

Báo cáo ngành
28 tháng 5 2021

BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở

Giá nhà đất tăng trên diện rộng

- Trong Q1/21, số lượng căn hộ tiêu thụ tăng 169,7% so với cùng kỳ (svck) tại Hà Nội nhưng sụt giảm 30,9% svck tại TP HCM.
- Chúng tôi nhận thấy giá đất ở những khu vực ngoại thành TP HCM và Hà Nội liên quan tới các đồ án quy hoạch tăng mạnh.
- Chúng tôi duy trì đánh giá Tích cực cho ngành bất động sản (BDS) nhà ở. Lựa chọn cổ phiếu của chúng tôi là VHM, NLG và KDH.

Lượng căn hộ tiêu thụ tại TP HCM âm ảm

Nguồn cung căn hộ mới tại TP HCM trong Q1/21 giảm mạnh 52,9% svck xuống còn 1.709 căn; dẫn đến lượng căn hộ tiêu thụ giảm 30,9% svck (2.624 căn). Chúng tôi quan sát thấy đây là quý thứ 5 liên tiếp TP HCM không có nguồn cung mới ở phân khúc bình dân. Tỷ lệ hấp thụ vọt lên 153,5% trong Q1/21, tăng 77,0 điểm % so với quý trước (svqt), cho thấy nhu cầu nhà ở vẫn đang ở mức cao. Giá trung bình căn hộ sơ cấp Q1/21 tăng 2,9% svqt/+14,6% svck đạt 2.219 USD/m².

Lượng căn hộ tiêu thụ tại Hà Nội phục hồi đáng kể

Lượng căn hộ tiêu thụ tại Hà Nội phục hồi mạnh mẽ trong Q1/21 tăng 169,7% svck lên 4.152 căn, nhờ nguồn cung mới tăng đáng kể 93,7% svck (4.421 căn). Phân khúc trung cấp tiếp tục thống lĩnh thị trường với số căn mới tăng 447,7% svck lên 3.527 căn, chiếm 79,8% nguồn cung mới. Tỷ lệ hấp thụ vẫn duy trì ở mức tích cực 93,9% (-3,4 điểm % svqt). Giá trung bình căn hộ sơ cấp tăng 3,5% svqt/+7,0% svck lên 1.461 USD/m².

Nhà xây sẵn sụt giảm tại TP HCM nhưng hồi phục tại Hà Nội

Trong Q1/21, nguồn cung mới nhà xây sẵn tại TP HCM giảm 51,0% svck xuống chỉ 170 căn, kéo lượng giao dịch giảm 75,2% svck. Ngược lại, nguồn cung mới tại Hà Nội phục hồi ấn tượng (+714,5% svck đạt 393 căn) và số lượng giao dịch tăng 106,0% svck lên khoảng 300 căn. Do tình trạng thiếu hụt nguồn cung mới, giá sơ cấp tăng 4,0-7,0% svck tại TP HCM trong khi Hà Nội ghi nhận mức giá bán trung bình cao nhất trong 4 năm qua lên tới 5.628 USD/m².

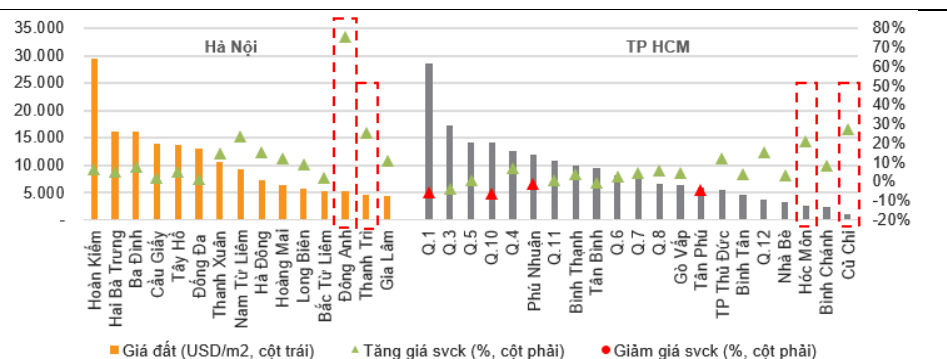
Giá đất trên thị trường thứ cấp tăng mạnh

Chúng tôi nhận thấy giá đất tăng đột biến tại Đông Anh (+75,5% svck), Thanh Trì (+25,6% svck), Củ Chi (+27,7% svck), Hóc Môn (+21,1% svck). Giá đất trong những khu vực này tăng mạnh chủ yếu do 1) công bố dự thảo quy hoạch sông Hồng và 2) đề xuất đưa 5 huyện Hóc Môn, Bình Chánh, Nhà Bè, Củ Chi và Cần Giờ lên quận, song song với đề xuất thành lập thành phố Tây Bắc gồm Củ Chi và Hóc Môn.

Chúng tôi lựa chọn cổ phiếu VHM, NLG và KDH

Chúng tôi duy trì đánh giá Tích cực đối với ngành BDS nhà ở. Tiềm năng tăng giá là nguồn cung hồi phục. Rủi ro giảm giá là 1) nguồn cung thấp hơn dự kiến do quy trình pháp lý chậm và 2) giá nguyên vật liệu xây dựng tiếp tục tăng cao. Chúng tôi lựa chọn cổ phiếu VHM, NLG và KDH dựa trên triển vọng kỳ bán 2021 cùng quỹ đất sẵn sàng sử dụng lớn.

