mua bán trở nên minh bạch hơn và người môi giới có đầy đủ kiến thức chuyên môn sẽ hỗ trợ cho giao dịch đúng quy định pháp luật.
	Chủ đầu tư dự án bất động sản chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 5% giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng từ khách hàng khi nhà ở, công trình xây dựng đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định.	Giúp giảm thiểu rủi ro cho người đi mua nhà vì trước đây 1 số dự án phải đặt cọc từ 10% đến 30%. Tuy nhiên, chủ đầu tư có thể gặp khó khăn từ việc huy động vốn từ khách hàng.
	Công khai thông tin giao dịch bất động sản, các thỏa thuận đặt cọc phải ghi rõ giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng.	Bảo vệ quyền và lợi ích cho người mua nhà.

Nguồn: Cổng thông tin quốc hội, FIIVN, PHS tổng hợp.

Quý Khách hàng vui lòng xem nội dung chi tiết về xung đột lợi ích và khuyến cáo cuối báo cáo này

Lũy kế 9 tháng đầu năm 2023, chúng tôi ghi nhận mức doanh thu của các công ty bất động sản (top đầu vốn hóa) đạt gần 115,000 tỷ đồng (+94% YoY) và lợi nhuận sau thuế đạt 37,000 tỷ đồng (+31% YoY). Nguyên nhân chính là do sự tăng trưởng của VHM và VRE từ nền kinh doanh thấp vào cùng kỳ năm ngoái, và tỷ trọng đóng góp lớn vào nhóm bất động sản. Tuy nhiên, nếu loại trừ nhóm cổ phiếu thuộc họ nhà Vin thì đa phần các cổ phiếu còn lại đều ghi nhận sự sụt giảm kết quả kinh doanh do thị trường bất động sản vẫn còn ảm đạm và tâm lý người mua nhà vẫn chưa phục hồi sau những scandal trong năm 2022.

	Doanh thu (tỷ đồng)			Lợi nhuận sau thuế (tỷ đồng)		
	9M2022	9M2023	Thay đổi	9M2022	9M2023	Thay đổi
VHM	31,198	94,636	203%	20,048	32,395	62%
NLG	2,709	1,545	-43%	275	318	16%
KDH	1,677	1,624	-3%	970	667	-31%
VRE	5,224	7,448	43%	1,944	3,341	72%
NVL	7,893	2,731	-65%	2,054	-957	N/A
PDR	1,489	549	-63%	1,399	399	-71%
DXG	4,597	2,305	-50%	929	149	-84%
DIG	1,517	593	-61%	141	97	-31%
CEO	1,052	942	-10%	111	89	-20%
VPI	1,394	1,742	25%	358	438	22%

Đảm bảo phân tích

Báo cáo được thực hiện bởi Đỗ Tiến Đạt, Chuyên viên phân tích – Công ty Cổ phần Chứng khoán Phú Hưng. Mỗi nhân viên phụ trách về phân tích, chiến lược hay nghiên cứu chịu trách nhiệm cho sự chuẩn bị và nội dung của tất cả các phần có trong bản báo cáo nghiên cứu này đảm bảo rằng, tất cả các ý kiến của những người phân tích, chiến lược hay nghiên cứu đều phản ánh trung thực và chính xác ý kiến cá nhân của họ về những vấn đề trong bản báo cáo. Mỗi nhân viên phân tích, chiến lược hay nghiên cứu đảm bảo rằng họ không được hưởng bất cứ khoản chi trả nào trong quá khứ, hiện tại cũng như tương lai liên quan đến các khuyến cáo hay ý kiến thể hiện trong bản báo cáo này.

Định nghĩa xếp loại

Mua = cao hơn thị trường nội địa trên 10%

Giữ = bằng thị trường nội địa với tỉ lệ từ +10%~ -10%

Bán = thấp hơn thị trường nội địa dưới 10%.

Không đánh giá = cổ phiếu không được xếp loại trong Phú Hưng hoặc chưa niêm yết.

Biểu hiện được xác định bằng tổng thu hồi trong 12 tháng (gồm cả cổ tức).

Miễn trừ trách nhiệm

Công ty Cổ phần Chứng khoán Phú Hưng không chịu trách nhiệm về sự hoàn chỉnh hay tính chính xác của báo cáo. Đây không phải là bản chào hàng hay sự nài khẩn mua của bất cứ cổ phiếu nào. Chứng khoán Phú Hưng và các chi nhánh và văn phòng và nhân viên của mình có thể có hoặc không có vị trí liên quan đến các cổ phiếu được nhắc tới ở đây. Chứng khoán Phú Hưng (hoặc chi nhánh) đôi khi có thể có đầu tư hoặc các dịch vụ khác hay thu hút đầu tư hoặc các hoạt động kinh doanh khác cho bất kỳ công ty nào được nhắc đến trong báo cáo này. Tất cả các ý kiến và dự đoán có trong báo cáo này được tạo thành từ các đánh giá của Công ty Cổ phần Chứng khoán Phú Hưng vào ngày này và có thể thay đổi không cần báo trước.

© Công ty Cổ phần Chứng khoán Phú Hưng

Tầng 21, Phú Mỹ Hưng Tower,
8 Hoàng Văn Thái, Phường Tân Phú, Quận 7, Tp.HCM

Điện thoại: (84-28) 5 413 5479

Customer Service: 1900 25 23 58

E-mail: info@phs.vn / support@phs.vn

Fax: (84-28) 5 413 5472

Call Center: (84-28) 5 413 5488

Web: www.phs.vn

PGD Phú Mỹ Hưng

Tòa nhà CR2-08,
107 Tôn Dật Tiên, Phường Tân Phú, Quận 7,
Tp.HCM

Điện thoại: (+84-28) 5 413 5478

Fax: (+84-28) 5 413 5473

Chi nhánh Quận 1

Phòng 1003A, Tầng 10, Tòa nhà Ruby
81-83-83B-85 Hàm Nghi,
Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Tp.HCM

Điện thoại: (+84-28) 3 535 6060

Fax: (+84-28) 3 535 2912

Chi nhánh Quận 3

Tầng 4 và 5, D&D Tower,
458 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 2, Quận
3, Tp.HCM

Điện thoại: (+84-28) 3 820 8068

Fax: (+84-28) 3 820 8206

Chi nhánh Tân Bình

Tòa nhà Park Legend,
251 Hoàng Văn Thụ, Phường 2, Quận Tân
Bình, Tp.HCM.

Điện thoại: (+84-28) 3 813 2401

Fax: (+84-28) 3 813 2415

Chi nhánh Thanh Xuân

Tầng 5, Tòa nhà UDIC Complex,
N04 Hoàng Đạo Thúy, Phường Trung Hòa,
Quận Cầu Giấy, Hà Nội

Phone: (+84-24) 6 250 9999

Fax: (+84-24) 6 250 6666

Chi nhánh Hà Nội

Tầng 5, Tòa nhà Vinafor,
Số 127 Lò Đúc, Phường Đồng Mác, Quận
Hai Bà Trưng, Hà Nội

Phone: (+84-24) 3 933 4566

Fax: (+84-24) 3 933 4820

Chi nhánh Hải Phòng

Tầng 2, Tòa nhà Eliteco,
18 Trần Hưng Đạo, Quận Hồng Bàng, Hải
Phòng

Phone: (+84-22) 384 1810

Fax: (+84-22) 384 1801