

FLASHNOTE PDR 2H2024 – 1H2025: 10 thông tin đáng chú ý nhất đối với Ngành Bất động sản và PDR

Tóm tắt sơ lược Bức tranh Ngành Bất động sản Việt Nam 1H2024 – Phòng Phân tích FIDT

“Trong nửa đầu năm 2024, thị trường Bất động sản tiếp tục trải qua 1 giai đoạn trầm lắng khi các phần lớn các Doanh nghiệp Bất động sản đều đối mặt với rất nhiều khó khăn về những hoạt động phát triển nguồn cung Bất động sản, trong bối cảnh nhu cầu thị trường còn suy yếu trong giai đoạn đầu kinh tế phục hồi.

Tuy nhiên, việc Bộ 3 Luật Đất đai, Luật Nhà ở, và Luật Kinh doanh Bất động sản được đưa vào thực thi sớm 01.08.2024 vừa qua, cùng với hàng loạt các Nghị định liên quan được ban hành kèm theo, sẽ là cơ sở pháp lý chắc chắn giúp các Nhà đầu tư xử lý các vấn đề pháp lý tắc nghẽn, đẩy nhanh quá trình phát triển dự án. Ví dụ, việc Luật Đất đai sửa đổi và Nghị định 71/2024/NĐ-CP về Quy định về giá đất (hiệu lực từ 01.08.2024) được FIDT kỳ vọng sẽ có tác động tích cực đến tiến độ tính tiền sử dụng đất tại các dự án bất động sản, giúp khai thông các tắc nghẽn về việc tính tiền sử dụng đất trong thời gian qua.

Trong khi đó, nền kinh tế Việt Nam đang ghi nhận những tín hiệu phục hồi nhanh chóng và hình thành những động lực thúc đẩy tăng trưởng tiềm năng trong tương lai đến từ khu vực sản xuất – thương mại, khu vực FDI, và khu vực Đầu tư Chính phủ. Đầu tư và tiêu dùng tư nhân từng bước phục hồi chắc chắn được đánh giá sẽ thúc đẩy niềm tin của người dân về thu nhập kỳ vọng trong tương lai. Bên cạnh đó, triển vọng nền lãi suất cho vay trong 12 tháng tới vẫn sẽ tiếp tục được duy trì vùng thấp kỷ lục, không có áp lực gia tăng đáng kể, là điều kiện tốt thúc đẩy dòng tiền đầu tư vào lĩnh vực Bất động sản thực. Các yếu tố trên tạo điều kiện phục hồi và phát triển rất tốt đối với thị trường Bất động sản trong 2 – 4 quý tới.

Tuy nhiên, trong xu hướng phục hồi bất động sản chu kỳ mới 2024 – 2026, sự phân hóa rất mạnh giữa các Nhà phát triển Bất động sản sẽ diễn ra, với Bộ khung các Luật Bất động sản tương đối khắt khe và chặt chẽ. Các doanh nghiệp đáp ứng các yếu tố: “*Có thương hiệu tốt, có lịch sử phát triển uy tín, có tiềm lực tài chính và quan hệ với tổ chức tài chính tốt, sở hữu quỹ đất chiến lược, có khả năng thực hiện pháp lý hiệu quả, có khả năng xây dựng các sản phẩm hoàn thiện tốt và có khả năng bán hàng và phục vụ khách hàng tốt*”, sẽ trụ vững và phát triển nhanh trong chu kỳ Bất động sản sắp tới.

