

Sau khi phân tích **những điểm nổi bật trong bộ ba luật liên quan Bất động sản sửa đổi**, chúng tôi đánh giá tác động của các bộ luật trên 4 khía cạnh bao gồm: Bức tranh cung cầu và giá cả trên thị trường; tác động về cải thiện hệ thống vận hành, tác động lên người tiêu dùng và cuối cùng, cũng là quan trọng nhất là nhóm các chủ đầu tư dự án

## TÁC ĐỘNG CỦA CÁC BỘ LUẬT MỚI LÊN TỪNG CHỦ THỂ TRÊN THỊ TRƯỜNG

1. **ĐỐI VỚI THỊ TRƯỜNG: TĂNG TRƯỞNG CỤC BỘ**
2. **HỆ THỐNG: MINH BẠCH VÀ QUẢN LÝ CHẶT CHẼ**
3. **NGƯỜI TIÊU DÙNG: BẢO VỆ QUYỀN LỢI, MỞ RỘNG ĐỐI TƯỢNG**
4. **CHỦ ĐẦU TƯ: SIẾT CHẶT, SÀNG LỌC**

**CVPT: VŨ QUỲNH NHƯ**

Bất động sản nhà ở & Bất động sản Khu công nghiệp  
[nhuvq@gtjas.com.vn](mailto:nhuvq@gtjas.com.vn)  
(024) 35.730.073- ext:702



## TÁC ĐỘNG CỦA CÁC BỘ LUẬT MỚI LÊN TỪNG CHỦ THỂ TRÊN THỊ TRƯỜNG

### 1. ĐỐI VỚI THỊ TRƯỜNG: TĂNG TRƯỞNG CỤC BỘ

- Tăng giá đất => tăng giá nhiều loại hình
- Tăng trưởng nguồn cung một số loại hình nhà ở
- Nâng cao chất lượng dự án
- Nhu cầu nhà ở: có độ trễ nhất định

### 2. HỆ THỐNG: MINH BẠCH VÀ QUẢN LÝ CHẶT CHẼ

### 3. NGƯỜI TIÊU DÙNG: BẢO VỆ QUYỀN LỢI, MỞ RỘNG ĐỐI TƯỢNG

### 4. CHỦ ĐẦU TƯ: SIẾT CHẶT, SÀNG LỌC



# 1. THỊ TRƯỜNG: TĂNG TRƯỞNG CỤC BỘ



Các quy định về tài chính đất đai khiến tăng giá đất, dự kiến thúc đẩy tăng trưởng giá các sản phẩm bất động sản tương lai

Thị trường đất nền Việt Nam đi ngang trong cả 2023, trải qua giai đoạn điều chỉnh sau thời gian phát triển nóng



Giá đất tương lai dự kiến tăng theo các thay đổi sau

Tần suất cập nhật
<ul style="list-style-type: none"><li>Bỏ khung giá đất</li><li>Bảng giá đất cập nhật hàng năm (thay vì 05 năm/lần)</li></ul>
Điều 159 Luật Đất đai 2024

Độ chính xác
<ul style="list-style-type: none"><li>Bỏ Phương pháp chiết trừ</li><li>Quy định chi tiết các điều kiện áp dụng 04 phương pháp định giá đất</li></ul>
Chương XI Luật Đất đai 2024

Chứng nhận pháp lý
<ul style="list-style-type: none"><li>Bổ sung các điều kiện chi tiết để cấp giấy CNQSDĐ<sup>1</sup> cho đất đang sử dụng không tranh chấp</li></ul>
Điều 138 Luật Đất đai 2024

