

Báo cáo ngành

**Bất động sản nhà ở****Đánh giá sơ bộ tác động của Ba dự án luật sửa đổi đã được thông qua**

- Quốc hội khóa 15 đã thông qua dự thảo Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh Bất động sản sửa đổi sau kỳ họp thứ VI vào tháng 11/2023 và thông qua Luật Đất đai sửa đổi tại kỳ họp bất thường lần thứ V vào tháng 01/2024. Theo đó, các luật mới sẽ bắt đầu có hiệu lực từ ngày 01/01/2025.
- Nỗ lực làm việc của Chính phủ đã giúp Luật Đất đai (sửa đổi) được thông qua sớm hơn dự kiến trước đó (vào Kỳ họp quốc hội lần thứ VII – tháng 05/2024), điều này giúp đáp ứng nhu cầu về đồng bộ chính sách, qua đó giúp hỗ trợ tâm lý thị trường trong thời gian tiếp theo. Bên cạnh đó, chúng tôi cho rằng việc sớm thông qua các luật sửa đổi sẽ giúp các cơ quan lập pháp có thời gian từ nay đến cuối năm 2024 để hoàn thiện các thông tư, nghị định hướng dẫn thực thi luật mới.
- Chúng tôi tin rằng các luật sửa đổi khi đi vào hoạt động sẽ giúp thị trường phát triển theo hướng minh bạch, lành mạnh và bền vững hơn, thông qua việc giải quyết những nút thắt pháp lý tồn đọng, cũng như việc quy định chặt chẽ hơn về các yêu cầu đối với chủ đầu tư và bảo vệ quyền lợi của người mua nhà.
- Chúng tôi tin rằng các yêu cầu chặt chẽ hơn sẽ giúp tạo lợi thế cạnh tranh tốt hơn cho các doanh nghiệp đầu ngành như VHM, NLG, KDH.

Luật Đất đai sửa đổi có những cải tiến trong khâu định giá đất và giao đất, quy định chặt chẽ trong quy hoạch và chuyển đổi mục đích sử dụng đất, cũng như các biện pháp giúp giảm lãng phí tài nguyên đất

Một trong những thay đổi được kỳ vọng nhất trong Luật Đất đai sửa đổi, là nội dung về việc bỏ quy định khung giá đất 5 năm của Chính phủ và sử dụng bảng giá đất hàng năm, giá đất sẽ được xác định theo các trường hợp cụ thể theo nguyên tắc thị trường. Điều này sẽ giúp đảm bảo cân bằng hài hòa lợi ích giữa các bên trong quá trình thương lượng và giải phóng mặt bằng, qua đó hạn chế xảy ra tranh chấp, giúp thị trường bất động sản được phát triển bền vững.

Trong bốn phương pháp định giá đất được đưa ra trong luật, chúng tôi đánh giá cao phương pháp thẳng dư vì có sự ước tính giá trị sử dụng trong tương lai của đất đai và phương pháp này đang được nhiều quốc gia phát triển sử dụng.

Luật Đất đai sửa đổi cho phép quy hoạch được lập đồng thời, nhưng quy hoạch cấp cao hơn phải được phê duyệt trước quy hoạch thấp hơn. Như vậy quy hoạch vùng và quy hoạch địa phương có thể được thực hiện gần như đồng thời, điều này sẽ giảm tình trạng vướng mắc pháp lý kéo dài gây ảnh hưởng đến doanh nghiệp phát triển bất động sản và người mua nhà.

Khi tổ chức hoặc cá nhân chuyển giao đất đã được Nhà nước bàn giao trước đó với các ưu đãi đặc thù của khu vực kinh tế hoặc các ưu đãi khác, thì cần phải xác định giá trị được ưu đãi và phải đóng lại phần tiền được ưu đãi đó cho Nhà nước. Đối với trường hợp được Nhà nước giao đất nhưng chủ đầu tư không sử dụng đất đúng mục đích hoặc không triển khai sử dụng đất trong thời gian quy định thì sẽ bị thu hồi đất, điều này sẽ giúp tránh được tình trạng lãng phí nguồn tài nguyên đất.

