

Quốc hội thông qua Luật nhà ở 2023 vào ngày 27/11/2023 có hiệu lực từ ngày 1/1/2025 với những thay đổi, bổ sung trọng yếu so với Luật nhà ở 2014 như sau.

Quy định	Luật nhà ở 2014	Luật nhà ở 2023	Tác động
Đất để phát triển nhà ở xã hội (NOXH)	Chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại (NOTM) phải dành 20% diện tích đất xây dựng NOXH.	UBND cấp tỉnh quyết định chủ đầu tư dự án NOTM dành diện tích xây NOXH hoặc bố trí đất xây NOXH ở vị trí khác hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất NOXH.	Phân quyền cho địa phương quyết định vị trí quỹ đất NOXH. Chủ đầu tư NOTM có nhiều sự lựa chọn hơn trong việc phát triển NOXH
Đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về NOXH		Bổ sung thêm doanh nghiệp, hợp tác xã trong khu công nghiệp, v.v.	Mở rộng thị trường NOXH, thu hút thêm doanh nghiệp đầu tư NOXH
Điều kiện được hưởng chính sách hỗ trợ về NOXH	- Chưa có nhà ở tại tỉnh/tp nơi có NOXH hoặc có nhà ở nhưng diện tích bình quân đầu người thấp hơn mức tối thiểu - Có thường trú hoặc tạm trú trên 1 năm tại nơi có NOXH - Không phải nộp thuế thu nhập cá nhân	- Chưa có nhà ở tại tỉnh/tp nơi có NOXH hoặc có nhà ở nhưng diện tích bình quân đầu người thấp hơn mức tối thiểu - Bỏ quy định về thường trú và tạm trú tại nơi có NOXH - Đáp ứng điều kiện về thu nhập theo quy định	Mở rộng thị trường NOXH, thu hút thêm doanh nghiệp đầu tư NOXH
Ưu đãi chủ đầu tư NOXH		Bổ sung thêm quyền phát triển NOTM, kinh doanh dịch vụ thương mại tối đa 20% diện tích dự án NOXH nhưng phải nộp tiền sử dụng đất cho phần diện tích này. Chủ đầu tư được hạch toán riêng và hưởng toàn bộ lợi nhuận đối với phần kinh doanh dịch vụ, thương mại này.	Tăng lợi nhuận cho chủ đầu tư NOXH, khuyến khích thêm doanh nghiệp tham gia xây dựng NOXH
Nhà lưu trú công nhân		Quy định mới	Tăng cường việc quản lý của nhà nước
Nhà ở nhiều tầng, nhiều căn hộ của cá nhân (chung cư mini)		- Cá nhân muốn xây chung cư mini để bán hoặc cho thuê phải đáp ứng điều kiện làm chủ đầu tư xây dựng nhà ở. - Chung cư mini phải đáp ứng yêu cầu về xây dựng do Bộ Xây dựng ban hành. - Căn hộ chung cư mini đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận (sổ hồng) theo pháp luật đất đai, được bán, cho thuê.	Tăng cường việc quản lý của nhà nước, đảm bảo quyền lợi của người mua

Nhận định: Trong những thay đổi, bổ sung nêu trên chúng tôi cho rằng quy định cho phép chủ đầu tư NOTM xây NOXH ở vị trí khác hoặc đóng tiền tương đương giá trị quỹ đất NOXH, hạch toán riêng phần kinh doanh dịch vụ thương mại và NOTM với NOXH có tác động tích cực nhất trong việc tháo gỡ khó khăn cho các chủ đầu tư. Tuy nhiên, Luật có hiệu lực từ 1/1/2025 nên trong năm 2024 các chủ đầu tư có thể tiếp tục gặp khó khăn trong việc triển khai các dự án NOXH.

