

BẤT ĐỘNG SẢN

Giao dịch BĐS sụt giảm rõ rệt



- Trong 9 tháng đầu năm tỷ lệ hấp thụ chỉ đạt 43% riêng quý III/2022 là 33.5%, giảm mạnh so với 2 quý trước, lượng giao dịch giảm hơn 50% so với cùng kỳ năm ngoái

DN BĐS gặp khó khăn về dòng tiền

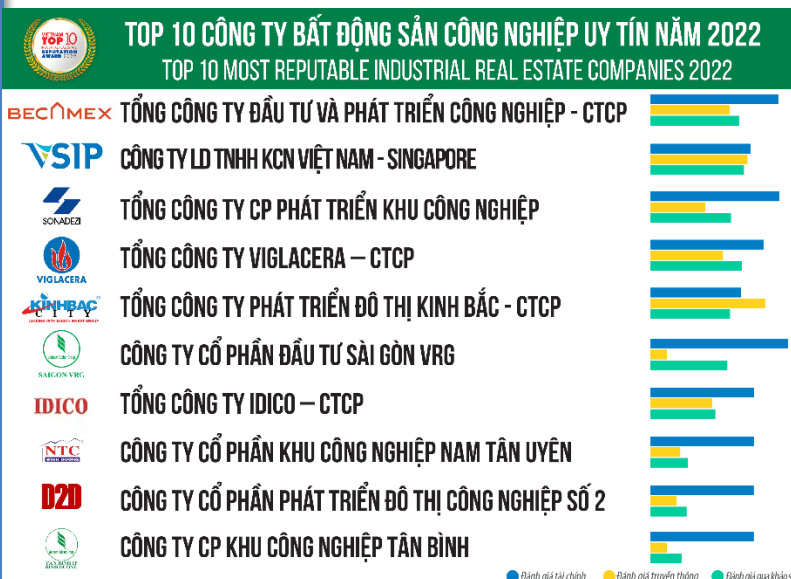
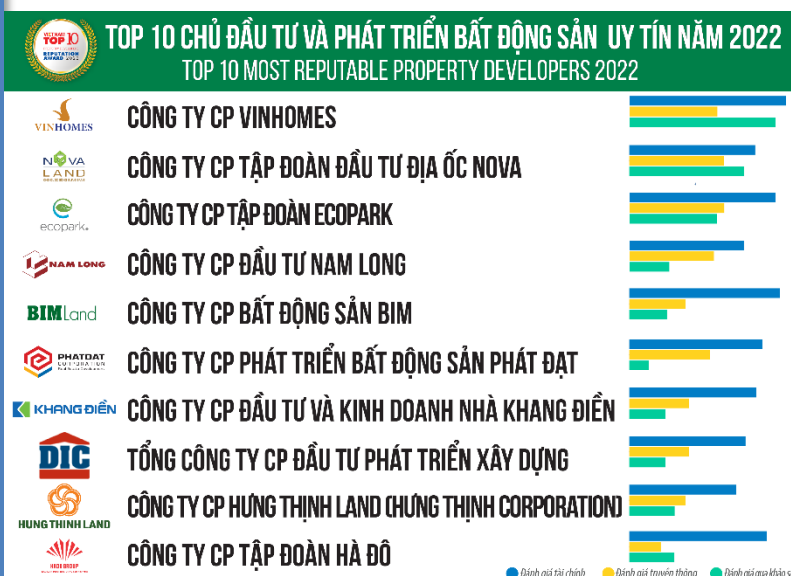


- Các DN BĐS đang tích cực mua lại trái phiếu trước hạn và gần như không thể phát hành thêm trái phiếu mới, tín dụng cho ngành bị thắt chặt, việc bán hàng gặp khó khăn.. khiến DN rất khó khăn về dòng tiền

Trung và dài hạn, ngành BĐS vẫn nhiều triển vọng



- Với dân số trẻ, nhu cầu thực rất lớn, dòng vốn FDI liên tục chảy vào ngành BĐS, trong trung và dài hạn ngành BĐS vẫn còn rất nhiều triển vọng.



