

QUAN TRỌNG: Khi khai thác hợp pháp các thông tin tại đây, độc giả phải nhắc tới chúng tôi bằng tên nhãn hiệu tiếng Anh là “Vietnam Investors Service” (trong bản tiếng Anh và tiếng Việt) và ghi chú rằng “Các nhận định, số liệu, thống kê hoặc các quan điểm khác của Vietnam Investors Service trong tài liệu này không dựa trên kết quả xếp hạng tín nhiệm tổ chức phát hành hoặc công cụ nợ. Vietnam Investors Service đang xin giấy chứng nhận đủ điều kiện kinh doanh dịch vụ xếp hạng tín nhiệm và chưa triển khai hoạt động xếp hạng tín nhiệm”.






Góc nhìn Tín nhiệm:

Nghị quyết Số 33/NQ-CP về một số giải pháp cho thị trường bất động sản

Kiến tạo hướng phát triển để tháo gỡ các nút thắt pháp lý, tăng nguồn cung và huy động các nguồn vốn cho dự án bất động sản

Nghị quyết Số 33 hỗ trợ sự tăng trưởng dài hạn của thị trường nhà ở

- » Ngày 11 tháng 3 năm 2023, Chính phủ Việt Nam đã ban hành Nghị quyết Số 33/NQ-CP về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững. Các giải pháp được đề cập bao gồm hoàn thiện thể chế và khung pháp lý liên quan tới việc phát triển và xây dựng dự án, thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội và hoạt động huy động vốn cho các dự án nhà ở.
- » Chúng tôi đánh giá các giải pháp này sẽ có tác động tích cực tới thị trường bất động sản vốn đang phải đối mặt với nhiều thách thức kể từ năm 2022, như sự sụt giảm thanh khoản, khó khăn trong huy động vốn và mất niềm tin từ nhà đầu tư. Các giải pháp này sẽ giúp kiến tạo hướng phát triển, giúp ngành BĐS vượt qua các nút thắt pháp lý trong phát triển dự án, tăng nguồn cung cho nhu cầu ở thực và huy động các nguồn vốn mới để phát triển dự án.

	Các điểm chính của Nghị quyết 33/ NQ-CP	Triển vọng tín nhiệm
 Khung pháp lý	<ul style="list-style-type: none">» Chính phủ trình Quốc hội phê chuẩn sửa đổi, bổ sung một số luật, bao gồm Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đấu thầu, Luật Đấu giá, Luật Giá, Luật Các tổ chức tín dụng và các Nghị định có liên quan.» Xây dựng và có hiệu lực nghị định mới về quy trình, trình tự, thủ tục triển khai dự án xây dựng nhà ở thương mại, khu đô thị.	Một số trong các bộ luật này dự kiến có thể được thông qua vào tháng 10.2023, sẽ giúp gỡ bỏ các nút thắt pháp lý mà doanh nghiệp đang gặp phải trong quá trình xin phê duyệt các thủ tục, từ đó giúp doanh nghiệp có thể huy động các nguồn vốn mới từ ngân hàng và các nhà đầu tư khác.
 Định hướng phân khúc sản phẩm	<ul style="list-style-type: none">» Đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội: đề án xây dựng 1 triệu căn hộ giai đoạn 2021-2030, với gói tín dụng 120.000 tỷ đồng.	Với định hướng của Chính phủ, chúng tôi kỳ vọng phần lớn các doanh nghiệp sẽ chuyển sang phân khúc phù hợp với thu nhập người dân. Điều này sẽ định hình nguồn cung phù hợp với nhu cầu an cư thực chứ không phải đầu cơ, từ đó đảm bảo sự tăng trưởng bền vững của thị trường.
 Huy động vốn	<ul style="list-style-type: none">» Chỉ đạo, hướng dẫn và triển khai hoạt động huy động vốn (bao gồm cả phát hành trái phiếu) của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trên thị trường chứng khoán theo quy định của pháp luật.» Tạo điều kiện tiếp cận nguồn vốn cho doanh nghiệp, người mua nhà và nhà đầu tư.	Chúng tôi tin rằng Chính phủ, từ năm 2023, sẽ quyết liệt kiểm soát, thúc đẩy và điều chỉnh các dòng vốn vào các phân khúc bất động sản được định hướng, phù hợp với khả năng chi trả của người dân và có thanh khoản cao. Điều này sẽ giúp cải thiện tình trạng tín dụng của các bên liên quan trên thị trường.

