

BÁO CÁO CHUYÊN ĐỀ NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở

Tác động từ sự thay đổi của các bộ luật có hiệu lực từ 01/08/2024

Ngày 18/07/2024

Chuyên viên phân tích: Phạm Hồng Trường

Email: truong.phamhong@abs.vn

ĐIỂM NHẤN

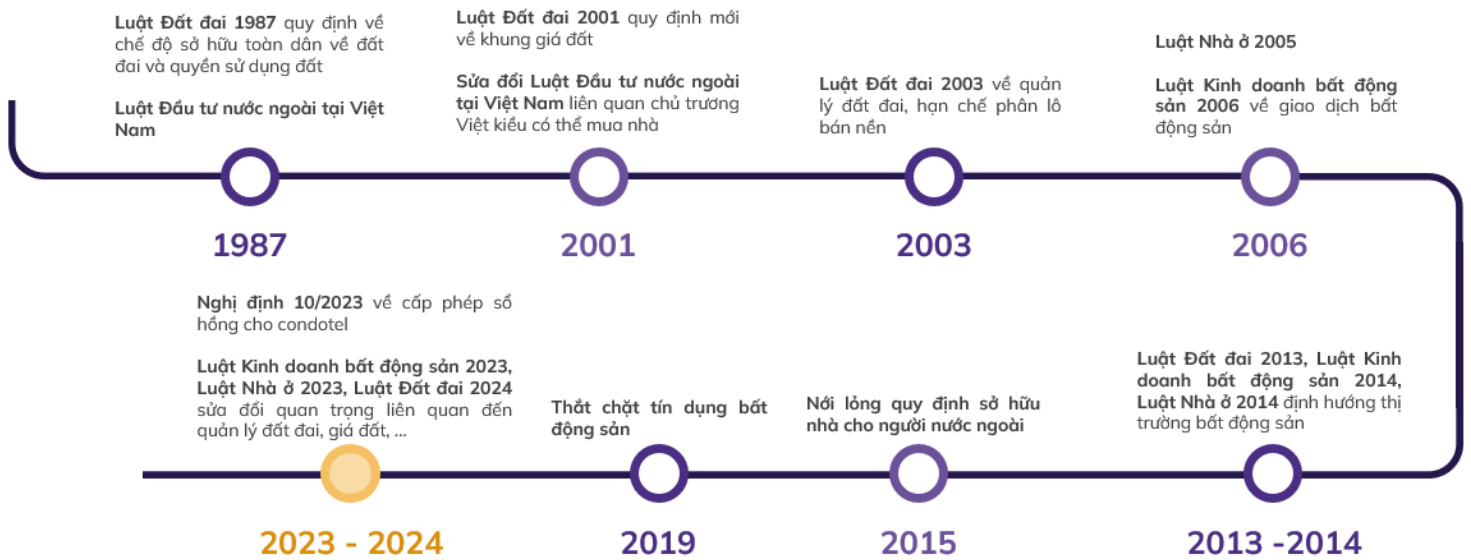
- **Các bộ luật quan trọng của ngành bất động sản liên tục được thông qua.** Trong giai đoạn từ cuối năm 2023 sang đầu năm 2024, Quốc hội đã liên tiếp phê duyệt các bộ luật quan trọng liên quan đến ngành bất động sản bao gồm: Luật Kinh doanh Bất động sản 2023, Luật Nhà ở 2023 và Luật Đất đai 2024 trong bối cảnh thị trường bất động sản có dấu hiệu chậm lại và “đóng băng” từ cuối năm 2022 khi nguồn cung bị đình trệ, lượng tiêu thụ sụt giảm, các dự án gặp nhiều vướng mắc liên quan đến pháp lý dự án. Một số nội dung đáng chú ý tại các bộ luật như tại Luật Kinh doanh bất động sản 2023, bổ sung quy định siết chặt hoạt động phân lô bán nền, quy định công khai minh bạch về thông tin dự án, quản lý chặt chẽ về việc đặt cọc dự án; Luật Nhà ở 2023 với nhiều chính sách việc hỗ trợ về nhà ở xã hội, Luật Đất đai 2024 quy định cụ thể về giá đất, cơ chế đấu thầu, ...
- **Thời điểm có hiệu lực chính thức được đẩy sớm lên mốc 01/08/2024.** Quốc hội cũng vừa thông qua quyết định các bộ luật liên quan đến ngành bất động sản nêu trên có hiệu lực từ 01/08/2024, sớm hơn 5 tháng so với nghị quyết của Quốc hội tại kỳ họp tháng 1/2024. Việc đẩy sớm thời hạn có hiệu lực các luật này thể hiện quyết tâm của Quốc hội và Chính phủ trong việc tháo gỡ khó khăn với thị trường bất động sản, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội.
- **Chúng tôi đánh giá khi 3 bộ luật liên quan đến ngành bất động sản chính thức có hiệu lực, có thể tác động tới:**
 - **Thị trường bất động sản:** giúp cho thị trường hoạt động minh bạch, hiệu quả hơn khi các bộ luật có tính thống nhất, tránh sự mâu thuẫn, chông chéo như trước đây. Nguồn cung các dự án bất động sản được cải thiện khi vấn đề pháp lý – điểm nóng tắc nghẽn trong những năm gần đây của ngành có thể được “cởi trói” với một số vấn đề đáng chú ý liên quan đến xác định giá đất hay chấp thuận chủ trương đầu tư. Ngoài ra, nguồn cung nhà ở xã hội cũng kỳ vọng tăng trưởng mạnh mẽ nhờ một loạt các chính sách hỗ trợ liên quan. Giá bất động sản dự kiến sẽ tiếp tục tăng khi các chính sách mới có thể làm tăng chi phí thực hiện dự án, đặc biệt là giá đất.
 - **Chủ đầu tư:** Quy định mới về giá đất giúp giá đất sẽ được cập nhật thường xuyên hơn, sát với giá thị trường theo đó làm tăng giá đất và chi phí thực hiện dự án. Bên cạnh đó, cơ chế đấu giá/đấu thầu cũng sẽ tạo ra sự cạnh tranh và làm tăng giá đất. Năng lực của các chủ đầu tư cũng sẽ được yêu cầu nâng lên, với lợi thế dành cho các chủ đầu tư có quỹ đất sạch lớn và tiềm lực tài chính mạnh.
 - **Người tiêu dùng:** Với hàng loạt các chính sách hỗ trợ, quyền lợi của người mua bất động sản tới sẽ được bảo vệ hơn nhờ nguồn dự án đa dạng và có pháp lý rõ ràng, siết chặt hoạt động phân lô bán nền và thu tiền đặt cọc.
- **Chúng tôi ưa thích các cổ phiếu VHM, NLG, KDH** nhờ sở hữu quỹ đất sạch lớn cùng với năng lực tài chính tốt, có kinh nghiệm trong việc phát triển dự án bất động sản. Đây là nhóm doanh nghiệp nằm trong số ít các chủ đầu tư niêm yết, mở bán dự án mới và duy trì được doanh số bán hàng trong nửa đầu năm 2024.