FIDT cập nhật 10 thông tin đáng chú ý nhất đối với Ngành Bất động sản và Phát Đạt – Thông tin từ buổi “Gặp gỡ Nhà đầu tư Bán niên 2024 – CTCP Phát triển Bất động sản Phát Đạt”

Về Cập nhật Ngành Bất động sản 1H2024 – 2H2024:

1. Thị trường Bất động sản có xu hướng phục hồi nhẹ trong nửa đầu năm 2024, tuy nhiên mức độ phục hồi có sự phân hoá. Khó khăn nhìn chung vẫn còn tiếp diễn tương đối trong bối cảnh nhu cầu đầu tư bất động sản còn yếu và thị trường chung chờ đợi triển vọng pháp lý rõ ràng từ Bộ 3 Luật Bất động sản sửa đổi.
2. Bộ khung Pháp lý Bất động sản hoàn thiện giúp thị trường kỳ vọng phá băng trong 2H2024 – 1H2025. Việc Bộ 3 Luật Bất động sản có hiệu lực được kỳ vọng sẽ đẩy nhanh tiến độ giải quyết các vấn đề pháp lý quan trọng, đặc biệt là Nghị định 71 sửa đổi hướng dẫn việc tính tiền sử dụng đất mới nhất. Tiến độ xử lý pháp lý đất đai sẽ khác nhau giữa từng địa phương, từng dự án.
3. Theo Luật Đất đai vừa ban hành quy định chỉ các doanh nghiệp Bất động sản có lịch sử phát triển pháp lý dự án sạch, không vi phạm các quy định Đất đai trên 63 tỉnh thành trong lịch sử, mới có đủ điều kiện được giao đất.

Về Cập nhật Kết quả HĐKD PDR 1H2024 – Kế hoạch phát triển giai đoạn 2H2024 – 1H2025:

Dự án Khu dân cư kết hợp Khu đô thị Bắc Hà Thanh

4. Theo thông tin doanh nghiệp, với việc Bộ 3 Luật Đất đai vừa ban hành đã tạo hành lang pháp lý thuận lợi giúp UBND tỉnh Bình Định hoàn tất thủ tục giao đất theo giai đoạn đối với dự án Bắc Hà Thanh. Chủ tịch Nguyễn Văn Đạt cho biết, doanh nghiệp đã được giao khoảng 90% tổng diện tích đất dự án này gần đây. Phát Đạt dự kiến sẽ hoàn tất Đóng tiền sử dụng đất của Dự án này ngay trong tháng 9.
5. Phát Đạt tự tin dự án Bắc Hà Thanh giai đoạn 1 sẽ hấp thụ tốt với lợi thế vị trí đẹp và là dự án đất nền hiếm hoi có pháp lý đầy đủ tại Bình Định, cùng với mức độ hấp thụ của thị trường bất động sản Bình Định dự kiến khá tốt.

Tiến độ xây dựng dự án giai đoạn 1 gần như hoàn thiện (95% tiến độ), dự án đã sẵn sàng đi vào bán hàng trong thời gian tới.



Hình ảnh được cắt từ Video truyền thông của PDR

Về dự án Cao ốc phức hợp Thuận An 1 & 2, TP. Thuận An, Bình Dương

6. Theo thông tin doanh nghiệp, hành lang pháp lý luật Đất đai sửa đổi đầy đủ (từ 01.08) đã giúp UBND tỉnh Bình Dương có cơ sở pháp lý tính tiền sử dụng đất. Theo thông tin Phát Đạt cung cấp, dự kiến việc đóng tiền sử dụng đất Dự án Thuận An 1&2 dự kiến hoàn thành trong tháng 10.
7. Dự án đã có những bước triển khai giai đoạn đầu sau khi có Giấy phép xây dựng. Theo Phát Đạt cung cấp, doanh nghiệp đang lên kế hoạch đóng tiền sử dụng đất – hoàn thiện xây dựng cơ bản nhằm đủ điều kiện bán hàng 2 dự án này trong tháng 11.



Hình ảnh được cắt từ Video truyền thông của PDR

Về dự án Cadia Quy Nhơn

8. Dự án Cadia cơ bản đầy đủ pháp lý để có thể triển khai bán hàng theo kế hoạch của Phát Đạt.

Dự án bao gồm 2 phần: (1) Khu khách sạn cao cấp; (2) 800 căn hộ du lịch, sở hữu lâu dài.

