

Diễn biến tích cực liên quan đến khung pháp lý

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

- Gần đây, Quốc hội đã thông qua Nghị quyết số 171/2024/QH15 cho phép thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất.
- Các loại đất được áp dụng bao gồm đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không bao gồm đất ở và đất hỗn hợp có thành phần đất ở.
- Nhìn chung, HSC có quan điểm tích cực đối với Nghị quyết này của Quốc hội vì cơ chế này có thể tháo gỡ các rào cản pháp lý cho các nhà phát triển BĐS trong việc xây dựng quỹ đất để phát triển nhà ở thương mại, thúc đẩy nguồn cung trong tương lai nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở ngày càng tăng và qua đó giảm áp lực giá của căn hộ tại các thành phố lớn do hạn chế nguồn cung.

Quốc hội thông qua Nghị quyết số 171/2024/QH15

Quốc hội đã thông qua Nghị quyết số 171/2024/QH5 cho phép thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất.

Những nội dung đáng chú ý

Nghị quyết cho phép thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất đối với các loại đất bao gồm (1) đất nông nghiệp, (2) đất phi nông nghiệp không bao gồm đất ở và (3) đất hỗn hợp có thành phần đất ở. Các dự án phải phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt và đáp ứng các tiêu chí nhất định. Tổng diện tích đất ở trong các dự án thí điểm không vượt quá 30% của phần diện tích đất ở tăng thêm trong kỳ quy hoạch theo phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh giai đoạn 2021-2030 đã được phê duyệt.

Nghị quyết có hiệu lực thi hành từ ngày 1/4/2025 và được thực hiện trong 5 năm.

Quan điểm của HSC

Nhìn chung, HSC đánh giá cao Nghị quyết này vì sẽ giúp tháo gỡ đáng kể những nút thắt pháp lý ở nhiều dự án nhà ở thương mại mà các chủ đầu tư đã mua hoặc đang trong quá trình mua đất. Nghị quyết được kỳ vọng sẽ giúp cải thiện nguồn cung trong tương lai, qua đó đáp ứng nhu cầu nhà ở lớn và làm hạ nhiệt giá căn hộ tại các thành phố lớn, nơi đang phải đối mặt với tình trạng nguồn cung hạn chế và giá cao trong vài năm qua.

Tuy nhiên, do các dự án đủ điều kiện tham gia chương trình sẽ được các cơ quan cấp tỉnh đề xuất và được UBND tỉnh phê duyệt, tổng diện tích đất ở trong các dự án thí điểm không vượt quá 30% của phần diện tích đất ở tăng thêm trong kỳ quy hoạch theo phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh giai đoạn 2021-2030 đã được phê duyệt. Hiện tại, chúng tôi không có thông tin chi tiết về các dự án cụ thể của các nhà phát triển có thể được hưởng lợi từ Nghị quyết này.

Những lựa chọn hàng đầu của chúng tôi vẫn là KDH, NLG, (đang xem xét lại khuyến nghị và giá mục tiêu) và PDR, trong khi chúng tôi cũng ưa thích cổ phiếu DXS và CRE cho ý tưởng đầu tư.

Bản gốc bằng tiếng Anh của báo cáo này được phát hành vào ngày 18/12.

(Xem tiếp trang 2)

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	7,240	Tăng tỷ trọng	-	8,400	-	16.0	92.6	17.6	0.60	0.58	-	-
DXG	18,000	Nắm giữ	-	17,200	-	(4.44)	107	57.8	1.23	1.21	-	-
DXS	7,710	Tăng tỷ trọng	-	8,500	-	10.2	31.3	18.9	0.74	0.71	6.49	6.49
KDH	35,000	Mua vào	-	42,000	-	20.0	47.3	34.0	2.05	1.95	0	1.43
NLG	37,200	Tăng tỷ trọng	-	46,700	-	25.5	26.9	25.1	1.47	1.42	1.34	1.34
PDR	21,300	Tăng tỷ trọng	-	25,200	-	18.3	30.4	29.2	1.63	1.55	0	0
VHM	41,300	Nắm giữ	-	44,600	-	7.99	5.91	5.57	0.85	0.74	0	0

Giá cổ phiếu tại ngày 17/12/2024.
Nguồn: Công ty, FactSet, HSC

Một số thông tin thêm

HSC sẽ xem xét và giải thích chi tiết về cách thực hiện Nghị quyết dưới đây.

