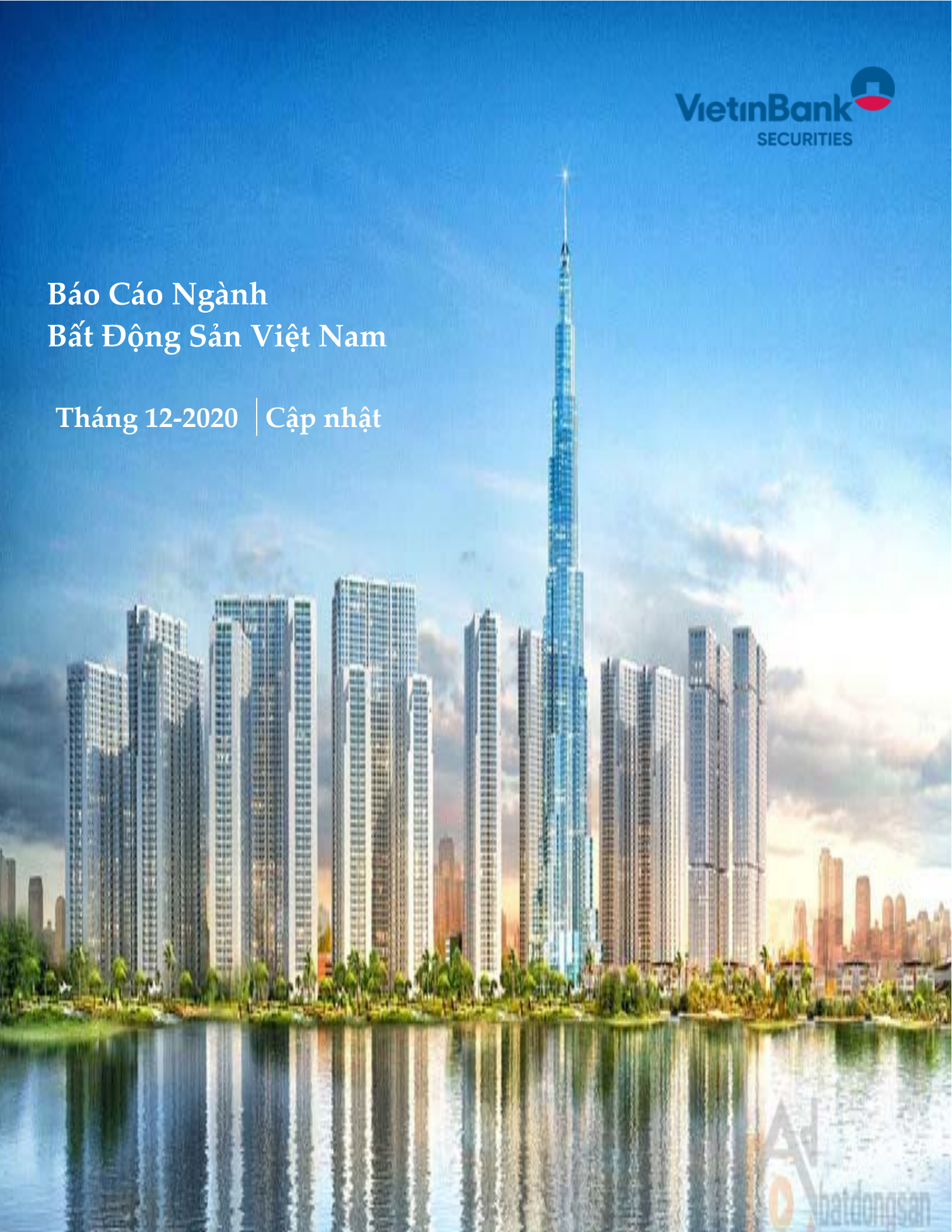


Báo Cáo Ngành Bất Động Sản Việt Nam

Tháng 12-2020 | Cập nhật





BẤT ĐỘNG SẢN KHU DÂN CƯ ĐANG Ở CUỐI CHU KỲ GIẢM

Báo cáo dự báo Ngành bất động sản (BDS) tại Việt Nam. Báo cáo dự báo tiềm năng phát triển Ngành Bất động sản tại Việt Nam.

Nhận định Ngành Bất động sản Việt Nam đã bước vào cuối chu kỳ suy giảm và sớm phục hồi sau đại dịch nhờ xu thế đô thị hóa, cơ cấu dân số trẻ và tốc độ gia tăng dân số nhanh.

Phòng Nghiên cứu phân tích

Nguyễn Nhật Cường

Phó phòng Nghiên cứu phân tích

cuongnn@cts.vn

Nguyễn Nhật Quang

Chuyên viên phân tích

quangnn@cts.vn

Công ty chứng khoán Công Thương

306 Bà Triệu, phường Lê Đại Hành, quận Hai Bà Trưng, Hà Nội

Tel: +84 (0)24 3974 1771

Web: www.cts.vn

Tuyên bố miễn trách nhiệm: Bản quyền năm 2020 thuộc về Công ty Cổ phần Chứng khoán Ngân hàng Công Thương Việt Nam (CTS). Những thông tin sử dụng trong báo cáo được thu thập từ những nguồn đáng tin cậy và CTS không chịu trách nhiệm về tính chính xác của chúng. Quan điểm thể hiện trong báo cáo này là của (các) tác giả và không nhất thiết liên hệ với quan điểm chính thức của CTS. Không một thông tin cũng như ý kiến nào được viết ra nhằm mục đích quảng cáo hay khuyến nghị mua/bán bất kỳ chứng khoán nào. Báo cáo này không được phép sao chép, tái bản bởi bất kỳ cá nhân hoặc tổ chức nào khi chưa được phép của CTS.

MỤC LỤC

A.	TỔNG QUAN NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM	2
B.	TÓM TẮT BÁO CÁO	3
C.	LỊCH SỬ NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM	4
	Giai đoạn 1995 – 1998	4
	Giai đoạn 1998 – 2008	4
	Giai đoạn 2008 – 2018	5
	Giai đoạn 2018 đến nay	6
D.	PHÂN TÍCH ĐÁNH GIÁ, DỰ BÁO VÀ RỦI RO CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM	8
	Phân tích đánh giá	8
	Ngành BĐS bước vào cuối chu kỳ suy giảm	8
	Tín hiệu tích cực trong hoạt động kinh doanh	9
	Tình hình tài chính lành mạnh hơn	10
	Dự báo	11
	Rủi ro	13
	Dịch bệnh	13
	Thối giá bất động sản và hiện tượng sốt đất	14
E.	ĐIỂM F-SCORE CÁC DOANH NGHIỆP TRONG NGÀNH	15

