

Ngành Bất động sản

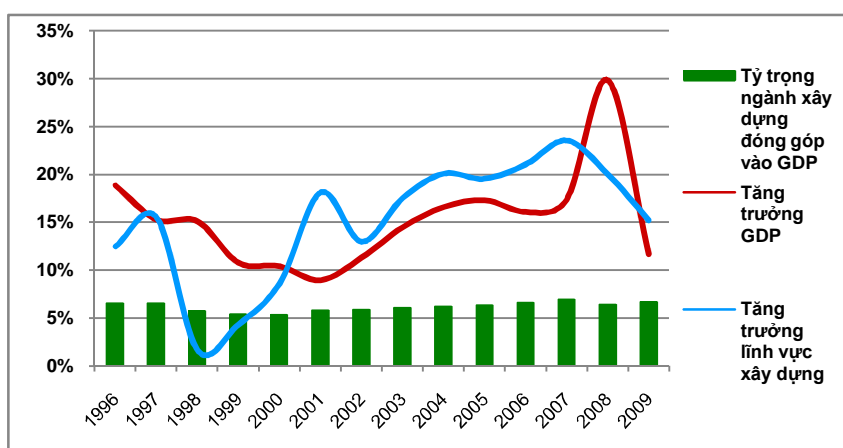
Tiềm năng từ kinh tế vĩ mô

1. Ảnh hưởng của chu kỳ kinh tế

Đầu tư xây dựng – bất động sản (BDS) là một trong những ngành có biến động cùng chiều với nền kinh tế

Chu kỳ kinh tế là yếu tố quan trọng tác động tới hoạt động của mỗi ngành, mỗi lĩnh vực. Thực tế cho thấy, cùng với sự phát triển kinh tế của Việt Nam, lĩnh vực xây dựng nói chung đã không ngừng tăng trưởng qua các năm. Đặc biệt trong khoảng 10 năm trở lại đây (ngoại trừ giai đoạn suy thoái cuối 2008 – đầu 2009), tốc độ tăng trưởng bình quân ngành xây dựng đã vượt qua tốc độ tăng trưởng chung của nền kinh tế (tính theo giá trị thực tế).

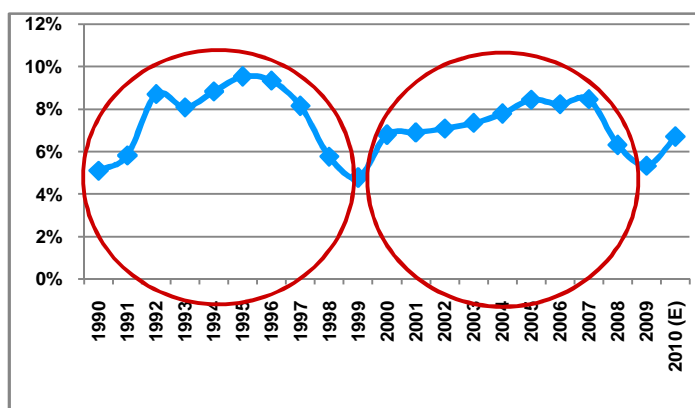
Tăng trưởng GDP và lĩnh vực xây dựng (tính theo giá thực tế)



(Nguồn: TCTK)

BDS luôn là lĩnh vực thu hút đầu tư khi nền kinh tế ở cuối giai đoạn suy thoái nhằm tạo nền tảng cho một giai đoạn tăng trưởng mới. Theo đó, với chu kỳ kinh tế 10 năm của Việt Nam, kỳ vọng giai đoạn 2010 – 2011 sẽ khởi đầu cho một chu kỳ mới, tạo cơ hội cho hoạt động đầu tư xây dựng nói chung, đặc biệt là lĩnh vực BDS.

Tăng trưởng GDP (tính theo giá so sánh)



(Nguồn: TCTK)

Như vậy, với kỳ vọng kinh tế Việt Nam sẽ bước vào chu kỳ kinh tế mới từ năm 2010, lĩnh vực BDS dự kiến sẽ là một trong những ngành có điều kiện thuận lợi để phát triển nhanh chóng trong thời gian tới.

2. Ảnh hưởng của thay đổi cấu trúc kinh tế

Sự thay đổi cấu trúc kinh tế theo hướng Công nghiệp hóa – Hiện đại hóa có ảnh hưởng tích cực tới lĩnh vực Xây dựng – BĐS:

- Nhu cầu xây dựng hệ thống cơ sở hạ tầng hiện đại, tạo nền móng cho quá trình công nghiệp hóa – hiện đại hóa đất nước.
- Quá trình đô thị hóa diễn ra nhanh chóng tiếp tục đòi hỏi sự đầu tư cho lĩnh vực Xây dựng – BĐS.
- Sự dịch chuyển lao động từ khu vực kinh tế nông nghiệp mang lại nguồn nhân lực lớn cho lĩnh vực công nghiệp nói chung cũng như lĩnh vực Xây dựng – BĐS nói riêng.

Có thể thấy, quá trình chuyển dịch cơ cấu kinh tế của Việt Nam chính là tiền đề cho lĩnh vực Xây dựng – BĐS hình thành và phát triển.

Ngành Bất động sản Việt Nam

1. Khái quát ngành Bất động sản Việt Nam

1.1 Hình thành

Xuất phát từ đòi hỏi khách quan của quá trình phát triển kinh tế - xã hội, thực tế từ đầu những năm 90, mặc dù đất đai vẫn thuộc sở hữu của nhà nước song thị trường BĐS vẫn tự phát hình thành và phát triển mạnh. Đến nay, sau hơn 20 năm hình thành và phát triển, lĩnh vực BĐS đã gặt hái được những thành tựu quan trọng.

1.2 Giai đoạn phát triển



Thị trường BĐS thường hình thành và phát triển qua 4 cấp độ: sơ khởi, tập trung hóa, tiền tệ hóa và tài chính hóa.

Vào đầu những năm 90, thị trường BĐS Việt Nam mới ở cấp độ sơ khởi. Ở giai đoạn này chỉ cần sở hữu đất là có thể hình thành nên một căn nhà và được coi là BĐS.

