

TÓM TẮT (1/2)

CÁC YẾU TỐ VĨ MÔ TRỌNG YẾU:

- ✓ **Tăng trưởng GDP và lạm phát:** GDP của Việt Nam tăng trưởng 7.4% trong 3Q24, nâng mức tăng trưởng 9M24 lên 6,82%, vượt dự báo của các chuyên gia kinh tế. Ngoài ra, lạm phát chung trong 9M24 tăng lên 3.88%, vẫn trong tầm kiểm soát của Chính phủ với mục tiêu 4,5% cho cả năm. Dự báo lạm phát sẽ ổn định và giảm trong năm 2025.
- ✓ **Tin dụng và lãi suất:** Quy mô tín dụng đạt 14,4 triệu tỷ đồng vào tháng 9/2024, với tốc độ tăng trưởng 6,1% so với đầu năm. Tín dụng BĐS có phần tăng chậm hơn, tuy nhiên với mức lãi suất thế chấp giảm mạnh và dự kiến sẽ chỉ tăng nhẹ trong 2H24, chúng tôi đánh giá tín dụng BĐS sẽ quay trở lại trong 2H24.
- ✓ **Đầu tư công:** Giá trị đầu tư công có tốc độ CAGR ấn tượng lên đến 13.0%/năm từ 2014–2023, giá trị lũy kế 8 tháng 2024 đạt 363.1 nghìn tỷ, tăng 3.3% svck.

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở:

SỰ QUAN TÂM CỦA NGƯỜI MUA NHÀ ĐÃ QUAY TRỞ LẠI

- ✓ **Phục hồi quan tâm:** Chỉ số quan tâm của người mua nhà đối với bất động sản đã phục hồi mạnh mẽ sau các bê bối tài chính năm 2022, với 81% người khảo sát tin rằng giá bất động sản sẽ tăng trong tương lai.
- ✓ **Yếu tố lựa chọn dự án:** Người mua nhà hiện nay quan tâm nhiều hơn đến các yếu tố pháp lý, chất lượng xây dựng, dịch vụ tiện ích, hạ tầng và môi trường khi lựa chọn dự án.
- ✓ **Uy tín chủ đầu tư:** Người mua nhà có xu hướng chọn các chủ đầu tư có tiềm lực tài chính và uy tín để đảm bảo tiến độ và tránh rủi ro thanh khoản

DỰ KIẾN CÁC TÁC ĐỘNG CỦA CÁC BỘ LUẬT MỚI

Luật Đất đai	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Bỏ khung giá đất: Từ 01/01/2026, các tỉnh, thành phố sẽ công bố bảng giá đất hàng năm, phản ánh chính xác giá trị thị trường và tăng tính minh bạch. ✓ Cấp Sổ đỏ cho đất không có giấy tờ trước 01/7/2014: Giúp hợp thức hóa quyền sử dụng đất, giảm tranh chấp và dễ dàng hơn trong vay vốn, chuyển nhượng, thừa kế. ✓ Quy định rõ 32 trường hợp thu hồi đất: Giảm tranh chấp, khiếu kiện và đảm bảo quyền lợi người dân.
Luật KD BĐS	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Giảm tiến độ thanh toán: Giảm gánh nặng tài chính cho người mua nhà, tăng khả năng sở hữu nhà ở. ✓ Hạn chế phân lô bán nền: Bình ổn giá đất và phát triển thị trường bất động sản. ✓ Chủ đầu tư nhận tiền qua ngân hàng: Tăng tính minh bạch trong dòng tiền dự án.
Luật Nhà ở	<ul style="list-style-type: none"> ✓ Thống nhất quy định giữa các luật liên quan: Giảm tình trạng chồng chéo, giúp thực thi pháp luật dễ dàng hơn và giảm chi phí triển khai dự án. ✓ Tác động tích cực đến thị trường nhà ở xã hội: Đa dạng hóa nguồn lực đầu tư, tăng nguồn cung nhà ở xã hội và đảm bảo nhà ở cho người dân có thu nhập thấp. ✓ Điều kiện đối với chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại: Được thống nhất với Luật Đất đai 2024 và Luật Kinh doanh BĐS 2023, giúp tăng nguồn cung nhà ở với mức giá hợp lý hơn.

TÌNH HÌNH NGUỒN CUNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở

- ✓ **Giao dịch cải thiện ở mảng căn hộ và nhà ở riêng lẻ:** Giao dịch căn hộ và nhà ở riêng lẻ phục hồi trong 3Q24 (+56% QoQ).
- ✓ **Hàng tồn kho:** Tổng hàng tồn kho bất động sản tăng trong 3Q24 (+29.3% YTD), chủ yếu nhờ nhà riêng lẻ và căn hộ. Nguồn cung khởi sắc tương đối tuy nhiên.
- ✓ **Nguồn cung căn hộ tại TP.HCM:** Nguồn cung căn hộ tại TP.HCM giảm mạnh từ năm 2023 đến 9M24 do các sự kiện kinh tế liên quan đến Tân Hoàng Minh và Vạn Thịnh Phát. Dự kiến trong thời gian tới sẽ hồi phục trở lại với tổng nguồn cung khoảng 35.000 căn hộ trong 2024–2026.
- ✓ **Nguồn cung căn hộ tại Hà Nội:** Nguồn cung căn hộ tại Hà Nội hồi phục trong 9M24, đạt 19 nghìn căn, (+85.5% YTD, 2.8x YoY). Nguồn cung dự kiến trong 2024–2026 là khoảng 55.000 căn hộ.
- ✓ **Phát triển bất động sản tại TP.HCM và Hà Nội:** TP.HCM mở rộng nguồn cung ra các khu vực xa hơn do quỹ đất trung tâm khan hiếm, với TP.Thủ Đức trở thành khu vực quan trọng. Hà Nội dự kiến sẽ có nhiều dự án mới ở khu vực phía Tây và các quận/huyện ngoại thành từ năm 2025, với các khu đô thị tích hợp lớn.
- ✓ **Nhà liền thổ tại TP.HCM và Hà Nội:** Nguồn cung nhà liền thổ tại TP.HCM và Hà Nội có sự hồi phục so với cùng kỳ 2023 trong 9M24. TP.HCM đang tăng tỉ lệ đô thị hóa sang các khu vực mật độ dân số thấp. Tại Hà Nội, nguồn cung nhà liền thổ dự kiến sẽ đến từ các khu đô thị tích hợp ở khu vực Ngoại ô.

TÓM TẮT (2/2)

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở

TÌNH HÌNH GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở

- ✓ **Giá căn hộ tại TP.HCM:** Giá sơ cấp căn hộ tại TP.HCM trong Q3/2024 tăng nhẹ 4.8% so với Q2/2024 (+6.6% YoY, CBRE Vietnam) lên mức 66 triệu VND/m² do các dự án mở bán trong Q3/2024 nằm ở phân khúc cao cấp và hạng sang. Nguồn mở bán mới Q3/2024 giảm 96.5% so với quý trước (-90% YoY, CBRE Vietnam), chỉ đạt 127 căn từ mở bán các dự án The Aurora - Phú Mỹ Hưng và Eaton Park - Gamuda Land; Số liệu này đặc biệt thấp so với cùng kỳ các năm trước do tình trạng khan hiếm quỹ đất và môi trường pháp lý tương đối thử thách.
- ✓ **Giá căn hộ tại Hà Nội:** Giá sơ cấp căn hộ tại Hà Nội trong Q3/2024 tăng mạnh 20.3% YoY (+6.7% QoQ, CBRE Vietnam); Nhu cầu căn hộ tại Hà Nội tăng do tốc độ tăng dân số và đô thị hóa, nhập cư tiếp tục duy trì mạnh mẽ đã dẫn đến giá căn hộ sơ cấp tiếp tục tăng mạnh trong năm 2024, cộng với việc giá căn hộ tại Hà Nội có mức nền giá thấp hơn so với TP.HCM nên việc nền giá căn hộ tại Hà Nội tăng có đóng góp từ việc khớp giá với phân khúc tương đương trong khu vực TP.HCM. Q3/2024 mở bán 8,227 căn hộ với 2/3 số căn ở phân khúc cao cấp;
- ✓ **Giá nhà liền thổ:** TP.HCM Q3/2024 ghi nhận nguồn cung shophouse quay trở lại với tổng 132 căn mở bán từ 2 dự án Zeit River - GS và L'Arcade - Phú Mỹ Hưng. Do dự án với quỹ đất mới khan hiếm và chủ đầu tư tên tuổi, giá sơ cấp cho hạng mục này ở TP.HCM ghi nhận tăng 14% YoY lên mức 309 triệu VND/m² (CBRE Vietnam), khởi sắc so với giai đoạn 2023 giá có dấu hiệu chững lại và đi ngang. Giá bán sơ cấp và thứ cấp cho nhà liền thổ ở khu vực Hà Nội ghi nhận tăng lần lượt 27% và 7% YoY trong Q3/2024 lên lần lượt 235 triệu VND/m² và 167 triệu VND/m² (CBRE Vietnam).
- ✓ **Khảo sát giá thứ cấp căn hộ tại TP.HCM và Hà Nội:** Giá của hầu hết các dự án căn hộ trong năm 2024 ghi nhận hồi phục hoàn toàn về mức đỉnh. Tuy nhiên, giá bán thứ cấp nhà liền thổ và đất nền vẫn chưa trở về mặt bằng giá trước đó, nhưng dự kiến sẽ hồi phục đáng kể nhờ quỹ đất khan hiếm và nguồn cung ở 2 thành phố lớn không còn nhiều.

TỔNG QUAN KẾT QUẢ KINH DOANH 10 ĐẠI DIỆN BĐS

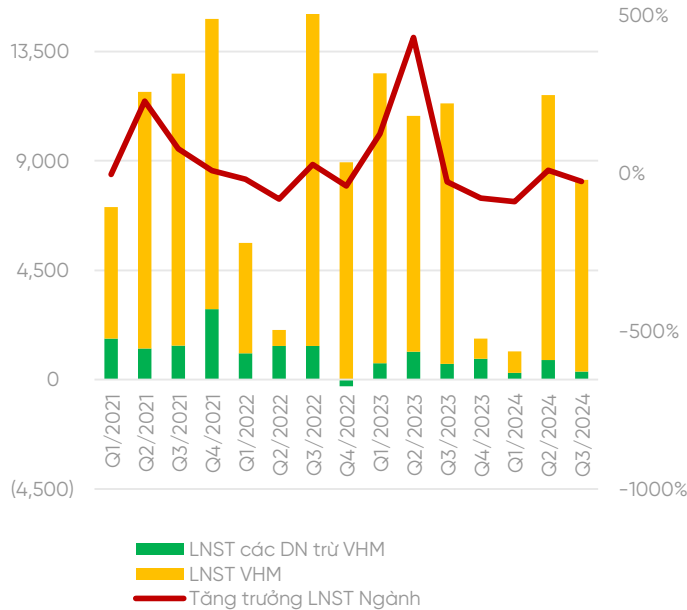
- ✓ **Lợi nhuận sau thuế (đã trừ lợi ích CĐT) 9M24 giảm 40.6% svck đạt 21,075 tỷ VND (1,433 tỷ VND, -42.5% YoY)** khi loại trừ VHM). Doanh thu 10 đại diện ngành trong kỳ ghi nhận 80,280 tỷ VND, giảm 26% YoY.
- ✓ **Doanh thu tài chính 9M24 10 đại diện ngành giảm 1.7% so với cùng kỳ, đạt 16,897 tỷ VND**, chủ yếu đóng góp từ lợi nhuận được chia từ giao dịch bán lẻ lớn của dự án Vinhomes Royal Island (VHM, 6,294 tỷ VND, tỷ trọng 57%)
- ✓ **Tổng tài sản tới 9M24 đạt 687,087 tỷ VND (+14.6% YTD), tăng so với đầu năm.** VHM chiếm tỷ trọng trọng yếu, đóng góp 76.4% vào tổng tài sản cả ngành. Tài sản ngắn hạn chiếm 64%.
- ✓ **Hàng tồn kho ròng tăng nhẹ tăng 7.9% YTD đạt 144,607 tỷ VND** với VHM chiếm 40.1% tỷ trọng hàng tồn kho của cả ngành, chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và phát triển dự án.
- ✓ **Tại 30/09/2024, tổng dư nợ vay của 10 công ty lớn nhất ngành đang ở mức 109,026 tỷ VND (+20.9% YTD)** với tỷ lệ Nợ ròng/VCSH = 0.27. Tổng dư nợ trái phiếu 37,725 tỷ VND, +56.1% so với đầu năm.

CẬP NHẬT TÌNH HÌNH TRÁI PHIẾU DOANH NGHIỆP BĐS

- ✓ **10 đại diện ngành có 2,817 tỷ VND giá trị trái phiếu đáo hạn trong cuối năm 2024**, chiếm lần lượt 11.3% và 12% giá trị trái phiếu ngành BĐS đáo hạn 4Q24 và 2025 cho thấy rủi ro trái phiếu của top 10 đại diện ngành BĐS trong năm 2024 ở mức thấp so với ngành.

CẬP NHẬT KẾT QUẢ KINH DOANH 9M2024

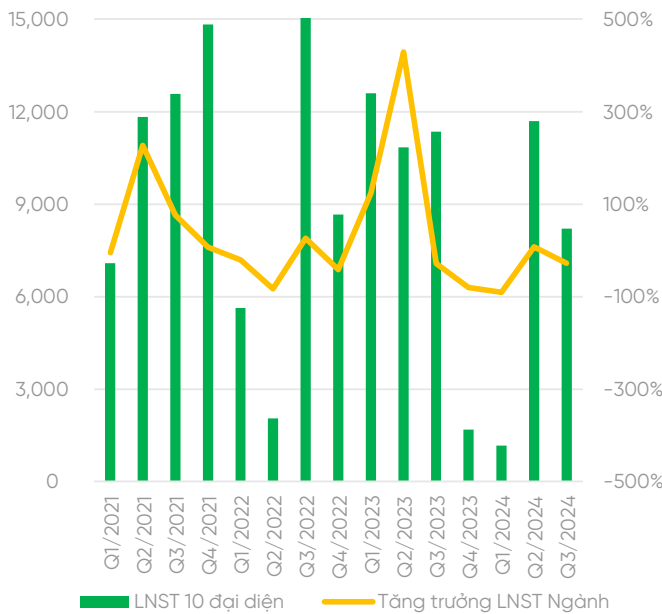
LNST DN BĐS Nhà Ở



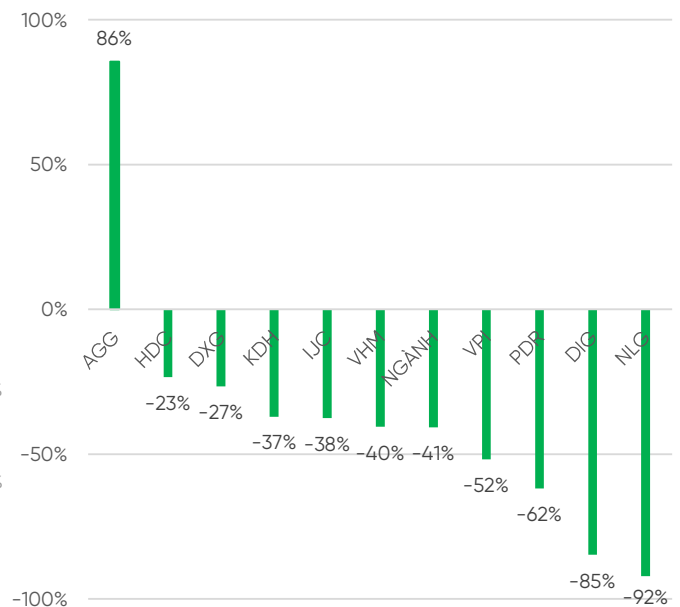
✓ Trong 9 tháng 2024, LNST (loại trừ cđts) top 10 đại diện ngành BĐS nhà ở giảm 40.6% YoY đạt 21,075 tỷ VND. VHM tiếp tục chiếm tỷ trọng cao trong cơ cấu LNST với mức lợi nhuận đóng góp 93.2% trong nhóm đại diện ngành, mặc dù kết quả LNST trong kỳ giảm 40.5% YoY.

