

BẤT ĐỘNG SẢN

Thị trường bất động sản xuất hiện sự lệch pha giữa cung và cầu

- Bất động sản cao cấp có thể thừa cung trong những năm tới; giá nhà ở cao cấp có xu hướng giảm.
- Nhưng cầu nhà ở xã hội cao, nhưng lại thiếu các dự án của các chủ đầu tư uy tín.

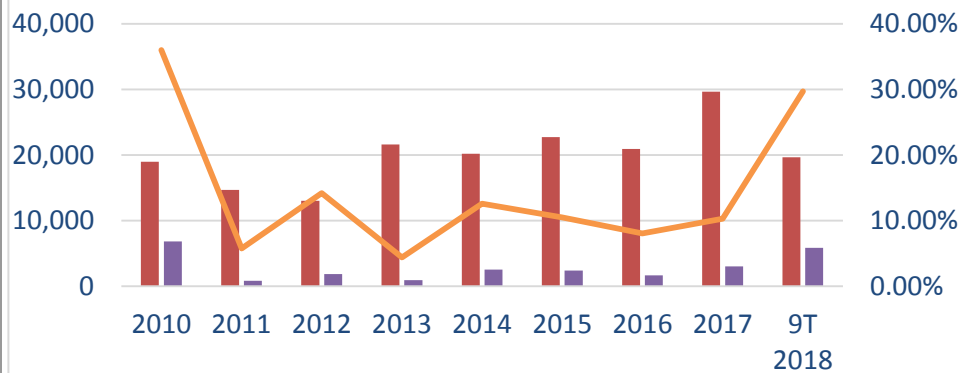


Siết chặt tín dụng bất động sản

- Nguồn tín dụng vào ngành bất động sản tăng chậm trong nửa đầu năm 2018 do chính sách hạn chế tín dụng của NHNN.
- Dự kiến lãi suất cho vay mua nhà tăng khoảng 1-2% còn lãi suất cho vay chủ đầu tư tăng khoảng 0,5% - 1%



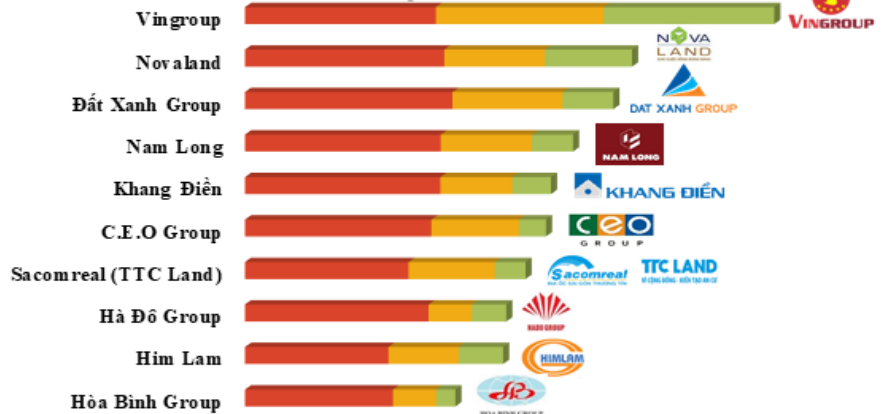
VỐN FDI ĐĂNG KÝ MỚI VÀ TĂNG THÊM NGÀNH BĐS GIAI ĐOẠN 2010-2018



■ Tổng FDI cấp mới và tăng thêm (triệu USD)
■ FDI cấp mới và tăng thêm ngành BĐS (triệu USD)
— Tỉ trọng FDI ngành BĐS