Source: Vietnam Investors Service

Khung pháp lý hoàn thiện giúp đẩy nhanh tiến độ và thu hút nguồn vốn vào các dự án

- » Nghị quyết Số 33/NQ-CP thể hiện quyết tâm của Chính phủ trong việc sửa đổi bổ sung các bộ luật liên quan tới quy trình pháp lý phát triển dự án bất động sản. Các bộ luật này dự kiến được thông qua vào tháng 10/2023, sẽ giúp tháo gỡ các nút thắt pháp lý mà doanh nghiệp đang gặp phải trong quá trình xin phê duyệt các thủ tục, từ đó giúp doanh nghiệp có thể huy động các nguồn vốn mới từ ngân hàng và các nhà đầu tư khác.
- » Do nhiều mâu thuẫn, chông chéo trong các quy định pháp lý về hoạt động kinh doanh bất động sản, việc phê duyệt các thủ tục liên quan tới đền bù, thu hồi đất, cấp quyền sử dụng đất thường bị trì hoãn trong thời gian dài. Các dự án chưa có phê duyệt sẽ không đủ điều kiện hoặc khó thu hút các nguồn vốn từ ngân hàng, nhà đầu tư thứ cấp và người mua nhà nhằm đẩy nhanh tiến độ dự án. Một số chủ đầu tư phụ thuộc nhiều vào vốn trái phiếu trong việc phát triển dự án sẽ gặp nhiều khó khăn trong việc cấu trúc lại nguồn vốn do chậm trễ trong quá trình hoàn thiện thủ tục pháp lý.

Các chủ đầu tư gặp khó về tiến độ do vướng mắc về pháp lý và nguồn vốn



Nguồn: Vietnam Investors Service

Phân khúc nhà ở xã hội sẽ được đẩy mạnh đầu tư theo định hướng của Chính phủ

- Theo Nghị quyết 33, Chính phủ sẽ thúc đẩy việc xây dựng 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội giai đoạn 2021-2030. Để hỗ trợ đề án này, Chính phủ cũng sẽ xây dựng một chương trình tín dụng cho nhà ở xã hội với quy mô 120 nghìn tỷ đồng, với lãi suất thấp hơn khoảng 1,5-2% so với lãi suất cho vay bình quân của các NHTM Nhà nước hoặc các NHTM ngoài nhà nước có đủ điều kiện tham gia.
- Một số chủ đầu tư lớn như Vingroup, Him Lam, Hưng Thịnh đã và đang tập trung nguồn lực vào phân khúc nhà ở xã hội. Với những định hướng mới từ Chính phủ, chúng tôi kì vọng nhiều chủ đầu tư hơn nữa sẽ hướng tới phân khúc nhà ở vừa túi tiền. Điều này sẽ giúp tăng nguồn cung nhà đáp ứng được nhu cầu ở thực và đảm bảo sự phát triển bền vững của thị trường bất động sản.