Sau 20 năm phát triển, hiện tại, thị trường BĐS Việt Nam đang có sự giao thoa giữa hai giai đoạn 2 và 3. Đặc điểm của thời kỳ này là sự phát triển nhanh chóng và bùng nổ các doanh nghiệp xây dựng BĐS. Tuy nhiên không phải doanh nghiệp nào cũng đủ năng lực để sở hữu và phát triển một dự án BĐS do thiếu nguồn lực như đất đai, năng lực xây dựng, hay vốn. Vì vậy, ở cấp phát triển này, các chính sách về xây dựng, cơ quan quản lý xây dựng, các chính sách ngân hàng, các ngân hàng và cơ quan quản lý ngân hàng có vai trò quan trọng.

Như vậy, lĩnh vực BĐS ở Việt Nam đang trong giai đoạn phát triển nhanh, yếu tố chính sách và vốn hiện có vai trò quan trọng, ảnh hưởng lớn tới thị trường Bất động sản.

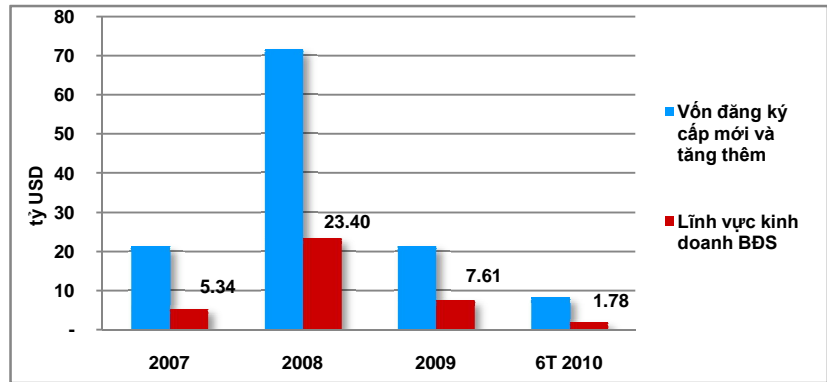
1.3 Tổng quan ngành

Lĩnh vực Xây dựng – BĐS hấp dẫn vốn đầu tư nước ngoài

Điểm mạnh

2007, 2008 là 02 năm bùng nổ vốn FDI vào thị trường BĐS. Sang năm 2009, cùng với suy thoái kinh tế, tổng vốn FDI vào Việt Nam sụt giảm mạnh. Tuy nhiên vốn đầu tư cho BĐS vẫn chiếm hơn 35% tổng vốn FDI. Như vậy, tính từ năm 2007 đến hết 6 tháng đầu 2010, tỷ trọng đầu tư vào lĩnh vực BĐS bình quân chiếm hơn 28% tổng vốn FDI và là 1 trong 3 ngành thu hút FDI lớn nhất.

Vốn FDI qua các năm

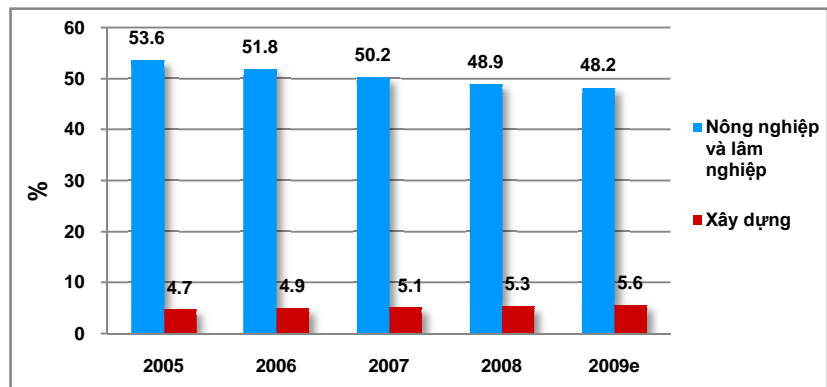


(Nguồn: Cục đầu tư nước ngoài – Bộ KHĐT)

Nguồn lao động dồi dào và giá nhân công rẻ

Hiện dân số Việt Nam là khoảng 85.8 triệu dân, trong đó 62% thuộc độ tuổi lao động. Với cơ cấu kinh tế giảm dần tỷ trọng của lĩnh vực nông nghiệp, cùng với ảnh hưởng của cơ giới hóa, đang có sự dịch chuyển lao động từ lĩnh vực nông lâm nghiệp sang lĩnh vực công nghiệp và dịch vụ. Tỷ lệ lao động hoạt động trong lĩnh vực xây dựng đã liên tục gia tăng và chiếm khoảng 5.6% lao động cả nước trong năm 2009.

Tỷ trọng lao động trong hai ngành Nông lâm nghiệp và Xây dựng



(Nguồn: TCTK)

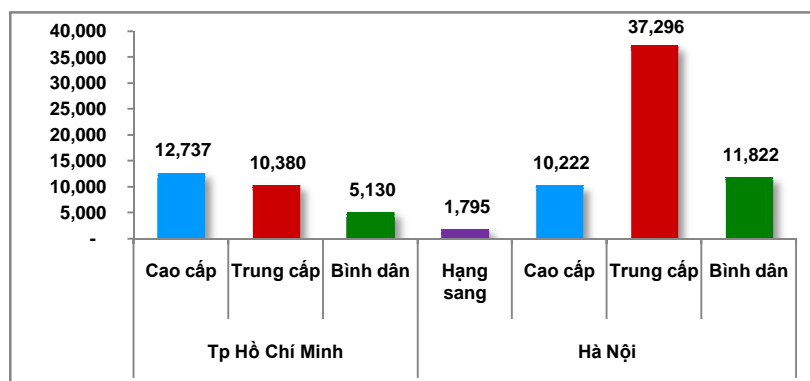
Thị trường Bất động sản có nhiều tiềm năng

Phân khúc nhà ở “bình dân” được đánh giá có tiềm năng nhất: đó là bởi nhu cầu nhà ở trong người dân rất lớn, trong khi thu nhập ở mức trung bình.

Nhu cầu mặt bằng bán lẻ, trung tâm thương mại tiếp tục tăng: Việt Nam sở hữu thị trường tiêu dùng rộng lớn và tiềm năng. Thói quen mua sắm tại các TTTM của người dân đang dần hình thành. Cùng với đó, lộ trình mở cửa cho các tập đoàn bán lẻ quốc tế sẽ là yếu tố khiến nhu cầu mặt bằng bán lẻ tăng mạnh.