I. NỘI DUNG CHÍNH CỦA CÁC BỘ LUẬT MỚI

1. Bối cảnh ra đời của các bộ luật mới

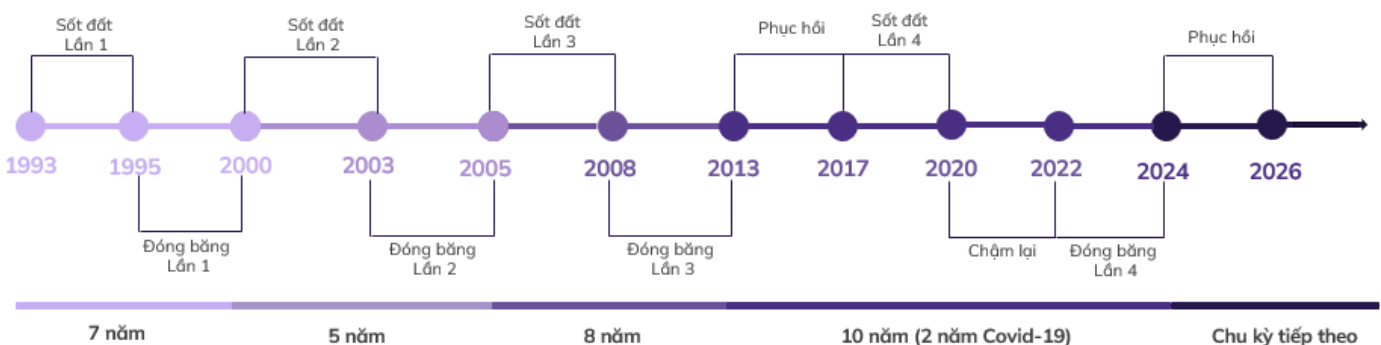
- Trong lịch sử phát triển của thị trường bất động sản Việt Nam, các bộ khung pháp lý đóng vai trò quan trọng để kiểm soát, thúc đẩy sự tăng trưởng bền vững của thị trường. Song hành với sự phát triển không ngừng của thị trường bất động sản, các bộ luật liên quan đến hoạt động kinh doanh bất động sản cũng được rà soát và điều chỉnh liên tục để giải quyết những vướng mắc, bất cập. Chính phủ luôn nỗ lực để giảm thiểu rủi ro thị trường, rút ngắn khoảng cách giữa cung – cầu và thúc đẩy sự phát triển của ngành thông qua các chính sách tín dụng, lãi suất, các cơ chế đặc thù để đa dạng hóa sản phẩm bất động sản, đáp ứng nhu cầu của người tiêu dùng.

Những điều chỉnh pháp lý quan trọng với thị trường bất động sản Việt Nam



Nguồn: CBRE, Batdongsan.com, ABS Research

... thị trường BĐS thường bước vào chu kỳ tăng trưởng sau những điều chỉnh luật quan trọng



Nguồn: Cushman & Wakefield, ABS Research

- Sau khi bùng nổ vào giai đoạn cuối năm 2020, thị trường bất động sản có dấu hiệu chậm lại và “đóng băng” từ cuối năm 2022 khi nguồn cung căn hộ bị đình trệ, lượng tiêu thụ sụt giảm, hàng loạt khó khăn ập đến với các nguyên nhân như:
 - **Khó khăn về nguồn vốn.** Mặt bằng lãi suất cao cùng với kênh huy động trái phiếu bị siết chặt, hàng loạt trái phiếu đáo hạn không có nguồn chi trả khiến sức khỏe tài chính của doanh nghiệp BĐS suy giảm, khả năng tiếp cận vốn bị hạn chế.

- **Hoạt động thanh kiểm tra được đẩy mạnh.** Sau khi một số chủ đầu tư bị xác định là vi phạm pháp luật, hoạt động thanh kiểm tra được thực hiện tại nhiều địa phương với nhiều dự án, cùng đó việc phê duyệt quy hoạch được thực hiện trong thời gian dài hơn.
 - **Pháp lý dự án còn nhiều vướng mắc.** Với đặc thù giá trị lớn, ngành BĐS chịu nhiều quy định ràng buộc của pháp luật, nhiều bộ luật còn chồng chéo nhau, chưa có phương án áp dụng rõ ràng, đặc biệt liên quan đến (i) quy hoạch, phê duyệt chủ trương đầu tư dự án, (ii) cách tính tiền sử dụng đất/tiền thuê đất. Từ đó, nhiều dự án được phê duyệt/ triển khai dù chưa đáp ứng hoàn toàn hồ sơ pháp lý dựa trên sự hỗ trợ, linh hoạt của chính quyền địa phương dẫn đến rủi ro pháp lý và thời gian tiến hành dự án khi bị thanh kiểm tra. Ngoài ra, sự “tắc nghẽn” trong pháp lý dự án còn gây cản trở với doanh nghiệp BĐS khi (i) huy động vốn vay ngân hàng, (ii) tác động tới tình hình tài chính, dòng tiền của doanh nghiệp
- Để cải thiện thị trường bất động sản, Chính phủ và Thủ tướng Chính phủ đã liên tục ban hành các động thái hỗ trợ liên quan đến: (i) trái phiếu doanh nghiệp, (ii) tín dụng, (iii) pháp lý dự án để tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản, góp phần tạo thêm niềm tin và sức mạnh cho thị trường cũng như các đối tượng tham gia. Đáng kể nhất và được kỳ vọng nhất là nhóm 3 bộ luật quan trọng của ngành bất động sản: **Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở và Luật Đất đai**. Trong tháng 11/2023, Quốc hội đã thông qua Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) và Luật Nhà ở (sửa đổi), còn Luật Đất đai (sửa đổi) cũng được thông qua vào ngày 18/01/2024.

2. Nội dung chính của các bộ luật mới

- **Luật Kinh doanh bất động sản 2023** với một số nội dung đáng chú ý như: siết chặt hoạt động phân lô bán nền, quy định công khai minh bạch về thông tin dự án, quản lý chặt chẽ về việc đặt cọc dự án.

Các điểm đáng chú ý trong Luật Kinh doanh bất động sản 2023

Điều khoản	Nội dung chính
Điều 6	Công khai về thông tin dự án khi mở bán. Doanh nghiệp phải công bố thông tin dự án như: Quyết định giao đất, Quy hoạch chi tiết,...; các thỏa thuận đặt cọc phải ghi rõ giá bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng
Điều 23	Quy định về đặt cọc, thanh toán Chủ đầu tư dự án BĐS chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 5% tổng giá trị mua bán, cho thuê mua nhà ở, công trình xây dựng, phần diện tích sàn xây dựng trong công trình xây dựng từ khách hàng khi nhà ở, công trình xây dựng đã có đủ các điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định. Đồng thời, tỷ lệ thanh toán tối đa trước khi mua nhà ở hình thành trong tương lai cũng được điều chỉnh giảm.
Khoản 6, Điều 24	Điều kiện đưa vào kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai. Bổ sung quy định mới về việc chủ đầu tư dự án phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai với Nhà nước theo quy định pháp luật đối với đất gắn liền với nhà ở, công trình xây dựng được đưa vào kinh doanh
Điều 31	Điều kiện phân lô bán nền. Luật bổ sung thêm đô thị loại II và loại III vào nhóm hạn chế phân lô bán nền, theo đó siết chặt hơn quy định phân lô bán nền hiện hành. Việc siết chặt giúp đảm bảo sự phát triển lành mạnh cho thị trường nhà đất, cảnh quan và phát triển đô thị.
Điều 61	Môi giới bất động sản. Yêu cầu cá nhân hành nghề môi giới bất động sản phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản và phải hành nghề trong một doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản

Nguồn: ABS Research tổng hợp

- **Luật Nhà ở 2023** với một số nội dung đáng chú ý tập trung vào việc hỗ trợ các dự án NOXH, giúp cải thiện nguồn cung cho thị trường và giải quyết vấn đề nhu cầu nhà ở cho đối tượng thu nhập thấp, theo đó giúp thị trường bất động sản khởi sắc trở lại.

Các điểm đáng chú ý trong Luật Nhà ở 2023

Điều khoản	Nội dung chính
Điều 12	Thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở. Thời điểm xác lập quyền sở hữu nhà ở là thời điểm đã hoàn thành việc xây dựng nhà ở theo quy định của pháp luật về xây dựng.
Khoản 6, Điều 24	Điều kiện đưa vào kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai. Bổ sung quy định mới về việc chủ đầu tư dự án phải hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai với Nhà nước theo quy định pháp luật đối với đất gắn liền với nhà ở, công trình xây dựng được đưa vào kinh doanh.
Điều 58	Không quy định thời hạn sử dụng nhà chung cư.
Khoản 2, Điều 85	Nghĩa vụ làm 20% NOXH trong dự án thương mại. Chủ đầu tư có thể lựa chọn phương án: (i) Tự triển khai để hưởng ưu đãi (ii) Thay thế bằng một quỹ đất khác trên địa bàn (iii) Đóng tiền cho địa phương tương đương giá trị quỹ đất để xây dựng NOXH
Khoản 2, Điều 85	Ưu đãi cho các CĐT NOXH Các chủ đầu tư được miễn tiền sử dụng đất, thuê đất với toàn bộ dự án khi triển khai dự án NOXH trong đó. Đồng thời, chủ đầu tư được hưởng lợi nhuận định mức 10% và dành tối đa 20% dự án để xây dựng công trình kinh doanh dịch vụ.