Theo kế hoạch, Phát Đạt dự kiến triển khai bán hàng Dự án này trong Quý 1.2025. Doanh nghiệp đã có những bước triển khai xây dựng tại dự án.



Hình ảnh được cắt từ Video truyền thông của PDR

Về Triển vọng Phát triển trung – dài hạn của Phát Đạt:

9. Phát Đạt cung cấp thông tin về việc Cơ quan chức năng đã đồng ý quan điểm quy hoạch các dự án lớn của Phát Đạt tại tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, trong 2025 – 2026 như: dự án Serenity Phước Hải, dự án Tropicana, dự án Poulo Condo (Côn Đảo), cũng như các kế hoạch phát triển khu công nghiệp tại Cù Bè, Vũng Tàu (khoảng 1300 ha đề xuất quy hoạch phát triển khu công nghiệp)

10. Phát Đạt tiết lộ quỹ đất rất lớn trung dài hạn (lên đến 4000ha) và với chiến lược mở rộng phát triển Bất động sản khu công nghiệp (với chiến lược mục tiêu gần 4000 ha kế hoạch phát triển Bất động sản Khu công nghiệp tại các tỉnh Quảng Ngãi, Vũng Tàu, Bình Dương, Đồng Nai, Vũng Tàu, v.v.

QUAN ĐIỂM CỦA FIDT: NHÀ ĐẦU TƯ THẤY GÌ TỪ CẬP NHẬT PDR MỚI NHẤT

(CẬP NHẬT SƠ LƯỢC PDR)

Về Cập nhật Ngành Bất động sản 1H2024 – 2H2024: Bộ khung Pháp lý Bất động sản hoàn thiện giúp thị trường kỳ vọng phá băng trong 2H2024 – 1H2025

- Thị trường Bất động sản có xu hướng phục hồi nhẹ trong nửa đầu năm 2024, tuy nhiên mức độ phục hồi có sự phân hoá. Khó khăn nhìn chung vẫn còn tiếp diễn tương đối trong bối cảnh nhu cầu đầu tư bất động sản còn yếu và thị trường chung chờ đợi triển vọng pháp lý rõ ràng từ Bộ 3 Luật Bất động sản sửa đổi.

Theo FIDT, điều này giúp giải thích hoạt động bán hàng rất chậm của PDR và đa số các Doanh nghiệp BĐS khác trong 6 tháng đầu năm. Các dự án trọng điểm của PDR như dự án Khu đô thị Bắc Hà Thanh và Khu Nhà ở - Cao ốc phức hợp Thuận An 1 & 2 đều gặp khó khăn trong việc hoàn thành pháp lý (như tính tiền sử dụng đất), chậm trễ trong việc triển khai bán hàng như các kế hoạch kinh doanh đã đề ra.

- Tuy nhiên, việc Bộ 3 Luật Bất động sản có hiệu lực được kỳ vọng sẽ đẩy nhanh tiến độ giải quyết các vấn đề pháp lý quan trọng, đặc biệt là Nghị định 71 sửa đổi hướng dẫn việc tính tiền sử dụng đất mới nhất. Tiến độ xử lý pháp lý Đất đai sẽ khác nhau giữa từng địa phương, từng dự án.

Theo FIDT, các thông tin thực tế từ các doanh nghiệp Bất động sản gần đây cho thấy triển vọng tháo gỡ nhanh các khó khăn pháp lý với Bộ khung luật Bất động sản mới. Theo thông tin trong buổi họp, FIDT cho rằng, về mặt quan điểm, PDR rất tự tin trong việc xử lý nhanh pháp lý liên quan việc tính tiền sử dụng đất – Giao đất tại Bình Định (dự án Khu đô thị Bắc Hà Thanh) và Bình Dương (dự án Khu Nhà ở - Cao ốc phức hợp Thuận An 1 & 2), nhờ vào sự đưa vào thực thi Luật Đất đai mới.

