

Đánh giá tác động của Luật Đất đai (sửa đổi) đến thị trường Bất động sản

- Ngày 18/01/2024 Quốc hội đã chính thức thông qua Luật Đất đai (sửa đổi) có hiệu lực từ ngày 01/01/2025.
- Điểm nổi bật trong Luật Đất đai (sửa đổi) là tập trung tháo gỡ vướng mắc về định giá đất, giúp thị trường BĐS phát triển minh bạch và bền vững hơn.
- Bên cạnh tác động tích cực tới nguồn cung mới của toàn ngành, chúng tôi đánh giá các DN đang sở hữu dự án bị vướng mắc có thể được tháo gỡ nhờ Luật Đất đai (sửa đổi) được thông qua nổi bật gồm KDH, NLG, DXG.

Luật Đất đai (sửa đổi) là hành lang pháp lý quan trọng trong việc tháo gỡ các vướng mắc về pháp lý, giúp cải thiện nguồn cung BĐS thời gian tới

Cùng với Luật Kinh doanh Bất động sản (sửa đổi) và Luật Nhà ở (sửa đổi) đã được thông qua trong kỳ họp Quốc hội khóa XV vừa qua, Luật Đất đai (sửa đổi) tiếp tục được thông qua trong kỳ họp Quốc hội bất thường lần thứ 5 đã tạo ra hành lang pháp lý quan trọng cho thị trường BĐS và thể hiện quyết tâm của Nhà nước và Chính phủ trong việc khôi phục và phát triển thị trường bất động sản bền vững. Chúng tôi cho rằng Luật Đất Đai (sửa đổi) sẽ có tác động tích cực đến nguồn cung BĐS dân dụng trong trung – dài hạn nhờ giải quyết vướng mắc trong vấn đề định giá đất, điều chỉnh bảng giá đất phù hợp với giá thị trường. Bên cạnh đó, luật Đất đai (sửa đổi) cũng sẽ tạo điều kiện cho các DN giảm bớt áp lực vốn thông qua các phương án trả tiền thuê đất hàng năm thay vì 1 lần như trước đây, điều này sẽ hỗ trợ cho các doanh nghiệp BĐS Khu công nghiệp trong việc cân đối nguồn tài chính của doanh nghiệp.

Việc điều chỉnh bảng giá đất cũng sẽ làm tăng chi phí sử dụng đất của DN khi triển khai dự án do mục tiêu bảng giá đất hướng đến phù hợp với giá thị trường. Mức tăng sẽ phụ thuộc vào Thông tư Hướng dẫn của luật khi quy định hệ số điều chỉnh từng khu vực và mức độ điều chỉnh giá đất tại các địa phương. Chúng tôi kỳ vọng Chính phủ sẽ sớm ban hành các Thông tư hướng dẫn thực hiện cho Luật Đất đai (sửa đổi) để dự luật có thể đi vào thực tiễn.

Chuyên viên phân tích



Lê Hải Thành

Thanh.Lehai@mbs.com.vn

Hình 1: Các điểm đáng chú ý của Luật Đất Đai (sửa đổi)