Nguồn: ABS Research tổng hợp

- **Luật Đất đai 2024**, các nội dung mới tập trung vào việc giúp giải quyết vướng mắc liên quan đến pháp lý dự án với vấn đề quan trọng như GPMB, xác định giá đất. Đây là bộ luật quan trọng, có thể mang lại nhiều tác động tích cực tới thị trường bất động sản và các doanh nghiệp kinh doanh trong ngành, sẽ được chúng tôi phân tích cụ thể bên dưới.

Các điểm đáng chú ý trong Luật Đất đai 2024

Điều khoản	Nội dung chính
Khoản 2, Điều 30	Quyền lựa chọn hình thức trả tiền thuê đất. Tổ chức kinh tế đang được Nhà nước cho thuê đất trả tiền 1 lần có thể chuyển sang trả tiền thuê đất hàng năm.
Khoản 27, Điều 79	Quy định khu đô thị được Nhà nước hỗ trợ thu hồi đất. Dự án đầu tư xây dựng 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 sẽ được Nhà nước thu hồi đất.
Khoản 4, Điều 102	Chi phí đền bù khi thu hồi đất. Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ban hành đơn giá bồi thường thiệt hại thực tế về nhà, nhà ở, công trình xây dựng quy định tại Điều này để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất; đơn giá bồi thường thiệt hại quy

	định tại Điều này bảo đảm phù hợp với giá thị trường và phải xem xét điều chỉnh khi có biến động để làm căn cứ tính bồi thường khi thu hồi đất.
Điều 158	Định giá đất. <ul style="list-style-type: none"> Định giá đất theo nguyên tắc thị trường;. Có 4 phương pháp định giá đất gồm: (i) so sánh, (ii) thu nhập, (iii) hệ số điều chỉnh giá đất, và (iv) thặng dư. Bỏ phương pháp chiết trừ.
Điều 159	Bảng giá đất Ủy ban nhân dân cấp tỉnh xây dựng, trình Hội đồng nhân dân cùng cấp quyết định Bảng giá đất lần đầu để công bố và áp dụng từ ngày 01/01/2026. Bảng giá đất được điều chỉnh hàng năm. Bảng giá đất được áp dụng cho các trường hợp như tính tiền sử dụng đất/tiền thuê đất, giá khởi điểm để đấu giá, ...
Điều 153, 155	Tăng thêm khoản phải thu từ đất. Khoản phải thu từ đất tăng thêm trường hợp với các dự án chậm tiến độ, không đưa đất vào sử dụng. Quy định cụ thể về thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trường hợp có điều chỉnh quy hoạch.
Điều 124, 126	Giao đất, cho thuê đất chủ yếu thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất ngoại trừ một số trường hợp cụ thể.

Nguồn: ABS Research tổng hợp

3. Chính phủ nỗ lực sớm đưa các luật này vào thực tiễn

- Thời điểm có hiệu lực chính thức được đẩy sớm lên mốc 01/08/2024.** Quốc hội vừa thông qua quyết định các bộ luật liên quan đến ngành bất động sản nêu trên có hiệu lực từ 01/08/2024 theo đề xuất của Chính phủ, sớm hơn 5 tháng so với mốc 01/01/2025 tại nghị quyết của Quốc hội kỳ họp tháng 1/2024. Việc đẩy sớm thời hạn có hiệu lực các luật này thể hiện quyết tâm của Quốc hội và Chính phủ trong việc tháo gỡ khó khăn với thị trường bất động sản, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội.

Mốc thời gian liên quan đến bộ luật mới

Luật	2023				2024				2025
	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1
Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi)				27/11/2023			01/08/2024		01/01/2025
Luật Nhà ở (sửa đổi)				28/11/2023			01/08/2024		01/01/2025
Luật Đất đai (sửa đổi)					18/01/2024		01/08/2024		01/01/2025

	Lấy ý kiến dự thảo
	Thông qua
	Có hiệu lực
	Mốc hiệu lực ban đầu

Nguồn: ABS Research tổng hợp

- Chính phủ nỗ lực thúc đẩy các văn bản hướng dẫn dưới luật được ban hành kịp tiến độ.** Mới đây, Phó Thủ tướng Trần Hồng Hà ký Công điện số 63/CEĐ-TTg ngày 26/6/2024 của Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo đẩy nhanh tiến độ xây dựng, ban hành văn bản quy định chi tiết thi hành các luật Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật các tổ chức tín dụng gửi các bộ, ngành. Các Bộ: Tài nguyên và Môi trường, Xây dựng, Quốc phòng, Công an, Tài chính, Nội vụ, Lao động – Thương binh và Xã hội, Ngân hàng nhà nước Việt Nam chủ trì phối hợp với các Bộ, ngành, tổ chức, địa phương có liên quan hoàn thiện các quyết định, thông tư quy định hướng dẫn của các luật để báo cáo Thủ tướng Chính phủ chậm nhất trong ngày

28/6/2024. Việc tổ chức các Hội nghị trực tuyến với các địa phương theo vùng để giải đáp các vướng mắc, hướng dẫn các địa phương hoàn thiện các văn bản thuộc thẩm quyền đảm bảo tính đồng bộ của hệ thống pháp luật; hoàn thành trước ngày 05/7/2024. Trước đó, Phó Thủ tướng Trần Hồng Hà cũng đã ký Công điện số 53/CD-TTg ngày 26/5/2024 của Thủ tướng Chính phủ gửi các địa phương để đẩy nhanh tiến độ xây dựng, ban hành văn bản quy định chi tiết thi hành các luật. Thủ tướng và Phó Thủ tướng cũng liên tục tập trung chỉ đạo điều hành các cuộc họp đóng góp ý kiến sửa đổi các dự thảo văn bản hướng dẫn (nghị định, thông tư) trong thời gian gần đây để đẩy nhanh tốc độ hoàn thiện các quy định.

Bên cạnh đó, về phía các bộ, ngành, địa phương cũng đang nỗ lực ban hành kịp các văn bản hướng dẫn. Đơn cử như Bộ Tài nguyên và Môi trường với số lượng văn bản được giao lớn, gồm 05 Nghị định và 15 Thông tư thuộc lĩnh vực đất đai, thì bộ đã (i) ban hành 1 nghị định, 4 dự thảo nghị định còn lại đã được hoàn thiện và gửi Bộ Tư pháp thẩm định, (ii) các thông tư cũng đang được tập trung nguồn lực để hoàn thiện.

Tiến độ ban hành các văn bản hướng dẫn dưới luật đóng góp vai trò quan trọng giúp 3 bộ luật mới đi vào thực tế và thực sự có tác động đến thị trường bất động sản.