Hình 1: Giá đất “nhảy múa” khắp nơi tại Hà Nội và TP HCM trong 4 tháng đầu 2021 (4T/21)



Chuyên viên phân tích:



Nguyễn Thị Cẩm Tú

tu.nguyencam2@vndirect.com.vn

Chu Đức Toàn

toan.chuduc@vndirect.com.vn

Nguồn: CBRE, VNDIRECT RESEARCH

THỊ TRƯỜNG SƠ CẤP

Lượng căn hộ tiêu thụ tại TP HCM âm ảm

Nguồn cung căn hộ mới tại TP HCM trong Q1/21 giảm mạnh 52,9% svck xuống còn 1.709 căn; dẫn đến lượng căn hộ tiêu thụ giảm 30,9% svck (2.624 căn). Chúng tôi quan sát thấy đây là quý thứ 5 liên tiếp TP HCM không có nguồn cung mới ở phân khúc bình dân. Phân khúc trung cấp chiếm 40,7% tổng nguồn cung mới, theo sau là phân khúc hạng sang chiếm 39,1% và cao cấp chiếm 20,2%. Tỷ lệ hấp thụ vọt lên 153,5% trong Q1/21 (tăng 77 điểm % svqt), cho thấy nhu cầu nhà ở vẫn đang ở mức cao.

Khu vực phía Đông TP HCM tiếp tục thống lĩnh thị trường, chiếm 47,0% nguồn cung mới, tiếp theo là khu Nam với 36,0%, không có dự án mở bán mới ở khu trung tâm do thiếu quỹ đất và vấn đề cấp phép.

Lượng căn hộ tiêu thụ tại Hà Nội phục hồi đáng kể

Lượng căn hộ tiêu thụ tại Hà Nội phục hồi mạnh mẽ trong Q1/21 tăng 169,7% svck đạt 4.152 căn, nhờ nguồn cung mới tăng đáng kể 93,7% svck (4.421 căn). Phân khúc trung cấp tiếp tục thống lĩnh thị trường với số căn mới tăng 447,7% svck lên 3.527 căn, chiếm 79,8% nguồn cung mới. Khu Đông và khu Tây dẫn dắt thị trường Hà Nội chiếm 77% tổng nguồn cung mới. Tỷ lệ lấp đầy vẫn duy trì tích cực ở mức 93,9% (-3,4 điểm % svqt).

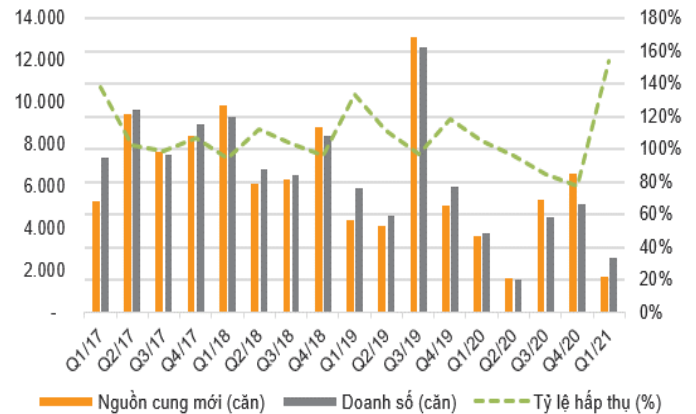
Giá sơ cấp căn hộ tại TP HCM (USD/m2) tăng ở tất cả các phân khúc

Giá trung bình căn hộ sơ cấp tại TP HCM trong Q1/21 tăng 2,9% svqt/+14,6% svck đạt 2.219 USD/m2, do các dự án mới nằm ở vị trí được sẵn đốn, điều kiện bàn giao, hỗ trợ thanh toán và tiện ích tốt hơn. Giá sơ cấp căn hộ tăng ở tất cả phân khúc, tăng từ 0,6-6,4% svck, đặc biệt là phân khúc trung cấp tăng cao nhất 6,4% svck.

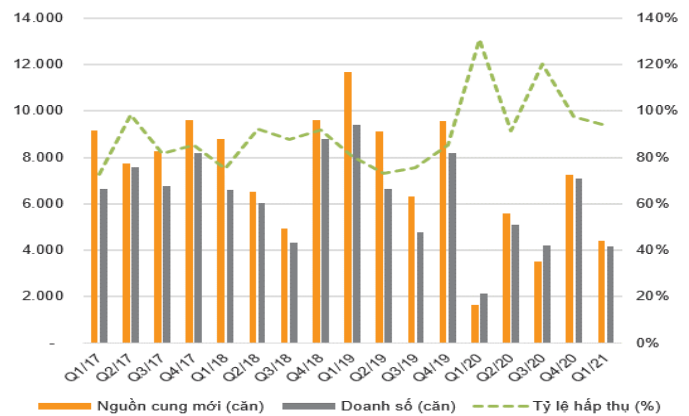
Giá sơ cấp căn hộ chung cư Hà Nội (USD/m2) cũng ghi nhận tăng ở tất cả phân khúc

Giá trung bình căn hộ sơ cấp tại Hà Nội trong Q1/21 tăng 3,5% svqt/+7,0% svck lên 1.461 USD/m2, do sự hưng phấn của thị trường với các thông tin đồ án quy hoạch mới. Cũng như TP HCM, giá sơ cấp căn hộ tại Hà Nội tăng ở tất cả phân khúc, tăng 5,9-18,0% svck. Căn hộ cao cấp và bình dân tăng mạnh nhất lần lượt 18,0% svck và 10,8% svck.