Luật Đất đai sửa đổi còn quy định về 32 trường hợp thu hồi đất để thực hiện dự án, công trình vì lợi ích quốc gia, công cộng. Quy định về thu hồi đất đã cụ thể hơn, Nhà nước chỉ thu hồi đất các dự án nhà ở thương mại, dự án hỗn hợp nhà ở và kinh doanh thương mại khi đầu tư xây dựng khu đô thị. Còn các dự án

Chuyên viên phân tích:**Phan Thanh Huyền**huyen.phanthanh@vndirect.com.vn**Trần Trung Kiên**kien.trantrung@vndirect.com.vn

khác chủ đầu tư phải chủ động đàm phán với người dân để xác định mức đền bù hợp lý, như vậy sẽ giảm thiểu được các tình huống tranh chấp kiện tụng.

Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi yêu cầu cao hơn đối với chủ đầu tư, đồng thời bảo vệ quyền lợi của người mua nhà

Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi đã đưa ra những “giới hạn” về mức thanh toán của khách hàng cho chủ đầu tư đối với các dự án bất động sản chưa được bàn giao (bất động sản hình thành trong tương lai), giúp hạn chế việc chủ đầu tư chiếm dụng vốn của khách hàng. Bên cạnh đó, Luật đã bổ sung quy định về bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng – là loại hình bất động sản đầu tư quan trọng và được ưa chuộng trong các giai đoạn mở rộng của thị trường.

Như vậy, nhìn chung, các chủ đầu tư sẽ được yêu cầu phải chứng minh năng lực tài chính mạnh hơn, năng lực hoàn thiện pháp lý và triển khai dự án tốt hơn, thông qua đó sẽ giúp bảo vệ lợi ích của khách hàng – điều này sẽ hỗ trợ nhu cầu mua nhà và đảm bảo môi trường phát triển lành mạnh cho thị trường bất động sản về dài hạn. Chúng tôi tin rằng các yêu cầu chặt chẽ này sẽ giúp tạo lợi thế cạnh tranh tốt hơn cho các doanh nghiệp đầu ngành như VHM, NLG, KDH.

Luật Nhà ở sửa đổi bổ sung hành lang pháp lý cho việc thực hiện phát triển nhà ở xã hội

Chính phủ đã kêu gọi và đưa ra những biện pháp hỗ trợ (gói tín dụng ưu đãi 120.000 tỷ đồng) để thúc đẩy việc phát triển các dự án nhà ở xã hội (NOXH), nhằm giải quyết tình trạng mất cân đối cung-cầu trên thị trường. Tuy nhiên, tốc độ nguồn cung NOXH được đưa ra thị trường vẫn đang diễn ra chậm, tính đến cuối năm 2023, đề án xây dựng NOXH mới đạt 4,7% kế hoạch của giai đoạn 2021-2025, với 46 dự án nhà ở xã hội đã được hoàn thành (tương ứng 20.210 căn hộ).

Luật Nhà ở sửa đổi đã tăng cường vai trò của tổ chức chính trị và cơ quan chính quyền trong việc thực hiện chính sách phát triển NOXH, cũng như làm rõ quy định về đối tượng hưởng ưu đãi từ chính sách NOXH. Bên cạnh đó, Luật đã tiếp nhận các quy định hiện hành thuộc văn bản dưới luật về phần diện tích phát triển NOXH giúp tạo điều kiện cho các chủ đầu tư tối ưu hóa lợi ích từ dự án. Do đó, Chúng tôi tin rằng tiến độ triển khai các dự án NOXH sẽ có sự cải thiện sau khi luật Nhà ở sửa đổi có hiệu lực.