✓ Kết quả 9 tháng 2024, 9/10 doanh nghiệp vốn hóa lớn nhất toàn ngành BĐS nhà ở chứng kiến LNST (loại trừ cđts) sụt giảm 23.3%-92% YoY. Điều này phản ánh tình hình kinh doanh bất động sản vẫn gặp nhiều khó khăn, ảnh hưởng tới tỷ lệ hấp thụ và pháp lý dự án, đặc biệt là các chủ đầu tư phân khúc BĐS nhà ở các tỉnh Đồng Nai, Vũng Tàu, Bình Dương, Bình Định, Phú Quốc khi tình hình pháp lý siết chặt.

Tăng trưởng LNST DN BĐS Nhà Ở (trừ VHM)



Tăng trưởng 9M24 LNST BĐS Nhà Ở YoY



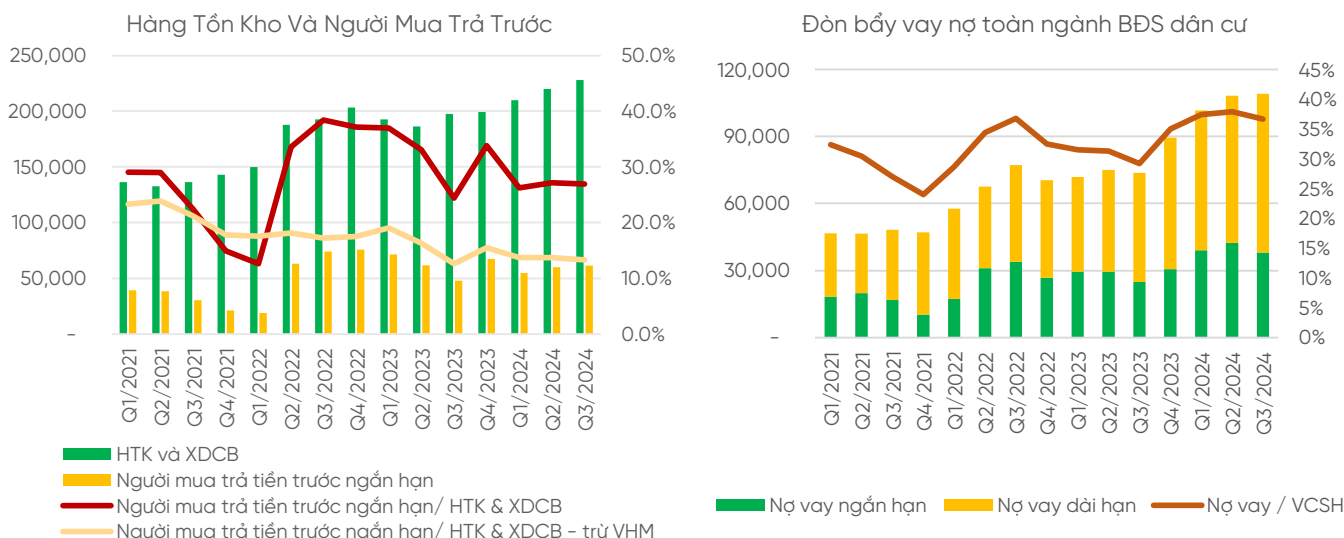
11/11/2024

BÁO CÁO CẬP NHẬT

THỊ TRƯỜNG BĐS NHÀ Ở TRONG 9T24



CẬP NHẬT KẾT QUẢ KINH DOANH 9M2024



- ✓ **Hàng tồn kho 9M2024 tăng 7.9% so với đầu năm đạt 144,607 tỷ VND;** VHM và KDH chiếm lần lượt 40% và 15.5% giá trị hàng tồn kho. Những khó khăn chung về pháp lý và sự chậm lại của thị trường BĐS làm suy giảm khả năng hấp thụ và giá trị hàng tồn kho duy trì ở mức cao.
- ✓ **Tỷ lệ Người mua trả tiền trước ngắn hạn/HTK & XDCB của 10 đại diện ngành (trừ VHM) không thay đổi nhiều so với cùng kỳ,** đạt 13.3% thể hiện mức độ khó khăn của ngành.
- ✓ **Sau thời gian hạ tỷ lệ đòn bẩy tài chính về mức an toàn,** 10 đại diện ngành ghi nhận Tỷ lệ Nợ / VCSS ở mức 0.27, so với cùng kỳ 0.26. **Tổng chi phí lãi vay trong kì đạt 5,692 tỷ VND,** tăng 57.8% so với cùng kỳ năm ngoái (giảm 29.7% khi loại VHM).

CẬP NHẬT TÌNH HÌNH TRÁI PHIẾU DOANH NGHIỆP BĐS

- ✓ **10 đại diện ngành có 2,817 tỷ VND giá trị trái phiếu đáo hạn trong cuối năm 2024,** chiếm 7,4% tổng giá trị trái phiếu đáo hạn 4Q24 và 5.5% tổng giá trị trái phiếu đáo hạn 2025; Điều này cho thấy áp lực đáo hạn trái phiếu của top 10 doanh nghiệp có vốn hóa lớn nhất ngành BĐS trong năm 2024 và 2025 tương đối thấp so với ngành và toàn thị trường. AGG và PDR hiện không còn nợ vay trái phiếu.

Đơn vị: Tỷ đồng

MÃ CHỨNG KHOÁN	2024	2025	2026	2027	2028	2029
DXG	52	947	206	234	-	-
KDH	-	1,100	-	-	-	-
NLG	-	1,610	-	-	500	1,550
DIG	900	-	600	1,000	-	-
IJC	-	248	-	-	-	-
VHM	4,436	8,910	10,453	3,945	-	-
VPI	-	345	-	-	-	-
HDC	100	-	-	-	-	-
TỔNG GIÁ TRỊ TRÁI PHIẾU ĐÁO HẠN	5,488	13,160	11,259	5,179	500	1,550
<i>hoàn thành 9M24</i>	<i>2,671</i>					
còn lại 4Q24	2,817					

TỔNG GIÁ TRỊ TRÁI PHIẾU ĐÁO HẠN - BẤT ĐỘNG SẢN	25,000	106,000
TỔNG GIÁ TRỊ TRÁI PHIẾU ĐÁO HẠN - 10 CPNY đại diện	5,488	13,160
TỶ LỆ TOP 10 NGÀNH BĐS / TOÀN THỊ TRƯỜNG TRÁI PHIẾU %	22%	12%
TRÁI PHIẾU ĐÁO HẠN - NHÓM DN BĐS CÒN LẠI	19,512	92,840

Báo cáo này được thực hiện bởi VPBankS Research, và được sử dụng như một nguồn tham khảo. Chúng tôi khuyến nghị nhà đầu tư tìm đọc các phương pháp xếp hạng, cam kết của chuyên viên phân tích, tuyên bố miễn trừ trách nhiệm, và các công bố quan trọng khác bởi VPBankS, được trình bày trong phụ lục tại cuối báo cáo.

11/11/2024

BÁO CÁO CẬP NHẬT

THỊ TRƯỜNG BĐS NHÀ Ở TRONG 9T24



TỔNG QUAN NGÀNH

KẾT QUẢ KINH DOANH 9 THÁNG 2024

Phân tích 10 công ty bất động sản có giá trị vốn hóa lớn nhất là AGG DXG KDH NLG PDR VHM DIG HDC VPI IJC đại diện cho thị trường bất động sản dân cư (vốn hóa từ 100 triệu USD tới 7.7 tỷ USD), VPBankS nhận thấy thị trường bất động sản trong 3 quý đầu năm 2024 ghi nhận doanh số bàn giao âm đậm ở nhóm ngành BĐS miền Nam (AGG DXG KDH NLG PDR IJC), khời sắc ở miền Bắc với VHM khi ghi nhận doanh thu từ các dự án Vinhomes Ocean Park 2-3 và bán một phần dự án Royal Island.

ĐƠN VỊ: TỶ VND

MÃ CK	DOANH THU THUẦN	% YoY	LỢI NHUẬN GỘP	% YoY	DOANH THU HOẠT ĐỘNG TÀI CHÍNH	% YoY	CHI PHÍ TÀI CHÍNH	% YoY	CHI PHÍ BÁN HÀNG VÀ QUẢN LÝ	% YoY	LNST	% YoY
AGG	1,750	-52.9%	521	-43.3%	309	13.4%	-172	-0.6%	-292	-41.6%	250	85.6%
DXG	3,204	38.9%	1,516	44.4%	26	-92.9%	-337	-27.1%	-523	41.3%	95	-26.6%
KDH	1,231	-24.2%	832	-35.1%	30	-10.5%	-45	-48.3%	-201	-22.0%	412	-37.0%
NLG	828	-46.5%	343	-60.5%	297	151.0%	-178	-18.1%	-492	-21.4%	15	-92.0%
DIG	869	46.4%	157	11.3%	52	-75.3%	-16	-84.4%	-160	21.8%	16	-84.7%
IJC	714	-43.1%	313	-38.2%	3	-17.6%	-35	-23.1%	-81	9.9%	199	-37.5%
VHM	69,910	-26.1%	20,214	-41.8%	15,536	-0.2%	-5,477	144.8%	-5,400	13.5%	19,642	-40.5%
VPI	1,148	-34.1%	220	-81.0%	225	138.9%	-179	-50.3%	-79	-73.9%	227	-51.7%
HDC	381	-19.6%	156	-21.5%	21	489.5%	-45	-21.2%	-41	-1.6%	65	-23.3%
PDR	173	-68.5%	164	-66.1%	398	-25.4%	-213	-32.1%	-141	1.6%	154	-61.7%
NGÀNH	80,208	-26.0%	24,437	-40.9%	16,897	-1.7%	-6,698	65.1%	-7,410	2.9%	21,075	-40.6%
NGÀNH TRỪ VHM	10,298	-25.4%	4,223	-36.1%	1,361	-16.8%	-1,220	-32.9%	-2,010	-17.7%	1,433	-42.5%

Doanh thu 9M24 10 đại diện ngành ghi nhận 80,208 tỷ VND, giảm 26% YoY. Vinhomes duy trì tỷ trọng 87.2% trong tổng doanh thu của ngành nên việc biến động về doanh thu của Vinhomes có sức ảnh hưởng tới doanh thu 10 đại diện ngành. Nếu loại trừ VHM, ngành ghi nhận doanh thu giảm 25.4% YoY, đạt 10,298 tỷ VND. Đáng chú ý, doanh thu chuyển nhượng BĐS ghi nhận 56,152 tỷ VND, giảm 41% YoY do thị trường trong 9M24 âm đậm chủ yếu do tiến độ và điểm rơi ghi nhận doanh thu của ngành bất động sản không nhiều trong kỳ và các vấn đề thủ tục pháp lý khiến nguồn cung mở bán giai đoạn 2022-2024 thấp; Riêng DXG tăng trưởng 25% đến từ việc tiếp tục bàn giao dự án Opal Skyline. Doanh thu từ cung cấp dịch vụ tăng 2 lần YoY đạt 24,056 tỷ VND (đi ngang nếu loại trừ VHM) chủ yếu gồm các dịch vụ tổng thầu xây dựng, quản lý và kinh doanh bất động sản với tỷ trọng 87.8% đóng góp từ VHM.

Lợi nhuận gộp 9M24 đạt 24,437 tỷ VND giảm 40.9% so với cùng kỳ. Biên lợi nhuận gộp (GPM) 9M24 đạt 30.5% (cùng kỳ 38.1%), thu hẹp 7.6 điểm phần trăm so với cùng kỳ. Chuyển nhượng BĐS 9M24 đạt biên lợi nhuận gộp 37.3% (cùng kỳ 36.1%). Nếu loại trừ VHM (tỷ trọng đóng góp 82.7%), lợi nhuận gộp ngành đạt 4,223 tỷ VND (-36.1% YoY), với biên lợi nhuận gộp đạt 41.0%.

Doanh thu tài chính 9M24 10 đại diện ngành đi ngang so với cùng kỳ, đạt 16,897 tỷ VND, chủ yếu đóng góp từ lợi nhuận được chia từ giao dịch bán lẻ lớn của dự án Vinhomes Royal Island (VHM, 6,294 tỷ VND, tỷ trọng 57%) và lợi nhuận từ hợp đồng hợp tác kinh doanh. Chi phí tài chính tăng 65.1% so với cùng kỳ, lên 6,698 tỷ VND do lãi vay phát sinh từ các khoản vay ngắn hạn mới cho các dự án mới, chi phí phát hành, lãi vay phát sinh của các trái phiếu đã phát hành trong 9M24; Vay ngắn hạn trong 9M24 đạt 38,003 tỷ VND (+17.5% YTD), trái phiếu của 10 đại diện ngành BĐS đã phát hành trong 9M24 tăng 14,148 tỷ VND; Tổng dư nợ trái phiếu 37,725 tỷ VND, +56.1% so với đầu năm (VHM 27,491 tỷ VND, tăng 12,125 tỷ VND so với đầu năm).

Lợi nhuận sau thuế (đã trừ lợi ích CĐTS) 9M24 giảm 40.6% svck đạt 21,075 tỷ VND (1,433 tỷ VND, -42.5% YoY khi loại trừ VHM) đến từ việc bàn giao các dự án Ocean Park GD2-3 (VHM), Westgate (AGG), Akari và Waterpoint (NLG), The Classia (KDH), và nhiều dự án khác, cũng như lợi nhuận ghi nhận từ giao dịch bán lẻ lớn dự án (VHM).