Các dự án nhà ở xã hội tiêu biểu đang triển khai

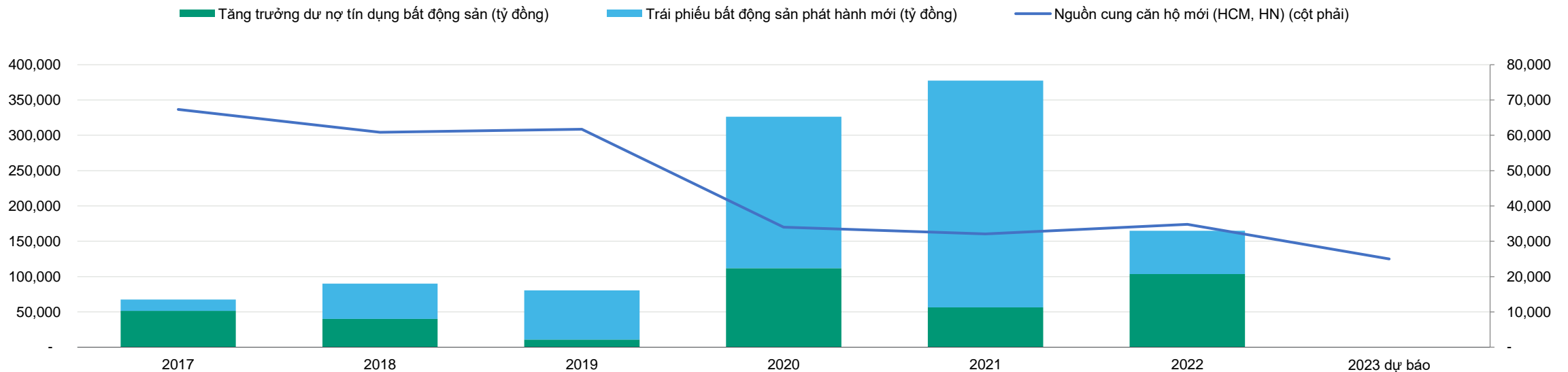
Chủ đầu tư	Dự án	Vị trí	Quy mô	Tiến độ
Hưng Thịnh	Căn hộ 9x An Sương	Hóc Môn, HCMC	800 căn hộ	Dự kiến khởi công 2023
Thủ Thiêm	Thủ Thiêm Green House	Thủ Đức, HCMC	2ha, 4 khu	Khởi công 2021, bàn giao từ 4Q2023
Toàn Thịnh Phát	New Lavidia Bình Dương	Dĩ An, Bình Dương	1ha, 1000 căn hộ	Khởi công 8/2022, bàn giao trong Q42024.
Him Lam	Him Lam Thượng Thanh	Long Biên, Hà Nội	2000 căn hộ	Khởi công trong 2022
Điền Phúc Thành	Nhà ở xã hội	Thủ Đức, HCMC	600 căn hộ	Khởi công trong 2022
Xuân Mai Sài Gòn	MR1 tại khu Tân Thuận	Quận 7, HCMC	712 căn hộ	Khởi công trong 2022
Phú Long	Nhà ở xã hội Dragon E	Thủ Đức, HCMC	764 căn hộ	Khởi công trong 2022
Vingroup	Happy Home (Vinhomes Star city Thanh Hóa)	Đông Hương, Thanh Hóa	9ha, 3100 căn hộ	Dự kiến khởi công trong 2Q2023
Bảo Ngọc	Bảo Ngọc City	Long Biên, Hà Nội	660 căn hộ	Khởi công 6/2022, bàn giao trong 1Q2024
Vingroup	Nam Tràng Cát	Hải An, Hải Phòng City	26ha, 5,000 căn hộ	Dự kiến khởi công trong 2Q2023

Nguồn: Vietnam Investors Service

Kiểm soát dòng vốn tốt hơn sẽ giúp cải thiện tín nhiệm của các doanh nghiệp

- Nghị quyết 33 đưa ra các giải pháp về tài chính hỗ trợ thị trường bất động sản như thúc đẩy tín dụng cho phân khúc nhu cầu ở thực, phân khúc có tính thanh khoản cao, cơ cấu lại nợ xấu, hạ lãi suất, tạo điều kiện và hướng dẫn thực hiện các hoạt động huy động vốn hợp pháp, phát triển thị trường trái phiếu doanh nghiệp. Mặt khác, chúng tôi kỳ vọng công tác kiểm tra giám sát sẽ được tăng cường đối với hoạt động huy động vốn, đặc biệt là trên thị trường trái phiếu doanh nghiệp, để tránh tình trạng đầu cơ, thao túng...
- Chúng tôi tin rằng các biện pháp này sẽ giúp kiểm soát và điều chỉnh dòng vốn của các nhà phát triển hướng tới các phân khúc bất động sản được hỗ trợ bởi nhu cầu thực và ít bị ảnh hưởng bởi các hoạt động đầu cơ, ví dụ như phân khúc bất động sản nhà ở. Theo thời gian, xu thế này sẽ giúp chủ đầu tư giảm dần các rủi ro về tài sản, cải thiện dòng tiền và mức độ tín nhiệm.
- Trong biểu đồ dưới đây, một lượng vốn rất lớn được huy động trong năm 2020-2021 đã không được đưa vào phát triển các dự án chung cư tại TP.HCM và Hà Nội, phân khúc mà chúng tôi cho là có tính thanh khoản cao và được hỗ trợ bởi nhu cầu thực. Thay vào đó, dòng vốn chảy vào phân khúc các dự án bất động sản mang tính đầu cơ tại các thành phố loại 2, 3 và khu vực nông thôn. Khi thị trường đi xuống trong nửa cuối năm 2022, doanh số bán hàng thấp khiến nhiều chủ đầu tư gặp khó khăn về thanh khoản.