A. TỔNG QUAN NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Một số chỉ tiêu chính

Nguồn cung căn hộ tại Hà Nội năm 2020-2022 dự báo

26,000 – 67,000 căn

Nguồn cung căn hộ tại Hồ Chí Minh năm 2020-2022 dự báo

24,000 – 40,000 căn

CAGR 2020 – 2022 dự báo

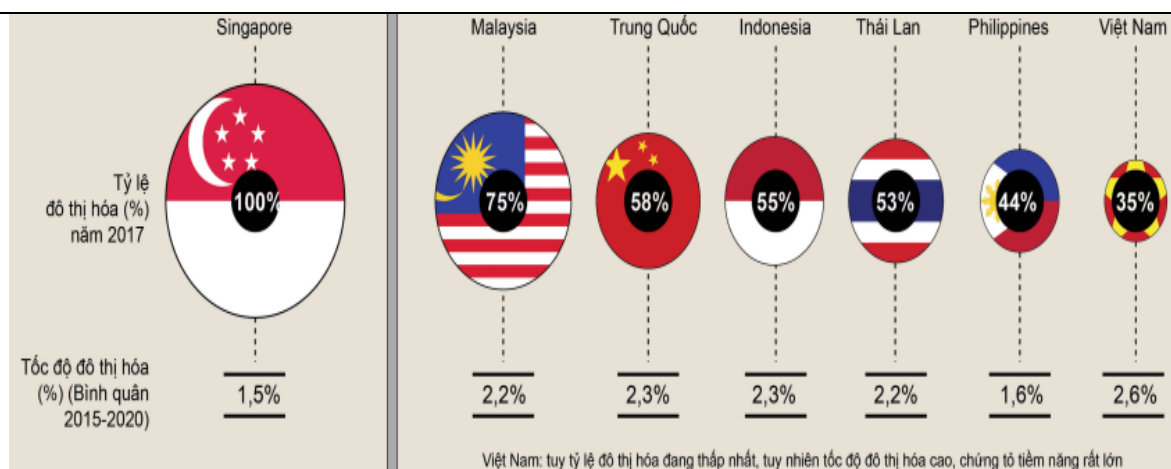
60.5%

CAGR 2020 – 2023 dự báo

29.1%

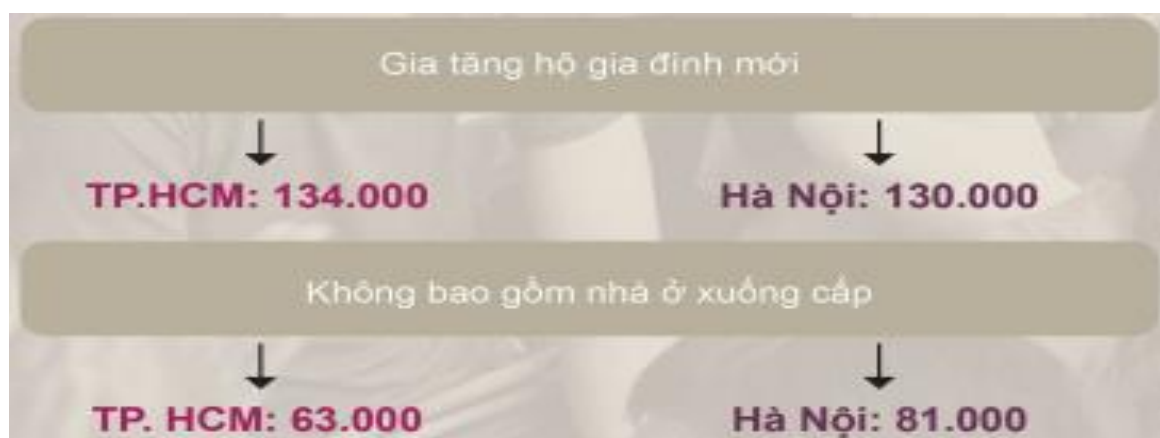
Những yếu tố tác động

Tỷ lệ đô thị hóa của Việt Nam năm 2020 khoảng 39% thuộc loại thấp nên tiềm năng tăng trưởng còn lớn trong 10 năm tới.



Quy mô ngành bất động sản

Cầu tiềm năng từ việc gia tăng hộ gia đình mới và sửa chữa nhà ở xuống cấp năm 2022 khoảng 134.000 căn với Thành phố Hồ Chí Minh và 81.000 căn với Thành phố Hà Nội.



Cấu trúc ngành

Chu kỳ ngành

Trung bình

Biến động doanh thu

Cao

Mức độ tập trung vốn

Thấp

Hỗ trợ ngành

Cao

Mức độ tập trung ngành

Thấp

Pháp luật và chính sách

Trung bình

Bước nhảy khoa học kỹ thuật

Thấp

Rào cản gia nhập

Trung bình

Thương mại toàn cầu

Trung bình

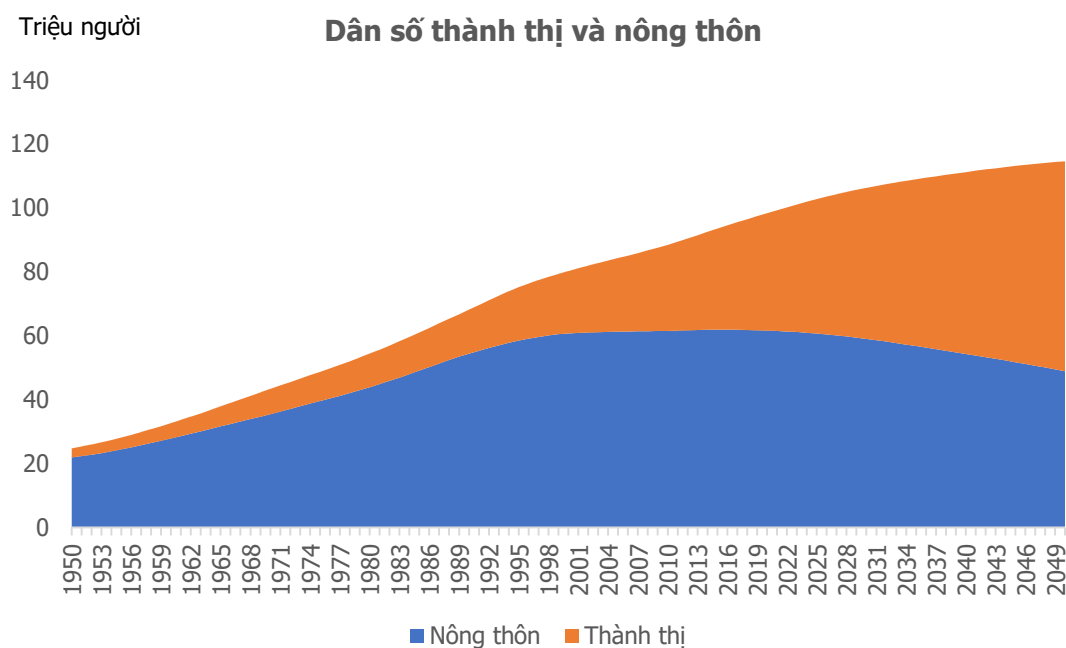
Mức độ cạnh tranh

Trung bình

B. TÓM TẮT BÁO CÁO

Dự báo chính

- Ngành bất động sản bước vào cuối chu kỳ suy giảm và sẽ phục hồi nhẹ trong ngắn hạn. Về dài hạn, nhu cầu nhà ở sẽ tiếp tục tăng trưởng mạnh mẽ trong 10 năm tới do tác động việc tăng dân số và đô thị hóa nhanh. Sự dịch chuyển của người lao động từ nông thôn ra thành thị kéo theo nhu cầu nhà ở tăng cao. Tốc độ tăng trưởng dân số thành thị giai đoạn 2020 – 2030 ở mức 2.5%. Dân số ở thành thị được dự báo sẽ tiếp tục tăng và vượt qua số dân tại nông thôn từ năm 2040 trở đi.



- Nguồn cung từ năm 2021 trở đi sẽ phục hồi trở lại nhờ việc gia tăng số lượng các thành phố có từ 300,000 – 1,000,000 dân. Cũng theo UN dự báo, vào năm 2030 Việt Nam sẽ có một thành phố với dân số vượt mức 10,000,000 dân. Nhìn vào tháp dân số, nhóm tuổi 25 – 35 đang chiếm tỷ trọng cao nhất. Đây cũng là nhóm tuổi có nhu cầu cao lập gia đình và mua nhà, cộng với việc quy mô hộ gia đình giảm từ 2 – 3 thế hệ/hộ xuống 4 người/hộ (bố, mẹ, con) cũng gia tăng nhu cầu nhà ở.

C. LỊCH SỬ NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Nhìn lại chặng đường lịch sử kể từ giữa thập niên 90, thị trường bất động sản Việt Nam đã có những giai đoạn tăng trưởng nóng, theo sau đó là thời kỳ suy giảm và đóng băng, hồi phục trở lại một cách rục rịch, và đến nửa đầu năm 2020 lại chứng lại do ảnh hưởng của dịch bệnh.