Báo cáo này được thực hiện bởi VPBankS Research, và được sử dụng như một nguồn tham khảo. Chúng tôi khuyến nghị nhà đầu tư tìm đọc các phương pháp xếp hạng, cam kết của chuyên viên phân tích, tuyên bố miễn trừ trách nhiệm, và các công bố quan trọng khác bởi VPBankS, được trình bày trong phụ lục tại cuối báo cáo.

11/11/2024

BÁO CÁO CẬP NHẬT

THỊ TRƯỜNG BĐS NHÀ Ở TRONG 9T24



TỔNG QUAN NGÀNH

KẾT QUẢ KINH DOANH 9M2024

BẢNG CÂN ĐỐI KẾ TOÁN 9 THÁNG 2024

ĐƠN VỊ: TỶ VND

Mã Cổ Phiếu	TỔNG TÀI SẢN	% YTD	PHẢI THU NGẮN HẠN	% YTD	HÀNG TỒN KHO	% YTD	NỢ VAY	% YTD	VỐN CHỦ SỞ HỮU	% YTD	% NỢ RÒNG /VCSH
AGG	7,205	-22.5%	5,029	-3.2%	900	-55.3%	1,036	-29.1%	3,092	8.3%	0.30
DXG	28,851	0.2%	11,284	-1.2%	13,830	-2.2%	5,421	2.5%	15,563	10.2%	0.28
KDH	31,605	19.4%	3,476	89.9%	22,450	19.5%	7,808	23.0%	15,815	21.6%	0.24
NLG	29,829	4.3%	3,255	-10.5%	20,304	17.0%	6,590	7.9%	13,306	-2.1%	0.38
DIG	18,154	7.9%	5,986	27.2%	7,865	20.1%	3,679	18.2%	7,889	0.7%	0.24
IJC	7,922	23.7%	649	-3.8%	3,733	35.0%	562	-43.3%	5,196	31.2%	0.28
VHM	524,684	18.0%	187,109	40.8%	57,981	4.8%	72,171	27.3%	206,932	18.2%	0.08
VPI	11,289	-9.9%	1,760	-12.1%	3,348	-9.4%	5,693	6.2%	4,062	5.2%	1.34
HDC	4,885	4.0%	932	0.0%	1,344	18.1%	1,651	-3.2%	2,257	19.0%	0.72
PDR	22,663	7.6%	6,370	54.8%	12,854	5.4%	4,415	42.2%	11,006	15.4%	0.38
NGÀNH	687,087	14.6%	225,850	34.9%	144,607	7.9%	109,026	20.9%	285,118	16.2%	0.27
NGÀNH TRỪ VHM	162,403	5.0%	38,741	12.2%	86,626	10.2%	36,855	10.1%	78,186	11.0%	0.35

Tổng tài sản 10 đại diện ngành tới 9M2024 đạt 687 nghìn tỷ VND (+14.6% YTD). VHM chiếm tỷ trọng trọng yếu, đóng góp 76.4% vào tổng tài sản cả ngành. Tài sản ngắn hạn chiếm 64.1%; phát sinh trong quý từ các khoản phải thu bán hàng, hàng tồn kho và các khoản phải thu khác. Tiền & tương đương tiền đạt 28,637 tỷ VND, tăng 15.8% so với đầu năm.

Các khoản phải thu ngắn hạn đạt 225,850 tỷ VND (+34.9% YTD). Bên cạnh đó, các khoản phải thu khác cũng có sự tăng trưởng mạnh so với đầu năm (152,236 tỷ VND, +42.1% YTD). VHM có các khoản phải thu ngắn hạn khác chiếm 59.9% trên tổng khoản phải thu của 10 đại diện ngành, phần lớn là từ cho vay đối tác thứ ba và các bên liên quan.

- **VHM có số dư với các bên liên quan, thể hiện ở các khoản phải thu khách hàng, trả trước, phải thu khác, tài sản khác và cho vay các bên liên quan. Loại bỏ khoản cho vay Vinfast và VinEG (18,000 tỷ)** Chúng tôi không có thông tin chi tiết về số dư 89,373 tỷ VND chiếm 18% tổng tài sản, phần lớn trong số đó không mang lại lãi suất. Khoản mục cho vay các đối tác thể hiện trong Phải thu về cho vay dài hạn tăng 10,691 tỷ VND tuy nhiên chúng tôi hiện chưa có thông tin về đối tác này.

Hàng tồn kho ròng tăng nhẹ tăng 7.9% YTD đạt 144,607 tỷ VND với VHM chiếm 40.1% tỷ trọng hàng tồn kho của cả ngành, chủ yếu bao gồm tiền sử dụng đất, chi phí giải phóng mặt bằng, chi phí xây dựng và phát triển dự án.

Tại 30/09/2024, tổng dư nợ vay của 10 công ty lớn nhất ngành đang ở mức 109,026 tỷ VND (+20.9% YTD) với tỷ lệ Nợ ròng/VCSH = 0.27. Trái phiếu của 10 đại diện ngành BĐS đã phát hành trong 9M24 tăng 14,148 tỷ VND. Tổng dư nợ trái phiếu 37,725 tỷ VND, +56.1% so với đầu năm. Trong cơ cấu tổng nợ của cả ngành, VHM chiếm 66.2% trong tổng dư nợ của ngành.

Trong ngắn hạn, 10 đại diện ngành có 38,003 tỷ VND nợ vay đáo hạn trong vòng 6-12 tháng. Việc đáo hạn nợ vay sẽ tiếp tục được cân đối bằng các khoản phát hành trái phiếu, tái tục các khoản vay, người mua trả tiền trước cho các dự án đã mở bán và thu hồi các khoản cho vay (VHM, NLG, KDH, DXG, DIG, IJC, AGG).

11/11/2024

BÁO CÁO CẬP NHẬT

THỊ TRƯỜNG BĐS NHÀ Ở TRONG 9T24



TỔNG QUAN NGÀNH 9M24

KẾT QUẢ KINH DOANH 9M24 BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở ĐỊNH GIÁ

MÃ CK	KHUYẾN NGHỊ	TĂNG TRƯỞNG EPS 2024F (%)	TĂNG TRƯỞNG EPS 2025F (%)	P/E '24F	P/E '25F	P/B '24F	P/B '25F	NỢ VAY/ VCSH
DXG	NẮM GIỮ	-13%	3%	69	50	1.1	1.1	0.28
KDH	MUA	-27%	-73%	51	25	2.0	2.1	0.24
NLG	NẮM GIỮ	-6%	32%	34	26	1.8	1.9	0.38
VHM	MUA	-8%	2%	5	5	0.9	0.8	0.24
PDR	NẮM GIỮ	-22%	-84%	30	187	1.6	1.7	0.38
AGG	NẮM GIỮ	0%	-73%	9	33	0.8	0.8	0.28

Mã CK	LNST BÁO CÁO			LNST DỰ PHÓNG			Tăng Trưởng EPS		DỰ PHÓNG VPBANKS			
	KẾT QUẢ 9M24	DỰ PHÓNG 24F	THỰC HIỆN %	Q4	2024F	2025F	2024F	2025F	Forward P/E '24F	Forward P/E '25F	Forward P/B '24F	Forward P/B '25F
AGG	250	273	92%	23	273	75	25%	-73%	9.0	32.8	0.8	0.8
DXG	95	217	44%	122	217	275	-13%	38%	69	50	1.1	1.1
KDH	412	573	72%	161	573	1,146	-4%	103%	51	25	2.0	2.1
NLG	15	544	3%	529	544	700	-12%	-52%	34	26	1.8	1.9
VHM	19,642	32,767	60%	13,125	32,767	37,601	-18%	20%	5	5	0.9	0.8
PDR	154	540	28%	386	540	92	-22%	-84%	30	187	1.6	1.7

Báo cáo này được thực hiện bởi VPBankS Research, và được sử dụng như một nguồn tham khảo. Chúng tôi khuyến nghị nhà đầu tư tìm đọc các phương pháp xếp hạng, cam kết của chuyên viên phân tích, tuyên bố miễn trừ trách nhiệm, và các công bố quan trọng khác bởi VPBankS, được trình bày trong phụ lục tại cuối báo cáo.

11/11/2024

BÁO CÁO CẬP NHẬT

THỊ TRƯỜNG BĐS NHÀ Ở TRONG 9T24



CHỦ ĐỀ ĐẦU TƯ: TIỀM LỰC ĐẾN TỪ QUỸ ĐẤT

CÁC CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

MÃ CK	KHUYẾN NGHỊ	GIÁ KHUYẾN NGHỊ	P/B HIỆN TẠI	P/B TRUNG BÌNH 3 NĂM	% TIỀN / TTS	% HÀNG TỐN KHO / TTS	VAY NỢ / VCSH	ĐIỂM NHẤN ĐẦU TƯ
KDH	MUA	45,000	2.01	2.61	10%	71%	24%	Quỹ đất sạch với khả năng triển khai dự án đồng bộ
NLG	NẮM GIỮ	42,000	1.67	2.17	5%	68%	38%	Quỹ đất vùng ngoại ô Sài Gòn và các đô thị loại 2 hưởng lợi từ đô thị hóa khi quỹ đất nội thành khan hiếm
VHM	MUA	54,200	0.90	1.17	4%	11%	24%	Quỹ đất lớn nhất ngành với khả năng triển khai các dự án đại đô thị và khả năng thực thi ở mảng bán lẻ và bán lẻ lớn
PDR	NẮM GIỮ	25,000	1.69	2.03	1%	57%	38%	Quỹ đất ở các đô thị biển hướng tới nhu cầu bất động sản du lịch
AGG	NẮM GIỮ	29,000	0.84	1.09	1%	12%	30%	Quỹ đất ngoại ô TP.HCM hướng tới phân khúc trung cấp

Mã	Khuyến Nghị	Giá Mục Tiêu 12 Tháng	% Tăng	Dự Phóng & Rủi Ro
BDS Đại đô thị				
VHM	Mua	54.2	30%	<p>Rủi ro giảm giá: Dòng tiền liên quan đến công ty mẹ (Cao) Tiến độ mở bán dự án mới chậm hơn dự kiến (Trung Bình). Dòng tiền kinh doanh âm áp lực khả năng trả nợ (Cao). Dòng tiền dựa vào khả năng vay nợ ảnh hưởng tới khả năng triển khai và đẩy mạnh mở bán dự án (Trung Bình). Ảnh hưởng chung của thị trường bất động sản có thể ảnh hưởng tới tỷ lệ hấp thụ (Trung bình)</p>
BDS miền Nam				
KDH	Mua	45	37%	<p>Rủi ro giảm giá: Khó khăn gặp phải trong quá trình bồi thường đất và chi phí tăng cao tại các dự án ở TP.HCM (Cao) Sự chậm trễ trong việc cấp phép pháp lý có thể ảnh hưởng đến doanh số bán trước của dự án. (Thấp) Ảnh hưởng chung của thị trường bất động sản có thể ảnh hưởng tới tỷ lệ hấp thụ (Trung bình)</p>
PDR	Nắm giữ	22.8	9%	<p>Rủi ro giảm giá: Ảnh hưởng chung của thị trường bất động sản ảnh hưởng tới tỷ lệ hấp thụ (Cao) Sự chậm trễ trong việc cấp phép pháp lý ảnh hưởng đến tình hình kinh doanh dự án. (Trung bình)</p>
NLG	Nắm giữ	42	2%	<p>Rủi ro giảm giá: Tỷ lệ hấp thụ sản phẩm có thể chậm hơn tại các dự án đô thị loại 2 (Trung bình) Việc phê duyệt kéo dài ảnh hưởng đến kế hoạch bán hàng. (Trung Bình)</p>

Báo cáo này được thực hiện bởi VPBankS Research, và được sử dụng như một nguồn tham khảo. Chúng tôi khuyến nghị nhà đầu tư tìm đọc các phương pháp xếp hạng, cam kết của chuyên viên phân tích, tuyên bố miễn trừ trách nhiệm, và các công bố quan trọng khác bởi VPBankS, được trình bày trong phụ lục tại cuối báo cáo.

CÁC YẾU TỐ VĨ MÔ TRỌNG YẾU

Tăng trưởng kinh tế Việt Nam ghi nhận nhiều điểm sáng có thể hỗ trợ mạnh mẽ cho ngành BĐS trong thời gian tới.

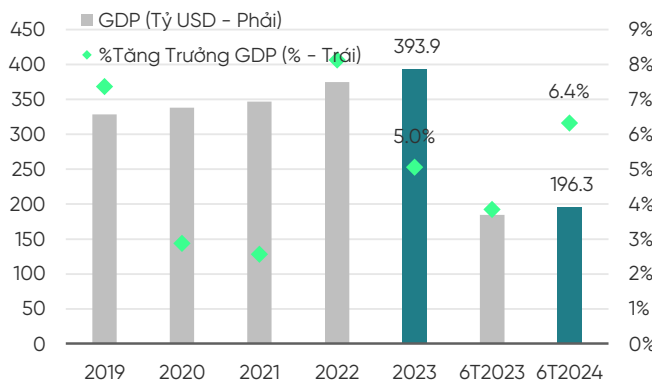
Một trong những điểm sáng nhất về thông tin liên quan đến thị trường BĐS trong 9M24 là tình hình kinh tế vĩ mô. Cụ thể, GDP của Việt Nam đã tăng trưởng 7.4% trong quý 3 năm 2024 so với cùng kỳ năm trước, nâng mức tăng trưởng trong nửa đầu năm lên 6,82%, vượt qua các dự báo trước đó của các chuyên gia kinh tế.

Về tiềm năng tăng trưởng trong tương lai, theo dự báo của Worldbank, Việt Nam sẽ là quốc gia có tốc độ tăng trưởng GDP tăng dần các năm từ 2024 – 2026, đồng thời cũng đạt mức cao nhất so với quốc gia lân cận thuộc khu vực Châu Á – Thái Bình Dương.