Nguồn: CBRE, GTJAVN

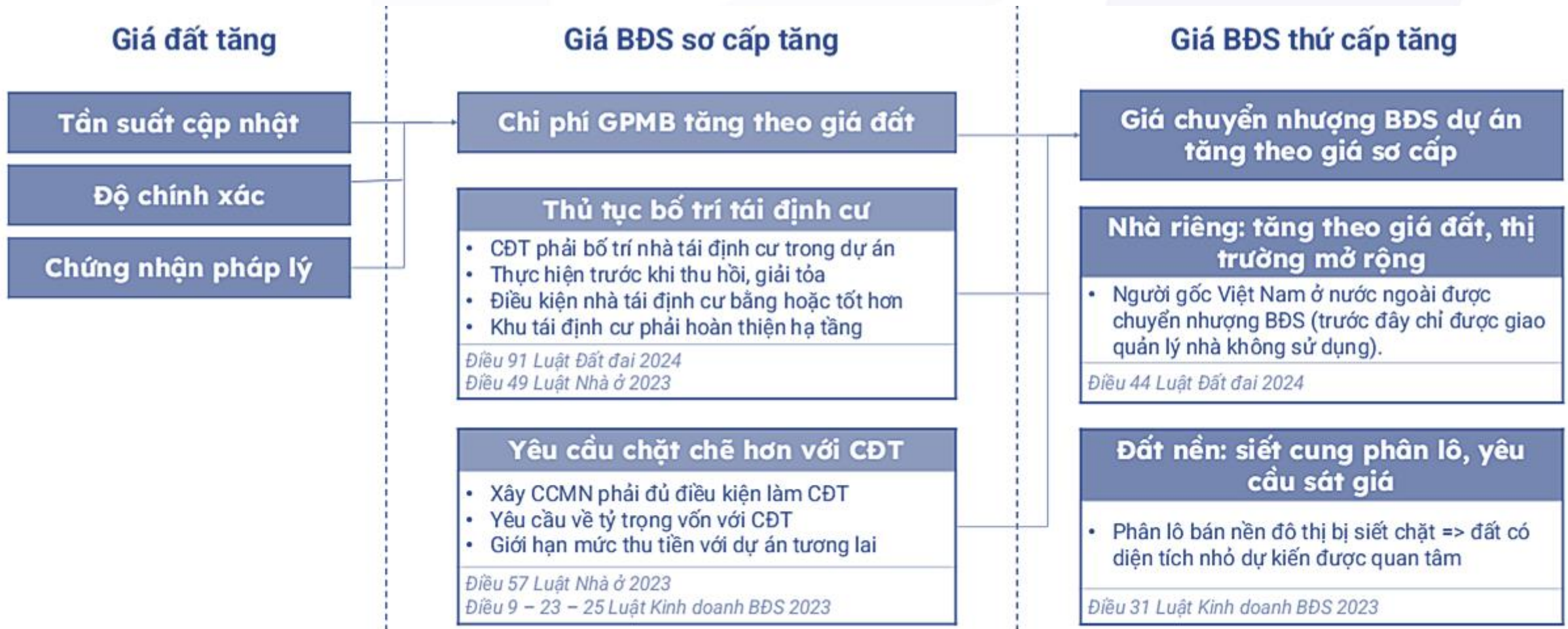
Open account in 3 minutes  
(Hotline: 024 3577 9999)



# 1. THỊ TRƯỜNG: TĂNG TRƯỞNG CỤC BỘ



## Chi phí đất gia tăng khiến giá bán trên cả thị trường sơ cấp và thứ cấp tiếp tục tăng trưởng



Nguồn: Luật kinh doanh nhà ở sửa đổi 2023, baohinhphu.vn, GTJAVN

Open account in 3 minutes  
(Hotline: 024 3577 9999)

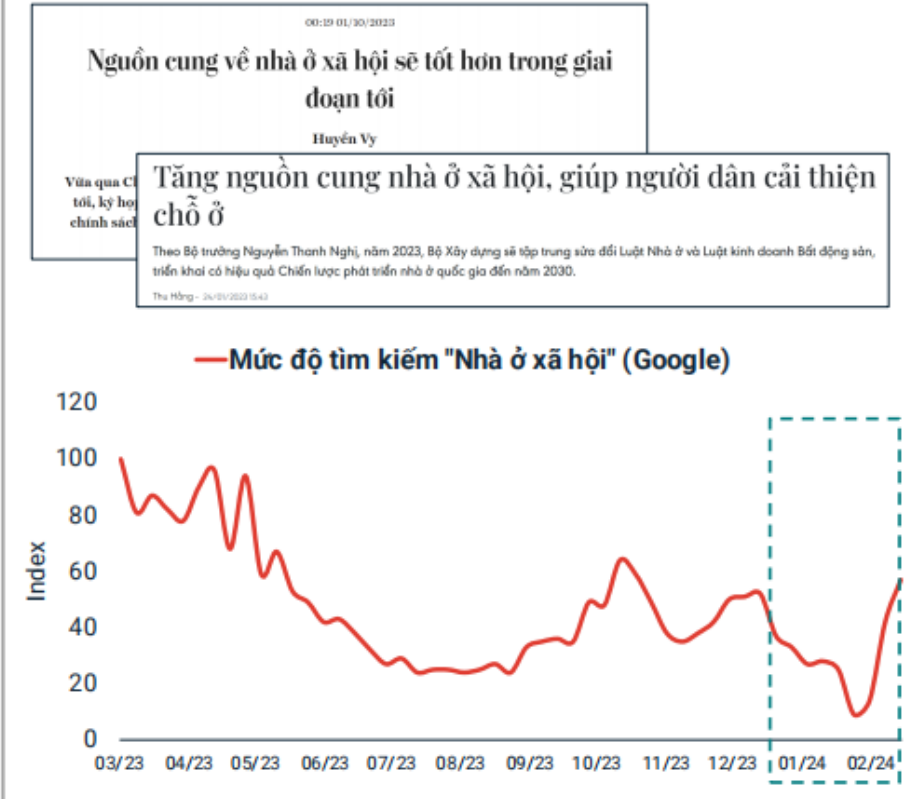


# 1. THỊ TRƯỜNG: TĂNG TRƯỞNG CỤC BỘ



## Tăng nguồn cung dự án NOXH và chung cư nhờ các chính sách ưu đãi, hỗ trợ mới

**Nhà ở xã hội là loại hình vẫn thu hút sự quan tâm lớn, đặc biệt và sau khi Luật Nhà ở được thông qua**



**Luật mới về Nhà ở xã hội bổ sung thêm các hỗ trợ**

### Thêm 02 hình thức phát triển NƠXH

- Vốn nước ngoài/tổ chức nước ngoài
- Nguồn tài chính công đoàn cho người lao động thuê NƠXH

Điều 80 Luật Nhà ở 2023

### Ưu đãi cho chủ đầu tư NƠXH

- Chủ đầu tư được dành  $\leq 20\%$  diện tích hạ tầng để kinh doanh, hưởng toàn bộ lợi nhuận.
- Miễn tiền sử dụng/thuê đất, không phải thực hiện thủ tục xác định giá và đề nghị miễn.