Điều khoản, quy định	Nội dung chính	Nhận định
Điều 28: Bổ sung quy định các tổ chức kinh tế có vốn đầu tư nước ngoài có thể nhận chuyển nhượng dự án	Các tổ chức kinh tế nước ngoài, người VN định cư ở nước ngoài có thể nhận chuyển nhượng dự án: - Dự án KCN, Khu Công nghệ cao - Dự án nhận chuyển nhượng là dự án thương mại	- Tạo điều kiện pháp lý cho các DN nước ngoài tham gia góp vốn để thực hiện các thương vụ M&A tại Việt Nam. - Mở rộng quyền cho người VN định cư có thể mua nhà tại Việt Nam.
Điều 120: Bổ sung thêm các trường hợp có thể trả tiền đất hàng năm thay vì trả 1 lần	Bổ sung thêm 1 số trường hợp có thể trả tiền thuê đất hàng năm thay vì trả tiền 1 lần như: - Sử dụng đất để thực hiện dự án sản xuất nông nghiệp - Sử dụng đất để triển khai KCN - Sử dụng đất ở xây dựng nhà ở xã hội	- Giảm bớt áp lực vốn cho các chủ đầu tư bất động sản trong thời gian đầu triển khai. - Quy định này sẽ tác động tích cực tới các DN bất động sản KCN nhờ giảm bớt gánh nặng chi phí tiền thuê đất trong thời gian đầu. Hơn nữa, giá thuê ước tính có thể tăng 8% yoy cao hơn mức tăng của tiền thuê đất từng năm khoảng 3% (tính theo CPI của 5 năm gần nhất).
Điều 124 – 126: Quy định cụ thể về trường hợp giao đất thông qua đấu thầu và không qua đấu thầu	Các trường hợp giao đất thông qua đấu thầu: - Thuộc trường hợp quy định đấu thầu và thuộc phạm vi nhà nước thu hồi - Thuộc danh mục các khu đất thực hiện đấu thầu dự án có sử dụng đất được Hội đồng nhân dân cấp tỉnh quyết định - Có quy hoạch chi tiết hoặc có quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt Các trường hợp giao đất không thông qua đấu thầu: - Dự án đầu tư theo phương thức đối tác công tư theo quy định của pháp luật.	- Xác định cụ thể cơ chế giao đất của địa phương nhằm giải quyết vướng mắc về bàn giao đất để triển khai dự án. - Góp phần đẩy nhanh tiến độ pháp lý của dự án và đem lại nguồn cung cho thị trường. - Một số dự án có thể được tháo gỡ vướng mắc như Vinhomes Đan Phượng (hợp đồng BT đổi đất lấy hạ tầng)...

- Sử dụng vốn đầu tư công theo quy định của pháp luật		
Điều 153: Bổ sung thêm khoản thu khi dự án chậm tiến độ	<p>Tăng thêm khoản phải thu từ đất như:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tiền sử dụng đất, thuế đất tăng thêm đối với cá dự án chậm tiến độ, không đưa đất sử dụng Quy định về thời điểm tính thu tiền sử dụng đất, tiền thuê đất trường hợp có điều chỉnh quy hoạch 	<ul style="list-style-type: none"> - Có hình thức xử phạt tài chính đối với các chủ đầu tư gây lãng phí đất khi không triển khai dự án - Hạn chế hành vi đầu cơ đất của các DN.
Điều 159,102: Quy định về khung giá đất và giá đền bù sát với giá thị trường	<p>Bỏ quy định về Khung giá đất của Chính phủ ban hành 5 năm/lần, thay vào đó:</p> <ul style="list-style-type: none"> -UBND cấp tỉnh sẽ công bố bảng giá đất mỗi năm 1 lần -Bảng giá đất được xây dựng theo vị trí, khu vực. 	<ul style="list-style-type: none"> - Hoàn thiện cơ chế bồi thường sát với giá thị trường nhờ thẩm định từ địa phương - Giải quyết vấn đề bồi thường, GPMB cho các dự án hiện nay. Các dự án có thể được giải quyết vướng mắc như: KĐT Tân Tạo (KDH), KĐT Long Tân (DIG),...
Điều 158: Quy định về định giá đất	<p>Bổ sung thêm 1 số phương pháp định giá đất thay vì chỉ sử dụng khung giá đất:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Phương pháp so sánh: với các thửa đất có cùng mục đích sử dụng đất và người mua đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính -Phương pháp thu nhập: Dựa trên thu nhập ròng của các thửa đất cùng khu vực chia cho lãi suất tiết kiệm -Phương pháp thặng dư: Dựa trên doanh thu và chi phí triển khai dự án -Phương pháp hệ số điều chỉnh: Lấy khung giá đất nhân với hệ số điều chỉnh 	<ul style="list-style-type: none"> - Quy định này sẽ đẩy nhanh tiến độ giải quyết vướng mắc về định giá đất (hiện là vướng mắc pháp lý lớn nhất của các DN bất động sản). - Chúng tôi đánh giá Luật sẽ góp phần giúp các dự án khởi thông vướng mắc và đi vào triển khai như: Izumi City (NLG), Gem Riverside (DXG),... - Đối với dự án BĐS KCN, Luật tạo điều kiện đẩy nhanh quy trình chuyển đổi mục đích sử dụng đất, tuy nhiên khung giá đất cao hơn có thể ảnh hưởng tới biên gộp của DN. Các KCN được hưởng lợi: KCN Đồng Phú (DPR), KCN Tân Lập (PHR),...