Bảng Biểu 1: Nền Kinh Tế Ghi Nhận Nhiều Tín Hiệu Tăng Trưởng Tích Cực

1A) Sản Lượng GDP thực trong 9T24 được đánh giá tích cực đáng kể so với cùng kỳ năm trước

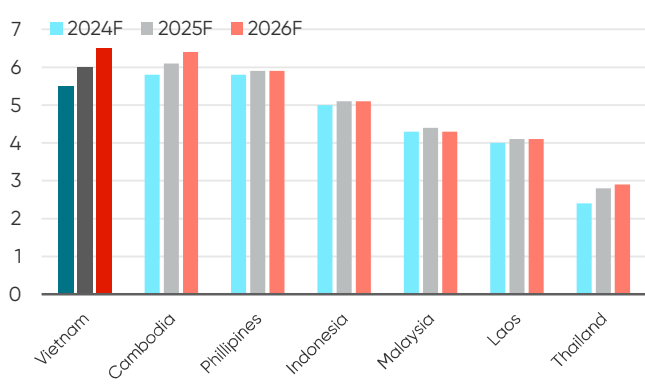
Sản Lượng GDP Và Tăng Trưởng



Nguồn: Tổng Cục Thống Kế

1B) Việt Nam được dự báo sẽ là nước dẫn đầu tăng trưởng về GDP trong giai đoạn 2024-2026

Dự Báo Tăng Trưởng GDP Châu Á – Thái Bình Dương (%)



Nguồn: Worldbank

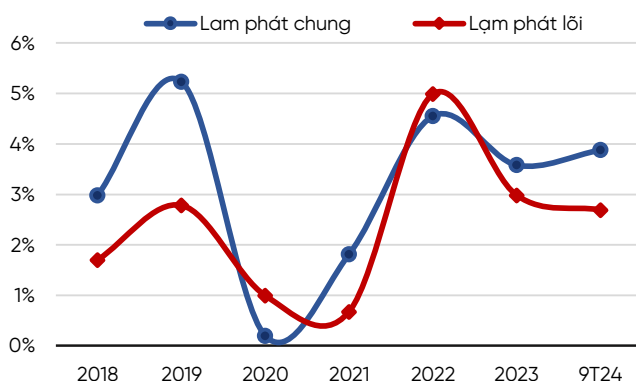
Lạm phát Việt Nam được kỳ vọng ổn định trong thời gian tới.

Bên cạnh đó, lạm phát chung trong 9 tháng chỉ tăng lên mức 3.88% bất chấp hiệu ứng nền cơ bản thấp của 9M23, cho thấy Chính phủ có thể đã kiểm chế được tỷ lệ lạm phát quân trong mức mục tiêu 4,5% đã đề ra cho năm nay. Trong các tháng còn lại của năm 2024, với hiệu ứng nền cơ bản cao trong 4Q23 tương đối cao, chúng tôi đánh giá có thể sẽ giúp giảm bớt áp lực lạm phát, từ đó Chính Phủ có thể kiểm soát và đạt mục tiêu đã đề ra trong năm nay. Bên cạnh đó, Worldbank cũng đã công bố dự báo lạm phát của Việt Nam và các quốc gia lân cận. Cụ thể, mức lạm phát của Việt Nam trong 2024 và 2025 sẽ ở mức ổn định so với các quốc gia lân cận, đồng thời lạm phát trong năm 2025 cũng sẽ giảm so với năm 2024.

Bảng Biểu 2: Lạm Phát Việt Nam Được Kỳ Vọng Ổn Định Trong Thời Gian Tới

2A) Mức lạm phát chung có xu hướng tăng, tuy nhiên lạm phát lõi giảm so với cùng kỳ

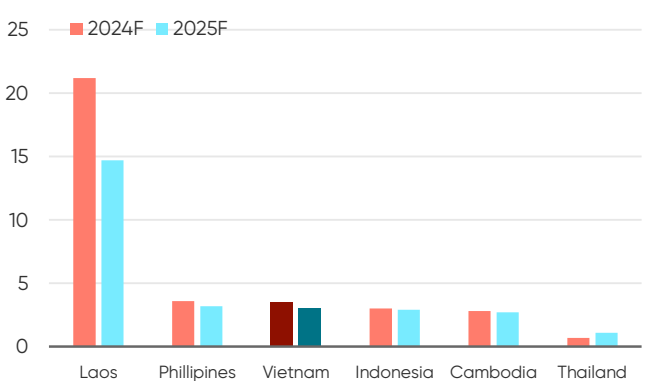
Tỷ Lệ Lạm Phát So Với Cùng Kỳ



Nguồn: Tổng Cục Thống Kế

2B) Lạm phát Việt Nam được kỳ vọng ổn định hơn trong năm 2025 và ở mức hợp lý so với các quốc gia cũng khu vực.

Dự Báo Lạm Phát Khu Vực Châu á (%)



Nguồn: Worldbank

TỔNG QUAN VĨ MÔ VÀ NGÀNH

Tăng trưởng tín dụng được kỳ vọng khả quan trong 9M24 đi kèm với lãi suất được duy trì ở mức thấp sẽ là yếu tố tích cực cho thị trường BĐS

Với xu hướng giảm lãi suất cho vay của hệ thống ngân hàng từ năm 2023 cho đến hiện tại, quy mô dư nợ tín dụng tại tháng 09/2024 đã đạt mức 14,4 triệu tỷ, tương đương tốc độ tăng trưởng so với đầu năm đạt 7.38%. Với mục tiêu tăng trưởng tín dụng 15% trong năm 2024, chúng tôi đánh giá NHNN có thể hoàn thành mục tiêu, do việc cấp tín dụng thường sẽ tích cực hơn trong những thời điểm cuối năm.

Bên cạnh đó, dư nợ tín dụng của nhóm BĐS đã đạt hơn 3 triệu tỷ, tuy nhiên cần phải lưu ý rằng sau mức tăng trưởng lên đến gần 24% trong năm 2022, nhóm ngành này đã tương đối chậm lại khi ghi nhận tốc độ tăng trưởng trong 2023 và 3Q24 chỉ lần lượt ở mức 11,8% và 9,4% (so với cuối năm 2023), dẫn đến tỷ lệ dư nợ BĐS trên tổng dư nợ đã sụt giảm nhẹ từ mức đỉnh 21,6% trong năm 2022 về mức 21,0% trong 3Q24.

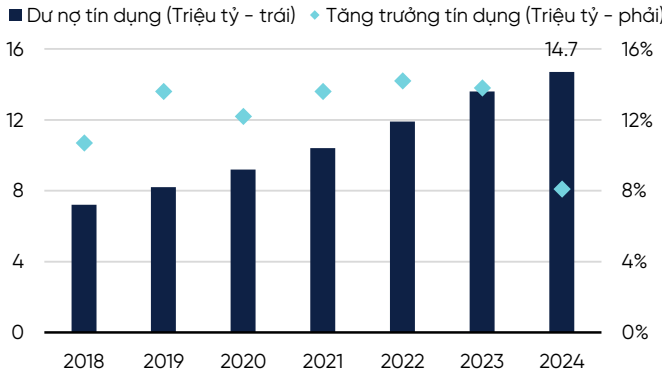
Ngoài ra, về cơ cấu theo chủ thể, tổng tín dụng của các chủ đầu tư là 1,27 triệu tỷ, trong đó tỷ trọng của 4 phần khúc lớn gồm dân cư, khu công nghiệp, và quyền sử dụng đất lên đến hơn 53%. Mặt khác, tỷ lệ tín dụng người mua nhà đã sụt giảm từ 68,7% năm 2022 về mức 60,1% trong 2Q24, cho thấy tâm lý ngại đi vay của người mua nhà do các điều kiện kinh tế khó khăn trong thời gian qua.

Tuy nhiên, với mức lãi suất cho vay thế chấp đã giảm mạnh từ đỉnh và duy trì ở mức thấp như hiện tại như trong bảng biểu 3D và sự kỳ vọng lãi suất thế chấp sẽ chỉ tăng nhẹ trong nửa cuối năm 2024, chúng tôi đánh giá ngành BĐS sẽ có thể hồi phục nhẹ và bắt đầu tăng trưởng trở lại trong các năm sau đó.

Bảng Biểu 3: Tăng Trưởng Tín Dụng Ghi Nhận Những Dấu Hiệu Tích Cực

3A) Tăng trưởng tín dụng trong 9T24 tương đối khả quan, được kỳ vọng sẽ tăng đáng kể vào các tháng cuối năm.

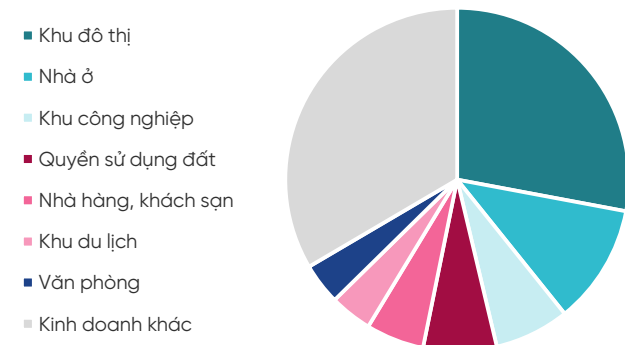
Dư Nợ Tín Dụng Và Tăng Trưởng



Nguồn: Ngân Hàng Nhà Nước, VPBankS

3C) Tỷ trọng 4 phần khúc gồm dân cư, khu công nghiệp, và quyền sử dụng đất lên đến hơn 53%.

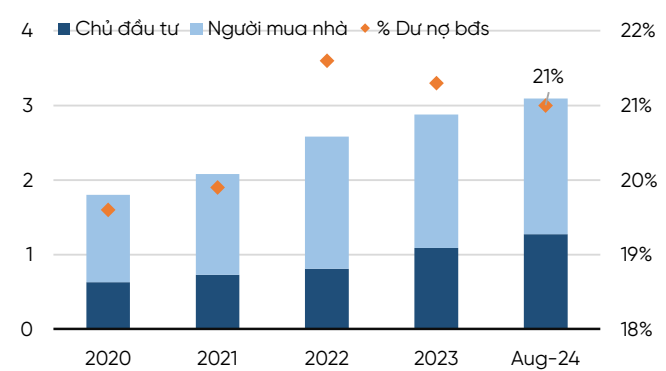
Cơ Cấu Tín Dụng Chủ Đầu Tư BĐS Theo Phân Khúc



Nguồn: Ngân Hàng Nhà Nước, VPBankS

3B) Tỷ trọng dư nợ bất động sản trên tổng tín dụng sụt giảm từ sau 2022 do các chính sách thắt chặt chung của ngành.

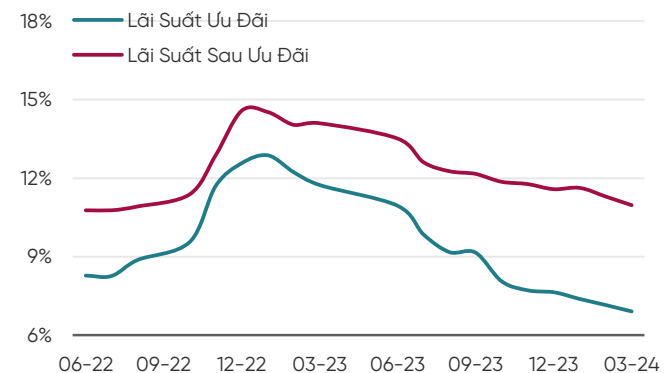
Tín Dụng BĐS Theo Chủ Thể Và Tỷ Lệ Trên Tổng Tín Dụng



Nguồn: Ngân Hàng Nhà Nước, VPBankS

3D) Lãi suất cho vay đã giảm mạnh từ đỉnh và được dự kiến sẽ ổn định trong năm 2024 để hỗ trợ sự phục hồi BĐS.

Lãi Suất Cho Vay Thế Chấp



Nguồn: Tài chính Fina, VPBankS

TỔNG QUAN VĨ MÔ VÀ NGÀNH

Nguồn vốn FDI tích cực là một phần động lực cho sự ổn định thị trường việc làm tại Việt Nam

Nguồn vốn FDI được đánh giá là một trong các yếu tố giúp thúc đẩy thị trường BĐS. Để tiếp tục thu hút đáng kể nguồn vốn này, Chính Phủ đã liên tục thúc đẩy đầu tư công trong nước với CAGR lên đến 13.0%/năm từ 2014 đến 2023. Lũy kế 10 tháng đầu năm 2024, giá trị đầu tư công đạt 495.9 nghìn tỷ (64.3% KH 2024), tăng 1.8% svck, chúng tôi kỳ vọng giá trị đầu tư công năm 2024 sẽ ổn định so với năm 2023.

Mặt khác, tỷ lệ lực lượng lao động và thất nghiệp trong 9T24 cũng đã duy trì xu hướng ổn định so với các năm khi lần lượt chỉ ở mức lần 68,6% và 2,3%. Với sự khả quan từ nguồn vốn FDI như đã trình bày ở trên sẽ mang đến nhiều cơ hội việc làm, chúng tôi đánh giá tình trạng việc làm của Việt Nam sẽ ổn định trong thời gian tới. Do đó, với 2 tác động tích cực đã nêu trên, chúng tôi kỳ vọng ngành BĐS nhà ở sẽ ghi nhận các tín hiệu tích cực trong thời gian tới.

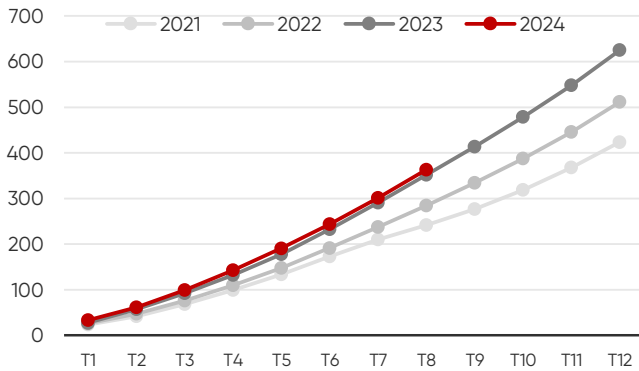
Giá BĐS tại Việt Nam được đánh giá hợp lý so với các quốc gia Châu Á khác đi kèm với sự kỳ vọng thu nhập BQ người Việt Nam tiếp tục cải thiện mạnh mẽ trong tương lai

Về tính tương quan so với các quốc gia cùng khu vực, tỷ lệ giá nhà trên thu nhập một năm của Việt Nam đang khoảng 23,7 thuộc mức trung bình so với các quốc gia khác như trong bảng biểu 4C. Tuy nhiên, có thể thấy mặt bằng thu nhập của nước ta đã được cải thiện đáng kể từ năm 2.000 cho cả hai khu vực thành thị & nông thôn và chỉ sụt giảm trong giai đoạn đại dịch Covid-19 nhưng đã phục hồi trở lại nhờ các chính sách hỗ trợ kinh tế hiệu quả từ Chính Phủ. Với vị thế kinh tế hiện tại đi kèm với các chính sách hỗ trợ kinh tế hiệu quả, chúng tôi kỳ vọng thu nhập người dân sẽ tiếp tục được cải thiện đáng kể trong các năm tới. Vì vậy, chúng tôi đánh giá giá nhà hiện tại của Việt Nam vẫn còn phù hợp dựa trên các kỳ vọng tăng trưởng thu nhập của người dân.

Bảng Biểu 4: Tình Hình Đầu Tư Công Và Lao Động Trong Nước

4A) Giá trị đầu tư công năm 2024 được kỳ vọng ổn định so với năm 2023 tạo động lực phát triển ngành BĐS.