Nguồn: Vietnam Report

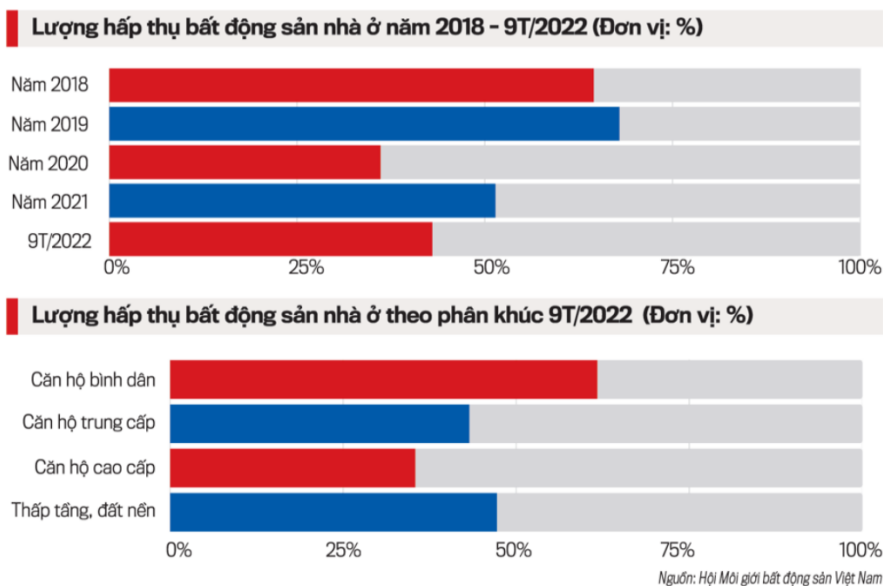
THỰC TRẠNG NGÀNH BĐS HIỆN NAY

GIAO DỊCH SỤT GIẢM MẠNH TRONG QUÝ 3, RƠI VÀO TRẠNG THÁI ẨM ĐẠM

Trong 9 tháng đầu năm tỷ lệ hấp thụ đạt 43% riêng quý III/2022 là 33.5%, giảm mạnh so với 2 quý trước, lượng giao dịch giảm hơn 50% so với cùng kỳ năm ngoái.

Thống kê của Tổng cục Thuế, tháng 6 thu lệ phí trước bạ nhà đất tăng 78.4%, tháng 7 số thu bằng 76.8% so với tháng 6 và tháng 8 bằng 72%, tháng 9 bằng 56.4%, tháng 10 bằng 57.4% và tháng 11 ước chỉ bằng 44.9% cho thấy giao dịch có dấu hiệu sụt giảm tuy nhiên chưa có dấu hiệu BĐS bị đóng băng.

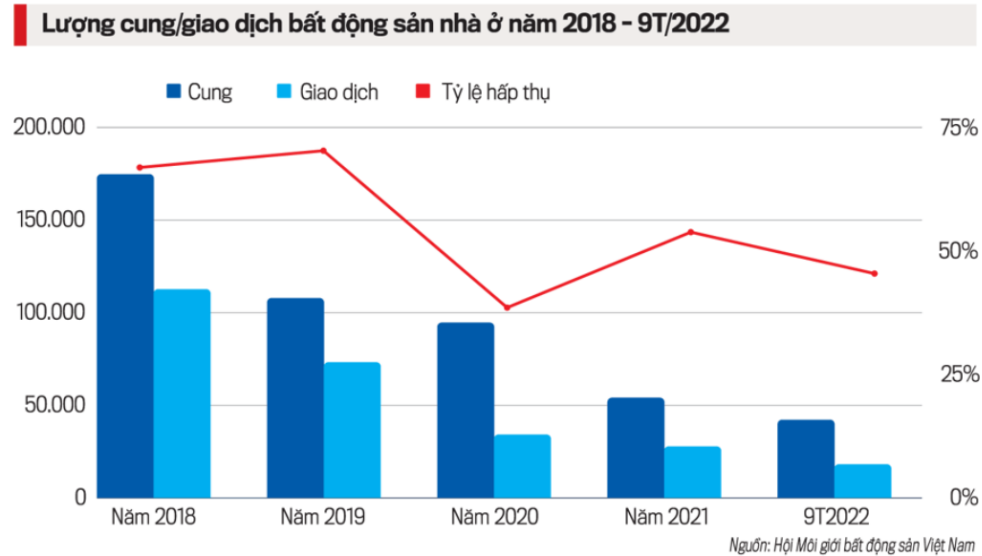
Thống kê của Bộ Xây dựng, quý III/2022 có 51,003 giao dịch căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ thành công (tập trung chủ yếu tại Hải Phòng, Long An, Đà Nẵng, TP HCM) giảm 26% so với quý trước. Miền Bắc có 9,627 giao dịch, miền Trung có 17,425 giao dịch và miền Nam có 23,951 giao dịch. Hà Nội có 1,508 giao dịch thành công, TP HCM có 2,144 giao dịch thành công. Phân khúc đất nền ghi nhận 115,129 giao dịch thành công, giảm 46% so với quý trước (hơn 213,000 giao dịch). Miền Bắc có 21,806 giao dịch, miền Trung có 18,789 giao dịch, miền Nam có 74,534 giao dịch.



