

Thêm nhiều loại đất cho việc phát triển nhà ở thương mại

Hồ Thị Kiều Trang, CFA
Giám đốc, Ngành Bất Động Sản
trang.htk@hsc.com.vn
+84 28 3823 3299 Ext. 129

- Đầu tháng 10/2024, Chính phủ trình lên Quốc hội dự thảo nghị quyết (Tờ trình 631/TTr-CP) thí điểm dự án nhà ở thương mại qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất.
- Về cơ bản, nghị quyết này nhằm mục đích mở rộng loại hình đất được phép phát triển thành các dự án nhà ở thương mại và được kỳ vọng sẽ giải quyết các vấn đề pháp lý cho một số dự án, giải quyết tình trạng thiếu hụt nguồn cung nhà ở trong thời gian gần đây và thúc đẩy ngành BĐS phát triển, ngoài ra còn nhiều lợi ích khác.
- Nhìn chung, chúng tôi nhận thấy dự thảo là chất xúc tác tích cực cho thị trường, có khả năng giải quyết các vấn đề pháp lý bị vướng mắc trong thời gian dài tại các dự án có quỹ đất không phải đất ở đang chờ phê duyệt. Những lựa chọn hàng đầu của chúng tôi vẫn là NLG, KDH, và PDR.

Dự thảo nghị quyết về những loại hình đất được phép phát triển nhà ở thương mại.

Đầu tháng 10/2024, Chính phủ đã trình lên Quốc hội dự thảo nghị quyết (Tờ trình 631/TTr-CP) thí điểm dự án nhà ở thương mại qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất.

Theo Chính phủ, mục đích cơ bản của nghị quyết này là nhằm mở rộng loại hình đất được phép phát triển các dự án nhà ở thương mại, giúp đẩy nhanh tiến trình đô thị hóa của cả nước, cũng như giải quyết vấn đề thiếu hụt nguồn cung trong những năm gần đây, và thúc đẩy ngành BĐS phát triển, cùng nhiều lợi ích khác.

Thông qua nghị quyết này, Chính phủ khuyến khích các chủ đầu tư BĐS xây dựng quỹ đất thông qua việc đàm phán với chủ đất để phát triển các dự án nhà ở phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, chương trình phát triển đô thị, cũng như các chiến lược phát triển nhà ở của từng địa phương.

Chương trình thí điểm sẽ được triển khai tại các khu đô thị, các khu vực được quy hoạch trở thành khu đô thị và không vượt quá 30% diện tích đất ở bổ sung trong giai đoạn quy hoạch (so với diện tích đất ở hiện tại). Điều này sẽ phù hợp với phương án phân bổ và khoanh vùng đất được nêu trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh đã được phê duyệt giai đoạn 2021-2030.

Quan điểm của chúng tôi

Nhìn chung, HSC nhận thấy dự thảo này là chất xúc tác tích cực cho thị trường, có khả năng giải quyết các vấn đề pháp lý bị vướng mắc trong thời gian dài tại các dự án có quỹ đất không phải đất ở đang chờ phê duyệt. Tuy nhiên, việc triển khai ở cấp tỉnh sẽ đóng vai trò then chốt vì tốc độ phê duyệt dự án thường khác nhau ở từng địa phương. Trong trung và dài hạn, chúng tôi kỳ vọng tình trạng hạn chế nguồn cung sẽ cải thiện. Những lựa chọn hàng đầu của chúng tôi vẫn là NLG, KDH, và PDR.

Bản gốc bằng tiếng Anh của báo cáo này được phát hành vào ngày 15/10.

Mã CK	Giá (đồng)	Khuyến nghị		Giá mục tiêu (đồng)		Tiềm năng tăng/giảm (%)	P/E (lần)		P/B (lần)		L.suất cổ tức (%)	
		Mới	Cũ	Mới	Th.đổi (%)		2024F	2025F	2024F	2025F	2024F	2025F
CRE	6,800	Nắm giữ	-	6,900	-	1.47	94.0	22.8	0.56	0.55	-	-
DXG	15,150	Nắm giữ	-	16,000	-	5.61	95.5	56.8	1.04	1.02	-	-
DXS	5,590	Giảm tỷ trọng	-	5,000	-	(10.6)	41.0	21.9	0.54	0.53	8.94	8.94
KDH	37,350	Tăng tỷ trọng	-	42,000	-	12.4	45.8	32.8	1.99	1.89	0	1.34
NLG	39,700	Mua vào	-	53,300	-	34.3	27.2	20.2	1.60	1.54	2.52	2.52
NVL	10,650	Bán ra	-	8,500	-	(20.2)	33.1	N/a	0.54	0.56	-	-
VHM	45,350	Tăng tỷ trọng	-	47,500	-	4.74	8.15	7.56	0.97	0.86	0	0

Giá cổ phiếu tại ngày 14/10/2024.
Nguồn: Công ty, FactSet, HSC

Thêm một cải cách pháp lý quan trọng

Chính phủ đã trình lên Quốc hội đề xuất thí điểm mở rộng loại hình đất được phép phát triển dự án nhà ở thương mại. Nhìn chung, HSC nhận thấy dự thảo này là chất xúc tác tích cực cho thị trường, có khả năng giải quyết các vấn đề pháp lý bị vướng mắc trong thời gian dài tại các dự án có quỹ đất không phải đất ở đang chờ phê duyệt. Những lựa chọn hàng đầu của chúng tôi vẫn là NLG, KDH, và PDR.

