



## CẬP NHẬT NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN

### NHIỀU DOANH NGHIỆP CÓ "CỬA ĐỂ DÀNH" LỚN TRONG CƠN SỐT TOÀN NGÀNH

Bất động sản đang là kênh đầu tư thu hút dòng tiền hàng đầu hiện nay, bên cạnh kênh thị trường chứng khoán. Với làn sóng sốt đất đang diễn ra khắp nơi trên toàn quốc, những doanh nghiệp bất động sản cũng dự kiến ghi nhận kết quả kinh doanh vượt trội trong năm nay. So với kênh bất động sản, kênh chứng khoán có thanh khoản cao, mức độ linh hoạt cao hơn nhiều trong khi nguồn vốn yêu cầu thấp hơn. Bên cạnh đó việc đầu tư bất động sản, nhà đầu tư cần cân nhắc và xem xét kỹ về pháp lý dự án, thủ tục triển khai. Do vậy, Agriseco Research đánh giá việc đầu tư cổ phiếu ngành bất động sản giai đoạn hiện tại là phù hợp với các nhà đầu tư ưa thích sự linh hoạt. Kính gửi Quý khách các thông tin cập nhật về hoạt động bán hàng các doanh nghiệp BĐS năm 2020, cùng những hàm ý triển vọng đầu tư sắp tới.

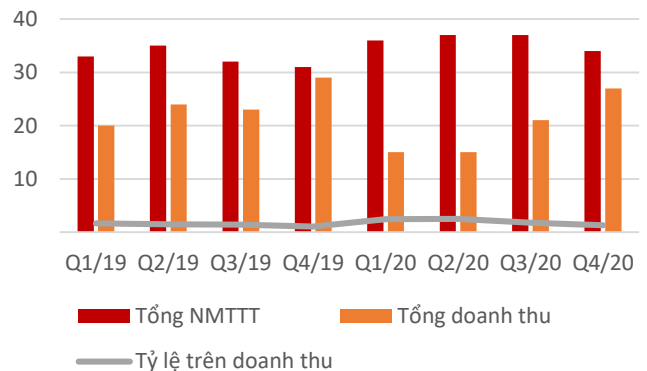
**Người mua trả tiền trước** là khoản tiền khách hàng trả trước cho doanh nghiệp hoặc đặt cọc mua sản phẩm. Khi dự án hoàn thành bàn giao thì sẽ được ghi nhận vào doanh thu (theo 200/2015/TT-BTC). Vì vậy có thể coi khoản mục này là khoản "cửa để dành" của doanh nghiệp trong các kỳ công bố KQKD sắp tới.

**Thống kê khoản mục Người mua trả tiền trước các doanh nghiệp BĐS trên sàn (không tính đến đóng góp từ VIC và VHM)**, khoản mục này có sự tăng rõ rệt từ QIV/2019 sang QI/2020 và sau đó duy trì ở mức trung bình cao hơn so với 2019. Đây là tín hiệu cho thấy khả năng bán hàng của các doanh nghiệp BĐS được cải thiện, không có sự đóng băng như nhiều lo ngại từ đầu năm 2020. Nguyên nhân do dòng tiền nhàn rỗi đã có sự dịch chuyển sang các kênh đầu tư như BĐS trong bối cảnh lãi suất liên tục, đồng thời việc đẩy mạnh đầu tư công cũng như các thông tin quy hoạch rất sôi động. Kết quả là thời điểm QI/2021 hiện nay thị trường BĐS đang ghi nhận làn sóng "sốt đất" mới và dự báo sẽ tiếp tục kéo dài trong năm 2021.

Xét theo tỷ lệ **người mua trả tiền trước tăng mạnh nhất trong năm 2020**, top đầu là những doanh nghiệp BĐS: **NVL, VPI, DXG, NLG, AGG, API, DIG**. Xét trên quy mô doanh thu, một số doanh nghiệp đã có "cửa để dành" nhiều hơn doanh thu như: **HQC, API, NDN, NVL**. Trong bối cảnh làn sóng tăng giá đất đang diễn ra cả nước, các doanh nghiệp có sẵn hàng tồn kho để bán sẽ có lợi thế. Một số doanh nghiệp có lượng hàng tồn kho thành phẩm cao so với doanh thu như: **NVL, TBR, IDV, HU6**.

**Về sức khỏe tài chính**, tỷ lệ nợ vay đã giảm xuống. EBITDA thấp hơn so với cùng kỳ nhưng dự báo sẽ ghi nhận mức tăng mạnh vào Q1/2021 so với mức nền thấp Q4, rủi ro tài chính của doanh nghiệp đã tạm thời giảm đi.