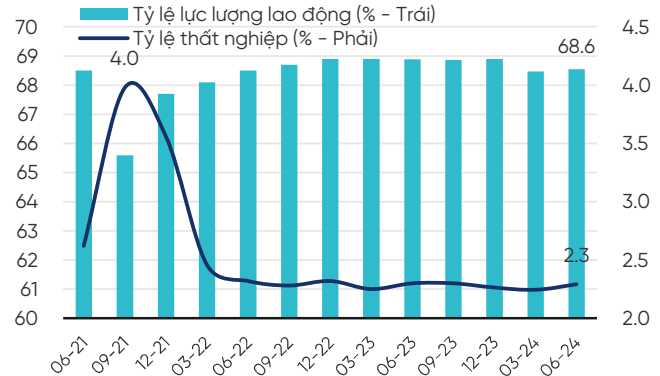
Giá Trị Đầu Tư Công Theo Tháng Qua Các Năm (Nghìn Tỷ)



Nguồn: Bộ Kế hoạch và Đầu tư

4B) Tỷ lệ lực lượng lao động và thất nghiệp duy trì ở mức ổn định sau khi chấm dứt COVID-19.

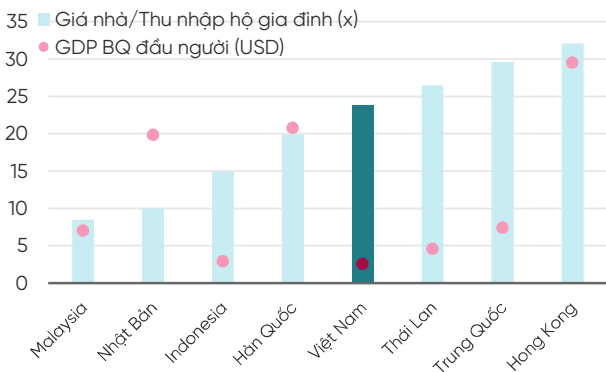
Tỷ Lệ Lực Lượng Lao Động Và Thất Nghiệp



Nguồn: Tổng Cục Thống Kê

4C) Giá nhà so với thu nhập người dân Việt Nam ở mức trung bình khi so sánh với các quốc gia khác.

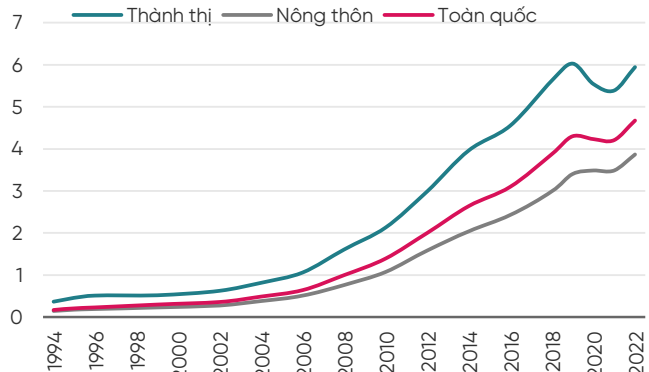
Thu Nhập Người Dân So Với Giá BĐS Ở Các Quốc Gia



Nguồn: Numbeo, VPBankS

4D) Thu nhập người dân Việt Nam đã cải thiện liên tục qua các năm và dự kiến tiếp tục cải thiện đáng kể trong tương lai.

Thu Nhập Hằng Tháng Của Người Việt Nam (Triệu Đồng)



Nguồn: Tổng cục thống kê, VPBankS

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở

SỰ QUAN TÂM CỦA NGƯỜI MUA NHÀ ĐÃ QUAY TRỞ LẠI

Mức độ quan tâm của người mua nhà quay trở lại đi kèm với kỳ vọng tích cực của giá bất động sản trong thời gian tới.

Theo Batdongsan.com.vn, chỉ số quan tâm của người mua nhà đối với các loại hình bất động sản đều phục hồi mạnh mẽ sau thời gian sụt giảm do các bê bối tài chính của các chủ đầu tư lớn trong năm 2022 thể hiện thông qua bảng biểu 5A. Bên cạnh đó, dựa trên mẫu số 1000 người, triển vọng về giá của bất động sản cũng được đánh giá tích cực khi có đến 81% số người tham gia khảo sát cho rằng giá bất động sản sẽ tăng trở lại trong tương lai. Chúng tôi kỳ vọng rằng thị trường bất động sản đã qua giai đoạn khó khăn, và sẽ bước vào giai đoạn củng cố và khởi sắc trong năm 2025, sau đó sẽ vào trạng thái ổn định trong các năm sau đó.

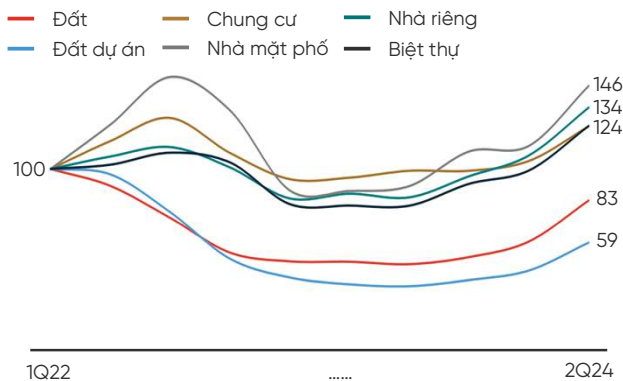
Các vấn đề rủi ro của dự án và chủ đầu tư được đề cao sau các sự kiện bê bối tài chính của các tập đoàn bất động sản.

Mặt khác, các yếu tố mà người mua nhà quan tâm khi lựa chọn dự án hoặc chủ đầu tư cũng có sự thay đổi khi tập trung nhiều hơn vào các vấn đề rủi ro sau sự cố của các tập đoàn bất động sản như Tân Hoàng Minh, Vạn Thịnh Phát, và Nova Lan. Cụ thể, dựa trên bộ mẫu 1.000 người khảo sát, nếu để lựa chọn dự án, người mua nhà sẽ tập trung vào các vấn đề chất lượng của dự án như pháp lý (70%), chất lượng xây dựng (62%), dịch vụ tiện ích (59%), hạ tầng (58%), và môi trường (54%). Mặt khác, người mua nhà cũng có xu hướng lựa chọn các chủ đầu tư có tiềm lực tài chính và uy tín thương hiệu để đảm bảo việc thực thi theo đúng tiến độ dự án đã cam kết, tránh xảy ra các vấn đề về thanh khoản gây thiệt hại cho người mua nhà.

Bảng Biểu 5: Tăng Trưởng Tín Dụng Ghi Nhận Những Dấu Hiệu Tích Cực

5A) Chỉ số quan tâm của người mua nhà gia tăng trở lại từ giai đoạn đáy đối với tất cả phân khúc

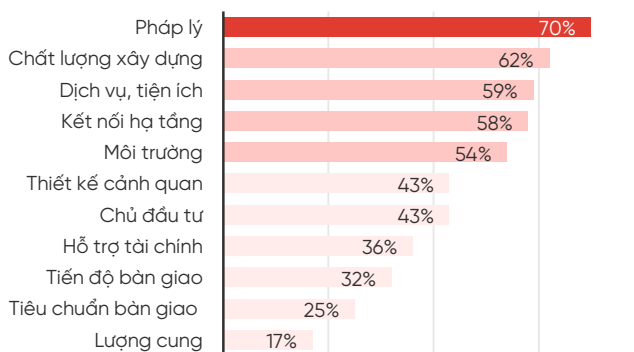
Những Yếu Tố Quan Trọng Khi Lựa Chọn Chủ Đầu Tư (N=1000)



Nguồn: Batdongsan.com.vn, VPBankS

5C) Tình trạng pháp lý cũng như chất lượng xây dựng dự án đang là mối quan tâm hàng đầu của người mua nhà

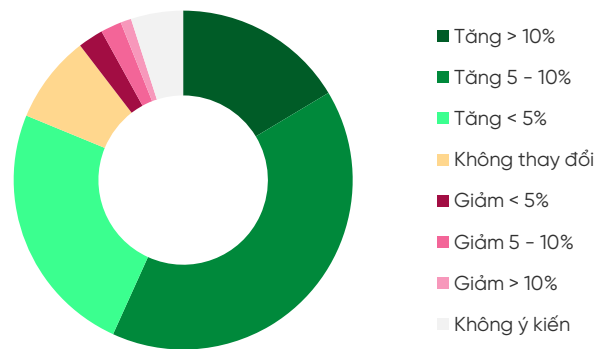
Những Yếu Tố Quan Trọng Khi Lựa Chọn Dự Án BĐS (N=1000)



Nguồn: Batdongsan.com.vn, VPBankS

5B) %Người nghĩ BĐS sẽ tăng giá lên đến 81% cho thấy mức độ lạc quan của thị trường hiện tại

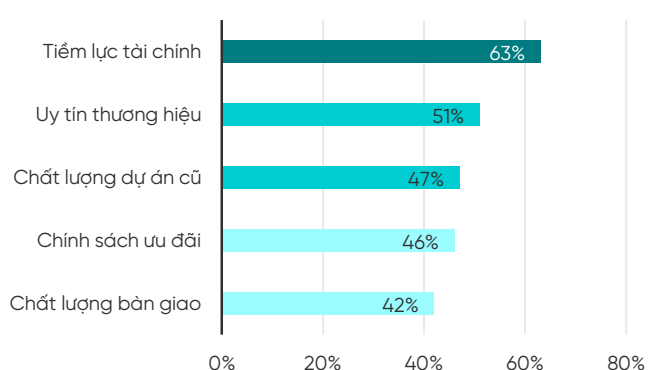
Nhận Định Về Giá BĐS (N=1000)



Nguồn: Batdongsan.com.vn, VPBankS

5D) Sau các bê bối tài chính của chủ đầu tư lớn, người mua nhà quan tâm nhiều hơn về tiềm lực tài chính của công ty

Những Yếu Tố Quan Trọng Khi Lựa Chọn Chủ Đầu Tư (N=1000)



Nguồn: Batdongsan.com.vn, VPBankS

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở

DỰ KIẾN CÁC TÁC ĐỘNG CỦA CÁC BỘ LUẬT BẤT ĐỘNG SẢN MỚI

Các bộ luật mới, hiệu lực từ 01/08/2024 dự kiến tạo điều kiện thuận lợi cho cả doanh nghiệp và người dân, giúp thị trường bất động sản phát triển minh bạch và bền vững.

LUẬT ĐẤT ĐAI 2024

- ✓ Bỏ khung giá đất: Từ ngày 01/01/2026, các tỉnh, thành phố sẽ công bố bảng giá đất mới hàng năm, thay vì định kỳ 5 năm như trước. Việc công bố bảng giá đất hàng năm sẽ phản ánh chính xác hơn giá trị thị trường, giúp giảm thiểu tình trạng đầu cơ và tăng tính minh bạch trong giao dịch bất động sản. Từ đó, người dân và doanh nghiệp sẽ có cơ sở pháp lý rõ ràng hơn khi thực hiện các giao dịch liên quan đến đất đai.
- ✓ Cấp Sổ đỏ cho đất không có giấy tờ trước 01/7/2014: Đất không có giấy tờ trước ngày này sẽ được cấp Sổ đỏ, giúp hợp thức hóa quyền sử dụng đất cho nhiều hộ gia đình, cá nhân, giảm thiểu tranh chấp đất đai, từ đó Người dân sẽ có quyền sở hữu hợp pháp, dễ dàng hơn trong việc vay vốn, chuyển nhượng, và thừa kế.
- ✓ Quy định rõ 32 trường hợp thu hồi đất: Quy định rõ ràng hơn về các trường hợp thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội giúp giảm thiểu tranh chấp và khiếu kiện liên quan, từ đó đảm bảo quyền lợi cho người dân bị thu hồi đất và tạo điều kiện thuận lợi cho các dự án phát triển kinh tế - xã hội. Cũng cần phải lưu ý rằng, nhà ở thương mại sẽ chỉ có thể bị thu hồi khi thực hiện dự án khu đô thị (hơn 100 ha) hoặc các dự án hỗn hợp nhà ở, vì vậy chúng tôi đánh giá sự thay đổi này sẽ hỗ trợ nhiều cho các chủ đầu tư đã tích lũy quỹ đất lớn từ trước.
- ✓ Đa dạng hình thức bồi thường: Người dân bị thu hồi đất sẽ được bồi thường bằng nhiều hình thức khác nhau phù hợp với nhu cầu và hoàn cảnh của từng hộ gia đình, từ đó tăng tính công bằng và minh bạch trong quá trình bồi thường, giảm thiểu khiếu kiện.

LUẬT KINH DOANH BẤT ĐỘNG SẢN 2023

- ✓ Giảm tiến độ thanh toán đối với hoạt động mua nhà hoặc thuê mua nhà, sự thay đổi này sẽ giảm gánh nặng tài chính cho người thuê mua nhà, đặc biệt là những người có thu nhập trung bình và thấp, từ đó tăng khả năng sở hữu nhà ở cho nhiều đối tượng. Tuy nhiên, dòng tiền của chủ đầu tư có thể sẽ bị ảnh hưởng do tiến độ thanh toán chậm hơn, từ đó dẫn đến sụt giảm hiệu quả dự án. Cụ thể, thay đổi như sau:
 - Thất chặt việc đặt cọc và trả tiền mua nhà trước: Chủ đầu tư chỉ được thu tối đa 5% giá bán khi đặt cọc, 30% khi ký HĐMB, và 70% trước khi bàn giao
 - Giảm số tiền thanh toán trước khi thuê mua nhà: Thanh toán lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng, và tổng số tiền thanh toán trước khi bàn giao không quá 50%.
- ✓ Hạn chế phân lô bán nền: Áp dụng đối với đất thuộc khu vực phường, quận, thành phố của đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II, và loại III, việc hạn chế này nhằm giúp bình ổn giá đất, tạo điều kiện phát triển thị trường bất động sản,
- ✓ Chủ đầu tư dự án, doanh nghiệp kinh doanh BĐS nhận tiền thanh toán thông qua ngân hàng: Sự thay đổi này nhằm giúp người mua nhà xác định rõ đã chuyển tiền trực tiếp cho chủ đầu tư, từ đó gia tăng tính minh bạch trong dòng tiền dự án.
- ✓ Cá nhân kinh doanh BĐS quy mô nhỏ không cần thành lập công ty: Điều này giúp giảm bớt thủ tục hành chính cho các cá nhân kinh doanh nhỏ lẻ giúp Khuyến khích nhiều người tham gia vào thị trường bất động sản, tăng tính cạnh tranh và đa dạng hóa thị trường.