NGUỒN CUNG BĐS ĐANG GIẢM, CHỦ YẾU PHÂN KHÚC TRUNG – CAO CẤP, NGHĨ DƯỠNG NÊN CHƯA ĐÁP ỨNG NHU CẦU Ở THỰC CỦA NGƯỜI DÂN

Báo cáo của VARS, tổng cung trên toàn thị trường trong 9 tháng đầu năm 2022 đạt 41,886 sản phẩm, tương đương 77.9% so với 2021 và 24% so với 2018.

Nguồn cung trên thị trường chủ yếu thuộc phân khúc trung, cao cấp với mức giá không phù hợp với đa số người dân có nhu cầu ở thực.



NHỮNG KHÓ KHĂN VỀ DÒNG TIỀN VỚI DOANH NGHIỆP BẤT ĐỘNG SẢN

➤ TÍN DỤNG VỚI DOANH NGHIỆP BĐS THẮT CHẶT

Các khoản vay ngân hàng vào lĩnh vực BĐS bị thắt chặt

Theo quy định từ dự thảo Thông tư 39 của Ngân hàng Nhà nước, các ngân hàng phải kiểm soát việc cho vay mua, kinh doanh bất động sản.

Hệ số rủi ro mà các nhà băng phải áp dụng khi trích lập dự phòng cho các khoản vay cá nhân dư nợ từ 3 tỷ đồng sẽ là 150%. NHNN áp hệ số rủi ro 50% với các khoản vay được bảo đảm bằng nhà ở, quyền sử dụng đất, công trình xây dựng gắn với quyền sử dụng đất và đáp ứng một trong những điều kiện: phục vụ hoạt động kinh doanh, khoản cho vay cá nhân để mua nhà ở xã hội, mua nhà theo các chương trình, dự án hỗ trợ của Chính phủ và khoản vay cá nhân mua nhà có giá trị nợ gốc dưới 1.5 tỷ đồng.

Các ngân hàng sẽ phải dự trữ thêm vốn đối với lĩnh vực bất động sản có tiềm ẩn rủi ro nhằm kiểm soát cho vay cá nhân liên quan đến bất động sản để mua nhà ở phân khúc cao cấp.

Điều này có thể dẫn đến hệ quả là các NH sẽ càng hạn chế cho vay đối với doanh nghiệp BĐS, nhà đầu tư thứ cấp và kể cả cá nhân, hộ gia đình vay để mua, thuê mua BĐS, nhà ở, hoặc vay để xây nhà, sửa chữa nhà.

➤ Kênh phát hành trái phiếu doanh nghiệp bị giám sát chặt chẽ.

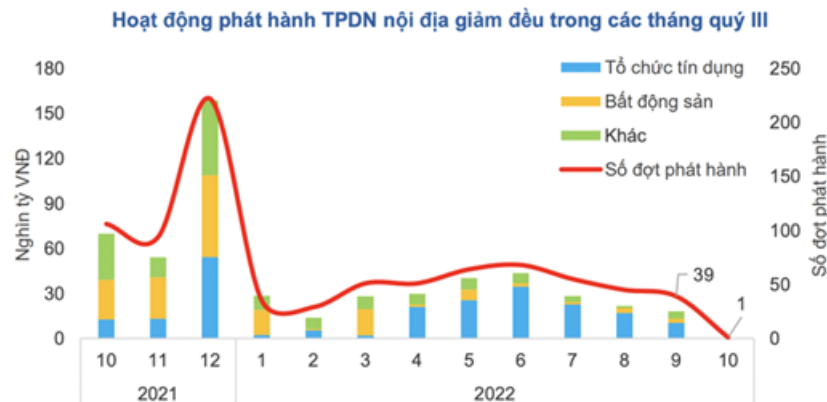
Sau vụ việc 10,000 tỉ đồng trái phiếu của Tân Hoàng Minh bị hủy bỏ, nhà đầu tư cá nhân đang mất dần niềm tin và sợ mất tiền với hình thức huy động vốn này, việc phát hành trái phiếu riêng lẻ cũng khó

khăn hơn trước do được các cơ quan chức năng kiểm soát gắt gao hơn, và đối tượng mua bán phải là nhà đầu tư chuyên nghiệp.