Điều 85 Luật Nhà ở 2023

### UBND cấp tỉnh phải bố trí đủ quỹ đất cho NƠXH

Điều 83 Luật Nhà ở 2023



# 1. THỊ TRƯỜNG: TĂNG TRƯỞNG CỤC BỘ



Chất lượng dự án được chú trọng cải thiện thông qua nhiều quy định chặt chẽ hơn về quy chuẩn bàn giao,

Quy định với nhà ở thương mại trong tương lai



## Chủ đầu tư

- Phải có năng lực, kinh nghiệm thực hiện dự án
- Không được ủy quyền/giao cho bên hợp tác khác ký hợp đồng



## Tiến độ dự án

- Chỉ được chuyển nhượng đất sau khi đã hoàn thành và nghiệm thu đưa vào sử dụng hệ thống hạ tầng kỹ thuật
- Phải đảm bảo theo tiến độ các phân kỳ đã đăng ký

(Điều 36 Luật Nhà ở 2023)

Quy định chặt chẽ hơn để quản lý chất lượng Chung cư mini



## CCMN bán và CCMN thuê (20+ căn)

Phải đáp ứng điều kiện làm chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở.



## CCMN thuê (dưới 20 căn)

Phải đáp ứng yêu cầu

- Xây dựng
- Phòng cháy, chữa cháy
- Đường giao thông cho phương tiện chữa cháy

Nguồn: Luật kinh doanh nhà ở sửa đổi 2023, baochinhpvu.vn, GTJAVN



# 1. THỊ TRƯỜNG: TĂNG TRƯỞNG CỤC BỘ



## Triển vọng nhu cầu nhà ở trong ngắn và trung hạn

### Tại 2 đô thị đặc biệt Hà Nội và TP Hồ Chí Minh

**Ngắn hạn (2025-2026):** phần lớn nhu cầu ở thực của người dân tại đây sẽ vẫn **tập trung tại phạm vi nội thành hiện hữu** (dọc Vành đai 3 Hà Nội và Vành đai 2 TP.HCM). Xét đến thực trạng thiếu hụt quỹ đất nội thành và chi phí vốn cao, một số xu hướng dự báo được thúc đẩy trong thời gian tới:

- Các chủ đầu tư giảm diện tích các căn hộ để hạ giá bán.
- Tham gia các dự án cải tạo chung cư cũ, chỉnh trang khu dân cư hiện hữu có thể là một phương án hiệu quả để tạo nguồn cung nhà ở khu vực nội thành, đặc biệt khi chính quyền đang tích cực thúc đẩy việc tái quy hoạch và chỉnh trang đô thị thành phố.

**Về dài hạn,** việc phát triển các khu đô thị vùng ven, thành phố vệ tinh và mở rộng phạm vi đô thị vẫn là xu hướng tất yếu xét đến thực trạng quá tải dân số và mật độ giao thông tại nội thành. Các khu đô thị vùng ven sẽ có tiềm năng phát triển tốt và thu hút dân cư nếu:

- Quy hoạch bài bản, mang lại giá trị sống cao cho cư dân. Sở hữu hệ thống hạ tầng, tiện ích đầy đủ (trường học, bệnh viện, trung tâm thương mại,...) trong KĐT.
- Giá thành sản phẩm phù hợp.
- Nằm trên các tuyến đường lớn kết nối với khu vực trung tâm và sở hữu mạng lưới phương tiện công cộng (xe bus, tàu điện) phục vụ di chuyển thuận tiện đến nội thành.

### Tại các đô thị loại II trở xuống và khu vực nông thôn

**Thị trường tại các đô thị loại II trở xuống và khu vực nông thôn** dự báo sẽ cần thêm thời gian để hồi phục xét đến:

- (1) Thực trạng thừa cung cục bộ do quy hoạch quá mức trong giai đoạn sốt nóng,
- (2) Giá sản phẩm bị đẩy cao do đầu cơ,
- (3) Áp lực nhà ở tại nhiều địa phương không cao do mức độ gia tăng dân số trong độ tuổi lao động thấp, thậm chí sụt giảm do di dân đến các thành phố lớn và trung tâm công nghiệp.