II. ĐÁNH GIÁ TÁC ĐỘNG CỦA CÁC BỘ LUẬT MỚI

1. Với thị trường bất động sản

• *Thị trường hoạt động minh bạch, hiệu quả hơn*

- **Nhất quán trong các bộ luật.** Việc 3 bộ luật liên quan trực tiếp đến ngành bất động sản bao gồm Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Nhà ở được nghiên cứu sửa đổi và ban hành cùng thời điểm giúp tạo ra tính thống nhất trong quy định, khắc phục tình trạng mâu thuẫn, chồng chéo như đã xảy ra trước đây, chẳng hạn với quy định trong Luật Đất đai 2013 và Luật Kinh doanh bất động sản 2014 (quy định về điều kiện vốn tối thiểu của chủ đầu tư trong đấu giá quyền sử dụng đất, chuyển nhượng dự án BĐS) hay Luật Đầu tư, Luật Đấu thầu, ... Theo đó, việc tổ chức thực hiện quy định sẽ trở nên hiệu quả hơn.
- **Quy định rõ ràng, minh bạch hơn.** Những sửa đổi tại các bộ luật mới giúp luật hóa một số nội dung quan trọng, tạo ra cơ chế thực hiện rõ ràng giúp đảm bảo sự phát triển lành mạnh cho thị trường nhà đất, cảnh quan và phát triển đô thị. Như với quy định về **hoạt động đầu tư xây dựng dự án nhà ở** trong Luật Nhà ở 2023, các giai đoạn của dự án được quy định rõ bao gồm: giai đoạn chuẩn bị dự án, giai đoạn thực hiện dự án, giai đoạn kết thúc xây dựng dự án, giai đoạn đưa công trình của dự án vào khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật về nhà ở; qua đó sẽ giúp minh bạch về trình tự, thủ tục dự án bất động sản. Hay về quy định liên quan đến **hoạt động phân lô, bán nền**, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 bổ sung thêm đô thị loại II và loại III vào nhóm hạn chế phân lô bán nền, theo đó siết chặt hơn quy định phân lô bán nền hiện hành. Quy định mới cũng cụ thể hóa thủ tục cho nhà đầu tư để có cơ sở tiến hành chuyển nhượng.
- **Hoạt động chuyên nghiệp hơn.** Quy định mới yêu cầu cá nhân hành nghề môi giới bất động sản phải có chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản và phải hành nghề trong một doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản, không còn được hành nghề độc lập như trước đây. Quy định đặt ra tiêu chuẩn để môi giới có thể hành nghề, giúp chuyên nghiệp hóa hoạt động môi giới, giúp hoạt động mua bán trên thị trường diễn ra chuyên nghiệp, thuận lợi.
- **Minh bạch thông tin giao dịch góp phần xây dựng dữ liệu thị trường.** Liên quan đến trường hợp giao dịch bắt buộc phải thanh toán không dùng tiền mặt, Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 yêu cầu trong giao dịch mà 1 bên là chủ đầu tư dự án (doanh nghiệp kinh doanh BĐS, dịch vụ BĐS) thì phải thanh toán thông qua tài khoản mở tại một tổ chức tín dụng đang hoạt động hợp pháp tại Việt Nam. Đồng thời, tổ chức, cá nhân kinh doanh BĐS phải ghi đúng giá giao dịch thực tế vào trong hợp đồng; chịu trách nhiệm trong việc ghi giá giao dịch trong hợp đồng không đúng với giá giao dịch thực tế. Quy định này là cơ sở quan trọng để hạn chế tình trạng 2 giá trong giao dịch BĐS, gây thất thu thuế và khó khăn trong việc xây dựng dữ liệu BĐS cũng như định giá BĐS sau này. Ngoài ra, trong Luật Đất đai 2024 cũng bổ sung quy

định liên quan đến việc xây dựng xây dựng cơ sở dữ liệu đất đai, để tạo hiệu quả về sử dụng nguồn lực đất đai trong công tác quản lý, điều hành, tổng hợp cũng như khai thác hợp lý, bền vững cho các cơ quan nhà nước, doanh nghiệp và người dân.

Bảng: 12 vướng mắc pháp lý pháp lý khiến bất động sản 'đứng hình'

STT	Nội dung chính
1	Về thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư mà nhà đầu tư đã có quyền sử dụng đất phải phù hợp với quy hoạch chi tiết (nếu có). Quy định này không phù hợp khi doanh nghiệp đã có quyền sử dụng đất phù hợp với quy hoạch và để xuất được chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại Luật Đầu tư 2020.
2	Quy định yêu cầu chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại phải có quyền sử dụng đất ở và đất khác không phải là đất ở đáp ứng điều kiện cho phép, khiến nhiều dự án không có 100% đất ở hoặc đất khác không phải là đất ở đều không được công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại.
3	Về thủ tục điều chỉnh quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 của cơ quan nhà nước. Nhiều quy hoạch 1/2000 chưa được điều chỉnh kịp thời ảnh hưởng đến việc xây dựng quy hoạch 1/500 của chủ đầu tư.
4	Về thủ tục định giá đất (thẩm định giá đất, quyết định giá để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất) ảnh hưởng tới việc hoàn thành nghĩa vụ tài chính với cơ quan nhà nước để xin cấp giấy chứng nhận QSD đất ("sổ hồng").
5	Cơ quan nhà nước có thẩm quyền chậm ban hành quy định xử lý phần diện tích đất do Nhà nước quản lý (đất công) nằm xen kẽ trong dự án nhà ở thương mại. Hiện tại chưa có cơ chế quy định xử lý phần đất này.
6	Chuyển nhượng dự án. Luật Kinh doanh bất động sản 2014 chỉ cho phép chuyển nhượng toàn bộ/một phần dự án nhà ở thương mại khi chủ đầu tư chuyển nhượng đã có GCNQSDĐ đối với toàn bộ hoặc phần dự án chuyển nhượng, đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất với Nhà nước.
7	Thiếu quy định điều chỉnh hành vi đặt cọc trước thời điểm đủ điều kiện ký hợp đồng huy động vốn bán bất động sản, nhà ở hình thành trong tương lai. Từ đó phát sinh kẽ hở để trục lợi lừa đảo khách hàng.
8	Vướng mắc pháp lý về công tác tạo quỹ đất để phát triển nhà ở xã hội (NOXH). Các địa phương khi lập quy hoạch xây dựng mới chỉ bố trí được khoảng 30% quỹ đất để thực hiện các dự án phát triển NOXH nên thiếu quỹ đất. Quy định chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại phải dành 20% quỹ đất xây dựng NOXH còn bất cập.
9	Ưu đãi tiếp cận vốn liên quan NOXH cho chủ đầu tư và người mua. Các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội chưa được vay ưu đãi tín dụng theo chính sách nhà ở xã hội phải vay với lãi suất thương mại từ 9-14%/năm.
10	Vướng mắc tiêu chí đối tượng hưởng chính sách NOXH. Cụ thể như phải thuộc diện không chịu thuế thu nhập cá nhân, tiêu chí cư trú... mới được áp dụng, điều này không hợp lý và sát thực tế.
11	Thủ tục đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư và quy trình đầu tư xây dựng nhiều khê đối với trường hợp nhà đầu tư đã có quyền sử dụng đất để thực hiện dự án NOXH gây mất thời gian, chi phí.
12	Vướng do quy định chuyển tiếp không đủ rõ để xử lý nghĩa vụ NOXH đối với trường hợp dự án nhà ở thương mại có diện tích từ 2 ha đến dưới 10 ha. Các địa phương lúng túng không biết cách xử lý, các dự án tiếp tục "đứng hình".