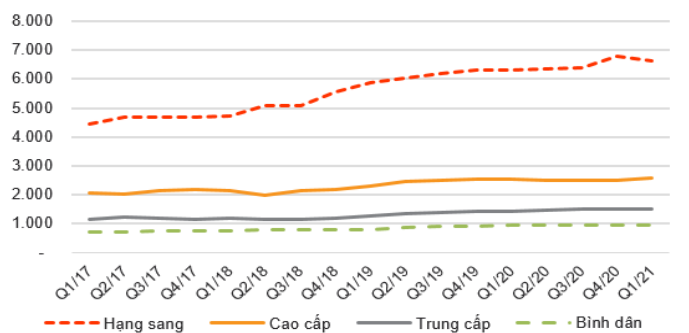
THỊ TRƯỜNG THỨ CẤP



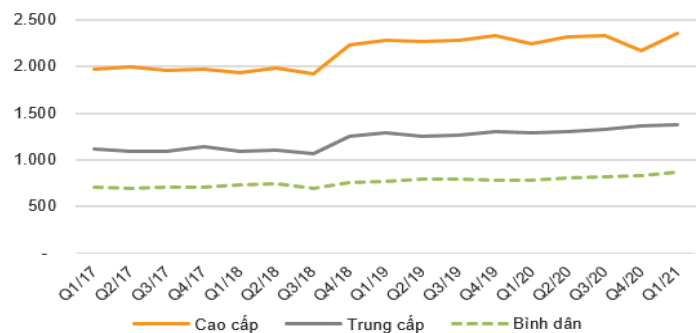
Nguồn: CBRE, VNDIRECT RESEARCH



Nguồn: CBRE, VNDIRECT RESEARCH



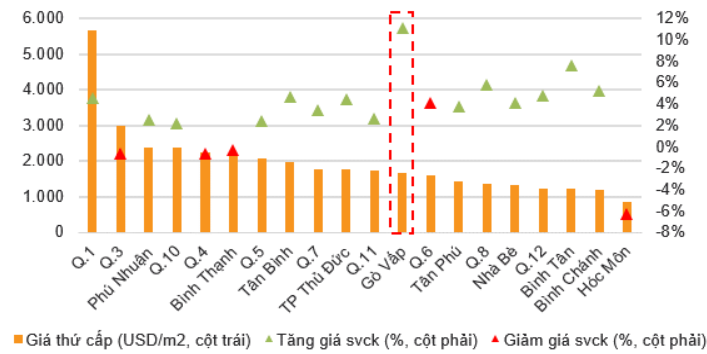
Nguồn: CBRE, VNDIRECT RESEARCH



Nguồn: CBRE, VNDIRECT RESEARCH

Giá thứ cấp căn hộ khu vực vùng ven TP.HCM tăng ấn tượng trong 4T/21

Nguồn cung mới ở phân khúc bình dân đang khan hiếm trong bối cảnh nhu cầu vẫn ở mức cao, dẫn đến giá căn hộ thứ cấp ở những khu vực có mức giá dưới 2.000 USD/m2 được ghi nhận tăng nhanh hơn. Dựa trên nghiên cứu thị trường của chúng tôi, giá căn hộ thứ cấp tại Gò Vấp tăng mạnh nhất (+11,1% svck), theo sau đó là Bình Tân (+7,6% svck), Bình Chánh (+5,2% svck) trong 4T/21.

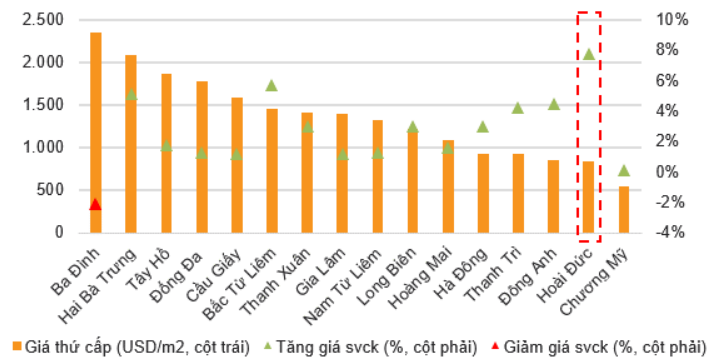


Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Giá thứ cấp căn hộ tại Hà Nội cũng ghi nhận tăng trong 4T/21

Giá thứ cấp căn hộ tại Hà Nội tương đối ổn định trong 4T/21, tăng trung bình 2,7% svck. Hoài Đức tăng mạnh nhất 7,8% svck do:

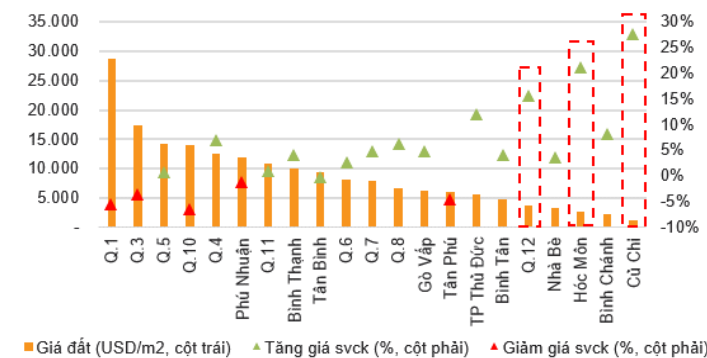
- Nhiều dự án hạ tầng giao thông trọng điểm ở phía Tây Hà Nội, gồm huyện Hoài Đức có thể hoàn thành trong năm 2021 (tuyến metro Nhổn - ga Hà Nội và đường vành đai 3,5 từ Đại lộ Thăng Long - Quốc lộ 32).
- Hoài Đức đạt mục tiêu trở thành quận nội thành của Hà Nội trước năm 2022.



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Các nhà đầu tư ráo riết đổ về sân đất khu vực Tây Bắc TP HCM

Giá đất ở các quận ngoại thành TP HCM, đặc biệt là khu Tây Bắc chứng kiến mức tăng trưởng ấn tượng trong 4T/21, với Củ Chi (+27,7% svck), Hóc Môn (+21,1% svck), Quận 12 (+15,6% svck), kế đó là thành phố Thủ Đức (+12,0% svck) và Bình Chánh (+8,2% svck). Giá đất tại các khu vực này tăng nhanh nhờ vào đề án đưa các huyện Hóc Môn, Bình Chánh, Nhà Bè, Củ Chi và Cần Giờ lên quận, song song với đề xuất thành lập thành phố Tây Bắc gồm Củ Chi và Hóc Môn.

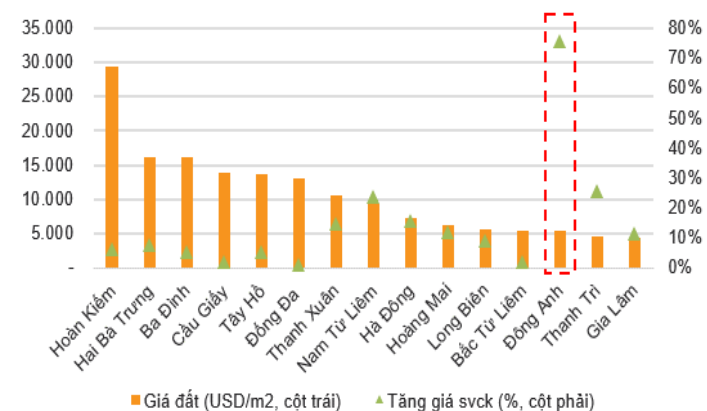


Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Cơn sốt đất sục sôi ở nhiều nơi Hà Nội

Chúng tôi nhận thấy Hà Nội vừa trải qua cơn sốt đất nóng trong 4T/21, với giá đất tăng trung bình 14,5% svck theo ước tính của chúng tôi, nguyên nhân chủ yếu do các thông tin quy hoạch đặc biệt là dự thảo quy hoạch sông Hồng. Dựa trên nghiên cứu thị trường của chúng tôi, giá đất leo thang ở nhiều nơi, trong đó giá đất tại Đông Anh tăng đột biến 75,5% svck, trung bình lên tới 5.341 USD/m2 vào cuối T4/21. Chúng tôi cho rằng có 2 nguyên nhân chính dẫn tới giá đất tăng nóng tại huyện Đông Anh:

- Trong quy hoạch phân khu sông Hồng, có hai dự án đáng chú ý liên quan huyện Đông Anh: 1) cầu Tứ Liên với tổng vốn đầu tư 17.000 tỷ đồng và 2) trục đường nối khu vực Hồ Tây và Cổ Loa.
- Ngoài ra, Hà Nội đã đặt mục tiêu đưa huyện Đông Anh lên quận trước 2025.



