

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Số: 15/CV-HoREA

"V/v Ý kiến khuyến nghị các doanh nghiệp bất động sản trong hoạt động đầu tư kinh doanh năm 2018"

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 26 tháng 01 năm 2018

**Kính gửi: - Ban Chấp hành Hiệp hội và Quý vị Hội viên
- Ban Lãnh đạo các doanh nghiệp bất động sản**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) xin được khái quát một số chính sách tác động đến thị trường bất động sản, và có ý kiến khuyến nghị đến Quý vị Lãnh đạo các doanh nghiệp bất động sản để tham khảo và xem xét trong hoạt động đầu tư, kinh doanh năm 2018, như sau:

I. Khái quát một số chính sách tác động đến thị trường bất động sản năm 2018:

1/- Nhìn lại năm 2017, thị trường bất động sản đã tiếp tục đà phục hồi, tăng trưởng, giữ được sự phát triển tương đối ổn định; các phân khúc thị trường và sản phẩm bất động sản đã có sự tái cơ cấu lại hợp lý hơn; trong đó, phân khúc thị trường nhà ở vừa túi tiền giữ vai trò chủ đạo và có tính thanh khoản cao; nhiều dự án bất động sản đã tích hợp nhiều tiện ích, dịch vụ, tạo nên không gian sống tốt hơn theo xu thế "*bất động sản xanh*"; nhiều chủ đầu tư dự án đã rất coi trọng xây dựng uy tín thương hiệu, có trách nhiệm với khách hàng và xã hội. Tuy nhiên, bên cạnh đó, vẫn còn những vấn đề tồn tại, tiềm ẩn rủi ro trong một số phân khúc thị trường như phân khúc căn hộ condotel; phân khúc căn hộ cao cấp có diện tích lớn; một số công ty môi giới có biểu hiện kinh doanh trái pháp luật và xuất hiện nhiều đầu nậu nấp bóng người sử dụng đất thực hiện phân lô bán nền tràn lan, tạo ra những đợt sốt giá ảo trên thị trường "*phi chính thức*" tại một số quận ven, huyện ngoại thành; tình trạng tranh chấp diễn biến khá phức tạp tại nhiều dự án chung cư...

2/- Năm 2018, dự báo thị trường bất động sản có thể vẫn tiếp tục phục hồi, tăng trưởng, giữ được sự phát triển ổn định; các phân khúc thị trường và sản phẩm bất động sản sẽ có sự tái cơ cấu lại hợp lý hơn nữa; phân khúc thị trường nhà ở vừa túi tiền loại căn hộ 1-2 phòng ngủ có giá bán trên dưới 01 tỷ đồng/căn giữ vai trò chủ đạo và dự báo giá bán nhà ở sẽ không có biến động lớn; các dự án "*bất động sản xanh*", có không gian sống thân thiện môi trường theo hướng thích ứng với tình trạng biến đổi khí hậu toàn cầu sẽ là xu thế được lựa chọn. Để đạt được mục tiêu nêu trên, cần phải có sự nỗ lực đồng bộ từ cơ quan nhà nước đến các tổ chức tín dụng và cộng đồng doanh nghiệp, trước hết là các doanh nghiệp bất động sản. Nhưng thị trường bất động sản năm 2018 cũng sẽ phải đối mặt với nhiều thách thức, khó khăn về quan hệ cung - cầu; tiếp cận quỹ đất đầu tư; thủ tục hành chính; thiếu vốn; nhưng trước hết là khó khăn trong tiếp cận nguồn vốn vay tín dụng ngân hàng, do Ngân hàng Nhà nước đang tiếp tục thực hiện lộ trình hạn chế dần nguồn tín dụng vào thị trường bất động sản (Nhiều tổ chức đánh giá quốc tế, trong đó có Moody's đã khuyến nghị Chính phủ không nên nới lỏng thêm tiền tệ). Tuy nhiên, áp lực này cũng sẽ là động lực buộc các doanh nghiệp bất động sản phải tìm kiếm các giải pháp phù hợp để vượt qua, vươn lên để phát triển bền vững, thích ứng với môi trường kinh doanh hoàn toàn mới.