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở

DỰ KIẾN CÁC TÁC ĐỘNG CỦA CÁC BỘ LUẬT MỚI

LUẬT NHÀ Ở 2023

- ✓ Thống nhất quy định giữa các luật liên quan: Quy định về quyền sở hữu nhà gắn với quyền sử dụng đất, thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở, và điều kiện đối với chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại được thống nhất với Luật Đất đai 2024 và Luật Kinh doanh BĐS 2023. Từ đó, giảm thiểu tình trạng chông chéo, giúp cán bộ thực thi pháp luật dễ dàng hơn và giảm thời gian, chi phí triển khai dự án của doanh nghiệp, tăng nguồn cung nhà ở với mức giá hợp lý hơn.
- ✓ Tác động tích cực đến thị trường nhà ở xã hội (NOXH): Một số thay đổi trọng yếu đối với nhà ở xã hội như: (1) Lợi nhuận định mức tối đa là 10% tổng chi phí đầu tư, (2) Chủ đầu tư được miễn tiền sử dụng đất và tiền thuê đất đối với toàn bộ diện tích đất. Sự thay đổi này sẽ giúp đa dạng hóa nguồn lực đầu tư cho các doanh nghiệp bất động sản và mở rộng đối tượng thụ hưởng chính sách, đồng thời tăng nguồn cung nhà ở xã hội, đảm bảo nhà ở cho người dân có thu nhập thấp, góp phần ổn định xã hội.

Bảng Biểu 6: Giá Bán Sơ Cấp Căn Hộ & Nhà Liền Thổ Tại TPHCM & Hà Nội

6A) Hiện tại các dự án luật ảnh hưởng tới ngành bất động sản nhà ở bắt đầu có hiệu lực, kỳ vọng bộ ba luật này sẽ có nhiều tác động tích cực nhằm gia tăng tính minh bạch của thị trường

Tiến Độ Thực Thi Luật Đất Đai, Luật Kinh Doanh BĐS, Và Luật Nhà Ở

	2023				2024				2025	
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
LUẬT ĐẤT ĐAI		Góp ý			Thông qua			Hiệu lực		
LUẬT KINH DOANH BĐS			Góp ý	Thông qua			Hiệu lực			
LUẬT NHÀ Ở			Góp ý	Thông qua			Hiệu lực			

Nguồn: VPBankS

6B) Hiện tại các dự án luật ảnh hưởng tới ngành bất động sản nhà ở bắt đầu có hiệu lực, kỳ vọng bộ ba luật này sẽ có nhiều tác động tích cực nhằm gia tăng tính minh bạch của thị trường

Tóm Tắt Nội Dung Sự Thay Đổi Của Các Bộ Luật Bất Động Sản

01

Luật Đất Đai

- ✓ Tháo gỡ các rào cản pháp lý, đẩy nhanh phục hồi của thị trường bất động sản
- ✓ Thúc đẩy định giá đất phù hợp với mặt bằng chung của thị trường
- ✓ Nâng cao hiệu quả sử dụng đất

02

Luật Kinh Doanh BĐS

- ✓ Gia tăng sự minh bạch của thị trường
- ✓ Hạn chế tình trạng phân lô bán nền
- ✓ Sàng lọc thị trường với các chủ đầu tư có tiềm lực tài chính mạnh, chuyên môn cao và uy tín

03

Luật Nhà Ở

- ✓ Đưa ra thêm giải pháp cho vấn đề nhà ở và thúc đẩy mục tiêu 1 triệu nhà ở xã hội đến năm 2030
- ✓ Lấy lại niềm tin của người mua với quyền sở hữu vĩnh viễn căn hộ

Nguồn: VPBankS

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở

TÌNH HÌNH NGUỒN CUNG VÀ GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở TÌNH HÌNH NGUỒN CUNG

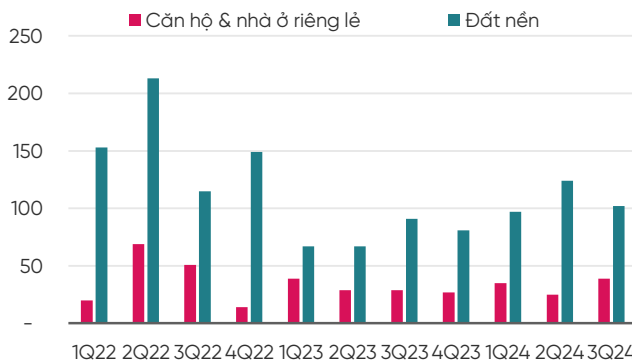
Mức độ quan tâm của người mua nhà quay trở lại đi kèm với kỳ vọng tích cực của giá bất động sản trong thời gian tới.

Lượng giao dịch đất nền giảm trong 3Q24, trong khi đó lượng giao dịch của căn hộ & nhà ở riêng lẻ khởi sắc so với quý trước. Tổng lượng hàng tồn kho bất động sản trong 3Q24 tăng so với 2Q24 chủ yếu nhờ nhà riêng lẻ và đất nền. Điều đó cho thấy nguồn cung cho thị trường bất động sản có cải thiện đưa tổng nguồn cung căn hộ & nhà ở riêng lẻ lên 25,937 căn.

Bảng Biểu 7: Số Lượng Giao Dịch Bất Động Sản Và Các Dự Án Ở Các tỉnh

7A) Số lượng giao dịch của cả hai loại hình BĐS này sụt giảm trong năm 2023, tuy nhiên đã cải thiện trong 3Q24.

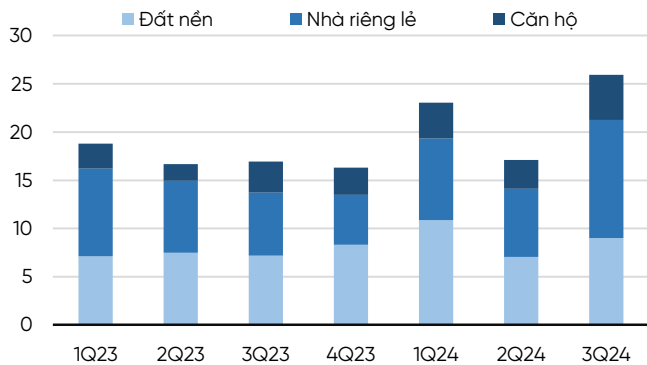
Số Lượng Giao Dịch Theo Các Loại Hình BĐS ('000 Giao Dịch)



Nguồn: Bộ Xây Dựng

7B) Số lượng tồn kho bất động sản tăng lại nhờ vào nguồn cung nhà ở riêng lẻ và căn hộ.

Số Lượng Tồn Kho Bất Động Sản Theo Quý ('000 căn/nền)



Nguồn: Bộ Xây Dựng

Nguồn cung căn hộ TPHCM sụt giảm mạnh, trong khi Hà Nội gia tăng mạnh mẽ vượt năm 2023 trong 9M24

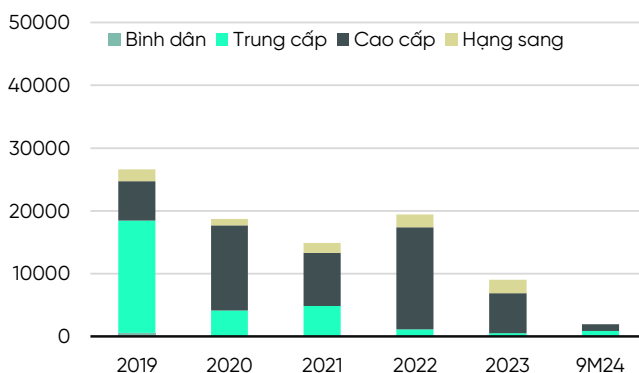
Theo dữ liệu phân tích, nguồn cung căn hộ tại TPHCM đã sụt giảm mạnh từ năm 2023 đến 3Q24 (nguồn mở bán mới Q3/2024 giảm 96.5% so với quý trước (-90% YoY), đây có thể là hệ quả từ các sự kiện kinh tế đã liên quan đến Tân Hoàng Minh và Vạn Thịnh Phát. Về cơ cấu sản phẩm, phân khúc căn hộ cao cấp và hạng sang có tỷ trọng lớn bắt đầu từ 2020 khiến cho nhu cầu ở thực của người dân khó thực hiện được.

Trong khi đó, tại khu vực Hà Nội, nguồn cung căn hộ giảm nhẹ so với quý trước tuy nhiên vẫn ở mức cao, đạt 19,068 nghìn căn, cao hơn số lượng cả năm 2023. Có thể thấy, từ 2019 – 3Q24, số lượng căn hộ mở bán mới ở phân khúc trung cấp và cao cấp là chủ yếu, nên việc nền giá căn hộ tại Hà Nội tăng có đóng góp từ việc khớp giá với phân khúc tương đương trong khu vực TP.HCM.

Bảng Biểu 8: Các Phân Khúc Căn Hộ Tại Hồ Chí Minh & Hà Nội Qua Các Năm

8A) Phân khúc căn hộ tại TPHCM phần lớn là từ cao cấp trở lên và nguồn cung đã sụt giảm mạnh trong 2023 và 1H24

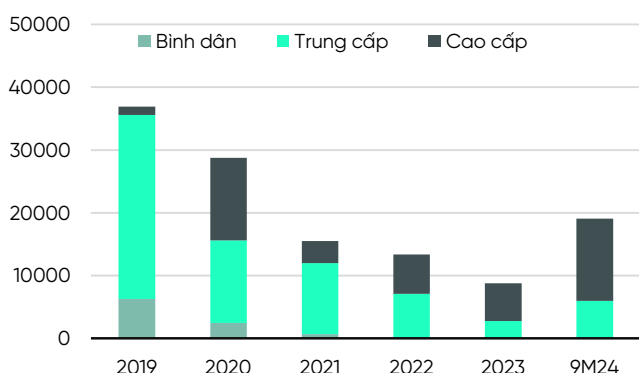
Nguồn Cung Căn Hộ Ở Hồ Chí Minh Theo Phân Khúc (Căn)



Nguồn: CBRE, Cushman & Wakefield

8B) Phân khúc căn hộ tại Hà Nội có sự thay đổi khi phân khúc mở bán mới nằm ở trung cấp và cao cấp

Nguồn Cung Căn Hộ Ở Hà Nội Theo Phân Khúc (Căn)



Nguồn: CBRE, Cushman & Wakefield

THỊ TRƯỜNG BĐS NHÀ Ở

TÌNH HÌNH NGUỒN CUNG VÀ GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở

TÌNH HÌNH NGUỒN CUNG

Dự kiến nguồn cung căn hộ tại hai khu vực sẽ hồi phục trong thời gian tới với xu hướng tập trung ở các quận/huyện ngoại thành

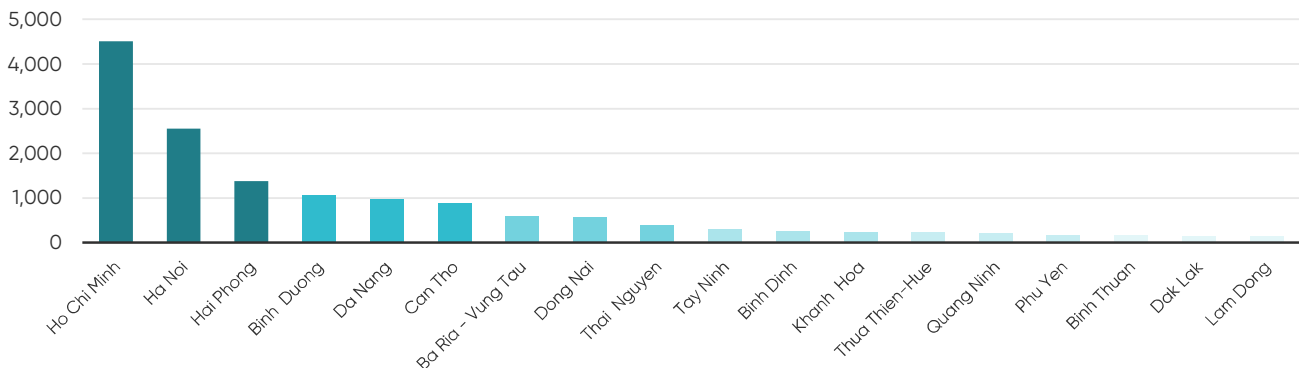
Với mật độ dân số cao như trong bảng biểu 9A, chúng tôi đánh giá quỹ đất TPHCM đang dần trở nên khan hiếm ở các quận trung tâm, vì vậy nguồn cung đang mở rộng ra các khu vực xa hơn, phù hợp với phát triển hạ tầng trong tương lai. Từ đó, sự thành lập TP.Thủ Đức với quỹ đất lớn đã giúp khu Đông trở thành khu vực quan trọng với một lượng lớn bất động sản đang được phát triển. Dự kiến thị trường sẽ tiếp tục phục hồi nhờ vào tăng trưởng kinh tế và việc thực hiện khung pháp lý sắp tới vào cuối năm nay. Trong thời gian tới, chúng tôi đánh giá lượng cung căn hộ tại Hồ Chí Minh sẽ có thể phục hồi so với hiện tại với tổng nguồn cung căn hộ sẽ khoảng 35 nghìn căn, tuy nhiên sẽ không còn là thị trường trọng điểm so với các tỉnh thành khác.

Về khu vực Hà Nội, với mật độ dân số thấp hơn so với Hồ Chí Minh và nhu cầu đầu tư đi kèm với tình trạng nhập cư, nguồn cung và lượng giao dịch căn hộ tại Hà Nội sôi động hơn 2 lần so với Hồ Chí Minh. Dự kiến tổng nguồn cung căn hộ tại Hà Nội từ 2024-2026 sẽ khoảng 55 nghìn căn, phần lớn nguồn cung này sẽ tập trung ở khu vực phía Tây, hưởng lợi từ vị trí chiến lược và cơ sở hạ tầng đã được thiết lập. Từ năm 2025, các quận/huyện ngoại thành được dự đoán sẽ chiếm ưu thế về nguồn cung căn hộ nhờ vào cơ sở hạ tầng và quy hoạch đô thị. Đáng chú ý, các Huyện Đông Anh và Gia Lâm dự kiến sẽ trở thành quận vào năm 2025, đóng góp vào nguồn cung dự kiến từ các khu đô thị tích hợp lớn.

Bảng Biểu 9: Tình Hình Nguồn Cung Căn Hộ

9A) Mật độ dân số của khu vực TPHCM cao hơn gần hai lần so với Hà Nội và gấp nhiều lần khi so sánh với các tỉnh thành khác, vì vậy chúng tôi đánh giá nguồn cung chủ đạo sẽ không nằm ở Hồ Chí Minh.

