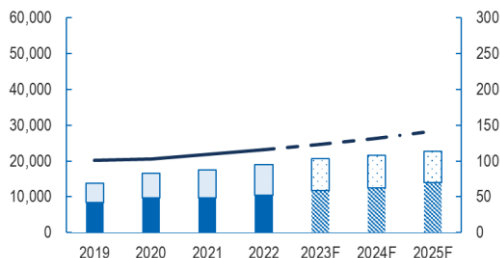
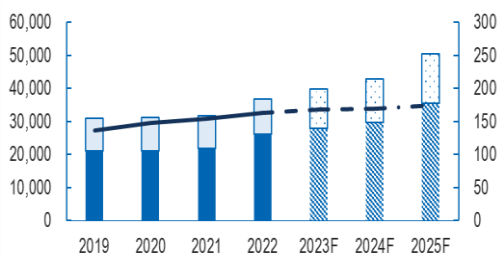


Miền Bắc, Đất Công Nghiệp, Dự Báo


CBRE dự báo giá đất: ▲ 5-10%/năm cho TT cấp 1
▲ 7-13%/năm cho TT cấp 2 và nguồn cung mới (2023-2025F): khoảng 3.700ha

Miền Nam, Đất Công Nghiệp, Dự báo


— Tier 2 - Accumulated Supply (ha)
— Tier 1 - Accumulated Supply (ha)
— Tier 1 - Average asking rents (USD/sqm/remaining term) -- RHS

CBRE dự báo giá đất: ▲ 7-10%/năm cho TT cấp 1
▲ 5-7%/năm cho TT cấp 2 và Nguồn cung mới (2023-2025F): khoảng 9.800ha

Nguồn: CBRE

Chuyên viên phân tích:

Tâm Nguyễn

+84 28 3622 6868 ext 3874

tam.nguyen@yuanta.com.vn

Bloomberg code: YUTA

Chính phủ thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân

Chính phủ có kế hoạch triển khai hai gói tín dụng mới để vực dậy thị trường bất động sản.

1) Bộ Xây dựng đề xuất gói tín dụng 110 nghìn tỷ đồng cho phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, đã được Thủ tướng Chính phủ đồng ý đưa vào nghị quyết sắp tới. Trong đó, 55 nghìn tỷ đồng được phân bổ cho các nhà phát triển vay và 55 nghìn tỷ đồng cho người mua nhà vay. Gói tín dụng này sẽ được giải ngân tương tự gói 30 nghìn tỷ đồng cho nhà ở xã hội năm 2013 đã giúp vực dậy cả thị trường.

2) NHNN đã công bố gói tín dụng 120 nghìn tỷ đồng thông qua 4 ngân hàng thương mại Nhà nước, đã đồng ý cung cấp các khoản vay cho cả nhà phát triển và người mua nhà với lãi suất thấp hơn từ 1,5-2,0 điểm phần trăm so với lãi suất hiện hành. NHNN nhấn mạnh cam kết sẵn sàng tái cấp vốn cho các ngân hàng tham gia nếu trong quá trình triển khai các ngân hàng này bị thiếu hụt về thanh khoản.

NHNN cũng đang chỉ đạo các tổ chức tín dụng tiết giảm chi phí hoạt động để tạo dư địa cho việc giảm lãi suất trong thời gian tới.

Các nhà phát triển có quỹ đất lớn dành cho nhà ở xã hội (ví dụ: HQC) sẽ được hưởng lợi từ chính sách này. Tuy nhiên, theo chúng tôi, thủ tục hành chính về phát triển dự án vẫn là một vấn đề đáng quan ngại và các nhà phát triển có thể tiếp tục gặp khó khăn trong việc sắp xếp nguồn vốn cho các dự án mới.

Chúng tôi cho rằng các nhà phát triển BĐS khu công nghiệp sở hữu quỹ đất dành cho nhà ở công nhân (ví dụ: KBC (MUA) và IDC (Không đánh giá)) cũng sẽ được hưởng lợi trong dài hạn. KBC có quỹ đất ~50ha dành cho nhà ở công nhân (chỉ chiếm 2% trên tổng quỹ đất khoảng 2,8 nghìn ha), trong khi IDC sở hữu ~90ha quỹ đất dành cho nhà ở công nhân (chiếm 11% trên tổng quỹ đất 845ha). Nhà ở công nhân/xã hội chỉ chiếm tỷ trọng nhỏ trong tổng NAV của các nhà phát triển BĐS KCN. Tuy nhiên, tâm lý thị trường đã trở nên tích cực nhờ các chính sách mới này, đặc biệt là giữa các nhà đầu tư cá nhân, do đó có thể mang lại tiềm năng thúc đẩy tăng giá cổ phiếu. Hơn nữa, việc xây dựng khu nhà ở công nhân vào khu công nghiệp có khả năng làm tăng sức hấp dẫn đối với bên thuê và do đó hỗ trợ các hoạt động kinh doanh cốt lõi.