Hình 1: Đánh giá tác động của một số nội dung cần lưu ý trong Luật Đất đai (sửa đổi):

Nội dung	Hiệu lực thi hành	Quy định trong Luật Đất đai (sửa đổi)	Đánh giá tác động
Bỏ khung giá đất, thay vào đó áp dụng bảng giá đất hàng năm và quy định cụ thể về nguyên tắc định giá đất phù hợp với giá trị thị trường.	Kể từ ngày 01/01/2025	Bảng giá đất sẽ được UBND cấp tỉnh và hội đồng nhân dân cùng cấp phê duyệt và công bố hằng năm. Bỏ đi phương pháp định giá đất theo phương pháp chiết trừ, giảm số phương pháp định giá đất còn 4 phương pháp trong luật đất đai sửa đổi mới, bao gồm: (1) Phương pháp so sánh; (2) Phương pháp thặng dư; (3) Phương pháp thu nhập; (4) Phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.	Giúp tháo tắc giải phóng mặt bằng nhanh hơn nhờ việc đền bù bám sát với cơ chế thị trường, tuy nhiên chi phí GPMB tăng lên sẽ là chi phí đẩy cho người mua cuối cùng. Tránh tình trạng bàn giao đất với giá không phù hợp gây thất thoát của Nhà nước.
Bất động sản được Nhà nước bàn giao nhưng không thực hiện đúng mục đích quy hoạch và/hoặc vượt thời gian triển khai cho phép sẽ được đánh giá lại và thực hiện thu hồi đất.	Kể từ ngày 01/01/2025	Tại Khoản 2 Điều 233 của Luật Đất đai 2024 quy định: Đối với trường hợp đất được Nhà nước giao, cho thuê để thực hiện dự án đầu tư mà không được sử dụng, sử dụng không đúng mục đích hoặc sử dụng không đúng tiến độ theo quy định thì Nhà nước thu hồi đất theo quy định tại Điều 64 của Luật này.	Giúp giảm bớt tình trạng lãng phí tài nguyên đất, trong giai đoạn nguồn cung thiếu hụt và nhu cầu cao khiến giá bất động sản tăng cao.
Bất động sản xây dựng cơ sở lưu trú cho người lao động tại các KCN sẽ được giảm hoặc miễn tiền sử dụng đất.	Kể từ ngày 01/01/2025	Trong Luật Đất đai sửa đổi quy định cụ thể đối với các KCN có bố trí nhà lưu trú cho người lao động và công nhân hỗ trợ an sinh xã hội sẽ được tạo điều kiện giảm hoặc miễn tiền sử dụng đất.	Giống như các ưu đãi dành cho dự án NOXH, chính sách này hỗ trợ thúc đẩy nguồn cung cho phân khúc nhà có nhu cầu ở thực nhưng lại đang thiếu nguồn cung.
Trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các dự án hưởng lợi từ ưu đãi của nhà nước thì cần phải nộp lại số tiền được miễn giảm.	Kể từ ngày 01/01/2025	Theo quy định tại Khoản 2 Điều 179 Luật Đất đai sửa đổi 2024, trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các dự án hưởng lợi từ ưu đãi của Nhà nước thì người nhận chuyển nhượng có trách nhiệm nộp lại số tiền được miễn, giảm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền cấp quyền sử dụng đất. Khi chưa thực hiện đủ thủ tục nộp lại tiền được miễn, giảm thì sẽ không được chuyển nhượng.	Tránh trường hợp lợi dụng chính sách ưu đãi để chuyển nhượng và thực hiện dự án không đúng với mục đích ban đầu được hưởng ưu đãi.
Các trường hợp chuyển nhượng đất (bao gồm cả đất nông nghiệp, đất trồng lúa, ...).	Kể từ ngày 01/01/2025	Thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 167 Luật Đất đai (sửa đổi). Luật Đất đai sửa đổi 2024 cũng quy định một số trường hợp không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bao gồm: - Đất thuộc quỹ đất công ích của xã, phường, thị trấn. - Đất lấn, chiếm, thu hồi do vi phạm pháp luật về đất đai. - Đất sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh. - Đất sử dụng vào mục đích công cộng, đất công cộng có mục đích sử dụng khác. - Đất do Nhà nước giao cho tổ chức sử dụng theo hình thức cho thuê trả tiền thuê hàng năm. - Đất nông nghiệp sử dụng vào mục đích công ích. - Đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng. - Đất chưa sử dụng.	Được quy định chặt chẽ với Luật Kinh doanh bất động sản và điều này giúp thị trường minh bạch và tránh những hiện trạng đầu cơ làm lũng đoạn thị trường.
Quy định về nhận chuyển nhượng bất động sản của tổ chức có vốn đầu tư nước ngoài.	Kể từ ngày 01/01/2025	So với quy định trước đây, các nhà đầu tư nước ngoài chỉ được gián tiếp đầu tư thông qua liên doanh liên kết với một công ty của Việt Nam, thì theo luật mới công ty có vốn đầu tư FDI được phép trực tiếp đầu tư để triển khai dự án không cần thông qua công ty tại Việt Nam.	Giúp mở rộng phạm vi của các chủ thể tham gia trên thị trường.
Quy định về quyền và nghĩa vụ liên quan đến BĐS của người gốc Việt Nam định cư tại nước ngoài.	Kể từ ngày 01/01/2025	Người có thể có quốc tịch nước ngoài nhưng có huyết thống từ gốc Việt Nam ở các thế hệ đi trước. Đối tượng này sẽ là người chịu trách nhiệm trước Nhà nước đối với quyền sử dụng đất. Việc xác định quốc tịch theo Điều 3 Khoản 4 Luật Quốc tịch.	Điều này được đánh giá tích cực khi giúp tăng khả năng thu hút kiều hối đổ về Việt Nam. Ngoài ra tạo điều kiện cho các nhân sự, người tài gốc Việt trở về nước làm việc và cống hiến.

Cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có giấy tờ với điều kiện không vi phạm pháp luật về đất đai.	Kể từ ngày 01/01/2025	<p>Đối với đất không có sổ đỏ (giấy tờ quyền sử dụng đất) chỉ có giấy tờ viết tay được đưa vào sử dụng trước 1/7/2014.</p> <p>Xét 1 trong 3 trường hợp:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Thừa đất có nhà ở với diện tích lớn hơn hoặc bằng hạn mức được công nhận. 2) Thừa đất có nhà ở với diện tích nhỏ hơn hoặc bằng hạn mức được công nhận. 3) Đất với mục đích sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp, thương mại-dịch vụ, kinh doanh phi nông nghiệp. <p>Sẽ được xem xét cấp sổ nếu không vi phạm pháp luật về luật đất đai.</p>	<p>Giúp người dân có giấy tờ đất đai với tính hợp thức hóa một cách rõ ràng.</p> <p>Giúp Nhà nước có thể có thêm nguồn thu thuế trên đất không vi phạm pháp luật đối với nhà đất đã sử dụng ổn định lâu dài trước đó.</p> <p>Tuy nhiên điều này cũng sẽ làm tăng chi phí bồi thường thu hồi đất, giải phóng mặt bằng cho Nhà nước và doanh nghiệp tại các khu vực này.</p>
Doanh nghiệp có thể nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa.	Kể từ ngày 01/01/2025	<p>Theo khoản 6 Điều 45 Luật Đất đai sửa đổi 2024, tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp phải có phương án sử dụng đất nông nghiệp được Ủy ban nhân dân cấp huyện chấp thuận. Quy định này đã thay đổi so với Luật Đất đai 2013, theo đó, tổ chức kinh tế không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa.</p>	<p>Tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp đầu tư vào lĩnh vực nông nghiệp, góp phần phát triển kinh tế nông nghiệp, nông thôn.</p> <p>Tăng tính cạnh tranh trên thị trường bất động sản nông nghiệp, giúp giá đất nông nghiệp được xác định theo giá thị trường.</p>
Quy định về các doanh nghiệp có quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất.	Kể từ ngày 01/01/2025	<p>Quy định này được quy định tại Khoản 2 Điều 30 Luật Đất đai sửa đổi 2024.</p> <p>Tổ chức kinh tế, cá nhân, người gốc Việt định cư ở nước ngoài, tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài đang được Nhà nước cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê được lựa chọn chuyển sang trả tiền hàng năm, và ngược lại. Đơn vị sự nghiệp công lập được Nhà nước giao đất không thu tiền sử dụng đất. Nếu đơn vị có nhu cầu sử dụng để sản xuất, kinh doanh, cung cấp dịch vụ thì được chuyển sang hình thức thuê đất trả tiền hàng năm.</p>	<p>Điều này tạo sự linh động cho hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.</p>
Về bán tài sản gắn liền với đất và quyền thuê đất.	Kể từ ngày 01/01/2025	<p>Luật 2013 có quy định tại Điều 189. Luật mới quy định chi tiết hơn ở điều 46: Luật mới quy định thêm về việc được quyền bán tài sản gắn liền với đất và quyền thuê đất: đã ứng trước tiền bồi thường, hỗ trợ tái định cư mà chưa khấu trừ hết vào tiền thuê đất phải nộp; bỏ điều kiện về người mua tài sản gắn liền với đất; thêm quy định về cho phép tách thửa: Trường hợp bán tài sản gắn liền với đất là công trình xây dựng mà đủ điều kiện tách thửa thì được tách thửa để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất.</p>	<p>Việc quy định chi tiết hơn giúp hoạt động bán, cho thuê tài sản với đất diễn ra linh hoạt hơn và tạo cơ sở để chính quyền dễ kiểm soát các hoạt động này.</p>
Về giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất.	Kể từ ngày 01/01/2025	<p>Luật đã quy định cụ thể các trường hợp giao đất không thông qua đấu giá đấu thầu và các trường hợp phải thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án có sử dụng đất.</p>	<p>Giúp thúc đẩy sự minh bạch trên thị trường khi tránh được tình trạng có đất theo cơ chế xin-cho.</p>