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

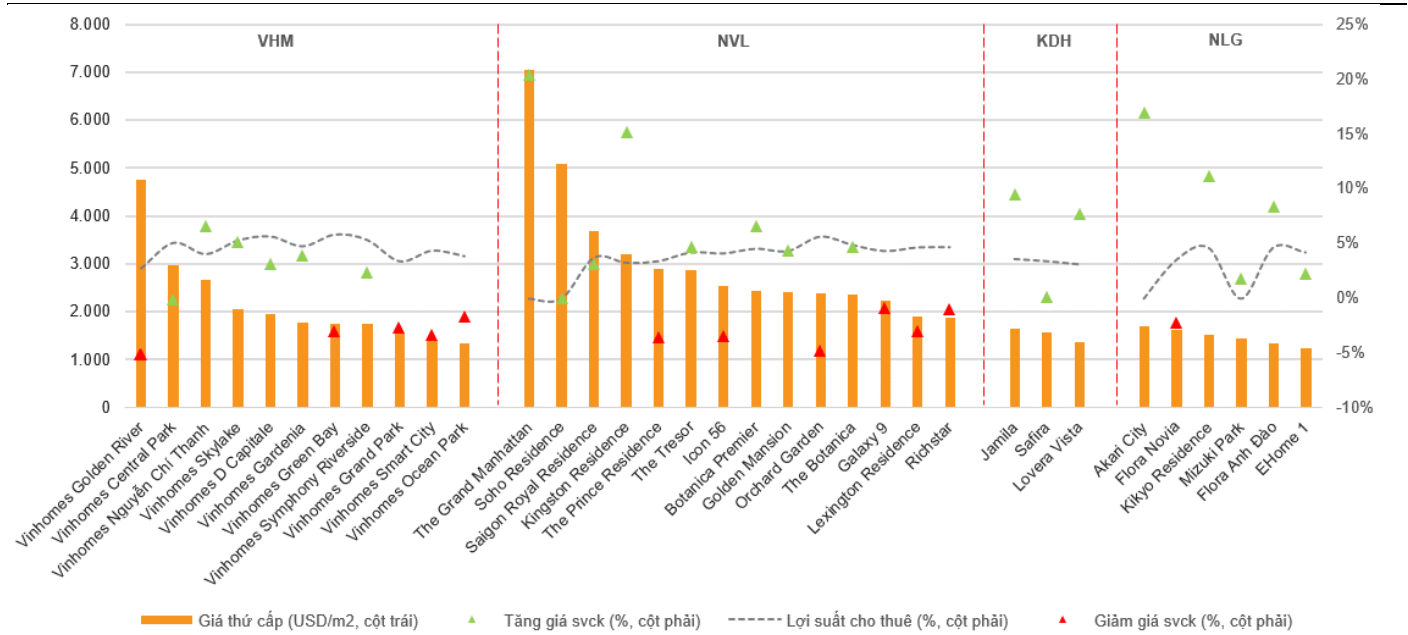
GIÁ NHÀ ĐẤT TĂNG TRÊN DIỆN RỘNG

Giá căn hộ chung cư tăng ở cả Hà Nội và TP HCM

NLG và VHM có mức tăng giá cao hơn so với thị trường

Theo ước tính của chúng tôi dựa trên 803 chung cư tại Hà Nội và TP HCM, giá thứ cấp căn hộ trung bình tăng 3,4% svck trong 4T/21. Giữa các công ty BĐS chúng tôi theo dõi, giá căn hộ của NLG tăng mạnh nhất với 6,4% svck, tiếp theo là NVL (+3,7% svck) và KDH (+3,4% svck). Mặt khác, về mặt lợi suất cho thuê, các dự án của VHM ghi nhận 4,6% cao hơn mức trung bình thị trường 4,4%.

Hình 2: Trong 4T/21, giá căn hộ tại các dự án của NLG tăng mạnh nhất trung bình +6,4% svck trong khi lợi suất cho thuê tại các dự án của VHM đạt 4,6%, cao hơn mức 2,8-3,7% ở các dự án của NVL, KDH và NLG



Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Một số dự án đáng chú ý của các công ty BĐS chúng tôi theo dõi dự kiến sẽ được mở bán trong năm 2021

Hình 3: Một số dự án đáng chú ý của các công ty BĐS chúng tôi theo dõi dự kiến sẽ được mở bán trong năm 2021

Tên dự án	Chủ đầu tư	Vị trí	Sản phẩm	Giá trị phát triển ước tính* (tỷ VND)	Diện tích đất (ha)
Vinhomes Dream City (Ocean Park 2)	VHM	Văn Giang, Hưng Yên	Cao tầng, thấp tầng	229.000	460
Vinhomes Cổ Loa	VHM	Đông Anh, Hà Nội	Thấp tầng	49.370	385
Vinhomes Wonder Park	VHM	Đan Phượng, Hà Nội	Cao tầng, thấp tầng	22.634	133
Aqua Phoenix	NVL	Đồng Nai	Thấp tầng	82.763	286
Aqua City	NVL	Đồng Nai	Thấp tầng	25.518	110
Aqua City River Park	NVL	Đồng Nai	Thấp tầng	22.699	85
Aqua Riverside	NVL	Đồng Nai	Thấp tầng	17.799	77
The Grand Manhatta	NVL	Quận 1, TP HCM	Cao tầng	15.128	14
Waterfront	NLG	Đồng Nai	Cao tầng, thấp tầng	34.091	170
Waterpoint	NLG	Long An	Cao tầng, thấp tầng	16.177	165
Mizuki Park	NLG	Bình Chánh, TP HCM	Cao tầng, thấp tầng	9.660	26
Clarita	KDH	TP Thủ Đức	Thấp tầng	4.737	5,7
Armena	KDH	TP Thủ Đức	Thấp tầng	3.610	4,3
Dự án chung cư (158 An Dương Vương)	KDH	Bình Tân	Cao tầng	3.367	1,8
Hà Đô Minh Long	HDG	TP Thủ Đức	Cao tầng, thấp tầng	2.700	27
Green Lane	HDG	Quận 8, TP HCM	Cao tầng	2.200	2,3

