

LUẬT ĐẤT ĐAI

(SỬA ĐỔI)

QUỐC HỘI KHÓA XV THÔNG QUA NGÀY 18/01/2024

NHẬN ĐỊNH CỦA APG SECURITIES VỀ CÁC QUY ĐỊNH MỚI ĐƯỢC SỬA ĐỔI

1 Tác động của Luật Đất đai (sửa đổi)

Quy định sửa đổi

- Được phép chuyển đổi từ đất trả tiền 01 lần sang trả tiền hàng năm
- Chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải nộp lại số tiền được miễn, giảm
- Quy định chặt chẽ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất
- Doanh nghiệp có thể nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa
- Được bán tài sản trên đất và bán quyền thuê đất cho doanh nghiệp khác
- Không thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất sẽ bị thu hồi đất
- Doanh nghiệp vi phạm đất đai vẫn có thể được giao đất, cho thuê đất
- Xây nhà lưu trú cho công nhân KCN được miễn, giảm tiền tiền thuê đất
- Bỏ khung giá đất, xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường

Tác động

- Tạo sự linh động cho hoạt động kinh doanh của Doanh nghiệp
- Tránh tiêu cực về việc được hưởng những ưu đãi của Nhà nước
- Bổ sung thêm những điều kiện để việc chuyển nhượng BĐS thêm minh bạch
- Giá đất nông nghiệp có thể tăng khá mạnh nhờ điều này. Giá đất nông nghiệp hiện tại nói chung tương đối rẻ
- Tạo thuận lợi hơn cho ngành BĐS KCN
- Giảm bớt tình trạng "găm đất" được giao. Gây thiệt hại lớn nguồn lực
- Tạo cơ hội làm lại cho những DN đã bị vi phạm trước đó
- Tăng thêm nguồn cung BĐS cho thuê, về lâu dài sẽ có tác động làm giảm giá thuê nhà
- Người sở hữu đất sẽ có lợi hơn, DN BĐS cũng dễ giải phóng mặt bằng theo cơ chế thị trường, tuy nhiên chi phí GPMB chắc chắn tăng do giá đất được xác định lại sẽ có xu hướng tăng mạnh



2 Đánh giá của APG Securities

Theo tóm tắt dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi), chúng tôi đặc biệt lưu ý 4 nội dung sau:

Chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải nộp lại số tiền miễn giảm

Tránh thất thoát tài sản Nhà nước. Đặc biệt đối với các hoạt động thoái vốn, cổ phần hoá doanh nghiệp Nhà nước hoạt động trong lĩnh vực đặc thù sẽ hạn chế được việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất dẫn tới giải thể doanh nghiệp.

Xây nhà lưu trú cho Công nhân KCN được miễn, giảm tiền thuê đất

Chính sách tích cực này tác động đến an sinh xã hội, bên cạnh việc quy hoạch tăng cường xây dựng nhà ở xã hội. Việc miễn giảm tiền thuê đất khi xây nhà lưu trú cho công nhân KCN sẽ khuyến khích nhà đầu tư vào lĩnh vực BĐS KCN xây dựng nhà lưu trú cho công nhân, tạo thêm nguồn cung cho đối tượng là công nhân làm việc tại các KCN, từ đó hạ được giá nhà cho thuê tại phân khúc này.



Không thực hiện nghĩa vụ tài chính về đất sẽ bị thu hồi đất

Hạn chế đầu cơ, việc đầu cơ đất sẽ phải chịu thêm chi phí nếu không triển khai dự án, khai thác bất động sản. Điều này cũng giúp thị trường thanh lọc những nhà đầu tư yếu kém về mặt tài chính, tránh lãng phí với những lô đất bị bỏ trống không được đưa vào khai thác do “găm đất”. Tuy nhiên cũng cần lưu ý tới một số nhà đầu cơ sử dụng nguồn vay ngân hàng để đầu cơ bất động sản. Trường hợp những đối tượng này không đủ khả năng thực hiện nghĩa vụ tài chính, bị Nhà nước thu hồi mà BĐS đó đang được sử dụng làm tài sản đảm bảo, dẫn đến tranh chấp, nguy cơ nợ xấu cho ngân hàng.