Tiềm năng phân khúc BĐS nghỉ dưỡng: Việt Nam có lợi thế sở hữu đường bờ biển dài và đẹp như Đà Nẵng, Nha Trang.... Theo số liệu nghiên cứu của CBRE, tính đến quý III/2010, nguồn cung biệt thự ở các dự án BĐS nghỉ dưỡng đã tăng 5 lần và nguồn cung căn hộ đã tăng 3 lần. Con số này cho thấy sức hấp dẫn của phân khúc thị trường này, đồng thời cũng thể hiện áp lực cạnh tranh sẽ tăng lên trong thời gian tới.

Nguồn cung thị trường căn hộ 2010F



Điểm yếu

Tiềm lực vốn của các DN trong ngành còn khiêm tốn

Ước tính, số vốn đầu tư vào BĐS của Việt Nam có tới 60% là vốn vay Ngân hàng. Việc phụ thuộc quá lớn vào vốn Ngân hàng không chỉ tiềm ẩn rủi ro lãi suất mà còn khiến DN chịu nhiều ảnh hưởng khi chính sách tiền tệ có biến động.

Nguyên liệu cho sản xuất VLXD phụ thuộc lớn vào nhập khẩu

Tại Việt Nam, các yếu tố đầu vào đến sản xuất VLXD như phôi thép – sản xuất thép, hạt nhựa – sản xuất ống nhựa hay clinker – sản xuất xi măng... đều phụ thuộc lớn vào nguồn nhập khẩu. Do vậy, rủi ro biến động tỷ giá, biến động giá VLXD là rất lớn.

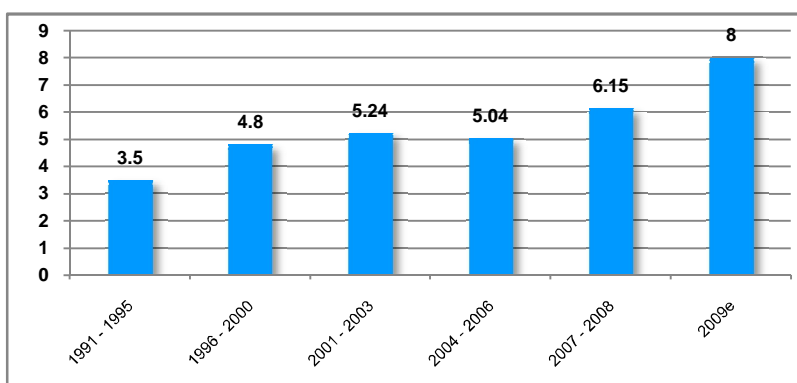
Chất lượng lao động thấp

Mặc dù có nguồn nhân lực dồi dào, song đa phần là lao động chất lượng thấp. Tình trạng thiếu hụt nguồn nhân lực có trình độ, như công nhân kỹ thuật, kỹ sư ngày càng rõ rệt.

Hiệu quả đầu tư thấp

Nếu lấy chỉ số ICOR để đánh giá chất lượng đầu tư nói chung, có thể thấy hiệu quả đầu tư và sử dụng vốn của Việt Nam còn thấp. Chỉ số ICOR của Việt Nam tăng khá nhanh và cao hơn nhiều so với các quốc gia trên thế giới và trong khu vực.

Hệ số ICOR của Việt Nam qua các thời kỳ



(Nguồn: TCTK)

Nguồn cung có dấu hiệu vượt cầu trên một số phân khúc thị trường

Với lợi suất cao, nhiều dự án đầu tư BĐS đang tập trung vào phân khúc thị trường cao cấp và trung cấp. Tuy nhiên, nhu cầu “nhà ở thực sự” với thị trường này không cao. Thực tế, sau thời gian sốt, phân khúc thị trường chung cư cao cấp ở Tp Hồ Chí Minh và Hà Nội hiện đã có dấu hiệu chững lại.

Thị trường BĐS Việt Nam tiềm ẩn rủi ro biến động giá lớn

Thị trường BĐS Việt Nam đã trải qua nhiều đợt biến động lớn về giá cả. Các nguyên nhân từ thay đổi chính sách, quy hoạch, mất cân đối cung cầu... đều tiềm ẩn rủi ro cho hoạt động đầu tư BĐS ở Việt Nam

Cơ hội

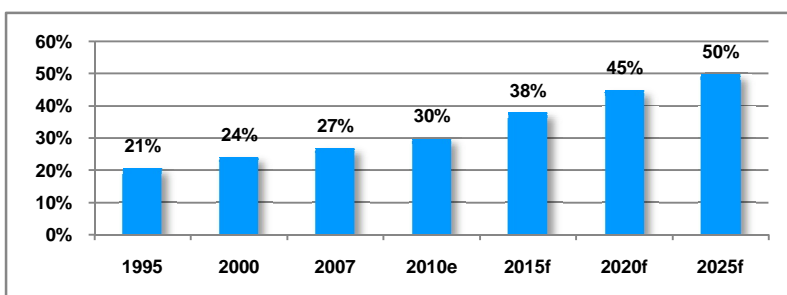
Môi trường kinh doanh thuận lợi

Tình hình chính trị ổn định, kinh tế dần hồi phục và lấy lại đà tăng trưởng mà môi trường thuận lợi cho hoạt động đầu tư ở Việt Nam nói chung cũng như hoạt động đầu tư – kinh doanh BĐS nói riêng.

Tốc độ đô thị hóa nhanh

Theo đánh giá của WB, Việt Nam đang có tốc độ đô thị hóa nhanh nhất trong khu vực Đông Nam Á. Theo định hướng quy hoạch tổng thể phát triển hệ thống đô thị Việt Nam đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2050, để mức đạt mức đô thị hóa 50% vào năm 2025, bên cạnh những đòi hỏi về phát triển CSHT, dịch vụ xã hội, thì mỗi năm Việt Nam cũng cần phải xây mới hơn 15 triệu m² nhà ở.