Chúng tôi kì vọng xu hướng hồi phục nhanh hơn thị trường chung tại thành phố của một số tỉnh thành:

- Sở hữu tốc độ phát triển kinh tế và đô thị hóa cao.
- Có tiềm năng phát triển công nghiệp, thu hút FDI và thu hút lao động nhập cư, thậm chí từ các tỉnh thành khác.
- Được hưởng cơ chế phát triển đặc thù hoặc sở hữu lợi thế về ngân sách cho phép mạnh tay phát triển hạ tầng giao thông, đô thị.
- Có kế hoạch phát triển trung tâm thành phố mới, mở rộng địa giới hành chính





#### TÁC ĐỘNG CỦA CÁC BỘ LUẬT MỚI LÊN TỪNG CHỦ THỂ TRÊN THỊ TRƯỜNG

1. ĐỐI VỚI THỊ TRƯỜNG: TĂNG TRƯỞNG CỤC BỘ
2. HỆ THỐNG: MINH BẠCH VÀ QUẢN LÝ CHẶT CHẼ
3. NGƯỜI TIÊU DÙNG: BẢO VỆ QUYỀN LỢI, MỞ RỘNG ĐỐI TƯỢNG
4. CHỦ ĐẦU TƯ: SIẾT CHẶT, SÀNG LỌC

Nguồn: Luật kinh doanh nhà ở sửa đổi 2023, baochinphu.vn, GTJAVN

Open account in 3 minutes  
(Hotline: 024 3577 9999)





# Hệ thống quản lý

**Nhất quán trong các bộ luật:** Việc 3 bộ luật liên quan trực tiếp đến ngành bất động sản 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. 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, sửa đổi và làm rõ một số định nghĩa (người Việt định cư ở nước ngoài, công trình dưới lòng đất), 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 trong 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 đến cấp phường. Quy định mới cũng cụ thể hóa thủ tục cho nhà đầu tư để có cơ sở tiến hành chuyển nhượng dự án.

**Hoạt động mua bán, môi giới 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. Đối với Luật Đất đai 2024 cũng bổ sung quy định liên quan đến việc 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





#### TÁC ĐỘNG CỦA CÁC BỘ LUẬT MỚI LÊN TỪNG CHỦ THỂ TRÊN THỊ TRƯỜNG

1. ĐỐI VỚI THỊ TRƯỜNG: TĂNG TRƯỞNG CỤC BỘ

2. CHỦ ĐẦU TƯ: SIẾT CHẶT, SÀNG LỌC

3. NGƯỜI TIÊU DÙNG: BẢO VỆ QUYỀN LỢI, MỞ RỘNG ĐỐI TƯỢNG

- Người mua BĐS
- Người Việt Nam định cư ở nước ngoài
- Người thuộc diện tái định cư/ được bồi thường

4. HỆ THỐNG: MINH BẠCH VÀ QUẢN LÝ CHẶT CHẼ

Nguồn: Luật kinh doanh nhà ở sửa đổi 2023, baohinhphu.vn, GTJAVN





## Người mua, thuê mua dự án nhà ở

Tiến độ và chất lượng dự án được đảm bảo => tăng chất lượng nhà ở

Tiến độ thanh toán giãn hơn do siết chặt mức thu từ CĐT cho dự án hình thành trong tương lai

Bảo lãnh thanh toán – đảm bảo quyền lợi và tiền của người mua trả trước cho các dự án nhà ở

