

BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở

Những tác động của Nghị định 10/2023/NĐ-CP



- Ngày 3/4/2023, Chính phủ đã ban hành Nghị định 10/2023/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung nhiều quy định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, có hiệu lực thi hành từ ngày 20/5/2023, góp phần tạo cơ sở giải quyết các nút thắt pháp lý.
- Tuy nhiên chúng tôi cho rằng vẫn còn quá sớm để đánh giá thị trường BĐS liệu có sớm “rã đông” khi hiệu quả thực tế triển khai các chính sách vẫn còn bỏ ngỏ và nhiều điểm nghẽn vẫn chưa được giải quyết triệt để.

Chúng tôi cho rằng NĐ 10/2023/NĐ-CP ngày 03/04/2023 có những thay đổi bổ sung tích cực cho thị trường BĐS như sau

Bổ sung điều kiện cấp sổ hồng cho các sản phẩm BĐS nghỉ dưỡng

Cụ thể, Nghị định số 10 đã bổ sung quy định cấp sổ hồng đối với công trình xây dựng sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch, nếu đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật. Chúng tôi cho rằng điều này sẽ tạo cơ sở pháp lý cho phép cơ quan quản lý có thẩm quyền, đặc biệt trong việc cấp đổi, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng công trình xây dựng loại hình này với thời hạn 50 năm. Tuy nhiên để tháo gỡ hàng loạt vướng mắc pháp lý của loại hình này, chúng tôi cho rằng cần thêm những chính sách tháo gỡ cụ thể, đồng bộ giữa các luật hiện hành.

Sau giai đoạn phát triển mạnh mẽ từ 2016 - 2018, loại hình sản phẩm condotel đã rơi vào trầm lắng do thiếu hành lang pháp lý, đặc biệt liên quan đến vấn đề cấp giấy chứng nhận. Đây là lý do khiến thị trường condotel trở nên trầm lắng trong thời gian qua. Theo Hiệp hội Bất động sản TP.HCM (HoREA), đến cuối năm 2022, cả nước có khoảng 83.000 căn condotel chờ sổ hồng, phần lớn thuộc các khu du lịch nghỉ dưỡng, sử dụng quỹ đất thương mại, dịch vụ có thời hạn 50-70 năm.

Về thị trường BĐS nghỉ dưỡng, cũng theo HoREA, năm 2022 cả nước chỉ có 12 dự án được cấp phép, giảm 77% svck. Lượng giao dịch sản phẩm cũng ở mức thấp và tỷ lệ hấp thụ cuối năm 2022 chỉ bằng khoảng hơn 30%. Các doanh nghiệp niêm yết đang có những sản phẩm BĐS nghỉ dưỡng có thể kể đến như NVL, HDC, DIG, CEO, BCG...

Bổ sung quy định giao đất khi chỉ có một nhà đầu tư đáp ứng yêu cầu lựa chọn

Đối với trường hợp được chấp thuận nhà đầu tư theo quy định tại khoản 3 Điều 29 của Luật Đầu tư năm 2020 thì áp dụng trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất quy định tại khoản 3 Điều 68 của Nghị định này. Trường hợp này trước đây vốn không được coi "nhà đầu tư trúng thầu" và không được quy định rõ khi Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ra đời, gây ra lúng túng cho địa phương trong việc thu hồi đất và giao đất cho chủ đầu tư. Với tín hiệu mới này, chúng tôi cho rằng nhiều dự án bị "tắc nghẽn", thiếu cơ chế giao đất sau khi chấp thuận nhà đầu tư trên cả nước sẽ được tháo gỡ.

Sửa đổi, bổ sung quy định thu hồi đất khi chấm dứt hoạt động dự án

Nghị định số 10 cũng bổ sung về việc thu hồi đất đối với trường hợp chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư, trừ trường hợp Nhà nước thu hồi đất. Qua đó, chủ đầu tư được tiếp tục sử dụng đất 24 tháng kể từ ngày dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động theo quy định của pháp luật về đầu tư. Trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày dự án đầu tư bị chấm dứt hoạt động theo quy định, chủ đầu tư được thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, bán tài sản hợp pháp gắn liền với đất cho nhà đầu tư khác. Điều này theo chúng tôi, có thể làm giảm áp lực cho chủ đầu tư trong trường hợp chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư, tạo điều kiện và hướng dẫn cho chủ đầu tư có thời gian để xử lý trước khi bị thu hồi đất.