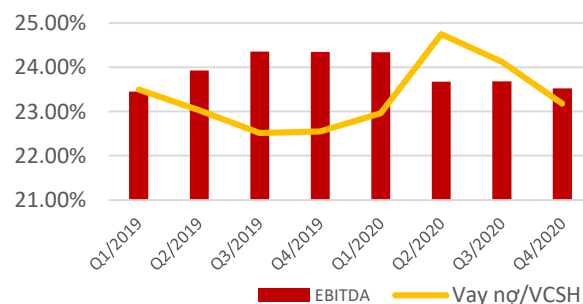
Tổng người mua trả tiền trước và doanh thu các doanh nghiệp BĐS trên sàn



Một vài doanh nghiệp có lượng người mua trả tiền trước tăng mạnh so với đầu năm

Tên doanh nghiệp	NITCMTTT ngắn hạn cuối năm 2020 (tỷ đồng)	Tăng so với Q1/2020
NVL	4.087	259%
VPI	1.713	95%
DXG	2.923	91%
NLG	2.068	42%
AGG	2.553	35%
API	1.136	30%
DIG	2.004	8%

Tình hình kinh doanh và nợ vay



**BẢNG THỐNG KÊ NGƯỜI MUA TRẢ TRƯỚC CÁC DOANH NGHIỆP BĐS**

Tên doanh nghiệp	Người mua trả tiền trước 31/12/2020 (tỷ đồng)	Tăng trưởng	Tỷ lệ trên doanh thu	Hàng tồn kho thành phẩm /Doanh thu
VIC	37.277	-27%	168%	2%
VHM	26.968	-32%	135%	-
FLC	4.468	+4%	142%	-
NVL	4.087	+225%	331%	106%
DXG	2.922	+221%	288%	2%
AGG	2.553	+100%	152%	-
KDH	2.170	-21%	162%	-
NLG	2.097	+58%	225%	-
DIG	2.004	+15%	320%	3%
VPI	1.713	+164%	138%	3%
HDG	1.322	-56%	113%	-
API	1.135	+46%	734%	-
NDN	967	-30%	586%	1%
SCR	878	-28%	153%	-
HQC	812	-4%	1.013%	-
HTN	791	-52%	76%	-
PDR	619	-4%	57%	-
ITC	589	-39%	96%	-
QCG	551	-58%	184%	-
TDH	446	-21%	57%	-

**ĐÁNH GIÁ NHANH MỘT SỐ CƠ HỘI NGÀNH BĐS**

Cổ phiếu	Đánh giá
<b>VIC VHM</b>	<b>Triển vọng:</b> Vị thế hàng đầu trong ngành, hưởng lợi lớn từ quỹ đất khổng lồ & các đại dự án đang triển khai. Bên cạnh đó việc IPO Vinfast tại Mỹ cũng tạo động lực để thu hút dòng tiền trong ngắn hạn.
<b>NVL</b>	<b>Triển vọng:</b> Kết quả kinh doanh 2020 ghi nhận LNST đạt 3,9 nghìn tỷ (+14%yoy) nhờ các giao dịch thoái vốn tại quỹ đất và định giá lại tài sản. Quá trình xây dựng hiện nay của NVL đang theo đúng tiến độ giúp đẩy mạnh hoạt động bàn giao trong năm 2021. Doanh thu năm tới dự kiến đến từ dự án Aqua City và Novaland Phan Thiết, Hồ Tràm. Ngoài ra, các dự án tại TP.HCM bị trì hoãn do pháp lý kéo dài cũng dự kiến sẽ được khởi thông trong thời gian tới.
<b>AGG</b>	<b>Triển vọng:</b> Kết quả kinh doanh 2020 đạt doanh thu 1.756,3 tỷ, gấp 4,6 lần yoy, LNST đạt 415 tỷ +13%yoy. Năm 2021, AGG đặt mục tiêu doanh thu 3.600 tỷ, gấp đôi năm 2020 và LNST 500 tỷ (+21% so với 2020), dự kiến đến từ các dự án Sky 89 (TP.HCM) và The Sóng (Vũng Tàu). Ngoài ra, với quỹ đất 3ha mới thu mua tại Bình Dương trong 2020, AGG sẽ cho ra mắt khoảng 3.000 sản phẩm thuộc dự án The Standard và Westgate (TP.HCM). Về cổ tức, AGG sẽ trả cổ tức 10% bằng cổ phiếu và tăng vốn bằng chào bán 82.7 triệu cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu, tỷ lệ 1:1.
<b>DIG</b>	<b>Triển vọng:</b> Kết quả kinh doanh 2020 đạt 631 tỷ LNST, +49%yoy nhờ việc thoái vốn 14ha đất tại Đại Phước (Đồng Nai) vào Quý IV. DIG vẫn còn dư 31ha tại khu vực này và sẽ ghi nhận lợi nhuận trong năm 2021. Ngoài ra việc bàn giao các căn hộ tại Nam Vĩnh Yên, Gateway Vũng Tàu và mở bán Victory City Vị Thanh trong nửa đầu năm nay sẽ tiếp tục đẩy lợi nhuận tăng trưởng. DIG sẽ trình kế hoạch chia cổ tức 17% bằng cổ phiếu tại ĐHCĐ sắp tới và huy động vốn qua phát hành riêng lẻ để phát triển dự án Bắc Vũng Tàu.
<b>API</b>	<b>Triển vọng:</b> Năm 2020 API ghi nhận khoản mục Người mua trả tiền trước tăng gấp đôi svck, hàng tồn kho cũng tăng mạnh lên 1.275 tỷ nằm ở các dự án Mandala Phú Yên, Aqua Park Bắc Giang và KCN Đa Hội. Năm 2021 sẽ là điểm rơi bàn giao nhiều dự án lớn: Royal Park Huế, Aqua Park Bắc Giang, Mandala Phú Yên. Dự án KCN Điểm Thụ Thái Nguyên (có đối tác Samsung) cũng giúp API đón sóng BĐS KCN. Cổ phiếu API còn nhiều dư địa tăng giá.
<b>DXG CRE</b>	<b>Triển vọng:</b> Mảng môi giới bất động sản dự kiến sẽ tăng trưởng mạnh trong thời gian tới nhờ thanh khoản thị trường đang rất sôi động. Bên cạnh đó, 2 doanh nghiệp này cũng đang triển khai nhiều dự án BĐS tiềm năng (hợp tác với chủ đầu tư hoặc tự triển khai) để tối ưu hóa chuỗi giá trị. Những thông tin về tăng vốn, IPO công ty con dự kiến là điểm nhấn thu hút dòng tiền thị trường.



