

BÁO CÁO PHÂN TÍCH NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN**I. Tổng quan ngành:**

Thị trường bất động sản (BDS) là một trong những thị trường quan trọng của nền kinh tế thị trường vì thị trường này liên quan trực tiếp tới một lượng tài sản cực lớn cả về quy mô, tính chất cũng như giá trị của các mặt trong nền kinh tế quốc dân. Tỷ trọng BDS trong tổng số của cải xã hội ở các nước có khác nhau nhưng thường chiếm trên dưới 40% lượng của cải vật chất của mỗi nước. Các hoạt động liên quan đến BDS chiếm tới 30% tổng hoạt động của nền kinh tế.

Theo thống kê, ở các nước phát triển lượng tiền ngân hàng cho vay qua thế chấp bằng BDS chiếm trên 80% trong tổng lượng vốn cho vay. Vì vậy, phát triển đầu tư, kinh doanh BDS đóng vai trò quan trọng trong việc chuyển các tài sản thành nguồn tài chính dồi dào phục vụ cho yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội đặc biệt là đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng của nền kinh tế.

Lịch sử hình thành ngành BDS tại Việt Nam: chia làm 6 giai đoạn chính**Trước năm 1990**

Thời kỳ này kinh tế chưa phát triển, quỹ đất còn nhiều, quá trình đô thị hóa diễn ra còn chậm, do đó nhu cầu về sử dụng đất của các tổ chức, cá nhân trong nước chưa cao. Trong giai đoạn này hầu như không tồn tại thị trường bất động sản. Các giao dịch bất động sản trong thời gian này chỉ là các giao dịch ngầm, phi thị trường.

Cơn sốt lần thứ nhất (1993-1994)

Thị trường Bất động sản Việt Nam đã có “Cơn sốt lần thứ nhất” - diễn ra trong hai năm (1993-1994), trong đó Thị trường Bất động sản đặc biệt “sốt” mạnh ở phân khúc Đất và Quyền sử dụng đất. Nguyên nhân là do nhu cầu nhà ở, đất ở của dân cư và đất để sản xuất kinh doanh ngày càng tăng, nhất là ở các đô thị, mà quan hệ chuyển nhượng, mua bán đất đai trong dân cư đã xuất hiện từ những năm trước khi Luật đất đai (1993) ra đời.

Đóng băng lần thứ nhất (1995 – 1999)

Trước tình hình thị trường sốt nóng, nhà nước đã can thiệp vào thị trường bằng 2 nghị định là Nghị định số 18 và 87 về thuê đất, nhằm ngăn chặn hiện tượng đầu cơ. Theo đó, người sử dụng đất phải trả tiền hai lần (tiền chuyển quyền sử dụng đất và tiền thuê đất). Với sự tác động từ 2 nghị định trên đã buộc các nhà đầu cơ sử dụng đòn bẩy tài chính để tham gia thị trường phải bán tháo đất đai đang nắm giữ để trả tiền cho Ngân hàng. Làn sóng xả hàng của các nhà đầu cơ đã làm cho thị trường ở trạng thái cung vượt cầu, thị trường lao dốc.

Bên cạnh đó, khủng hoảng kinh tế châu Á khởi nguồn từ Thái Lan đã làm cho một số dự án bất động sản của nước ngoài đầu tư vào Việt Nam đã thất bại, góp phần làm cho thị trường suy thoái.

Cơn sốt lần thứ 2 (2001 – 2002)

Sau một thời gian dài bình lặng, từ năm 2000, giá nhà đất bắt đầu biến động, tiếp đó giá cả tăng nhanh liên tục và đạt đỉnh cao vào khoảng Quý II năm 2001.

Cơn sốt đất lần thứ hai diễn ra do người đầu tư dự đoán và đánh giá chủ trương cho Việt kiều mua nhà và ban hành giá đất mới sẽ có triển vọng cho thị trường nhà đất nên nhiều người đầu tư mua đất khắp nơi ở vùng ven.

Đóng băng lần thứ hai (2002 – 2006)

Từ cuối năm 2002 đến 2006 Thị trường Bất động sản diễn ra trầm lắng, thậm chí “đóng băng” như nhiều người nhận xét. Thị trường Bất động sản năm sau lạnh hơn năm trước. Theo số liệu thống kê: Năm 2003 giao dịch địa ốc thành công giảm 28%, năm 2004 giảm 56% và năm 2005 giảm 78%!

Thị trường tiếp tục lên cơn sốt vào năm 2001 – 2002, trước thực trạng đó, nhà nước một lần nữa ra tay điều tiết thị trường bằng biện pháp hành chính với “ luật đất đai 2003” và “nghị định 181” hướng dẫn thi hành luật đất đai.

Nghị định 181 đã chấm dứt tình trạng “phân lô bán nền”. đã làm thị trường nhà đất hạ nhiệt vì “đánh” trúng vào lợi ích tạo ra giá đầu cơ. Nhưng vì phần lớn vốn đầu tư này là vốn nhàn rỗi của tư nhân nên nhu cầu phải bán nhanh thu hồi vốn thanh toán nợ không xảy ra như lần thứ nhất. Do đó dù cơn sốt đã dừng lại nhưng giá đất vẫn

không hạ xuống bằng giá trước khi xảy ra cơn sốt. Tác động bằng chính sách của Nhà nước từ năm 2002 đã gây ra lần đóng băng thứ hai của Thị trường Bất động sản Việt Nam 2002-2006 với việc dòng vốn chuyển sang Thị trường Chứng khoán.

Con sốt đất lần thứ ba (2007 -2008)

Không giống như hai lần sốt đất trước đó, lần sốt đất này tập trung mạnh mẽ vào phân khúc Căn hộ cao cấp và Biệt thự. Một số nguyên nhân chủ chốt :

- Nguồn vốn FDI tăng trưởng mạnh đầu tư vào Việt Nam tạo nên tăng trưởng kinh tế ấn tượng trong 2003-2007.
- Trong năm 2006-2007, có thể xem là năm khá huy hoàng đối với Thị trường Chứng khoán Việt Nam và mọi người đều tham gia cũng như kiếm tiền dễ dàng từ Thị trường Chứng khoán. Điều này tạo ra một nguồn vốn thặng dư lớn của người thắng chứng khoán chuyển dịch sang Thị trường Bất động sản tạo điều kiện cho phân khúc cao cấp “sốt” mạnh.