Giai đoạn 1995 – 1998

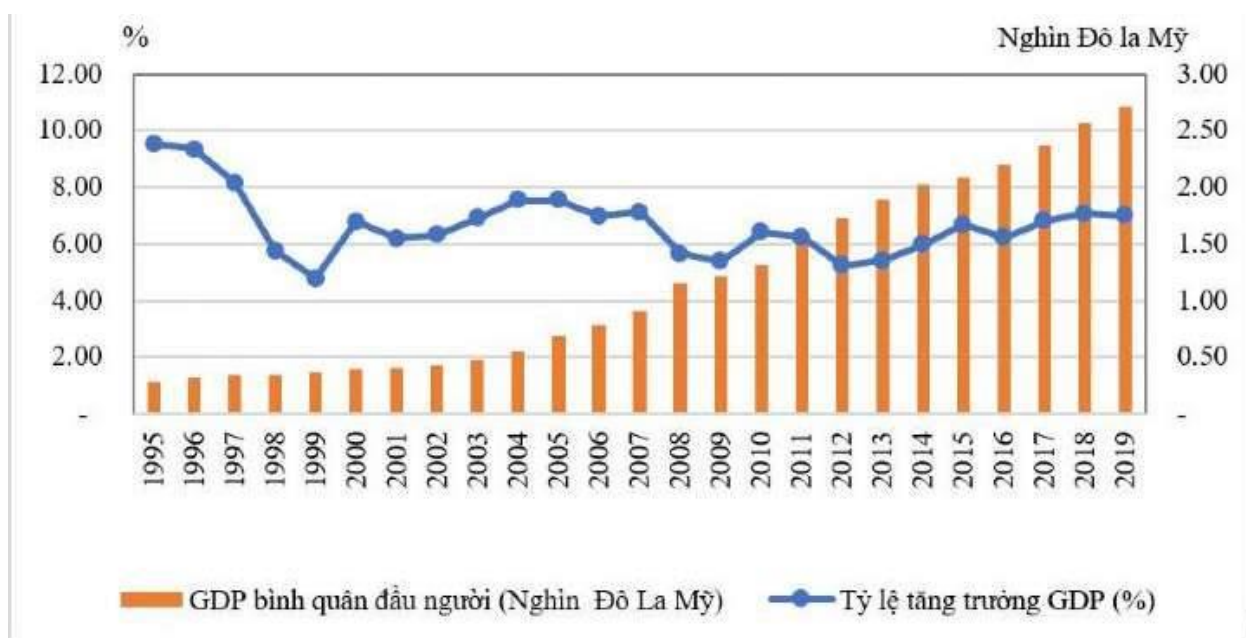
- Năm 1995 đánh dấu cột mốc phát triển đặc biệt quan trọng đối với Việt Nam, khi cùng lúc chúng ta chính thức bình thường hóa quan hệ với Hoa Kỳ và gia nhập vào cộng đồng các nước Đông Nam Á (ASEAN). Thời kỳ này được coi là giai đoạn phát triển thành công của Việt Nam. Việc từ nền kinh tế kế hoạch hóa tập trung sang vận hành theo cơ chế thị trường đã tạo ra những bước tiến vượt bậc, làm thay đổi cả nền kinh tế. Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, Việt Nam đạt tăng trưởng trên 9% đạt được vào các năm 1995 (9,54%) và 1996 (9,34%), tương ứng với chỉ số GDP bình quân đầu người đạt mức 277 Đô la Mỹ (1995) và 324 Đô la Mỹ (1996). Lạm phát được kiểm soát từ mức hai chữ số từ năm 1995 (12,7%) xuống mức 4,5% (1996) và 3,6% (1997). Đây cũng chính là khoảng thời gian cực thịnh của bất động sản nước nhà, GDP tăng trưởng mạnh khiến người dân tin vào tương lai sáng lạn của nền kinh tế đã thúc đẩy giá nhà đất tăng mạnh.
- Do bắt đầu mở cửa hội nhập, cuộc khủng hoảng tài chính - tiền tệ xảy ra năm 1997 - 1998 ở khu vực Châu Á cũng có tác động nhất định đến nền kinh tế Việt Nam. Số liệu của Tổng cục Thống kê cũng chỉ ra rằng tăng trưởng kinh tế đến năm 1998 chỉ ở mức 5,76%, trong khi đó lạm phát năm 1998 lên mức 9,2%. Tuy nhiên, do độ mở cửa chưa cao và mặt khác do có sự chủ động ứng phó từ trong nước nên Việt Nam không những không bị cuốn vào vòng xoáy, mà còn vượt qua được cuộc khủng hoảng này.

Giai đoạn 1998 – 2008

- Những năm cuối thế kỷ XX đầu thế kỷ XXI đánh dấu việc Việt Nam tích cực hội nhập kinh tế mà đỉnh cao là việc ký hiệp định gia nhập Hiệp định Thương mại Việt-Mỹ (năm 2001) và Tổ chức Thương mại Thế giới WTO (năm 2006). Việt Nam thời điểm đó được ví như "con hổ" kinh tế trong tương lai gần, với chỉ số GDP bình quân đầu người đạt mức 396 Đô la Mỹ (Lào 328 Đô la Mỹ, Campuchia 283 Đô la Mỹ) vào năm 2000. Theo dòng chảy của nền kinh tế và những chính sách vĩ mô của Chính phủ, thị trường bất động sản cũng trải qua nhiều thăng trầm: bắt đầu chuyển mình vào năm 2000

và bùng nổ vào giai đoạn 2001-2002, với tăng trưởng GDP lần lượt đạt 6,79% năm 2000 và 6,89% năm 2001 và đạt mức tăng trưởng mạnh mẽ nhất vào các năm 2004-2007 – bình quân GDP tăng trưởng 8,23% - nhờ vào những tín hiệu khả quan của nền kinh tế thế giới, sự kỳ vọng vào chu kỳ phục hồi của nền kinh tế Việt Nam và dòng vốn nước ngoài liên tục rót vào thị trường. Các chính sách của Nhà nước cũng góp phần thúc đẩy thị trường và thổi bùng cơn sốt giá. Giá cả và giao dịch trong những năm này đều tăng cao trong khi bất động sản trở thành kênh đầu tư thu hút rất nhiều tầng lớp tham gia. Với 2 cơn sốt nhà đất vào các năm 2001-2003 và 2007-2008, giá nhà đất tăng lên nhiều lần, hoàn toàn vượt khỏi tầm với của những người có thu nhập từ thấp đến trung bình tại các thành phố lớn như Hà Nội hay Thành phố Hồ Chí Minh.

GDP bình quân đầu người và tỷ lệ tăng trưởng GDP của Việt Nam, giai đoạn 1995 – 2019

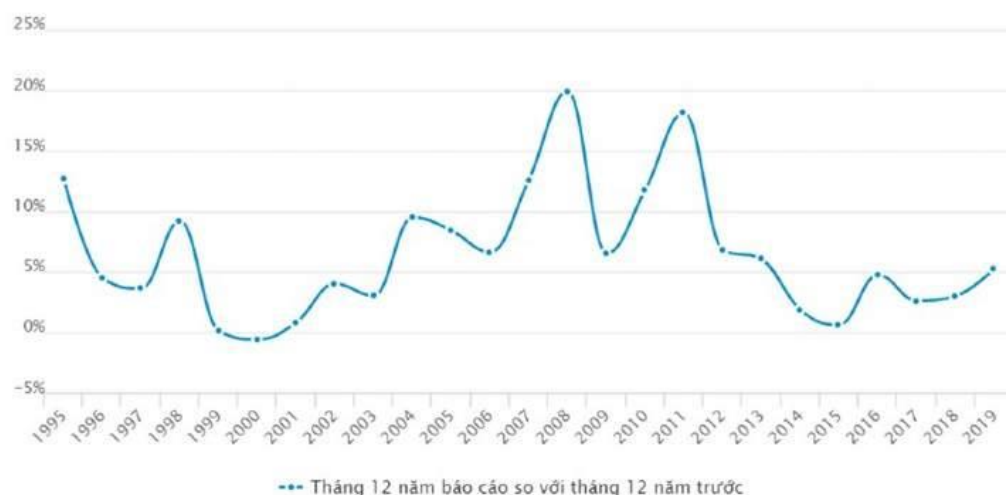


Giai đoạn 2008 – 2018

- Chu kỳ suy thoái và vực dậy của nền kinh tế Việt Nam tiếp tục trải qua một lần nữa trong giai đoạn 10 năm này. Giữa năm 2008, chu kỳ kinh tế một lần nữa lao dốc, bắt nguồn từ khủng hoảng tài chính toàn cầu, kéo theo đó là chu kỳ thoái trào của thị trường bất động sản. Ở Việt Nam, nhà đất sụt giá, giảm ước tính 30-40% chỉ trong thời gian ngắn. Tồn kho bất động sản năm 2012 lên tới trên 100.000 tỷ đồng. Nợ xấu của nhiều doanh nghiệp bất động sản có nguy cơ tăng vọt. Lạm phát thực sự bùng