Tỷ lệ đô thị hóa



Thu hút vốn từ các thị trường khác

Trong thị trường tài chính Việt Nam, bên cạnh BĐS thì vàng, chứng khoán cũng là những kênh thu hút lượng vốn đầu tư lớn. Tùy điều kiện và thực trạng mỗi thị trường mà có sự luân chuyển vốn từ thị trường này sang thị trường khác. Trên thực tế, sự luân chuyển vốn đầu tư từ kênh chứng khoán sang kênh BĐS đã từng diễn ra vào quý II/2010 khi thị trường BĐS Ba Vì tạo cơn sốt. Tuy nhiên, từ 30/3/2010, hoạt động giao dịch vàng và kinh doanh vàng trên tài khoản trong nước phải chấm dứt, TTCK lại liên tục có những giai đoạn đi ngang và sụt giảm mạnh, thậm chí đã ghi nhận những mốc điểm thấp nhất kể từ đầu năm 2010 trong tháng 8/2010. Trong bối cảnh này, đầu tư BĐS trở nên khá hấp dẫn và có khả năng sẽ thu hút một lượng vốn lớn từ các kênh đầu tư khác.

Thách thức

Rủi ro chính sách

BĐS là nguồn tài sản có giá trị của mỗi quốc gia, thị trường BĐS biến động sẽ ảnh hưởng tới hầu hết các hoạt động kinh tế xã hội. Do đó, các vấn đề về BĐS cần phải có sự điều chỉnh, chi phối của hệ thống văn bản quy phạm pháp luật. Ở Việt Nam, thị trường BĐS vẫn đang trong giai đoạn phát triển 2 và đang hướng tới giai đoạn 3, tức là chịu tác động rất lớn từ những quyết định của Nhà nước, vì vậy, rủi ro đến từ những thay đổi chính sách là rất lớn. Đơn cử như Thông tư 13/2010/TT – NHNN có thể coi là một rủi ro đối với thị trường BĐS. Theo thông tư này, hệ số rủi ro đối với khoản vay kinh doanh BĐS sẽ tăng từ 100% lên 250%, đồng thời hệ số an toàn vốn của các Ngân hàng phải nâng lên 9%. Như vậy, trong khi hoạt động đầu tư BĐS ở Việt Nam phụ thuộc lớn vào kênh tín dụng Ngân hàng thì nguồn vốn này sẽ bị thu hẹp và có nguy cơ giảm mạnh trong thời gian tới.

2. Thực trạng ngành bất động sản 9 tháng đầu năm 2010

2.1 Các chính sách nổi bật tác động tới thị trường Bất động sản năm 2010

Như đã phân tích, thị trường Bất động sản Việt Nam đang ở trong giai đoạn chịu nhiều ảnh hưởng, tác động từ các chính sách tín dụng, các chính sách về quản lý đất đai, xây dựng...

Nghị định 71/2010/NĐ-CP: có hiệu lực kể từ ngày 08/08/2010 – được coi là điểm nóng của thị trường BĐS trong năm 2010. *Nghị định quy định chi tiết và cụ thể hơn các hình thức huy động vốn bất động sản, đây được xem là một bước tháo gỡ nút thắt những khó khăn về vốn cho Doanh nghiệp BĐS.*

Điểm tích cực của ND 71 là sẽ giúp nhà đầu tư phát triển nguồn vốn, tăng vốn một cách lành mạnh và minh bạch. Đồng thời, để tham gia thị trường BĐS, cả chủ đầu tư và các công ty thứ cấp phải có kế hoạch và năng lực tài chính nhất định. ND 71 có hiệu lực sẽ làm nên cuộc thanh lọc trên thị trường BĐS, chỉ những doanh nghiệp có năng lực và chuyên nghiệp mới có thể tồn tại.

Thông tư 13/2010/TT-NHNN: có hiệu lực từ 01/10/2010. *TT 13 quy định nâng hệ số rủi ro của các khoản vay BĐS lên tới 250% (trước đây là 100%), cùng với đó, hệ số an toàn vốn (CAR) của các ngân hàng tăng lên 9% sẽ dẫn đến việc vay vốn mua nhà khó khăn hơn.* Tuy nhiên, nhìn theo hướng tích cực, TT 13 sẽ giúp hệ thống Ngân hàng đảm bảo được an toàn vốn và ổn định hơn trong trường hợp có biến động không tích cực từ kinh tế vĩ mô. Bên cạnh đó, song hành với Thông tư 13, Chính phủ đã ban hành Nghị định 71, được xem là khơi thông nguồn vốn cho các chủ đầu tư kinh doanh bất động sản bên cạnh nguồn tín dụng Ngân hàng.

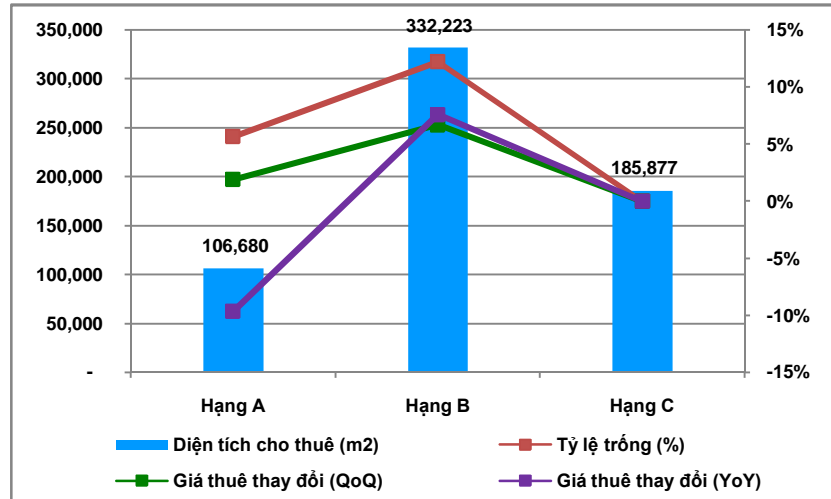
Tóm lại, trong ngắn hạn, TT BĐS có thể gặp khó vì dòng vốn bị thắt chặt theo TT13, đồng thời vẫn đang thích ứng dần với ND 71. Tuy nhiên, về dài hạn, cả hai chính sách này đều nhằm mục đích hướng thị trường BĐS phát triển bền vững và ổn định hơn, giúp thanh lọc thị trường và loại khỏi cuộc chơi những doanh nghiệp không có tính chuyên nghiệp cao và năng lực tài chính thấp kém...