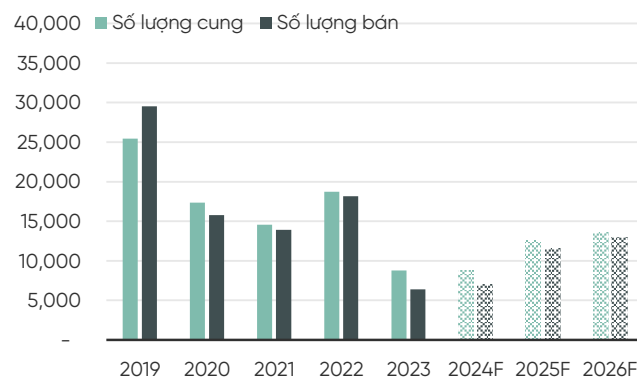
Mật độ dân số tại các tỉnh thành (Người/Km²)



Nguồn: Tổng Cục Thống Kê

9B) Phân khúc căn hộ tại TPHCM phần lớn là từ cao cấp trở lên và nguồn cung đã sụt giảm mạnh trong 2023 và 1H24

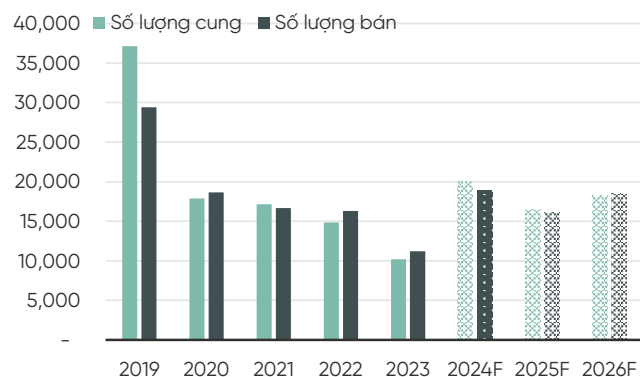
Nguồn Cung Căn Hộ Ở Hồ Chí Minh Theo Phân Khúc (Căn)



Nguồn: CBRE

9C) Phân khúc căn hộ tại Hà Nội mang tính dễ tiếp cận hơn khi so sánh với TPHCM đi cùng với nguồn cung ổn định

Nguồn Cung Căn Hộ Ở Hà Nội Theo Phân Khúc (Căn)



Nguồn: CBRE

THỊ TRƯỜNG BĐS NHÀ Ở

TÌNH HÌNH NGUỒN CUNG VÀ GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở

TÌNH HÌNH NGUỒN CUNG

Mức độ quan tâm của người mua nhà quay trở lại đi kèm với kỳ vọng tích cực của giá bất động sản trong thời gian tới.

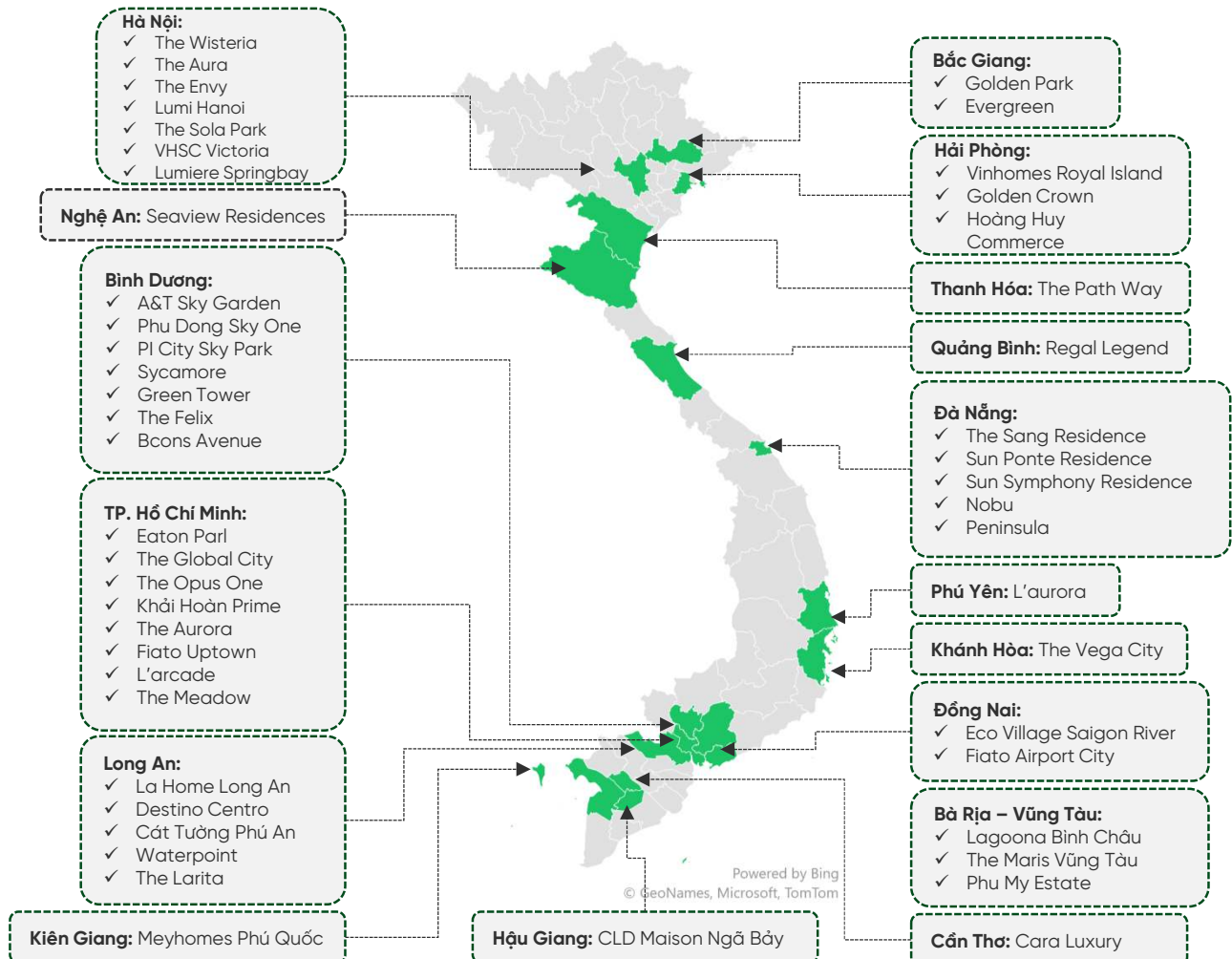
Theo tìm hiểu của chúng tôi, tổng số lượng dự án triển khai trong 9M24 lên đến 48 dự án trải dài trên khắp cả nước. Trong đó, bà thành phố trung tâm gồm Hồ Chí Minh, Hà Nội, và Đà Nẵng có đến 18 dự án, tương đương 37,5% tổng dự án. Bên cạnh đó, một số tỉnh thành khác có vị trí lân cận ba thành phố trung tâm như Hải Phòng, Long An, Bình Dương, Đồng Nai, và Bà Rịa – Vũng Tàu có từ 3 dự án trở lên chiếm 41,7% tổng dự án, tương đương 20 dự án. Có thể thấy, xu hướng chung trong tương lai dành cho ngành bất động sản sẽ là ưu tiên phát triển các dự án ở các thành phố / tỉnh thành lân cận nhờ vào việc đẩy mạnh cơ sở hạ tầng nhằm tiết kiệm thời gian di chuyển sẽ giúp người dân sớm chấp nhận sinh sống tại các tỉnh thành này.

Trong 4Q24, ở khu vực Hồ Chí Minh và Hà Nội sẽ chào đón một số dự án nổi bật được thực hiện bởi các chủ đầu tư uy tín cả trong và ngoài nước, có thể kể đến như Vinhomes, Masterise, Nhà Khang Điền, Capitaland, và Lotte Group. Các chủ đầu tư này có bề dày kinh nghiệm đi kèm với sự uy tín trong vấn đề pháp lý dự án và chất lượng hoàn thiện sản phẩm, vì vậy nhu cầu và niềm tin của người dân đối BDS trong tương lai có thể sẽ khôi phục.

Bảng Biểu 10: Các Dự Án Nhà Ở Đã Triển Khai Trong 1H24 Và Sẽ Triển Khai Trong Thời Gian Tới

7A) Các dự án hiện tại tập trung nhiều ở các thành phố trung tâm, tuy nhiên sẽ có sự dịch chuyển sang các vùng ngoại ô và tỉnh thành khác trong tương lai.

Các Dự Án Triển Khai Tại Các Tỉnh Thành Trong 9 Tháng Đầu Năm 2024



THỊ TRƯỜNG BĐS NHÀ Ở

TÌNH HÌNH NGUỒN CUNG VÀ GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở TÌNH HÌNH NGUỒN CUNG

Bảng Biểu 10: Các Dự Án Nhà Ở Đã Triển Khai Trong 9M24 Và Sẽ Triển Khai Trong Thời Gian Tới (Tiếp Theo)

10B) Các dự án nổi bật với chất lượng hoàn thiện tốt và các chủ đầu tư uy tín cả trong nước và ngoài nước sẽ khôi phục niềm tin và nhu cầu đối với bất động sản của người mua nhà.

Các Dự Án Nổi Bật Sẽ Triển Khai Tại Hồ Chí Minh & Hà Nội Trong Thời Gian Tới

Nguồn: CBRE, VPBankS

HO CHI MINH	Chủ đầu tư	Địa điểm	Nguồn cung
Global City (GĐTT)	Masterise	Quận 2–TP. Thủ Đức	Dự kiến: 8.500 căn
Lotte Eco Smart City	Lotte Group	Quận 2–TP. Thủ Đức	Dự kiến: 1.000 căn
VHM Căn Giò (GĐ1)	Vinhomes	Huyện Củ Chi	Dự kiến: 2.000 căn
Binh Trung (GĐ1)	KDH & Keppel Land	Quận 2–TP. Thủ Đức	Dự kiến: 900 căn
Zeitgeist (GĐTT)	GS E&C	Huyện Nhà Bè	Dự kiến: 1.000 căn
HANOI			
Lumi Hanoi	Capitaland	Nam Từ Liêm	Dự kiến: 2.000 căn
The Matrix One	MIK Group	Nam từ Liêm	Dự kiến: 1.000 căn
VHSC - Victoria	MIK Group	Nam từ Liêm	Dự kiến: 1.000 căn
The Metropolitan	Mitsubishi Corp.	Gia Lâm	Dự kiến: 4.000 căn
Lumiere Springbay	Masterise	Gia Lâm	Dự kiến: 1.000 căn
The Meadow	Gamuda Land	Huyện Bình Chánh	Dự kiến: 130 căn thấp tầng
VHM Global Gate	Vinhomes	Đông Anh	Dự kiến: 7.000 căn
VHM Đan Phượng	Vinhomes	Đan Phượng	Dự kiến: 3.500 căn

Số lượng nhà liền thổ tại cả TP.HCM và Hà Nội hồi phục trong 3Q24.

Theo CBRE, nguồn cung nhà liền thổ tại TPHCM và Hà Nội trong 9M24 đạt lần lượt 132 căn (cùng kỳ năm trước không ghi nhận mở bán mới) và 3,217 căn (+353% YoY). Trong bối cảnh hạn chế về quỹ đất tại các khu vực đô thị đã hình thành, phần lớn nguồn cung mới đến từ các đợt mở bán tiếp theo của các dự án hiện có ở các khu vực ngoại thành.

Nguồn cung nhà liền thổ sẽ dần dịch chuyển sang các khu vực xa trung tâm nhờ sự phát triển cơ sở hạ tầng.

Theo chúng tôi đánh giá, TP.HCM đang dần tăng tỉ lệ đô thị hóa sang các khu vực mật độ dân số thấp. Trong đó, TP.Thủ Đức, Huyện Nhà Bè, và Huyện Củ Chi đều tích cực tham gia quy hoạch nhiều dự án quy mô lớn. Trong vòng ba năm tới, hầu hết các dự án sắp triển khai sẽ nằm cách trung tâm thành phố từ 5 đến 25 km. Đồng thời, dự kiến trong tương lai xa hơn, các dự án sẽ kéo dài tới 50 km. Khái niệm về phát triển các khu dân cư gắn liền với giao thông (TOD) đang dần được hình thành.

Về khu vực Hà Nội, nguồn cung nhà liền thổ dự kiến sẽ tăng vào năm 2024. Phần lớn của nguồn cung 2H24 sẽ đến từ các khu đô thị tích hợp được phát triển bởi các nhà phát triển uy tín, cung cấp các tiện ích tất cả trong một. Khu vực Trung tâm và Rìa trung tâm dự kiến sẽ không có nguồn cung mới trong vòng 3 năm tới, và khu vực phía Tây được dự báo sẽ thiếu hụt nguồn cung nhà liền thổ do quỹ đất hạn chế. Nguồn cung dự kiến sẽ lan rộng ra các khu vực Ngoại ô, nơi có quỹ đất lớn hơn và kết nối hạ tầng kết nối trung tâm thành phố dần cải thiện.

THỊ TRƯỜNG BĐS NHÀ Ở

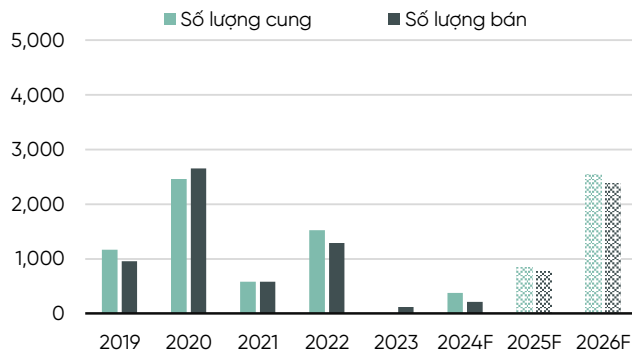
TÌNH HÌNH NGUỒN CUNG VÀ GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở

TÌNH HÌNH NGUỒN CUNG

Bảng Biểu 11: Tình Hình Nguồn Cung Nhà Liên Thổ

11A) Việt Nam vẫn là điểm đến hấp dẫn khi giá trị đăng ký và giải ngân của FDI liên tục cải thiện trong các năm gần đây.

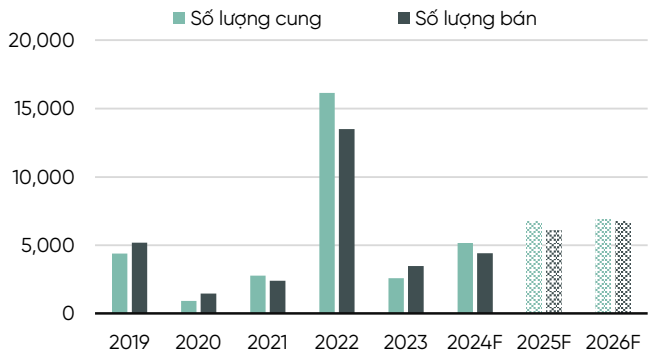
Số Lượng Cung & Bán Nhà Liên Thổ Hồ Chí Minh (Căn)



Nguồn: CBRE

11B) Tỷ lệ lực lượng lao động và thất nghiệp duy trì ở mức ổn định sau khi chấm dứt COVID-19

Số Lượng Cung & Bán Nhà Liên Thổ Hà Nội (Căn)



Nguồn: CBRE

Giá sơ cấp và thứ cấp căn hộ tại Hồ Chí Minh sẽ tăng nhẹ trong các năm tới

TÌNH HÌNH GIÁ NHÀ Ở

Giá sơ cấp căn hộ trong năm 2024 tại khu vực Hồ Chí Minh tăng trưởng nhẹ 6.6% svck nhờ (1) nguồn cung khan hiếm và (2) tỷ trọng phân khúc hạng sang & cao cấp gia tăng. Với mật độ dân số cao và mặt bằng giá cao hơn nhiều so với các tỉnh khác, chúng tôi đánh giá nguồn cầu tại Hồ Chí Minh sẽ không có nhiều đột biến, do đó giá sơ cấp căn hộ sẽ tăng nhẹ trong thời gian tới. Bên cạnh đó, sau đợt tăng mạnh từ năm 2020, thị trường thứ cấp tại Hồ Chí Minh đã ghi nhận sự điều chỉnh nhẹ trong 2023 do các sự kiện rủi ro trong năm 2022. Tuy nhiên, với mật độ dân số cao và tâm lý hồi phục, chúng tôi kỳ vọng giá thứ cấp căn hộ sẽ hồi phục trở lại trong năm 2024 và tăng nhẹ trở lại trong các năm sau.