3/- Nhiều chính sách, quy định mới đã và sẽ ban hành có liên quan trực tiếp đến thị trường bất động sản, như: (1) **Nghị quyết 08-NQ/TW ngày 16/01/2017 của Bộ Chính trị về phát triển du lịch trở thành ngành kinh tế mũi nhọn**, sẽ định hướng phát triển thị trường bất động sản du lịch trong năm 2018 cũng như trong trung hạn và dài hạn; (2) **Nghị quyết 42/2017 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu**, sẽ tạo điều kiện để tái khởi động lại các dự án bất động sản là tài sản bảo đảm cho các khoản nợ xấu đang bị ngừng triển khai; (3) **Nghị quyết 54/2017 của Quốc hội về thí điểm cơ chế chính sách đặc thù phát triển thành phố Hồ Chí Minh** sẽ tạo điều kiện để thành phố bứt phá, là đầu tàu của nền kinh tế, là đô thị hạt nhân của Vùng thành phố Hồ Chí Minh, thúc đẩy sự phát triển mạnh mẽ của thị trường bất động sản thành phố và cả khu vực; (4) **Dự kiến Quốc hội sẽ xem xét ban hành Luật Đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt (đặc khu kinh tế)**; và sẽ xem xét ban hành nhiều dự luật có liên quan trực tiếp đến thị trường bất động sản như: "Dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai"; "Dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị"; "Dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp"; "Dự thảo Luật Quản lý phát triển đô thị"; Dự thảo Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thuế giá trị gia tăng; Thuế thu nhập doanh nghiệp; Thuế thu nhập cá nhân"; (5) **Chính phủ** thường xuyên ban hành Nghị quyết 19 với chuyên đề cải cách thủ tục hành chính, kiến tạo môi trường kinh doanh; và đã chỉ đạo Bộ Tư pháp thực hiện "Dự án Quản trị nhà nước nhằm tăng trưởng toàn diện (GIG), về hoàn thiện pháp luật đăng ký tài sản: động sản và bất động sản"..., sẽ giúp ngày càng hoàn thiện hệ thống pháp luật, tạo hành lang pháp lý minh bạch, thông thoáng cho các hoạt động của thị trường bất động sản; **Đặc biệt là Nghị quyết 01/NQ-CP ngày 01/01/2018 của Chính phủ**, mà Hiệp hội có nghiên cứu riêng tại Mục 4 sau đây.

4/- Một số nội dung của Nghị quyết 01/NQ-CP ngày 01/01/2018 của Chính phủ có liên quan trực tiếp đến thị trường bất động sản, với nội dung chính, như sau:

- Chính phủ đã đề ra phương châm hành động "**Kỷ cương, liêm chính, hành động, sáng tạo, hiệu quả**";

- Tăng cường ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát, bảo đảm các cân đối lớn của nền kinh tế, cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế nhanh và bền vững; Điều hành đồng bộ các chính sách vĩ mô, kết hợp hài hòa giữa chính sách tiền tệ chủ động, linh hoạt và thận trọng với chính sách tài khóa chặt chẽ; Phấn đấu tăng trưởng tổng sản phẩm trong nước (GDP) đạt 6,7%, kiểm soát tốc độ tăng giá tiêu dùng (CPI) bình quân khoảng 4%; Phấn đấu giảm lãi suất cho vay phù hợp với điều kiện kinh tế vĩ mô; Mở rộng tín dụng đi đôi với nâng cao chất lượng tín dụng; Kiểm soát chặt chẽ tín dụng đối với lĩnh vực tiềm ẩn rủi ro (trong đó, có lĩnh vực bất động sản); Chấn chỉnh những bất cập trong các dự án đối tác công tư, nhất là các dự án BOT; Theo dõi sát diễn biến, thường xuyên cập nhật thông tin về tình hình thị trường bất động sản. Nghiên cứu và thực hiện có hiệu quả các công cụ, giải pháp để thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, bền vững, không để xảy ra tình trạng đầu cơ, tăng giá bất hợp lý, bảo đảm tính công khai minh bạch của thị trường; Tập trung cải cách thủ tục hành chính liên quan đến đất đai, thuế, tiếp cận tín dụng, giảm thời gian thực hiện thủ tục và chi phí hoạt động của người dân, doanh nghiệp. Cải thiện căn bản, tạo chuyển biến mạnh mẽ các chỉ tiêu về môi trường kinh doanh, năng lực cạnh tranh của nền kinh tế; sửa đổi, bổ sung các văn bản quy phạm pháp luật về điều kiện đầu tư kinh doanh, trong đó tập trung cải cách toàn diện hoạt động kiểm tra chuyên ngành, triển khai đồng bộ, quyết liệt các giải pháp phát triển mạnh doanh nghiệp;