- Theo Luật Đất đai vừa ban hành quy định chỉ các doanh nghiệp Bất động sản có lịch sử phát triển pháp lý dự án sạch, không vi phạm các quy định Đất đai trên 63 tỉnh thành trong lịch sử, mới có đủ điều kiện được giao đất.

Thông tin từ phía Phát Đạt, doanh nghiệp vừa nhận quyết định giao đất (khoảng 90% tổng dự án Bắc Hà Thanh trong tổng 3 giai đoạn phát triển dự án), đồng nghĩa với lịch sử phát triển pháp lý các dự án Bất động sản an toàn, rà soát từ phía Cơ quan Chính phủ. FIDT đánh giá cao các doanh nghiệp Bất động sản có Quý đất pháp lý sạch, có khả năng phát triển pháp lý nhanh và đầy đủ.

Về Cập nhật Kết quả HĐKD PDR 1H2024 – Kế hoạch phát triển giai đoạn 2H2024 – 1H2025:

Về dự án Khu đô thị Bắc Hà Thanh – Bình Định: (Theo thông tin từ PDR, FIDT tổng hợp và đánh giá)

- Theo thông tin doanh nghiệp, với việc Bộ 3 Luật Đất đai vừa ban hành đã tạo hành lang pháp lý thuận lợi, giúp UBND tỉnh Bình Định hoàn tất thủ tục giao đất theo giai đoạn đối với dự án Bắc Hà Thanh. Phát Đạt cho biết, doanh nghiệp đã được giao khoảng 90% tổng diện tích đất dự án này gần đây. Phát Đạt dự kiến sẽ hoàn tất Đóng tiền sử dụng đất của Dự án này ngay trong tháng 9.

Theo FIDT, theo thông tin như trên, tiến độ pháp lý của dự án Bắc Hà Thanh đã gần như hoàn chỉnh, chỉ còn bước cuối cùng là Tính tiền sử dụng đất và Đóng tiền sử dụng đất, đã có cơ sở rất cao Cơ quan chức năng thông qua và Phát Đạt hoàn thành Nghĩa vụ đóng tiền sử dụng đất trong tháng 9, đồng nghĩa với việc Đủ điều kiện bán hàng – Kế hoạch bán hàng giai đoạn 1 của Dự án này.

- Phát Đạt tự tin dự án Bắc Hà Thanh giai đoạn 1 sẽ hấp thụ tốt với lợi thế vị trí đẹp, dự án đất nền hiếm hoi có pháp lý đầy đủ tại Bình Định, cùng với mức độ hấp thụ của thị trường bất động sản Bình Định dự kiến lớn.

FIDT cho rằng, tiềm năng dự án trên đáng chờ đợi trong điều kiện nguồn cung BĐS Bình Định rất thắt chặt trong vài năm vừa qua. Với việc Phát Đạt đẩy nhanh tiến độ xây dựng tại dự án Bắc Hà Thanh giai đoạn 1, tiên phong hoàn thiện xây dựng và bán hàng, đón đầu nhu cầu bất động sản hồi phục, FIDT cho rằng mức độ hấp thụ dự án trên là khá tiềm năng. Tuy nhiên, phân khúc đất nền, nghỉ dưỡng của Bắc Hà Thanh có thể hạn chế phần tương đối khả năng hấp thụ của dự án, yếu tố này FIDT sẽ phân tích kỹ hơn trong báo cáo sắp tới.

Theo thông tin từ Phòng Tư vấn Chiến lược Bất động sản FIDT, nhu cầu bất động sản tại khu vực miền Trung từ Đà Nẵng, Quy Nhơn, Nha Trang đều có những dấu hiệu phục hồi rất khả quan kể từ cuối Quý 2.2024.

- Tiến độ xây dựng dự án giai đoạn 1 gần như được Phát Đạt hoàn thiện (95% tiến độ), dự án đã sẵn sàng đi vào bán hàng trong thời gian tới.

