

NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN
6 THÁNG ĐẦU NĂM 2024
TÁC ĐỘNG TỪ CHÍNH SÁCH MỚI

Trung tâm phân tích <GO>

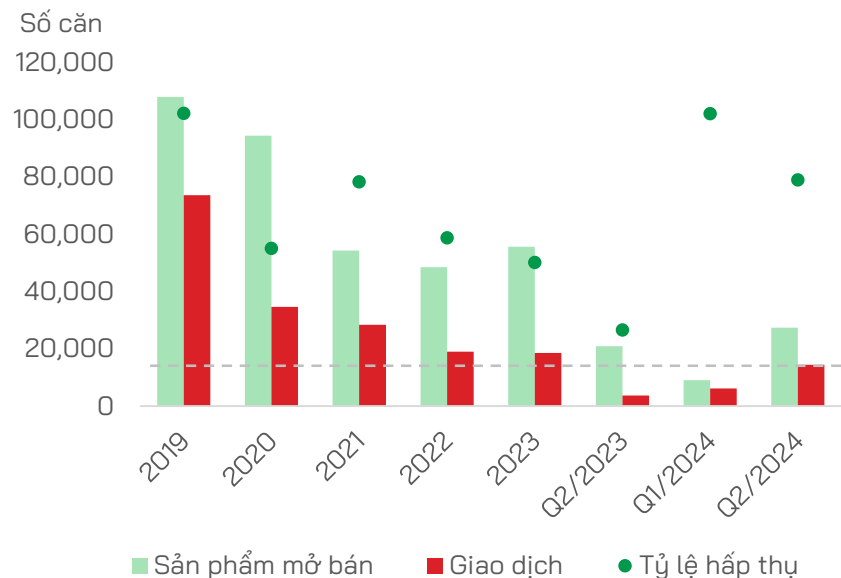


- 1 Thị trường Bất động sản có sự phục hồi về lượng cung và giao dịch, nhưng vẫn mang tính cục bộ, tại một số dự án và một số địa phương nhất định.** Trong 6 tháng đầu năm 2024, thị trường có 24,047 sản phẩm mới mở bán, giảm 18.4% so với cùng kỳ năm 2023, trong đó hơn 50% nguồn cung là căn hộ chung cư, nguồn cung chủ yếu ở khu vực miền Bắc chiếm hơn 60%. Về mức độ hấp thụ, thị trường ghi nhận 20,600 giao dịch, gấp 3 lần so với cùng kỳ năm 2023, trong đó 71% là căn hộ chung cư.
- 2 Nguồn cung nhà ở xã hội có dấu hiệu chậm lại.** Trong Quý 2/2024, cả nước có 9 dự án nhà ở xã hội đã được triển khai, trong đó hoàn thành 1,120 căn (giảm 44.4% so với quý trước), khởi công xây dựng 395 căn (giảm 95.1% so với quý trước) và chấp thuận chủ trương đầu tư 2,876 căn (giảm 51.4% so với quý trước).
- 3 Chỉ số quan tâm các phân khúc Bất động sản dần có sự cải thiện so với năm trước, mặc dù chưa sôi động trở lại như giai đoạn 2021-2022 nhưng đây cũng là tín hiệu hồi phục của thị trường.** Giá bán tiếp tục tăng, do nguồn cung mới hầu hết được hoàn thiện và định vị ở mức tiêu chuẩn cao nhưng phân hóa theo khu vực, mức tăng giá bán của thị trường Hà Nội đã bắt đầu tăng và vượt qua mức tăng giá của thị trường TP.HCM.
- 4 Các bộ luật mới chính thức hiệu lực từ 01/8/2024 như Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản tạo ra những tác động sâu rộng đến toàn bộ thị trường bất động sản.** Trong đó, những điểm nổi bật: (1) Ưu tiên giao đất thông qua đấu thầu, đấu giá nhằm nâng cao tính minh bạch, công bằng, tối ưu hóa giá trị đất đai và thu hút đầu tư; (2) Cơ chế giá đất theo thị trường, bỏ khung giá đất, bảng giá đất cập nhật hàng năm; (3) Cải thiện các chính sách tái định cư làm gia tăng chi phí đền bù, chi phí đầu tư ban đầu của Chủ đầu tư cao. Nhìn chung, quy định của các Luật mới ban hành cho thấy các Chủ đầu tư có năng lực và nguồn lực tài chính sẽ có lợi thế trong việc tham gia đấu thầu, đấu giá và triển khai dự án.
- 5 Kết quả kinh doanh của nhóm Bất động sản niêm yết cải thiện so với quý trước nhưng thấp hơn cùng kỳ.** Tồn kho và tài sản dở dang gia tăng cho thấy hoạt động phát triển dự án ấm lên, thanh khoản cải thiện so với đầu năm nhưng rủi ro vẫn còn khi chỉ số thanh toán vẫn thấp hơn giai đoạn trước và số lượng trái phiếu đáo hạn cuối năm cao trong bối cảnh lãi suất có xu hướng tăng.
- 6 Hiệu suất đầu tư của nhóm Bất động sản thấp hơn so với với trung bình VN-Index,** cho thấy nhà đầu tư vẫn rất thận trọng với triển vọng của ngành Bất động sản trong năm nay. Mặc dù, thị trường BĐS có tín hiệu phục hồi, nhưng chưa đủ lực giúp thị trường sôi động trở lại và các luật mới cần thời gian để thực sự phát huy tác dụng và niềm tin của thị trường cần thời gian để phục hồi trở lại. Đối với nhà đầu tư giá trị, có thể xem xét các nhà phát triển BĐS uy tín năng lực tài chính mạnh là cơ hội đầu tư trung dài hạn.

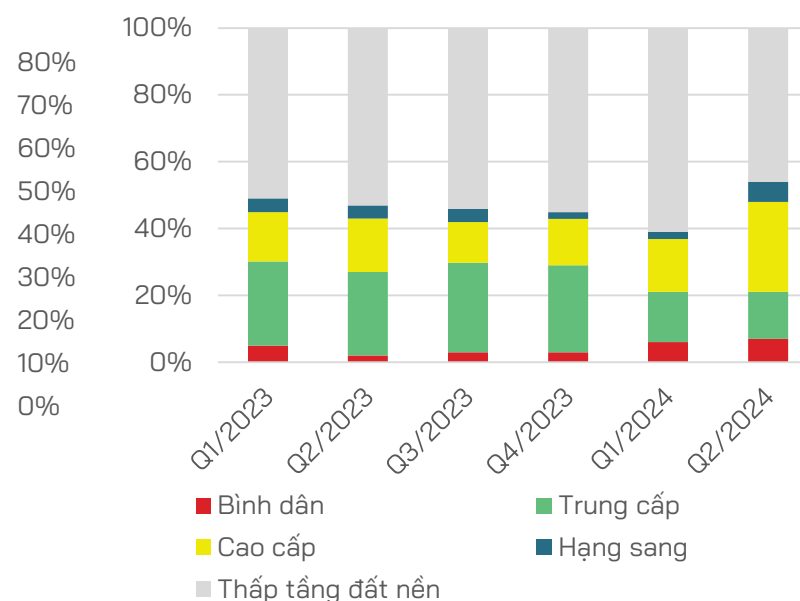
1. Số sản phẩm mở bán có sự cải thiện so với đầu năm

- **Quý 2/2024, thị trường Bất động sản Việt Nam đón nhận 27,335 sản phẩm mở bán, với 19,747 sản phẩm chào bán mới gấp 3 lần quý trước, còn lại là hàng tồn của các giai đoạn mở bán trước đó.** Tính chung 6 tháng đầu năm 2024, thị trường đón nhận 24,047 sản phẩm mới mở bán với hơn 50% nguồn cung là sản phẩm căn hộ chung cư. Trong đó, nguồn cung chủ yếu ở khu vực miền Bắc chiếm hơn 60% nguồn cung mới.
- **Trong Quý 2/2024 có 14,400 giao dịch thành công, tỷ lệ hấp thụ 52% với hơn 75% lượng giao dịch đến từ phân khúc căn hộ chung cư.** Tính chung 6 tháng đầu năm 2024, thị trường ghi nhận 20,600 giao dịch, gấp 3 lần so với cùng kỳ năm 2023.
- **Lượng giao dịch phân khúc Thấp tầng, đất nền tăng 60% so với quý trước.** Các dự án Căn hộ chung cư mở bán đều ghi nhận tỷ lệ hấp thụ tốt, đặc biệt là các dự án tại khu vực miền Bắc. Tỷ trọng giao dịch có xu hướng tăng theo thời gian ở các phân khúc Căn hộ bình dân, Căn hộ cao cấp và hạng sang với mức tăng lần lượt là 2%, 13% và 7%. Ngược lại, tỷ trọng giao dịch có xu hướng giảm theo thời gian ở phân khúc thấp tầng, đất nền và căn hộ trung cấp với mức giảm là 16% và 5%.

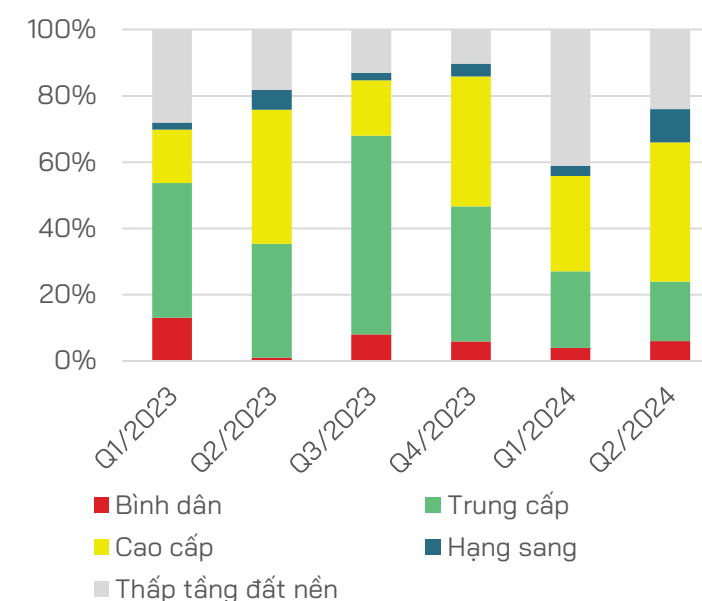
Lượng cung và giao dịch nhà ở



Cơ cấu nguồn cung



Cơ cấu giao dịch



1. Phần lớn các dự án mở bán năm 2024 ở khu vực Miền Bắc

DỰ ÁN LUMI HÀ NỘI



Chủ đầu tư: CapitalLand
Vị trí: Đại Lộ Thăng Long, Nam Từ Liêm, Hà Nội
Quy mô: 3,950 căn
Giá bán bình quân: 81 triệu VND/m²
Kết quả bán hàng: 2,100 giao dịch

DỰ ÁN IMPERIA SOLA PARK



Chủ đầu tư: MIK Group
Quy mô: 4,000 căn
Vị trí: Tây Mỗ, Nam Từ Liêm, Hà Nội
Giá bán bình quân: 73 triệu VND/m²
Kết quả bán hàng: 1,924 giao dịch

DỰ ÁN EATON PARK THỦ ĐỨC



Chủ đầu tư: Gamuda Land
Quy mô: 1,980 căn hộ, 20 shophouse và 52 shop
Vị trí: Mai Chí Thọ, An Phú, TP.Thủ Đức, TP.HCM
Giá bán bình quân: 125 triệu VND/m²
Mở bán: từ tháng 05/2024

DỰ ÁN SUN PONTE RESIDENCE ĐÀ NẴNG



Chủ đầu tư: Sun Group
Vị trí: Đà Nẵng
Quy mô: 495 căn hộ cao cấp, 26 căn shophouse, 7 căn penthouse
Giá bán bình quân: 82 triệu VND/m²
Kết quả bán hàng: 445 giao dịch

DỰ ÁN VINHOMES ROYAL ISLAND



Chủ đầu tư: Vinhomes
Vị trí: Thủy Nguyên, Hải Phòng
Quy mô: 877 ha, 11 phân khu, 16,847 nhà ở liền kề, 33,398 biệt thự, trung tâm thương mại
Kết quả bán hàng: 2,000 booking chỉ sau gần 1 tháng kể từ khi ra mắt

DỰ ÁN SYCAMORE BÌNH DƯƠNG



Chủ đầu tư: CapitalLand và Becamex IDC
Vị trí: Phú Mỹ, Thủ Dầu Một, Bình Dương
Giá bán bình quân: 62 triệu VND/m²
Quy mô: 7 phân khu, 462 biệt thự, 3,500 căn hộ
Mở bán: dự kiến Quý 3/2024

2. Nguồn cung nhà ở xã hội có dấu hiệu chậm lại

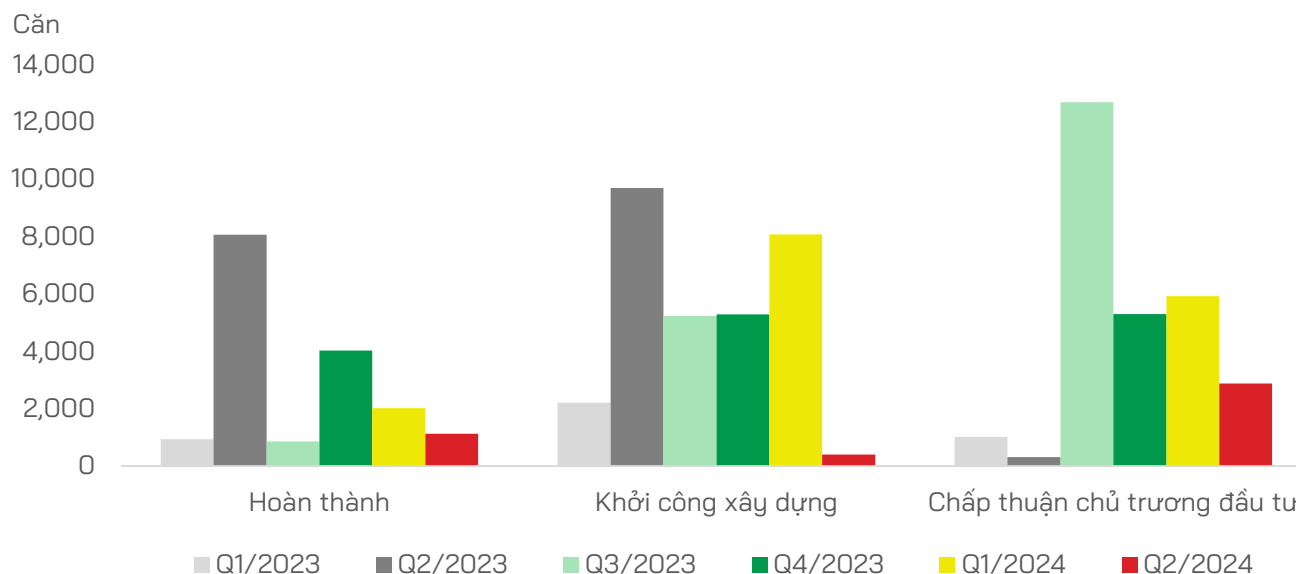
Triển khai dự án trong Quý 2/2024 chậm lại. Trong Quý 2/2024, cả nước có 9 dự án nhà ở xã hội đã được triển khai, trong đó hoàn thành 1,120 căn (giảm 44.4% so với quý trước), khởi công xây dựng 395 căn (giảm 95.1% so với quý trước) và chấp thuận chủ trương đầu tư 2,876 căn (giảm 51.4% so với quý trước).