Đóng băng lần 3 (2008 – nay).

Đứng trước thực trạng bong bóng thị trường bất động sản ngày càng lớn cùng với tốc độ lạm phát tăng một cách chóng mặt, chính phủ đã tiến hành điều tiết thị trường bằng các chính sách tiền tệ với việc kiểm soát tín dụng chặt chẽ, đặc biệt là tín dụng phi sản xuất với hàng loạt các biện pháp được chính phủ thực hiện nhằm ổn định thị trường và kiềm chế lạm phát.

Ngay sau khi có các chính sách thắt chặt tài chính thực hiện thị trường Bất động sản miền Nam lập tức bị ảnh hưởng nặng nề và sự suy giảm cả về giá lẫn giao dịch là điều không tránh khỏi.

Với thị trường miền Bắc, khác biệt cơ bản cũng lại là dòng tài chính. Có thể nói, lượng tài chính dư dả tại miền Bắc đủ để Thị trường Bất động sản chỉ bị ảnh hưởng tức thời, giao dịch chững lại nhưng giá cả chỉ sụt giảm khoảng 10% vào năm 2008.

Nghị định 71 và 69 ra đời năm 2010 hướng dẫn thi hành luật đất đai có sửa đổi 2009 và việc thu thuế sử dụng đất càng làm cho thị trường đã trầm lắng nay lại thêm phần ảm đạm.

Bước sang 2011, trước nguy cơ lạm phát tăng cao cùng sự leo dốc không phanh của giá vàng và USD đã buộc chính phủ phải có nghị quyết số 11 về các biện pháp kiềm chế lạm phát, ổn định tình hình kinh tế vĩ mô. Theo đó tăng trưởng tín dụng năm 2011 bị giới hạn ở con số 20%, dư nợ tín dụng cho vay đối với lĩnh vực phi sản xuất bị giới hạn ở mức 16% càng làm cho thị trường bất động sản thêm phần ảm đạm, xua tan kỳ vọng thị trường phục hồi của các nhà đầu tư bất động sản.

Năm 2012 – là năm chứng kiến nhiều doanh nghiệp phá sản nhất trong vòng 10 năm qua. Theo thống kê của VCCI (Phòng thương mại và công nghiệp Việt Nam) cho biết, trung bình những năm qua, mỗi năm có khoảng 5,000-7,000 doanh nghiệp phá sản/giải thể, tức thấp hơn năm 2011 khoảng 8 lần. 2012 cũng là năm cạnh tranh khốc liệt, thậm chí là cuộc chiến sống còn của doanh nghiệp BĐS. Hàng loạt công ty dịch vụ môi giới và cho thuê BĐS đóng cửa. Các Chủ Đầu Tư thiếu năng lực về tài chính gần như tuyên bố phá sản hoặc phải rao bán dự án.

II. Đặc điểm ngành:

1. Toàn cảnh thị trường BĐS trong năm 2012.

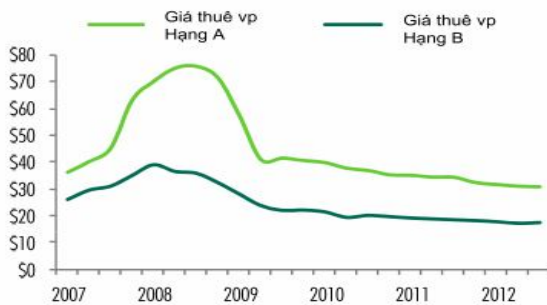
4 phân khúc chính thị trường BĐS: văn phòng cho thuê; căn hộ để bán; thị trường bán lẻ (trung tâm thương mại); biệt thự, nhà phố và đất nền.

Văn phòng cho thuê:

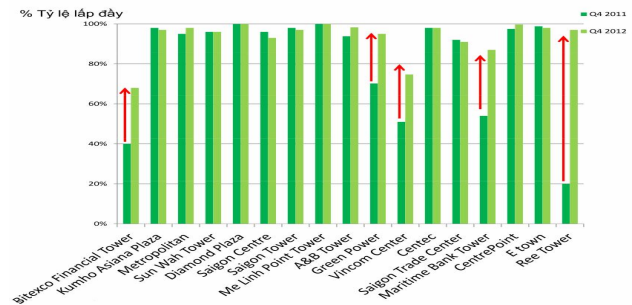
Theo khảo sát của CBRE, tính đến cuối năm 2012, tp HCM có 9 tòa nhà hạng A, 49 tòa nhà hạng B, và 245 tòa nhà hạng C và tổng diện tích sàn 1.95 triệu m², tỷ lệ trống là 12.8%. Giá thuê trung bình tòa nhà hạng A khoảng 30.56 \$/tháng, hạng B là 17.25\$/tháng, mức giá này giảm lần lượt 10.5% và 5.7% so với năm 2011.

Nhu cầu thuê văn phòng năm 2012 suy giảm khá mạnh do ảnh hưởng bởi khủng hoảng kinh tế, tổng lượng tiêu thụ chỉ đạt khoảng 94,100 m² sàn, giảm 50% so với năm 2011 và xuống thấp nhất kể từ năm 2009. Nhiều cao ốc văn phòng tại TP HCM có tỷ lệ trống khá lớn. Cụ thể, Bitexco Financial Tower hiện nay còn 35% mặt bằng chưa có khách thuê, chủ yếu trống những tầng cao. President Place có tỷ lệ lấp đầy trước khai trương đạt khoảng 35%, diện tích còn lại đang trong giai đoạn tìm khách. Hạng mục văn phòng của dự án Times Square tọa lạc ngay trung tâm quận 1 cũng chỉ công bố lấp đầy khoảng 65%, dự kiến hoàn thành vào quý II/2013.