Các trường hợp thí điểm

Nghị quyết cho phép thí điểm triển khai các dự án nhà ở thương mại trên cả nước theo các trường hợp như sau:

1. Dự án của tổ chức kinh doanh bất động sản nhận quyền sử dụng đất.
2. Dự án của tổ chức kinh doanh bất động sản đang có quyền sử dụng đất.
3. Dự án của tổ chức kinh doanh bất động sản đang có quyền sử dụng đất và nhận thêm quyền sử dụng đất.
4. Dự án của tổ chức kinh doanh bất động sản được các tổ chức đang sử dụng đất thành lập để thực hiện dự án nhà ở thương mại trên diện tích đất phải di dời do ô nhiễm môi trường hoặc theo quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị.

Miễn trừ

Việc thực hiện các dự án nhà ở thương mại không thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị quyết này mà được thực hiện theo quy định của Luật Đất đai bao gồm:

1. Dự án của tổ chức kinh doanh bất động sản nhận quyền sử dụng đất ở.
2. Dự án của tổ chức kinh doanh bất động sản đang có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác.

Nhận quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận

Việc nhận quyền sử dụng đất thông qua thỏa thuận để thực hiện dự án thí điểm phải tuân thủ quy định về việc chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Trường hợp trong phạm vi khu đất, thửa đất thực hiện thí điểm có diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý nhưng không tách được thành dự án độc lập thì diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý được đưa vào tổng diện tích đất để lập dự án và được Nhà nước giao cho nhà đầu tư thực hiện dự án không phải thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

Điều kiện thực hiện dự án thí điểm

Các dự án thí điểm phải đáp ứng các điều kiện sau đây:

1. Phạm vi khu đất, thửa đất thực hiện dự án phù hợp với quy hoạch sử dụng đất cấp huyện hoặc quy hoạch xây dựng/quy hoạch đô thị.
2. Phạm vi khu đất, thửa đất thực hiện dự án phù hợp với chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương đã được phê duyệt.
3. Phạm vi khu đất, thửa đất thực hiện dự án nằm trong danh mục các khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm do UBND cấp tỉnh thông qua theo quy định.
4. Khu đất phải có văn bản chấp thuận của UBND cấp tỉnh về việc thỏa thuận nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án thí điểm đối với trường hợp (1) và (3).
5. Tổ chức kinh doanh bất động sản phải đáp ứng các điều kiện theo quy định của Luật Đất đai, Luật Kinh doanh BĐS, Luật Nhà ở, Luật Đầu tư và quy định khác của pháp luật có liên quan.
6. Đối với trường hợp sử dụng diện tích đất quốc phòng, đất an ninh đã được quy hoạch đưa ra khỏi đất quốc phòng, đất an ninh để thực hiện dự án thí điểm thì phải đáp ứng các điều kiện quy định trên và có văn bản chấp thuận của Bộ Quốc phòng đối với đất quốc phòng, Bộ Công an đối với đất an ninh.

Các loại đất cho dự án thí điểm

Các tổ chức kinh doanh BĐS thực hiện dự án thí điểm đáp ứng các điều kiện quy định trên được nhận chuyển quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất đối với một, một số hoặc các loại đất sau đây để thực hiện dự án thí điểm như sau:

1. Đất nông nghiệp

2. Đất phi nông nghiệp không phải đất ở
3. Đất ở và đất khác trong cùng thửa đất

Tiêu chí lựa chọn dự án thí điểm

Các dự án thí điểm phải đáp ứng các tiêu chí sau đây:

1. Được thực hiện tại khu vực đô thị hoặc khu vực được quy hoạch phát triển đô thị.
2. Tổng diện tích đất ở trong các dự án thí điểm không vượt quá 30% của phần diện tích đất ở tăng thêm trong kỳ quy hoạch theo phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh giai đoạn 2021 - 2030.
3. Không thuộc các dự án quy định tại khoản 4 Điều 67 của Luật Đất đai.
4. Đối với trường hợp quy định tại điểm (1) nêu trên, khu đất thực hiện dự án thí điểm phải không thuộc diện phải thu hồi bắt buộc.

Trường hợp đặc biệt

Đối với diện tích đất quốc phòng/đất an ninh chưa bàn giao về cho địa phương quản lý thì ưu tiên giao Bộ Quốc phòng, Bộ Công an tổ chức thực hiện dự án thí điểm để ưu tiên bán, cho thuê, cho thuê mua đối với cán bộ, chiến sĩ thuộc lực lượng vũ trang theo quy định của pháp luật.