Nguồn: Luật Đất đai (sửa đổi), VNDIRECT RESEARCH

Hình 2: Đánh giá tác động của một số nội dung cần lưu ý trong Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi):

Nội dung	Hiệu lực thi hành	Quy định trong Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)	Đánh giá tác động
Áp trần mức tiền đặt cọc.	Kể từ ngày 01/01/2025	Chủ đầu tư bất động sản chỉ được phép thu tiền đặt cọc của khách hàng khi dự án đã đáp ứng đủ điều kiện đi vào kinh doanh và đã thực hiện giao dịch theo quy định của luật này. Hợp đồng đặt cọc phải ghi rõ giá bán, giá thuê mua nhà, công trình xây dựng. Số tiền đặt cọc tối đa không được vượt quá 5% giá bán hoặc giá thuê mua dự án.	Về phía chủ đầu tư, quy định giới hạn tối đa số tiền đặt cọc sẽ giúp tránh việc các chủ đầu tư lạm dụng hình thức đặt cọc để huy động, chiếm dụng vốn của khách hàng trong thời gian dự án chưa hoàn tất các điều kiện mở bán. Đối với khách hàng, điều này giúp giảm thiểu rủi ro và hạn chế phát sinh tranh chấp với chủ đầu tư trong tương lai.
Hạ mức thanh toán tối đa đối với bất động sản hình thành trong tương lai.	Kể từ ngày 01/01/2025	Hạ mức thanh toán tối đa đối với bất động sản hình thành trong tương lai khi bên bán hoặc bên cho thuê chưa bàn giao nhà xuống còn 50% (quy định theo luật 2014 là 70%).	Tăng thêm động lực cho các chủ đầu tư để đẩy nhanh tiến độ hoàn thiện và bàn giao dự án, từ đó giảm thiểu rủi ro và bảo vệ quyền lợi cho người mua nhà.
Siết quy định về phân lô, bán nền.	Kể từ ngày 01/01/2025	Chủ đầu tư dự án xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bán nền tại khu vực các phường, quận, thành phố của đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III.	Về dài hạn, quy định này sẽ giúp ngăn chặn tình trạng đầu cơ, sốt đất, lãng phí tài sản đất đã diễn ra nhiều năm qua.
Quyền lựa chọn bảo lãnh của khách hàng.	Kể từ ngày 01/01/2025	Cho phép khách hàng lựa chọn có buộc phải có bảo lãnh thực hiện nghĩa vụ của chủ đầu tư từ phía ngân hàng hay không.	Giảm chi phí cho khách hàng do việc bắt buộc phải cho ngân hàng bảo lãnh theo quy định cũ là một trong những yếu tố đẩy thêm chi phí khi mua bất động sản.
Luật hóa các điều kiện trong kinh doanh bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng.	Kể từ ngày 01/01/2025	Khái niệm “condotel” (căn hộ khách sạn) không còn trong Luật Kinh doanh bất động sản nữa mà chỉ có “sàn xây dựng có chức năng phục vụ mục đích du lịch, lưu trú”. Sửa đổi mẫu hợp đồng mua bán, cho thuê bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng từ Nghị định số 02/2022/NĐ-CP. Các nhà phát triển bất động sản và doanh nghiệp phải áp dụng hợp đồng mẫu để giao dịch với khách hàng.	Nâng cao trách nhiệm của chủ đầu tư các dự án bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng, qua đó bảo vệ quyền lợi của khách hàng. Đồng bộ hóa việc áp dụng luật đối với các loại hình bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng, như Luật 2014 chỉ có định nghĩa về căn hộ khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng mà chưa có quy định rõ ràng về các dự án du lịch, lưu trú khác.
Cho phép người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam được phép nhập cảnh Việt Nam thì được kinh doanh BĐS như công dân đang ở trong nước.	Kể từ ngày 01/01/2025	Người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam (có quốc tịch Việt Nam) sẽ được đầu tư xây dựng nhà ở, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua. Người Việt Nam định cư ở nước ngoài không phải là công dân Việt Nam chỉ được phép kinh doanh BĐS dưới các hình thức theo quy định của pháp luật hiện hành.	Mở rộng phạm vi đối tượng được tham gia kinh doanh bất động sản.

Nguồn: Luật Kinh doanh Bất động sản (sửa đổi), VNDIRECT RESEARCH

Hình 3: Đánh giá tác động của một số nội dung cần lưu ý trong Luật Nhà ở (sửa đổi):