- Áp lực thanh khoản trả nợ vay cho các chủ đầu tư.

Tính đến hết tháng 10, giá trị trái phiếu bất động sản đang lưu hành có quy mô 445,000 tỷ, chiếm gần 34% trong tổng giá trị trái phiếu riêng lẻ đang lưu hành và chiếm gần 50% tổng giá trị trái phiếu của các tổ chức doanh nghiệp phi tài chính đạt hơn 896 nghìn tỷ.

Áp lực trái phiếu bất động sản giảm đáng kể so với trước, theo số liệu cập nhật của FiinRatings, tổng giá trị trái phiếu bất động sản sẽ đáo hạn sau ngày 15/11/2022 đến ngày 31/12/2022 còn 21,850 tỷ.



Nguồn: FiinRatings

Thị trường chứng kiến hoạt động mua lại gia tăng trong tháng 10, làm cho dư nợ trái phiếu nội địa giảm hơn 15,800 tỷ, với giá trị mua lại và đáo hạn lần lượt là 5,810 và 10,230 tỷ, phần lớn khối lượng trái phiếu mua lại thuộc về các Tổ chức tín dụng với tổng giá trị đạt 3,090 tỷ chiếm 53.27% tổng giá trị mua lại của tháng 10. Trong đó 21.77% giá trị trái phiếu đáo hạn thuộc về các doanh nghiệp Bất động sản với giá trị đạt 2,230 tỷ.

Tuy nhiên áp lực vẫn duy trì ở mức đáng kể từ năm 2023 là 119,050 tỷ và năm 2024 là 111,810 tỷ.

- Vốn huy động từ thị trường quốc tế chưa hiệu quả

Các DN sẽ phải đối mặt với rủi ro tỷ giá khi huy động vốn quốc tế năm nay, tỷ giá biến động tới 8% và nguồn vốn quốc tế hiện nay không rẻ với lãi suất Chính phủ Mỹ đã lên tới 4.5%/năm, lãi suất cho vay của các định chế tài chính quốc tế khác với DN Việt Nam dao động khoảng 8-9%/năm điều này dẫn đến việc huy động vốn từ thị trường quốc tế chưa hiệu quả.

- Lĩnh vực Bất động sản sẽ khó thu hút được nguồn vốn tín dụng và trái phiếu trong tương lai gần.

Trong tương lai gần, lĩnh vực bất động sản sẽ khó thu hút được nguồn vốn tín dụng và trái phiếu khi các ngân hàng sẽ kiểm soát chặt hơn các khoản vay BĐS và nguồn vốn sẽ ưu tiên cho các dự án nhà ở xã hội,

hạ tầng công nghiệp và khu vực sản xuất, trong khi đó người dân mất niềm tin vào thị trường trái phiếu sau nhiều vụ việc vừa qua khiến doanh nghiệp khó tiếp cận được nguồn vốn trong thời gian tới.

DOANH NGHIỆP BĐS LẠI HỤT NGUỒN THU DO KHÔNG BÁN ĐƯỢC HÀNG

Thị trường Bất động sản bước vào giai đoạn “đóng băng” trong nhiều phân khúc.

Cơn sốt đất những năm qua đặc biệt vùng ven biển đẩy mặt bằng giá lên cao, nhiều nơi giá tăng quá đà khiến thanh khoản tụt giảm mạnh.

Trong giai đoạn 2021-2022 do nhu cầu đầu tư vào sản phẩm bất động sản tăng cao, giá BĐS tại nhiều khu vực trên khắp cả nước tăng lên đáng kể. Giá bán tại nhiều dự án đô thị vùng ven biển đã tăng chóng mặt do các tin tức liên quan đến phát triển cơ sở hạ tầng.

Loại hình từ biệt thự nghỉ dưỡng biển, shophouse, condotel.. không hiệu quả: nhiều vấn đề bất cập như chủ đầu tư không thực hiện chia lợi nhuận hàng năm như cam kết, khung pháp lý chưa rõ ràng, giới hạn thời gian sở hữu.

Nhiều dự án có hiệu suất hoạt động thấp hơn khả năng có thể đạt được, nguyên nhân từ khả năng trao đổi thông tin kém hiệu quả giữa người sở hữu bất động sản và đội ngũ quản lý hoặc với đơn vị điều hành khách sạn, sự yếu kém trong minh bạch thông tin và thiếu tin tưởng giữa đôi bên là yếu tố ảnh hưởng đến hiệu suất hoạt động và gia tăng giá trị của bất động sản khai thác.