nổ khiến Ngân hàng Nhà nước phải thắt chặt các chính sách tiền tệ. Kể từ năm 2012, cơ quan quản lý nhà nước đã nỗ lực ban hành nhiều chính sách và các gói kích cầu kinh tế nhằm thu hút đầu tư và tháo gỡ khó khăn cho thị trường. Kết quả là, thị trường bắt đầu có những chuyển biến tích cực. Việc khôi phục doanh nghiệp đặc biệt là doanh nghiệp đầu tư phát triển các dự án Nhà ở xã hội, nhà ở thương mại giá rẻ được giảm nghĩa vụ tài chính cùng với gói tín dụng 30 nghìn tỷ đồng được đưa ra đã từng bước giúp thị trường BĐS Việt Nam dần phục hồi dù tồn kho bất động sản vẫn còn nhiều và chưa được giải quyết hết. Thị trường lúc này đã “ấm dần”, “tan băng”, có xu hướng đi lên tương đối mạnh mẽ. Đồng thời, những người quan tâm đến BĐS cũng chứng kiến sự bùng nổ ở các phân khúc BĐS cao cấp và BĐS du lịch nghỉ dưỡng. Trong đó, ấn tượng nhất là phân khúc BĐS du lịch nghỉ dưỡng, ngôi nhà thứ hai, tạo ra một diện mạo hoàn toàn mới cho các tỉnh thành có vị trí địa lý và thiên nhiên ưu đãi như Bà Rịa - Vũng Tàu, Phú Quốc, Đà Nẵng, Thanh Hóa, Quảng Ninh, Hải Phòng...

CPI của Việt Nam, giai đoạn 1995 – 2019



Giai đoạn 2018 đến nay

- Số liệu mới nhất của World Bank cho thấy nền kinh tế Việt Nam tiếp tục cho thấy nền tảng mạnh mẽ và khả năng chống chịu cao, nhờ nhu cầu trong nước và sản xuất định hướng xuất khẩu vẫn ở mức cao trong hai năm trở lại đây. Số liệu sơ bộ cho thấy GDP thực tăng khoảng 7% trong năm 2019, gần với tỉ lệ tăng trưởng năm 2018 và Việt Nam là một trong những quốc gia có tốc độ tăng trưởng cao nhất trong khu vực. Do hội nhập kinh tế sâu rộng, Việt Nam cũng chịu ảnh hưởng nặng nề bởi đại dịch COVID-19. Tuy nhiên, tác động y tế của dịch bệnh không nghiêm trọng như nhiều quốc gia khác, nhờ có các biện pháp đối phó chủ động ở cả các cấp trung ương và địa phương. Trong khi kinh tế vĩ mô và tài khóa ổn định với mức tăng trưởng GDP ước đạt 3,8% trong quý đầu năm 2020, tác động của cuộc khủng hoảng COVID-19

đang diễn ra là khó dự đoán, tùy thuộc vào quy mô và thời gian kéo dài của dịch bệnh. Ngân hàng Phát triển châu Á (ADB) cũng dự báo GDP Việt Nam đạt mức tăng trưởng 4,1% trong năm 2020. Mặc dù con số này thấp hơn 0,7% so với dự báo tháng 4 của ADB, song đây vẫn là mức tăng trưởng cao nhất được kỳ vọng tại Đông Nam Á. Ngân hàng Thế giới (WB) cũng dự báo tăng trưởng GDP của Việt Nam năm 2020 đạt 3,0% và kỳ vọng nền kinh tế Việt Nam sẽ phục hồi tương đối nhanh chóng và sẽ có tốc độ tăng trưởng 6,8% vào năm 2021.

- Thực tế 25 năm vừa qua đã chứng minh cho việc: ngay trong thời gian khủng hoảng kinh tế, Việt Nam vẫn nằm trong nhóm số ít các nước duy trì được tốc độ tăng trưởng khá cao. Có thể khẳng định rằng bên cạnh đầu tư vàng, bất động sản đã, đang và sẽ là một kênh đầu tư an toàn và hiệu quả nhất. Covid-19 sẽ khó lường, nhưng thị trường BĐS sẽ sớm phục hồi và phát triển lớn mạnh trong giai đoạn tiếp theo 2021-2022, nhờ vào những quyết tâm rất lớn và kịp thời của Chính phủ trong thời gian gần đây. Đây sẽ là một công cụ hỗ trợ, một đòn bẩy đặc lực không chỉ cho các doanh nghiệp đang gặp khó trong lĩnh vực BĐS, mà còn cho cả nền kinh tế Việt Nam nói chung.

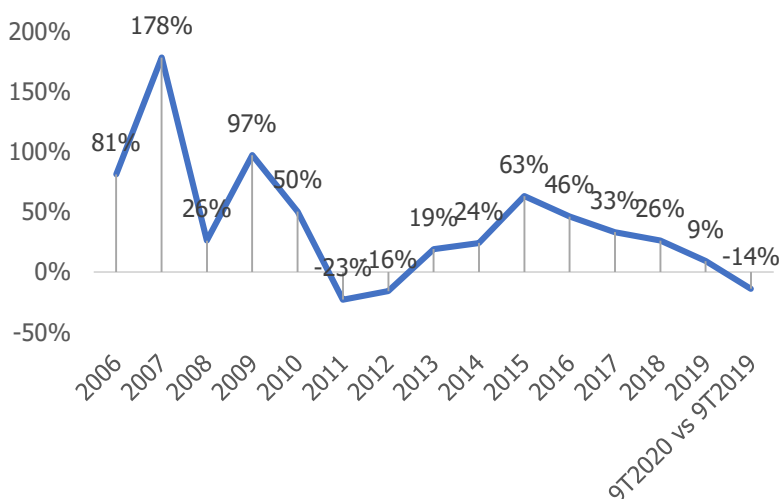
D. PHÂN TÍCH ĐÁNH GIÁ, DỰ BÁO VÀ RỦI RO CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Phân tích đánh giá

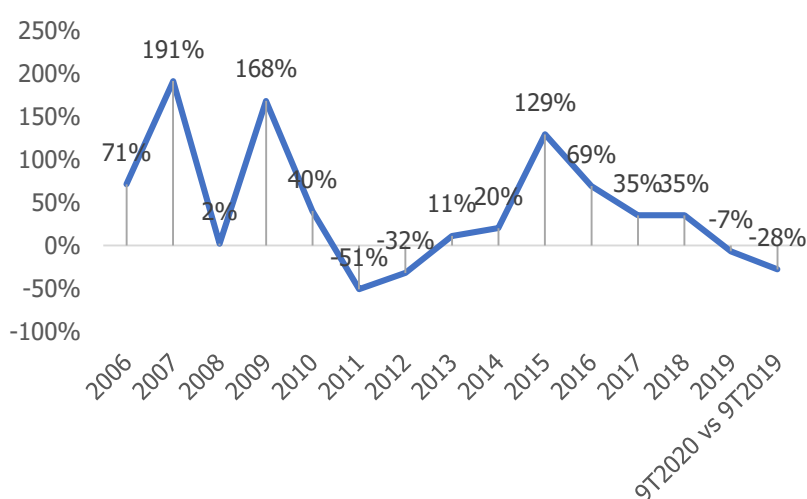
Ngành BĐS bước vào cuối chu kỳ suy giảm

- Sau giai đoạn phục hồi và tăng trưởng mạnh kể từ khi thị trường đóng băng vào năm 2011, ngành bất động sản Việt Nam đã tiến vào chu kỳ suy thoái. Nhìn vào biểu đồ có thể thấy tốc độ tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận gộp của các doanh nghiệp ngành bất động sản niêm yết trên 3 sàn HOSE, HNX, Upcom (loại VIC, VHM) đã liên tục giảm từ mức đỉnh vào năm 2015. Cụ thể, tốc độ tăng trưởng doanh thu giảm từ 63% năm 2015 còn 9% vào năm 2019, tốc độ tăng trưởng lợi nhuận gộp sụt giảm rất mạnh từ mức 129% năm 2015 xuống mức tăng trưởng âm, -7% năm 2019.
- Sang năm 2020, dịch bệnh Covid – 19 bùng phát đã mang lại ảnh hưởng tiêu cực lên ngành Bất động sản Việt Nam nói chung và các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nói riêng. Các biện pháp giãn cách xã hội của Chính phủ khiến nhiều doanh nghiệp bất động sản không thể thực hiện các đợt chào bán dự án như kế hoạch ban đầu. Cùng với đó, thu nhập của nhiều tầng lớp lao động bị ảnh hưởng, kéo theo kế hoạch mua nhà cũng bị trì hoãn, dẫn đến tổng cầu toàn ngành giảm. So sánh kết quả kinh doanh 9 tháng 2020 với 9 tháng năm 2019, doanh thu và lợi nhuận gộp toàn ngành sụt giảm lần lượt 14% và 28%.