## MẠNG LƯỚI DỊCH VỤ

### Miền Bắc

Trụ sở chính: 0246.2762.666

CN Miền Bắc: 0243.8687.217

Trụ sở chính

Tầng 5 tòa nhà Artex, 172 Ngọc Khánh, P. Giảng Võ, Q. Ba Đình, Hà Nội.

Chi nhánh miền Bắc

Tầng 3, Tower 1, Times City, 458 Minh Khai, P. Vĩnh Tuy, Q. Hai Bà Trưng, HN

32 cơ sở phát triển dịch vụ đặt tại chi nhánh Ngân Hàng Agribank

10 điểm tại Hà Nội

Agribank Hoàn Kiếm  
Agribank Hoàng Mai  
Agribank Tràng An  
Agribank Tam Trinh

Agribank Hà Tây  
Agribank Nam Hà Nội  
Agribank Tây Hà Nội

Agribank Tràng An  
Agribank Tây Đô  
Agribank PGD số 3 – CN Sở giao dịch

22 điểm tại chi nhánh Agribank các tỉnh

Hà Giang  
Lạng Sơn  
Tuyên Quang  
Bắc Giang  
Quảng Ninh

Tây Quảng Ninh  
Lào Cai  
Hòa Bình  
Sơn La  
Bắc Ninh

Hà Nam  
Thái Nguyên  
Hải Dương  
Hải Dương II

Hải Phòng  
Bắc Hải Phòng  
Nam Định  
Thái Bình

Thanh Hóa  
Nghệ An  
Nam Nghệ An  
Hà Tĩnh

### Miền Trung

Chi nhánh miền Trung

Tòa nhà Agribank, số 228 đường 2/9, P. Hòa Cường Bắc, Q. Hải Châu, TP Đà Nẵng.

13 Cơ sở phát triển Dịch vụ đặt tại chi nhánh Ngân hàng Agribank

Quảng Bình  
Quảng Trị  
Huế  
Đà Nẵng  
Quảng Nam  
Quảng Ngãi  
Kon Tum

Bình Định  
Gia Lai  
Phú Yên  
Đắk Lắk  
Khánh Hòa  
Đắk Nông

### Miền Nam

0283.8216.362

Chi nhánh miền Nam

179A Nguyễn Công Trứ (2A Phó Đức Chính), Quận 1, TP. Hồ Chí Minh.

PGD Nguyễn Văn Trỗi

Số 207 Nguyễn Văn Trỗi, Quận Phú Nhuận, TP. Hồ Chí Minh

23 cơ sở phát triển dịch vụ đặt tại chi nhánh Ngân Hàng Agribank

Lâm Đồng  
Bình Dương  
Đồng Nai  
Tây Ninh  
Ninh Thuận

Bà Rịa-Vũng Tàu  
Đồng Tháp  
Gò Công-Tiền Giang  
An Giang  
Bình Phước  
Bến Tre

Trà Vinh  
Sóc Trăng  
Bạc Liêu  
Cần Thơ  
Long An  
Cà Mau

Vĩnh Long  
Kiên Giang  
Chi nhánh Trường Sơn  
Chi nhánh Quận 5

## KHUYẾN CÁO

Bản tin này (gồm các thông tin, ý kiến, nhận định và khuyến nghị nêu trong bản tin) được thực hiện/gửi với mong muốn cung cấp cho nhà đầu tư thêm các thông tin liên quan đến thị trường chứng khoán. Thông tin nêu trong bản tin được thu thập từ các nguồn đáng tin cậy, tuy nhiên, chúng tôi không đảm bảo các thông tin nêu trong bản tin này là hoàn toàn chính xác và đầy đủ. Bản tin này được thực hiện/gửi bởi chuyên viên và không đại diện/nhân danh Agriseco. Agriseco 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.