ĐIỂM SÁNG Ở NHÓM BẤT ĐỘNG SẢN KHU CÔNG NGHIỆP

- Làn sóng dịch chuyển chuỗi cung ứng sang Việt Nam

Ngày càng nhiều nhà đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực công nghệ cao, công nghiệp điện tử chọn Việt Nam là điểm đến. Samsung với kế hoạch đầu tư thêm 3.3 tỷ USD vào Việt Nam trong năm nay và 2 tỷ USD trong số đó đã được hiện thực hóa, Foxconn, Luxshare, Goertek, rồi Intel, LG.. đều đang tăng tốc đầu tư vào Việt Nam..

Các doanh nghiệp FDI liên tục mở rộng đầu tư, năm ngoái, LG hai lần tăng vốn ở Nhà máy LG Display. Foxconn sau khi đầu tư thêm 270 triệu USD, đang có kế hoạch đầu tư tiếp khoảng 300 triệu USD để mở rộng nhà máy và có thể sẽ sản xuất iPad, Apple Watch tại Việt Nam. Goertek cho đến nay đã nhanh chóng nâng vốn đầu tư tại Việt Nam lên 1 tỷ USD.

JP Morgan nhấn mạnh, Việt Nam đang nổi lên như một trung tâm sản xuất linh kiện và dịch vụ sản xuất điện tử, dự báo Việt Nam sẽ đóng góp 20% tổng sản lượng iPad và Apple Watch, 5% MacBook và 65% AirPods vào năm 2025.

- Các doanh nghiệp BĐS KCN có tài chính lành mạnh, nhu cầu và giá cho thuê đang tăng

Cả nước có 84 khu công nghiệp có tỷ lệ lấp đầy gần như hoàn toàn, còn lại trung bình khoảng 80%. Thống kê cho thấy bất động sản công nghiệp tiếp tục là điểm sáng khi liên tục gia tăng cả về giá lẫn nhu cầu.

Giá cho thuê bất động sản công nghiệp tăng khoảng 10% so với cùng kỳ, trung bình 100-120 USD/m²/chu kỳ thuê và giá thuê sẽ tiếp tục tăng, nhất tại thị trường phía Nam. Theo thống kê, bất động sản công nghiệp có lợi suất đạt 8 - 11% và lợi nhuận trung bình của nhà cho thuê chỉ vào khoảng hơn 4%/năm.



CÁC YẾU TỐ HỖ TRỢ NGÀNH BĐS

CÁC ĐIỂM TÍCH CỰC VỀ KINH TẾ VIỆT NAM, GÓC NHÌN TRUNG VÀ DÀI HẠN

Trung và dài hạn, thị trường BĐS Việt Nam vẫn sẽ được hỗ trợ bởi nhiều yếu tố:

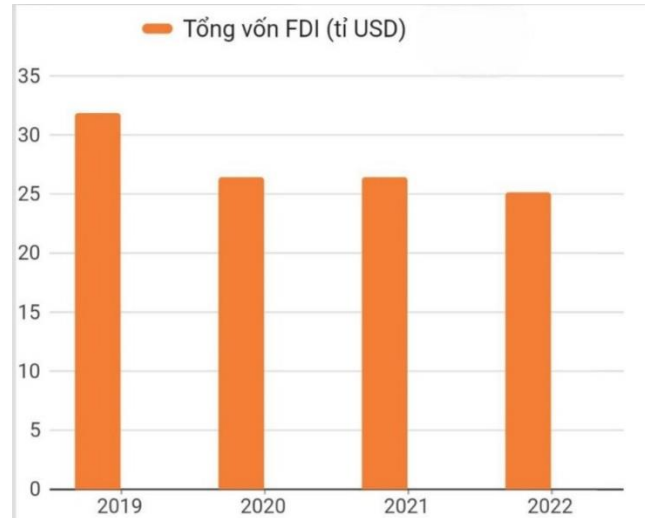
- Kinh tế ổn định, tăng trưởng GDP hàng năm ở mức cao

Từ năm 2002 đến 2020, GDP đầu người tăng 3.6 lần, đạt gần 3,700 USD. Tăng trưởng GDP giảm 2.6% vào năm 2021 do sự xuất hiện của biến thể Delta của virus Sars-CoV-2 và dự kiến sẽ phục hồi lên 7.2% vào năm 2022 và 6.7% vào năm 2023. Với tỉ lệ tăng trưởng bình quân ở mức 2.5% đến 3.5% mỗi năm trong suốt 30 năm qua.