Tăng trưởng doanh thu



Tăng trưởng lợi nhuận gộp

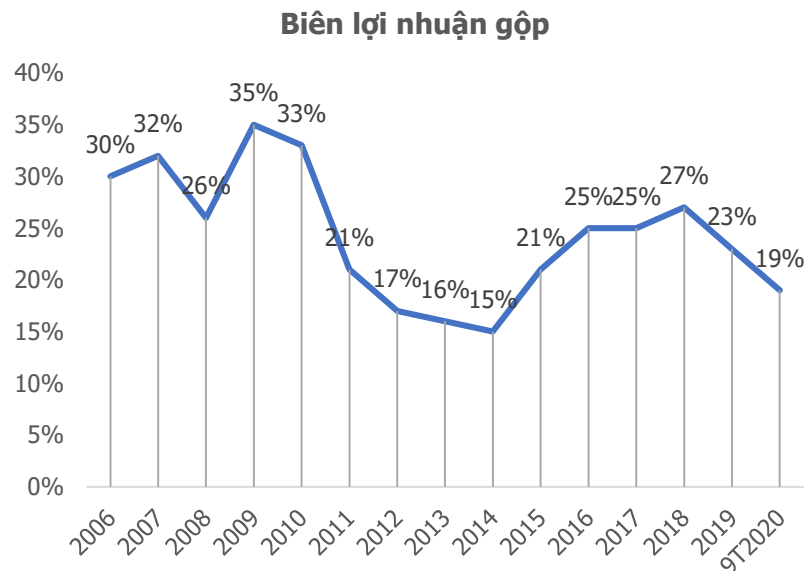


Tuy nhiên, khi nhìn vào cả giai đoạn hơn 15 năm của ngành, vẫn có thể nhìn thấy những điểm sáng. Doanh thu và lợi nhuận gộp tăng trưởng âm nhưng cũng đã gần tiệm cận với mức đáy năm 2011 – thời điểm bong bóng bất động sản bùng nổ và thị

trường bất động sản rơi vào thời kỳ đóng băng. Điều này cho thấy ngành Bất động sản Việt Nam đã bước vào cuối chu kỳ suy giảm và trong tương lai sẽ bước vào chu kỳ bắt đầu hồi phục.

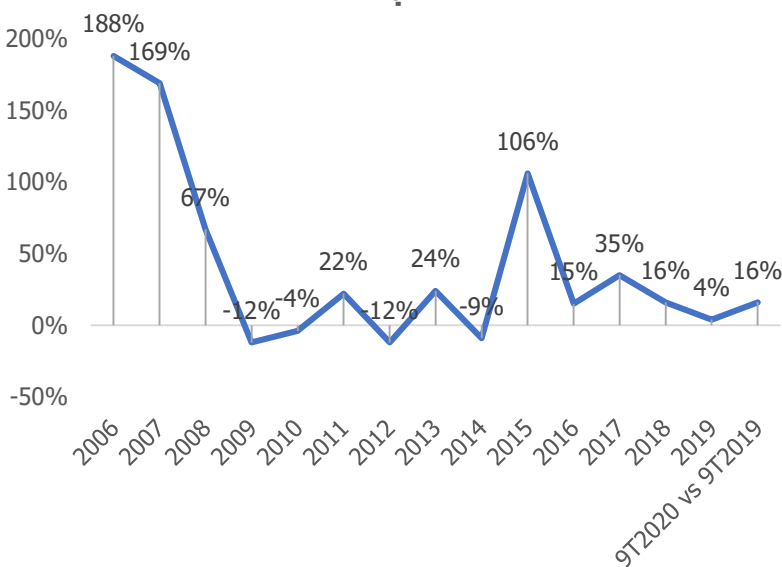
Tín hiệu tích cực trong hoạt động kinh doanh

- Như đã trình bày ở trên, ngành bất động sản đang ở trong chu kỳ suy giảm nhưng có thể nhận ra những điểm sáng trong tình hình hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp. Biên lợi nhuận gộp mặc dù giảm nhưng vẫn cao hơn so với mức đáy năm 2014, 9 tháng 2020 đạt 19% so với 15% năm 2014.

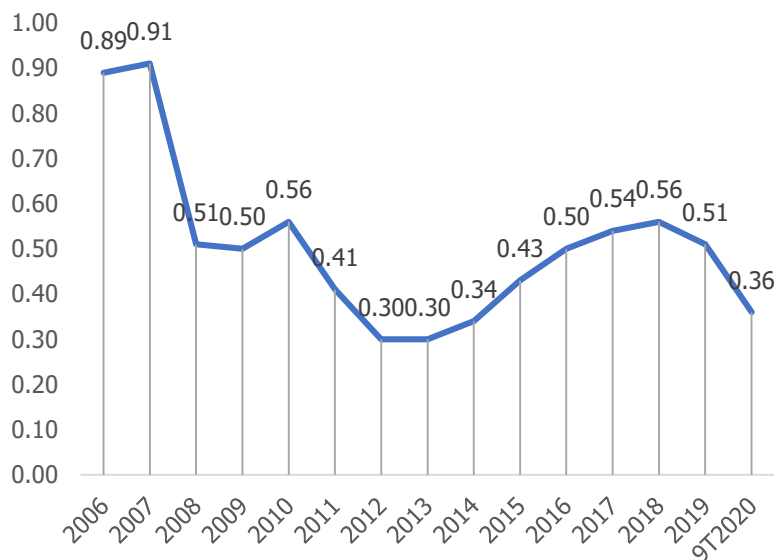


- Một điểm tích cực khác đối với các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đó là khoản Người mua trả tiền trước bắt đầu có dấu hiệu hồi phục. Khoản mục này 9 tháng năm 2020 tăng 16% so với cùng kỳ, tăng 13% so với thời điểm 31/12/2019, cao hơn con số 4% cả năm 2019. Đây là một dấu hiệu tích cực cho thấy nhu cầu phân khúc nhà ở vẫn duy trì, các dự án chào bán của doanh nghiệp vẫn nhận được sự quan tâm của khách hàng. Vòng quay hàng tồn kho và xây dựng cơ bản dở dang cũng giảm về gần mức thời kỳ đóng băng.

Tăng trưởng Người mua trả tiền trước ngắn hạn

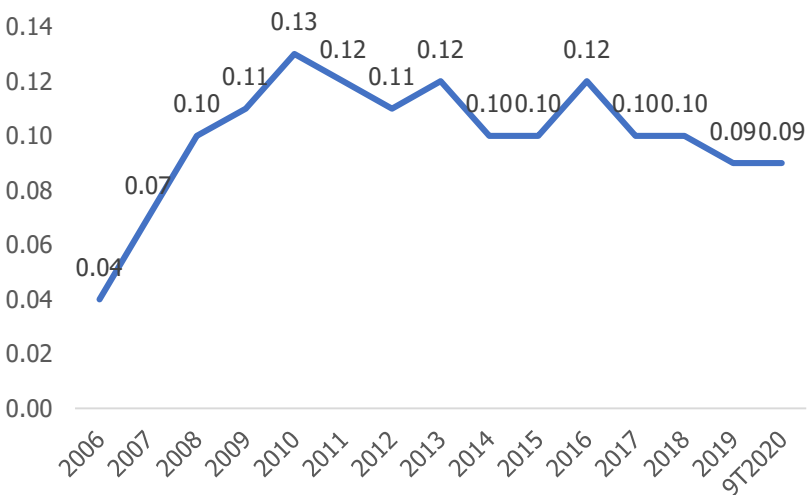


Vòng quay (HTK + XDCBDD)