Nguồn vốn huy động lớn trong 2020-2021 không giúp làm tăng nguồn cung căn hộ mới tại Hà nội và TP.HCM



Nguồn: Vietnam Investors Service, CBRE



Dương Đức Hiếu, CFA

*Giám đốc – dịch vụ xếp hạng tín
nhiệm và nghiên cứu*

Hieu.duong@visrating.com

Hoàng Thị Hiền

Chuyên viên phân tích

Hien.hoang@visrating.com

Phạm Anh Tú

Chuyên viên phân tích

Tu.pham@visrating.com

CÁC ĐÁNH GIÁ, CÁC QUAN ĐIỂM KHÁC NÊU TRONG CÁC TÀI LIỆU, SẢN PHẨM, DỊCH VỤ VÀ THÔNG TIN DO VIETNAM INVESTORS SERVICE CÔNG BỐ (GỌI CHUNG LÀ “CÁC ẮN PHẨM”) LÀ DỰA VÀO GÓC NHÌN CỦA CHÚNG TÔI (2) KHÔNG PHẢI LÀ CÁC TUYÊN BỐ VỀ DỮ KIỆN HIỆN TẠI HOẶC QUÁ KHỨ (3) CHỈ NHẪM MỤC ĐÍCH THAM KHẢO VÀ KHÔNG CẤU THÀNH VÀ KHÔNG CUNG CẤP LỜI KHUYÊN ĐẦU TƯ HOẶC TÀI CHÍNH, (4) KHÔNG PHẢI LÀ VÀ KHÔNG CUNG CẤP KHUYẾN NGHỊ ĐẦU TƯ, GÓP VỐN, MUA, BÁN HOẶC GIỮ BẤT KỲ CÔNG CỤ NỢ HOẶC CÔNG CỤ TÀI CHÍNH CỤ THỂ NÀO VÀ (5) KHÔNG BÌNH LUẬN VỀ TÍNH THÍCH HỢP CỦA VIỆC ĐẦU TƯ CHO BẤT KỲ NHÀ ĐẦU TƯ NÀO. VIETNAM INVESTORS SERVICE ĐƯA RA ĐÁNH GIÁ VÀ CÁC QUAN ĐIỂM VÀ CÔNG BỐ CÁC ẮN PHẨM VỚI KỶ VỌNG VÀ HIẾU BIẾT RẰNG MỖI NHÀ ĐẦU TƯ SẼ, VỚI SỰ CẦN TRỌNG CẦN THIẾT, TỰ NGHIÊN CỨU VÀ ĐÁNH GIÁ VỀ MỖI CHỨNG KHOÁN MÀ HỌ ĐANG XEM XÉT MUA, BÁN HOẶC GIỮ. CÁC ĐÁNH GIÁ, CÁC QUAN ĐIỂM KHÁC CỦA VIETNAM INVESTORS SERVICE TRONG ẮN PHẨM NÀY KHÔNG NHẪM ĐƯỢC SỬ DỤNG NHƯ XẾP HẠNG TÍN NHIỆM THEO NGHỊ ĐỊNH 88/2014 NGÀY 16 THÁNG 9 NĂM 2014 CỦA CHÍNH PHỦ.

CÁC ĐÁNH GIÁ, CÁC QUAN ĐIỂM KHÁC, VÀ ẮN PHẨM CỦA VIETNAM INVESTORS SERVICE KHÔNG NHẪM ĐƯỢC SỬ DỤNG BỞI CÁC NHÀ ĐẦU TƯ KHÔNG CHUYÊN NGHIỆP VÀ VIỆC NHÀ ĐẦU TƯ KHÔNG CHUYÊN NGHIỆP SỬ DỤNG ĐÁNH GIÁ, VÀ CÁC QUAN ĐIỂM KHÁC HOẶC ẮN PHẨM CỦA VIETNAM INVESTORS SERVICE KHI QUYẾT ĐỊNH ĐẦU TƯ LÀ KHÔNG CẦN TRỌNG VÀ KHÔNG PHÙ HỢP. NẾU KHÔNG CHẮC CHẮN, VUI LÒNG LIÊN HỆ VỚI CỐ VẤN TÀI CHÍNH HOẶC CỐ VẤN CHUYÊN NGHIỆP KHÁC CỦA BẠN.