www.vietnamreport.net

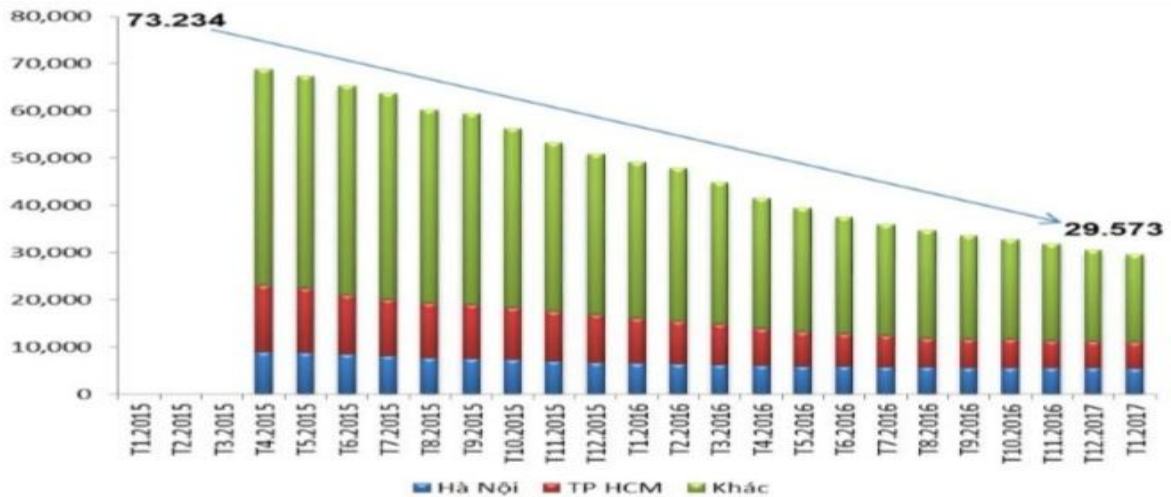


■ Điểm tài chính ■ Điểm Media Coding ■ Điểm survey

TỔNG QUAN VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Sau 10 năm kể từ khi thị trường bất động sản sụp đổ mạnh vào giữa năm 2008, và trải qua một thời gian suy thoái từ năm 2010 đến năm 2013, thời gian gần đây hoạt động kinh doanh trên thị trường bất động sản trở nên sôi động hơn.

Lượng hàng tồn kho bất động sản (tỷ đồng)



Nguồn: Cục quản lý nhà, Bộ xây dựng

Năm 2017 thị trường phát triển mạnh mẽ, đạt mức tăng trưởng ấn tượng. Hoạt động kinh doanh bất động sản năm 2017 tăng 4.07%, cao nhất kể từ năm 2011 đến nay, đóng góp 0.21 điểm % trong tổng mức tăng trưởng 6.81% của GDP cả nước. Năm 2018, hoạt động kinh doanh bất động sản vẫn tiếp tục tích cực. Quý II năm 2018, kinh doanh bất động sản, đạt tăng trưởng 4.21%, cao nhất trong 6 năm. Bất động sản chiếm gần 30% tổng nguồn vốn đầu tư nước ngoài (FDI) vào Việt Nam trong 9 tháng năm 2018. Việc quay trở lại của thị trường bất động sản, tiếp tục thu hút dòng tiền đổ vào bất động sản, nhiều dự án mới với quy mô lớn được triển khai.

Nhu cầu nhà ở tại hai thành phố lớn Hà Nội và Hồ Chí Minh còn rất lớn do xu hướng đô thị hóa. Tuy vậy nguồn cung căn hộ hiện tại đang vượt quá nhu cầu. Trong giai đoạn 2016-2020, nhu cầu mua nhà để ở ở Hà Nội là hơn 10 triệu m²/năm tương đương khoảng 65.400 căn/năm. Như vậy ước tính lượng cung trong năm 2018 vượt quá 0,9 triệu m² so với nhu cầu trung bình giai đoạn 2016-2020. Tại thành phố HCM, nhu cầu mua nhà để ở là 8,8 triệu m²/năm, tương đương với 65.900 căn hộ/năm. Như vậy, tính trung bình thì cầu thấp hơn cung là 0,8 triệu m²/năm trong giai đoạn 2016-2020.

Nguồn cung căn hộ dư thừa nhiều khiến thị trường tiềm ẩn nhiều rủi ro. Ngân hàng Nhà nước đã thực hiện lộ trình hạn chế tín dụng vào thị trường bất động sản. Do đó, các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, mặt khác, cũng đang đứng trước nhiều thách thức.