Nguồn: HoREA, ABS Research

- **Tăng nguồn cung cho thị trường**

- **Pháp lý được giải quyết giúp "cởi trói" cho việc phát triển dự án.** Vấn đề pháp lý của các dự án bất động sản là điểm nóng trong vài năm gần đây của thị trường BĐS. Từ năm 2019, khi việc phê duyệt pháp lý tại các dự án bị siết chặt và

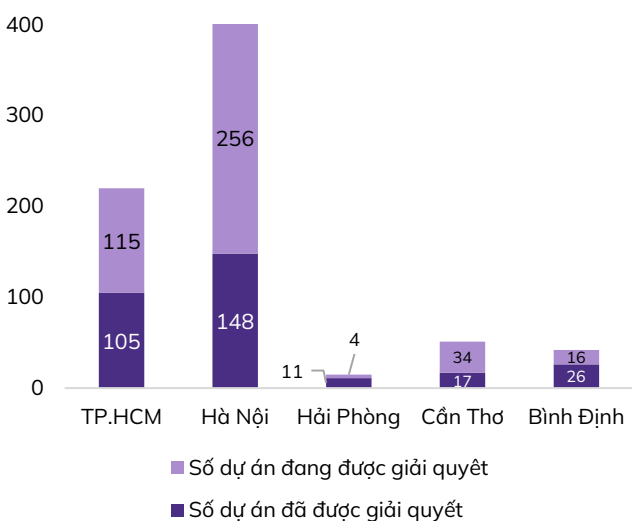
hoạt động thanh, kiểm tra được đẩy mạnh, hàng loạt dự án gặp bế tắc, nguồn cung nhà ở trở nên hạn chế. Theo ông Lê Hoàng Châu - Chủ tịch Hiệp hội bất động sản TPHCM (HoREA), các vướng mắc của doanh nghiệp BĐS thì 70% liên quan đến vấn đề pháp lý. Có thể kể đến những vấn đề nổi cộm như: (i) xác định tiền sử dụng đất, (ii) phê duyệt đầu tư dự án, (iii) đấu thầu dự án, ... Theo thống kê của Bộ Xây dựng, cả nước năm 2023 có khoảng 1.200 dự án bất động sản, nhà ở thương mại bị vướng mắc chủ yếu về mặt pháp lý.

Nếu việc áp dụng áp dụng Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản sớm, đồng thời các Nghị định, Thông tư quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành các luật liên quan, bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất, có tính khả thi, sát với thực tiễn thì sẽ xử lý được hầu hết các “vướng mắc pháp lý” của hàng trăm dự án bất động sản trên địa bàn Hà Nội hay TP.HCM.

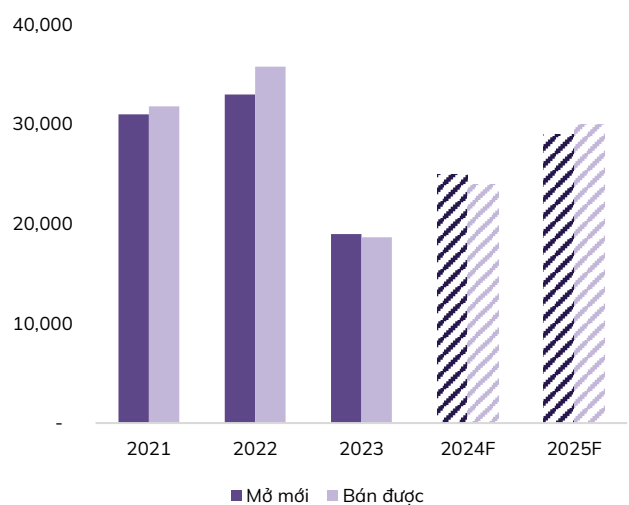
Có thể đề cập tới một số quy định sửa đổi tác động đáng chú ý như: **vấn đề định giá đất** – đây là vấn đề “nổi cộm”, Luật Đất đai 2024 có thể mang đến những thay đổi đáng kể về nguyên tắc xác định giá đất với phương pháp rõ ràng giúp việc xác định tiền thuê đất, tiền sử dụng đất nhanh chóng hơn. Hay quy định liên quan đến **thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư** dự án sẽ giúp quá trình thực hiện pháp lý thuận lợi hơn, rút ngắn thời gian thực hiện.

Cần lưu ý, các chính sách có thể sẽ có độ trễ từ khoảng 6 tháng – 1 năm để có tác động trực tiếp tới thị trường. Mặc dù vậy, các quy định mới, đặc biệt quy định liên quan đến đất đai và quy hoạch sẽ tạo cơ chế cũng như **tác động tâm lý** tới cơ quan nhà nước (đặc biệt tại các địa phương) cũng như các doanh nghiệp để mạnh dạn triển khai các dự án, góp phần làm tăng nguồn cung sản phẩm BĐS cho thị trường.

Tiến độ giải quyết tình trạng pháp lý tại các địa phương của Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ đến T3/2024



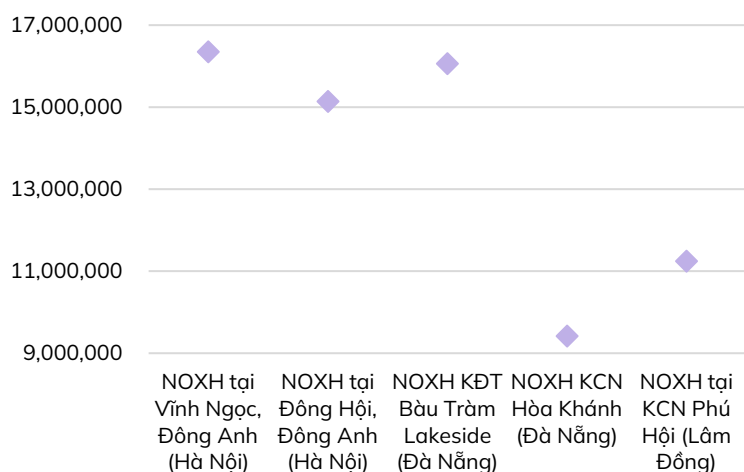
Dự báo nguồn cung và tiêu thụ thị trường chung cư tại Hà Nội và TP.HCM



Nguồn: CBRE, ABS Research

- **Nguồn cung NOXH có thể được cải thiện với nhiều chính sách hỗ trợ.** Hàng loạt các động thái hỗ trợ liên quan đến NOXH được quy định trong Luật Nhà ở 2023 như UBND cấp tỉnh bố trí đủ quỹ đất cho NOXH, miễn tiền sử dụng đất/tiền thuê đất dự án NOXH (không cần thực hiện thủ tục xác định tiền sử dụng đất/thuê đất), không bắt buộc nghĩa vụ dành 20% đất trong dự án thương mại cho NOXH, mức lợi nhuận tối đa 10% với phần diện tích xây dựng NOXH thay vì toàn bộ dự án. Chúng tôi cho rằng với những chính sách này, bên cạnh sự tập trung chỉ đạo của Chính phủ và Thủ tướng về việc giải ngân gói tín dụng 120.000 tỷ đồng cho vay ưu đãi phát triển NOXH sẽ giúp tăng nguồn cung cho loại hình nhà ở rất được quan tâm này. Chính phủ đặt mục tiêu trong năm 2024 hoàn thành xây dựng khoảng 130.000 căn NOXH, đến hết Q1/2024, các địa phương mới chỉ đăng ký hoàn thành được 47.000 căn nhà tại 108 dự án trong năm 2024.

Giá bán NOXH tại một số địa phương Q1/2024 (VND)



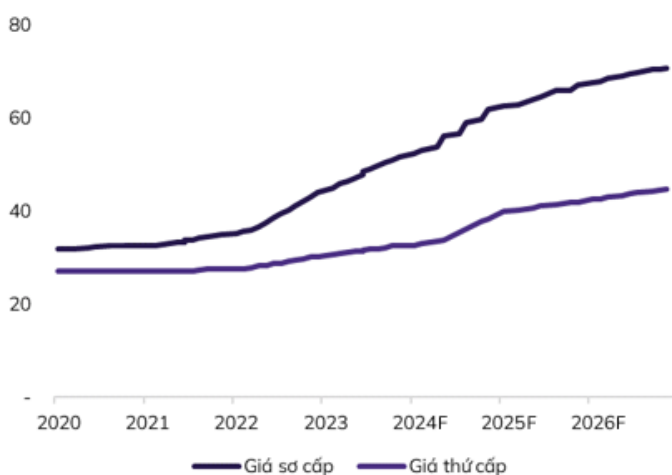
Một số dự án NOXH đáng chú ý trong năm 2024

Dự án	Địa phương	Quy mô (căn hộ)
PG Aura An Đồng	Hải Phòng	775
Happy Home Trảng Cát	Hải Phòng	5.000
Happy Home Cam Ranh	Khánh Hòa	3.600
NHS Trung Văn	Hà Nội	275
Rice City Thượng Thanh	Hà Nội	600