Giá chào thuê văn phòng tại HCM



Tỷ lệ lấp đầy của một số tòa nhà tại HCM

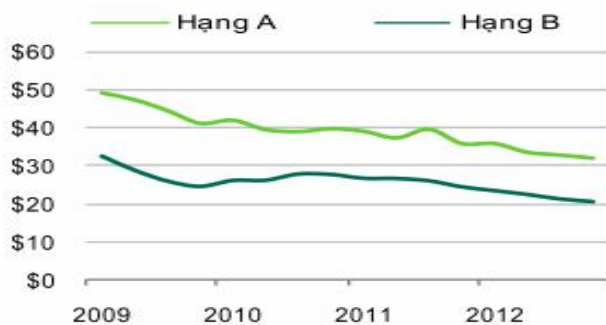


Nguồn: CBRE

Tại Hà Nội, thị trường văn phòng cho thuê âm đạm hơn nhiều so với TP HCM. Hiện có tất cả 15 tòa nhà hạng A và 52 tòa nhà hạng B và 59 tòa nhà hạng C. Tổng diện tích sàn 1.074 triệu m², diện tích trống khoảng 22%. Giá thuê tòa nhà hạng A khoảng 32.06\$/tháng, tòa nhà hạng B 20.92\$/tháng giảm lần lượt 10.8% và 15.4% so với năm 2011.

Giá cho thuê văn phòng giảm mạnh nhất ở khu vực phía tây, do nguồn cung mới khu vực này tăng mạnh trong năm 2012 với 543.000 m² chiếm 51% tổng nguồn cung mới tại Hà Nội, có quý giá cho thuê giảm đến mức 18%, một số tòa nhà ở khu vực trung tâm giảm tới 10%. Giá cho thuê giảm mạnh, nhưng nhu cầu thực thuê tăng vì vậy trong năm này diện tích thực thuê mới tăng mạnh 91,000 m² cao thứ 2 trong vào 8 năm qua.

Giá chào thuê văn phòng tại Hà Nội



Tỷ lệ trống văn phòng tại HN



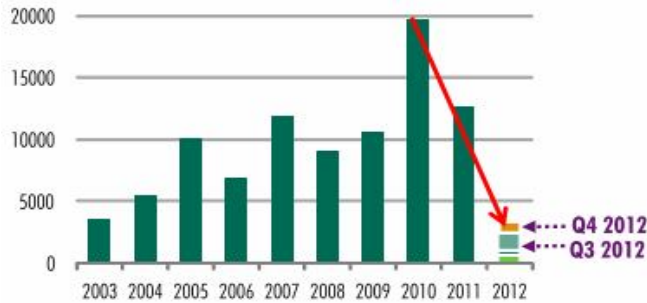
Nguồn: CBRE

Căn hộ để bán :

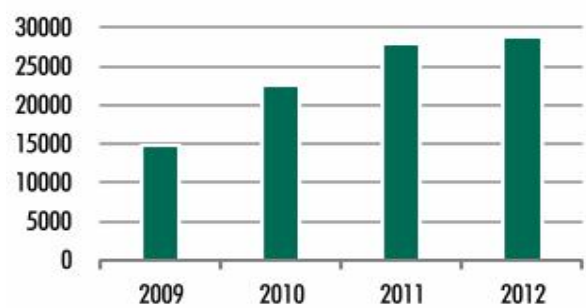
Phân khúc căn hộ để bán hầu như trầm lắng trong năm 2012, tâm lý khách mua hàng thì chờ giảm giá thêm, còn chủ đầu tư thì e ngại tung ra sản phẩm mới.

TP HCM, có 3,441 căn chào bán mới trong năm 2012 giảm 72.8% so với năm 2011; các căn hộ mới đến chủ yếu từ các dự án Cheery 3 apartment, Ehome 3 Tây Sài Gòn...Căn hộ bình dân vẫn chiếm đa số nguồn cung. Hiện TP HCM còn tồn kho khoảng 28,000 căn, lượng tồn kho khá lớn vì vậy giá giảm ở hầu hết các phân khúc căn hộ khoảng 20% so với năm trước kèm theo các khuyến mãi khá hấp dẫn như mua nhà tặng vàng, mua nhà tặng ô tô...

Số căn hộ chào bán mới trong năm (Số căn)



Số căn hộ tồn kho (Số căn)



Nguồn: CBRE

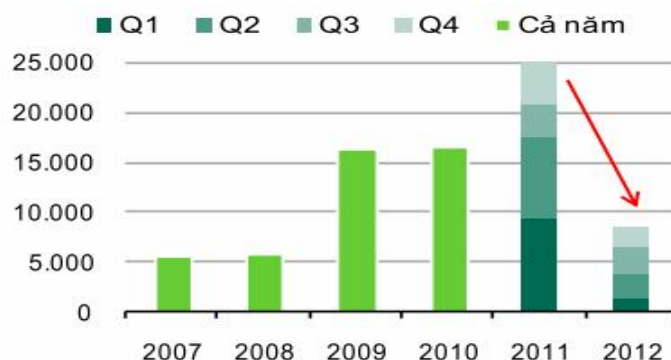
Thị trường căn hộ tại HN chưa có dấu hiệu hồi phục rõ ràng. Tuy nhiên, điểm sáng trong năm là số căn hộ hoàn thành cao hơn so với số căn hộ chào bán mới. Chứng tỏ, chủ đầu tư vẫn tâm quyết với dự án mặc dù thị trường này vẫn còn nhiều khó khăn.

Nguồn cung chào bán mới năm 2012 khoảng 8,651 căn giảm 65% so với năm trước. Căn hộ phân khúc giá bình dân vẫn chiếm chủ yếu khoảng 48%.

Doanh thu trong năm này khoảng 5,000 căn, giảm 60% so với năm 2011 (trên 12,000 căn). Tồn kho khoảng 20,500 căn hộ.

Giá bán căn hộ giảm hầu hết các phân khúc, khoảng 15% so với năm 2011. Điển hình các dự án sau: Hado Part View giảm từ 26.3 triệu/m² còn 22.7 triệu/m², dự án Chung Cư Đại Thành 10 triệu/m² giảm 3 -4 triệu so với trước đó...