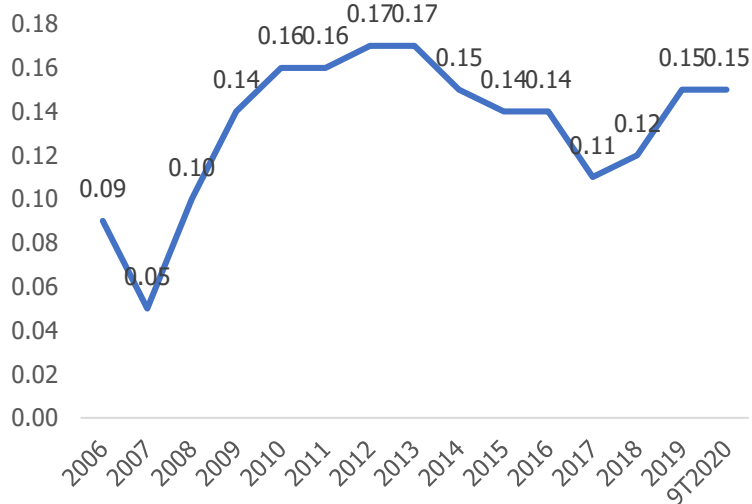


Tình hình tài chính lành mạnh hơn

Nợ vay NH/TTS

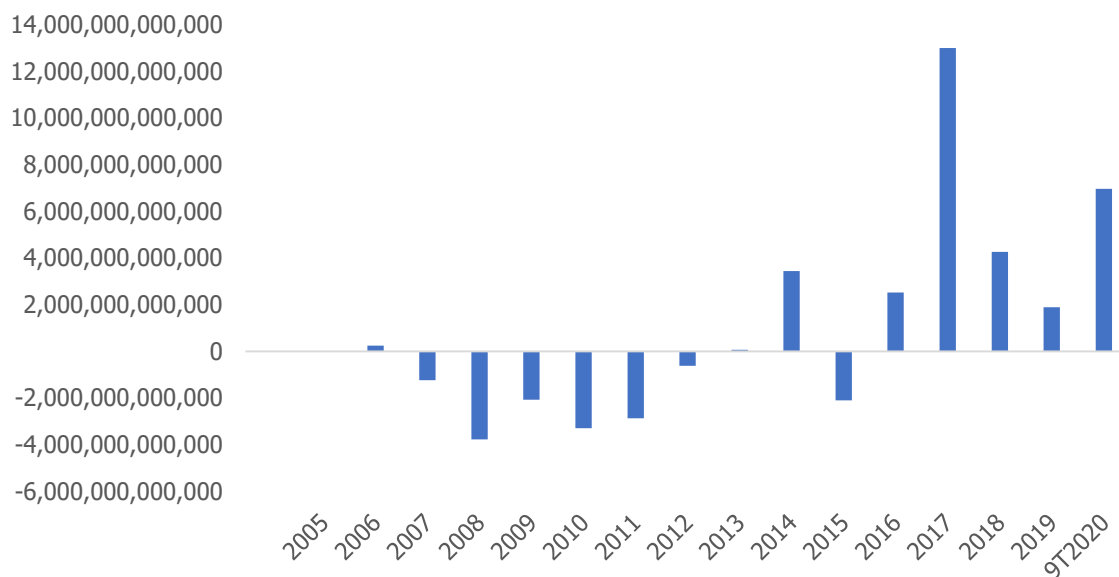


Nợ vay DH/TTS



- Các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đã biết cân đối tài chính tốt hơn so với giai đoạn bong bóng bất động sản trước đó. Khoản nợ vay tăng chậm hơn qua các năm, tỉ lệ nợ vay ngắn hạn, dài hạn trên tổng tài sản không còn giữ ở mức quá cao và hầu như đi ngang trong năm 2020. Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh cũng liên tục dương trong nhiều năm liên cho thấy doanh nghiệp quản lí dòng tiền tốt hơn, khó có khả năng bị mất thanh khoản trong ngắn hạn.

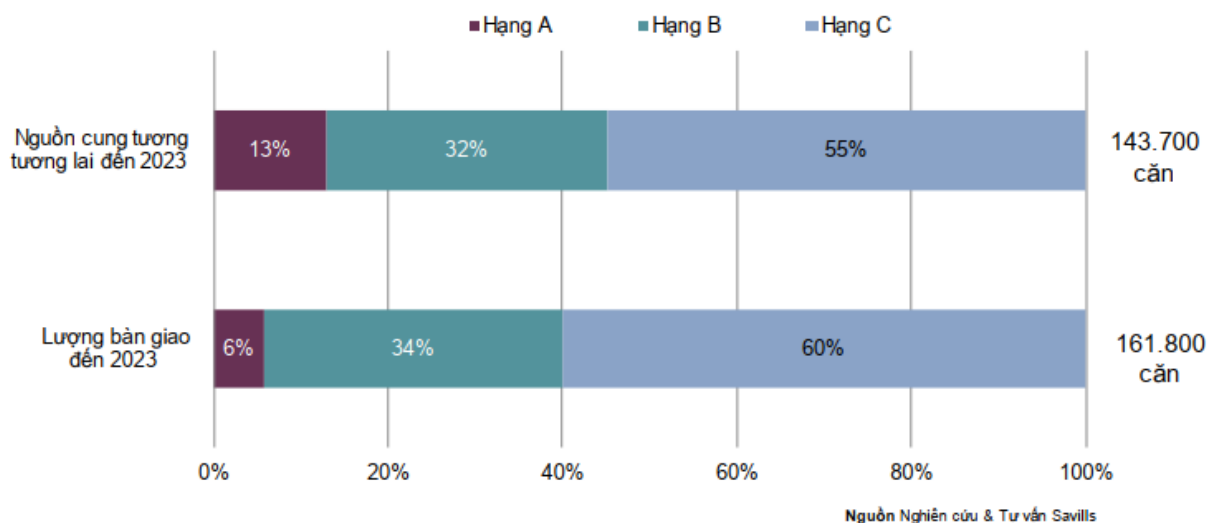
Lưu chuyển tiền thuần từ hoạt động kinh doanh CFO



Dự báo

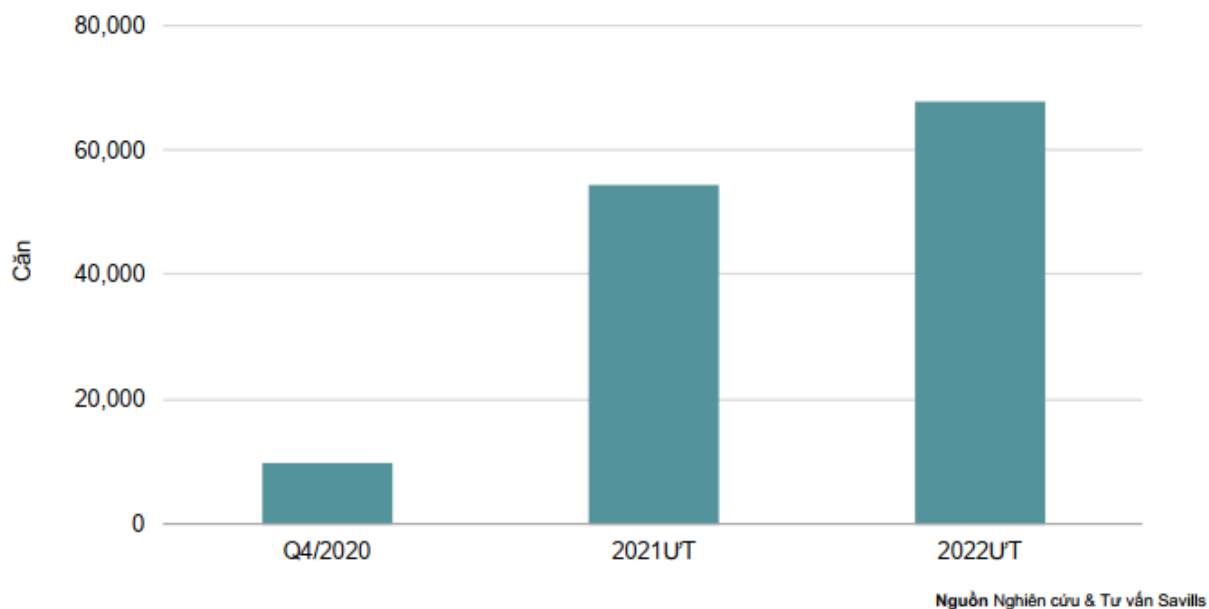
- Theo báo cáo cập nhật ngành bất động sản quý 3 2020 của Savills, dự báo nguồn cung căn hộ tương lai tại thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội sẽ tăng trở lại từ năm 2021 trở đi sau khi sụt giảm mạnh trong năm 2020 vì dịch Covid-19.