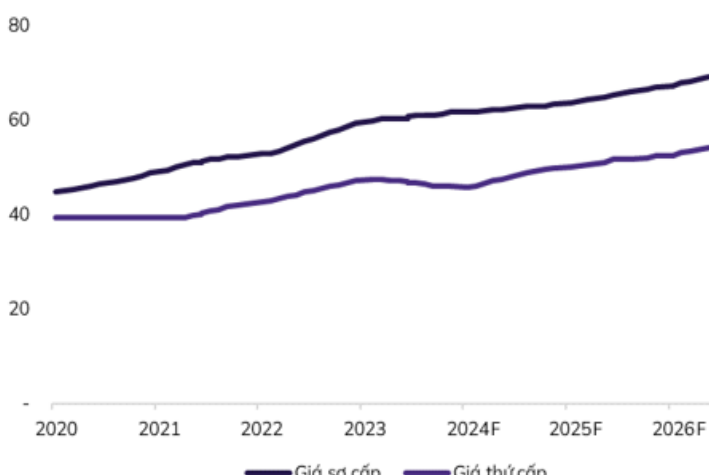
Nguồn: Bộ Xây dựng, ABS Research

- **Giá bất động sản dự kiến sẽ tiếp tục tăng.** Tác động của các chính sách mới làm tăng chi phí thực hiện dự án của các chủ đầu tư (phân tích bên dưới), trong đó phần lớn là chi phí liên quan đến đất sẽ gián tiếp làm tăng chi phí sản phẩm bất động sản khi bán ra thị trường. Hơn nữa, 3 bộ luật mới có hiệu lực sẽ chưa thể ngay lập tức tác động nhiều đến thị trường bất động sản mà còn cần độ trễ thời gian. Khi nguồn cung còn hạn chế mà nhu cầu tăng cao, dòng tiền muốn tận dụng cơ hội để gia nhập thị trường sớm có thể kéo theo sự tăng giá của giá bán.

Triển vọng giá căn hộ bình quân tại Hà Nội (triệu VND/m²)



Triển vọng giá căn hộ bình quân tại TP.HCM (triệu VND/m²)



Nguồn: CBRE, ABS Research

2. Với chủ đầu tư

- **Tăng chi phí thực hiện dự án, đặc biệt chi phí đất.** Doanh nghiệp khi phát triển dự án có thể dựa trên nguồn từ (i) đất được nhà nước hỗ trợ thu hồi. (ii) nhận giao đất từ Nhà nước thông qua đấu thầu, (iii) đất tự thỏa thuận mua bán trực tiếp với người dân.
 - **Đất được Nhà nước hỗ trợ thu hồi với dự án khu đô thị** (phân tích ở bên dưới), Nhà nước sẽ thực hiện thu hồi đất để bàn giao cho chủ đầu tư, giá bồi thường khi thu hồi sẽ là giá đất cụ thể của loại đất thu hồi do UBND quyết định tại thời điểm phê duyệt phương án bồi thường. Đây là phương án có thể ít chịu ảnh hưởng nhất khi giá đất chung tăng theo cập nhật của Bảng giá đất – còn giá đất bồi thường là giá cụ thể theo UBND ban hành trực tiếp.

- **Nhận giao đất từ Nhà nước thông qua đấu giá/đấu thầu.** Đối với hình thức đất mà chủ đầu tư thực hiện đấu thầu để được nhận thì đây là cơ chế sẽ thúc đẩy sự minh bạch trong việc giao đất phát triển dự án, tăng tính cạnh tranh giữa các chủ đầu tư, qua đó có thể kéo theo sự tăng lên của giá đất
- **Đất tự thỏa thuận mua bán trực tiếp với người dân.** Với các dự án không thuộc đối tượng Nhà nước hỗ trợ thu hồi mà chủ đầu tư phải tự thực hiện thỏa thuận với người dân để GPMB. Việc trực tiếp thỏa thuận với người dân có thể khiến cho chủ đầu tư gặp khó khi người dân thường mong muốn nhận được mức giá tốt khi bán – đặc biệt tại những vị trí có tiềm năng, và thời gian hoàn thành GPMB sẽ dài hơn, do đó càng khiến chi phí đầu tư dự án của doanh nghiệp bị “đội lên”.
- **Nâng cao yêu cầu năng lực với chủ đầu tư.**
 - **Năng lực phát triển dự án**
 - **Thực hiện khu đô thị đáp ứng yêu cầu, mới được Nhà nước hỗ trợ thu hồi đất.** Khu đô thị có quy mô lớn, có đủ công năng hạ tầng kỹ thuật, xã hội mới được Nhà nước hỗ trợ thu hồi đất. Các dự án nhỏ không đáp ứng điều kiện, chủ đầu tư sẽ phải chấp nhận việc thực hiện mua lại các dự án đã hoàn thiện pháp lý để phát triển dự án hoặc đầu tư thứ cấp. Điều này khiến các doanh nghiệp phải có năng lực kinh doanh tốt để tạo giá trị gia tăng, bù đắp lại phần biên lợi nhuận bị thâm hụt. Các quy định hướng dẫn của Luật Đất đai 2024 chưa nêu rõ về điều kiện để áp dụng là khu đô thị, còn quy định hiện tại của Nghị định 15/2021/NĐ-CP, tại điểm VII của Phụ lục IX để cập khu đô thị có quy mô sử dụng đất từ 20ha trở lên.
 - **Tăng lợi thế khi tham gia đấu giá/đấu thầu.** Các doanh nghiệp có kinh nghiệm phát triển dự án lớn sẽ có nhiều cơ hội hơn trong quá trình tham gia đấu giá/đấu thầu để được giao đất.
 - **Năng lực tài chính:** do chi phí thực hiện dự án tăng (chi phí đất, chi phí GPMB) nên có thêm nhiều quy định về vốn và năng lực tài chính của chủ đầu tư để đáp ứng khả năng thực hiện dự án.
 - **Yêu cầu tài chính với chủ đầu tư như đảm bảo tỷ lệ về (i) tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu; (ii) VCSH trên 20% vốn đầu tư với dự án có quy mô nhỏ hơn 20ha, VCSH trên 15% vốn đầu tư với dự án có quy mô lớn hơn 20ha.** Thời gian vừa qua, một số chủ đầu tư bất động sản có vốn điều lệ nhỏ so với toàn ngành như AGG, NTL... đang dự định chuẩn bị tăng vốn trong năm nay để đáp ứng yêu cầu khi thực hiện dự án.
 - **Việc huy động vốn thông qua khoản đặt cọc của khách hàng cũng bị siết chặt** khi chỉ được thu không quá 5% giá bán. Trước đây, việc đặt cọc không có tính đồng nhất, phụ thuộc vào thỏa thuận giữa chủ đầu tư và người mua. Nhiều chủ đầu tư nhận cọc, thỏa thuận giữ chỗ với số tiền rất lớn, có trường hợp nhận lên đến 90% giá trị nhà đất để tận dụng nguồn vốn từ khách hàng. Theo đó, việc siết chặt quy định với mức đặt cọc cụ thể ở mức 5% (phản ánh đúng bản chất của khoản đặt cọc) có thể ảnh hưởng tới chủ đầu tư khi mất đi một kênh huy động vốn không mất phí.
 - **Chủ đầu tư cần hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai** (nộp đủ tiền sử dụng đất/tiền thuê đất) mới được mở bán dự án BĐS.
- **Giảm thời gian thực hiện dự án.** Bên cạnh việc giá đất có thể tăng khi giá được cập nhật hàng năm, chúng tôi đánh giá việc có bảng giá rõ ràng có thể giúp đẩy nhanh tiến độ bồi thường GPMB với mức giá quy định cụ thể, qua đó thúc đẩy tiến độ chung của dự án. Ngoài ra, khi các thủ tục thực hiện dự án BĐS được quy định cụ thể trong Luật Kinh doanh Bất động sản 2023, thời gian làm thủ tục có thể rút gọn xuống còn 160-300 ngày, thay vì phải mất đến 600 ngày hay nhiều năm như trước đây. Tuy nhiên, chúng tôi cũng lưu ý rủi ro thời gian thực hiện dự án thực tế vẫn có thể kéo dài vì vấn đề GPMB là vấn đề phức tạp, việc đền bù theo thỏa thuận khó có được sự thống nhất nhanh chóng giữa các đối tượng khác nhau.