Số căn hộ chào bán mới trong năm (Số căn)



Nguồn cung hoàn thành mới (Số căn)



Nguồn: CBRE

Thị trường bán lẻ (trung tâm thương mại)

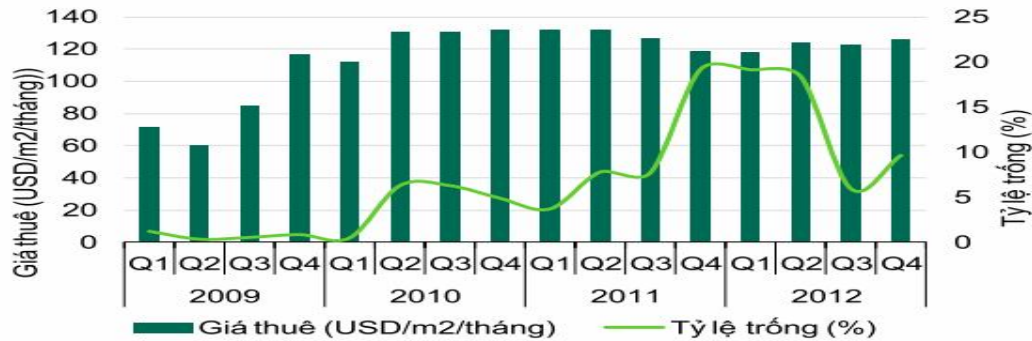
Cuối năm 2012, nhiều trung tâm mua sắm, siêu thị được mở cửa như Vincom Center A, Pandora Plaza, hệ thống cửa hàng Co.opmart Hòa Hảo, Big C Trường Chinh..., nâng tổng diện tích bán lẻ tại TP. HCM lên gần 800,000 m².

Thị trường bán lẻ gặp nhiều khó khăn do nền kinh tế khủng hoảng, tuy nhiên mặt bằng bán lẻ ở TP HCM vẫn có sức hút với nhà đầu tư nước ngoài. Vì vậy phân khúc này tương đối ổn định, tỷ lệ tỷ trọng khoảng 9% trên tổng diện tích bán lẻ, giá cho thuê chỉ giảm nhẹ so với năm 2011.

Theo Knight Frank, trong tương lai, dự kiến sẽ có khoảng 1.4 triệu m² diện tích bán lẻ sẽ tham gia vào thị trường. Riêng trong quý I/2013, một số dự án bán lẻ đáng chú ý có thể đi vào hoạt động là Pico Cộng Hòa, Times Square, Parkson Léman C.T Plaza.

Với nguồn cung tăng cao và sự đa dạng các loại hình dịch vụ bán lẻ, thị trường sẽ chứng kiến sự phân hóa mạnh mẽ giữa các trung tâm thương mại và chủ đầu tư.

Diễn biến giá và tỷ lệ trống mặt bằng bán lẻ theo quý tại TPHCM

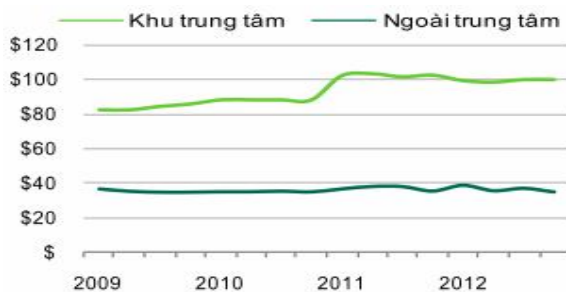


Nguồn: CBRE

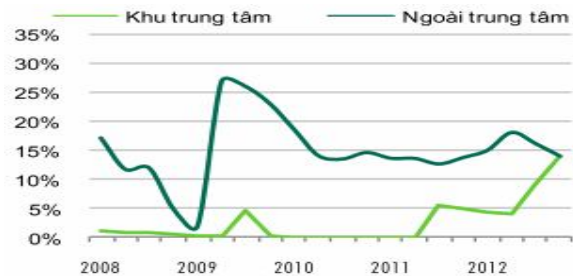
Năm 2012, tổng diện tích bán lẻ tại Hà Nội đạt 752,300 m², trong năm này chỉ có thêm hai trung tâm thương mại mới đi vào hoạt động là Indochina Plaza Hanoi và Melinh Plaza Hà Đông, bổ sung thêm 50,000 m² diện tích thực thuê. Tỷ lệ trống toàn thị trường tại thời điểm quý IV/2012 là 14%, tăng 2% so với cùng kỳ năm ngoái. Điều này chủ yếu do nhiều khách thuê đóng cửa.

Giá cho thuê giảm nhẹ so với năm 2011 do giá các dự án ngoài trung tâm (đang hoạt động và mới gia nhập) giảm giá giữ chân khách.

Giá thuê mặt bằng tầng 1 bán lẻ tại HN



Tỷ lệ trống mặt bằng bán lẻ



Nguồn: CBRE

Thị trường biệt thự, nhà phố và đất nền:

Phân khúc thị trường biệt thự, nhà phố và đất nền tại TP HCM tiếp tục suy giảm trong năm 2012 mặc dù chính phủ hỗ trợ rất nhiều về mặt tài chính (giảm lãi suất cho vay BĐS), tuy nhiên thị trường vẫn tiếp tục trầm lắng. Tình trạng hiện nay là kết quả từ việc niềm tin của người mua nhà đối với thị trường vẫn còn thấp. Hầu hết người mua có sẵn tài chính đều bảo lưu vốn từ việc đầu tư vào bất động sản. Trong khi đó những người có nhu cầu mua để ở thì do bị ảnh hưởng từ nền kinh tế khó khăn nên cũng không có khả năng để đầu tư theo mức giá thị trường hiện tại.