Sửa đổi, bổ sung quy định về thời gian ban hành quyết định phê duyệt về giá đất

Nghị định đề cập về việc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm ban hành quyết định phê duyệt giá đất cụ thể trong thời gian không quá 90 ngày kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành quyết định giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất. Điều này thúc đẩy cơ quan nhà nước rút ngắn thời gian ban hành quyết

Chuyên viên phân tích:



Nguyễn Thị Cẩm Tú

tu.nguyencam2@vndirect.com.vn

Chu Đức Toàn

toan.chuduc@vndirect.com.vn

định phê duyệt giá đất sau khi chủ đầu tư được giao đất. Tuy nhiên, chúng tôi cho rằng để quy định có hiệu quả cũng cần thêm các chính sách tháo gỡ vướng mắc về xác định giá đất, thẩm định giá đất từ đó đồng bộ các quy định.

Liệu chính sách đã đủ “rã đông” thị trường bất động sản?

Ngoài ND 10/2023, hàng loạt chính sách nhằm tháo gỡ thị trường BĐS được ban hành kể từ đầu năm 2023 như bao gồm Nghị định 08/2023 về trái phiếu doanh nghiệp, Nghị quyết 33 về một số giải pháp tháo gỡ thị trường BĐS hay Quyết định 388 về đề án phát triển nhà ở xã hội. Tuy nhiên hiệu quả thực tế triển khai vẫn cần kiểm chứng thêm, điển hình từ gói hỗ trợ 30 nghìn tỷ đồng năm 2013 đã gặp nhiều vấn đề bất cập. Chúng tôi cho rằng vẫn còn quá sớm để đánh giá thị trường BĐS liệu có “rã đông” khi thực tế triển khai các chính sách vẫn còn bỏ ngõ và nhiều điểm nghẽn về pháp lý vẫn chưa được giải quyết triệt để. Chúng tôi tin rằng các chính sách ban hành như trên có thể tháo gỡ một phần nút thắt, tuy nhiên cần những giải pháp đồng bộ hơn về cả quy trình pháp lý, tiếp cận nguồn vốn để thị trường bất động sản phục hồi.