2.2 Thực trạng một số phân khúc thị trường 9 tháng đầu năm 2010

2.2.1 Thị trường văn phòng

Hà Nội

Thống kê thị trường văn phòng – tính đến QIII/2010



(Nguồn: CBRE)

Nguồn cung: Trong quý III, BIDV Tower (hạng A) 10,120m² và Capital Tower (hạng B) 21,000m² chính thức đi vào hoạt động, nâng diện tích cho thuê mới lên hơn 30,000m² (hạng A&B).

Giá thuê và Tỷ lệ trống: so với quý II/2010, nhìn chung giá thuê văn phòng (hạng A&B) tăng trong khi tỷ lệ trống giảm. Cụ thể, giá thuê văn phòng hạng A tăng 1.2% và tỷ lệ trống giảm từ 7.51% xuống 5.65%. Giá thuê văn phòng hạng B tăng 6.74% và tỷ lệ trống giảm từ 17.98% xuống 12.21%.

Triển vọng: Nền kinh tế Việt Nam có dấu hiệu phục hồi từ cuối năm 2009, các doanh nghiệp, lĩnh vực trong nền kinh tế mở rộng hoạt động, các công ty có vốn đầu tư nước ngoài đang dần quay lại Việt Nam là yếu tố kéo nhu cầu thuê văn phòng tăng lên. Tỷ lệ trống giảm dần từ quý II/2010 bước đầu là tín hiệu tích cực cho phân khúc thị trường văn phòng. Tuy nhiên nguồn cung liên tục gia tăng trong những năm tới khiến sự cạnh tranh trong phân khúc thị trường này là khá lớn, do vậy khó có sự tăng giá đối với văn phòng cho thuê.

Thành phố Hồ Chí Minh

Nguồn cung: Trong quý III, tổng diện tích thực thuê mới là 62,110m². Tổng diện tích thực thuê mới của ba quý đầu năm 2010 đạt mức 194,201m² tăng 25% so với 2009.

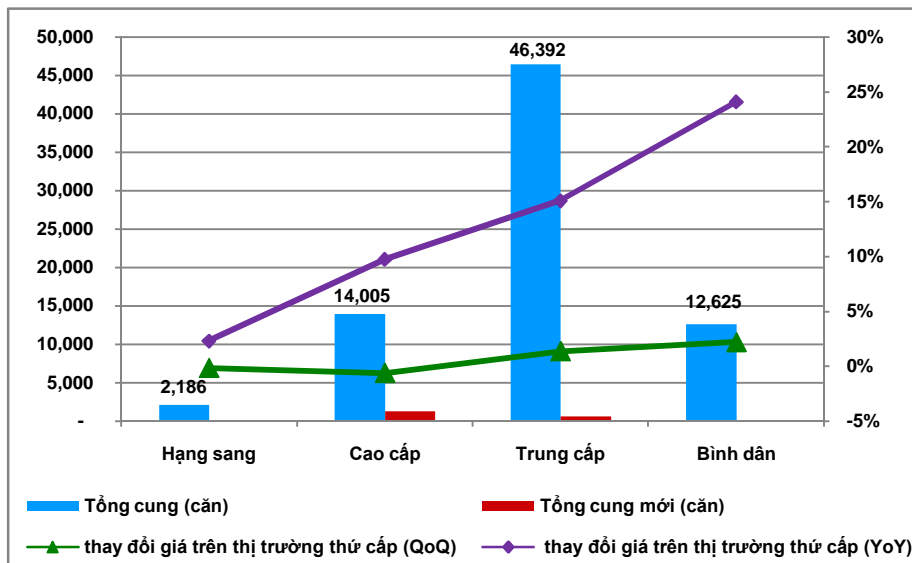
Giá thuê và Tỷ lệ trống: Tổng diện tích trống toàn thị trường giảm xuống mức 13.4%. Song giá thuê văn phòng hạng A tiếp tục giảm nhẹ so với quý trước, trong khi giá văn phòng hạng B và C tăng so với quý trước lần đầu tiên kể từ quý IV/2009.

Triển vọng: Thị trường văn phòng cho thuê trong quý II, III/2010 đã sôi động hơn những tháng đầu năm. Tuy nhiên giá thuê văn phòng vẫn khó tăng bởi nguồn cung khá lớn và dự kiến tiếp tục gia tăng trong thời gian tới.

2.2.2 Thị trường căn hộ

Hà Nội

Thống kê thị trường căn hộ bán – tính đến QIII/2010



(Nguồn: CBRE)

Nguồn cung: Trong quý III/2010, nguồn cung căn hộ mới ở thị trường Hà Nội không nhiều và chỉ có ở phân khúc cao cấp và bình dân.

Giá bán căn hộ: Ở thị trường sơ cấp, giá bán căn hộ trung bình QIII/2010 cao hơn hai quý đầu năm. Trên thị trường thứ cấp, căn hộ bình dân và trung cấp có mức tăng giá nhẹ, trong khi phân khúc hạng sang và cao cấp có sự giảm giá so với quý II/2010. Tuy nhiên so với cùng kỳ 2009, trung bình giá bán căn hộ tăng khoảng 10%, trong đó tăng mạnh nhất thuộc về nhóm căn hộ bình dân (24%).

Triển vọng: Dự kiến, trong quý IV/2010, nguồn cung căn hộ mới chỉ ở mức 3000 căn và giá bán tương đối ổn định cho đến hết năm. Đối với các phân khúc thị trường, theo một khảo sát trong quý II/2010, nhu cầu chung cư hạng bình dân chiếm tỷ lệ cao nhất 37.9%, trong khi chung cư cao cấp chỉ chiếm 14.7%. Thực tế, trong quý III, giá bán căn hộ trung cấp và bình dân đã tăng nhẹ, trong khi nhiều dự án cao cấp tiếp tục có tốc độ bán chậm (ngoại trừ dự án Ciputra L được nhiều người tìm mua).

Thành phố Hồ Chí Minh

Nguồn cung: Trong quý III/2010, nguồn cung căn hộ mới là 1,852 căn.

Giá bán căn hộ: Giá bán căn hộ trên thị trường thứ cấp khá ổn định.