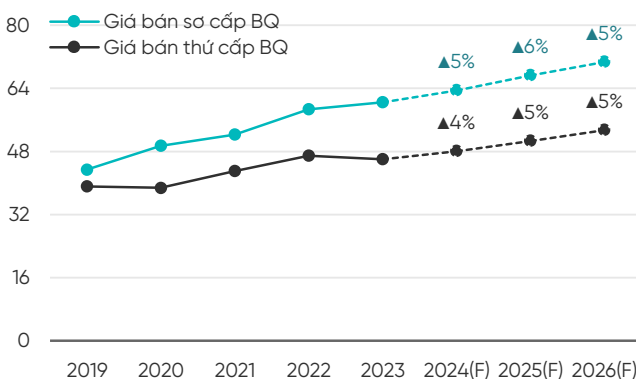
Thị trường căn hộ Hà Nội dự kiến sẽ tiếp tục tăng mạnh mẽ do tình trạng dân số và nhập cư.

Về khu vực Hà Nội, nguồn cầu căn hộ tăng được thúc đẩy bởi nhu cầu nhà ở ngày càng cao đi cùng với tốc độ tăng dân số và nhập cư. Bên cạnh đó, nhu cầu đầu tư dẫn quay trở lại với kênh BĐS. Giá căn hộ sơ cấp và thứ cấp, đặc biệt là sơ cấp, tiếp tục tăng trưởng mạnh trong năm 2024. Giá căn hộ Hà nội Q3/2024 tăng mạnh 20.3% YoY lên 64tr/m². Sự tăng giá này cũng được thúc đẩy bởi tỷ trọng nguồn cung cao cấp tăng dần qua các năm, trong khi nguồn cung căn hộ bình dân dần hạn chế. Với xu hướng trên, chúng tôi đánh giá khả năng tăng giá căn hộ của Hà Nội vẫn sẽ còn diễn ra mạnh mẽ trong tương lai.

Bảng Biểu 12: Giá Bán Căn Hộ Tại TPHCM & Hà Nội

12A) Giá bán sơ cấp tại Hồ Chí Minh tăng qua các năm, đồng thời giá bán thứ cấp giảm nhẹ trong năm 2023.

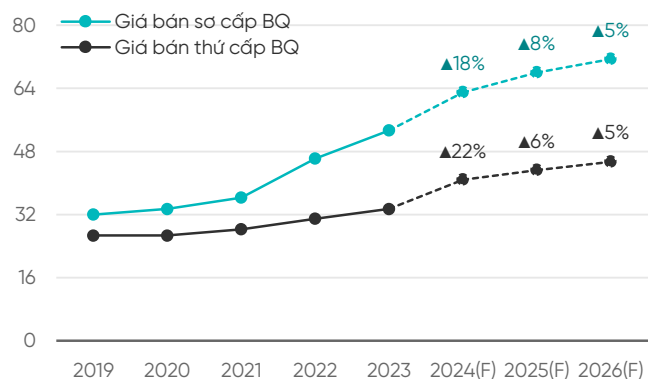
Giá Căn Hộ Bình Quân Tại Hồ Chí Minh (Triệu Đồng/m²)



Nguồn: CBRE

12B) Tại Hà Nội, giá bán sơ cấp căn hộ tăng mạnh, trong khi giá thứ cấp cũng ghi nhận sự tăng trưởng ổn định

Giá Căn Hộ Bình Quân Tại Hà Nội (Triệu Đồng/m²)



Nguồn: CBRE

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở

TÌNH HÌNH NGUỒN CUNG VÀ GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở

TÌNH HÌNH GIÁ NHÀ Ở

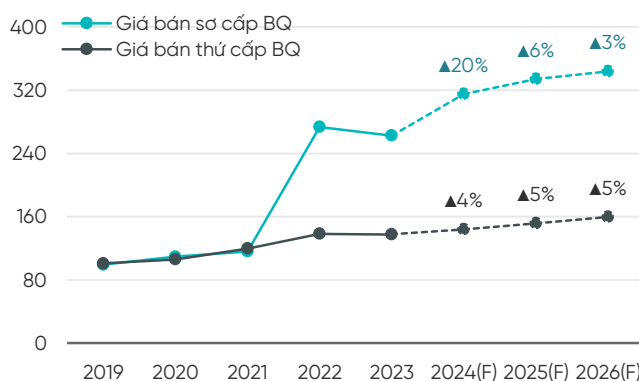
Giá nhà liền thổ được kỳ vọng gia tăng trở lại trong các năm tới do nhu cầu duy trì mạnh mẽ

Có thể thấy, sau một thời kỳ giá điều chỉnh như trong bảng biểu 13, thị trường sơ cấp nhà liền thổ có sự hồi phục trong năm 2024 (HCM 309tr/m², +14% YoY, HN 235tr/m², +27% YoY). Với quỹ đất ít ỏi hiện tại, chúng tôi kỳ vọng giá nhà liền thổ cả sơ cấp và thứ cấp tại Hồ Chí Minh và Hà Nội sẽ tăng trở lại trong các năm tới do nhu cầu đối với phần khúc này luôn hiện hữu đi kèm bởi tình trạng dân số và nhập cư.

Bảng Biểu 13: Giá Bán Nhà Liền Thổ Tại TPHCM & Hà Nội

13A) Giá bán sơ cấp nhà liền thổ tại Hồ Chí Minh có sự gia tăng đột biến, trong khi giá thứ cấp tăng nhẹ qua thời gian.

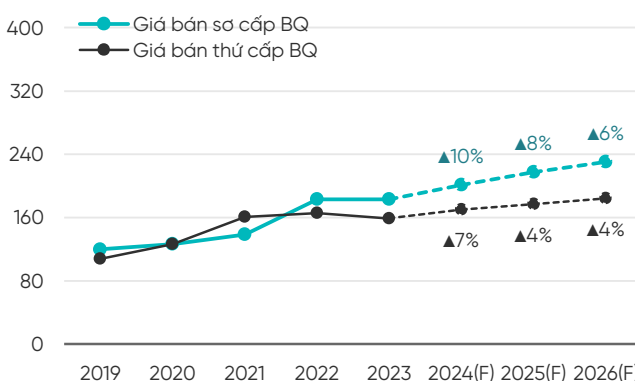
Giá Nhà Liền Thổ Bình Quân Tại Hồ Chí Minh (Triệu Đồng/m²)



Nguồn: CBRE

13B) Giá sơ cấp và thứ cấp nhà liền thổ tại Hà Nội tăng trưởng với xu hướng ổn định hơn so với Hồ Chí Minh.

Giá Nhà Liền Thổ Bình Quân Tại Hà Nội (Triệu Đồng/m²)



Nguồn: CBRE

Khảo sát cho thấy giá thứ cấp của hầu hết các dự án tại cả Hồ Chí Minh và Hà Nội đã gia tăng trở lại.

Giá của hầu hết các dự án căn hộ trong bảng biểu 14A đã hồi phục hoàn toàn so với đỉnh đã thiết lập trước đó. Tuy nhiên, đối với hai phần khúc khác gồm nhà liền thổ và đất nền, như trong bảng biểu 14B và 14C, tuy đã có sự hồi phục từ đáy nhưng vẫn chưa trở về lại mặt bằng giá trước đó, tuy nhiên với tình trạng thiếu hụt nguồn cung do quỹ đất khan hiếm, chúng tôi kỳ vọng giá của hai loại hình bất động sản này sẽ sớm hồi phục trở lại trong thời gian tới.

Bảng Biểu 14: Khảo Sát Giá Bán Thứ Cấp Tại Một Số Dự Án Tại Hồ Chí Minh & Hà Nội

14A) Giá bán thứ cấp tại một số dự án căn hộ tại nhiều dự án đã hoàn toàn hồi phục sau thời kỳ khó khăn 2022 và 2023.

%Sụt Giảm So Với Đỉnh Của Căn Hộ

	1Q23	2Q23	3Q23	4Q23	1Q24	2Q24
Grand Park	-13,9%	-18,1%	-19,4%	-20,8%	-20,8%	-14,9%
Central Park	-7,2%	-9,5%	-7,6%	-4,2%	-6,6%	-4,2%
Safira	-5,0%	-8,8%	-5,7%	-4,5%	-0,5%	0,0%
Akari	-5,2%	0,0%	0,0%	-0,2%	0,0%	-2,7%
Mizuki	-4,2%	-5,1%	-0,4%	-2,4%	-1,6%	0,0%
Ocean Park	-7,7%	-5,2%	-4,3%	-0,6%	0,0%	0,0%
Smart city	0,0%	-0,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Times City	-4,2%	-3,3%	-4,5%	0,0%	0,0%	0,0%

Nguồn: Batdongsan.com.vn

11B) Giá bán thứ cấp tại một số dự án nhà liền thổ đều hồi phục do tình trạng khan hiếm nguồn cung.

%Sụt Giảm So Với Đỉnh Của Nhà Liền Thổ

	1Q23	2Q23	3Q23	4Q23	1Q24	2Q24
Grand Park	-25,2%	-28,1%	-34,4%	-34,6%	-28,1%	-22,0%
Aqua city	-31,1%	-30,7%	-32,4%	-33,5%	-35,7%	-33,1%
Lovera Park	-3,1%	-10,3%	-14,5%	-17,1%	-13,1%	-7,4%
Waterpoint	-3,1%	-8,1%	-8,7%	0,0%	0,0%	-5,5%
Van Phuc City	-12,9%	-15,2%	-18,0%	-18,2%	-18,1%	-14,0%
Dragon Village	-13,9%	-15,8%	-18,4%	-15,5%	-13,2%	-9,1%
Lavida Residence	-8,6%	-10,4%	-7,6%	-18,5%	-16,7%	-15,0%

Nguồn: Batdongsan.com.vn

14C) Đến hiện tại, giá bán thứ cấp đất nền tại nhiều khu vực đã ghi nhận sự phục hồi so với đỉnh.

%Sụt Giảm So Với Đỉnh Của Nhà Liền Thổ

	1Q23	2Q23	3Q23	4Q23	1Q24	2Q24
D9	-18,9%	-13,9%	-16,5%	-16,5%	-27,7%	-21,1%
D2	-7,8%	-10,4%	-5,9%	-22,4%	-23,7%	-22,9%
Binh Chanh	0,0%	-55,2%	-45,4%	-32,5%	-43,4%	-46,6%
D7	0,0%	-13,8%	-18,9%	-26,9%	-27,2%	-29,1%
Ben Luc	-6,9%	-13,8%	-19,2%	-29,2%	-26,9%	-17,7%
Bien Hoa	0,0%	-10,1%	-17,8%	-22,7%	-21,1%	-24,1%
Long Bien	0,0%	0,0%	-3,0%	-8,7%	-3,3%	0,0%
Gia Lam	-4,7%	-5,0%	0,0%	-15,1%	-13,2%	-8,2%
Dan Phuong	-13,8%	-1,5%	-11,1%	-12,1%	-12,1%	0,0%
Co Loa	-5,5%	-2,5%	0,0%	-4,7%	-1,0%	-4,3%
Hoai Duc	-2,8%	-0,9%	0,0%	-7,4%	0,0%	0,0%
Vung Tau	0,0%	-4,3%	0,0%	-16,4%	-16,1%	-5,0%
Phu My	-10,5%	-8,0%	-29,0%	-32,7%	-35,8%	-32,7%
Me Tri	-30,9%	-26,8%	0,0%	-25,9%	-10,8%	-9,0%

Nguồn: Batdongsan.com.vn

MIỄN TRỪ TRÁCH NHIỆM

Các thông tin, số liệu thống kê và khuyến nghị trong bản báo cáo này, bao gồm cả các nhận định cá nhân, được dựa trên các nguồn thông tin công bố đại chúng theo quy định của pháp luật, hoặc các nguồn thông tin mà chúng tôi cho rằng đáng tin cậy tính đến thời điểm phát hành báo cáo. Phòng Phân Tích Đầu Tư chỉ sử dụng mà không thực hiện xác minh lại các thông tin này, do đó Phòng Phân Tích Đầu Tư không đảm bảo về tính chính xác và đầy đủ của các thông tin này.

Các nhận định, khuyến nghị, so sánh trong bản báo cáo này được đưa ra dựa trên cơ sở phân tích chi tiết và cẩn trọng, theo đánh giá chủ quan của người lập là hợp lý tại thời điểm thực hiện báo cáo. Do đó các phân tích này có thể thay đổi trong tương lai theo tình hình biến động thực tế mà chúng tôi không có trách nhiệm tự động cập nhật liên tục, trừ trường hợp được yêu cầu chính thức từ Ban lãnh đạo Công ty hoặc ràng buộc trong các điều khoản điều kiện của hợp đồng kinh tế đã được công ty ký kết với các đối tác liên quan.

Báo cáo phân tích, định giá này nhằm mục đích tham khảo và không có giá trị pháp lý như một chứng thư thẩm định giá. Báo cáo phân tích này và các tài liệu đi kèm được lập bởi Phòng Phân Tích Đầu Tư – CTCP Chứng Khoán VPBank, tất cả các quyền sở hữu trí tuệ liên quan đến báo cáo này đều thuộc sở hữu của CTCP Chứng khoán VPBank. Công ty nghiêm cấm mọi việc sử dụng, in ấn, sao chép, tái xuất bản toàn bộ hoặc từng phần bản Báo cáo này vì bất cứ mục đích gì mà không có sự chấp thuận của Công ty.

THÔNG TIN LIÊN HỆ

Công ty Cổ phần Chứng khoán VPBank

Tầng 25, tòa nhà VPBANK, số 89 Láng Hạ, Quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội

Điện thoại: 1900 636679

Email: cskh@vpbanks.com.vn

Website: www.vpbanks.com.vn

Phòng Phân tích Đầu tư

Email: research@vpbanks.com.vn

Chuyên viên phân tích

Nguyễn Phương Trinh

Email: trinhnp@vpbanks.com.vn

Chuyên viên phân tích

Nguyễn Duy Nam

Email: namnd@vpbanks.com.vn