Hình 1: Tổng hợp các chính sách nổi bật tác động đến thị trường BĐS

Chính sách ban hành	Thời gian ban hành	Hiệu lực	Nội dung trọng điểm	Đánh giá tác động
Nghị định 08/2023/NĐ-CP về Trái phiếu doanh nghiệp	05/03/2023	05/03/2023	<ul style="list-style-type: none"> Tạo cơ sở pháp lý để tổ chức phát hành thỏa thuận về việc gia hạn thời điểm đáo hạn. Cho phép TCPH thanh toán nghĩa vụ nợ và lãi trái phiếu bằng các tài sản hợp pháp khác. Hoãn thực thi một số điều khoản như quy định nhà đầu tư chuyên nghiệp hoặc tăng thời gian phân phối. Giãn xếp hạng tín nhiệm bắt buộc đến 1/1/2024 Chỉ đạo NHNN Việt Nam hướng dẫn các Tổ chức tín dụng (TCTD) để xem xét và áp dụng các biện pháp xử lý phù hợp cho các khoản nợ thuộc lĩnh vực BĐS (gia hạn trả nợ gốc/lãi hoặc duy trì nhóm nợ). 	<ul style="list-style-type: none"> Cho phép giãn nợ và hoán đổi nợ trái phiếu sang tài sản khác giúp xoa dịu áp lực thanh khoản cho CĐT trong ngắn hạn. Việc tạm ngưng quy định xếp hạng tín nhiệm bắt buộc và quy định nhà đầu tư chuyên nghiệp là những yếu tố giúp hoạt động phát hành cải thiện.
Nghị quyết số 33/NQ-CP về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản.	11/03/2023	11/03/2023	<ul style="list-style-type: none"> Giao NHNN chủ trì triển khai chương trình tín dụng khoảng 120.000 tỷ đồng. Giao NHNN xem xét điều chỉnh hệ số rủi ro, từ đó có thể làm giảm các giới hạn cho vay với nhóm DN BĐS. Khuyến khích các NHTM hạ lãi suất cho thị trường BĐS và gia hạn các khoản vay ngắn hạn cho các chủ đầu tư với vấn đề thanh khoản. 	Là tiền đề cho nhiều chính sách hỗ trợ khác, cùng với Nghị định 08 cho phép chủ đầu tư gia hạn nghĩa vụ trả nợ, sẽ làm giảm áp lực thanh khoản lên các chủ đầu tư trong ngắn hạn đáng kể và cho phép họ có thêm thời gian để xử lý các khoản nợ của mình.
Nghị quyết số 33/NQ-CP về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản.	14/03/2023 và 31/03/2023	14/03/2023 và 31/03/2023	<ul style="list-style-type: none"> Ngày 14/03, giảm lãi suất tái chiết khấu 1%. Ngày 31/3, giảm lãi suất trần huy động 0,5%. 	Giảm lãi suất huy động là cơ hội để giảm mật bằng lãi suất cho vay, hỗ trợ nền kinh tế.
Văn bản số 2308/NHNN-TD triển khai chương trình tín dụng khoảng 120.000 tỷ đồng.	01/04/2023	01/04/2023	<ul style="list-style-type: none"> Cho chủ đầu tư và người mua nhà các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân vay với lãi suất lần lượt là 8,7% và 8,2%/năm (áp dụng đến 30/06/2023, sau đó thông báo lãi suất định kỳ 6 tháng). 	Từ sau khi kết thúc gói tín dụng hỗ trợ nhà ở 30 nghìn tỷ đồng, việc phân bổ nguồn vốn để phát triển nhà ở xã hội gặp nhiều hạn chế. Gói tín dụng 120.000 tỷ đồng được kỳ vọng tạo cơ hội cho người mua nhà lần chủ đầu tư nhà ở xã hội tiếp cận được nguồn vốn ưu đãi.
Quyết định 388/QĐ-TTg phê duyệt Đề án "Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030"	03/04/2023	03/04/2023	<ul style="list-style-type: none"> Phần đầu đến năm 2030 hoàn thành khoảng 1.062.200 căn, trong đó hoàn thành khoảng 428.000 căn giai đoạn 2021 - 2025; khoảng 634.200 căn giai đoạn 2025 - 2030. Sửa đổi, bổ sung quy định về ưu đãi cho chủ đầu tư thực chất hơn theo hướng phần 20% diện tích đất thương mại trong dự án nhà ở xã hội được hạch toán riêng, Sửa đổi quy định "các dự án nhà ở xã hội phải dành tối thiểu 20% diện tích nhà ở xã hội trong dự án để cho thuê và chủ đầu tư chỉ được bán sau 5 năm đưa vào sử dụng" theo hướng không bắt buộc chủ đầu tư phải dành quỹ nhà ở để cho thuê. Bổ sung thêm đối tượng mua nhà xã hội. 	<ul style="list-style-type: none"> Các chính sách hỗ trợ, ưu đãi cho chủ đầu tư tham gia phát triển NOXH được chú trọng hơn, kỳ vọng hấp dẫn nhiều nhà đầu tư phát triển loại hình này hơn. Để hoàn thành mục tiêu trong đề án, cần thêm những chính sách gỡ vướng về nguồn cung, cơ chế mua bán. Vào tháng 05/2023, Chính phủ sẽ trình Quốc hội ban hành nghị quyết thi điểm một số chính sách nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội.
Nghị định số 10/2023/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành luật đất đai	03/04/2023	20/05/2023	<ul style="list-style-type: none"> Quy định chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng gắn liền với đất theo mục đích sử dụng đất thương mại, dịch vụ đối với công trình xây dựng có sử dụng vào mục đích lưu trú du lịch (condotel). Bổ sung chính sách giao đất trường hợp được chấp thuận nhà đầu tư. Bổ sung thời gian UBND cấp tỉnh ban hành giá đất cụ thể không quá 90 ngày kể từ ngày giao đất. 	<ul style="list-style-type: none"> Sở Tài nguyên và Môi trường cấp tỉnh đã có đủ cơ sở pháp lý để cấp Giấy chứng nhận cho căn hộ du lịch. Tạo cơ chế giao đất trường hợp chỉ có một NĐT đáp ứng yêu cầu lựa chọn NĐT và được Nhà nước chấp thuận nhà đầu tư. Trường hợp này trước đây vốn không được coi "nhà đầu tư trúng thầu" và không được quy định rõ khi Nghị định số 25/2020/NĐ-CP ra đời, gây ra lúng túng cho địa phương trong việc thu hồi đất và giao đất cho NĐT. Giải quyết tình trạng chính quyền địa phương chậm phê duyệt tiền sử dụng đất, gây kéo dài thời gian thực hiện dự án. Đây là một trong những vấn đề gây ra điểm nghẽn cho hàng loạt dự án, đặc biệt tại TP.HCM.

Nguồn: VNDIRECT RESEARCH, CÁC VĂN BẢN CHÍNH SÁCH

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.

Trần Khánh Hiền – Giám đốc Phân tích

Email: hien.trankhanh@vndirect.com.vn

Nguyễn Thị Cẩm Tú – Chuyên viên Phân tích

Email: tu.nguyencam2@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>