Về dự án Cao ốc phức hợp Thuận An 1 & 2, TP. Thuận An, Bình Dương: (Theo thông tin từ PDR, FIDT tổng hợp và đánh giá)

- Theo thông tin doanh nghiệp, hành lang pháp lý luật Đất đai sửa đổi đầy đủ (từ 01.08) đã giúp UBND tỉnh Bình Dương có cơ sở pháp lý tính tiền sử dụng đất. Theo thông tin Phát Đạt cung cấp, dự kiến việc đóng tiền sử dụng đất Dự án Thuận An 1&2 trong tháng 10.

- Dự án đã có những bước triển khai giai đoạn đầu sau khi có Giấy phép xây dựng. Theo Phát Đạt cung cấp, doanh nghiệp đang lên kế hoạch đóng tiền sử dụng đất – hoàn thiện xây dựng cơ bản nhằm đủ điều kiện bán hàng 2 dự án này trong tháng 11.

Theo FIDT, các thông tin gần đây cho thấy tỉnh Bình Dương đã và đang xét duyệt liên tục các vấn đề pháp lý liên quan phát triển Bất động sản. Một số dự án Bất động sản tại Bình Dương đã đáp ứng đầy đủ pháp lý và mở bán khá thành công gần đây, như Dự án Sycamore của doanh nghiệp Capitaland.

Với việc UBND tỉnh cởi mở trong việc giải quyết pháp lý các Dự án bất động sản theo Bộ Khung Luật Bất động sản mới là thông tin rất tốt đối với các dự án bất động sản tại Bình Dương, như Dự án Thuận An 1 & 2 của Phát Đạt.

Thuận An 1 & 2 là dự án trọng điểm của Phát Đạt tại khu vực miền Nam trong 2024 – 2025, với tổng mức bán hàng dự kiến tầm 12,000 – 13,000 tỷ, một con số rất lớn, với lợi thế pháp lý dự án đầy đủ, trong bối cảnh BĐS Bình Dương phát triển mạnh thời gian gần đây.

Tuy nhiên, nguồn cung tăng lên mạnh mẽ thời gian gần đây ở phân khúc chung cư ở khu vực Bình Dương có thể tạo ra rào cản với khả năng hấp thụ với dự án Thuận An 1 & 2. Vì vậy, chiến lược bán hàng sắp tới theo FIDT đánh giá sẽ cực kỳ quan trọng và chúng tôi sẽ tiếp tục theo dõi yếu tố này của PDR trong thời gian tới.

Về dự án Cadia Quy Nhơn: (Theo thông tin từ phía doanh nghiệp PDR, FIDT tổng hợp và đánh giá)

- Dự án này cơ bản đầy đủ pháp lý để có thể triển khai bán hàng theo kế hoạch của Phát Đạt.
- Dự án bao gồm 2 phần: (1) Khu khách sạn cao cấp; (2) 800 căn hộ du lịch, sở hữu lâu dài
- Theo kế hoạch, Phát Đạt dự kiến triển khai bán hàng Dự án này trong Quý 1.2025. Doanh nghiệp đã có những bước triển khai xây dựng tại dự án. Theo FIDT, vị trí dự án Cadia đắc địa tại thành phố biển Quy Nhơn, với nguồn cung condotel không cao (khoảng 800 căn), lợi thế sở hữu lâu dài của Cadia sẽ rất dễ hấp thụ. Dự án này dự kiến sẽ bổ sung dòng tiền rất tốt cho Phát Đạt, đóng góp tích cực vào kết quả hoạt động kinh doanh, trong 1H2025.

Theo quan điểm từ Phòng Tư vấn Chiến lược Bất động sản FIDT, nhu cầu bất động sản nghỉ dưỡng condotel đang có xu hướng hồi phục. Các dự án mở bán gần đây đều thành công, có thể kể đến Dự án Libera Nha Trang hay dự án Filmore Đà Nẵng (số lượng ghé thăm và booking vượt kỳ vọng). Chúng tôi cho rằng dự án Cadia Quy Nhơn có các lợi thế mạnh để thu hút dòng tiền đầu tư bất động sản condotel.