Để dàng tiếp cận thông tin dự án trong quy định công khai thông tin dự án

Đảm bảo quyền lợi người mua khi đẩy mạnh cấp sổ đỏ

Nguồn: Luật kinh doanh nhà ở sửa đổi 2023, baochinhpvu.vn, GTJAVN

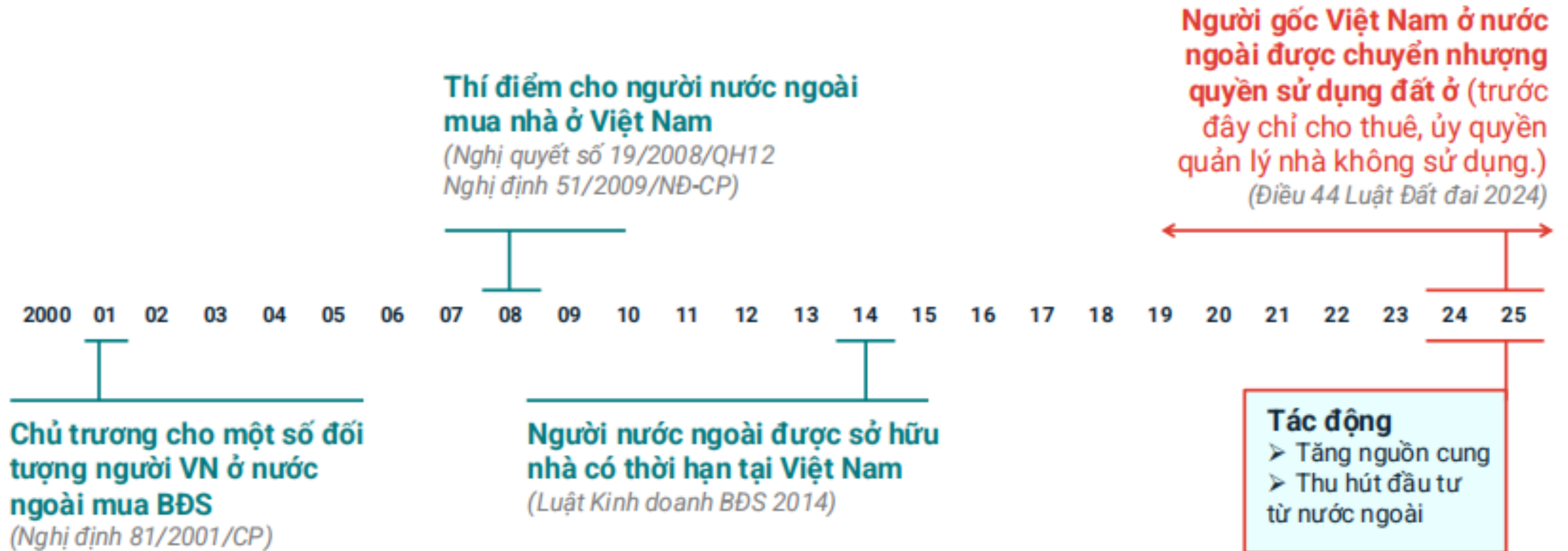


### 3. NGƯỜI TIÊU DÙNG: BẢO VỆ QUYỀN LỢI, MỞ RỘNG ĐỐI TƯỢNG



CHỨNG KHOÁN GUOTAI JUNAN (VIỆT NAM)  
GUOTAI JUNAN SECURITIES (VIETNAM)

#### Người Việt Nam ở nước ngoài: Dồn áp dụng nhiều chính sách mới linh hoạt hơn



Nguồn: Luật kinh doanh nhà ở sửa đổi 2023, baohinhphu.vn, GTJAVN

Open account in 3 minutes  
(Hotline: 024 3577 9999)



#### Người thuộc đối tượng tái định cư/ bồi thường:



Hộ gia đình, cá nhân thuộc diện

#### Tái định cư

- Tạo điều kiện cho có việc làm, có thu nhập, ổn định đời sống, sản xuất.  
(Điều 91 Luật Đất đai 2024)
- Khu tái định cư phải hoàn thiện các điều kiện về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, v.v.  
(Điều 91 Luật Đất đai 2024)



Hộ gia đình, cá nhân được bồi thường

#### Khi bị thu hồi đất

- Đối tượng không đủ điều kiện nhận đất ở, nhưng không thể bố trí nơi ở khác => được bồi thường đất ở.  
(Điều 157 Luật Đất đai 2024)
- Đối tượng bị thu hồi đất phi nông nghiệp (không phải đất ở) được bồi thường đất linh hoạt hơn so với trước đây.  
(Điều 99 – 100 Luật Đất đai 2024)



Hộ gia đình, cá nhân, doanh nghiệp

#### Ở khu công nghiệp

- Chủ đầu tư phải dành quỹ đất cho thuê lại với doanh nghiệp vừa và nhỏ di dời do ô nhiễm môi trường (nhà nước có chính sách giảm tiền thuê)  
(Điều 202 Luật Đất đai 2024)
- UBND tỉnh xác định nhu cầu nhà ở, công trình công cộng cho người lao động làm việc trong khu công nghiệp  
(Điều 202 Luật Đất đai 2024)

Nguồn: Luật kinh doanh nhà ở sửa đổi 2023, baochinhphu.vn, GTJAVN





### TÁC ĐỘNG CỦA CÁC BỘ LUẬT MỚI LÊN TỪNG CHỦ THỂ TRÊN THỊ TRƯỜNG

1. ĐỐI VỚI THỊ TRƯỜNG: TĂNG TRƯỞNG CỤC BỘ
2. HỆ THỐNG: MINH BẠCH VÀ QUẢN LÝ CHẶT CHẼ
3. NGƯỜI TIÊU DÙNG: BẢO VỆ QUYỀN LỢI, MỞ RỘNG ĐỐI TƯỢNG
4. CHỦ ĐẦU TƯ: SIẾT CHẶT, SÀNG LỌC
  - Áp lực nguồn vốn và năng lực tài chính
  - Tăng yêu cầu năng lực nội tại trong phát triển dự án



## 2. CHỦ ĐẦU TƯ: SIẾT CHẶT, SÀNG LỌC



CHỨNG KHOÁN GUOTAI JUNAN (VIỆT NAM)  
GUOTAI JUNAN SECURITIES (VIETNAM)

### Giai đoạn chuẩn bị: Nâng cao năng lực phát triển phát lý dự án và năng lực tài chính

#### GIAI ĐOẠN CHUẨN BỊ

Nội dung	Quy định
Điều kiện tham gia đấu giá	Gia tăng sử dụng hình thức đấu giá, đấu thầu để giao đất làm dự án và “Tổ chức tham gia đấu giá phải có năng lực, kinh nghiệm trong việc phát triển dự án” (Điều 125 Luật đất đai 2024)
Tăng yêu cầu về tỷ lệ vốn tự có khi thực hiện dự án	<ul style="list-style-type: none"><li>• Đảm bảo tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu</li><li>• Dự án &lt;20ha: VCSH ≥20% tổng vốn</li><li>• Dự án ≥20ha: VCSH ≥15% tổng vốn</li><li>• Đảm bảo khả năng huy động vốn để thực hiện dự án</li></ul> (Điều 9 Luật KDBĐS)
Nguồn vốn vay thắt chặt	<b>Trái phiếu doanh nghiệp:</b> thắt chặt, áp lực đáo hạn vẫn lớn <i>Nghị định (65/2022/NĐ-CP)</i> <b>Vay tín dụng:</b> bị giới hạn bởi nhiều điều kiện vay
Áp lực dòng tiền cho GPMB bị đẩy lên cao	Mở rộng nhiều trường hợp được áp dụng bảng giá đất mới trong tính tiền sử dụng đất. Trong đó, bảng giá đất được cập nhật thường xuyên, sát giá trị thị trường hơn khiến cho giá đất, chi phí giải phóng mặt bằng gia tăng; đồng thời giảm hiệu quả của việc khai thác chênh lệch thặng dư trong chuyển đổi mục đích sử dụng đất (Điều 159 Luật đất đai 2024)