- Tập trung thực hiện quyết liệt và đồng bộ 3 đột phá chiến lược: (i) **Đẩy mạnh hoàn thiện pháp luật gắn với tổ chức thi hành pháp luật theo tinh thần thượng tôn pháp luật; Tập trung xây dựng, hoàn thiện, ban hành kịp thời các văn bản quy định chi tiết và**

hướng dẫn thi hành các luật, pháp lệnh, nghị quyết đã có hiệu lực, khắc phục tình trạng nợ đọng văn bản quy phạm pháp luật; Chuẩn bị tốt các dự án Luật trình Quốc hội cho ý kiến và thông qua tại các kỳ họp năm 2018, trọng tâm là Luật Đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt; Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đầu tư công; sửa đổi các luật liên quan đến đất đai, xây dựng, nhà ở, đầu tư, kinh doanh, kiểm tra chuyên ngành...; Tiếp tục sửa đổi, bổ sung nhằm hoàn thiện pháp luật về đầu tư, nhất là đầu tư công, đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP); Có cơ chế, chính sách huy động và sử dụng hiệu quả mọi nguồn lực cho đầu tư phát triển và đầu tư kinh doanh; (ii) Hoàn thiện thể chế về phát triển, ứng dụng khoa học công nghệ, công nghệ thông tin và truyền thông, tiếp cận cuộc Cách mạng công nghiệp lần thứ tư; nâng cao năng suất, chất lượng và sức cạnh tranh của nền kinh tế; (iii) Nâng cao chất lượng nguồn nhân lực;

- Tổ chức thực hiện quyết liệt và khẩn trương Nghị quyết của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng; Chú trọng phát triển thị trường trái phiếu doanh nghiệp; Phấn đấu tốc độ tăng trưởng GDP của khu vực công nghiệp và xây dựng (trong đó có thị trường bất động sản) đạt khoảng 7,7%, trong đó công nghiệp khoảng 7,3%, xây dựng khoảng 9,2%; Phát triển kinh tế vùng; Đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội, nhà ở giá thấp, tiếp tục triển khai có hiệu quả các chương trình phát triển nhà ở quốc gia, nhất là các chương trình hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo; Triển khai quyết liệt các giải pháp quản lý chặt chẽ đất đai, khắc phục tình trạng lãng phí tài nguyên đất, đất để hoang hóa hoặc sử dụng sai mục đích; chống thất thoát nguồn thu ngân sách nhà nước từ lợi ích chênh lệch giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất do quy hoạch hoặc các dự án hạ tầng đem lại; Triển khai lồng ghép mục tiêu thích ứng với biến đổi khí hậu; Nghiên cứu và triển khai ứng dụng các mô hình kiến trúc, vật liệu xây dựng xanh, tiết kiệm tài nguyên khoáng sản, tiết kiệm năng lượng, thân thiện với môi trường; nhà ở thích ứng với biến đổi khí hậu;

- Thúc đẩy mạnh mẽ cải cách hành chính, xây dựng Chính phủ điện tử phục vụ người dân hiệu lực, hiệu quả; Tập trung rà soát, hoàn thiện chính sách, pháp luật; Phát huy quyền làm chủ các tổ chức xã hội, hội, hiệp hội.

