

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

Bỏ đề xuất sở hữu căn hộ chung cư có thời hạn

- Thông tin trên báo chí cho biết đại diện của Bộ Xây dựng xác nhận đã chính thức loại bỏ nội dung quy định sở hữu chung cư có thời hạn ra khỏi dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) mới nhất.
- Động thái điều chỉnh kịp thời này diễn ra trong bối cảnh đề xuất sở hữu căn hộ chung cư có thời hạn trở thành tâm điểm tranh luận và nhận được sự quan tâm đặc biệt từ dư luận ngay khi Bộ công bố dự thảo luật mới nhất.
- Việc bỏ đề xuất sở hữu căn hộ chung cư có thời hạn sẽ giúp giải tỏa đáng kể áp lực tâm lý cho các nhà đầu tư cá nhân trong ngắn hạn. Tuy nhiên, do vấn đề pháp lý này chưa được tháo gỡ hoàn toàn cho đến khi Luật Nhà ở chính thức được thông qua, tâm lý thị trường sẽ cải thiện dần dần theo xu hướng thận trọng, thay vì chuyển sang trạng thái tích cực ngay lập tức.

Bỏ đề xuất sở hữu căn hộ chung cư có thời hạn

Thông tin trên báo chí cho biết đại diện của Bộ Xây dựng xác nhận đã chính thức loại bỏ nội dung quy định sở hữu chung cư có thời hạn ra khỏi dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) mới nhất. Động thái điều chỉnh này diễn ra trong bối cảnh đề xuất áp dụng thời hạn sở hữu chung cư vừa qua đã trở thành tâm điểm chú ý của dư luận khi xuất hiện trong bản dự thảo luật mới nhất (xem tại báo cáo nhanh trước đó của chúng tôi: [Đề xuất thời hạn sở hữu nhà chung cư](#)).

Theo đại diện Bộ Xây dựng, dự thảo luật vẫn đang trong quá trình xem xét và sẽ tiếp tục được hoàn thiện trước khi trình các cơ quan có thẩm quyền thẩm định theo đúng chương trình xây dựng luật.

Đây không phải là lần đầu tiên đề xuất này được đưa ra. Trong quá trình soạn thảo Luật Nhà ở sửa đổi vào cuối năm 2022, Bộ Xây dựng từng đề xuất điều khoản quy định về "thời hạn sở hữu nhà chung cư". Theo đề xuất này, thời hạn sở hữu sẽ gắn liền với thời hạn sử dụng thiết kế của tòa nhà được xác định trong hồ sơ thiết kế xây dựng đã được phê duyệt, tính từ ngày tòa nhà được nghiệm thu đưa vào sử dụng.

Tuy nhiên, vào tháng 4/2023, sau khi tiếp thu ý kiến của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Bộ Xây dựng đã kiến nghị Chính phủ rút đề xuất này. Bộ dẫn ra lý do đây là vấn đề nhạy cảm, có tác động xã hội lớn và chưa đạt được sự đồng thuận rộng rãi từ các bên liên quan.

Nhận định của HSC

Việc bỏ đề xuất sở hữu căn hộ chung cư có thời hạn sẽ giúp giải tỏa đáng kể áp lực tâm lý cho các nhà đầu tư cá nhân trong ngắn hạn. Tuy nhiên, do vấn đề pháp lý này chưa được tháo gỡ hoàn toàn cho đến khi Luật Nhà ở chính thức được thông qua, tâm lý thị trường sẽ cải thiện dần dần theo xu hướng thận trọng, thay vì chuyển sang trạng thái tích cực ngay lập tức.

Bản gốc bằng tiếng Anh của báo cáo này được phát hành vào ngày 14/7.

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 (%)		2026F	2027F	2026F	2027F	2026F	2027F
DXG	12,100	Mua vào	-	16,667	-	37.7	64.9	8.63	1.06	0.95	-	-
KDH	19,800	Mua vào	-	32,300	-	63.1	17.5	13.1	1.13	1.04	0	0
NLG	25,350	Mua vào	-	39,700	-	56.6	16.5	12.8	0.93	0.89	1.97	1.97
NVL	12,150	Tăng tỷ trọng	-	16,744	-	37.8	13.3	9.34	0.61	0.58	-	-
PDR	13,800	Tăng tỷ trọng	-	19,200	-	39.1	52.9	12.7	1.07	0.99	-	-
TCH	13,800	Tăng tỷ trọng	-	20,000	-	44.9	3.91	3.38	0.69	0.56	0.35	0.35
VHM	143,000	Nắm giữ	-	163,400	-	14.3	9.43	8.88	1.96	1.60	-	0

Giá cổ phiếu tại ngày 13/7/2026.
Nguồn: Công ty, FactSet, HSC

Tuyên bố miễn trách

Bản quyền thuộc về CTCP Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh (HSC) 2025.

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.

Nhằm đảm bảo sự tách biệt và tính độc lập giữa chuyên viên phân tích và nhân viên của bộ phận tự doanh, HSC có thể có hoặc không có vị thế tự doanh đối với bất kỳ chứng khoán nào được đề cập trong báo cáo này. Nhân viên của bộ phận tự doanh của HSC có thể tham khảo gợi ý của bộ phận nghiên cứu khi mua hoặc bán các vị thế tự doanh hoặc các vị thế do các quỹ của HSC quản lý nắm giữ. HSC có thể giao dịch cho chính công ty theo gợi ý về giao dịch ngắn hạn của các chuyên viên phân tích trong báo cáo này và cũng có thể tham gia vào các giao dịch trái ngược với ý kiến tư vấn. Theo chính sách giao dịch cá nhân, nhân viên của HSC cũng có thể có lợi ích tài chính đối với các chứng khoán được đề cập trong báo cáo này hoặc các công cụ liên quan. HSC cũng 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 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 2, 3, 5, 6, 7, 11 & 12 Tòa nhà AB
76 Lê Lai, Phường Bến Thành, 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