3. Với người mua

- **Đa dạng lựa chọn với thông tin pháp lý dự án rõ ràng.** Việc các quy định mới vừa giúp tăng nguồn cung bất động sản, vừa yêu cầu năng lực của chủ đầu tư giúp cho người tiêu dùng có nhiều sự lựa chọn hơn trong việc tìm kiếm sản phẩm phù hợp với nhu cầu và thu nhập của cá nhân khi tăng cả nguồn cung nhà ở thương mại lẫn nhà ở xã hội. Ngoài ra, thông tin của dự án BĐS khi chủ đầu tư mở bán cũng được yêu cầu công bố đầy đủ và chính xác (như loại BĐS, vị trí, quy mô, tiến độ xây dựng, công năng sử dụng, giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy phép mở bán, ...), qua đó giúp người mua nắm rõ thông tin trước khi đưa ra quyết định mua bán.
- **Quyền lợi của người tiêu dùng được bảo vệ.**
 - Đối với Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất (CNQSDĐ), nếu như trước đây nhiều người mua nhà phải vất vả, thậm chí phải "xin" để được cấp giấy chứng nhận, thì trong Luật Đất đai 2024, trách nhiệm này thuộc về Nhà nước. Nhà nước phải cấp giấy chứng nhận cho người dân, thuộc diện được cấp giấy chứng nhận. Ngoài ra, Luật Đất đai 2024 còn hướng đến quyền lợi của người mua bất động sản, khi chính thức cấp Giấy CNQSDĐ, tài sản gắn liền với đất cho người mua giai đoạn trước 2014 (nếu không xảy ra tranh chấp tại vị trí đó).
 - Quy định siết chặt về việc phân lô bán nền (như đã đề cập ở trên), giúp hạn chế các vụ việc lừa đảo mà người mua là nạn nhân như thời gian qua.
 - Quy định về mức đặt cọc không quá 5% giá bán, giúp góp phần bảo vệ người mua khỏi rủi ro chủ đầu tư chiếm dụng vốn của khách hàng, trước khi hoàn tất các thủ tục pháp lý cần thiết.
- **Việt kiều được phép sở hữu, chuyển nhượng quyền sử dụng đất.** Theo quy định Luật Đất đai hiện hành, người Việt Nam định cư ở nước ngoài không thuộc đối tượng được mua nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất ở tại Việt Nam. Do đó khi họ muốn đầu tư bất động sản gắn liền với quyền sử dụng đất trong nước phải nhờ người thân hoặc họ hàng đứng tên hộ. Hệ lụy là các tranh chấp không đáng có, cùng nhiều rủi ro trong quá trình đầu tư. Tuy nhiên, quy định mới tại Luật Đất đai 2024 cho phép "người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam" và "người gốc Việt Nam định cư ở nước ngoài" sẽ được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi đủ điều kiện. Qua đó, sẽ giúp thu hút dòng vốn đầu tư nước ngoài từ kiều hối chảy vào thị trường bất động sản (ước tính hàng tỉ USD mỗi năm), làm trợ lực cho thị trường bất động sản thời gian tới.

III. CÁC CỔ PHIẾU HƯỞNG LỢI TỪ QUY ĐỊNH MỚI

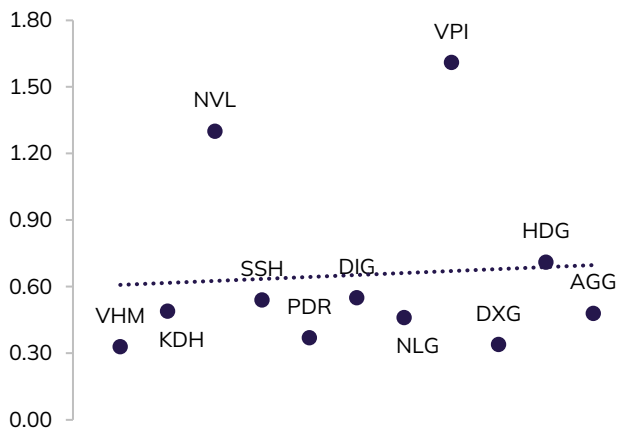
- Với những tác động của nhóm 3 bộ luật liên quan đến ngành bất động sản sắp có hiệu lực tới thị trường bất động sản cũng như chủ đầu tư đề cập ở trên, chúng tôi đánh giá các doanh nghiệp sở hữu quỹ đất sạch lớn cùng với năng lực tài chính tốt, có kinh nghiệm trong việc phát triển dự án bất động sản sẽ được hưởng lợi mạnh mẽ. **Chúng tôi ưa thích các cổ phiếu VHM, NLG, KDH, duy trì quan điểm đã đề cập tại [Báo cáo Chiến lược năm 2024](#).**

Kết quả kinh doanh năm 2023 & Q1/2024 (tỷ VND)

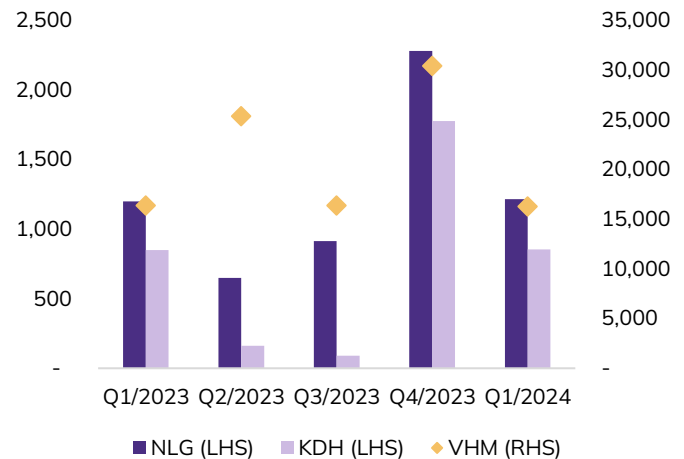
STT	Mã CK	2023				1Q2024			
		DTT	%YoY	LNST-MI	%YoY	DTT	%YoY	LNST-MI	%YoY
1	VHM	103.557	66,0%	33.371	15,7%	8.211	-72,0%	885	-92,6%
2	NLG	3.181	-26,7%	484	-13,0%	204,6	-13,0%	(77)	N/A
3	KDH	2.088	-28,3%	716	-35,1%	334	-21,5%	63	-68,4%

Nguồn: FiinPro, ABS Research

Tỷ lệ Nợ vay/VCSH của các một số DN bất động sản



Doanh số bán hàng đến Q1/2024 (nghìn tỷ VND)



Nguồn: FiinPro, ABS Research

- KQKD năm 2023 cũng như Q1/2024 của các doanh nghiệp BĐS chưa mấy phục hồi khi thị trường BĐS vẫn kém khởi sắc. Tuy nhiên, đây là các doanh nghiệp có quy mô lớn với tình hình tài chính ổn định, nợ vay thấp (tỷ lệ D/E nhỏ hơn 0,5 lần). Trong nhóm các doanh nghiệp BĐS niêm yết, VHM, NLG và KDH nằm trong số ít các chủ đầu tư mở bán dự án mới và duy trì được doanh số bán hàng.