Quá trình triển khai dự án nhà ở xã hội vẫn còn chậm do:

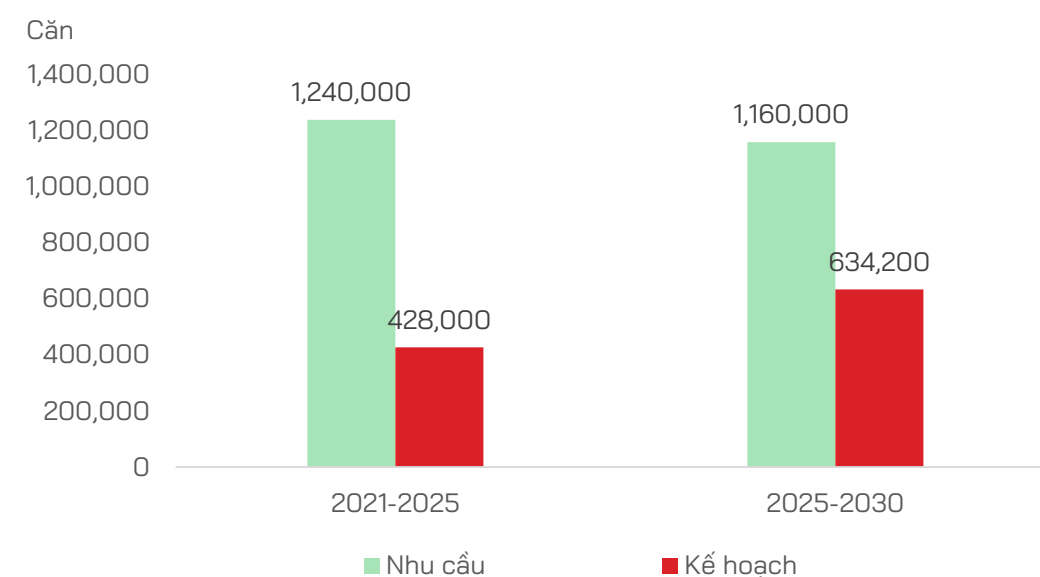
- Nguồn cung nhà ở xã hội đang rất thiếu, nhưng các dự án lại bị ách tắc thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư.
- Vướng mắc trong việc xác nhận đối tượng đủ điều kiện được mua, thuê mua Nhà ở xã hội khiến nhiều nhu cầu không được đủ điều kiện.

Triển khai thực hiện gói tín dụng 120 nghìn tỷ đồng cho vay nhà ở xã hội vẫn còn chậm: Đến nay, các Ngân hàng thương mại (NHTM) đã giải ngân tổng số tiền là 1,234 tỷ đồng mới chỉ 1.0% tổng gói, trong đó 1,202 tỷ đồng cho chủ đầu tư tại 12 dự án và 32 tỷ đồng cho người mua nhà tại 5 dự án. Ngoài 4 NHTM cổ phần nhà nước (BIDV, Vietinbank, Agribank, Vietcombank) thì có thêm TPBank và VPBank đã có văn bản đăng ký tham gia chương trình với số tiền đăng ký của mỗi ngân hàng là 5,000 tỷ đồng. Ngân hàng Nhà nước đang nghiên cứu sửa đổi chương trình tín dụng 120,000 tỷ đồng theo hướng ưu đãi hơn.

Dự án nhà ở xã hội



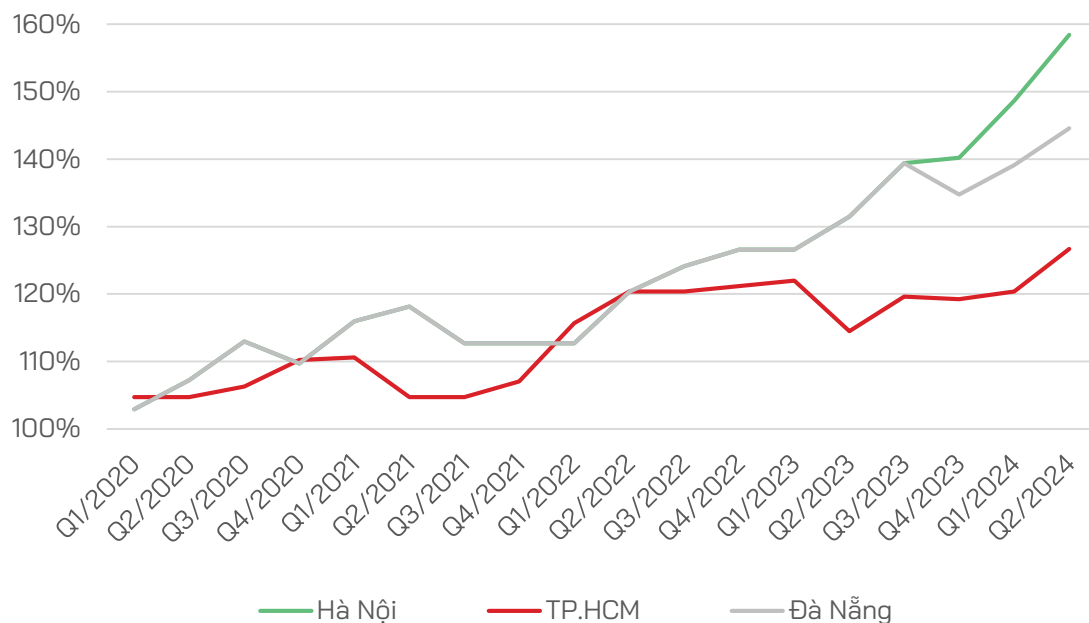
Kế hoạch nhà ở xã hội



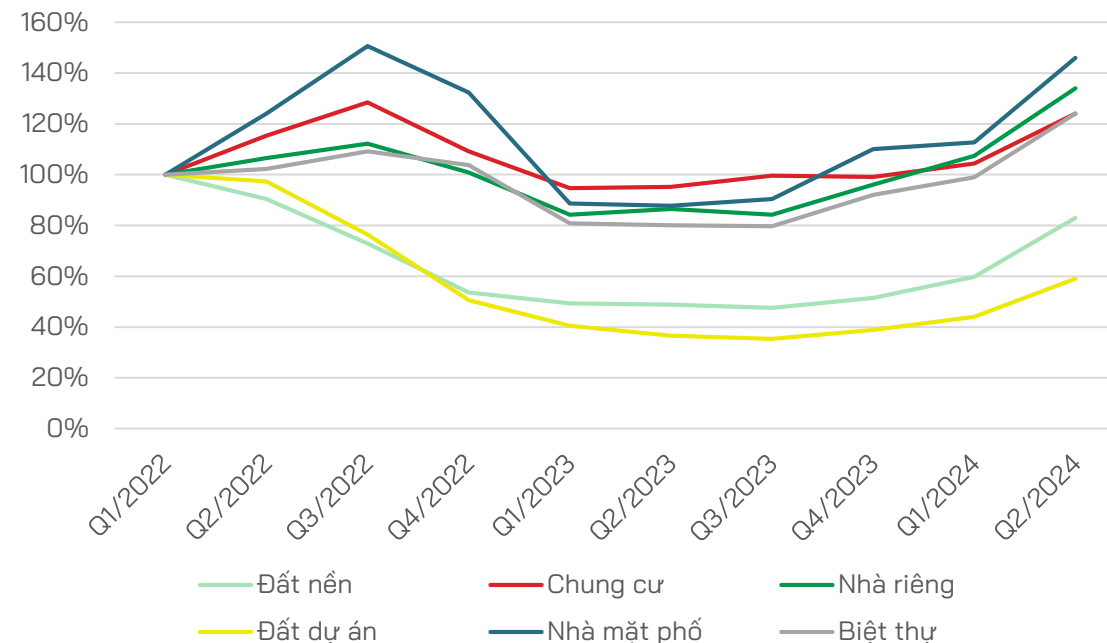
3. Chỉ số giá và mức độ quan tâm đến các sản phẩm có tín hiệu hồi phục

- **Giá bán tiếp tục tăng, do nguồn cung mới hầu hết được hoàn thiện và định vị ở mức tiêu chuẩn cao.** Một số dự án Căn hộ chung cư phân khúc trung cấp cũng tăng giá từ 3-5% do nguồn cung phân khúc này ngày càng khan hiếm. Giá đất nền, Biệt thự/ Liền kề phân hóa mạnh theo khu vực. Từ giữa cuối năm 2023, mức tăng trưởng giá bán của thị trường Hà Nội đã bắt đầu tăng và vượt qua mức tăng giá của thị trường TP.HCM.
- **Chỉ số quan tâm các phân khúc Bất động sản dần có sự cải thiện so với năm trước,** mặc dù chưa sôi động trở lại như giai đoạn 2021-2022 nhưng đây cũng là tín hiệu tích cực cho thị trường.

Chỉ số giá căn hộ chung cư



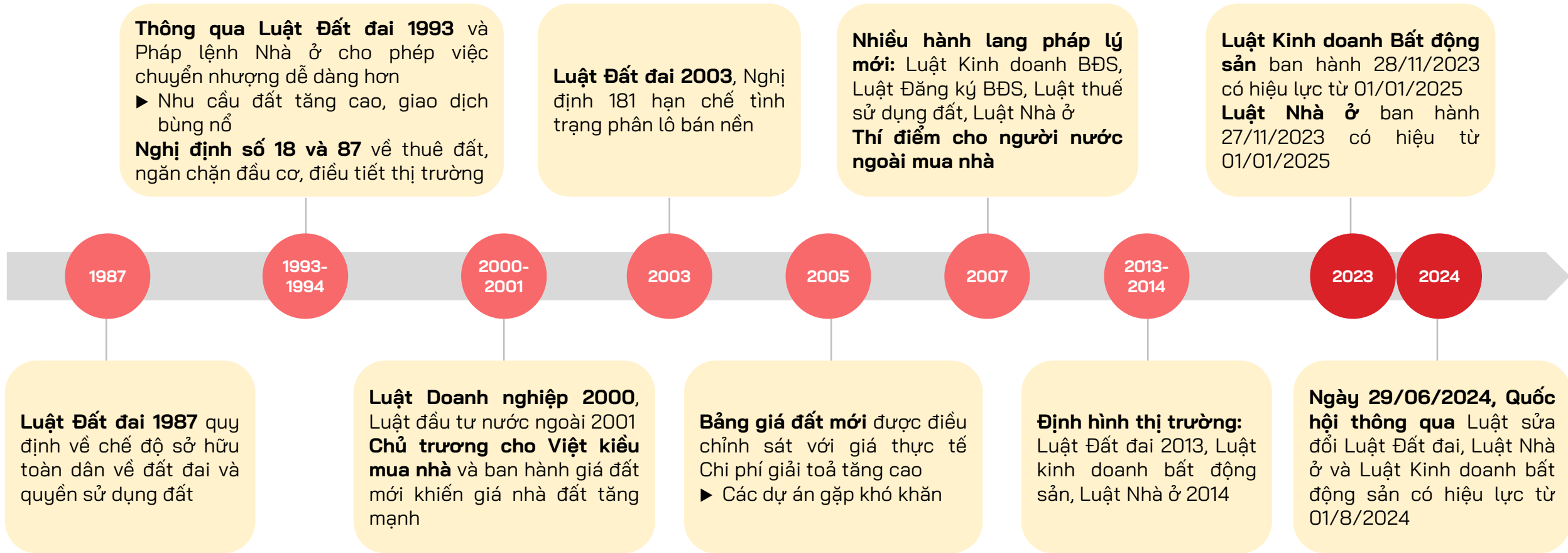
Biến động mức độ quan tâm các loại hình BĐS



4. Các Luật mới tác động đến Ngành Bất động sản

- Ngày 29/06/2024, Quốc hội đã biểu quyết thông qua Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15 và Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15.
- Việc đồng loạt có hiệu lực của các Luật quan trọng từ ngày 01/08/2024 sẽ tạo ra những tác động sâu rộng đến toàn bộ thị trường bất động sản.