Nhìn chung, Luật nhà ở sửa đổi tập trung đẩy mạnh các dự án NOXH và nhà ở cho công nhân theo hướng tháo gỡ khó khăn trong việc tiếp cận quỹ đất, mở rộng đối tượng, nới lỏng điều kiện được hưởng chính sách NOXH, tăng ưu đãi cho chủ đầu tư, v.v. nên có tác động tích cực đến tất cả các công ty bất động sản (BDS), đặc biệt là công ty phát triển NOXH. Những thay đổi bổ sung này hỗ trợ Chính phủ đạt mục tiêu xây dựng 1 triệu NOXH đến năm 2030, giải quyết vấn đề an sinh xã hội và tháo gỡ khó khăn cho các chủ đầu tư. Tuy nhiên, trên thực tế, chúng tôi cho rằng để đẩy mạnh các dự án NOXH thì việc tiếp cận với nguồn tín dụng ưu đãi và cải cách hành chính liên quan đến việc phê duyệt và nghiệm thu dự án, v.v. cũng rất quan trọng. Do đó, việc đánh giá tác động thực tế của Luật nhà ở sửa đổi đến các công ty này cần phải chờ các văn bản pháp luật hướng dẫn cụ thể được ban hành sau đó.

Luật kinh doanh BĐS 2023 được thông qua vào ngày 28/11/2023 và có hiệu lực từ ngày 1/1/2025. Những thay đổi trọng yếu giữa Luật kinh doanh BĐS 2023 và Luật kinh doanh BĐS 2014 được trình bày theo bảng bên dưới.

Quy định	Luật kinh doanh BĐS 2014	Luật kinh doanh BĐS 2023	Tác động
Công khai thông tin về BĐS đưa vào kinh doanh	Không quy định về thời gian	- Bổ sung quy định về thời gian là trước khi đưa dự án vào kinh doanh. - Bổ sung thông tin chi tiết: quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định giao đất, v.v.	Bảo vệ quyền lợi và tạo tâm lý tích cực cho người mua nhà
Điều kiện của tổ chức, cá nhân kinh doanh BĐS	Doanh nghiệp có vốn pháp định không thấp hơn 20 tỷ đồng	- Bổ quy định về vốn pháp định tối thiểu. - Bổ sung điều kiện doanh nghiệp không trong thời gian bị cấm/tạm ngừng hoạt động kinh doanh, đang làm thủ tục phá sản, giải thể; bảo đảm tỷ lệ dư nợ tín dụng, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp trên số vốn chủ sở hữu; vốn chủ sở hữu không thấp hơn 20% tổng vốn đầu tư đối với dự án dưới 20 ha, không thấp hơn 15% đối với dự án trên 20 ha, v.v.	Hạn chế các doanh nghiệp yếu kém tham gia thị trường
Đối tượng được kinh doanh BĐS		Bổ sung người Việt Nam định cư ở nước ngoài là công dân Việt Nam (có quốc tịch Việt Nam) được phép nhập cảnh Việt Nam thì được kinh doanh BĐS như công dân trong nước	Thu hút vốn đầu tư nước ngoài vào thị trường BĐS
Chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BĐS	- Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) - Trường hợp chủ đầu tư nhận chuyển nhượng là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng, chủ đầu tư chuyển nhượng trả lại đất cho Nhà nước, sau đó nhà nước giao đất cho bên nhận chuyển nhượng.	- Chủ đầu tư chuyển nhượng đã có quyết định giao đất, cho thuê đất, hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, v.v. mà không bắt buộc phải có Giấy chứng nhận QSDĐ - Trường hợp chủ đầu tư nhận chuyển nhượng là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài thì sau khi có quyết định cho phép chuyển nhượng dự án thì thực hiện thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai	Siết chặt điều kiện chuyển nhượng dự án. Chờ Luật đất đai (sửa đổi) quy định trường hợp bên nhận chuyển nhượng là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài.
Kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai		- Bổ sung thêm quy định chủ đầu tư không được thu tiền cọc quá 5% giá bán - Bổ sung thêm quy định chủ đầu tư đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, v.v. trước khi đưa dự án vào kinh doanh	- Chủ đầu tư có thể gặp khó khăn hơn trong việc huy động vốn từ khách hàng. Tuy nhiên, nếu sử dụng tên gọi khác như hợp đồng hợp tác đầu tư thì có thể sẽ không bị ảnh hưởng bởi quy định này. - Bảo vệ quyền lợi và tạo tâm lý tích cực cho người mua nhà.
Chuyển nhượng QSDĐ đã đầu tư xong cơ sở hạ tầng trong dự án BĐS cho cá nhân tự xây dựng nhà ở		Bổ sung quy định không nằm trong khu vực đô thị loại đặc biệt, loại I, II và III.	Siết hoạt động phân lô bán nền, hạn chế đầu cơ đất đai, giảm các dự án bỏ hoang
Điều tiết thị trường BĐS		Quy định mới. Nhà nước điều tiết thị trường BĐS thông qua việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chính sách tài chính, tín dụng, chính sách về thuế, v.v.	Tăng cường việc kiểm soát và quản lý của nhà nước