Nguồn: MBS Research tổng hợp

Chúng tôi đánh giá, các doanh nghiệp BĐS lớn, có cơ cấu tài chính lành mạnh để triển khai dự án sẽ được hưởng lợi trong bối cảnh chi phí tiền sử dụng đất dự kiến điều chỉnh tăng với mục tiêu phù hợp với giá thị trường. Tuy nhiên, những quy định cụ thể về khung giá đất sẽ thúc đẩy quy trình xác định tiền sử dụng đất (một trong những vướng mắc pháp lý lớn nhất hiện nay), nhờ đó các DN có thể đẩy nhanh quá trình triển khai dự án.

MIỄN TRỪ TRÁCH NHIỆM

Báo cáo này được viết và phát hành bởi Khối Nghiên cứu - Công ty Cổ phần Chứng khoán MBS (MBS). Thông tin trình bày trong báo cáo dựa trên các nguồn được cho là đáng tin cậy vào thời điểm công bố song MBS không chịu trách nhiệm hay bảo đảm nào về tính chính xác, tính đầy đủ, tính kịp thời của những thông tin này cho bất kỳ mục đích cụ thể nào. Những quan điểm trong báo cáo này không thể hiện quan điểm chung của MBS và có thể thay đổi mà không cần thông báo trước. Báo cáo này được phát hành chung, bất kỳ khuyến nghị nào trong tài liệu này không liên quan đến các mục tiêu đầu tư cụ thể, tình hình tài chính và nhu cầu cụ thể của bất kỳ người nhận cụ thể nào. Báo cáo này và tất cả nội dung là sản phẩm sở hữu của MBS; người nhận không được phép sao chép, tái xuất bản dưới bất kỳ hình thức nào hoặc phân phối lại toàn bộ hoặc một phần, cho bất kỳ mục đích nào mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của MBS.

HỆ THỐNG KHUYẾN NGHỊ ĐẦU TƯ MBS

Khuyến nghị đầu tư cổ phiếu

Khuyến nghị đầu tư của MBS được xây dựng 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.

MUA	Khả năng sinh lời của cổ phiếu từ 15% trở lên
NẮM GIỮ	Khả năng sinh lời của cổ phiếu nằm trong khoảng từ -15% đến 15%
BÁN	Khả năng sinh lời của cổ phiếu thấp hơn 15%

Khuyến nghị đầu tư ngành

KHẢ QUAN	Các cổ phiếu trong ngành có khuyến nghị Mua tính trên cơ sở vốn hóa thị trường gia quyền
TRUNG LẬP	Các cổ phiếu trong ngành có khuyến nghị Nắm giữ, tính trên cơ sở vốn hóa thị trường gia quyền
KÉM KHẢ QUAN	Các cổ phiếu trong ngành có khuyến nghị Bán, tính trên cơ sở vốn hóa thị trường gia quyền

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB (MBS)

Được thành lập từ tháng 5 năm 2000 bởi Ngân hàng TMCP Quân đội (MB) với tên gọi tiền thân là Công ty CP chứng khoán Thăng Long, Công ty CP Chứng khoán MB (MBS) là một trong 6 công ty chứng khoán đầu tiên tại Việt Nam. Sau nhiều năm phát triển, MBS đã trở thành một trong những công ty chứng khoán hàng đầu Việt Nam, liên tục đứng trong Top 10 thị phần tại cả hai Sở Giao dịch (Hồ Chí Minh và Hà Nội).

Địa chỉ:

Tòa nhà MB, 21 Cát Linh, Đống Đa, Hà Nội

Tel: + 8424 7304 5688 - Fax: +8424 3726 2601

Website: www.mbs.com.vn

KHỐI NGHIÊN CỨU CTCP CHỨNG KHOÁN MB

Giám đốc Khối Nghiên cứu

Trần Thị Khánh Hiền

Trưởng phòng

Nguyễn Tiến Dũng

Vĩ mô & Chiến lược thị trường

Lê Minh Anh

Lê Ngọc Hưng

Ngân hàng – Dịch vụ Tài chính

Đinh Công Luyến

Đỗ Lan Phương

Bất động sản

Nguyễn Minh Đức

Lê Hải Thành

Dịch vụ - Tiêu dùng

Nguyễn Quỳnh Ly

Công nghiệp – Năng lượng

Phạm Thị Thanh Huyền