Về Triển vọng Phát triển trung – dài hạn của Phát Đạt: (Theo thông tin từ phía doanh nghiệp PDR, FIDT tổng hợp và đánh giá)

- Phát Đạt cung cấp thông tin về việc Cơ quan chức năng đã đồng ý quan điểm quy hoạch các dự án lớn của Phát Đạt tại tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, trong 2025 – 2026 như: dự án Serenity Phước Hải, dự án Tropicana, dự án Poulo Condo (Côn Đảo), cũng như các kế hoạch phát triển khu công nghiệp tại Cù Bè, Vũng Tàu (khoảng 1300 ha đề xuất quy hoạch phát triển khu công nghiệp).

Theo FIDT, thông tin trên là bước tiến pháp lý khả quan đối với các Dự án lớn của doanh nghiệp Phát Đạt trong 3 năm tới. Quy mô của các dự án Serenity Phước Hải (7ha), Tropicana (12.7 ha), dự án Poulo Condo, Côn Đảo (12ha) là rất lớn, sẽ nằm trong chiến lược khai thác của Chiến lược Kinh doanh Phát Đạt 2024 – 2026.

Dự án	Thời gian khai thác dự kiến			
	2024	2025	2026	2027
Thuận An				
Bắc Hà Thanh				
Cadia Quy Nhơn				
Poulo Condor				
Serenity Phước Hải				
Tropicana				



Nguồn: FIDT dự phóng

- Phát Đạt tiết lộ quỹ đất rất lớn trung dài hạn (lên đến 4000ha) và với chiến lược mở rộng phát triển Bất động sản khu công nghiệp (với chiến lược mục tiêu gần 4000 ha kế hoạch phát triển Bất động sản Khu công nghiệp tại các tỉnh Quảng Ngãi, Vũng Tàu, Bình Dương, Đồng Nai, Vũng Tàu, v.v.

PHÒNG NGHIÊN CỨU VÀ PHÂN TÍCH FIDT

Đoàn Minh Tuấn – Trưởng phòng

Email: tuan.doan@fidt.vn

Số điện thoại: 093.385.7333

Nguyễn Viết Nhật – Chuyên viên phân tích

Email: nhat.nguyen@fidt.vn

Nguyễn Kim Dũng – Chuyên viên phân tích

Email: dung.nguyen@fidt.vn

Võ Thanh Duy – Chuyên viên phân tích

Email: duy.vo@fidt.vn

Hà Kim Thành – Chuyên viên phân tích

Email: thanh.ha@fidt.vn

Nguyễn Vũ Trường Giang – Chuyên viên phân tích

Email: giang.nguyen@fidt.vn

LƯU Ý NHÀ ĐẦU TƯ

Quý khách nên đọc kỹ các rủi ro mà chúng tôi có dự phòng và đề cập trong báo cáo cũng như nhận diện về rủi ro thị trường để có lựa chọn đầu tư hiệu quả.

Báo cáo này được viết dựa trên nguồn thông tin đáng tin cậy vào thời điểm công bố. Quan điểm, dự báo và những ước lượng trong báo cáo này phản ánh đánh giá của FIDT tại thời điểm phát hành và có thể thay đổi theo tình hình doanh nghiệp và thị trường từng thời kỳ.

Quyết định của nhà đầu tư nên dựa vào tình hình tài chính cũng như mục tiêu đầu tư riêng biệt của nhà đầu tư.

Báo cáo này là tài sản và được giữ bản quyền bởi FIDT.

Không được phép sao chép, phát hành cũng như tái phân phối báo cáo vì bất kỳ mục đích gì nếu không có văn bản chấp thuận của FIDT. Vui lòng ghi rõ nguồn khi trích dẫn nếu sử dụng các thông tin trong báo cáo này.

Chúng tôi xin chân thành cảm ơn quý khách hàng!