Triển vọng: Trong quý III/2010, khách mua căn hộ đa phần là người có nhu cầu thực. Do vậy, nhu cầu đối với phân khúc bình dân là khá cao và được dự báo sẽ tiếp tục tăng trong thời gian tới. Thực tế, trong những dự án mới được công bố, phân khúc bình dân chiếm 64% với 12 dự án, phân khúc trung bình có 2 dự án và 4 dự án thuộc phân khúc cao cấp.

2.2.3 Thị trường bán lẻ

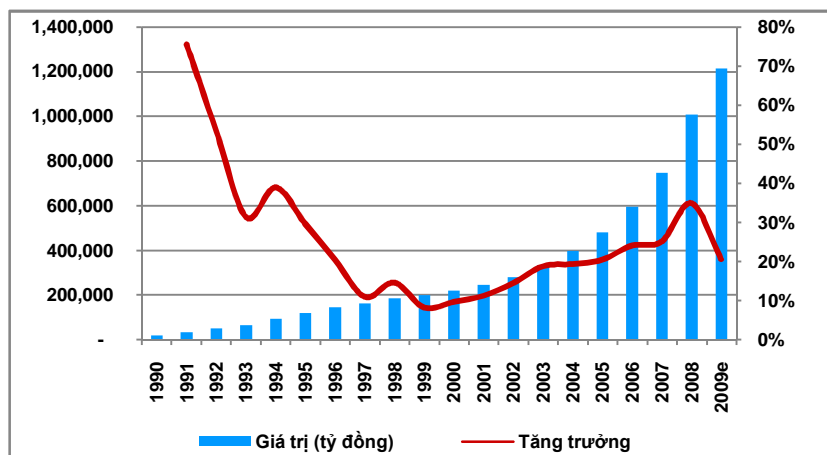
Hà Nội

Nguồn cung: Hiện tại, tổng nguồn cung mặt bằng bán lẻ Hà Nội gồm 11,000m² TTTM tổng hợp, 97,171m² TTTM, và 10,310m² sảnh bán lẻ. Như vậy, tính đến hết quý III/2010, tổng cung mặt bằng bán lẻ tăng 14.39% so với cùng kỳ 2009 và 10.14% so với quý trước.

Tỷ lệ trống và giá thuê: Tỷ lệ trống tăng nhẹ 0.35%, song giá chào thuê tăng hơn 6% so với quý trước.

Triển vọng: Quý IV/2010, PICO Mall đi vào hoạt động dự kiến sẽ cung cấp thêm 21,692m² diện tích sàn. Dự báo diện tích bán lẻ sẽ liên tục tăng nhanh trong 3 năm tới, tuy nhiên triển vọng lấp đầy mặt bằng trống là rất lớn. Đó là bởi sự phát triển không ngừng của ngành công nghiệp bán lẻ và phân phối dẫn đến lượng cầu về văn phòng, khu mua sắm và kho chứa tăng lên nhanh chóng. Cùng với đó, trong tương lai, khi các thương hiệu bán lẻ lớn gia nhập thị trường, thói quen mua sắm tại các TTTM của dân cư được hình thành thì nhu cầu về mặt bằng bán lẻ chắc chắn sẽ tiếp tục tăng cao.

Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng



(Nguồn: TCTK)

Thành phố Hồ Chí Minh

Nguồn cung: Đến tháng 7/2010, tổng diện tích sàn bán lẻ là 317,665m², với 24 Trung tâm thương mại, còn lại là các trung tâm mua sắm.

Tỷ lệ trống và giá thuê: Khu trung tâm vẫn thu hút khi tỷ lệ trống giảm, trong khi giá thuê tăng 7.1%, đạt mức trung bình 132.7 USD/m²/tháng. Mức giá thuê mặt bằng bán lẻ ngoài khu vực trung tâm giảm nhẹ. Tỷ lệ lấp đầy trung bình khoảng 94.4%.

Triển vọng: Việt Nam được đánh giá sở hữu thị trường bán lẻ tiềm năng, do đó, các thương hiệu bán lẻ rất quan tâm về việc tham gia vào thị trường. Chỉ trong quý III/2010, Parkson đã ký hợp đồng thuê lại toàn bộ khu thương mại của Saigon Paragon tại Quận 7; Khu thương mại Zen Plaza mới đang được bố trí lại mặt bằng và khu vực tầng trệt đã được thuê hết bởi ba thương hiệu mới Diesel, Nike Fashion và Tommy Denim. Theo như những dự án mới được triển khai, nguồn cung mặt bằng bán lẻ hứa hẹn tăng nhanh trong khoảng 2 – 3 năm tới. Và mặc dù những dự án này đa phần đều nằm ngoài khu vực trung tâm, song khả năng được hấp thụ hết là khá cao vì nhu cầu mặt bằng bán lẻ hiện rất lớn đồng thời các khu dân cư cũng đang được mở rộng ra ngoài khu vực trung tâm.

Như vậy, những phân khúc thị trường được đánh giá có tiềm năng nhất trong 3 năm tới bao gồm: thị trường căn hộ trung cấp và bình dân, thị trường mặt bằng bán lẻ (nhu cầu cao ở cả khu vực trung tâm và ngoài trung tâm, song khu vực trung tâm vẫn tiếp tục được ưu tiên)

2.3 Khái quát Doanh nghiệp trong lĩnh vực Bất động sản

2.3.1 Các Tổng công ty lớn



TCT CỔ PHẦN XNK VÀ XÂY DỰNG VIỆT NAM – VINACONEX

Tổng quan: Tổng CTCP XNK và XD Việt Nam được thành lập năm 1988. Cuối 2006, Vinaconex là Tổng công ty nhà nước đầu tiên thí điểm cổ phần hóa theo chủ trương của Chính phủ, hoạt động đa doanh trong lĩnh vực đầu tư và kinh doanh BĐS, xây lắp, tư vấn đầu tư – thiết kế – khảo sát quy hoạch... Hiện nay, VINACONEX có trên 40 đơn vị đầu mối trực thuộc, tham gia vào 5 công ty liên doanh và 14 công ty liên kết hoạt động trong nhiều lĩnh vực trên khắp mọi miền của đất nước. Theo định hướng phát triển kinh doanh dài hạn, VINACONEX sẽ tập trung phát triển trên hai lĩnh vực chính vốn là thế mạnh và có lợi thế cạnh tranh cao của Tổng công ty là xây dựng và đầu tư kinh doanh BĐS.