Những đợt thay đổi pháp lý trước đây đều tạo ra những biến động lớn đến thị trường Bất động sản Việt Nam



4. Các Luật mới tác động đến các Chủ thể chính tham gia thị trường

CHỦ ĐẦU TƯ

Cải thiện chất lượng dự án (Điều 35 và 36 Luật Nhà ở 2023)

- Phải có năng lực, kinh nghiệm thực hiện dự án
- Không được ủy quyền/giao cho bên hợp tác khác ký hợp đồng
- Chỉ được chuyển nhượng đất sau khi đã hoàn thành và nghiệm thu đưa vào sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật
- Phải đảm bảo theo tiến độ các phân kỳ đã đăng ký

Nhà ở xã hội

- **Thêm 2 hình thức phát triển nhà ở xã hội (Điều 80 Luật Nhà ở 2023)**
 - Vốn nước ngoài/tổ chức nước ngoài
 - Nguồn tài chính công đoàn cho người lao động thuê nhà ở xã hội
- **Ưu đãi cho chủ đầu tư nhà ở xã hội (Điều 85 Luật Nhà ở 2023)**
 - Lợi nhuận định mức tối đa 10% đối với phần diện tích nhà ở xã hội
 - Được dành tối đa 20% diện tích hạ tầng làm nhà ở thương mại, hưởng toàn bộ lợi nhuận
 - Miễn tiền sử dụng/thuê đất, không phải thực hiện thủ tục xác định giá và đề nghị miễn tiền sử dụng/thuê đất, trừ phần nhà ở thương mại
- UBND cấp tỉnh phải bố trí đủ quỹ đất cho nhà ở xã hội (Điều 83 Luật Nhà ở 2023)

Chung cư mini để bán và cho thuê (Điều 57 Luật Nhà ở 2023)

- Phải đáp ứng điều kiện làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở
- Phải đáp ứng yêu cầu:
 - Xây dựng theo quy định của Bộ trưởng Bộ Xây dựng
 - Phòng cháy, chữa cháy
 - Đường giao thông cho phương tiện chữa cháy

NGƯỜI MUA, NGƯỜI SỞ HỮU QUYỀN SỬ DỤNG ĐẤT

Người mua hưởng lợi

- Tiến độ và chất lượng dự án được đảm bảo
- Tiến độ thanh toán giãn hơn do siết chặt mức thu từ Chủ đầu tư cho dự án tương lai
- Người gốc Việt Nam ở nước ngoài được chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở (trước đây chỉ cho thuê, ủy quyền quản lý nhà không sử dụng)

Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện tái định cư (Điều 91 Luật Đất đai 2024)

- Việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư phải dân chủ, khách quan, công bằng, công khai, minh bạch
- Khu tái định cư phải hoàn thiện điều kiện hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội
- Tạo điều kiện cho có việc làm, có thu nhập, ổn định đời sống, sản xuất

Hộ gia đình, cá nhân được bồi thường khi bị thu hồi đất

- Giao đất ở với đối tượng không đủ điều kiện nhận đất ở, nhưng không thể bố trí nơi ở khác (Điều 157 Luật Đất đai 2024)
- Đối tượng bị thu hồi đất phi nông nghiệp không phải đất ở được bồi thường đất linh hoạt hơn so với trước đây (Điều 99-100 Luật Đất đai 2024)

=> Điều kiện bồi thường được tốt hơn, giảm thiểu các phản đối từ phía người dân, tuy nhiên điều đó sẽ khiến cho các nhà phát triển gặp nhiều khó khăn hơn và chi phí tăng cao

Cơ sở dữ liệu đất đai (Điều 64 và Điều 154 Luật Đất đai 2024)

- Số hóa dữ liệu đất đai: tăng cường tính minh bạch và chính xác, giúp nhà phát triển và người dân dễ dàng tra cứu và tin tưởng vào số liệu
- Minh bạch trong giao dịch => giảm thiểu các thông tin sai lệch, không rõ ràng, tăng cường tính minh bạch trong các giao dịch, giảm thiểu đầu cơ

4. Các Luật mới tác động đến Chủ đầu tư

GIAI ĐOẠN CHUẨN BỊ

Nâng cao tiêu chuẩn về năng lực của Chủ đầu tư phát triển dự án
Chi phí giải phóng mặt bằng tăng theo giá đất

Nội dung	Quy định
Điều kiện tham gia đấu giá	Tổ chức tham gia phải có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án (Điều 125 Luật Đất đai 2024)
Yêu cầu tài chính với Chủ đầu tư	<ul style="list-style-type: none"> Đảm bảo tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu trên vốn chủ Dự án <20ha: VCSH ≥20% tổng vốn Dự án ≥20ha: VCSH ≥15% tổng vốn Đảm khả năng huy động vốn để thực hiện dự án đầu tư (Điều 9 Luật Kinh doanh BĐS 2023)
Bảng giá đất	Bỏ khung giá đất, Bảng giá đất cập nhật hàng năm thay vì 5 năm/lần (Điều 159 Luật Đất đai 2024)
Định giá đất	Bỏ Phương pháp chiết trừ, Quy định chi tiết các điều kiện áp dụng 4 phương pháp định giá (so sánh, thu nhập, thặng dư và hệ số điều chỉnh) (Chương XI Luật Đất đai 2024)
Trả tiền thuê đất	Cho phép chuyển từ hình thức thuê đất trả tiền hàng năm sang trả tiền một lần => tránh các biến động về chi phí tương lai, đảm bảo quyền sử dụng đất lâu dài (Điều 257 Luật Đất đai 2024)

GIAI ĐOẠN PHÁT TRIỂN

Áp lực lớn hơn trong việc triển khai dự án đúng tiến độ

Nội dung	Quy định
Thông tin dự án	Trước khi mở bán, Chủ đầu tư phải công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin (Điều 6 Luật Kinh doanh BĐS 2023)
Tiến độ dự án	Bổ sung tiền thuế tăng thêm đối với các dự án không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ sử dụng (Điều 153 Luật Đất đai 2024)
Bố trí tái định cư	<ul style="list-style-type: none"> Chủ đầu tư phải bố trí nhà tái định cư trong dự án Thực hiện trước khi thu hồi, giải tỏa, điều kiện nhà tái định cư bằng hoặc tốt hơn nhà ở bị thu hồi, giải tỏa (Điều 48 và 49 Luật Nhà ở 2023) Khu tái định cư phải hoàn thiện về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ theo quy hoạch chi tiết (Điều 91 Luật Đất đai 2024)

GIAI ĐOẠN MỞ BÁN

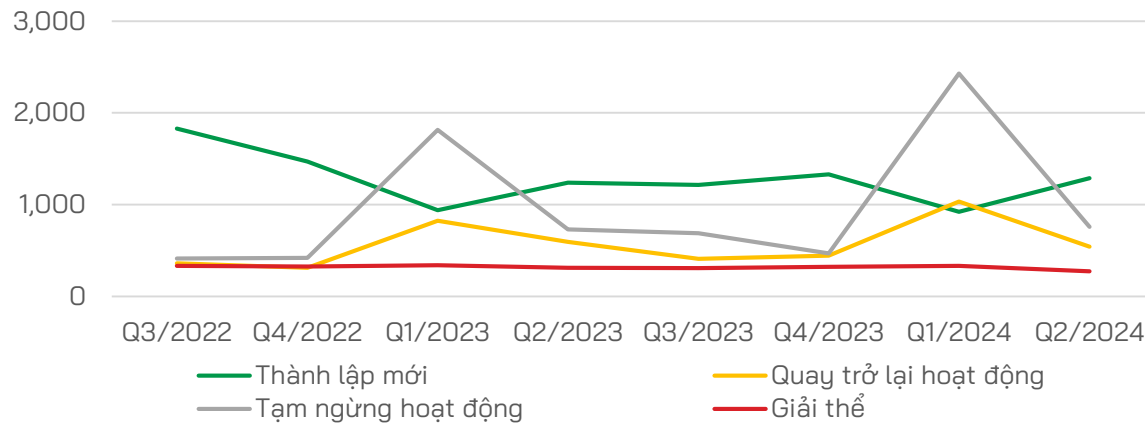
Siết chặt quy định thu tiền đặt cọc và các đợt thanh toán cho Bất động sản tương lai
Thu hút đầu tư từ nước ngoài

Nội dung	Quy định
Quy định thu cọc	Thu tiền đặt cọc không quá 5% giá bán (Điều 23 Luật Kinh doanh BĐS 2023)
Tiến độ thanh toán	<ul style="list-style-type: none"> Lần đầu thanh toán ≤30% bao gồm cả tiền đặt cọc (Cũ: không quá 30%), không quá 70% khi chưa bàn giao Với thuê mua, tổng thanh toán những lần tiếp theo ≤50% (Cũ: ≤70%) (Điều 25 Luật Kinh doanh BĐS 2023)
Hợp đồng	Không được ủy quyền cho tổ chức, cá nhân khác ký hợp đồng đặt cọc, mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua (Điều 17 Luật Kinh doanh BĐS 2023)
Người mua	Người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài được chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở (trước đây chỉ cho thuê, ủy quyền quản lý nhà không sử dụng) (Điều 44 Luật Đất đai 2024)
Môi giới và Sàn giao dịch	<ul style="list-style-type: none"> Cá nhân: có chứng chỉ hành nghề, thuộc sàn hoặc công ty môi giới Sàn: phải có tối thiểu 1 cá nhân có chứng chỉ môi giới và phải đăng ký địa điểm hoạt động cố định (Điều 61 Luật Kinh doanh BĐS 2023)

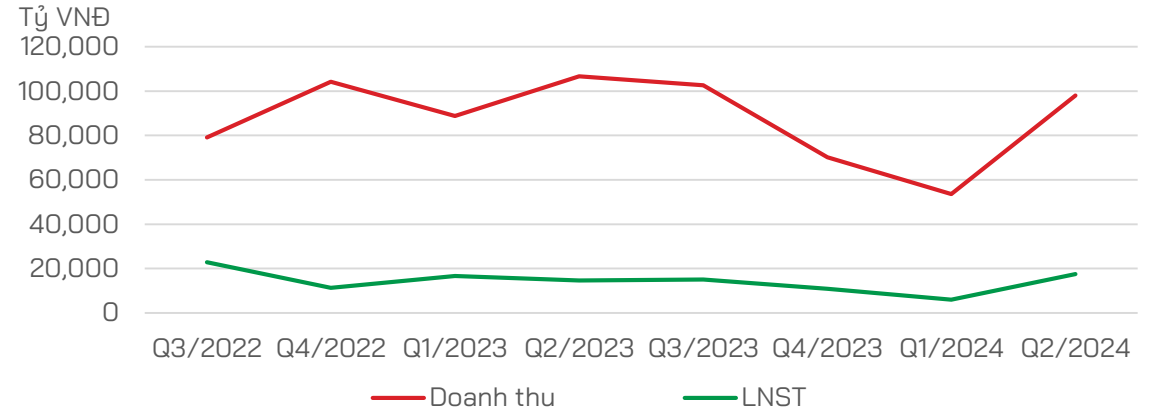
5. Kết quả kinh doanh cải thiện so với quý trước nhưng thấp hơn cùng kỳ

- **Số lượng doanh nghiệp Bất động sản thành lập mới** trong Q2/2024 ghi nhận 1,289 doanh nghiệp tăng 40% so với quý trước, cho thấy lĩnh vực bất động sản dần có sức hút trở lại.
- **Kết quả doanh thu của 90 doanh nghiệp BĐS niêm yết đạt 97,970 tỷ đồng.** Bên cạnh đó, dòng tiền từ hoạt động kinh doanh dương trở lại so với mức âm của quý trước, bên cạnh đó mức độ đầu tư cũng gia tăng cho thấy các dự án có sự tháo gỡ và các nhà phát triển đã có sự lạc quan hơn với thị trường.