Năm 2012 cũng ghi nhận xu hướng tiếp tục suy giảm trên thị trường thứ cấp, chủ yếu do nỗ lực của các nhà đầu tư nhằm thoát khỏi thị trường để tránh thua lỗ hơn nữa. Quận 9 đứng đầu xu hướng giảm giá trong suốt năm 2012, với mức giảm khoảng 12% so với năm trước, tiếp theo là các quận Thủ Đức, Nhà Bè, Bình Chánh và Quận 2 có mức giảm từ 6% đến 10%. Các khu vực đặc địa như KĐT Phú Mỹ Hưng và các khu vực khác ở Quận 7 và Quận 2 có mức độ giảm giá ít hơn, chủ yếu là do vị trí và tiện ích hiện hữu của những khu vực này.

Các dự án bất động sản Hà Nội, giao dịch đất liền kề, biệt thự gần như đóng băng. Khảo sát tại các dự án cho thấy, giá đất nền, biệt thự nhiều khu vực đã giảm mạnh, thậm chí đến 50% so với thời điểm trước đó không lâu, mặc dù vậy hầu như không có giao dịch.

Theo thống kê sơ bộ, mức độ giảm giá tại các dự án bất động sản lớn tại Hà Nội có sự khác biệt. Cụ thể, với những dự án đã hoàn thành xong hạ tầng, xây dựng xong nhà mức độ giảm giá khoảng 20%.

Dự án Văn Phú nhà liền kề đường to giảm mức 65 xuống còn 45-50 triệu đồng/m², dự án đô thị mới Văn Khê giảm mức 70-80 triệu đồng/m² xuống mức trung bình 52-55 triệu đồng/m². Dự án đô thị An Hưng giảm mức 65 xuống mức 52-55 triệu đồng/m², dự án đô thị Dương Nội giảm mức 55-60 triệu đồng/m² xuống mức 35-38 triệu đồng/m²...

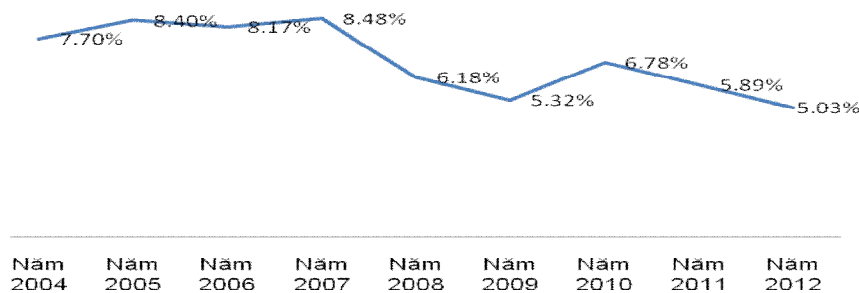
Những dự án bất động sản chưa giải phóng xong mặt bằng, chưa làm hạ tầng nhưng chủ đầu tư đã thực hiện việc góp vốn mức độ mất giá chiếm 50%. Dự án Thanh Hà – Cienco 5 (Hà Đông) mức giảm 34-35 triệu đồng xuống còn 18 -20 triệu đồng/m². Dự án Kim Chung – Di Trạch giảm từ mức 50-55 triệu đồng/m² xuống còn 20-22 triệu đồng/m² gần bằng mức giá gốc ghi trong hợp đồng của chủ đầu tư. Đất biệt thự, liền kề thuộc dự án khu đô thị An Thịnh 6 (Hoài Đức) giá ghi trong hợp đồng gốc xấp xỉ 20 triệu đồng/m² tuy nhiên thời điểm này giá chào bán 12-14 triệu đồng/m² nhưng vẫn không thể thanh khoản do chưa giải phóng mặt bằng,... Cũng theo thống kê của Công ty TNHH CBRE, đất nền khu vực phía Tây Hà Nội, bao gồm quận Cầu Giấy, huyện Từ Liêm, huyện Hoài Đức đã giảm giá từ 10% đến 25%; khu vực Tây Nam, như Hà Đông giảm 20%, khu vực phía Đông như Long Biên giảm 10%.

2. Các yếu tố ảnh hưởng:

Sự phát triển kinh tế: Phát triển kinh tế của một nước tất yếu làm gia tăng các nhu cầu sử dụng đất trong các lĩnh vực sản xuất, nhu cầu về văn phòng cho thuê, trung tâm thương mại... Hơn nữa, khi kinh tế phát triển, thu nhập của người dân sẽ tăng cao và do đó làm gia tăng nhu cầu về nhà ở đối với người dân.

Việt Nam là một nước đang phát triển, luôn duy trì được tốc độ tăng trưởng GDP cao so với các nước khác trên Thế giới. Do ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng kinh tế toàn cầu từ cuối năm 2007, tốc độ tăng trưởng GDP đã có sự sụt giảm so với những năm gần đây có phần sụt giảm

Tốc độ tăng trưởng GDP qua các năm

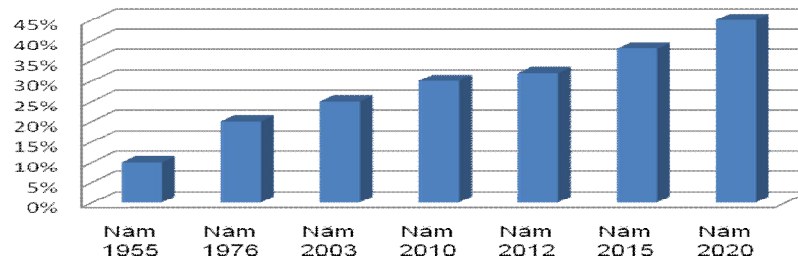


Nguồn: Gso.vn

Dân số: Tăng dân số cũng đồng nghĩa với tăng các nhu cầu về các loại hàng hoá trên thị trường, để đáp ứng nhu cầu các ngành sản xuất phải mở rộng, phát triển về quy mô từ đó làm tăng nhu cầu về sử dụng đất.