Những nội dung chính từ dự thảo:

Yêu cầu chủ đầu tư phát triển quỹ đất khi triển khai các dự án nhà ở thương mại phải thông qua thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất hoặc khi công ty đã có quyền sử dụng đất:

- **Loại đất được chuyển mục đích sử dụng:** Đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở và đất sử dụng hỗn hợp (đất ở và các loại đất khác trong cùng một thửa đất).
- Chương trình thí điểm sẽ được triển khai tại các khu đô thị, các khu vực được quy hoạch trở thành khu đô thị và không vượt quá 30% diện tích đất ở bổ sung trong giai đoạn quy hoạch (so với diện tích đất ở hiện tại). Điều này sẽ phù hợp với phương án phân bổ và khoanh vùng đất được nêu trong quy hoạch sử dụng đất cấp tỉnh đã được phê duyệt giai đoạn 2021-2030.
- Theo đó, Nhà nước chỉ thu hồi đất đối với trường hợp “dự án khu đô thị có công năng phục vụ hỗn hợp, đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội với nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng để xây dựng mới hoặc cải tạo, chỉnh trang đô thị; dự án khu dân cư nông thôn”. Theo quan sát của chúng tôi, đây thường là những siêu dự án với diện tích đất lớn. Nếu không thuộc vào các trường hợp trên, thì Chính phủ khuyến khích các chủ đầu tư BĐS xây dựng quỹ đất thông qua việc đàm phán với chủ đất để phát triển các dự án nhà ở phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, chương trình phát triển đô thị, cũng như các chiến lược phát triển nhà ở của từng địa phương.
- **Phát triển dự án:** Phải tuân thủ các quy định liên quan khác trong ngành.

Chúng tôi có quan điểm tích cực cho ngành

Nhìn chung, HSC nhận thấy dự thảo này và nghị quyết (tiềm năng) này sẽ là chất xúc tác tích cực cho thị trường nếu được thông qua, giúp giải quyết những rắc rối về mặt pháp lý làm ảnh hưởng đến nhiều dự án có đất phi dân cư và chờ phê duyệt trong nhiều năm.

Tuy nhiên, chúng tôi cho rằng việc triển khai nghị quyết này ở cấp tỉnh và thành phố sẽ đóng vai trò quan trọng trong việc biến mong muốn của Chính phủ thành hiện thực. Trong quá khứ, tốc độ phê duyệt dự án sau khi có những cải cách pháp lý lớn thường không giống nhau giữa các địa phương. Trong ngắn hạn, chúng tôi dự đoán rằng việc giải quyết các vấn đề pháp lý có thể được tiến hành theo từng trường hợp cụ thể. Trong trung và dài hạn, chúng tôi kỳ vọng tình trạng hạn chế nguồn cung sẽ cải thiện, mang lại lợi ích cho toàn ngành. Hơn nữa, chúng tôi cho rằng nghị định này đặc biệt có lợi cho các nhà phát triển BĐS ở miền Nam, vì nơi đây vướng phải nhiều thách thức về pháp lý trong những năm gần đây. Hơn nữa, khi vấn đề nguồn cung được giải quyết, chúng tôi tin rằng các công ty môi giới BĐS sẽ hưởng lợi từ khối lượng giao dịch trên thị trường tăng cao. Những lựa chọn hàng đầu của chúng tôi là NLG, KDH, và PDR.

Tuyên bố miễn trách

Bản quyền thuộc về CTCP Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSC) 2021.

Báo cáo này được HSC hoặc một trong các chi nhánh viết và phát hành để phân phối tại Việt Nam và nước ngoài; phục vụ cho các nhà đầu tư tổ chức chuyên nghiệp là khách hàng của HSC và đồng ý nhận các sản phẩm nghiên cứu phân tích dành cho khách hàng tổ chức của HSC. Nếu quý độc giả không thuộc đối tượng nhà đầu tư nói trên, báo cáo này sẽ không nhằm phục vụ quý độc giả và quý độc giả không nên đọc hoặc dựa vào nội dung báo cáo này.