Triển khai và thời gian có hiệu lực

Nghị quyết có hiệu lực thi hành từ ngày 1/4/2025 và được thực hiện trong 5 năm. Sau khi Nghị quyết hết hiệu lực, tổ chức kinh doanh BĐS đang thực hiện dự án thí điểm theo tiến độ ghi trong dự án đầu tư được tiếp tục thực hiện cho đến khi kết thúc dự án. Người nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong dự án thí điểm có quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản theo quy định của pháp luật.

Quan điểm của HSC

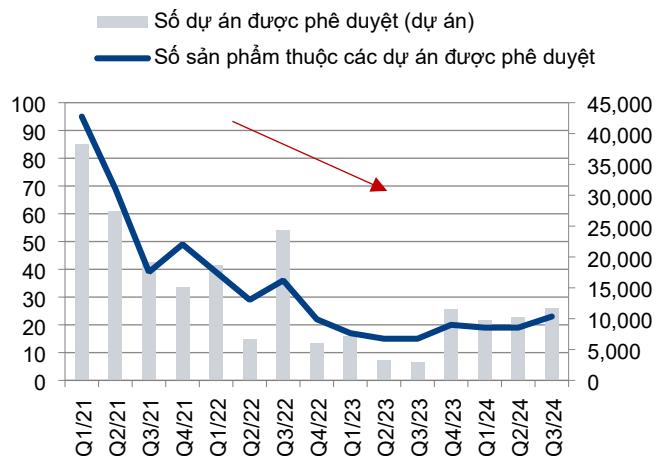
Nhìn chung, chúng tôi có quan điểm tích cực đối với Nghị quyết này của Quốc hội vì cơ chế này có thể giúp tháo gỡ các rào cản pháp lý cho các dự án nhà ở thương mại. Nghị quyết này có lợi cho các nhà phát triển BĐS đã hoặc đang trong quá trình phát triển quỹ đất cho các dự án, qua đó thúc đẩy nguồn cung trong tương lai nhằm đáp ứng nhu cầu nhà ở ngày càng tăng. Ngoài ra, Nghị quyết này có thể giúp ổn định giá căn hộ tại các thành phố lớn, vốn đã tăng mạnh trong những năm gần đây do nguồn cung hạn chế.

Điều đáng chú ý là số lượng các dự án nhà ở được phê duyệt trên cả nước, đặc biệt là tại TP.HCM, đã có xu hướng giảm trong 5 năm qua (Biểu đồ 1, 2). Điều này dẫn đến tình trạng khan hiếm nguồn cung và giá nhà tăng cao, làm dấy lên lo ngại về mức độ tăng nhanh của tỷ lệ chi phí nhà ở đối với thị trường chung.

Do các dự án đủ điều kiện tham gia chương trình thí điểm cần phải được các cơ quan cấp tỉnh đề xuất và được UBND cấp tỉnh phê duyệt và tổng diện tích đất ở trong các dự án thí điểm không vượt quá 30% của phần diện tích đất ở tăng thêm trong kỳ quy hoạch theo phương án phân bổ và khoanh vùng đất đai trong quy hoạch tỉnh giai đoạn 2021-2030. Hiện vẫn chưa có thông tin cụ thể về dự án và chủ đầu tư nào sẽ được hưởng lợi từ Nghị quyết này.

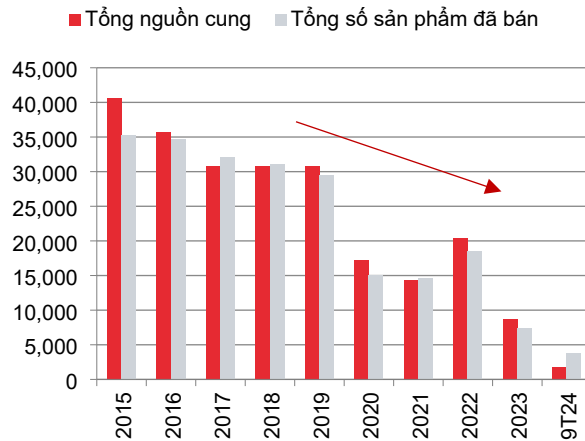
Những lựa chọn hàng đầu của chúng tôi vẫn là KDH, NLG, (đang xem xét lại khuyến nghị và giá mục tiêu) và PDR, trong khi chúng tôi cũng ưa thích cổ phiếu DXS và CRE cho ý tưởng đầu tư.

Biểu đồ 1: Số dự án và số sản phẩm được phê duyệt tại Việt Nam



Nguồn: MOC

Biểu đồ 2: Tổng nguồn cung và số giao dịch tại TP.HCM



Nguồn: CBRE

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