- Nguồn vốn FDI ổn định

Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch và Đầu tư) tính đến ngày 20.11.2022, tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký cấp mới, điều chỉnh và góp vốn mua cổ phần đạt hơn 25.1 tỉ USD.

Tổng vốn FDI 11 tháng năm 2019 - 2022 đang có tín hiệu phục hồi, tăng trưởng sau dịch COVID-19.



Nguồn: laodong.vn

- Nhiều chính sách ưu đãi phát triển nhà ở xã hội

Quốc hội đã ban hành Luật Nhà ở năm 2014, pháp luật về nhà ở hiện hành đã có những cơ chế, chính sách ưu đãi nhằm khuyến khích phát triển nhà ở xã hội, miễn tiền sử dụng đất; giảm 50% thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp; hỗ trợ đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong và ngoài dự án; cho vay ưu đãi lãi suất thấp; chi phí mua hoặc thuê nhà ở cho công nhân được tính là chi phí hợp lý trong giá thành sản xuất khi tính thuế thu nhập doanh nghiệp. Đặc biệt trong thời gian tới đây, sẽ triển khai nhiều giải pháp đồng bộ về sửa đổi các luật liên quan, qua đó cải thiện nguồn cung nhà ở xã hội với nhiều chính sách ưu đãi.

- Cơ hội với những doanh nghiệp có quỹ đất sạch và nguồn vốn tự chủ

Với những doanh nghiệp có quỹ đất sạch và tiềm lực tài chính tốt đây có thể coi là một cơ hội rất lớn khi đa phần các doanh nghiệp BĐS khác đang khó khăn về nguồn vốn như hiện nay và nguồn cung thị trường được dự báo còn khan hiếm trong năm tới.

CÁC CHÍNH SÁCH MỚI NHẪM LÀNH MẠNH HOÁ VÀ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG.

Những chính sách mới sẽ đem đến nhiều thay đổi lớn với thị trường trong năm 2023

Nghị định 44/2022/ND-CP (CĐT phải cung cấp thông tin về dự án và lượt giao dịch BĐS cho Sở Xây Dựng)

Nghị quyết 18-NQ/TW về đất đai: bỏ khung giá đất có phương pháp xác định giá thị trường của đất, Đánh thuế cao với người sở hữu nhiều nhà đất, Quy định cụ thể phương án bồi thường / tái định cư nếu người dân bị thu hồi đất.

Nghị định 65/2022/ND-CP: nâng cao tiêu chuẩn nhà đầu tư chuyên nghiệp. Tăng cường minh bạch thông tin, đảm bảo quyền lợi cho nhà đầu tư. Yêu cầu chặt hơn về hồ sơ chào bán và phương thức phát hành. Xếp hạng tín nhiệm bắt buộc trong trường hợp cụ thể.

MỘT SỐ DN TIÊU BIỂU TRONG NGÀNH

VHM

Quý 3.2022, DTT đạt 17,805 tỷ, tăng trưởng DTT so với cùng kỳ -13.9%; LNST đạt 14,494 tỷ, tăng trưởng LNST so với quý cùng kỳ đạt 29.8%

ROE và ROA giảm liên tiếp 3 quý gần nhất. Tỷ trọng Nợ/VCSH là 1.

Trong quý 3, CTCP Quản lý và đầu tư BĐS VMI (VMI JSC) được thành lập có vốn điều lệ là 18,000 tỷ đồng, trong đó ông Phạm Nhật Vượng sở hữu 90%.

NVL

Quý 3.2022, DTT đạt 3,279 tỷ, tăng trưởng DTT 0.5%; LNST đạt 197 tỷ, tăng trưởng LNST so với quý cùng kỳ -64.6%

Nợ vay dài hạn đạt 41,622 tỷ đồng, tỷ trọng Nợ/VCSH là 4.48

DXG

Quý 3.2022, DTT đạt 1,255 tỷ, tăng trưởng DTT -3.7%; LNST đạt 153 tỷ, tăng trưởng LNST so với quý cùng kỳ đạt 194.7%

Tỷ lệ Nợ/VCSH là 1, trong đó nợ vay dài hạn là 2,909 tỷ, dòng tiền tự do FCF -3,063 tỷ.

DIG

Quý 3.2022, DTT đạt 424 tỷ, tăng trưởng DTT -21.3%; LNST -1 tỷ; Tăng trưởng LNST so với quý cùng kỳ -100%.