Báo cáo nghiên cứu này được viết với mục tiêu duy nhất là cung cấp những thông tin khái quát đến nhà đầu tư tổ chức. Báo cáo này không nhằm tới những mục tiêu đầu tư cụ thể, tình trạng tài chính cụ thể hay nhu cầu cụ thể của bất kỳ người nào nhận được hoặc đọc báo cáo này. Nhà đầu tư phải có quyết định của riêng mình dựa trên tình hình tài chính và mục tiêu đầu tư cụ thể của mình. Các thông tin cũng như ý kiến trong báo cáo không mang tính chất mời chào mua hay bán bất cứ chứng khoán, quyền chọn, hợp đồng tương lai hay công cụ phái sinh nào tại bất kỳ lãnh thổ có quyền tài phán nào. Đồng thời, các thông tin cũng như ý kiến trong báo cáo cũng không nhằm mục đích quảng cáo cho bất cứ công cụ tài chính nào.

Ý kiến, dự báo và ước tính chỉ thể hiện quan điểm của người viết tại thời điểm phát hành, không được xem là quan điểm của HSC và có thể thay đổi mà không cần thông báo. HSC có thể đưa ra khuyến nghị hoặc nhận định khác đối với các đối tượng nhà đầu tư không đồng ý với nội dung của báo cáo này. HSC không có nghĩa vụ phải cập nhật, sửa đổi báo cáo này dưới mọi hình thức cũng như thông báo với người đọc trong trường hợp các quan điểm, dự báo và ước tính trong báo cáo này thay đổi hoặc trở nên không chính xác. Thông tin trong báo cáo này được thu thập từ nhiều nguồn khác nhau và chúng tôi không đảm bảo về sự hoàn chỉnh cũng như độ chính xác của thông tin.

HSC có thể sử dụng các nghiên cứu trong báo cáo này cho hoạt động mua bán chứng khoán tự doanh hoặc mua bán chứng khoán cho các quỹ mà HSC đang quản lý. HSC có thể giao dịch cho chính công ty theo những gợi ý về giao dịch ngắn hạn của các chuyên gia phân tích trong báo cáo này và cũng có thể tham gia vào các giao dịch chứng khoán trái ngược với ý kiến tư vấn và quan điểm thể hiện trong báo cáo này. Nhân viên của HSC có thể có lợi ích tài chính ở những chứng khoán được đề cập trong báo cáo này hoặc các công cụ có liên quan. HSC có thể có nghiệp vụ ngân hàng đầu tư hoặc tìm kiếm mối quan hệ hợp tác kinh doanh với những công ty được đề cập đến trong báo cáo này.

Nhà đầu tư phải lưu ý rằng giá và khối lượng giao dịch của các công cụ tài chính luôn biến động, có thể lên hoặc xuống. Những diễn biến trong quá khứ, nếu có, không hàm ý cho những kết quả tương lai.

Báo cáo này là tài sản của HSC và không được công bố rộng rãi ra công chúng, vì vậy không ai được phép sao chép, tái sản xuất, phát hành cũng như tái phân phối bất kỳ nội dung nào của báo cáo hay toàn bộ báo cáo vì bất kỳ mục đích nào nếu không có văn bản chấp thuận của HSC. Mọi cá nhân, tổ chức sẽ chịu trách nhiệm đối với HSC về bất kỳ tổn thất hoặc thiệt hại nào mà HSC hoặc khách hàng của HSC phải chịu do bất kỳ hành vi vi phạm theo Tuyên bố miễn trách này và theo quy định của pháp luật.

Giải thích các mức đánh giá cổ phiếu dành cho khách hàng tổ chức

Mua vào: Kỳ vọng tăng giá trên 20% trong khoảng thời gian 12 tháng
Tăng tỷ trọng: Kỳ vọng tăng giá từ 5% đến 20% trong khoảng thời gian 12 tháng
Nắm giữ: Kỳ vọng tăng giá hoặc giảm giá dưới 5% trong khoảng thời gian 12 tháng
Giảm tỷ trọng: Kỳ vọng giảm giá từ 5% đến 20% trong khoảng thời gian 12 tháng
Bán ra: Kỳ vọng giảm giá trên 20% trong khoảng thời gian 12 tháng



CÔNG TY CHỨNG KHOÁN TỐT NHẤT VÀ ĐỘI NGŨ PHÂN TÍCH HÀNG ĐẦU VIỆT NAM
Được trao bởi Finance Asia, Asiamoney, Institutional Investor & Thomson Reuters

TRỤ SỞ CHÍNH

Tầng 5 & 6, Tòa nhà AB
76 Lê Lai, Quận 1, TP HCM
T: (+84 28) 3823 3299
F: (+84 28) 3823 3301

CHI NHÁNH HÀ NỘI

Tầng 2, Tòa nhà Cornerstone
16 Phan Chu Trinh, Quận Hoàn Kiếm
T: (+84 24) 3933 4693
F: (+84 24) 3933 4822

E: info@hsc.com.vn W: www.hsc.com.vn