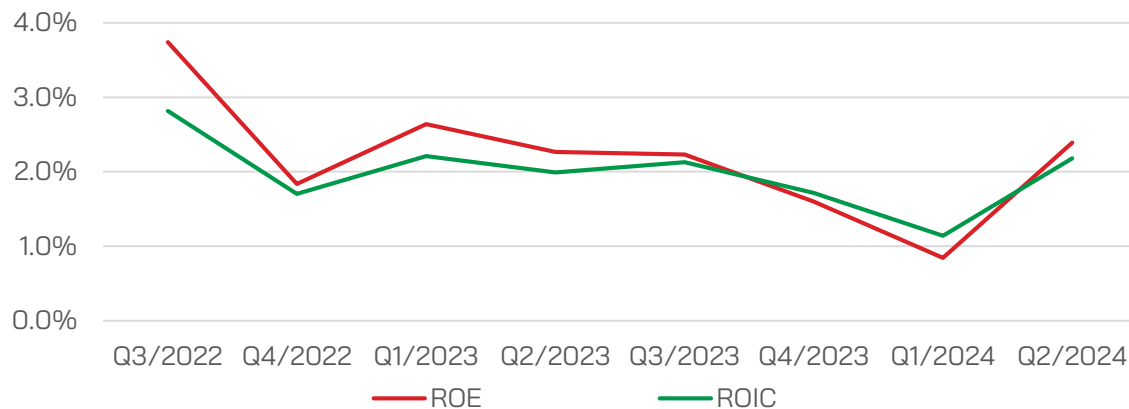
Số doanh nghiệp BĐS hoạt động



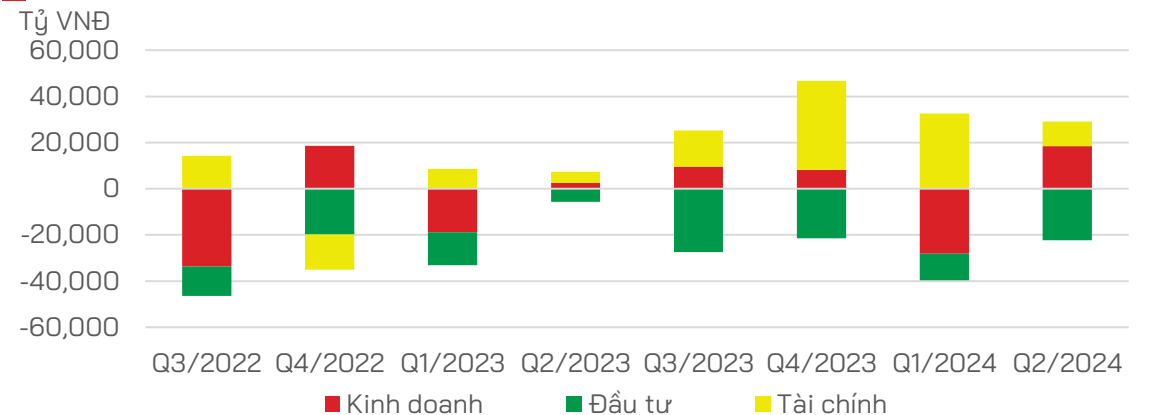
Doanh thu và lợi nhuận (*)



Hiệu quả kinh doanh (*)



Dòng tiền (*)



(*) Tổng 90 doanh nghiệp đại diện 94% vốn hóa ngành Bất động sản trên 3 Sàn

5. Hàng tồn kho và Tài sản dở dang chủ yếu từ phát triển các dự án gia tăng

- Trong Quý 2/2024, Hàng tồn kho của 90 doanh nghiệp niêm yết ghi nhận 491,770 tỷ đồng tăng nhẹ 1.3% so quý trước và tăng 9.5% so với cùng kỳ. Việc hàng tồn kho ở 2 quý đầu năm 2024 vẫn ở mức cao so với các quý của những năm trước, trong khi lượng cung mới giảm cho thấy tồn kho của những quý trước chuyển sang vẫn còn lớn. Tuy nhiên, lượng giao dịch mua bán trong Q2/2024 có sự cải thiện tích cực hơn cho thấy thị trường đã dần ấm lên nhưng sẽ cần nhiều thời gian để niềm tin thị trường phục hồi trở lại.
- Tài sản dở dang dài hạn cuối Q2/2024 ghi nhận 249,035 tỷ đồng tăng 13.2% so với quý trước và tăng 16.7% so với cùng kỳ, tài sản dở dang tăng trở lại cho thấy các dự án đã có sự tháo gỡ dần và các nhà phát triển có sự lạc quan trở lại với thị trường. Tuy nhiên, với việc thúc đẩy đầu tư nhưng mức độ hấp thụ của thị trường vẫn còn khá thấp sẽ là thách thức nếu tồn kho kéo dài sẽ gây áp lực lên dòng tiền của các doanh nghiệp, dẫn đến khó khăn trong việc trả nợ và duy trì hoạt động.

Hàng tồn kho (*)



Tài sản dở dang (*)



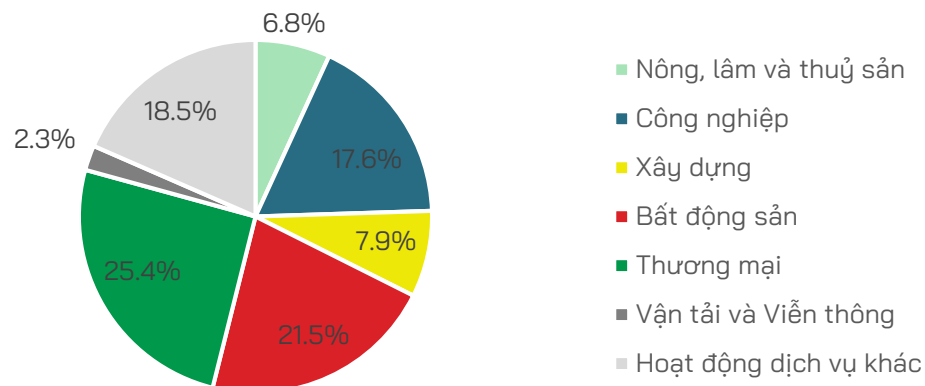
(*) Tổng 90 doanh nghiệp đại diện 94% vốn hóa ngành Bất động sản trên 3 Sàn

Nguồn: FiinX, HDS tổng hợp

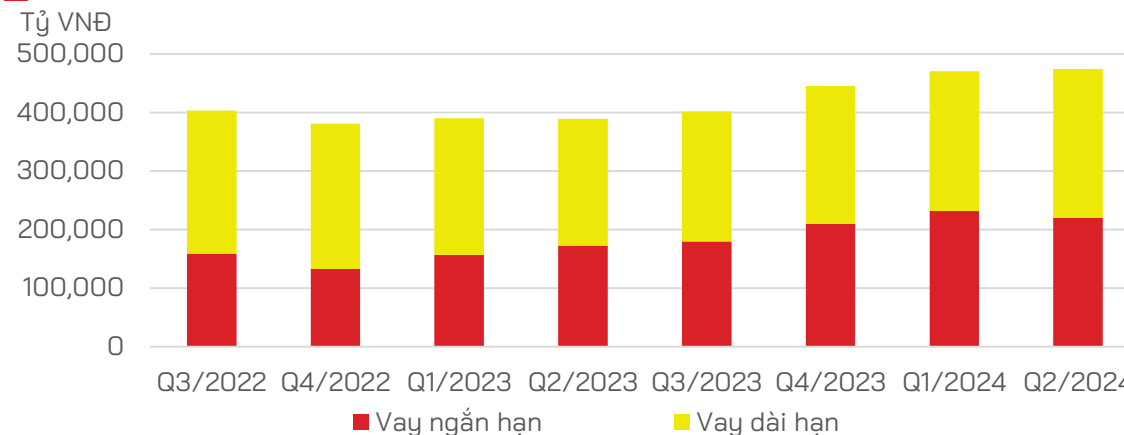
5. Thanh khoản cải thiện so với đầu năm nhưng vẫn thấp hơn giai đoạn trước

- **Tính đến 31/05/2024, dư nợ của lĩnh vực Bất động sản khoảng 3.02 triệu tỷ đồng chiếm 21.5% tổng dư nợ nền kinh tế.** Trong đó, hoạt động kinh doanh Bất động sản ghi nhận hơn 1.2 triệu tỷ đồng chiếm 8.4% tổng dư nợ toàn nền kinh tế với quy mô dư nợ của các nhà phát triển ngày càng tăng.
- **Chỉ số Doanh thu chưa thực hiện trên Tổng nợ vay cuối Quý/2024 ghi nhận 77.5%** có sự cải thiện so với mức 65.3% của quý trước, nhưng tỷ lệ này so với mức trên 100% của các năm trước cho thấy ngành Bất động sản vẫn còn rủi ro và áp lực thanh toán trong ngắn hạn khá lớn.

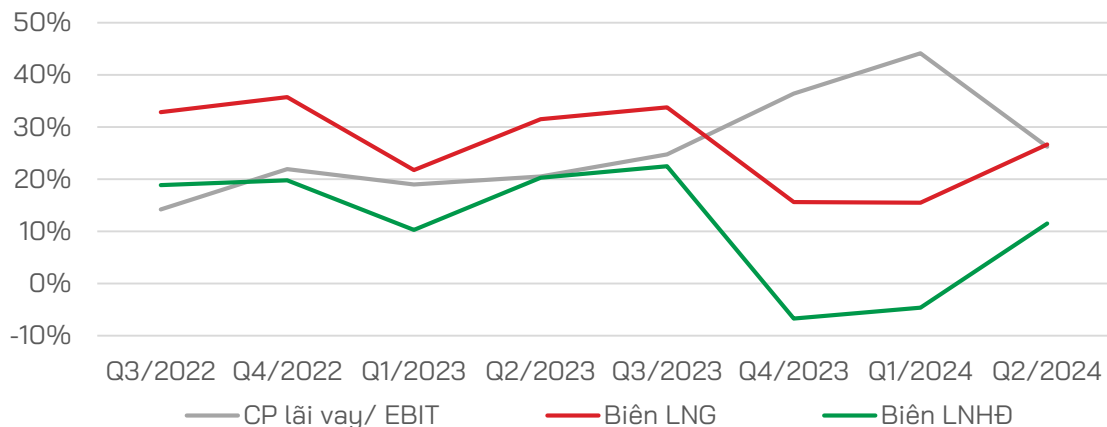
Tỷ trọng dư nợ tín dụng theo ngành



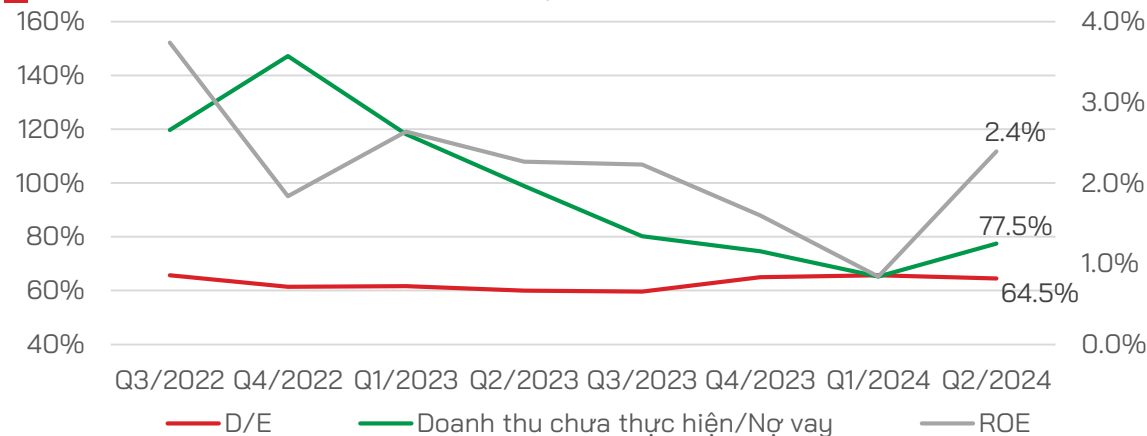
Nợ vay của 90 doanh nghiệp BĐS niêm yết



Khả năng trả lãi của 90 doanh nghiệp BĐS niêm yết



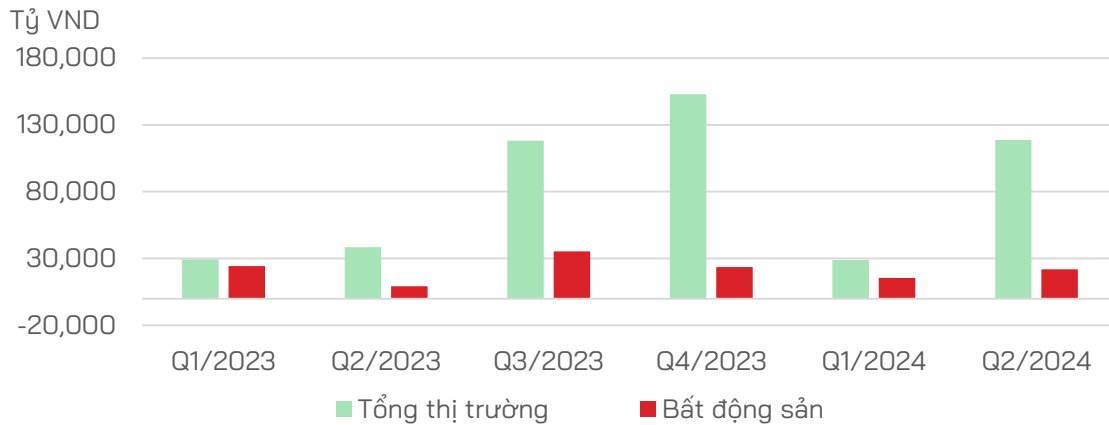
Thanh khoản của 90 doanh nghiệp BĐS niêm yết



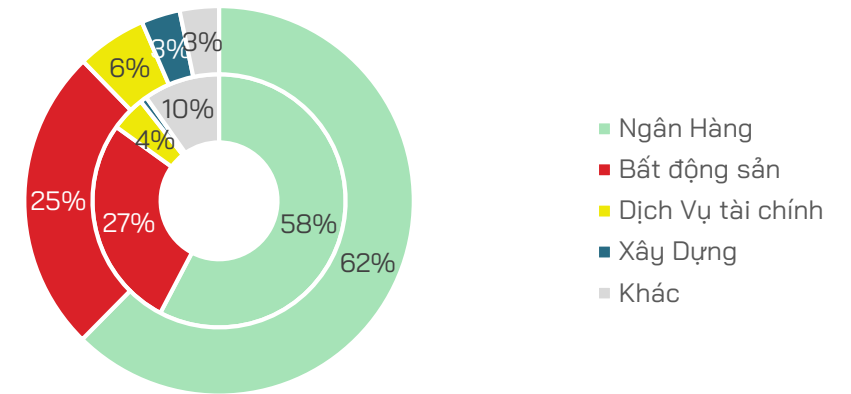
5. Rủi ro đáo hạn trái phiếu nhóm Bất động sản vào hai quý cuối năm

- Trong 6 tháng đầu năm 2024, giá trị phát hành trái phiếu sơ cấp của nhóm Bất động sản ghi nhận 37,350 tỷ đồng, tăng 11.6%YoY, riêng Quý 2/2024 phát hành 21,950 tỷ đồng, tăng 42.5% so quý trước và gấp 2.4 lần cùng kỳ.
- Quy mô sử dụng nợ của nhóm Bất động sản tăng mạnh trong khi mức độ hấp thụ của thị trường vẫn chưa có sự hồi phục mạnh sẽ là rủi ro thanh khoản trong thời gian tới cho nhóm doanh nghiệp Bất động sản, đặc biệt thời điểm cuối năm khi vào điểm rơi đáo hạn trái phiếu phát hành trước đó.