5/- Về lộ trình hạn chế dần nguồn tín dụng ngân hàng vào thị trường bất động sản kể từ ngày 01/02/2015 đến nay:

5.1)- Thông tư 36/2014/TT-NHNN ngày 20/11/2014 của Ngân hàng Nhà nước quy định các giới hạn, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động của tổ chức tín dụng, đã cho phép các 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 60% (áp dụng từ 01/02/2015 đến 31/12/2016); và đã quy định nhóm tài sản có hệ số rủi ro 150% là các khoản phải đòi để kinh doanh bất động sản (áp dụng từ 01/02/2015 đến 31/12/2016);

5.2)- Thông tư 06/2016/TT-NHNN ngày 27/05/2016 của Ngân hàng Nhà nước quy định các giới hạn, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động của tổ chức tín dụng, đã cho phép các 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 theo lộ trình, sau đây:

- + Từ ngày 01/07/2016 đến ngày 31/12/2016 là 60%
- + Từ ngày 01/01/2017 đến ngày 31/12/2017 là 50%
- + Từ ngày 01/01/2018 là 40%

và đã quy định nhóm tài sản có hệ số rủi ro 200% là các khoản phải đòi để kinh doanh bất động sản (áp dụng kể từ ngày 01/01/2017).

5.3)- Đặc biệt, Ngân hàng Nhà nước vừa ban hành Thông tư 19/2017/TT-NHNN ngày 28/12/2017 quy định các giới hạn, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động của tổ chức tín dụng, đã cho phép các 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 theo lộ trình, sau đây:

+ Từ ngày 01/01/2018 đến ngày 31/12/2018 là 45%

+ Từ ngày 01/01/2019 là 40%

và vẫn quy định nhóm tài sản có hệ số rủi ro 200% là các khoản phải đòi để kinh doanh bất động sản như Thông tư 06/2016/TT-NHNN (*Ghi chú: Hiệp hội rất hoan nghênh Ngân hàng Nhà nước đã tiếp thu ý kiến và ban hành Thông tư 19/2017/TT-NHNN, bởi vì, nếu không có Thông tư này thì các ngân hàng thương mại đã chỉ được sử dụng nguồn vốn ngắn hạn để cho vay trung hạn và dài hạn theo tỷ lệ tối đa 40% kể từ 01/01/2018, và các doanh nghiệp bất động sản càng khó tiếp cận nguồn vốn vay tín dụng*).

5.4)- Ngày 23/01/2018, Ngân hàng Nhà nước đã có công văn số 563/NHNN-TTGSNH yêu cầu các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài chuyển dịch cơ cấu tín dụng theo hướng ưu tiên tập trung vốn cho sản xuất kinh doanh; Hạn chế mức độ tập trung tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản, xây dựng, cân đối nguồn vốn, sử dụng vốn để cho vay trung và dài hạn, đảm bảo khả năng thanh khoản; Thường xuyên rà soát, đánh giá và theo dõi tiến độ của các dự án bất động sản, năng lực tài chính của khách hàng, khoản tín dụng và tài sản bảo đảm để có biện pháp xử lý thích hợp; Kiểm soát tốt chất lượng tín dụng tiêu dùng; nâng cao hiệu quả công tác xét duyệt hồ sơ, đặc biệt là các điều kiện vay vốn để hạn chế rủi ro phát sinh; giám sát chặt chẽ việc sử dụng vốn cho vay tiêu dùng nhưng thực chất là để đầu tư, kinh doanh bất động sản.