Nội dung	Hiệu lực thi hành	Quy định trong Luật Nhà ở (sửa đổi)	Đánh giá tác động
Tăng cường vai trò của tổ chức chính trị và cơ quan chính quyền trong việc thực hiện chính sách phát triển NOXH.	Kể từ ngày 01/01/2025	Giao Tổng liên đoàn Lao động Việt Nam (TĐLĐVN) làm chủ đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội (NOXH) với vốn từ nguồn tài chính Công đoàn để đáp ứng nhu cầu nhà ở cho công nhân, người lao động thu nhập thấp. Tăng cường phân cấp cho UBND cấp tỉnh quyết định khi thực hiện kế hoạch phát triển NOXH.	Việc tăng cường vai trò của TĐLĐVN và các cơ quan chính quyền sẽ hỗ trợ thúc đẩy tiến độ thực hiện kế hoạch phát triển NOXH của Chính phủ. Nguồn cung NOXH sẽ giúp cân bằng cán cân cung-cầu trên thị trường bằng cách bổ sung cho phân khúc bình dân đang có nhu cầu cao nhưng lại thiếu nguồn cung.
Quy định cụ thể về đối tượng hưởng ưu đãi từ chính sách NOXH.	Kể từ ngày 01/01/2025	Xây dựng khung tiêu chí xác định đối tượng được hưởng lợi từ chính sách phát triển NOXH: tiêu chí về tiền lương của người lao động và người có thu nhập thấp đủ điều kiện sở hữu NOXH, nhằm hỗ trợ cho đúng đối tượng và ngăn chặn tình trạng đầu cơ NOXH. Mở rộng đối tượng được mua, thuê NOXH: thêm hai nhóm đối tượng: 1. Học sinh, sinh viên theo quy định của luật này; 2. Doanh nghiệp, hợp tác xã, liên hiệp hợp tác xã trong khu công nghiệp.	Quy định cụ thể hơn về đối tượng hưởng ưu đãi từ chính sách NOXH sẽ giúp giải quyết bài toán về phân bổ nguồn cung, cũng như ngăn chặn tình trạng đầu cơ NOXH.
Thay đổi quy định về giá bán NOXH.	Kể từ ngày 01/01/2025	Bên thuê, mua NOXH không được bán lại nhà ở trong thời gian tối thiểu 05 năm, kể từ thời điểm thanh toán đủ tiền thuê, mua nhà; trường hợp trong thời hạn 05 năm kể từ ngày bên mua, bên thuê đã trả đủ tiền mua, thuê mua nhà ở và có nhu cầu bán thì chỉ được bán lại cho đơn vị quản lý NOXH đó hoặc bán cho đối tượng có đủ điều kiện mua NOXH nếu đơn vị này không mua, giá bán tối đa bằng giá bán căn NOXH này trong hợp đồng mua bán với chủ đầu tư dự án NOXH (Luật Nhà ở 2014: giá bán tối đa bằng giá bán NOXH cùng loại tại cùng địa điểm, thời điểm bán).	Hạn chế tình trạng đầu cơ NOXH vào cuối thời hạn quy định (05 năm) vì giá nhà bán ra không thay đổi.
Đưa vào luật mới một số điểm đã có trong các thông tư/ nghị định hướng dẫn luật hiện hành.		Đối với các dự án Nhà ở xã hội, Chủ đầu tư được phép xây dựng nhà ở thương mại trên quỹ đất chiếm 20% tổng diện tích đất ở trong dự án nhưng sẽ phải nộp tiền sử dụng đất đối với diện tích này theo quy định của Luật Đất đai. (Nghị định số 100/2015/NĐ-CP và số 49/2021/NĐ-CP). Đối với các dự án Nhà ở thương mại với diện tích lớn hơn 2ha, Chủ đầu tư phải dành ra 20% diện tích để xây dựng NOXH. Chủ đầu tư được miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với diện tích đất xây dựng NOXH trong quỹ đất này. (Thông tư số 139/2016/TT-BTC). Chủ đầu tư được hưởng lợi nhuận tối đa 10% trên tổng vốn đầu tư đối với phần diện tích xây dựng NOXH, phần nhà ở thương mại được hạch toán riêng. (Điều chỉnh từ Nghị định 100/2015/NĐ-CP: Phần nhà ở thương mại phải được tính vào toàn bộ dự án NOXH và đảm bảo tổng lợi nhuận tối đa 10%).	Chủ đầu tư có thêm lựa chọn để tối ưu hóa lợi nhuận trong phần diện tích đất ở của dự án. Đối với các dự án NOXH, phần diện tích xây dựng nhà ở thương mại sẽ mang lại tỷ suất lợi nhuận tốt hơn cho tổng dự án. Ngoài ra, phần này còn tạo thêm cơ sở hạ tầng và tiện ích tại dự án, từ đó giúp thúc đẩy nhu cầu của người mua nhà, cũng như giúp chủ đầu tư đa dạng hóa nguồn thu từ dự án.