Theo báo cáo từ cơ quan thống kê, năm 2012 dân số Việt Nam ước đạt 88.78 triệu người, tăng 1.06% so với năm trước. Tốc độ tăng không cao so với vài năm trước và vẫn nằm trong топ tăng thấp dưới 1.1% đạt được từ năm 2007 đến nay. Tuy nhiên, tỷ lệ dân số thành thị tại Việt Nam chỉ đạt 32.45%, còn thấp hơn nhiều so với các nước trong khu vực (châu Á đạt trên 44% và trên thế giới là trên 51%).. Tỷ lệ đô thị hóa dự kiến sẽ gia tăng trong các năm tiếp theo, nhu cầu nhà ở tại thành thị do vậy sẽ không ngừng gia tăng trong các năm tới.

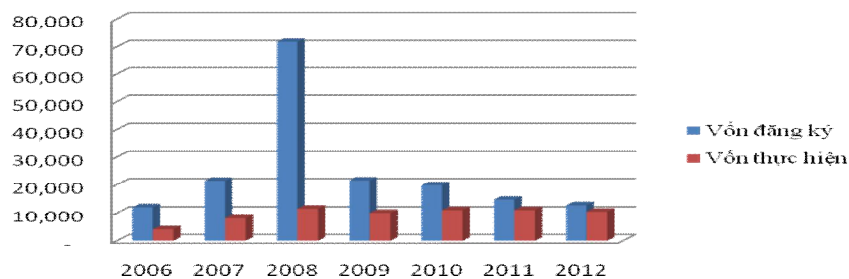
Tỷ lệ dân cư đô thị hóa (%)



Nguồn: PNS tổng hợp

Dòng vốn FDI: Dòng vốn FDI đổ vào Việt Nam liên tục gia tăng, trong đó vốn đổ vào cho thị trường bất động sản chiếm tỷ trọng khá cao. Điều đó chứng tỏ thị trường Bất động sản Việt Nam rất hấp dẫn với các nhà đầu tư nước ngoài. Đây là một trong những nguồn vốn góp phần hỗ trợ chính thúc đẩy sự tăng trưởng của ngành BĐS. Năm 2012, thu hút vốn FDI đạt 13 tỷ USD, trong đó riêng đầu tư vào ngành BĐS chiếm 14.2% tổng vốn đầu tư đạt 1.8 tỷ USD, đứng thứ 2 sau vốn FDI đầu tư vào công nghiệp chế biến, chế tạo.

FDI qua các năm (đơn vị: triệu USD)



Nguồn: Gso.vn

Pháp luật: Pháp luật có thể được xem là yếu tố tác động quan trọng đến sự hình thành và phát triển của thị trường bất động sản biểu hiện qua những quy định pháp luật về quyền mua, bán, cho thuê, thế chấp, góp vốn liên doanh.... bằng bất động sản. Các chính sách tác động đến thị trường BĐS năm 2012 và đầu năm 2013:

Chỉ thị 07 - Ngừng thành lập khu kinh tế, khu công nghiệp

Tháng 3/2012, Chính phủ ban hành Chỉ thị số 07/CT-TTg chấn chỉnh công tác quản lý và nâng cao hiệu quả hoạt động của các khu kinh tế, khu công nghiệp, cụm công nghiệp.

Nghị quyết 13 - Giảm 50% tiền thuê đất

Tháng 5/2012, Chính phủ ban hành Nghị quyết số 13/NQ-CP trong đó chính sách liên quan trực tiếp đến thị trường bất động sản là giảm 50% tiền thuê đất phải nộp trong năm 2012 theo quy định tại Quyết định 2093/QĐ-TTg ngày 23/11/2011. Theo đó thì đối tượng được giảm thuê được mở rộng sang cả doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực thương mại và dịch vụ thay vì chỉ có doanh nghiệp sản xuất như trước đó.

Nghị định 58 - Quỹ đầu tư bất động sản

Tháng 7/2012, Chính phủ ban hành Nghị định số 58/2012/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật chứng khoán và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật chứng khoán. Trong Nghị định 58 có quy định chi tiết về hoạt động đầu tư của Quỹ đầu tư bất động sản.

Thông tư 123 - Thuế chuyển nhượng bất động sản

Tháng 7/2012, Bộ Tài chính ban hành Thông tư 123/2012/TT-BTC hướng dẫn thi hành căn cứ tính thuế thu nhập doanh nghiệp từ chuyển nhượng bất động sản là thu nhập tính thuế và thuế suất.

Nghị định 64 - Cấp giấy phép xây dựng

Tháng 9/2012, Chính phủ ban hành Nghị định số 64/2012/NĐ-CP về cấp giấy phép xây dựng. Trong đó, các nội dung như: Cấp giấy phép xây dựng theo giai đoạn, Sửa thiết kế trong nhà không phải điều chỉnh GPXD, Quy định mở về cấp phép xây dựng tạm và Thủ tục cấp phép xây dựng “một cửa” được đồng đạo được người dân quan tâm.

Nghị quyết 02/NQ-CP- Tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, thị trường, giải quyết nợ xấu.

Cụ thể như phân bổ ngay vốn đầu tư và đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án trong năm 2013, gia hạn 6 tháng nộp thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng, hỗ trợ doanh nghiệp bất động sản.

Chính sách kinh tế, tài chính – tiền tệ của Nhà nước: Chính sách kinh tế của Chính phủ Trung ương và Chính quyền địa phương cũng là nhân tố nhạy cảm ảnh hưởng đến thị trường bất động sản. Nguồn vốn từ ngân hàng chiếm khoảng 70% dòng tiền chảy vào thị trường BĐS vì vậy chính sách tiền tệ thắt chặt hay nới lỏng ảnh hưởng sống còn đến ngành này. Lãi suất tiền gửi VNĐ đã giảm mạnh trong năm 2012 từ 12% xuống chỉ còn 8%, đây là động thái tích cực từ phía chính phủ nới lỏng chính sách tiền tệ nhằm hỗ trợ phát triển thị trường BĐS.

3. Triển vọng thị trường BĐS năm 2013.

Năm 2012 dần khép lại bằng bức tranh ảm đạm của thị trường bất động sản đóng băng, hầu hết các phân khúc như căn hộ chung cư, trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê, đất nền biệt thự đều giảm giá, sức mua và lượng giao dịch, tồn kho lớn, nhiều nhà đầu tư gặp khó khăn gay gắt về tài chính.