Nhận định: Nhìn chung, những thay đổi bổ sung nêu trên chủ yếu tăng quyền lợi cho người mua nhà, củng cố niềm tin của người dân vào thị trường BĐS vốn bị ảnh hưởng nặng nề từ vụ án Vạn Thịnh Phát và các sai phạm về trái phiếu doanh nghiệp. Các chủ đầu tư có tình hình tài chính kém hoặc tập trung vào các dự án phân lô bán nền sẽ gặp khó khăn hơn trong việc kinh doanh. Tuy nhiên, việc siết chặt các quy định đối với doanh nghiệp BĐS sẽ giúp thị trường phát triển theo hướng minh bạch và ổn định hơn trong dài hạn.

Phạm Thái Thanh Trúc
truclptt@acbs.com.vn

Tuyên Bố Miễn Trách Nhiệm

Xác Nhận Của Chuyên Viên Phân Tích

Chúng tôi, các tác giả của bản báo cáo phân tích này, xác nhận rằng (1) các quan điểm được trình bày trong bản báo cáo phân tích này là của chúng tôi (2) chúng tôi không nhận được bất kỳ khoản thu nhập nào, trực tiếp hoặc gián tiếp, từ các khuyến nghị hoặc quan điểm được trình bày đây.

Công Bố Thông Tin Quan Trọng

ACBS và các tổ chức có liên quan của ACBS (sau đây gọi chung là ACBS) đã có hoặc sẽ tiến hành các giao dịch theo giấy phép kinh doanh của ACBS với các công ty được trình bày trong bản báo cáo phân tích này. Danh mục đầu tư trên tài khoản tự doanh chứng khoán của ACBS cũng có thể có chứng khoán do các công ty này phát hành. Vì vậy nhà đầu tư nên lưu ý rằng ACBS có thể có xung đột lợi ích ở bất kỳ thời điểm nào. ACBS phát hành nhiều loại báo cáo phân tích, bao gồm nhưng không giới hạn ở phân tích cơ bản, phân tích cổ phiếu, phân tích định lượng hoặc phân tích xu hướng thị trường. Các khuyến nghị trên mỗi loại báo cáo phân tích có thể khác nhau, nguyên nhân xuất phát từ sự khác biệt về thời hạn đầu tư, phương pháp phân tích áp dụng và các nguyên nhân khác.