#### GIAI ĐOẠN PHÁT TRIỂN

GIAI ĐOẠN MỞ BẮN

Nguồn: GTJAVN

Open account in 3 minutes  
(Hotline: 024 3577 9999)



## 2. CHỦ ĐẦU TƯ: SIẾT CHẶT, SÀNG LỌC



CHỨNG KHOÁN GUOTAI JUNAN (VIỆT NAM)  
GUOTAI JUNAN SECURITIES (VIETNAM)

Giai đoạn triển khai: Áp lực gia tăng trong việc triển khai dự án đúng tiến độ, minh bạch thông tin dự án

### GIAI ĐOẠN PHÁT TRIỂN

Nội dung	Quy định
<b>Công khai thông tin dự án</b>	Trước khi mở bán, CĐT phải công khai đầy đủ, trung thực và chính xác thông tin dự án → Tăng tính minh bạch và chất lượng xây dựng <i>(Điều 6 Luật KDBDS 2023)</i>
<b>Đẩy nhanh tiến độ phát triển dự án; loại bỏ tình trạng găm đất</b>	Bổ sung tiền thuế đất tăng thêm đối với các dự án không đưa đất vào sử dụng, chậm tiến độ xây dựng; thậm chí đối mặt với rủi ro thu hồi dự án hoặc hủy bỏ quy hoạch nếu tình trạng treo kéo dài. ⇒ Áp lực gia tăng trong việc đẩy mạnh phát triển dự án đúng tiến độ ⇒ Làm giảm thiểu lợi thế về giá thành thông qua găm đất, xin quy hoạch lấy chỗ của nhiều doanh nghiệp hiện nay; qua đó loại bỏ hình thức trên; thay đổi quan niệm về quỹ đất doanh nghiệp <i>(Điều 153 Luật Đất đai 2024)</i>
<b>Siết chặt hoạt động phân lô bán nền</b>	Siết chặt hoạt động phân lô bán nền đến các đô thị loại III => Để tạo ra biên lợi nhuận tốt, các chủ đầu tư sẽ phải có khả năng gia tăng giá trị trên quỹ đất thông qua chất lượng quy hoạch, tiện ích hoặc đầu tư đoán đầu xu hướng phát triển của địa hương <i>(Điều 31 Luật Kinh doanh bất động sản)</i>

GIAI ĐOẠN  
CHUẨN BỊ

GIAI ĐOẠN  
MỞ BÁN

Nguồn: GTJAVN

Open account in 3 minutes  
(Hotline: 024 3577 9999)





## 2. CHỦ ĐẦU TƯ: SIẾT CHẶT, SÀNG LỌC



Giai đoạn bán hàng: Siết chặt số tiền thu trước đối với dự án hình thành trong tương lai; gia tăng trách nhiệm đối với người mua trong hợp đồng cho vay với ngân hàng

### GIAI ĐOẠN CHUẨN BỊ

### GIAI ĐOẠN PHÁT TRIỂN

### GIAI ĐOẠN MỞ BÁN

Nội dung	Quy định
<b>Siết chặt đặt cọc, thu tiền thanh toán nhà hình thành trong tương lai</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Trước khi mở bán, thu tiền đặt cọc không quá 5% giá bán (<i>Điều 23 Luật KDBĐS 2023</i>)</li><li>• Lần đầu thanh toán tiền mua, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai <math>\leq 30\%</math> <b>bao gồm cả tiền cọc</b></li><li>• Đối với thuê mua, tổng thanh toán những lần tiếp theo <math>\leq 50\%</math> (trước đó <math>\leq 70\%</math>) (<i>Điều 25 Luật KDBĐS 2023</i>)</li></ul>
<b>Hợp đồng</b>	Không được ủy quyền bên khác ký hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, cho thuê mua ( <i>Điều 17 Luật KDBĐS 2023</i> )

Nguồn: GTJAVN



### Siết chặt nguồn vốn phát triển dự án Bất động sản

#### Vốn tự có

- **Tăng tỷ lệ vốn chủ/tổng vốn dự án (Điều 9 Luật KDBĐS)**  
=> Hạn chế khả năng các doanh nghiệp đầu tư dàn trải, làm nhiều dự án một lúc hoặc dự án quá lớn so với nguồn lực doanh nghiệp.