Triển vọng



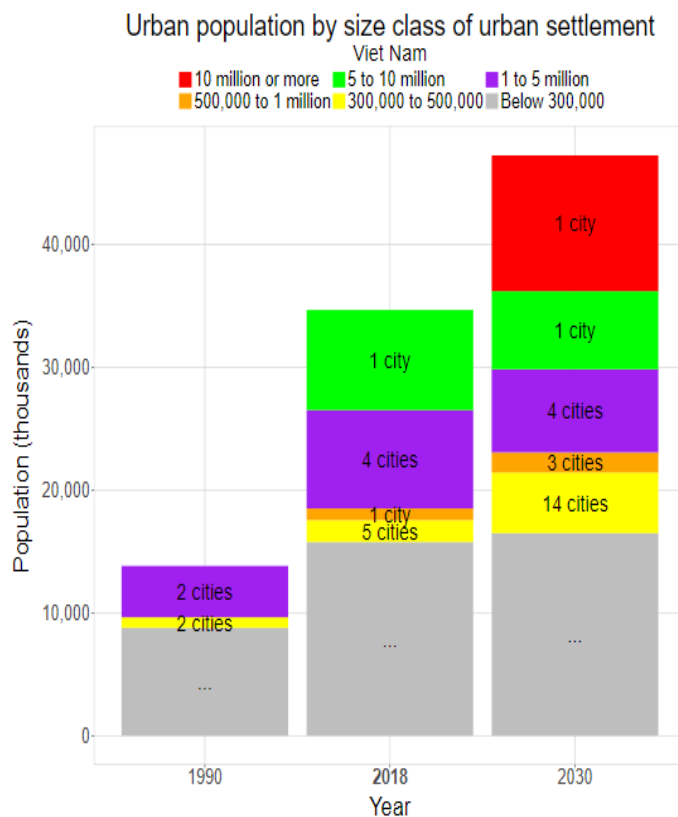
Tp. Hồ Chí Minh

Nguồn cung tương lai

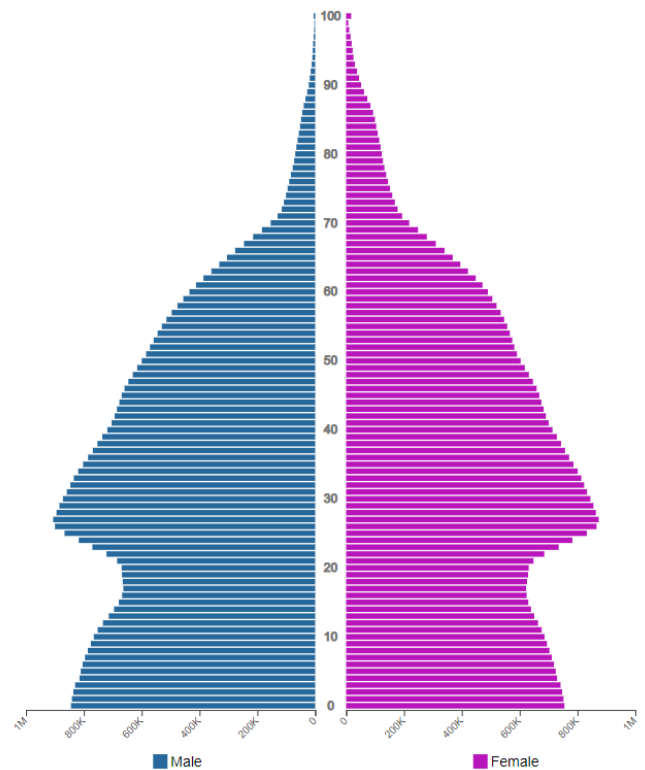


Hà Nội

- Cụ thể, tại thành phố Hồ Chí Minh tổng nguồn cung tương lai đến năm 2023 đạt hơn 140,000 căn. Lượng bàn giao sẽ cao hơn 160,000 do còn nguồn hàn tồn kho từ các dự án đã triển khai năm trước. Còn tại Hà Nội, năm 2021 ước tính có gần 55,000 căn hộ được cung ứng ra thị trường và con số này tăng lên gần 70,00 vào năm 2022. Tốc độ đô thị hóa nhanh, tăng trưởng dân số cao và giảm quy mô hộ gia đình tiếp tục góp phần làm tăng nhu cầu nhà ở trong tương lai.
- Còn theo Hiệp hội bất động sản Việt Nam, nhờ việc Việt Nam kiểm soát hoàn toàn được dịch bệnh Covid 19, kinh tế trong nước hồi phục, có tăng trưởng dương, lực cầu trong quý 4 2020 sẽ được tiếp sức để thị trường bất động sản nóng ấm, phục hồi trở lại.
- Nhu cầu nhà ở tiếp tục tăng theo sự gia tăng dân số tại các thành phố lớn. Dự báo vào năm 2030, Việt Nam sẽ có một thành phố với dân số vượt mức 10,000,000 dân đi cùng gia tăng số lượng các thành phố có từ 300,000 – 1,000,000 dân. Với cơ cấu dân số trẻ, nhóm tuổi 25 – 35 tuổi – độ tuổi lập gia đình, có nhu cầu nhà ở cao chiếm tỷ trọng cao nhất sẽ là động lực cho ngành bất động sản phục hồi sau chu kỳ suy giảm.



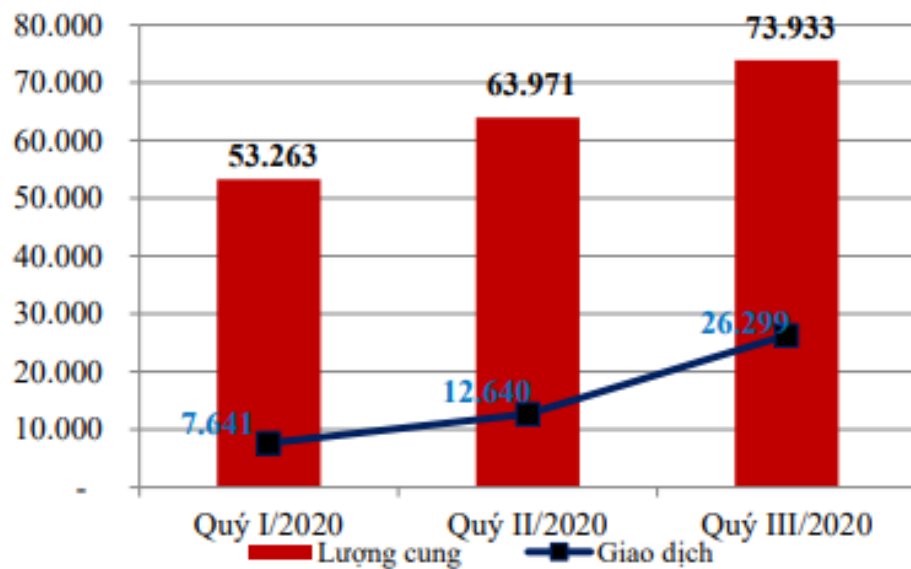
Vietnam Population Pyramid 2020



Rủi ro

Dịch bệnh

- Theo VnRea, Ảnh hưởng của 2 đợt dịch bệnh Covid 19 là cực kì nghiêm trọng. Tác động tiêu cực và ảnh hưởng xấu đến toàn bộ hệ thống của thị trường bất động sản Việt Nam. Trong phần lớn thời gian của giai đoạn đầu năm, cả nước phải gồng mình chống dịch Covid, phải giãn cách và ngừng các hoạt động kinh doanh gây nên tác động tiêu cực đến ngành bất động sản. Trong quý 1 và quý 2 2020, tỷ lệ hấp thụ sản phẩm nhà ở toàn Việt Nam chỉ đạt 14 – 19% thấp hơn rất nhiều so với năm 2019.



- Nếu dịch bệnh bùng phát trở lại thì sẽ ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động tất cả các doanh nghiệp trong ngành.