*Những giá trị này dựa trên ước tính/giá định của chúng tôi

Nguồn: VNDIRECT RESEARCH, BÁO CÁO CÔNG TY

Chúng tôi lựa chọn cổ phiếu VHM, NLG và KDH

Chúng tôi ưu tiên các nhà đầu tư sở hữu các tiêu chí sau:

- Sắp triển khai các dự án mà doanh nghiệp đã được cấp phép xây dựng hoặc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) hoặc có khả năng cao được cấp phép trong năm 2021;
- Có sở hữu quỹ căn hộ cho phân khúc trung cấp và bình dân do các phân khúc này được thúc đẩy bởi nhu cầu thực ở của người dân; và
- Sở hữu sức khỏe tài chính lành mạnh (tỷ lệ đòn bẩy thấp, thanh khoản cao) nhằm chống lại các rủi ro thắt chặt tài chính tín dụng đối với thị trường BĐS.

Dựa vào các tiêu chí trên, Vinhomes (VHM), Nam Long (NLG) và Khang Điền (KDH) hiện đang là các cổ phiếu được chúng tôi lựa chọn.

Hình 4: So sánh doanh nghiệp cùng ngành

Tên công ty	Mã	Giá cổ phiếu (đơn vị bản địa)	Giá mục tiêu (đơn vị bản địa)	Vốn hóa (triệu USD)	Tăng trưởng EPS 3 năm (%)	P/E (x)		P/B (x)		ROE (%)		Tỷ suất cổ tức (%)		Tỷ lệ nợ ròng/vốn CSH
						2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	
Việt Nam														
Trung bình trong nước					36,2	17,4	11,6	2,8	2,3	16,4	19,4	1,4	1,4	54,4
Trung vị trong nước					33,7	15,0	10,5	2,4	2,0	16,3	20,1	1,7	1,7	40,1
Trung bình khu vực					(12,2)	15,1	12,4	0,9	0,9	8,0	8,4	3,5	4,1	57,8
Trung vị khu vực					(6,3)	15,0	12,3	0,8	0,8	6,4	6,3	3,6	4,0	53,5
Vinhomes	VHM VN	105.700	134.300	15.080	44,7	12,2	7,1	2,9	2,1	28,2	34,3	-	-	27,8
Novaland	NVL VN	133.500	100.500	6.263	51,4	32,2	19,7	4,4	3,6	14,7	20,1	-	-	114,7
Khang Điền	KDH VN	37.100	35.100	899	23,6	18,6	10,8	2,4	2,0	14,7	21,4	1,7	1,7	22,6
Đất Xanh	DXG VN	26.100	N/A	587	N/A	11,3	10,2	N/A	N/A	17,8	16,1	N/A	N/A	43,6
Nam Long	NLG VN	38.650	38.000	478	33,7	7,3	5,7	1,7	1,4	18,5	20,1	2,5	2,5	36,6
Trung Quốc và Hồng Kông														
China Vanke-A	000002 CH	N/A	29,7	47.883	11,8	7,5	6,1	1,5	1,3	21,1	22,2	4,0	4,4	28,5
Sun Hung Kai	16 HK	101,4	131,0	44.687	(9,4)	8,6	8,1	0,5	0,5	5,7	5,8	5,2	5,4	13,6
China Overseas Land	688 HK	23,9	32,0	26.509	11,9	5,3	4,7	0,7	0,6	17,0	17,4	6,2	7,0	30,6
China Resources Land	1109 HK	31,9	40,8	34.037	11,9	9,3	8,2	1,2	1,2	21,8	24,2	3,7	4,2	29,7
China Evergrande	3333 HK	15,9	20,6	22.009	(14,3)	9,5	8,3	1,2	1,1	23,6	26,2	4,5	5,3	159,8
Country Garden	2007 HK	9,7	10,1	28.405	8,8	4,9	4,0	1,0	0,9	32,2	34,2	6,7	8,2	59,7
Indonesia														
Pakuwon Jati	PWON IJ	600	700	N/A	3,1	8,3	7,0	1,2	1,0	15,1	15,9	2,6	2,4	6,0
Bumi Serpong Damai	BSDE IJ	1.320	1.700	N/A	19,0	7,3	6,6	0,5	0,4	6,6	6,9	1,9	1,4	5,6
Ciputra Development	CTRA IJ	1.052	1.500	N/A	(4,1)	13,0	12,4	0,8	0,8	6,6	6,6	1,1	1,2	26,3
Summarecon Agung	SMRA IJ	1.145	1.500	N/A	13,9	16,8	13,7	1,2	1,1	7,2	8,3	1,1	1,2	85,9
Malaysia														
KLCCP Stapled	KLCCSS MK	7,5	7,9	N/A	1,4	20,0	18,9	1,2	1,2	6,6	7,3	6,0	6,4	9,8
SP Setia	SPSB MK	1,3	0,9	N/A	(14,1)	20,1	8,6	0,3	0,3	1,1	2,6	1,0	2,3	68,8
Sime Darby Property	SDPR MK	0,8	0,9	N/A	(226,3)	24,0	13,7	0,4	0,4	2,5	4,3	1,3	2,2	28,1
Singapore														
CapitaLand	CAPL SP	3,3	3,4	N/A	(17,0)	19,5	11,2	0,6	0,6	4,6	5,3	4,4	4,4	68,1
Keppel Corp	KEP SP	5,6	6,5	N/A	(9,0)	NA	11,0	0,7	0,7	(2,2)	6,5	2,3	4,2	89,5
City Developments	CIT SP	9,3	10,1	N/A	(10,0)	33,0	17,9	0,6	0,5	1,7	3,3	1,5	1,8	93,7
UOL Group	UOL SP	7,0	7,3	N/A	(9,7)	56,0	19,2	0,6	0,5	2,8	2,9	2,7	2,7	29,5
Frasers Property	FPL SP	1,7	1,7	N/A	(17,2)	8,2	8,7	0,4	0,4	5,3	4,9	5,0	5,0	110,6
Ascott Residence	ART SP	1,2	1,1	N/A	(6,3)	73,7	25,4	0,8	0,8	1,0	3,0	2,6	4,6	47,6
Thái Lan														
Land And Houses	LH TB	8,5	9,1	N/A	(9,2)	14,0	11,3	1,7	1,6	12,1	14,8	7,8	6,9	110,6
WHA Corporation	WHA TB	4,3	4,0	N/A	4,4	17,6	13,2	1,5	1,4	8,7	11,3	3,4	4,6	117,6
Pruksa Holding	PSH TB	13,9	9,7	N/A	(16,2)	7,3	7,1	0,6	0,6	7,9	7,9	10,6	7,9	55,5
Supalai	SPALI TB	16,3	18,9	N/A	(3,6)	7,8	6,5	0,9	0,8	11,5	13,0	6,5	6,5	53,5