#### Vốn vay

- Phát hành **Trái phiếu doanh nghiệp**: bị hạn chế do dư nợ Trái phiếu hiện hữu lớn và tác động từ Nghị định 65 thắt chặt điều kiện phát hành
- **Nguồn vốn tín dụng** dự kiến tiếp tục được đẩy mạnh huy động, nhưng bị giới hạn bởi:
  - Các dự án không đủ điều kiện cho vay do chưa hoàn thành hồ sơ pháp lý, hoặc đã được thế chấp cho các khoản vay tín dụng trước đó.
  - Việc huy động vốn tín dụng yêu cầu doanh nghiệp có phương án kinh doanh, kế hoạch cân đối dòng tiền trả nợ và được kiểm tra gắt gao.

#### Vốn huy động từ khách hàng

- **Siết chặt đặt cọc, thu tiền thanh toán nhà hình thành trong tương lai**
- Hoạt động bán hàng dự báo vẫn tương đối trầm lắng trong năm 2024. Đối với các dự án quy mô lớn, các chủ đầu tư có thể đối mặt với áp lực cạnh tranh từ chính nguồn sản phẩm chuyển nhượng thứ cấp từ người mua trước đó.
- Các đại lý, sàn giao dịch thường hạn chế các giao dịch mua lô lớn để phân phối trong giai đoạn thị trường chưa khởi sắc.



## 2. CHỦ ĐẦU TƯ: SIẾT CHẶT, SÀNG LỌC



Trước tác động của các bộ luật sửa đổi và hành lang pháp lý liên quan, lợi thế thuộc về các doanh nghiệp phát triển **bất động sản** có thể đáp ứng tốt các tiêu chí sau đây:

### Pháp lý, quỹ đất

- Sở hữu **quỹ đất sạch, ít gặp vướng mắc pháp lý, vị trí đắc địa và có thể nhanh chóng triển khai dự án** (yếu tố **quy mô** quỹ đất sở hữu không còn là lợi thế).
- Sở hữu **kinh nghiệm và năng lực vững mạnh trong đấu thầu - đấu giá**, phát triển dự án tạo sản phẩm thực tế.
- **Quy hoạch dự án bài bản**, tạo giá trị gia tăng tốt cho sản phẩm trong bối cảnh giá vốn tích lũy quỹ đất ngày càng sát với giá thị trường.

### Năng lực tài chính vững vàng

- Sở hữu cơ cấu tài chính khỏe mạnh, sử dụng nợ vay ở mức hợp lý và không phụ thuộc vào các hình thức bán nhà trên giấy khi dự án chưa đủ điều kiện kinh doanh.
- Chu kì phát triển dự án và bán hàng ngắn, không bị sa lầy tại các dự án quá lớn so với nguồn lực doanh nghiệp hoặc nhu cầu thị trường.
- Chiến lược đầu tư tập trung, triển khai gói đầu các dự án, không đầu tư dàn trải

### Dự án phù hợp

- Sản phẩm phù hợp nhu cầu thị trường và có khả năng thu hút cư dân ở thực.
- Các dự án cao tầng tại vùng lõi đô thị và các khu đô thị mới tại các địa phương phát triển nhanh sẽ có lợi thế hồi phục sớm hơn thị trường.
- Ưu tiên chủ đầu tư sở hữu các dự án đã mở bán thành công trước khi thị trường đảo chiều và hiện đã thu hút lượng cư dân nhất định.



## 2. CHỦ ĐẦU TƯ: SIẾT CHẶT, SÀNG LỌC



### Những cải thiện Chủ đầu tư thực hiện để thích ứng trước những tác động mới của các bộ luật

=> Các doanh nghiệp bảo toàn tốt nguồn lực trong giai đoạn khó khăn, sở hữu những lợi thế trong phát triển dự án có thể bứt phá trong chu kỳ mới của thị trường:

#### Thay đổi chiến lược kinh doanh

##### Mở bán dự án trong 2024

- Đưa ra chính sách ưu đãi để thu hút người mua
- Ký kết hợp đồng trong 2024

##### Tập trung dự án có nhu cầu thực

- Đầu tư dự án đáp ứng nhu cầu, thanh khoản tốt

##### Đảm bảo năng lực tài chính

- Tìm kiếm phương án vốn mới: trái phiếu, hợp tác đầu tư, crowdfunding, proptech, v.v.
- Tăng cường quản lý dòng tiền hiệu quả
- Đảm bảo thanh khoản nợ

#### Nâng cao năng lực phát triển sản phẩm

##### Đảm bảo pháp lý

- Cập nhật và tuân thủ nghiêm ngặt quy định mới của pháp luật

##### Đảm bảo tiến độ

- Hợp tác với nhà thầu chuyên nghiệp
- Ứng dụng công nghệ để quản lý xây dựng hiệu quả

Nguồn: Luật kinh doanh nhà ở sửa đổi 2023, baochinhpvu.vn, GTJAVN





## KHUYẾN CÁO

Các nhận định trong báo cáo này phản ánh quan điểm riêng của chuyên viên phân tích chịu trách nhiệm chuẩn bị báo cáo này về mã chứng khoán hoặc tổ chức phát hành. Nhà đầu tư nên xem báo cáo này như một nguồn tham khảo và không nên xem báo cáo này là nội dung tư vấn đầu tư chứng khoán khi đưa ra quyết định đầu tư và Nhà đầu tư phải chịu toàn bộ trách nhiệm đối với quyết định đầu tư của chính mình. Công ty cổ phần chứng khoán Guotai Junan Việt Nam không chịu trách nhiệm đối với toàn bộ hay bất kỳ thiệt hại nào, hay sự kiện bị coi là thiệt hại nào là hệ quả phát sinh từ hoặc liên quan tới việc sử dụng toàn bộ hoặc từng phần thông tin hay ý kiến nào được đề cập trong bản báo cáo này.