Nguồn: Luật Nhà ở (sửa đổi), VNDIRECT RESEARCH

HỆ THỐNG KHUYẾN NGHỊ CỦA VNDIRECT

Khuyến nghị cổ phiếu

KHẢ QUAN	Khả năng sinh lời của cổ phiếu từ 15% trở lên
TRUNG LẬP	Khả năng sinh lời của cổ phiếu nằm trong khoảng từ -10% đến 15%
KÉM KHẢ QUAN	Khả năng sinh lời của cổ phiếu thấp hơn -10%

Khuyến nghị đầu tư được đưa ra dựa trên khả năng sinh lời dự kiến của cổ phiếu, được tính bằng tổng của (i) chênh lệch phần trăm giữa giá mục tiêu và giá thị trường tại thời điểm công bố báo cáo, và (ii) tỷ suất cổ tức dự kiến. Trừ khi được nêu rõ trong báo cáo, các khuyến nghị đầu tư có thời hạn đầu tư là 12 tháng.

Khuyến nghị ngành

TÍCH CỰC	Các cổ phiếu trong ngành có khuyến nghị tích cực, tính trên cơ sở vốn hóa thị trường gia quyền
TRUNG TÍNH	Các cổ phiếu trong ngành có khuyến nghị trung bình, tính trên cơ sở vốn hóa thị trường gia quyền
TIÊU CỰC	Các cổ phiếu trong ngành có khuyến nghị tiêu cực, tính trên cơ sở vốn hóa thị trường gia quyền

KHUYẾN CÁO

Báo cáo này được viết và phát hành bởi Khối Phân tích - Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT. Thông tin trình bày trong báo cáo dựa trên các nguồn được cho là đáng tin cậy vào thời điểm công bố. Các nguồn tin này bao gồm thông tin trên sàn giao dịch chứng khoán hoặc trên thị trường nơi cổ phiếu được phân tích niêm yết, thông tin trên báo cáo được công bố của công ty, thông tin được công bố rộng rãi khác và các thông tin theo nghiên cứu của chúng tôi. VNDIRECT không chịu trách nhiệm về độ chính xác hay đầy đủ của những thông tin này.

Quan điểm, dự báo và những ước tính trong báo cáo này chỉ thể hiện ý kiến của tác giả tại thời điểm phát hành. Những quan điểm này không thể hiện quan điểm chung của VNDIRECT và có thể thay đổi mà không cần thông báo trước.

Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin cho các nhà đầu tư của Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT tham khảo và không mang tính chất mời chào mua hay bán bất kỳ chứng khoán nào được thảo luận trong báo cáo này. Các nhà đầu tư nên có các nhận định độc lập về thông tin trong báo cáo này, xem xét các mục tiêu đầu tư cá nhân, tình hình tài chính và nhu cầu đầu tư của mình, tham khảo ý kiến tư vấn từ các chuyên gia về các vấn đề quy phạm pháp luật, tài chính, thuế và các khía cạnh khác trước khi tham gia vào bất kỳ giao dịch nào với cổ phiếu của (các) công ty được đề cập trong báo cáo này. VNDIRECT không chịu trách nhiệm về bất cứ kết quả nào phát sinh từ việc sử dụng nội dung của báo cáo dưới mọi hình thức. Bản báo cáo này là sản phẩm thuộc sở hữu của VNDIRECT, người sử dụng không được phép sao chép, chuyển giao, sửa đổi, đăng tải lên các phương tiện truyền thông mà không có sự đồng ý bằng văn bản của VNDIRECT.

Barry Weisblatt – Giám đốc Phân tích

Email: barry.weisblatt@vndirect.com.vn

Phan Thanh Huyền – Chuyên viên Phân tích

Email: huyen.phanthanh@vndirect.com.vn

Trần Trung Kiên – Chuyên viên Phân tích

Email: kien.trantrung@vndirect.com.vn

Công ty Cổ phần Chứng khoán VNDIRECT

Số 1 Nguyễn Thượng Hiền – Quận Hai Bà Trưng – Hà Nội

Điện thoại: +84 2439724568

Email: research@vndirect.com.vn

Website: <https://vndirect.com.vn>