Nguồn: VNDIRECT RESEARCH, BLOOMBERG (GIÁ ĐỒNG CỬA NGÀY 26/05/2021)

Một số thay đổi trong khung pháp lý đáng chú ý trong 4T/21

Hình 5: Các đề án quy hoạch mới tại TP HCM và Hà Nội đã khuấy động thị trường bất động sản

Quy định/đề án quy hoạch	Những điểm chính
Công văn số 132/TB-VP chỉ đạo tháo gỡ khó khăn cho 61 dự án BĐS tại TP HCM	61 dự án BĐS tại TP HCM không được quyết định chủ trương đầu tư trong 2020 do vướng mắc về quỹ đất hỗn hợp. TP HCM đã chỉ đạo tháo gỡ khó khăn tại các dự án này sau Luật đầu tư 2020 và Nghị định 148.
Hà Nội công bố quy hoạch phân khu nội đô lịch sử	Quy hoạch phân khu nội đô thuộc địa bàn 4 quận Hoàn Kiếm, Ba Đình, Đống Đa và Hai Bà Trưng sẽ là cơ sở pháp lý cho thành phố, giúp chỉnh trang đô thị và thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội.
Dự thảo quy hoạch sông Hồng	Quy hoạch được thực hiện trải dài 40 km sông Hồng từ cầu Hồng Hà đến cầu Mễ Sở, diện tích khoảng 11.000 ha gồm 55 phường, xã và 13 quận, huyện. Hà Nội dự kiến sẽ phê duyệt và ban hành quy hoạch phân khu sông Hồng vào tháng 6/2021.
Hà Nội đặt mục tiêu đưa 8 huyện lên quận giai đoạn 2021-2030	Hà Nội đề xuất đưa 5 huyện Hoài Đức, Gia Lâm, Đông Anh, Thanh Trì và Đan Phượng lên quận giai đoạn 2021-2025 và 3 huyện Thanh Oai, Thường Tín and Mê Linh giai đoạn 2026-2030.
TP HCM đề xuất đưa 5 huyện lên quận giai đoạn 2021-2030	TP HCM đề xuất đưa 5 huyện lên quận trong giai đoạn 2021-2030, gồm Cần Giờ, Củ Chi, Bình Chánh, Hóc Môn và Nhà Bè.
TP HCM đề xuất thành lập thành phố Tây Bắc	TP HCM đề xuất thành lập thành phố Tây Bắc gồm Củ Chi và Hóc Môn.

Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Các dự án cơ sở hạ tầng đáng chú ý trong 4T/21

Hình 6: Cầu Thủ Thiêm 2 dời thời gian hoàn thành đến 2023



- Cầu Thủ Thiêm 2 kết nối khu đô thị mới Thủ Thiêm với trung tâm quận 1.
- Tổng mức đầu tư: 130 triệu USD.
- Thời gian khởi công: 2015.
- Dự kiến hoàn thành: 2023 (dời từ 2021).
- Hiện trạng dự án: hoàn thành hơn 87%.

Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Hình 7: Dự án sân bay quốc tế Long Thành giai đoạn 1 được động thổ đầu năm 2021



- Dự án: sân bay quốc tế Long Thành giai đoạn 1.
- Tổng mức đầu tư: 4,66 tỷ USD.
- Thời gian bắt đầu: Q1/21.
- Dự kiến hoàn thành: 2025.
- Hiện trạng dự án: động thổ vào đầu năm 2021, bàn giao mặt bằng vào tháng 6/2021 và xây dựng hàng rào sân bay tháng 9/2021.

Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Hình 8: TP HCM thông qua chủ trương đầu tư 2 dự án hạ tầng trọng điểm với tổng mức đầu tư 526 triệu USD



- Dự án: nút giao thông An Phú tại TP Thủ Đức và dự án cải thiện môi trường kênh Tham Lương - Bến Cát - rạch Nước Lên.
- Tổng mức đầu tư: 526 triệu USD.
- Thời gian thực hiện: 2021-2025.

Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

Hình 9: Dự án sân bay Phan Thiết triển khai thi công ngày 05/04/2021



- Dự án: sân bay Phan Thiết.
- Tổng mức đầu tư: 440 triệu USD.
- Thời gian bắt đầu: 2021.
- Dự kiến hoàn thành: cuối 2022.

Nguồn: VNDIRECT RESEARCH

HỆ THỐNG KHUYẾN NGHỊ CỦA VNDIRECT

Khuyến nghị cổ phiếu

KHẢ QUAN	Khả năng sinh lời của cổ phiếu từ 15% trở lên
TRUNG LẬP	Khả năng sinh lời của cổ phiếu nằm trong khoảng từ -10% đến 15%
KÉM KHẢ QUAN	Khả năng sinh lời của cổ phiếu thấp hơn -10%

Khuyến nghị đầu tư được đưa ra dựa trên khả năng sinh lời dự kiến của cổ phiếu, được tính bằng tổng của (i) chênh lệch phần trăm giữa giá mục tiêu và giá thị trường tại thời điểm công bố báo cáo, và (ii) tỷ suất cổ tức dự kiến. Trừ khi được nêu rõ trong báo cáo, các khuyến nghị đầu tư có thời hạn đầu tư là 12 tháng.

Khuyến nghị ngành

TÍCH CỰC	Các cổ phiếu trong ngành có khuyến nghị tích cực, tính trên cơ sở vốn hóa thị trường gia quyền
TRUNG TÍNH	Các cổ phiếu trong ngành có khuyến nghị trung bình, tính trên cơ sở vốn hóa thị trường gia quyền
TIÊU CỰC	Các cổ phiếu trong ngành có khuyến nghị tiêu cực, tính trên cơ sở vốn hóa thị trường gia quyền

KHUYẾN CÁO

Báo cáo này được viết và phát hành bởi Khối Phân tích - Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT. Thông tin trình bày trong báo cáo dựa trên các nguồn được cho là đáng tin cậy vào thời điểm công bố. Các nguồn tin này bao gồm thông tin trên sàn giao dịch chứng khoán hoặc trên thị trường nơi cổ phiếu được phân tích niêm yết, thông tin trên báo cáo được công bố của công ty, thông tin được công bố rộng rãi khác và các thông tin theo nghiên cứu của chúng tôi. VNDIRECT không chịu trách nhiệm về độ chính xác hay đầy đủ của những thông tin này.

Quan điểm, dự báo và những ước tính trong báo cáo này chỉ thể hiện ý kiến của tác giả tại thời điểm phát hành. Những quan điểm này không thể hiện quan điểm chung của VNDIRECT và có thể thay đổi mà không cần thông báo trước.

Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin cho các nhà đầu tư của Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT tham khảo và không mang tính chất mời chào mua hay bán bất kỳ chứng khoán nào được thảo luận trong báo cáo này. Các nhà đầu tư nên có các nhận định độc lập về thông tin trong báo cáo này, xem xét các mục tiêu đầu tư cá nhân, tình hình tài chính và nhu cầu đầu tư của mình, tham khảo ý kiến tư vấn từ các chuyên gia về các vấn đề quy phạm pháp luật, tài chính, thuế và các khía cạnh khác trước khi tham gia vào bất kỳ giao dịch nào với cổ phiếu của (các) công ty được đề cập trong báo cáo này. VNDIRECT không chịu trách nhiệm về bất cứ kết quả nào phát sinh từ việc sử dụng nội dung của báo cáo dưới mọi hình thức. Bản báo cáo này là sản phẩm thuộc sở hữu của VNDIRECT, người sử dụng không được phép sao chép, chuyển giao, sửa đổi, đăng tải lên các phương tiện truyền thông mà không có sự đồng ý bằng văn bản của VNDIRECT.

Trần Khánh Hiền – Giám đốc Phân tích

Email: hien.trankhanh@vndirect.com.vn

Chu Đức Toàn – Chuyên viên Phân tích cao cấp

Email: toan.chuduc@vndirect.com.vn

Nguyễn Thị Cẩm Tú – Chuyên viên Phân tích

Email: tu.nguyencam2@vndirect.com.vn

Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT

Số 1 Nguyễn Thượng Hiền – Quận Hai Bà Trưng – Hà Nội

Điện thoại: +84 2439724568

Email: research@vndirect.com.vn

Website: <https://vndirect.com.vn>