Ngoài ra, theo khảo sát mới nhất của JETRO: Việt Nam là một trong những điểm đến hàng đầu của các doanh nghiệp Nhật Bản. 60% doanh nghiệp tham gia khảo sát năm 2022 của JETRO cho biết các doanh nghiệp này có kế hoạch mở rộng hoạt động tại Việt Nam trong một hoặc hai năm tới, đây là tỷ lệ cao nhất trong khối ASEAN và cao thứ ba trên toàn cầu (sau Ấn Độ và Bangladesh). Các doanh nghiệp Nhật Bản bày tỏ những quan ngại về những bất ổn liên quan đến các cuộc chống tham nhũng tại Việt Nam, nhưng điều này không phải là trở ngại cho việc tiếp tục đầu tư. Hầu hết các doanh nghiệp tham gia khảo sát cho rằng đây là những vấn đề mang tính chất ngắn hạn. Tuy nhiên, tỷ lệ nội địa hóa nguồn cung ứng của Việt Nam đối với các doanh nghiệp tham gia khảo sát chỉ đạt 37,3%, thấp hơn Indonesia hay Thái Lan, cho thấy hàm lượng giá trị gia tăng thấp của nền kinh tế Việt Nam. Năng suất lao động là một vấn đề quan ngại khác, 73% doanh nghiệp phải đào tạo lại nhân viên, tỷ lệ này cao hơn mức trung bình 66% trong toàn ASEAN.

Chúng tôi vẫn đánh giá lạc quan về ngành bất động sản khu công nghiệp và duy trì khuyến nghị MUA đối với KBC. Thêm vào đó, chúng tôi cho rằng các chính sách ủng hộ nhà ở xã hội của chính phủ đã thể hiện một bước tích cực trong việc tái cân bằng lại thị trường bất động sản nhà ở.

ANALYST CERTIFICATION AND IMPORTANT DISCLOSURES ARE LOCATED IN APPENDIX A.

Yuanta does and seeks to do business with companies covered in its research reports. As a result, investors should be aware that the firm may have a conflict of interest that could affect the objectivity of this report. Investors should consider this report as only a single factor in making their investment decision.

Appendix A: Important Disclosures

Analyst Certification

Each research analyst primarily responsible for the content of this research report, in whole or in part, certifies that with respect to each security or issuer that the analyst covered in this report: (1) all of the views expressed accurately reflect his or her personal views about those securities or issuers; and (2) no part of his or her compensation was, is, or will be, directly or indirectly, related to the specific recommendations or views expressed by that research analyst in the research report.

Ratings Definitions

BUY: We have a positive outlook on the stock based on our expected absolute or relative return over the investment period. Our thesis is based on our analysis of the company's outlook, financial performance, catalysts, valuation and risk profile. We recommend investors add to their position.

HOLD-Outperform: In our view, the stock's fundamentals are relatively more attractive than peers at the current price. Our thesis is based on our analysis of the company's outlook, financial performance, catalysts, valuation and risk profile.

HOLD-Underperform: In our view, the stock's fundamentals are relatively less attractive than peers at the current price. Our thesis is based on our analysis of the company's outlook, financial performance, catalysts, valuation and risk profile.

SELL: We have a negative outlook on the stock based on our expected absolute or relative return over the investment period. Our thesis is based on our analysis of the company's outlook, financial performance, catalysts, valuation and risk profile. We recommend investors reduce their position.

Under Review: We actively follow the company, although our estimates, rating and target price are under review.

Restricted: The rating and target price have been suspended temporarily to comply with applicable regulations and/or Yuanta policies.

Note: Yuanta research coverage with a Target Price is based on an investment period of 12 months. Greater China Discovery Series coverage does not have a formal 12 month Target Price and the recommendation is based on an investment period specified by the analyst in the report.

Global Disclaimer

© 2020 Yuanta. All rights reserved. The information in this report has been compiled from sources we believe to be reliable, but we do not hold ourselves responsible for its completeness or accuracy. It is not an offer to sell or solicitation of an offer to buy any securities. All opinions and estimates included in this report constitute our judgment as of this date and are subject to change without notice.