Dự án BĐS: Kinh doanh BĐS là một trong hai lĩnh vực kinh doanh then chốt của VINACONEX. Lĩnh vực này được Tổng công ty quan tâm và phát triển từ năm 1995 khi VINACONEX bắt đầu triển khai đầu tư Dự án Khu đô thị mới Trung Hòa - Nhân Chính và Trung tâm thương mại Trảng Tiền tại Hà Nội. Hiện nay, VINACONEX và các đơn vị thành viên đã và đang triển khai đầu tư hàng trăm dự án BĐS trong phạm vi cả nước, như dự án Khu đô thị mới Trung Hòa - Nhân Chính, Khu Đô thị mới Bắc An Khánh - Splendor (Hà nội), Khu Đô thị du lịch sinh thái Cái Giá Cát Bà - Amatina (Hải Phòng), Khu Nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ Thảo Điền (Thành phố Hồ Chí Minh)...

TẬP ĐOÀN SÔNG ĐÀ



Tổng quan: Năm 1961 Thủ tướng Chính phủ ký Quyết định thành lập Ban chỉ huy công trường thủy điện Thác Bà; Quyết định này đã trở thành quyết định lịch sử khai sinh ra Tổng công ty, đồng nghĩa với ngành xây dựng thủy điện Việt Nam ra đời. Trải qua 50 năm xây dựng và phát triển, Tổng công ty Sông Đà đã ghi dấu ấn qua hàng loạt các công trình thủy điện như Thủy điện Thác Bà, Thủy điện Hòa Bình, Thủy điện Yaly...; các công trình giao thông như: Đường Hồ Chí Minh, Hàm đường bộ qua đèo Ngang, Hàm đường bộ qua đèo Hải Vân...

Tháng 1/2010, Thủ tướng Chính phủ đã có quyết định thành lập Tập đoàn Công nghiệp Xây dựng Việt Nam. Tập đoàn sẽ kinh doanh đa ngành, trong đó xây dựng và tổng thầu xây dựng các công trình, chế tạo và sản xuất vật liệu xây dựng là ngành mũi nhọn. Tập đoàn Công nghiệp Xây dựng Việt Nam hoạt động theo mô hình công ty mẹ - con với đơn vị nòng cốt là Tổng công ty Sông Đà. Cho đến thời điểm thành lập (12/1/2010), có 29 công ty con do Tập đoàn Sông Đà nắm giữ trên 50% vốn điều lệ; 16 công ty con do Tập đoàn nắm giữ dưới 50% vốn điều lệ và 4 tổng công ty do Tập đoàn nắm giữ 100% vốn điều lệ.

TỔNG CÔNG TY SÔNG HỒNG



Tổng quan: Tiền thân là Công ty Kiến trúc Việt Trì, được thành lập ngày 23/08/1958 với ngành nghề ban đầu là xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp. Tháng 8/2006, Bộ Xây dựng đã có quyết định chính thức chuyển Tổng công ty Xây dựng Sông Hồng sang hoạt động theo hình thức công ty mẹ - công ty con với 8 đơn vị trực thuộc công ty mẹ, 13 công ty con và 8 công ty liên kết. Trải qua hơn 52 năm xây dựng và trưởng thành, thực hiện đa dạng hóa ngành nghề sản xuất kinh doanh, Tổng công ty Sông Hồng đã có nhiều năm kinh nghiệm hoạt động trên nhiều lĩnh vực của nền kinh tế quốc dân như thi công xây lắp, đầu tư xây dựng...

Dự án BĐS: Tổng công ty Sông Hồng đã vươn lên trở thành Chủ đầu tư nhiều công trình công nghiệp, khu đô thị, nhà ở, văn phòng cho thuê, mang lại hiệu quả cao. Ví dụ như Dự án khu liên hợp nhà ở và văn phòng cho thuê 137 Nguyễn Văn Cừ; Dự án cải tạo & nâng cấp khu tập thể Kim Liên; Dự án đầu tư tổ hợp nhà ở & văn phòng cho thuê I1, I2, I3 Thái Hà. Trong thời gian tới, Tổng công ty sẽ tiếp tục triển khai nhiều dự án nhà ở, đô thị và hạ tầng đô thị trên khắp mọi miền Tổ quốc: Dự án Khu đô thị mới Hoàng Mai; Dự án Trụ sở và tổ hợp văn phòng cho thuê Mỹ Đình; Dự án khu đô thị Ngọc Lâm - Gia Lâm...

TẬP ĐOÀN PHÁT TRIỂN NHÀ VÀ ĐÔ THỊ (HUD)



Tổng quan: Tổng công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị (HUD) được thành lập năm 2000, tiền thân là Công ty Phát triển Nhà và Đô thị (thành lập năm 1989). Thực hiện chủ trương sắp xếp, đổi mới hoạt động của doanh nghiệp Nhà nước, đến năm 2005, Tổng công ty đã hoàn thành cổ phần hóa các đơn vị thành viên và chuyển sang hoạt động theo mô hình công ty mẹ - công ty con. Tổng công ty gồm 20 đơn vị thành viên là các công ty con, công ty liên kết, công ty TNHH nhà nước một thành viên... Qua 20 năm hoạt động, vị thế của Tổng công ty ngày càng được củng cố, phát triển ở thị trường trong và ngoài nước với thương hiệu “HUD” – là một trong những thương hiệu hàng đầu của Việt Nam trong lĩnh vực phát triển các dự án nhà ở và khu đô thị mới.

Dự án BĐS: hoạt động chính trong lĩnh vực đầu tư phát triển và kinh doanh nhà ở, BĐS các khu dân cư, khu đô thị. Thương hiệu HUD đã được khẳng định qua các dự án: Khu đô thị mới Việt Hưng, Khu đô thị Kiểu mẫu Linh Đàm, Khu đô thị mới Văn Quán – Yên Phúc – Hà Đông... Hiện tại, công ty đang tiến hành triển khai hàng loạt dự án: Dự án HUD Tower, Dự án tổ hợp New Skyline – KĐT Văn Quán – Hà Nội, Dự án Tổ hợp Văn phòng – Căn hộ Central Linh Đàm Plaza – bán đảo Linh Đàm, Khu đô thị mới Phước An (Nhơn Trạch, Đồng Nai)...