Giá trị phát hành sơ cấp theo quý

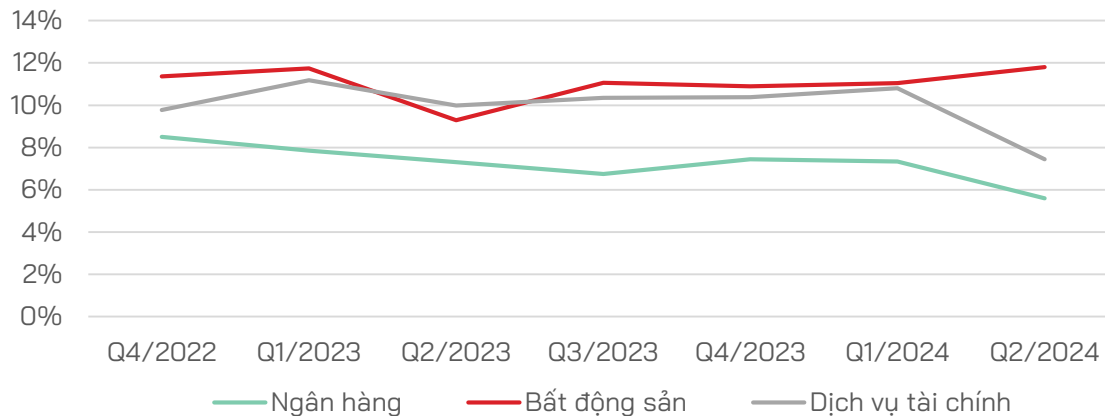


Tỷ trọng phát hành theo Ngành, 2023-6T.2024

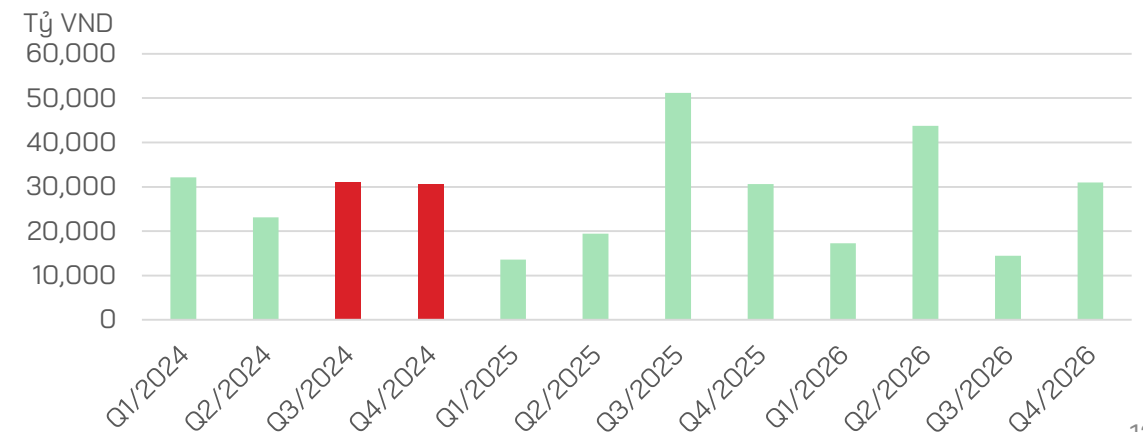


Vòng trong: 2023
Vòng ngoài: 6T.2024

Lãi suất bình quân



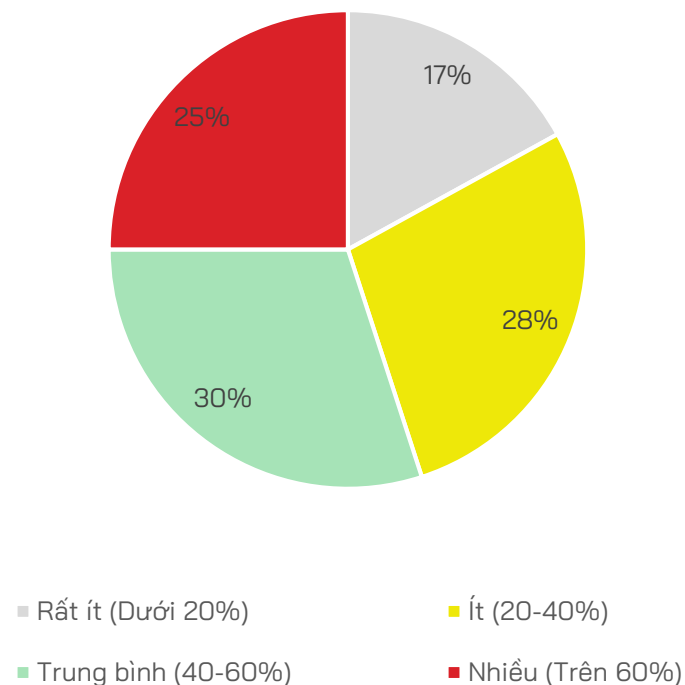
Giá trị đáo hạn trái phiếu nhóm Bất động sản



5. Áp lực tăng lãi vay khi lãi suất huy động có xu hướng tăng

- **Lãi suất huy động của nhóm Ngân hàng Thương mại cổ phần tư nhân có xu hướng tăng từ cuối tháng 3 và diễn ra trên diện rộng từ tháng 4**, trong khi nhóm Ngân hàng Vốn nhà nước là Vietcombank, BIDV, VietinBank và Agribank vẫn giữ ổn định.
- **Tăng trưởng tín dụng phục hồi tích cực từ giữa năm 2024, lãi suất liên ngân hàng tăng cao và lĩnh vực sản xuất phục hồi làm tăng cầu về vốn**, nhiều Ngân hàng Thương mại đã tăng lãi suất huy động. Cụ thể, lãi suất huy động kỳ hạn 12 tháng của HDBank từ 4.9% lên 5.4%, Techcombank từ 4.55% lên 5.2%, VPBank từ 4.8% lên 5.4%, MBBank từ 4.5% lên 5.0%, TPBank từ 4.9% lên 5.2%, VIB từ 4.5% lên 5.1% và ACB từ 4.3% lên 5.0%

Tỷ lệ giao dịch chung cư có vay trong 6T.2024



Ngân hàng	Lãi suất huy động 12 tháng		% Tăng
	Từ 04/2024	Từ 08/2024	
HDBank	4.9%	5.4%	0.5% ▲
Techcombank	4.6%	5.2%	0.7% ▲
VPBank	4.8%	5.4%	0.6% ▲
MBBank	4.5%	5.0%	0.5% ▲
TPBank	4.9%	5.2%	0.3% ▲
VIB	4.5%	5.1%	0.6% ▲
ACB	4.3%	5.0%	0.7% ▲

5. Lợi nhuận sau thuế của các doanh nghiệp Bất động sản lớn trên sàn

STT	Mã	Sàn	Vốn hóa (TỶ VND)	Lợi nhuận sau thuế (TỶ VND)						Biến động lợi nhuận (%)						Lợi nhuận sau thuế (TỶ VND)		P/E		
				Q1/2023	Q2/2023	Q3/2023	Q4/2023	Q1/2024	Q2/2024	Q1/2023	Q2/2023	Q3/2023	Q4/2023	Q1/2024	Q2/2024	6T.2023	6T.2024	đầu năm	Q2/2024	
1	VIC	HOSE	161,741	589	400	567	495	1,335	684	15.1%	-27.7%	12.0%	20.6%	126.6%	71.0%	-7.1%	104.1%	79.2	52.5	
2	VHM	HOSE	159,805	11,923	9,749	10,724	891	904	10,609	152.3%	1203.0%	-26.4%	-90.0%	-92.4%	8.8%	296.0%	-46.9%	5.4	6.9	
3	VRE	HOSE	42,265	1,024	1,001	1,317	1,068	1,083	1,021	171.2%	29.4%	65.9%	34.9%	5.7%	2.1%	75.9%	3.9%	11.6	9.4	
4	KDH	HOSE	28,975	201	256	210	63	64	280	-32.9%	-21.5%	-39.1%	-42.7%	-68.2%	9.4%	-27.0%	-24.7%	33.8	46.9	
5	NVL	HOSE	23,109	-410	-684	137	1,642	-601	946	-139.2%	-188.6%	-42.1%	1187.9%	-146.5%	138.2%	-160.2%	31.5%	47.6	10.9	
6	VPI	HOSE	16,988	305	101	32	25	70	27	371.1%	-52.2%	-60.5%	-81.3%	-77.1%	-73.2%	47.1%	-76.1%	28.8	110.1	
7	PDR	HOSE	16,590	22	276	102	283	53	50	-92.0%	-32.5%	-85.7%	123.1%	134.6%	-81.9%	-56.7%	-65.6%	30.3	34.1	
8	NLG	HOSE	15,834	16	231	71	482	-65	160	-50.3%	20.4%	39.4%	-18.3%	-500.5%	-30.9%	10.1%	-61.7%	18.5	24.4	
9	DIG	HOSE	14,911	77	9	12	68	-121	125	24.3%	-89.3%	1247.4%	2386.9%	-258.3%	1234.3%	-42.5%	-95.4%	99.8	178.2	
10	THD	HNX	13,590	70	30	62	67	49	35	-55.7%	-49.0%	57.3%	-16.3%	-29.8%	17.7%	-53.9%	-15.7%	59.3	63.6	
11	KSF	HNX	12,210	43	32	20	106	381	215	-68.3%	-90.3%	-85.5%	323.2%	781.2%	581.7%	-83.9%	697.1%	61.0	16.9	
12	TCH	HOSE	12,095	210	170	98	460	455	229	29.1%	69.0%	353.2%	132.5%	117.2%	34.8%	44.4%	80.3%	9.4	9.7	
13	DXG	HOSE	9,982	-117	157	110	5	78	94	-128.7%	-40.0%	-57.6%	1.1%	66.2%	-40.4%	-94.1%	329.5%	86.3	34.9	
14	HDG	HOSE	9,434	357	76	100	373	264	111	20.8%	-82.4%	-67.9%	10.2%	-26.0%	45.5%	-40.6%	-13.4%	8.8	11.1	
15	KOS	HOSE	8,583	5	6	5	4	3	10	22.5%	-54.9%	63.9%	108.4%	-37.1%	74.5%	-37.2%	24.7%	431.7	384.5	
16	CEO	HNX	8,322	25	36	28	30	35	14	-3.8%	-17.3%	-32.4%	-85.1%	43.1%	-60.8%	-12.3%	-18.8%	92.6	77.5	
17	SJS	HOSE	7,232	12	57	35	81	44	51	-12.9%	740.5%	1133.5%	-15.7%	284.1%	-9.3%	241.1%	40.4%	42.0	34.1	
18	IJC	HOSE	5,572	108	142	69	76	39	74	-38.1%	-25.0%	-42.0%	130.7%	-63.5%	-48.3%	-31.3%	-54.8%	9.5	21.6	
19	VCR	UPCoM	5,154	3	-1	-283	-5	-5	-6	80.6%	-24.4%	-6407.6%	-148.1%	-264.8%	-439.1%	15.5%	-855.1%	-17.4	-17.2	
20	HDC	HOSE	4,405	31	20	32	48	1	50	-67.9%	-74.6%	-55.0%	-72.3%	-96.4%	151.2%	-70.9%	0.0%	31.7	33.5	
21	VC3	HNX	3,492	9	16	32	86	9	37	933.1%	1939.8%	2929.1%	10.2%	-0.6%	133.2%	1402.0%	84.0%	21.2	21.3	
22	DXS	HOSE	3,388	-44	-17	25	-125	54	76	-120.1%	-106.7%	-87.1%	-91.1%	121.8%	443.9%	-112.9%	212.3%	-25.6	110.0	
23	CRE	HOSE	3,195	-9	10	1	1	8	9	-106.2%	-88.6%	-98.2%	2.1%	90.7%	-9.1%	-99.7%	2164.8%	1,544.2	173.0	
24	NTL	HOSE	3,123	2	0	1	363	5	396	-93.4%	-99.3%	-92.2%	8885.7%	121.0%	105747.1%	-97.0%	14420.4%	5.2	4.1	
25	AGG	HOSE	2,909	12	133	206	109	214	2	245.2%	-21.9%	89.5%	106.2%	1635.8%	-98.8%	-16.4%	48.5%	6.6	5.5	
26	TIG	HNX	2,827	61	70	62	21	51	71	-5.0%	-22.5%	154.4%	-33.7%	-17.1%	1.3%	-15.2%	-7.3%	10.9	13.8	
27	SCR	HOSE	2,441	2	4	4	6	5	1	-96.6%	-93.9%	-83.6%	6.3%	142.8%	-76.3%	-95.2%	-3.9%	184.9	163.2	
28	KHG	HOSE	2,404	57	47	12	7	13	16	14.3%	-45.9%	-77.2%	-97.0%	-77.1%	-65.3%	-24.2%	-71.7%	21.8	48.9	
29	CKG	HOSE	2,329	25	53	24	64	26	25	-21.5%	-19.5%	-25.9%	61.0%	4.0%	-52.6%	-20.2%	-34.4%	11.6	16.8	
30	NBB	HOSE	2,324	0	0	0	7	0	0	-91.4%	30.0%	-47.6%	-52.3%	-63.1%	39.2%	-74.9%	9.0%	260.6	286.4	
31	CGG	HOSE	2,022	1	-15	10	14	1	-17	-92.8%	-185.5%	-27.5%	141.9%	-28.2%	-118.5%	-146.2%	-121.6%	232.5	275.4	
32	HQC	HOSE	1,989	1	1	1	2	5	11	-79.8%	-87.2%	16.1%	-25.4%	418.0%	739.7%	-84.7%	596.4%	386.0	106.7	
33	BCM	HOSE	75,555	74	-26	216	2,050	119	394	-81.0%	-102.5%	-16.8%	29416.6%	60.2%	1542.5%	-96.5%	950.4%	29.2	27.2	
34	IDC	HNX	19,470	175	663	195	623	797	584	-38.3%	-54.8%	-68.3%	169.4%	355.0%	-11.9%	-52.2%	64.8%	10.6	8.9	
35	ITA	HOSE	3,584	15	21	78	91	20	44	-7.6%	-80.9%	224.1%	27.5%	33.3%	104.9%	-71.6%	75.3%	29.2	15.4	
36	KBC	HOSE	20,956	1,056	1,012	19	131	-77	268	101.9%	313.3%	-99.0%	23.5%	-107.3%	-73.5%	932.8%	-90.8%	10.5	61.4	
37	LHG	HOSE	2,023	51	24	32	62	31	68	4.3%	-40.4%	-61.2%	102.4%	-38.0%	178.5%	-16.1%	32.2%	9.7	10.5	
38	NTC	UPCoM	4,892	80	76	77	68	65	66	-2.2%	5.6%	35.0%	45.9%	-18.3%	-13.0%	1.5%	-15.7%	16.7	17.8	
39	SIP	HOSE	15,639	179	281	203	373	258	333	-23.9%	4.8%	3.7%	23.6%	43.9%	18.3%	-8.6%	28.3%	13.6	13.4	
40	SZC	HOSE	6,920	12	96	55	56	65	102	-84.4%	56.9%	136.3%	49.2%	453.7%	6.5%	-21.1%	55.3%	32.1	24.9	
Ngành 3 Sàn				793,572	16,814	14,805	15,077	11,180	6,371	17,606	44.7%	49.3%	-34.3%	0.2%	-62.1%	18.9%	46.9%	-24.2%	14.2	15.8