TÌNH HÌNH CUNG CẦU CÁC PHÂN KHÚC TRÊN TT BĐS

Thị trường bất động sản đã bước vào đầu quý IV/2018, với sự phân hóa mạnh theo các phân khúc. Nguồn cung căn hộ trong năm 2018 tập trung vào phân khúc trung cấp, đến năm 2019 nguồn cung cao cấp chiếm áp đảo. Tuy vậy nhu cầu hiện tại lại tập trung vào phân khúc nhà ở xã hội và giá rẻ (1-3 tỷ đồng/căn)

1) Phân khúc cao cấp

Trong giai đoạn 2016 - 2017, thị trường bất động sản (BDS) đã đón nhận thêm 57.000 sản phẩm thuộc phân khúc cao cấp, trong năm 2018 hai thị trường tp HCM và Hà Nội có thêm 70.000 căn hộ cao cấp được mở bán. Nguy cơ dư thừa nguồn cung cao cấp được cảnh báo nhiều trong thời gian gần đây.

Phân khúc căn hộ cao cấp đã có dấu hiệu bão hòa. Hiện đã xuất hiện tình trạng bán cắt lỗ rất nhiều tại các dự án căn hộ cao cấp vừa đưa vào hoạt động. Vì nhu cầu thực ở phân khúc này thấp, các dự án ngày càng khó tìm khách hàng hơn ngoài các dự án ở vị trí tốt của những nhà phát triển tên tuổi với số lượng hạn chế. SBS dự báo trong thời gian tới, mặt bằng giá ở phân khúc nhà cao cấp sẽ có xu hướng giảm.

2) Phân khúc nhà ở xã hội và giá rẻ

Theo Bộ Xây dựng, nhu cầu nhà ở xã hội trong giai đoạn từ năm 2011-2020 cần khoảng 440.000 căn hộ. Trong đó, TP. Hồ Chí Minh khoảng 134.000 căn; Hà Nội khoảng 110.000 căn; còn lại là các tỉnh thành phố... Đến nay, các địa phương mới đáp ứng được khoảng 28% kế hoạch đã đề ra. Vì vậy hiện nay nhu cầu nhà ở xã hội dành cho người nghèo, người thu nhập thấp còn rất lớn.

Thị trường nhà ở hạng C, cũng là phân khúc diễn ra nhiều giao dịch nhất (hơn 60% tổng giao dịch) ở thị trường HCM. Thị trường Hà Nội phân khúc hạng C chiếm 38% .

Nhu cầu cao, giao dịch diễn ra sôi động, giá phân khúc này còn rất nhiều tiềm năng tuy nhiên thiếu các dự án của các tập đoàn uy tín.

Tại Tp.HCM 6 tháng đầu năm, phân khúc giá bình dân chào thị trường gần 2.000 căn, giảm rõ rệt so với cùng kỳ năm ngoái là 6.200 căn.

3) Bất động sản nghỉ dưỡng (condotel) và các sản phẩm khác

Condotel là một sản phẩm mới được du nhập vào nước ta trong thời gian gần đây. Ban đầu, các sản phẩm condotel thu hút khách hàng quan tâm đầu tư góp vốn do cam kết về lợi nhuận hàng năm của chủ đầu tư. Tuy nhiên một hai năm gần đây, lượng cung tăng vọt khiến việc hấp thụ trở nên chậm hơn. SBS đánh giá trong một vài năm tới, do lượng cung vẫn vượt cầu nên các condotel sẽ khó thu hút được sự quan tâm của khách hàng hơn giai đoạn đầu, vì vậy thị trường condotel cũng bớt sôi động hơn.

Do luật đặc khu không được Quốc hội thông qua nên tiến độ thi công của các dự án bất động sản nghỉ dưỡng ở các đặc khu kinh tế bị ảnh hưởng.

Nhiều biện pháp được đưa ra làm hạ nhiệt cơn sốt đất đặc khu trước đó tại 3 khu vực Vân Đồn, Phú Quốc, Bắc Vân Phong như tạm dừng phân lô bán nền, chuyển đổi mục đích sử dụng đất... ảnh hưởng mạnh mẽ đến thị trường bất động sản (BDS) tại ba nơi này.