Dự phóng KQKD năm 2024 của các DN

STT	Mã CK	DTT (tỷ đồng)	%YoY	LNST-MI (tỷ đồng)	%YoY	EPS 2024F (đ/cp)	BVPS 2024F (đ/cp)	ROE (%)	ROA (%)
1	VHM	108.251	4,5%	34.300	2,8%	7.870	40.765	12,5%	6,3%
2	NLG	6.734	111,7%	721	49,0%	1.876	26.583	7,8%	3,9%
3	KDH	3.716	78,0%	801	11,9%	968	18.100	8,3%	5,7%

Nguồn: ABS Research

- Chúng tôi đánh giá cao triển vọng tăng trưởng lợi nhuận của các doanh nghiệp này trong thời gian tới, đặc biệt khi 3 bộ luật liên quan đến ngành bất động sản có hiệu lực từ 01/08/2024.

Mã CK	Giá mục tiêu (đồng/cp)	Luận điểm đầu tư
VHM	61.000	<ul style="list-style-type: none"> ➢ Mặc dù KQKD Q1/2024 của VHM ở mức thấp so với cùng kỳ nhưng nguyên nhân của việc này là chưa đến kỳ bàn giao các sản phẩm cho khách hàng để ghi nhận được doanh thu, VHM với vị thế là chủ đầu tư phát triển BĐS hàng đầu cả nước với quỹ đất lớn, sạch, tiềm lực tài chính mạnh mẽ. ➢ Dự án Vinhomes Ocean Park 2&3 sẽ tiếp tục là nguồn đóng góp quan trọng vào kết quả kinh doanh của doanh nghiệp khi được tập trung bàn giao trong năm 2024. ➢ Trong các năm tiếp theo, dự án Vinhomes Royal Island (Vũ Yên, Hải Phòng) sẽ tiếp nối đóng góp vào KQKD của doanh nghiệp với những yếu tố tích cực khi được mở bán từ T3/2024 đã mang lại doanh số ấn tượng khoảng 26.000 tỷ đồng. Ngoài ra, các dự án Vinhomes Cổ Loa (Đông Anh, Hà Nội), Vinhomes Wonder Park (Đan Phượng, Hà Nội) cũng là các dự án trọng điểm gối đầu, đảm bảo lợi nhuận cho doanh nghiệp. ➢ Chúng tôi dự phóng doanh thu & LNST 2024F của VHM ở mức 108.251 tỷ đồng (+4.5% svck) & 34.300 tỷ đồng (+2,8% svck). Theo đó, ước tính EPS và BVPS 2024F lần lượt đạt 7.870 đ/cp và 40.765 đ/cp.
NLG	46.400	<ul style="list-style-type: none"> ➢ NLG sở hữu quỹ đất sạch rộng lớn, pháp lý rõ ràng, các sản phẩm đón đầu hồi phục của thị trường nhờ tập trung vào phân khúc hợp lý “vừa túi tiền” với nhu cầu ở thực sẽ được hưởng lợi mạnh mẽ từ sự khởi sắc chung của thị trường BĐS. ➢ Trong Q1/2024, mặc dù KQKD kém khởi sắc do lượng bàn giao tại các dự án thấp, nhưng doanh số vẫn duy trì tốt khi đạt 1,16 nghìn tỷ đồng (gấp 5 lần svck) đến từ các dự án như Akari City, Mizuki Park, Southgate, Cần Thơ (Central Lake), là điểm sáng hiếm hoi trong tình hình khó khăn chung của toàn ngành BĐS. Với lượng sản phẩm dồi dào, phù hợp với nhu cầu thực tế khi nguồn cung chung của thị trường vẫn ở mức thấp. Chúng tôi đánh giá NLG sẽ tiếp tục duy trì được doanh số bán hàng và góp phần ghi nhận tích cực vào kết quả kinh doanh thời gian tới. ➢ Chúng tôi dự phóng doanh thu & LNST 2024F của NLG ở mức 6.734 tỷ đồng (+1,1 lần svck) & 721 tỷ đồng (+49% svck). Theo đó, ước tính EPS và BVPS 2024F lần lượt đạt 1.876 đ/cp và 26.583 đ/cp.
KDH	42.200	<ul style="list-style-type: none"> ➢ KDH với quỹ đất lớn với 600ha bất động sản nhà ở và 100ha khu công nghiệp ở khu vực TP. Hồ Chí Minh, hướng tới nhu cầu ở thực sẽ được hưởng lợi từ sự khởi sắc chung của thị trường BĐS. ➢ Chiến lược hợp tác với đối tác nước ngoài giúp mang lại nguồn vốn lớn để thực hiện dự án. KDH và tập đoàn Keppel đã thỏa thuận hợp tác xây dựng 2 dự án Emeria và Clarita tại TP. Thủ Đức với tổng chi phí phát triển là hơn 10.000 tỷ đồng. Các dự án trên đã có quyền sử dụng đất và phê duyệt quy hoạch. Trong dài hạn, với quỹ đất tiềm năng của KDH, sự đồng hành của tập đoàn Keppel có thể giúp doanh nghiệp có một tiềm lực tài chính mạnh mẽ để triển khai dự án ➢ Các dự án The Classia và The Privia sẽ là nguồn đóng góp doanh thu chính cho KDH trong năm 2024, đặc biệt là Privia khi toàn bộ sản phẩm đã bán hết trong Q4/2023 và sẽ bàn giao ghi nhận doanh thu trong năm nay. ➢ Chúng tôi dự phóng doanh thu & LNST 2024F của KDH ở mức 3.716 tỷ đồng (+78% svck) & 801 tỷ đồng (+11,9% svck). Theo đó, ước tính EPS và BVPS 2024F lần lượt đạt 968 đ/cp và 18.100 đ/cp.

Nguồn: ABS Research

KHUYẾN CÁO

Báo cáo này được viết và phát hành bởi Phòng Phân tích Đầu tư - Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình (ABS). 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.

Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin cho các nhà đầu tư của ABS tham khảo và không mang tính chất mời chào mua hay bán bất kỳ chứng khoán nào được thảo luận trong báo cáo. Các nhà đầu tư nên có các nhận định độc lập về thông tin trong báo cáo, 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. ABS sẽ không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ tổn thất tài chính nào hoặc bất kỳ quyết định nào được thực hiện trên cơ sở thông tin được trình bày trong báo cáo này. Bản báo cáo này là sản phẩm thuộc sở hữu của ABS, 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 ABS.

Nguyên tắc khuyến nghị

MUA	Khả năng sinh lời của cổ phiếu từ 15% trở lên
KHẢ QUAN	Khả năng sinh lời của cổ phiếu nằm trong khoảng từ 8% đến 15%
TRUNG LẬP	Khả năng sinh lời của cổ phiếu nằm trong khoảng từ -5% đến 8%
KÉM KHẢ QUAN	Khả năng sinh lời của cổ phiếu nằm trong khoảng từ -15% đến -5%
BÁN	Khả năng sinh lời của cổ phiếu thấp hơn -15%

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.

Thông tin liên hệ

Công ty Cổ phần Chứng khoán An Bình

Trụ sở chính: Tầng 16, tòa nhà Geleximco, 36 Hoàng Cầu, Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: (024) 3562 4626

Website: www.abs.vn

Trung tâm Phân tích

Điện thoại: (024) 3562 4626 – Ext: 151

Email: abs-research@abs.vn

Nguyễn Thị Thùy Linh - Giám đốc

Email: linh.ngthithuy@abs.vn

Dầu khí, Điện, Hóa chất

Lê Thị Kim Huê - Phó Giám đốc

Email: hue.lethikim@abs.vn

PTKT và Chiến lược thị trường

Đặng Xuân Lưu – Giám đốc

Email: luu.dangxuan@abs.vn

Vĩ mô, Tài chính

Trần Xuân Bách - Chuyên viên

Email: bach.tranxuan@abs.vn

Bất động sản, Xây dựng, VLXD

Phạm Hồng Trường – Chuyên viên

Email: truong.phamhong@abs.vn

Hàng và dịch vụ công nghiệp

Nguyễn Thị Kỳ Duyên - Chuyên viên

Email: thao.nphuong@abs.vn

Hàng xuất khẩu, Công nghệ & Viễn thông

Bùi Minh Anh - Chuyên viên

Email: anh.buiminh@abs.vn