5. Thanh khoản của các doanh nghiệp Bất động sản lớn trên sàn

Mã	Nhóm	Vốn chủ sở hữu	Tổng nợ vay	Người mua trả tiền trước và Doanh thu chưa thực hiện/Tổng Nợ vay						Tổng nợ vay/Vốn chủ sở hữu					
				Q1/2023	Q2/2023	Q3/2023	Q4/2023	Q1/2024	Q2/2024	Q1/2023	Q2/2023	Q3/2023	Q4/2023	Q1/2024	Q2/2024
VIC	Nhà ở, BĐS thương mại	162,361	222,428	40.3%	37.4%	26.8%	22.6%	24.0%	33.2%	131.1%	127.8%	131.7%	144.1%	143.6%	137.0%
VHM	Nhà ở, BĐS thương mại	206,783	70,538	144.6%	115.0%	90.3%	97.1%	68.7%	59.7%	24.7%	25.5%	23.8%	31.1%	32.6%	34.1%
VRE	Nhà ở, BĐS thương mại	39,931	3,977	46.7%	69.5%	23.8%	9.1%	21.0%	7.5%	9.3%	6.1%	5.9%	10.4%	10.2%	10.0%
AGG	Nhà ở, BĐS thương mại	3,092	1,231	298.3%	191.9%	83.6%	130.1%	49.4%	62.3%	44.5%	48.1%	46.6%	50.8%	48.2%	39.8%
CEO	Nhà ở, BĐS thương mại	6,280	563	35.6%	187.2%	205.1%	134.4%	192.0%	156.9%	29.6%	16.9%	9.7%	13.2%	9.2%	9.0%
CKG	Nhà ở, BĐS thương mại	1,403	1,942	2.9%	1.5%	1.6%	1.5%	2.0%	2.5%	130.4%	119.1%	123.8%	124.0%	130.0%	138.4%
CRE	Nhà ở, BĐS thương mại	5,633	788	4.1%	3.6%	4.5%	15.5%	17.5%	13.9%	18.2%	16.1%	14.6%	14.0%	13.2%	14.0%
DIG	Nhà ở, BĐS thương mại	7,889	4,325	57.7%	63.1%	62.0%	58.5%	44.8%	47.1%	35.1%	34.6%	35.6%	39.1%	54.5%	54.8%
DXG	Nhà ở, BĐS thương mại	15,563	5,088	47.1%	43.1%	46.1%	35.3%	30.2%	28.1%	42.6%	42.7%	39.3%	37.3%	33.6%	32.7%
HDC	Nhà ở, BĐS thương mại	2,257	1,802	7.9%	10.7%	10.2%	10.1%	13.7%	12.3%	89.9%	89.8%	85.6%	89.4%	91.2%	79.9%
HDG	Nhà ở, BĐS thương mại	7,452	5,152	8.7%	5.8%	6.9%	5.5%	1.9%	0.2%	84.9%	82.0%	80.1%	74.2%	70.9%	69.1%
HQC	Nhà ở, BĐS thương mại	5,400	1,370	6131.6%	1335.1%	1209.0%	1103.1%	57.4%	58.7%	0.3%	1.3%	1.3%	1.4%	23.5%	25.4%
KDH	Nhà ở, BĐS thương mại	15,816	7,740	12.9%	23.3%	18.0%	37.1%	35.2%	38.0%	55.0%	43.1%	32.5%	40.9%	49.2%	48.9%
KHG	Nhà ở, BĐS thương mại	5,195	920	0.0%	3.0%	1.9%	2.4%	2.7%	3.6%	15.4%	14.9%	19.2%	19.1%	18.9%	17.7%
KOS	Nhà ở, BĐS thương mại	2,320	1,894	1.2%	1.1%	2.7%	0.9%	1.1%	1.1%	84.0%	80.9%	79.5%	83.7%	83.5%	81.7%
NBB	Nhà ở, BĐS thương mại	1,818	3,076	1.1%	1.3%	1.6%	1.4%	1.7%	1.4%	148.6%	212.5%	194.8%	201.1%	169.3%	169.2%
NLG	Nhà ở, BĐS thương mại	13,306	6,532	64.6%	66.6%	58.7%	62.6%	67.7%	69.3%	42.9%	38.4%	43.1%	45.1%	46.4%	49.1%
NTL	Nhà ở, BĐS thương mại	1,685	0		32.0%	14.4%	12.3%			0.0%	7.9%	13.6%	10.2%	0.0%	0.0%
NVL	Nhà ở, BĐS thương mại	45,647	59,215	26.5%	27.9%	30.2%	33.3%	33.5%	33.2%	141.3%	140.9%	134.4%	126.8%	130.3%	129.7%
PDR	Nhà ở, BĐS thương mại	11,004	4,184	32.7%	5.1%	0.2%	0.2%	0.2%	0.1%	42.2%	45.6%	39.0%	32.4%	36.8%	38.0%
QCG	Nhà ở, BĐS thương mại	4,490	434	41.3%	40.3%	40.9%	39.6%	31.1%	43.9%	13.5%	13.8%	13.6%	13.4%	13.1%	9.7%
SCR	Nhà ở, BĐS thương mại	5,123	3,008	32.8%	22.2%	21.9%	20.3%	19.1%	27.8%	38.6%	53.7%	53.2%	58.4%	60.8%	58.7%
SJS	Nhà ở, BĐS thương mại	2,817	1,025	5.6%	4.9%	1.1%	0.2%	4.1%	8.2%	60.8%	59.7%	58.3%	52.8%	52.6%	36.4%
TCH	Nhà ở, BĐS thương mại	12,656	0	3618.1%	7382.1%	2633.4%	74.7%	3263.6%		0.4%	0.2%	0.7%	17.1%	0.3%	0.0%
TIG	Nhà ở, BĐS thương mại	2,705	948	41.8%	39.4%	37.2%	16.7%	5.9%	9.6%	8.6%	8.9%	10.0%	22.4%	37.2%	35.1%
VPI	Nhà ở, BĐS thương mại	4,064	6,219	21.6%	11.1%	7.7%	22.2%	3.8%	4.1%	103.5%	103.1%	104.0%	116.3%	161.1%	153.0%
KSF	Nhà ở, BĐS thương mại	7,972	1,667	128.3%	77.1%	101.0%	96.9%	85.9%	178.4%	11.6%	32.7%	31.1%	37.0%	32.3%	20.9%
VCR	Nhà ở, BĐS thương mại	1,594	1,500	0.7%	0.3%	0.6%	0.2%	0.3%	0.3%	120.9%	108.9%	128.0%	114.1%	93.8%	94.1%
VC3	Nhà ở, BĐS thương mại	1,386	121	401.4%	319.1%	325.0%	131.2%	545.7%	392.0%	25.3%	27.5%	30.9%	31.1%	9.9%	8.7%
DXS	Nhà ở, BĐS thương mại	8,224	2,078	26.9%	24.6%	31.4%	21.8%	22.2%	25.8%	27.6%	26.7%	25.4%	26.6%	25.9%	25.3%
THD	Nhà ở, BĐS thương mại	4,276	0	28.4%						13.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%
IJC	Nhà ở, BĐS thương mại	4,932	557	0.6%	0.8%	0.8%	0.7%	0.7%	1.2%	23.2%	28.4%	27.5%	25.9%	23.9%	11.3%
BCM	Khu công nghiệp	19,827	21,274	22.1%	21.6%	20.1%	6.7%	6.7%	6.6%	91.8%	89.8%	95.6%	103.4%	107.6%	107.3%
IDC	Khu công nghiệp	6,138	3,053	12.9%	10.4%	11.8%	31.7%	21.1%	44.1%	58.8%	59.0%	59.1%	56.8%	46.8%	49.7%
ITA	Khu công nghiệp	10,366	129	1580.3%	1061.4%	802.8%	367.2%	338.2%	162.4%	0.3%	0.3%	0.4%	0.4%	0.5%	1.2%
KBC	Khu công nghiệp	20,412	4,900	17.4%	20.7%	24.1%	15.1%	17.7%	15.7%	33.8%	20.8%	19.3%	18.1%	19.9%	24.0%
LHG	Khu công nghiệp	1,575	204	0.1%	0.1%	4.6%	11.0%	23.0%	0.0%	9.6%	11.2%	12.0%	11.3%	10.7%	13.0%
NTC	Khu công nghiệp	1,093	90	105.7%	51.2%	100.1%	135.2%	176.4%	439.1%	10.7%	20.3%	26.4%	28.7%	22.1%	8.2%
SIP	Khu công nghiệp	4,384	3,043	39.2%	27.5%	10.1%	22.2%	20.6%	14.0%	26.1%	36.6%	32.6%	41.7%	47.8%	69.4%
SZC	Khu công nghiệp	2,971	2,554	24.3%	19.6%	16.4%	14.1%	10.5%	18.7%	160.2%	148.4%	141.1%	153.6%	90.0%	86.0%

TÍCH CỰC

- **Nguồn cung và giao dịch có sự cải thiện:** Số lượng dự án mới mở bán tăng và tỷ lệ giao dịch thành công cũng đạt mức khá cao, điều này cho thấy nhu cầu về nhà ở vẫn còn rất lớn.
- **Giá căn hộ chung cư tại các đô thị lớn tiếp tục tăng:** Đặc biệt tại Hà Nội và TP.HCM, giá căn hộ liên tục thiết lập mức cao mới.
- **Hơn 1,800 doanh nghiệp bất động sản thành lập và quay trở lại:** Điều này cho thấy sự hồi phục của niềm tin nhà đầu tư vào thị trường.
- **Kết quả kinh doanh cải thiện:** Đa số doanh nghiệp bất động sản có kết quả doanh thu và lợi nhuận Q2/2024 khả quan hơn so với quý trước.
- **Nhu cầu về nhà ở thực vẫn còn lớn:** Dân số tăng, đô thị hóa nhanh đã thúc đẩy nhu cầu về nhà ở.
- **Lãi suất ngân hàng dự kiến sẽ ổn định:** Điều này sẽ hỗ trợ người mua nhà tiếp cận vốn dễ dàng hơn.
- **Chính sách hỗ trợ của Nhà nước:** Chính phủ đã và đang ban hành nhiều chính sách hỗ trợ để tháo gỡ khó khăn cho thị trường như gia hạn trả nợ, giữ nhóm nợ, giảm lãi suất, đơn giản hóa thủ tục hành chính.
- **Các bộ Luật mới chính thức hiệu lực từ 01/8/2024:** Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh BĐS tạo ra sự minh bạch cho thị trường, đơn giản hóa thủ tục hành chính, đảm bảo quyền lợi cho người mua.