Tuyên Bố Miễn Trách Nhiệm

Bản báo cáo phân tích này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin, ACBS không cung cấp bất kỳ bảo đảm rõ ràng hay ngụ ý nào và không chịu trách nhiệm về sự phù hợp của các thông tin chứa đựng trong báo cáo cho một mục đích sử dụng cụ thể. ACBS sẽ không xem những người nhận báo cáo, không nhận trực tiếp từ ACBS, là khách hàng của ACBS. Giả chứng khoán được trình bày trong kết luận của báo cáo (nếu có) chỉ mang tính tham khảo. ACBS không đề nghị hoặc khuyến khích nhà đầu tư tiến hành mua hoặc bán bất kỳ chứng khoán nào dựa trên báo cáo này. **ACBS, các tổ chức liên quan của ACBS, ban quản lý, đối tác hoặc nhân viên của ACBS sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ (a) các thiệt hại trực tiếp, gián tiếp; hoặc (b) các khoản tổn thất do mất lợi nhuận, doanh thu, cơ hội kinh doanh hoặc các khoản tổn thất khác, kể cả khi ACBS đã được thông báo về khả năng xảy ra thiệt hại hoặc tổn thất đó, phát sinh từ việc sử dụng bản báo cáo phân tích này hoặc thông tin trong đó.** Ngoài các thông tin liên quan đến ACBS, các thông tin khác trong bản báo cáo này được thu thập từ các nguồn mà ACBS cho rằng đáng tin cậy, tuy nhiên ACBS không bảo đảm tính đầy đủ và chính xác của các thông tin đó. Các quan điểm trong báo cáo có thể bị thay đổi bất kỳ lúc nào và ACBS không có nghĩa vụ cập nhật các thông tin và quan điểm đã bị thay đổi đó cho nhà đầu tư đã nhận báo cáo này. **Bản báo cáo có chứa đựng các giả định, quan điểm của chuyên viên phân tích, tác giả của báo cáo, ACBS không chịu trách nhiệm cho bất kỳ sai sót nào của họ phát sinh trong quá trình lập báo cáo, đưa ra các giả định, quan điểm. Trong tương lai, ACBS có thể sẽ phát hành các bản báo cáo có thông tin mâu thuẫn hoặc thậm chí có nội dung kết luận đi ngược lại hoàn toàn với bản báo cáo này.** Các khuyến nghị trong bản báo cáo này hoàn toàn là của riêng chuyên viên phân tích, các khuyến nghị đó không được đưa ra dựa trên các lợi ích của bất kỳ cá nhân tổ chức nào, kể cả lợi ích của ACBS. Bản báo cáo này không nhằm đưa ra các lời khuyên đầu tư cụ thể, cũng như không xem xét đến tình hình và điều kiện tài chính của bất kỳ nhà đầu tư nào, những người nhận bản báo cáo này. Vì vậy các chứng khoán được trình bày trong bản báo cáo có thể không phù hợp với nhà đầu tư. ACBS khuyến nghị rằng nhà đầu tư nên tự thực hiện đánh giá độc lập và tham khảo thêm ý kiến chuyên gia khi tiến hành đầu tư. Giá trị và thu nhập đem lại từ các khoản đầu tư có thể thay đổi hàng ngày tùy theo thay đổi của nền kinh tế và thị trường chứng khoán. Các kết luận trong báo cáo không nhằm tiên đoán thực tế do đó nó có thể khác xa so với thực tế, kết quả đầu tư của quá khứ không bảo đảm cho kết quả đầu tư của tương lai.

Bản báo cáo này có thể không được phát hành rộng rãi trên phương tiện thông tin đại chúng hay được sử dụng, trích dẫn bởi các phương tiện thông tin đại chúng mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của ACBS. Việc sử dụng không có sự đồng ý của ACBS sẽ bị xem là bất hợp pháp và cá nhân, tổ chức vi phạm có nghĩa vụ bồi thường mọi thiệt hại, tổn thất (nếu có) đã gây ra cho ACBS từ sự vi phạm đó.

Trong trường hợp quốc gia của nhà đầu tư nghiêm cấm việc phân phối hoặc nhận các báo cáo phân tích như thế này thì nhà đầu tư cần hủy bản báo cáo này ngay lập tức, nếu không nhà đầu tư sẽ hoàn toàn tự chịu trách nhiệm.

ACBS không cung cấp dịch vụ tư vấn thuế và không nội dung nào trong bản báo cáo này được xem như có nội dung tư vấn thuế. Do đó khi liên quan đến vấn đề thuế, nhà đầu tư cần tham khảo ý kiến của chuyên gia dựa trên tình hình và điều kiện tài chính cụ thể của nhà đầu tư.

Bản báo cáo này có thể chứa đựng các đường dẫn đến trang web của bên thứ ba, ACBS không chịu trách nhiệm đối với nội dung trên các trang web này. Việc đưa đường dẫn chỉ nhằm mục đích tạo sự thuận tiện cho nhà đầu tư trong việc tra cứu thông tin; do đó nhà đầu tư hoàn toàn chịu các rủi ro khi truy cập các trang web này.

© Copyright ACBS (2023). Mọi quyền sở hữu trí tuệ và quyền tác giả là của ACBS và/hoặc chuyên viên phân tích. Bản báo cáo phân tích này không được phép sao chép, toàn bộ hoặc một phần, khi chưa có sự đồng ý bằng văn bản của ACBS.