II. Hiệp hội có ý kiến khuyến nghị đến Quý vị Lãnh đạo các doanh nghiệp bất động sản để tham khảo và xem xét trong hoạt động đầu tư, kinh doanh năm 2018:

1/- Khuyến nghị các doanh nghiệp cần đảm bảo hiệu quả kinh doanh, trước hết là đảm bảo chỉ tiêu lợi nhuận; doanh thu; chuẩn bị được quỹ đất, dự án đầu tư phát triển; chất lượng công trình, tiến độ thực hiện dự án; tính minh bạch trong quản trị doanh nghiệp... để đủ điều kiện tiếp cận nguồn vốn vay tín dụng ngân hàng theo chính sách mới hiện nay, và chuẩn bị sẵn sàng cho việc hạn chế tín dụng vào bất động sản dự kiến áp dụng kể từ ngày 01/01/2019 theo lộ trình của Thông tư 19/2017/TT-NHNN;

2/- Khuyến nghị các doanh nghiệp luôn luôn đặt lợi ích của khách hàng lên trên hết, giữ chữ tín, đảm bảo chất lượng công trình, tiến độ thi công, bàn giao nhà, hình thành không gian sống xanh, thân thiện môi trường, coi trọng công tác hậu mãi chăm sóc khách hàng, để có thể huy động được nguồn vốn ứng trước của khách hàng theo đúng quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản (*được huy động đến 70% giá trị hợp đồng nếu chưa bàn giao nhà; được huy động đến 95% giá trị hợp đồng nếu đã bàn giao nhà*);

3/- Khuyến nghị các doanh nghiệp luôn luôn phấn đấu trở thành là nhà phát triển bất động sản chuyên nghiệp và có năng lực trong phân khúc thị trường và sản phẩm mà mình đã chọn; Hiệp hội khuyến nghị các doanh nghiệp cần quan tâm phân khúc thị trường nhà ở vừa và nhỏ (*1-2 phòng ngủ*), có giá bán vừa túi tiền (*khoảng trên dưới 01 tỷ đồng/căn*) đang là phân khúc chủ đạo của thị trường, có tính thanh khoản cao và bền vững; tham gia các chương trình xây dựng lại chung cư cũ hư hỏng nặng; chương trình chỉnh trang nhà trên và ven kênh rạch của thành phố; chương trình nhà ở xã hội của thành phố; chương trình phát triển các thiết chế nhà công nhân của Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam;

4/- Khuyến nghị các doanh nghiệp tăng vốn chủ sở hữu để tăng cường nội lực của doanh nghiệp;

5/- Khuyến nghị các doanh nghiệp xem xét chuyển đổi thành công ty cổ phần để có điều kiện gọi vốn ngoài xã hội; và định hướng trở thành công ty đại chúng, niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán;

6/- Khuyến nghị các doanh nghiệp hội đủ điều kiện phát hành trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu dự án, phát hành cổ phiếu, niêm yết chứng khoán ở nước ngoài;

7/- Khuyến nghị các doanh nghiệp hợp tác, liên doanh, liên kết, sáp nhập để hình thành các tập đoàn bất động sản trong nước hùng mạnh;

8/- Khuyến nghị các doanh nghiệp lựa chọn đối tác là các doanh nghiệp, quỹ đầu tư nước ngoài có uy tín và năng lực tài chính để hợp tác đầu tư, kinh doanh, phát triển dự án, nhằm tăng cường nguồn lực, học hỏi kinh nghiệm và nâng cao năng lực quản trị của doanh nghiệp;

9/- Khuyến nghị các doanh nghiệp nghiên cứu để có thể sớm đề xuất Chính phủ cho phép thực hiện chứng khoán hóa bất động sản.

Hiệp hội xin được nêu các ý kiến khuyến nghị để Ban Lãnh đạo các doanh nghiệp tham khảo, xem xét có thể áp dụng để giảm bớt dần sự phụ thuộc vào nguồn vốn vay tín dụng đang ngày càng hạn chế. Đây là thách thức nhưng cũng là cơ hội để tái cấu trúc doanh nghiệp, cơ cấu lại nguồn vốn đầu tư kinh doanh nhằm phát triển doanh nghiệp và thị trường bất động sản ngày càng minh bạch, lành mạnh và bền vững.

Trân trọng kính chào!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Thường trực Thành ủy TPHCM;
- Thường trực UBND TPHCM;
- Bộ Xây dựng;
- Ngân hàng Nhà nước;
(để báo cáo)
- Lưu VP.

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

(ĐÃ KÝ)

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau68@gmail.com