THÁCH THỨC

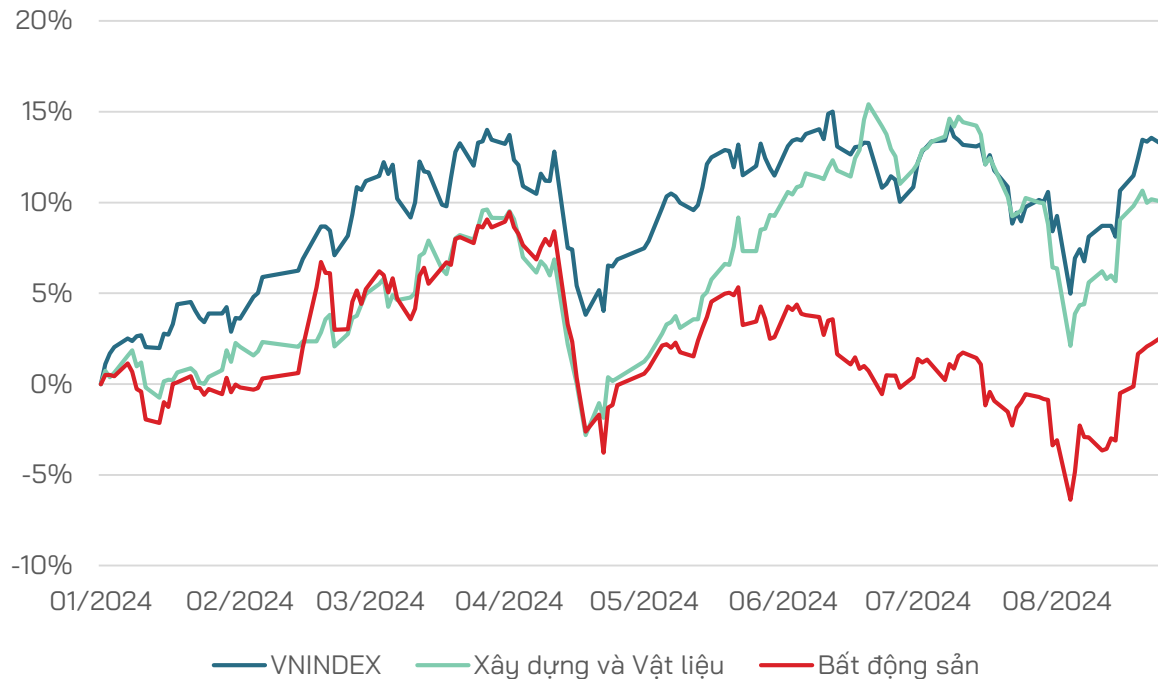
- **Tốc độ phục hồi còn chậm và chưa đồng đều:** Mặc dù có sự tăng trưởng về nguồn cung và giao dịch, nhưng so với cùng kỳ năm 2022, tổng lượng giao dịch vẫn còn thấp hơn khá nhiều. Các dự án mở bán mới cũng mang tính cục bộ tập trung nhiều ở Miền Bắc.
- **Vẫn còn nhiều dự án "treo":** Vẫn còn một lượng lớn dự án còn vướng mắc về pháp lý, thủ tục hành chính và nguồn vốn, gây ảnh hưởng đến tâm lý của người mua và làm chậm quá trình phục hồi của thị trường.
- **Vẫn còn nhiều doanh nghiệp gặp khó khăn:** Nhiều doanh nghiệp có dự án bị "treo" và nợ ngân hàng lớn có rủi ro thanh khoản cao.
- **Chi phí đầu tư tăng:** các quy định mới của Luật đất đai và Nhà ở làm tăng chi phí đầu vào như giá đất và giải phóng mặt bằng, yêu cầu các doanh nghiệp có năng lực tài chính có đủ điều kiện tham gia đầu giá.
- **Các Luật mới ban hành cần thời gian để hướng dẫn thực hiện:** Việc thiếu các văn bản hướng dẫn cụ thể và việc áp dụng các quy định mới có thể khác nhau giữa các địa phương có thể gây khó khăn cho doanh nghiệp trong quá trình thực hiện.
- **Sự phục hồi của thị trường có thể bị ảnh hưởng:** lãi suất có xu hướng tăng, kinh tế hồi phục nhưng còn nhiều biến động và thiên tai ảnh hưởng đến thu nhập của người dân, chi phí phát triển dự án tăng khiến người dân có thu nhập thấp khó tiếp cận được nhà ở.

Nhận định: Sau một thời gian dài gặp khó khăn, thị trường bất động sản bắt đầu có những tín hiệu phục hồi nhờ các chính sách hỗ trợ của Nhà nước và nhu cầu nhà ở vẫn còn lớn. Tuy nhiên, vẫn còn nhiều thách thức như nhiều dự án "treo" chưa được tháo gỡ, nợ vay của ngành đang tăng cao trong bối cảnh thanh khoản thị trường ở mức thấp do nguồn cung lớn nhưng giá bán ở mức cao người mua ở thực khó tiếp cận. Do đó, trong ngắn hạn ngành bất động sản vẫn còn nhiều vấn đề cần tháo gỡ chưa thể sớm quay về thời điểm sôi động như các năm trước nhưng thị trường đang trong quá trình chuyển dịch, từ một thị trường sôi động sang một thị trường ổn định hơn, bền vững hơn.

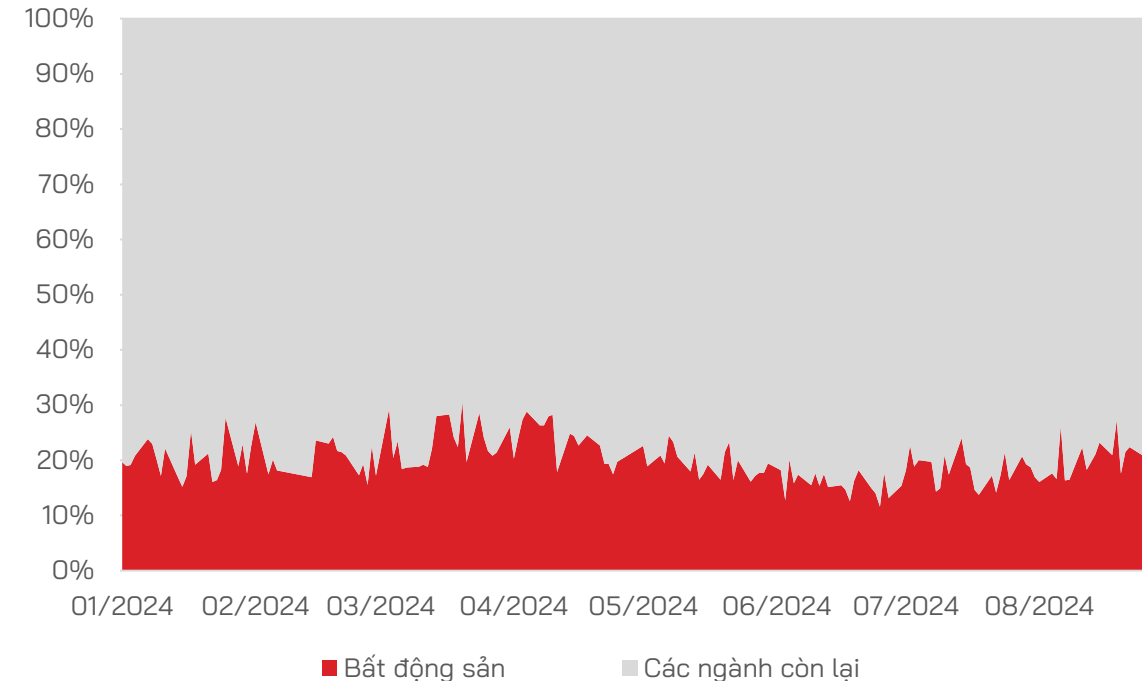
6. Hiệu suất đầu tư của nhóm Bất động sản thấp hơn thị trường

- **Nhóm bất động sản vẫn duy trì tỷ trọng lớn trong giá trị giao dịch thị trường** chiếm 20% tổng giá trị giao dịch toàn thị trường và tỷ trọng cải thiện từ đầu tháng 8/2024.
- **Chỉ số nhóm Bất động sản từ đầu năm đến nay tăng chậm hơn so với với trung bình thị trường và các nhóm khác.** Tuy nhiên, nửa cuối tháng 8/2024 chỉ số có tín hiệu hồi so với tháng trước, nhưng hiệu suất đầu tư so với thị trường chung vẫn chưa có sự chuyển biến cho thấy nhà đầu tư vẫn rất thận trọng với triển vọng của ngành Bất động sản trong năm nay.
- **Đối với nhà đầu tư giá trị (tìm kiếm cổ phiếu giá chiết khấu cao và có triển vọng phục hồi trong trung dài hạn),** có thể theo dõi các Công ty bất động sản là Chủ đầu tư uy tín có năng lực tài chính mạnh sẽ phù hợp với chiến lược đầu tư trung dài hạn.

Hiệu suất đầu tư từ đầu năm theo ngành



Tỷ trọng dòng tiền theo ngành



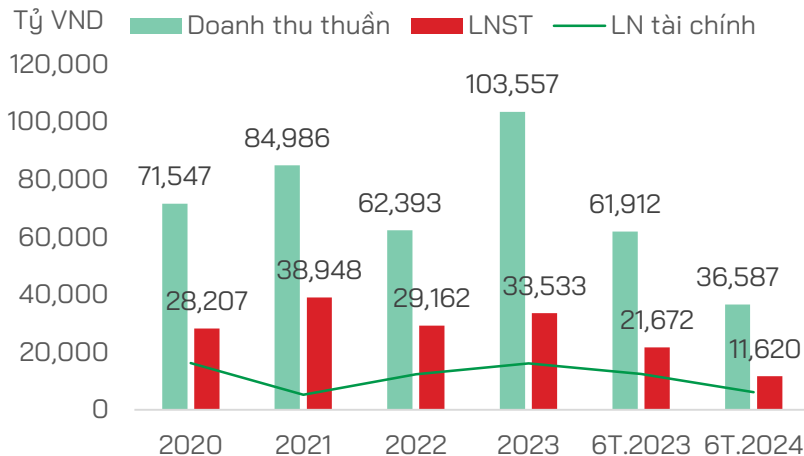
VHM - Nhà phát triển đầu ngành với hệ thống dự án trải dài khắp cả nước

Vinhomes là nhà phát triển Bất động sản lớn nhất Việt Nam với quỹ đất ước tính hơn 20,880ha

- **Doanh số bán hàng 6T.2024 đạt 51.7 nghìn tỷ đồng (+27%YoY).** Trong đó, doanh số bán hàng Q2/2024 đạt 35.5 nghìn tỷ đồng (+43%YoY), đóng góp chính từ việc ghi nhận giao dịch bán lô lớn tại dự án Vinhomes Royal Island và tiếp tục bàn giao tại các dự án hiện hữu, doanh số chưa ghi nhận doanh thu đến cuối Q2/2024 đạt 118.7 nghìn tỷ đồng (+33%YoY). Doanh thu thuần hợp nhất 6T.2024 đạt 36,587 tỷ đồng (-40.9%YoY), LNST hợp nhất đạt 11,620 tỷ đồng (-46.4%YoY).
- **Cơ cấu tài chính tốt hơn so với ngành:** Chỉ số Người mua trả tiền trước và Doanh thu chưa thực hiện trên Tổng nợ vay cuối Q2/2024 là 59.7% cao hơn mức 32.6% của nhóm BĐS nhà ở, trong khi chỉ số Nợ vay/Vốn chủ sở hữu ở mức 34.1% thấp hơn mức 69.3% của nhóm BĐS nhà ở.
- **Kế hoạch 2024:** doanh thu 120 nghìn tỷ đồng và LNST 35 nghìn tỷ đồng, lần lượt tăng 15.9%YoY và 4.4%YoY. Trong đó, doanh số bán hàng 90-110 nghìn tỷ đồng (cao hơn năm 2023 là 87 nghìn tỷ đồng), doanh số bán hàng từ Vinhomes Ocean Park 2 và 3, Vinhomes Royal Island (Vũ Yên) và 1-2 dự án mới.
- **Cổ phiếu đang giao dịch ở vùng giá thấp hơn lịch sử:** cổ phiếu VHM đang giao dịch ở vùng P/E và P/B ở mức 8.2x và 1.0x thấp hơn so với mức bình quân 5 năm lịch sử là 10.7x và 3.2x.