TẤT CẢ CÁC THÔNG TIN TẠI ĐÂY (BAO GỒM CẢ THÔNG TIN CỦA VIETNAM INVESTORS SERVICE VÀ/HOẶC THÔNG TIN CỦA CÁC BÊN THỨ BA ĐÃ CẤP LI-XĂNG CHO VIETNAM INVESTORS SERVICE ĐỂ TÍCH HỢP THÔNG TIN CỦA BÊN ĐÓ TẠI ĐÂY (“CÁC BÊN CẤP LI-XĂNG”) ĐƯỢC PHÁP LUẬT BẢO VỆ, BAO GỒM NHƯNG KHÔNG GIỚI HẠN QUY ĐỊNH PHÁP LUẬT VỀ QUYỀN TÁC GIẢ, VÀ KHÔNG MỘT THÔNG TIN NÀO, HOẶC MỘT PHẦN HOẶC TOÀN BỘ THÔNG TIN ĐÓ, ĐƯỢC SAO CHÉP, HOẶC BẰNG CÁCH KHÁC TẠO BẢN SAO, ĐÓNG GÓI LẠI, TRUYỀN DẪN, CHUYỂN NHƯỢNG, PHÁT TÁN, PHÂN PHỐI, PHÂN PHỐI LẠI HOẶC BÁN LẠI, HOẶC LƯU TRỮ LẠI ĐỂ SỬ DỤNG VỀ SAU CHO BẤT KỲ MỤC ĐÍCH NÀO NHƯ VỪA NÊU, DƯỚI BẤT KỲ DẠNG NÀO HOẶC CÁCH THỨC NÀO HOẶC PHƯƠNG TIỆN NÀO, BỞI BẤT KỲ NGƯỜI NÀO MÀ KHÔNG CÓ SỰ CHẤP THUẬN TRƯỚC BẰNG VĂN BẢN VÀ/HOẶC LI-XĂNG CỦA VIETNAM INVESTORS SERVICE VÀ/HOẶC CỦA BÊN CẤP LI-XĂNG CHO VIETNAM INVESTORS SERVICE. CÁC ĐÁNH GIÁ, CÁC QUAN ĐIỂM VÀ ẮN PHẨM KHÁC CỦA VIETNAM INVESTORS SERVICE KHÔNG NHẪM ĐƯỢC SỬ DỤNG BỞI BẤT KỲ BÊN NÀO NHƯ LÀ MỘT TIÊU CHUẨN VÌ KHÁI NIỆM NÀY ĐƯỢC ĐỊNH NGHĨA PHỤC VỤ CHO MỤC ĐÍCH QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC VÀ KHÔNG ĐƯỢC SỬ DỤNG THEO BẤT CỨ CÁCH NÀO MÀ CÓ THỂ DẪN TỚI VIỆC CHÚNG ĐƯỢC XEM NHƯ LÀ CÁC TIÊU CHUẨN.

Tất cả các thông tin được Vietnam Investors Service thu thập từ các nguồn mà Vietnam Investors Service cho rằng chính xác và đáng tin cậy. Tuy nhiên, do có khả năng xảy ra lỗi của con người hoặc máy móc cũng như các yếu tố khác, tất cả các thông tin tại đây được cung cấp trên cơ sở “NGUYỄN TRẠNG” mà không có bảo đảm dưới bất kỳ hình thức nào. Vietnam Investors Service tiến hành tất cả các biện pháp cần thiết để các thông tin chúng tôi sử dụng có chất lượng và từ các nguồn mà Vietnam Investors Service cho rằng đáng tin cậy bao gồm, khi thích hợp, các nguồn từ bên thứ ba độc lập. Tuy nhiên, Vietnam Investors Service không phải là công ty kiểm toán và không thể độc lập xác minh hoặc xác nhận các thông tin nhận được tại mọi thời điểm trong quá trình chuẩn bị các Ắn Phẩm của mình.

