

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN**

Số: 10 / CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 25 tháng 02 năm 2016

"V/v Đề nghị Ông Bí thư Thành ủy gặp gỡ doanh nghiệp bất động sản thành phố".

**Kính gửi: - Ông Đinh La Thăng - Ủy viên Bộ Chính trị  
Bí thư Thành Ủy thành phố Hồ Chí Minh**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) trân trọng kính chào và kính gửi lời chúc mừng nồng nhiệt nhất đến Ông Đinh La Thăng - Ủy viên Bộ Chính trị - Bí thư Thành Ủy thành phố Hồ Chí Minh, với kỳ vọng Ông Bí thư sẽ truyền nguồn cảm hứng, tạo động lực mới để phát triển thành phố Hồ Chí Minh hùng mạnh, vì cả nước, cùng cả nước, khôi phục lại danh hiệu "*Hòn ngọc Viễn đông*", là Thành phố có chất lượng sống tốt. Trong đó, thị trường bất động sản tiếp tục được xây dựng và phát triển lành mạnh, minh bạch và bền vững, giải quyết nhu cầu nhà ở của các tầng lớp nhân dân và đón đầu những cơ hội đầu tư qua tiến trình hội nhập quốc tế sâu rộng, nhất là Hiệp định đối tác xuyên Thái Bình Dương (TPP).

Sau một thời gian dài bị khủng hoảng đóng băng, từ cuối năm 2013 đến nay, thị trường bất động sản cả nước và thành phố Hồ Chí Minh đã phục hồi và đang trong quá trình tăng trưởng trở lại, mặc dù chưa thật sự vững chắc và còn tiềm ẩn nhiều yếu tố bất ổn, mà đòi hỏi nỗ lực rất lớn từ phía Nhà nước về yêu cầu hoàn thiện thể chế, đặc biệt là chính sách, cơ chế về đất đai (*tiền sử dụng đất, giải phóng mặt bằng*), về phát triển đồng bộ hạ tầng giao thông đô thị và liên vùng, về thuế, về tín dụng, về thủ tục hành chính, cải thiện môi trường kinh doanh; và cũng đòi hỏi nỗ lực vươn lên rất lớn từ phía cộng đồng doanh nghiệp bất động sản, các nhà đầu tư kinh doanh thứ cấp, và cả người tiêu dùng.

Năm 2015, thị trường bất động sản đã có sự tăng trưởng rất mạnh trên tất cả các phân khúc thị trường, quy mô tăng gần gấp đôi so với năm 2014, trong đó, phân khúc bất động sản cao cấp có sự tăng trưởng rất nhiều, rất mạnh; nhà đầu tư kinh doanh thứ cấp cũng đã chiếm tỷ lệ khoảng 15%, tăng khoảng gấp 3 lần so với năm 2014; tổng dư nợ tín dụng bất động sản đến cuối tháng 9/2015 là 358.377 tỷ đồng, chiếm 8,05% tổng dư nợ tín dụng, tăng 70% so với năm 2012. Cuối năm 2015, nhiều cơ quan công chứng (thuộc Bộ Tư pháp) và Cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (thuộc Bộ Tài nguyên Môi trường) từ chối công chứng, hoặc từ chối đăng ký thế chấp các hợp đồng giao dịch thế chấp dự án đầu tư xây dựng nhà ở, nhà ở hình thành trong tương lai với lý do chưa có hướng dẫn của Bộ chủ quản. Do vậy, các ngân hàng thương mại không thể thực hiện được các hoạt động nhận thế chấp và cấp tín dụng theo nhu cầu của khách hàng. Điều này đã gây ách tắc cho thị trường bất động sản do số lượng sản phẩm nhà ở hình thành trong tương lai đang chiếm tỷ lệ cao trong giao dịch, và nhu cầu rất lớn của chủ đầu tư cần thế chấp dự án nhà ở để vay vốn đầu tư, đặc biệt là đã làm ngưng trệ hoạt động giải ngân gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ



đồng đang hỗ trợ hiệu quả cho người thu nhập thấp đô thị tạo lập nhà ở. Tháng 01/2016, Ngân hàng Nhà nước đã công bố dự thảo sửa đổi Thông tư 36/2014/TT-NHNN ngày 20/11/2014, tại khoản 14 điều 1 quy định sửa đổi, bổ sung khoản 5 điều 17 Thông tư 36/2014/TT-NHNN như sau: "5. Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài được sử dụng nguồn vốn ngắn hạn để cho vay trung hạn và dài hạn theo tỷ lệ tối đa như sau:

a) Ngân hàng thương mại: 40%;

b) Chi nhánh ngân hàng nước ngoài: 40%;"...

và tại khoản 30 (A6) phần II Phụ lục 2 kèm theo dự thảo Thông tư đã xếp "Các khoản phải đòi để kinh doanh bất động sản" vào "Nhóm tài sản có hệ số rủi ro 250%", mà nếu được thông qua thì sẽ hạn chế nguồn cung tín dụng trung hạn, dài hạn vào thị trường bất động sản và chẳng những tác động rất mạnh đến các nhà đầu tư kinh doanh thứ cấp (mua đi bán lại), các doanh nghiệp phát triển dự án bất động sản (có thể làm sụt giảm nguồn cung, làm tăng dự án dở dang, sản phẩm dở dang), mà trên thực tế có thể sẽ tác động bất lợi đến người tiêu dùng, đặc biệt là người thu nhập thấp đô thị, và cũng sẽ tác động đến các ngành, nghề có liên quan đến thị trường bất động sản và công ăn, việc làm của người lao động.

Từ thực tế tình hình nêu trên, Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh dự kiến tổ chức Hội nghị các doanh nghiệp bất động sản, **dự kiến vào tuần đầu của tháng 03/2016** để thảo luận về triển vọng thị trường và định hướng kinh doanh năm 2016 chuyển mạnh đầu tư vào phân khúc thị trường căn hộ vừa và nhỏ, giá bán, giá cho thuê vừa túi tiền, đáp ứng nhu cầu thật của đông đảo người có thu nhập trung bình, thu nhập thấp, sinh viên và người lao động nhập cư.

**Hiệp hội trân trọng kính mời và rất mong được Ông Bí thư chấp thuận, dành chút thời gian đến dự và phát biểu ý kiến chỉ đạo hội nghị và xin Văn phòng Thành Ủy xếp lịch họp cụ thể.**

Trân trọng kính trình!

**Nơi nhân:**

- Như trên;
- Ban Chấp hành HH;
- Lưu VT.

**TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI  
CHỦ TỊCH**



**Lê Hoàng Châu**

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau68@gmail.com