Thời giá bất động sản và hiện tượng sốt đất

- Hiện tượng săn tìm đất đai trong dân ở những địa phương bị đồn thổi thông tin đang có chiều hướng gia tăng. Điều này vô tình tạo ra nhiều thị trường giao dịch không chính thống, không được kiểm soát. Giá đất đai ở những địa phương cấp 2 tăng nóng và nhanh. Dẫn đến đẩy giá đất tăng mạnh, nhiều nơi vượt ngưỡng giá trị thật của thị trường. Điều này sẽ tạo bong bóng giá cả và thị trường ảo.

E. ĐÁNH GIÁ ÀN TOÀN TÀI CHÍNH THÔNG QUA CHẤM ĐIỂM F-SCORE CÁC DOANH NGHIỆP NIÊM YẾT

Mã CK	Tên	Sàn	Chỉ tiêu Tăng trưởng			Chỉ tiêu Sinh lời ROA	Chỉ tiêu Thanh khoản và đòn bẩy					Chỉ tiêu Hiệu quả hoạt động		Tổng điểm (Max=10)
			Tăng trưởng doanh thu	Tăng trưởng LNST cty mẹ	Tăng trưởng Người mua trả tiền trước ngắn hạn		CFO	CFO-LNST	Nợ vay NH/TTS	Nợ vay DH/TTS	CFO/(nợ phải trả ngắn hạn - người mua trả tiền trước ngắn hạn)	Biên LNG	Vòng quay (HTK + XDCBDD)	
VIC	VinGroup	HOSE	0	2	2	0	1	1	1	0	0	0	0	7
VHM	Vinhomes	HOSE	2	0	2	0	1	0	0	1	1	0	1	8
FLC	Tập đoàn FLC	HOSE	0	0	2	0	1	1	0	1	1	0	0	6
HDG	Tập đoàn Hà Đô	HOSE	2	2	0	1	1	1	1	0	1	0	1	10
NVL	Đầu tư Địa ốc No Va (Novaland)	HOSE	0	2	0	1	1	1	0	1	1	1	0	8
HTN	Hưng Thịnh Incons	HOSE	2	2	0	1	0	0	1	0	0	1	1	8
KDH	Nhà Khang Điền	HOSE	2	2	2	0	1	1	0	0	1	0	1	10
PDR	BDS Phát Đạt	HOSE	0	2	2	1	0	0	0	1	0	1	0	7
DXG	Địa ốc Đất Xanh	HOSE	0	0	2	0	0	0	0	0	0	1	0	3
DIG	DIC Corp	HOSE	2	2	0	1	0	0	1	0	0	0	1	7
NBB	577 CORP	HOSE	2	0	0	0	1	1	0	0	1	0	1	6
FHH	FLCHomes	UPCOM	0	0	0	0	1	1	0	0	1	0	0	3
QCG	Quốc Cường Gia Lai	HOSE	2	0	2	0	0	0	0	0	0	0	1	5

CRE	Bất động sản Thế Kỷ	HOSE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	2
NLG	BDS Nam Long	HOSE	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2
TDH	Thủ Đức House	HOSE	0	0	0	0	0	0	1	0	0	1	0	2
AMD	FLC Stone	HOSE	0	0	2	0	1	1	0	0	1	1	0	6
VPI	Đầu tư Văn Phú - Invest	HOSE	2	2	2	0	1	1	0	1	1	1	1	12
HPX	Đầu tư Hải Phát	HOSE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
NDN	PT Nhà Đà Nẵng	HNX	2	2	0	1	1	1	0	0	1	1	1	10
CEO	Tập đoàn CEO	HNX	0	0	0	0	1	1	0	0	1	0	0	3
KOS	Công ty KOSY	HOSE	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2
CCL	ĐT&PT Dầu khí Cửu Long	HOSE	2	2	2	0	1	0	0	0	1	0	1	9
HDC	Phát triển Nhà BR-VT	HOSE	2	2	2	1	1	1	1	0	1	1	0	12
HQC	Địa ốc Hoàng Quân	HOSE	2	0	0	0	1	1	0	0	1	0	1	6
LEC	BDS Điện lực Miền Trung	HOSE	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2
ITC	Đầu tư kinh doanh Nhà	HOSE	2	2	0	1	1	1	1	1	1	1	1	12
SCR	Sacomreal	HOSE	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1
API	APEC INVESTMENT	HNX	2	0	2	1	0	0	0	1	0	1	0	7
NTL	Đô thị Từ Liêm	HOSE	0	0	0	0	1	0	0	0	1	1	0	3
TLD	ĐT XD và PT Đô thị Thăng Long	HOSE	2	2	2	1	0	0	0	1	0	1	1	10
TIG	Tập đoàn Đầu tư Thăng Long	HNX	2	0	2	0	0	0	1	1	0	1	0	7
AAV	Việt Tiên Sơn Địa ốc	HNX	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
D2D	Phát triển Đô thị số 2	HOSE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
SJS	SUDICO	HOSE	0	2	0	0	1	0	0	0	0	1	0	4
VPH	Vạn Phát Hưng	HOSE	2	0	2	0	0	0	0	1	0	0	0	5
NRC	Bất động sản Netland	HNX	0	0	2	0	0	0	0	0	0	1	0	3
TEG	TECGROUP	HOSE	2	0	2	0	1	1	0	0	1	0	0	7

HLD	Bất động sản HUDLAND	HNX	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	0	6
CSC	Tập đoàn COTANA	HNX	0	0	2	0	0	0	0	0	0	0	0	2
FIR	Địa ốc First Real	HOSE	0	0	2	0	0	0	0	0	0	1	0	3
EIN	Đầu tư - TM - DV Điện lực	UPCOM	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	1
AGG	Bất động sản An Gia	HOSE	0	2	2	0	0	0	1	0	0	0	0	5
RCL	Địa Ốc Chợ Lớn	HNX	0	2	2	0	0	0	0	0	0	1	1	6
DRH	DRH Holdings	HOSE	2	2	0	1	0	0	1	1	0	0	0	7
C21	Thế kỷ 21	UPCOM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
SGR	Địa ốc Sài Gòn	HOSE	0	2	2	1	0	0	0	1	0	1	0	7
KHA	Đầu tư và DV Khánh Hội	UPCOM	0	2	2	1	0	0	0	0	0	0	0	5
PTL	Petroland	HOSE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	2
D11	Địa ốc 11	HNX	0	0	2	0	0	0	0	0	0	1	0	3
PFL	Dầu khí Đông Đô	UPCOM	2	0	2	1	1	1	1	0	0	1	0	9
HAR	BDS An Dương Thảo Điền	HOSE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	0	1
DTA	BDS Đệ Tam	HOSE	0	0	2	0	1	1	1	0	0	0	0	5
DLR	Địa ốc Đà Lạt	UPCOM	0	2	0	0	1	1	0	1	0	0	0	5
PVL	Đầu tư Nhà Đất Việt	HNX	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0	1
VRC	Bất động sản và Đầu tư VRC	HOSE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PV2	Đầu tư PV2	HNX	0	0	2	0	0	0	0	0	0	1	0	3
PPI	BDS Thái Bình Dương	UPCOM	0	2	0	0	1	1	0	0	1	1	1	7
CLG	Cotec Land	HOSE	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HD2	Đầu tư phát triển nhà HUD 2	UPCOM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HD6	Phát triển nhà số 6 Hà Nội	UPCOM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HD8	PT Nhà và Đô thị HUD8	UPCOM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
HU6	PT Nhà và Đô thị HUD6	UPCOM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

KAC	Địa ốc Khang An	UPCOM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
NTB	Công trình giao thông 584	UPCOM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PTN	Phát triển Nhà Khánh Hòa	UPCOM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PWA	Bất động sản dầu khí	UPCOM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PXC	Phát triển Đô thị Dầu khí	UPCOM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
STL	Sông Đà - Thăng Long	UPCOM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TBR	Địa ốc Tân Bình	UPCOM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
V11	VINACONEX No11	UPCOM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VHD	PT Nhà và Đô thị Vinaconex	UPCOM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
VNI	ĐT BĐS Việt Nam	UPCOM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
XDH	Đầu tư XD Dân dụng Hà Nội	UPCOM	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

❖ **Điểm F-score được tính toán trên số liệu 9T2020 của các doanh nghiệp ngành cấp 4. Từ 9 điểm đềbs 14 điểm được đánh giá là lành mạnh.**