Chuyên viên phân tích chịu trách nhiệm chuẩn bị báo cáo này nhận được thù lao dựa trên các yếu tố khác nhau, bao gồm chất lượng và độ chính xác của nghiên cứu, phản hồi của khách hàng, yếu tố cạnh tranh và doanh thu của công ty. Công ty cổ phần chứng khoán Guotai Junan Việt Nam và cán bộ, Tổng giám đốc, nhân viên có thể có một mối liên hệ đến bất kỳ chứng khoán nào được đề cập trong báo cáo này (hoặc trong bất kỳ khoản đầu tư nào có liên quan).

Chuyên viên phân tích chịu trách nhiệm chuẩn bị báo cáo này nỗ lực để chuẩn bị báo cáo trên cơ sở thông tin được cho là đáng tin cậy tại thời điểm công bố. Công ty cổ phần chứng khoán Guotai Junan Việt Nam không tuyên bố hay cam đoan, bảo đảm về tính đầy đủ và chính xác của thông tin đó. Các quan điểm và ước tính trong báo cáo này chỉ thể hiện quan điểm của chuyên viên phân tích chịu trách nhiệm chuẩn bị báo cáo tại thời điểm công bố và không được hiểu là quan điểm của Công ty cổ phần chứng khoán Guotai Junan Việt Nam và có thể thay đổi mà không cần báo trước.

Báo cáo này được chuẩn bị cho mục đích duy nhất là cung cấp thông tin cho các Nhà đầu tư bao gồm nhà đầu tư tổ chức và nhà đầu tư cá nhân của Guotai Junan Việt Nam tại Việt Nam và ở nước ngoài theo luật pháp và quy định có liên quan rõ ràng tại quốc gia nơi báo cáo này được phân phối và không nhằm đưa ra bất kỳ đề nghị hay hướng dẫn mua, bán hay nắm giữ chứng khoán cụ thể nào ở bất kỳ quốc gia nào. Các quan điểm và khuyến cáo được trình bày trong bản báo cáo này không tính đến sự khác biệt về mục tiêu, nhu cầu, chiến lược và hoàn cảnh cụ thể của từng Nhà đầu tư. Nhà đầu tư hiểu rằng có thể có các xung đột lợi ích ảnh hưởng đến tính khách quan của bản báo cáo này.

Nội dung của báo cáo này, bao gồm nhưng không giới hạn nội dung khuyến cáo không phải là căn cứ để Nhà đầu tư hay một bên thứ ba yêu cầu Công ty cổ phần chứng khoán Guotai Junan Việt Nam và/hoặc chuyên viên chịu trách nhiệm chuẩn bị báo cáo này thực hiện bất kỳ nghĩa vụ nào với Nhà đầu tư hay một bên thứ ba liên quan đến quyết định đầu tư của Nhà đầu tư và/hoặc nội dung của báo cáo này.

Bản báo cáo này không được sao chép, xuất bản hoặc phân phối lại bởi bất kỳ đối tượng nào cho bất kỳ mục đích nào mà không có sự cho phép bằng văn bản của đại diện có thẩm quyền của Công ty cổ phần chứng khoán Guotai Junan Việt Nam. Vui lòng dẫn nguồn khi trích dẫn.





## GUOTAI JUNAN (VIETNAM) RESEARCH DEPARTMENT

**Vũ Quỳnh Như**

Research Analyst

[nhuvq@gtjas.com.vn](mailto:nhuvq@gtjas.com.vn)

(024) 35.730.073- ext:702

**Trần Thị Hồng Nhung**

Deputy Director

[nhungtth@gtjas.com.vn](mailto:nhungtth@gtjas.com.vn)

(024) 35.730.073- ext:703





CHỨNG KHOÁN GUOTAI JUNAN (VIỆT NAM)  
GUOTAI JUNAN SECURITIES (VIETNAM)

CONTACT	HANOI HEAD OFFICE	HCMC BRANCH
For advising: (024) 35.730.073	P9-10, 1 <sup>st</sup> floor, Charmvit Tower	3 <sup>rd</sup> floor, No.2 BIS, Công Trường Quốc Tế, Ward 6, District 3, HCMC
For placing order: (024) 35.779.999	Tel.: (024) 35.730.073	Tel.: (028) 38.239.966
Email: <a href="mailto:info@gtjas.com.vn">info@gtjas.com.vn</a> Website: <a href="http://www.gtjai.com.vn">www.gtjai.com.vn</a>	Fax: (024) 35.730.088	Fax: (028) 38.239.696