Nợ vay dài hạn vẫn ở mức cao đạt 4,498 tỷ. Dòng tiền tự do FCF -3,251 tỷ. Tỷ trọng Nợ/VCSH là 0.91.

Công ty tiếp tục triển khai chào bán cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu

IDC

Quý 3.2022, DTT đạt 2,053 tỷ, tăng trưởng DTT đạt 127.8%; LNST đạt 422 tỷ, tăng trưởng LNST so với quý cùng kỳ đạt 150.5%.

Sở hữu 868ha đất khu công nghiệp sẵn sàng cho thuê tại các địa phương có tiềm năng thu hút FDI và tăng giá cao trong giai đoạn 2022-2026.

KBC

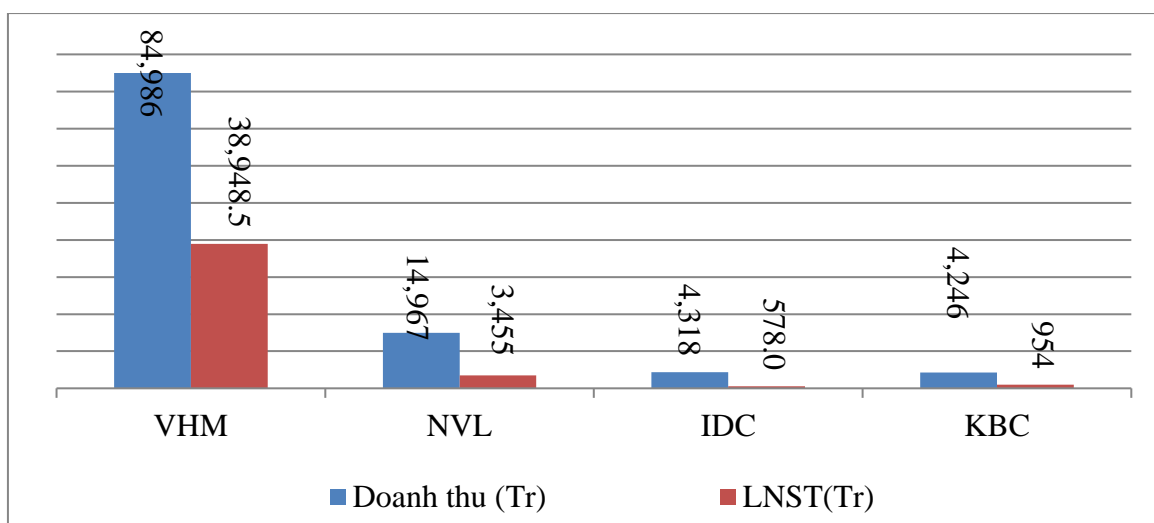
Quý 3.2022, DTT đạt 203 tỷ, tăng trưởng DTT -37.4%; LNST đạt 1,919 tỷ, tăng trưởng LNST so với quý cùng kỳ đạt 2,905.7%

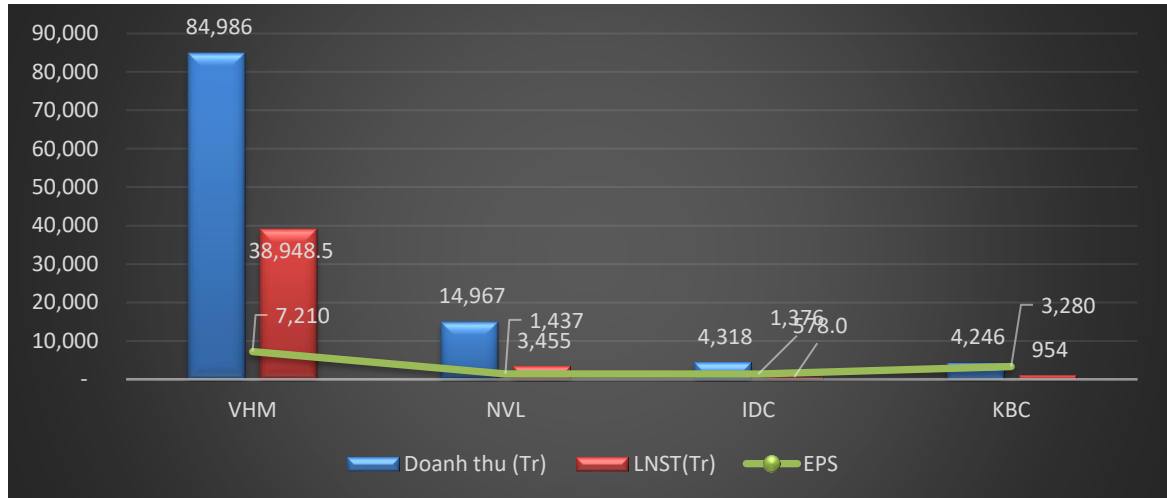
ROE và ROA tăng trưởng liên tiếp 3 quý gần nhất.