2.3.2 Các DN niêm yết

Bên cạnh những Tập đoàn, Tổng Công ty lớn mà tiền thân là các doanh nghiệp, đơn vị trực thuộc nhà nước. Bất động sản cũng chứng tỏ là một lĩnh vực rộng và tiềm năng khi số lượng các doanh nghiệp bất động sản niêm yết khá lớn – chiếm khoảng 10% số công ty niêm yết, mức vốn hóa đứng thứ 3 toàn thị trường.

10 Doanh nghiệp Bất động sản niêm yết có quy mô vốn lớn trên hai sở giao dịch

| STT | MCK | Tên Công ty | Vốn chủ sở hữu (tỷ đồng) | Tổng tài sản (tỷ đồng) | Tỷ lệ Nợ | ROE | EPS (đồng) | Cơ sở tính |
|-----|-----|-------------------------|--------------------------|------------------------|----------|--------|------------|------------|
| 1 | HAG | Hoàng Anh Gia Lai | 6,905.981 | 14,468.058 | 48.91% | 29.22% | 5,722 | TTM |
| 2 | ITA | Đầu tư CN Tân Tạo | 5,308.563 | 7,853.040 | 32.35% | 11.16% | 2,138 | TTM |
| 3 | KBC | TCT Đô thị Kinh Bắc | 3,851.331 | 10,017.478 | 59.06% | 28.56% | 3,354 | TTM |
| 4 | VIC | VINCOM | 3,432.378 | 17,238.080 | 69.92% | 29.55% | 2,681 | TTM |
| 5 | DIG | Dic Corp | 2,333.164 | 3,664.503 | 34.91% | 26.21% | 5,578 | TTM |
| 6 | SJS | SUDICO | 2,046.916 | 3,357.396 | 38.92% | 50.73% | 9,973 | TTM |
| 7 | ITC | Đầu tư kinh doanh Nhà | 1,850.059 | 3,278.815 | 43.58% | 6.91% | 2,022 | TTM |
| 8 | PDR | BĐS Phát Đạt | 1,521.245 | 3,435.911 | 60.62% | 10.45% | 1,123 | MRY |
| 9 | CII | Hạ tầng Kỹ thuật TP.HCM | 1,484.545 | 3,181.394 | 53.34% | 38.99% | 6,753 | TTM |
| 10 | BCI | Xây dựng Bình Chánh | 1,253.186 | 3,306.855 | 56.52% | 20.89% | 3,500 | TTM |

(Các doanh nghiệp được sắp xếp theo quy mô vốn chủ sở hữu giảm dần; Cơ sở tính toán: TTM: dữ liệu tính trượt 4 quý – tính đến quý II/2010, MRY: dữ liệu tính đến năm 2009)

(Nguồn: WSS tổng hợp)

3. Triển vọng ngành Bất động sản Việt Nam

Ngành BĐS Việt Nam được kỳ vọng sẽ phát triển nhanh trong thời gian tới bởi hai yếu tố. Thứ nhất, hiện lĩnh vực BĐS đang có nhiều điều kiện thuận lợi để phát triển. Thứ hai, trên cơ sở những cơ hội đang có, BĐS Việt Nam hứa hẹn sẽ hấp dẫn đầu tư cả trong và ngoài nước.

Môi trường thuận lợi

Như đã phân tích, lĩnh vực BĐS Việt Nam đang đứng trước nhiều điều kiện thuận lợi, đó là:

- Tình hình chính trị ổn định;
- Kinh tế vĩ mô Việt Nam dự kiến sẽ hồi phục và lấy lại đà tăng trưởng từ năm 2010;
- Tốc độ đô thị hóa của Việt Nam ở mức cao, sự gia tăng dân số nhanh;
- Hệ thống pháp luật, cơ sở hạ tầng ngày càng hoàn thiện;
- Nhu cầu lớn ở nhiều phân khúc thị trường, nguồn lao động dồi dào và giá nhân công rẻ.

Thu hút đầu tư trong và ngoài nước

Thị trường BĐS Việt Nam đã, đang và dự kiến sẽ tiếp tục thu hút đầu tư trong và ngoài nước, đó là bởi:

- Xuất phát từ môi trường đầu tư thuận lợi;
- TT BĐS Việt Nam còn rất mới mẻ, hấp dẫn và được đánh giá là có sức bật tăng trưởng lớn;
- Nếu coi thị trường chứng khoán Việt Nam là bức tranh thu nhỏ của nền kinh tế thì BĐS là một trong những ngành có tỷ suất sinh lợi trên vốn cao nhất;
- Trong khi thị trường BĐS các nước phát triển đã trở nên bão hòa, thị trường BĐS Mỹ và một số nước châu Âu đang “đóng băng” thì thị trường BĐS các nước Đông Nam Á nói chung, cũng như Việt Nam nói riêng trở nên hấp dẫn hơn một cách tương đối.

KHUYẾN CÁO

Báo cáo này do Phòng Nghiên cứu - Phân tích, Công ty Cổ phần Chứng khoán Phố Wall (WSS) tổng hợp từ các nguồn tin đáng tin cậy và mang tính chính xác cao tại thời điểm phát hành. Tuy nhiên, báo cáo này chỉ mang tính chất tham khảo, WSS không chịu trách nhiệm đối với bất cứ rủi ro nào phát sinh do việc sử dụng bản tin này.

Chúng tôi khuyến cáo nhà đầu tư, ngoài việc sử dụng báo cáo của WSS thì nên kết hợp với việc tìm hiểu thêm các thông tin tham khảo khác trước khi ra quyết định đầu tư.

Mọi ý kiến đóng góp và thông tin phản hồi xin gửi về địa chỉ email: ppt@wss.com.vn hoặc liên lạc trực tiếp với chúng tôi theo địa chỉ:

Trụ sở chính
Tel
Fax
Website

Số 212 Trần Quang Khải / Số 1 Lê Phụ Hưng, Hoàn Kiếm, Hà Nội, Việt Nam
(84.4) 3.824.8686 (Ext.216 / 330)
(84.4) 3.936.7082
www.wss.com.vn

Nhóm thực hiện

Chu Đức Tuấn
Nhóm Phân tích

Phó Trưởng Phòng PT - TVĐT

E-mail: Tuancd@wss.com.vn

E-mail: Phantich@wss.com.vn