Trong phạm vi pháp luật cho phép, Vietnam Investors Service và tất cả các giám đốc, quản lý, nhân viên, đại lý, người đại diện, bên cấp li-xăng và nhà cung cấp từ chối trách nhiệm đối với bất kỳ cá nhân hoặc tổ chức nào đối với bất kỳ tổn thất hoặc thiệt hại gián tiếp, đặc biệt, là hậu quả hoặc là tổn thất, thiệt hại ngẫu nhiên nào phát sinh từ hoặc liên quan tới các thông tin tại đây hoặc việc sử dụng hoặc không có khả năng sử dụng bất kỳ thông tin nào tại đây, ngay cả khi Vietnam Investors Service hoặc tất cả các giám đốc, quản lý, nhân viên, đại lý, người đại diện, bên cấp li-xăng hoặc nhà cung cấp của Vietnam Investors Service đã được tư vấn trước về khả năng xảy ra tổn thất hoặc thiệt hại đó, bao gồm nhưng không giới hạn: (a) mất lợi nhuận hiện tại hoặc dự kiến hoặc (b) các tổn thất và thiệt hại phát sinh.

Trong phạm vi pháp luật cho phép, Vietnam Investors Service và tất cả các giám đốc, quản lý, nhân viên, đại lý, người đại diện, bên cấp li-xăng và nhà cung cấp từ chối trách nhiệm đối với bất kỳ cá nhân hoặc tổ chức nào đối với bất kể tổn thất hoặc thiệt hại trực tiếp hoặc có tính chất bồi thường gây ra cho bất kỳ cá nhân hoặc tổ chức nào, bao gồm nhưng không giới hạn bởi sự bất cẩn (nhưng ngoại trừ gian lận, cố tình làm sai hoặc các loại trách nhiệm khác mà, để tránh hiểu lầm, không thể bị loại trừ theo quy định pháp luật), của, hoặc do bất kỳ sự kiện bất ngờ trong hoặc ngoài khả năng kiểm soát của Vietnam Investors Service, hoặc tất cả các giám đốc, quản lý, nhân viên, đại lý, người đại diện, bên cấp li-xăng và nhà cung cấp của Vietnam Investors Service, phát sinh từ hoặc liên quan tới các thông tin tại đây hoặc việc sử dụng hoặc không thể sử dụng các thông tin đó.

KHÔNG CÓ BẤT KỲ BẢO ĐẢM NÀO, DÙ RÕ RÀNG HAY NGỤ Ý, ĐỐI VỚI SỰ CHÍNH XÁC, ĐÚNG THỜI ĐIỂM, TÍNH HOÀN CHỈNH, KHẢ NĂNG THƯƠNG MẠI HOẶC TÍNH PHÙ HỢP CHO BẤT KỲ MỤC ĐÍCH NÀO CỦA BẤT KỲ ĐÁNH GIÁ, QUAN ĐIỂM HOẶC THÔNG TIN KHÁC ĐƯỢC VIETNAM INVESTORS SERVICE ĐƯA RA HOẶC TẠO RA DƯỚI BẤT KỲ HÌNH THỨC HOẶC CÁCH THỨC NÀO.

VIETNAM INVESTORS SERVICE CÓ THỂ THỰC HIỆN SỬA ĐỔI VÀ/HOẶC THAY ĐỔI ĐỐI VỚI ẮN PHẨM NÀY BẤT CỨ LÚC NÀO, VÌ BẤT CỨ LÝ DO NÀO. TUY NHIÊN, VIETNAM INVESTORS SERVICE KHÔNG CÓ NGHĨA VỤ (CŨNG NHƯ KHÔNG CÓ Ý ĐỊNH) PHẢI BỔ SUNG, CẬP NHẬT HOẶC SỬA ĐỔI CÔNG KHAI TRONG TƯƠNG LAI. BẠN LÀ BÊN CHỊU RỦI RO DUY NHẤT KHI SỬ DỤNG VÀ/HOẶC DỰA VÀO CÁC ĐÁNH GIÁ, CÁC QUAN ĐIỂM KHÁC, VÀ ẮN PHẨM CỦA VIETNAM INVESTORS SERVICE.