Thị trường bất động sản năm 2013 vẫn phụ thuộc vào nhiều yếu tố. Hàng loạt các nghị định của chính phủ đưa ra vào cuối năm 2012, và đầu năm 2013, nhằm tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, thị trường, giải quyết nợ xấu. Các NH đang vào cuộc hỗ trợ lãi suất, hỗ trợ vốn cho người có thu nhập thấp mua nhà là một tín hiệu đáng mừng và được mong đợi như một giải pháp dần hâm nóng thị trường BĐS năm 2013. Tuy nhiên, những chính sách này tức thời chưa phát huy tác dụng.

Thị trường BĐS đầu năm vẫn chưa có tín hiệu khả quan. Giá hầu hết các phân khúc vẫn tiếp tục giảm, đặc biệt hoạt động M&A trong ngành này diễn ra khá sôi động trong đầu năm nay.

Theo chúng tôi, ít nhất phải đến giữa quý II/2013, các chính sách mới phát huy tác dụng. Các ngân hàng phải hạ lãi suất cho vay BĐS xuống khoảng 10 -12%, người mua nhà mới tiếp cận được nguồn vốn vay. Hiện tại nhiều ngân hàng đưa giảm lãi suất nhưng mặt bằng chung vẫn ở mức 14.5%. Phân khúc căn hộ giá trung bình được đánh giá là điểm sáng cho thị trường BĐS năm 2013.

III. Cổ phiếu khuyến nghị:

NHÓM CHỈ SỐ TÀI CHÍNH TOP 10 CP NGÀNH BĐS NĂM 2012

Tỷ số khả năng thanh toán nhanh (lần)	VIC	HAG	ITA	OGC	SJS	LJC	BCI	TDC	TDH	NTL	TB NGÀNH
Tỷ số thanh toán hiện thời	0.93	1.96	2.05	2.03	2.47	5.43	5.34	1.57	2.60	1.95	2.63
Tỷ số thanh toán nhanh	0.50	1.31	0.71	2.01	0.31	1.59	1.09	0.68	1.30	0.59	1.01
Tỷ số cơ cấu tài chính (%)											
Tỷ số tài sản đảm bảo Nợ / VSCH	419%	165%	55%	142%	229%	40%	98%	183%	58%	107%	150%
Tỷ số nợ = Tổng nợ / Tổng tài sản	77%	61%	35%	55%	69%	28%	48%	64%	35%	51%	52%
Tỷ số hoạt động											
Vòng quay hàng tồn kho (vòng)	0.4	0.6	(0.1)	14.8	0.0	0.1	0.1	0.5	0.4	0.3	1.72
Vòng quay các khoản phải thu (vòng)	1.7	0.6	(0.1)	0.3	0.1	0.4	0.6	0.8	0.6	2.8	0.78
Vòng quay các khoản phải trả (vòng)	0.8	1.9	1.9	0.4	2.6	4.4	2.0	1.5	1.1	1.8	1.83
Tỷ số khả năng sinh lời (%)											
Tỷ lệ lãi gộp	56%	22%	16%	27%	-14%	45%	-105%	12%	17%	15%	9%
ROA (Doanh lợi tài sản)	8%	1%	0%	2%	-2%	4%	4%	1%	0%	1%	2%
ROE (Doanh lợi Vốn CSH)	43%	4%	0%	5%	-7%	5%	9%	3%	0%	3%	6%
Tỷ số giá thị trường											
BV (đồng)	21,097	21,579	17,135	13,269	17,373	11,461	25,862	11,021	37,317	13,500	18,961
EPS (đồng)	7,226	707	49	572	(1,276)	619	2,168	274	(43)	334	1,063
P (21/02/2013)	65,000	29,000	8,900	14,100	22,800	11,100	16,000	9,700	14,400	17,000	20,800
P/E	9	41	182	25	(18)	18	7	35	(337)	51	1
E/P (%)	11%	2%	1%	4%	-6%	6%	14%	3%	0%	2%	0
Giá trị nội tại	108,601	69,260	31,389	33,455	61,378	24,661	43,632	24,640	56,998	26,890	48,090
Chỉ tiêu doanh thu (triệu đồng)											
Doanh thu thuần	8,855,533	3,544,153	480,608	1,143,579	42,954	668,875	122,775	1,033,792	246,096	471,548	1,660,991
Lợi nhuận sau thuế	2,826,383	330,336	16,774	171,744	(127,595)	169,620	156,679	27,449	(1,617)	21,232	359,101
Tổng tài sản	35,512,635	25,576,512	9,064,412	8,790,497	5,637,858	4,385,977	3,623,464	3,060,424	2,179,005	1,749,821	9,958,061
Vốn điều lệ	3,911,499	4,672,806	3,425,626	3,000,000	1,000,000	2,741,945	722,670	1,000,000	378,750	636,000	2,148,930
Chỉ tiêu chi phí (triệu đồng)											
Chi phí bán hàng	222,358	93,755	1,322	52,801	2,514	57,311	1,847	52,692	5,692	-	49,029
Chi phí quản lý doanh nghiệp	1,103,831	145,968	47,555	125,565	83,618	12,892	34,628	38,967	34,368	23,978	165,137

Về khả năng thanh toán nhanh, trong top 10 doanh nghiệp đầu ngành BĐS chỉ có 5 doanh nghiệp HAG, BCI, IJC, OGC, TDH đảm bảo được khả năng thanh toán nhanh các khoảng nợ ngắn hạn. Điều đó cho thấy lượng hàng tồn kho của các doanh nghiệp BĐS khá lớn, đầu ra cho sản phẩm vẫn còn khá nhiều khó khăn.

Tỷ lệ nợ trung bình ngành BĐS là 52%, khá cao. Với diễn biến lại suất trong vài năm gần đây, chi phí lãi vay là một trong những áp lực khá lớn đối với các doanh nghiệp ngành BĐS. Trong đó, VIC, HAG, OGC, NTL, SJS, TDC đều có tỷ lệ nợ trên 50%; chi phí tài chính cao là gánh nặng không nhỏ đối với những mã cổ phiếu này. 4 mã còn lại BCI, IJC, ITC và ITA có tỷ lệ nợ nhỏ hơn 50%, mức tỷ lệ này có thể chấp nhận được đối với ngành BĐS, có quy mô tài sản khá lớn.