Số lượng giao dịch bất động sản giảm đến 90% ở các đặc khu như Vân Phong, Phú Quốc.

CHÍNH SÁCH VÀ TÌNH HÌNH TÍN DỤNG CHO NGÀNH BDS

Nguồn tín dụng vào ngành bất động sản tăng khá chậm trong nửa đầu năm 2018 trong bối cảnh tăng trưởng chậm lại của tín dụng nói chung do NHNN áp dụng chính sách siết chặt tín dụng. Theo chỉ thị 04 của NHNN, các NHTM tỏ ra thận trọng hơn khi cho vay những lĩnh vực rủi ro cao chẳng hạn như cho vay mua nhà và cho vay chủ đầu tư BDS.

Tổng dư nợ bất động sản hiện khoảng 16%/tổng dư nợ toàn hệ thống.

Theo dự kiến, kể từ ngày 01/01/2019, việc hạn chế tín dụng vào bất động sản sẽ được áp dụng theo lộ trình của Thông tư 19/2017/TT-NHNN và Thông tư 16/2018/TT-NHNN. Việc này sẽ khiến cho nguồn tín dụng vào ngành trong những năm sau sẽ tiếp tục khó khăn và bị thắt chặt hơn

Do nguồn tín dụng bị siết chặt, lãi suất cho vay mua nhà và với các chủ đầu tư có xu hướng tăng từ nay đến cuối năm và các năm tới. Dự kiến lãi suất cho vay mua nhà tăng khoảng 1-2% còn lãi suất cho vay chủ đầu tư tăng khoảng 0,5% -1%. Điều này có thể ảnh hưởng nhất định đến nhu cầu mua nhà của người dân vì những người mua nhà sẽ có độ nhạy cảm cao hơn so với chủ đầu tư khi mặt bằng lãi suất cho vay thay đổi.

Đối với các doanh nghiệp bất động sản, các doanh nghiệp trên sàn có uy tín cao, việc tiếp cận nguồn vốn vay từ ngân hàng sẽ dễ dàng hơn. Các doanh nghiệp không đủ uy tín sẽ phải tận dụng nguồn vốn tự có hoặc nguồn tiền trả trước từ người mua.. Việc khó khăn về tín dụng sẽ làm cho các chủ đầu tư phải cân nhắc khi có ý định triển khai những dự án mới.

SBS ĐÁNH GIÁ NGÀNH

Tín dụng bất động sản ngày một khó khăn và tiếp tục bị thắt chặt hơn, việc này sẽ là thách thức cho các doanh nghiệp bất động sản để đảm bảo việc tăng trưởng về doanh thu và lợi nhuận của các năm tiếp theo.

Thị trường đất nền bất động sản bước vào giai đoạn phân hóa mạnh với từng dự án. Dòng tiền sẽ tập trung vào những dự án có quỹ đất đẹp và chủ đầu tư uy tín. Trong các năm tới, những dự án có lợi thế về vị trí, sự uy tín của các chủ đầu tư sẽ tiếp tục có tiềm năng tăng trưởng. Bên cạnh đó, những dự án có chất lượng và uy tín của chủ đầu tư chưa cao sẽ khó khăn hơn trong việc tiêu thụ.

Về bất động sản chung cư, giá nhà ở cao cấp đang có xu hướng giảm do nguồn cung lớn hơn mức cầu thực, do đó sẽ không thu hút được dòng tiền trong những năm tới. Ngược lại, thị trường nhà ở xã hội sẽ tiếp tục nóng và sôi động trong các năm tới do nhu cầu tại phân khúc này vẫn còn nhiều.

Thị trường xuất hiện sự lệch pha trong cung cầu. Các chủ đầu tư tập trung vào các dự án chung cấp và cao cấp do các dự án này sẽ mang lại biên lợi nhuận cao hơn đầu tư phát triển các dự án chung cư giá rẻ. Lượng cung dư thừa ở phân khúc cao cấp, khiến cho thị trường nhà ở cao cấp bị bão hòa. Trong khi đó, nhu cầu về nhà ở xã hội mới đáp ứng được 28%.