Bỏ khung giá đất, xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường (sự thay đổi quan trọng của lần sửa đổi này)

Giảm chênh lệch địa tô, những doanh nghiệp có đủ nguồn lực về tài chính sẽ có cơ sở để đẩy nhanh tiến độ giải phóng mặt bằng (GPMB), triển khai dự án. Việc này có thể tiếp tục đẩy giá các dự án thương mại lên cao, ảnh hưởng tích cực lên các doanh nghiệp đang sở hữu dự án đã hoàn thành việc GPMB và bắt đầu đi vào triển khai trong các năm tới. Tuy nhiên, giá nhà ở tiếp tục tăng trong tương lai sẽ đặt ra một vấn đề về an sinh xã hội, đòi hỏi tiến độ phát triển dự án Nhà ở xã hội phải tiếp tục đẩy nhanh để giải quyết nhu cầu xã hội, đặc biệt tại các thành phố lớn

3 Tác động trên Thị trường Chứng khoán

Thị trường chứng khoán trong phiên chiều ngày 18/01/2024, đã chứng kiến phản ứng tích cực về Luật Đất đai (sửa đổi) khi các cổ phiếu đầu ngành BĐS đồng loạt tăng giá như VHM, NLG, PDR, KDH, DIG,...nhưng cũng cho thấy sự phân hoá trong ngành.

Mục tiêu Luật Đất đai (sửa đổi) hướng tới việc khai thác đất đai hiệu quả, tránh đầu cơ, đảm bảo an sinh xã hội. Do đó, những doanh nghiệp có tài chính lành mạnh, có năng lực phát triển BĐS tốt, có quỹ đất sạch, sẽ được hưởng lợi.

Những doanh nghiệp yếu kém về nguồn lực, tập trung vào đầu cơ sẽ chịu nhiều tác động tiêu cực. Tuy nhiên, vẫn cần phải chờ thêm thời gian để hoàn thiện khung pháp lý từ những văn bản hướng dẫn thi hành để đánh giá cụ thể được tác động tới nền kinh tế.

Nhà đầu tư có thể đưa vào danh mục đầu tư những cổ phiếu thuộc nhóm ngành BĐS trong năm 2024. Tuy nhiên cần lựa chọn cẩn trọng, nên lựa chọn cổ phiếu thuộc ngành BĐS có tài chính lành mạnh.

Một số luận điểm đầu tư của APG Securities

VHM

(Giá mục tiêu 12 tháng: 74,500 VND)
Tiềm năng tăng trưởng trung và dài hạn với lợi thế cực lớn

- Quỹ đất lớn, sạch, chất lượng và liên tục mở rộng, hiện đã lên đến hơn 18,152 ha (tính riêng Hà Nội và Tp. HCM là 5,489 ha)
- Kinh nghiệm phát triển dự án bất động sản nhiều năm, sản phẩm được thị trường hấp thụ và đón nhận tốt
- Năng lực huy động vốn và quản trị vốn thuộc top đầu thị trường
- Các “đại đô thị” xây dựng tại các khu vực đường vành đai mở rộng tại các thành phố lớn kỳ vọng mang lại lợi nhuận kỷ lục cho Vinhomes
- Giá trên đồ thị kỹ thuật đang vận động tích cực ở vùng đáy.

NLG

(Giá mục tiêu 12 tháng: 42,650 VND)

- Quỹ đất sạch tại các tỉnh lân cận TP. HCM lớn (Đồng Nai, Long An)
- Tài chính lành mạnh với nợ vay thấp
- Năng lực quản trị tốt nhờ sự hỗ trợ của NĐT nước ngoài.