Chỉ tiêu tài chính	2022	2023	6T.2024	KH2024
Doanh thu thuần	62,393	103,557	36,587	120,000
Lợi nhuận gộp	30,696	35,707	10,463	
Chi phí bán hàng và QLDN	5,076	7,756	2,662	
EBITDA	26,837	29,387	8,591	
Lợi nhuận trước thuế	38,643	43,310	13,759	
Lợi nhuận sau thuế	29,162	33,533	11,620	35,000
Biên lợi nhuận gộp	49.2%	34.5%	28.6%	
Biên LNST	46.7%	32.4%	31.8%	
ROE	20.8%	20.3%	6.0%	
ROA	9.8%	8.3%	2.5%	
P/E	6.3	5.7	8.2	
P/B	1.26	1.07	1.00	

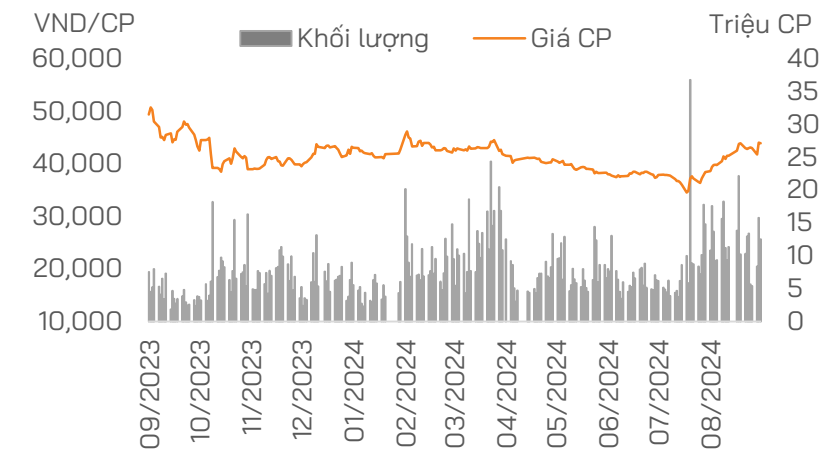
Doanh thu và lợi nhuận



P/E và P/B



Biến động giá



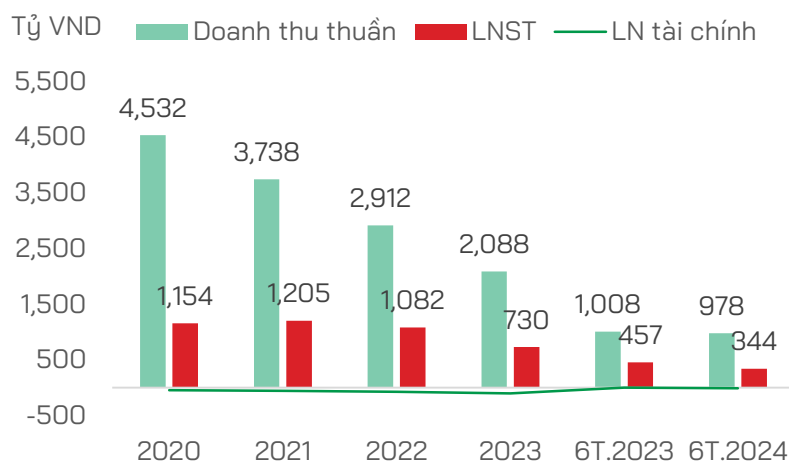
KDH - Sở hữu quỹ đất sạch lớn ở vị trí đắc địa, đặc biệt phía Đông TP.HCM

Tập Đoàn Khang Điền là nhà phát triển Bất động sản đất nền, nhà phố và biệt thự nổi tiếng tại TP.HCM với quỹ đất hơn 600ha tại TP.Thủ Đức và khu vực Tây Nam TP.HCM

- Trong 6T.2024, doanh thu đạt 978 tỷ đồng (-2.9%YoY) và LNST đạt 344 tỷ đồng (-24.7%YoY), do KDH chưa bàn giao dự án The Privia (dự kiến Q4/2024), kết quả nửa đầu năm chủ yếu từ việc bàn giao 4-5 sản phẩm thuộc dự án Classia và chuyển nhượng các lô đất nhỏ không nằm trong kế hoạch.
- Cơ cấu tài chính tốt hơn mức bình quân ngành: Chỉ số Người mua trả tiền trước và Doanh thu chưa thực hiện trên Tổng nợ vay cuối Q2/2024 là 38.0% cao hơn mức 32.6% của nhóm BĐS nhà ở, trong khi chỉ số Nợ vay/Vốn chủ sở hữu ở mức 48.9% thấp hơn mức 69.3% của nhóm BĐS nhà ở.
- Kế hoạch 2024: doanh thu 3,900 tỷ đồng (+87%YoY) và LNST 790 tỷ đồng (+8.3%YoY) chủ yếu từ bàn giao 1,043 căn hộ cho cư dân tại dự án khu chung cư The Privia tại Bình Tân, TP.HCM. Về kế hoạch phân phối lợi nhuận, tỷ lệ chia cổ tức của năm 2023 là 10% bằng cổ phiếu.
- Cổ phiếu đang giao dịch ở vùng giá cao hơn mức lịch sử: cổ phiếu KDH đang giao dịch ở vùng P/E và P/B ở mức 50.8x và 2.5x cao hơn mức bình quân 5 năm lịch sử là 21.5x và 2.1x.

Chỉ tiêu tài chính	2022	2023	6T.2024	KH2024
Doanh thu thuần	2,912	2,088	978	3,900
Lợi nhuận gộp	1,460	1,587	674	
Chi phí bán hàng và QLDN	394	367	134	
EBITDA	810	1,215	546	
Lợi nhuận trước thuế	1,411	1,069	472	
Lợi nhuận sau thuế	1,082	730	344	790
Biên lợi nhuận gộp	50.1%	76.0%	68.9%	
Biên LNST	37.2%	34.9%	35.2%	
ROE	9.8%	5.3%	2.2%	
ROA	6.0%	3.0%	1.3%	
P/E	20.2	42.4	50.8	
P/B	1.93	2.26	2.53	

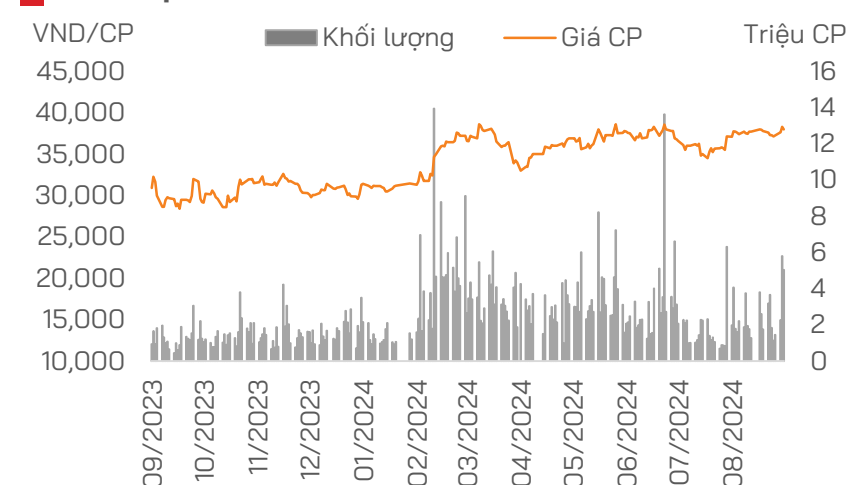
Doanh thu và lợi nhuận



P/E và P/B



Giá cổ phiếu



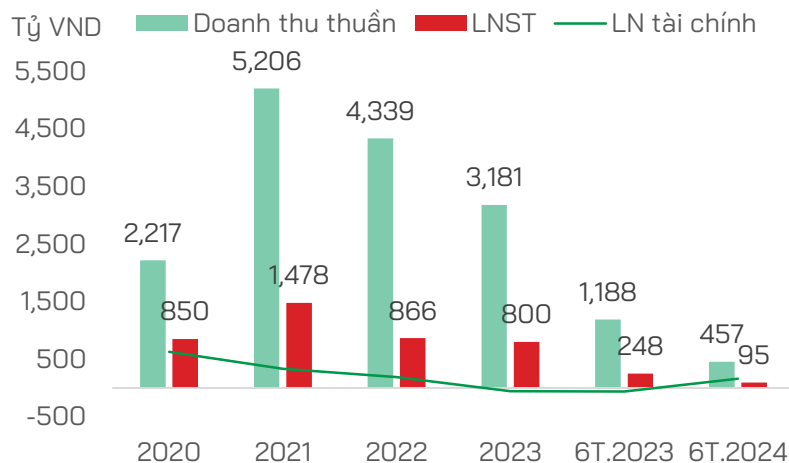
NLG - Nhà phát triển hàng đầu về phân khúc nhà ở vừa túi tiền

CTCP Đầu tư Nam Long với quỹ đất gần 700ha, tập trung chủ yếu tại TP.HCM và các tỉnh lân cận

- **Kết quả nửa đầu năm 2024:** doanh thu thuần đạt 457 tỷ đồng (-61.6%YoY) và LNST đạt 95 tỷ đồng (-61.7%YoY), do các dự án bàn giao chủ yếu rơi vào Q3-Q4/2024. Trong nửa đầu năm, NLG chỉ bàn giao các sản phẩm còn lại của các dự án như Akari GĐ1, Southgate và Izumi.
- **Cơ cấu tài chính lành mạnh:** Chỉ số Người mua trả tiền trước và Doanh thu chưa thực hiện trên Tổng nợ vay cuối Q2/2024 là 69.3% gấp đôi so với mức 32.6% của nhóm BĐS nhà ở, trong khi chỉ số Nợ vay/Vốn chủ sở hữu ở mức 49.1% thấp hơn mức 69.3% của nhóm BĐS nhà ở.
- **Kế hoạch 2024:** doanh thu đạt 6,657 tỷ đồng (+109%YoY) và LNST đạt 821 tỷ đồng (+2.6%YoY). Doanh số pre-sales tầm 8,000 tỷ đồng từ năm 2023 chuyển sang 2024, trong đó 6,000 tỷ đồng có thể ghi nhận doanh thu bàn giao năm 2024, còn lại sẽ được ghi nhận trong năm 2025-2026. Chủ yếu từ bàn giao tại các dự án: Akari, Cần Thơ, EhomeS Cần Thơ, EhomeS MR1, Izumi, Southgate. Kế hoạch kinh doanh này chưa bao gồm lãi từ thoái vốn 25% dự án Paragon Đại Phước.
- **Cổ phiếu giữ ở vùng giá ngang mức lịch sử:** cổ phiếu NLG đang giao dịch ở vùng P/E và P/B ở mức 38.0x và 1.8x cao hơn mức bình quân 5 năm lịch sử là 16.5x và 1.6x.

Chỉ tiêu tài chính	2022	2023	6T.2024	KH2024
Doanh thu thuần	4,339	3,181	457	6,657
Lợi nhuận gộp	1,984	1,562	215	
Chi phí bán hàng và QLDN	1,155	980	328	
EBITDA	865	630	-88	
Lợi nhuận trước thuế	1,070	968	131	
Lợi nhuận sau thuế	866	800	95	821
Biên lợi nhuận gộp	45.7%	49.1%	47.1%	
Biên LNST	19.9%	25.2%	20.8%	
ROE	6.4%	6.0%	0.7%	
ROA	3.4%	2.9%	0.3%	
P/E	27.3	35.0	38.0	
P/B	1.69	1.72	1.75	

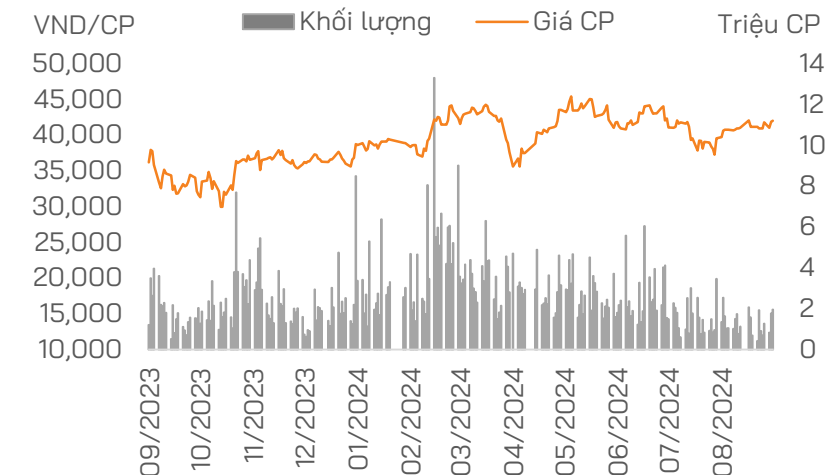
Doanh thu và lợi nhuận



P/E và P/B




Giá cổ phiếu



CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN HD (HDS)

 www.hdbs.vn


TRỤ SỞ CHÍNH

 23A-B Nguyễn Đình Chiểu, Phường Đakao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

 +84 287 3076966

 +84 286 2838666


CHI NHÁNH HÀ NỘI


 Tầng 5, 32 Trần Hưng Đạo, Phường Phan Chu Trinh, Quận Hoàn Kiếm, TP. Hà Nội

 +84 243 359 8866

 +84 243 351 8866

PHÒNG NGHIÊN CỨU VÀ PHÂN TÍCH

 hdbs.vn/trung-tam-phan-tich

 research@hdbs.vn

TUYÊN BỐ MIỄN TRỪ TRÁCH NHIỆM

Các thông tin về thị trường được cung cấp trên đây do Bộ phận Nghiên cứu và Phân tích thu thập từ các nguồn được coi là đáng tin cậy, tuy nhiên HDS không đảm bảo sự chính xác và đầy đủ của các nguồn thông tin này. Các nhận định trong bản báo cáo này được đưa ra dựa trên cơ sở phân tích chi tiết và cẩn thận, theo đánh giá chủ quan của chúng tôi, là hợp lý trong thời điểm đưa ra báo cáo.

Việc cung cấp các thông tin này chỉ phục vụ mục đích tham khảo, HDS không chịu bất kỳ trách nhiệm nào về bất kỳ tổn thất nào gây ra do việc sử dụng thông tin trên đây vào hoạt động kinh doanh. Các thông tin trên đây hoàn toàn có thể thay đổi theo diễn biến của thị trường và HDS không có trách nhiệm phải thông báo về những sự thay đổi này.

Bản tin này là sản phẩm và tài sản của HDS. Mọi hành vi sao chép sửa đổi, in ấn mà không có sự đồng ý của HDS đều là trái luật.