Tình trạng mất cân bằng cung-cầu khiến cho số lượng giao dịch đã có sự sụt giảm mạnh trong 9 tháng năm 2018. Do vậy, để đáp ứng nhu cầu, thị trường cần thêm nhiều sự đầu tư vào các dự án nhà ở phân khúc bình dân, trong thời gian tới.

CÁC DOANH NGHIỆP TIÊU BIỂU

Vốn hóa: 257912,61 tỷ
EPS: 421
P/E: 182.96

Công ty cổ phần Vinhomes

Khắc phục khó khăn về tín dụng: VHM có sự hỗ trợ lớn về tài chính từ tập đoàn Vingroup. VHM cũng là một doanh nghiệp uy tín vì vậy việc tiếp cận nguồn vốn vay từ ngân hàng sẽ thuận lợi hơn các doanh nghiệp cùng ngành khác. Ngoài ra, với uy tín sẵn có, công ty có thể huy động vốn bằng cách phát hành trái phiếu doanh nghiệp.

Cộng thêm việc, VHM có quỹ đất lớn tập trung ở thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội, VHM có nhiều lợi thế để duy trì tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận trong các năm tới.



Vốn hóa: 938.8 tỷ
EPS: 1,456
P/E: 7.9

Công ty cổ phần phát triển nhà Thủ đức

TDH là doanh nghiệp có uy tín và thương hiệu. Hiện tại, TDH đang triển khai nhiều dự án. Tuy nhiên TDH đang khó khăn trong việc huy động vốn để triển khai các dự án dẫn đến tiến độ dự án bị chậm lại. Vì vậy, TDH sẽ khó khăn trong việc duy trì tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận các năm tới

KHUYẾN CÁO

Chúng tôi chỉ sử dụng trong báo cáo này những thông tin và quan điểm được cho là đáng tin cậy nhất, tuy nhiên chúng tôi không bảo đảm tuyệt đối tính chính xác và đầy đủ của những thông tin trên. Những quan điểm cá nhân trong báo cáo này đã được cân nhắc cẩn thận dựa trên những nguồn thông tin chúng tôi cho là tốt nhất và hợp lý nhất trong thời điểm viết báo cáo. Tuy nhiên những quan điểm trên có thể thay đổi bất cứ lúc nào, do đó chúng tôi không chịu trách nhiệm phải thông báo cho nhà đầu tư. Tài liệu này sẽ không được coi là một hình thức chào bán hoặc lôi kéo khách hàng đầu tư vào bất kì cổ phiếu nào. Công ty SBS cũng như các công ty con và toàn thể cán bộ công nhân viên hoàn toàn có thể tham gia đầu tư hoặc thực hiện các nghiệp vụ ngân hàng đầu tư đối với cổ phiếu được đề cập trong báo cáo này. SBS sẽ không chịu trách nhiệm với bất kì thông tin nào không nằm trong phạm vi báo cáo này. Nhà đầu tư phải cân nhắc kĩ lưỡng việc sử dụng thông tin cũng như các dự báo tài chính trong tài liệu trên, và SBS hoàn toàn không chịu trách nhiệm với bất kì khoản lỗ trực tiếp hoặc gián tiếp nào do sử dụng những thông tin đó. Tài liệu này chỉ

Chuyên viên phân tích

Hoàng Đức Việt
viet.hd@sbsc.com.vn

Đinh Thị Hương Lý
ly.dth@sbsc.com.vn

Người chịu trách nhiệm

Dương Hoàng Linh
linh.dh@sbsc.com.vn

Công ty cổ phần chứng khoán Sài Gòn Thương Tín

278 Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Quận 3 TP HCM Việt Nam

Tel: +84 (8) 6268 6868

Fax: +84 (8) 6255 5957

www.sbsc.com.vn

Chi nhánh Hà Nội

Tầng 6, 88 Lý Thường Kiệt, Quận Hoàn Kiếm Hà Nội Việt Nam

Tel: +84 (4) 3942 8076

Fax: +84 (8) 3942 8075