SO SÁNH CÁC DOANH NGHIỆP TRONG NGÀNH:

Số liệu cập nhật ngày 16/12/2022

Các chỉ số	VHM	NVL	IDC	KBC
ROE (%)	24.94%	7.74%	15.95%	5.38%
ROA (%)	11.18%	1.59%	5.01%	2.68%
EPS	7,210	1,437	1,376	3,280
P/E	7.35	12.87	26.73	6.05
P/B	1.68	0.91	2.50	1.03
Tổng Nợ/VCSH	1.32	4.38	2.06	0.58





SBS NHẬN ĐỊNH

Thực trạng ngành bất động sản trong nước thời gian vừa qua bị ảnh hưởng nặng nề bởi chính sách siết tín dụng từ kênh ngân hàng cũng như kênh huy động vốn chủ lực của doanh nghiệp là phát hành trái phiếu. Bên cạnh đó là hàng loạt vụ bắt bớ các ông chủ của những tập đoàn bất động sản hàng đầu như Tân Hoàng Minh, Vạn Thịnh Phát đã ảnh hưởng tiêu cực đến thị trường chung.

Ngoài ra, việc các ngân hàng liên tục tăng lãi suất thời gian gần đây cũng ảnh hưởng không nhỏ đến lực cầu mua nhà trên thị trường bất động sản. Vì thế trong năm 2023, chúng tôi dự đoán thị trường nhà đất sẽ còn nhiều thách thức, cần một khoảng thời gian để có thể ổn định trở lại. Các doanh nghiệp sẽ phải tìm kiếm nguồn vốn huy động mới đồng thời thanh toán các khoản nợ trái phiếu đến hạn cho các chủ đầu tư, cộng thêm việc niềm tin của các nhà đầu tư cần được gây dựng lại sau hàng loạt sóng gió trên thị trường trái phiếu vừa qua.

Về dài hạn, Việt Nam vẫn là một nước đang phát triển với tốc độ tăng trưởng ấn tượng, dân số ở độ tuổi lao động ở mức cao, thu nhập người dân được cải thiện thế nên thị trường bất động sản vẫn còn hấp dẫn nhà đầu tư trong nước lẫn nhà đầu tư nước ngoài. Thị trường bất động sản cần thời gian để những chính sách mới ngấm dần và giúp thanh lọc tự nhiên những doanh nghiệp yếu kém, giúp khôi phục niềm tin của nhà đầu tư, khi đây cơ hội sẽ lại mở ra một lần nữa cũng như một chu kỳ tăng trưởng mới sẽ bắt đầu.

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 kỳ 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 kỳ thông tin nào không nằm trong phạm vi báo cáo này. Nhà đầu tư phải cân nhắc kỹ 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 kỳ khoản lỗ trực tiếp hoặc gián tiếp nào do sử dụng những thông tin đó. Tài liệu này chỉ nhằm mục đích lưu hành trong phạm vi hẹp và sẽ không được công bố rộng rãi trên các phương tiện truyền thông, nghiêm cấm bất kỳ sự sao chép và phân phối lại đối với tài liệu này.

Chuyên viên phân tích

Hoàng Đức Việt

viet.hd@sbsc.com.vn

Nguyễn Tuấn Anh

Anh.nt@sbsc.com.vn

Phạm Chiến

Chien.p@sbsc.com.vn

Nguyễn Thái Khanh

Khanh.nt@sbsc.com.vn

Người chịu trách nhiệm

Dương Hoàng Linh

linh.dh@sbsc.com.vn

Công ty cổ phần chứng khoán SBS

40 Phạm Ngọc Thạch, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Tel: +84 (8) 6268 6868

Hotline: 082 258 3399

Fax: +84 (8) 6255 5957

www.sbsc.com.vn

Chi nhánh Thảo Điền

25 Xuân Thủy, Phường Thảo Điền, Tp. Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

Tel: +84 (8) 6268 6868

Hotline: 084 549 6886

Chi nhánh Hà Nội

205 Giảng Võ, Phường Cát Linh, quận Đống Đa, Hà Nội

Tel: +84 (4) 3942 8076

Fax: +84 (8) 3942 8075