This report provides general information only. Neither the information nor any opinion expressed herein constitutes an offer or invitation to make an offer to buy or sell securities or other investments. This material is prepared for general circulation to clients and is not intended to provide tailored investment advice and does not take into account the individual financial situation and objectives of any specific person who may receive this report. Investors should seek financial advice regarding the appropriateness of investing in any securities, investments or investment strategies discussed or recommended in this report. The information contained in this report has been compiled from sources believed to be reliable but no representation or warranty, express or implied, is made as to its accuracy, completeness or correctness. This report is not (and should not be construed as) a solicitation to act as securities broker or dealer in any jurisdiction by any person or company that is not legally permitted to carry on such business in that jurisdiction.

Yuanta research is distributed in the United States only to Major U.S. Institutional Investors (as defined in Rule 15a-6 under the Securities Exchange Act of 1934, as amended and SEC staff interpretations thereof). All transactions by a US person in the securities mentioned in this report must be effected through a registered broker-dealer under Section 15 of the Securities Exchange Act of 1934, as amended. Yuanta research is distributed in Taiwan by Yuanta Securities Investment Consulting. Yuanta research is distributed in Hong Kong by Yuanta Securities (Hong Kong) Co. Limited, which is licensed in Hong Kong by the Securities and Futures Commission for regulated activities, including Type 4 regulated activity (advising on securities). In Hong Kong, this research report may not be redistributed, retransmitted or disclosed, in whole or in part or and any form or manner, without the express written consent of Yuanta Securities (Hong Kong) Co. Limited.

Taiwan persons wishing to obtain further information on any of the securities mentioned in this publication should contact:

Attn: Research
Yuanta Securities Investment Consulting
4F, 225,
Section 3 Nanking East Road, Taipei 104
Taiwan

Hong Kong persons wishing to obtain further information on any of the securities mentioned in this publication should contact:

Attn: Research
Yuanta Securities (Hong Kong) Co. Ltd
23/F, Tower 1, Admiralty Centre
18 Harcourt Road,
Hong Kong

Korean persons wishing to obtain further information on any of the securities mentioned in this publication should contact:

Head Office
Yuanta Securities Building
Euljiro 76 Jung-gu
Seoul, Korea 100-845

Tel: +822 3770 3454

Indonesia persons wishing to obtain further information on any of the securities mentioned in this publication should contact:

Attn: Research
PT YUANTA SECURITIES INDONESIA
(A member of the Yuanta Group)
Equity Tower, 10th Floor Unit EFGH
SCBD Lot 9
Jl. Jend. Sudirman Kav. 52-53
Tel: (6221) – 5153608 (General)

Thailand persons wishing to obtain further information on any of the securities mentioned in this publication should contact:

Research department
Yuanta Securities (Thailand)
127 Gaysorn Tower, 16th floor
Ratchadamri Road, Pathumwan
Bangkok 10330

Vietnam persons wishing to obtain further information on any of the securities mentioned in this publication should contact:

Research department
Yuanta Securities (Vietnam)
4th Floor, Saigon Centre
Tower 1, 65 Le Loi Boulevard,
Ben Nghe Ward, District 1,
HCMC, Vietnam

YUANTA SECURITIES NETWORK



YUANTA SECURITIES VIETNAM OFFICE

Head office: 4th Floor, Saigon Centre, Tower 1, 65 Le Loi Boulevard, Ben Nghe Ward, District 1, HCMC, Vietnam

Institutional Research

Matthew Smith, CFA

Head of Research

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3815)

matthew.smith@yuanta.com.vn

Tanh Tran

Analyst (Banks)

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3874)

tanh.tran@yuanta.com.vn

Di Luu

Analyst (Consumer)

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3845)

di.luu@yuanta.com.vn

Binh Truong

Deputy Head of Research (O&G, Energy)

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3845)

binh.truong@yuanta.com.vn

Tam Nguyen

Analyst (Property)

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3874)

tam.nguyen@yuanta.com.vn

An Nguyen

Assistant Analyst

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3958)

an.nguyen@yuanta.com.vn

Institutional Sales

Tuan-Anh Nguyen

Sales Trader

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3909)

anh.nguyen2@yuanta.com.vn

Dat Bui

Sales Trader

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3941)

dat.bui@yuanta.com.vn

Vi Truong

Sales Trader

Tel: +84 28 3622 6868 (ext. 3940)

vi.truong@yuanta.com.vn