Về tỷ số hoạt động, tỷ số vòng quay hàng tồn kho của ngành này rất thấp 1.72x. Một lần nữa khẳng định các doanh nghiệp BĐS đang gặp vấn đề lớn với khối lượng hàng tồn kho tồn đọng khá nhiều, hầu hết các doanh nghiệp đều có vòng quay hàng tồn kho nhỏ hơn 1x ngoại trừ OGC. Vòng quay khoảng phải thu của NTL và VIC là cao nhất thể hiện tốc độ thu hồi nợ nhanh. Về khả năng chiếm dụng vốn của doanh nghiệp, IJC, SJS và ITA là cao nhất.

VIC và BCI có tỷ suất sinh lợi khá cao so với các doanh nghiệp còn lại, thể hiện tình hình kinh doanh của 2 doanh nghiệp này khá tốt so với các doanh nghiệp khác cùng ngành. Tỷ số E/P của 2 mã này cũng khá cao VIC 11% và của BCI là 14% đều cao hơn tiền gửi ngân hàng.

Qua phân tích các tỷ số tài chính của top 10 doanh nghiệp ngành BĐS, BCI là doanh nghiệp có các tỷ số tài chính lành mạnh nhất, vì vậy chúng tôi khuyến nghị nhà đầu tư quan tâm đến mã cổ phiếu này khi có nhu cầu đầu tư vào ngành BĐS.

Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bình Chánh (BCI)

BCI Là công ty chuyên đầu tư xây dựng và kinh doanh bất động sản, nhà ở, khu công nghiệp, giao thông, thủy lợi ngoài ra công ty còn tham gia thi công- lắp đặt mạng lưới điện trung và hạ thế.

Năm 2012, ngành BĐS gặp khá nhiều khó khăn, nhiều doanh nghiệp thua lỗ nặng thậm chí phá sản nhưng kết quả kinh doanh của BCI vẫn rất khả quan. Mặc dù lãi không đến từ hoạt động kinh doanh chính nhưng phần nào góp phần cải thiện tình hình tài chính, giúp công ty vượt qua giai đoạn khó khăn này. Trong năm 2012, doanh thu công ty chỉ đạt 199.49 tỷ đồng, giảm 8% so với năm 2011 và chỉ thực hiện được 21% kế hoạch đặt ra cả năm. Trong khi đó giá vốn hàng bán tăng hơn 200% so với năm 2011 đã khiến lợi nhuận gộp của năm 2012 ở con số âm 105.86 tỷ đồng. Tuy nhiên, doanh thu tài chính cả năm tăng mạnh khi đạt 475.25 tỷ đồng, với khoản doanh thu từ chuyển nhượng cổ phần của công ty Cổ phần Khu Công Nghiệp Phong Phú đạt 362.40 tỷ đồng, đã giúp cho lợi nhuận thuần của BCI đạt 236.12 tỷ đồng, tăng 178% so với năm 2011.

Dự án và quỹ đất: BCI là doanh nghiệp BĐS sở hữu quỹ đất lớn nhất ở các quận phía Tây TP HCM với 277 ha đất. Sản phẩm căn hộ của BCI như Nhất Lan và Tân Tạo với tổng diện tích sàn là 40,266 m² tập trung vào phân khúc nhà thu nhập thấp phù hợp với nhu cầu của người dân. Đây là thế mạnh của BCI, sẽ được hưởng lợi rất lớn từ chính sách khuyến khích, hỗ trợ mua nhà thu nhập thấp của chính phủ trong thời gian tới đây.

KHUYẾN CÁO:

Nội dung bản tin này do Công ty Cổ phần Chứng khoán Phương Nam (PNS) cung cấp chỉ mang tính chất tham khảo. Mặc dù mọi thông tin đều được thu thập từ các nguồn tin đáng tin cậy, nhưng PNS không đảm bảo tuyệt đối độ chính xác của thông tin và không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ vấn đề nào liên quan đến việc sử dụng bản tin này.

Các ý kiến, dự báo và ước tính chỉ thể hiện quan điểm của người viết tại thời điểm phát hành, báo cáo chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin tham khảo chứ không mang tính chất mời chào mua hay bán và nắm giữ bất cứ cổ phiếu nào.

Báo cáo này là tài sản của Công ty Cổ phần Chứng khoán Phương Nam (PNSC). Không ai được phép sao chép, tái sản xuất, phát hành cũng như tái phân phối báo cáo này vì bất cứ mục đích nào nếu không có sự đồng ý của PNS. Xin vui lòng ghi rõ nguồn khi trích dẫn các thông tin trong báo cáo này.

PNS RESEARCH

Trưởng phòng	: Tô Bình Quyền	quyen.to@ chungkhoanphuongnam.com.vn
Phó phòng	: Đặng Thị Thanh Bình	binh.dang@chungkhoanphuongnam.com.vn
Chuyên viên phân tích		
	: Nguyễn Thị Mỹ Nga	nga.nguyen@ chungkhoanphuongnam.com.vn
	: Lê Thị Thạch Thảo	thao.le@chungkhoanphuongnam.com.vn
	: Âu Gia Huệ	hue.au@chungkhoanphuongnam.com.vn
	: Lưu Niệm Dân	dan.luu@chungkhoanphuongnam.com.vn
	: Huỳnh Thị Diệu Linh	linh.huynh@chungkhoanphuongnam.com.vn

LIÊN HỆ

Phòng Phân tích – Công ty cổ phần chứng khoán Phương Nam

Địa chỉ: 28 – 30 – 32 Nguyễn Thị Nghĩa, P. Bến Thành, Q.1, Tp.HCM.

Tel: (848) 62556518 – Fax: (848) 62556519

Email: info@chungkhoanphuongnam.com.vn

Website : www. Chungkhoanphuongnam.com.vn