

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**
Số: 168/CV-HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 21 tháng 12 năm 2018

"V/v Báo cáo tình hình thị trường bất động sản năm 2018 và kiến nghị các giải pháp để thị trường phát triển minh bạch, ổn định, lành mạnh, bền vững"

- Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ**
- Bộ Xây dựng; Bộ Tài nguyên Môi trường
Bộ Kế hoạch Đầu tư; Bộ Tài chính; Bộ Tư pháp
Bộ Giao thông Vận tải; Ngân hàng Nhà nước
- Thường trực Thành ủy thành phố Hồ Chí Minh
- Thường trực Ủy ban nhân dân thành phố

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) báo cáo tình hình thị trường bất động sản năm 2018, dự báo thị trường bất động sản năm 2019; Những vướng mắc, khó khăn, bức xúc của doanh nghiệp cần được xử lý, tháo gỡ; Và kiến nghị các giải pháp để thị trường bất động sản phát triển minh bạch, lành mạnh, ổn định, bền vững, tạo điều kiện cho các doanh nghiệp bất động sản phát triển vững mạnh, an toàn; Bảo vệ lợi ích chính đáng của nhà đầu tư và người tiêu dùng, như sau:

I. ĐÁNH GIÁ TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH NĂM 2018:

1/- Tổng quan tình hình thị trường bất động sản trong 10 năm qua:

Thị trường bất động sản đan xen các giai đoạn thăng - trầm - khủng hoảng - phục hồi - tăng trưởng... như: Giai đoạn thị trường phát triển nóng dẫn đến "*bong bóng*" năm 2007; đóng băng năm 2008 đến gần hết năm 2009; phục hồi từ cuối năm 2009 và phát triển nóng dẫn đến "*bong bóng*" năm 2010 đến tháng 01/2011; đóng băng từ tháng 02/2011 đến gần hết năm 2013; phục hồi từ cuối năm 2013 và phát triển mạnh trong năm 2015. Tuy nhiên, năm 2016, thị trường bất động sản đã có biểu hiện sụt giảm. Năm 2017, thị trường phục hồi và tăng trưởng nhẹ (*chỉ tăng 4,07%*).

2/- Đánh giá tình hình thị trường bất động sản năm 2018:

2.1)- Đánh giá tổng quát:

2.1.1)- Nhìn chung thị trường bất động sản cả nước và thành phố Hồ Chí Minh năm 2018 vẫn giữ được sự phát triển ổn định, không bị "*bong bóng*" và vẫn còn nằm trong chu kỳ phục hồi, tăng trưởng, nhưng đã có dấu hiệu sụt giảm cả về nguồn cung dự án, sụt giảm nguồn cung sản phẩm nhà ở và số lượng giao dịch. Phân khúc bất động sản công nghiệp, văn phòng cho thuê tăng trưởng tốt. Phân khúc căn hộ du lịch (*condotel*) có dấu hiệu chững lại. Phát triển bất động sản xanh, bất động sản thông minh, an toàn, tích hợp nhiều tiện ích và dịch vụ đang dần trở thành xu thế lựa chọn của chủ đầu tư dự án và người tiêu dùng. Tuy nhiên, tình trạng quá

thiếu loại căn hộ nhà ở thương mại giá thấp, nhà ở xã hội, nhất là loại căn hộ cho thuê giá rẻ phù hợp với khả năng tài chính của công nhân, lao động, người có thu nhập thấp đô thị đang tiềm ẩn yếu tố tác động đến ổn định an sinh xã hội. Trong năm 2018, đã xảy ra hai đợt sốt ảo giá đất nền, đất nông nghiệp nhưng đã được chính quyền các địa phương quyết liệt vào cuộc xử lý và đã được kiểm soát. Vụ cháy tại tầng hầm chung cư Carina Plaza, phường 16, quận 8 ngày 26/03/2018 đã gây hậu quả thảm khốc làm chết 13 người, làm bị thương 51 người. Nhưng vụ cháy này đã làm thay đổi nhận thức và hành động của các chủ đầu tư dự án bất động sản, các doanh nghiệp vận hành nhà chung cư, các ban quản trị chung cư, các Sở, ngành, lực lượng PCCC chuyên nghiệp, Ủy ban nhân dân các cấp, nhất là cộng đồng cư dân sinh sống tại nhà chung cư. Qua đó, công tác đảm bảo chất lượng công trình, an toàn PCCC, cứu nạn, cứu hộ trong chung cư, nhà cao tầng đã được coi trọng hơn bao giờ hết, rất có lợi cho người tiêu dùng và cho sự phát triển bền vững của thị trường bất động sản. Bên cạnh đó, có một yếu tố đáng quan ngại là tỷ lệ nhà đầu tư kinh doanh thứ cấp có xu hướng tăng trong phân khúc thị trường nhà ở cao cấp, trung cao cấp, cần có chính sách điều tiết hiệu quả trong thời gian tới để đảm bảo sự phát triển bền vững.

2.2)-Về chấp thuận chủ trương đầu tư, công nhận chủ đầu tư, chấp thuận đầu tư:

Sở Xây dựng đã trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt 124 dự án nhà ở thương mại, giảm 12,7% so với năm 2017. Trong đó, có 14 dự án chấp thuận chủ trương đầu tư; công nhận chủ đầu tư 30 dự án; chấp thuận đầu tư 80 dự án. Năm 2018, Ủy ban nhân dân thành phố đã chấp thuận cho chuyển nhượng 17/25 dự án bất động sản (M&A) giảm 15% so với năm 2017.

2.3)- Nguồn cung sản phẩm nhà ở đưa ra thị trường:

Sở Xây dựng đã xác nhận 77 dự án đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai gồm có 28.316 căn nhà. Trong đó, có 27.166 căn hộ và 1.200 căn nhà thấp tầng, với tổng giá trị huy động vốn đạt 49.277 tỷ đồng. Tập trung nhiều nhất tại quận 2 (10 dự án), quận 7 (10 dự án), quận 9 (8 dự án), quận Gò Vấp (8 dự án), quận 8 (7 dự án), quận Thủ Đức (6 dự án), huyện Bình Chánh (6 dự án), các quận Bình Tân, Phú Nhuận, Tân Phú (mỗi quận 04 dự án). Trong đó, phân khúc cao cấp có 8.502 căn, chiếm tỷ lệ 30%; phân khúc trung cấp có 12.833 căn, chiếm tỷ lệ 45,3%; phân khúc bình dân có 6.981 căn, chiếm tỷ lệ 24,7%.

2.4)- So sánh nguồn cung bất động sản năm 2018 với năm 2017:

- Số lượng dự án giảm 18 dự án, tỷ lệ giảm 13%; Tổng số căn nhà đưa ra thị trường giảm 16.675 căn, tỷ lệ giảm đến 34,1%. Trong đó, phân khúc căn hộ cao cấp giảm ít nhất, chỉ giảm 2.485 căn, tỷ lệ giảm 22,6%; Phân khúc căn hộ trung cấp giảm 6.676 căn, tỷ lệ giảm đến 34,2%; Phân khúc căn hộ bình dân giảm 6.362 căn, tỷ lệ giảm mạnh nhất đến 44,1%.

- Cơ cấu sản phẩm bị mất cân đối, lệch pha cung - cầu, chưa đảm bảo phục vụ mục tiêu an sinh xã hội vì tỷ lệ căn hộ bình dân chỉ đạt 24,7%, chiếm tỷ lệ thấp. Trong lúc, phân khúc cao cấp chiếm khoảng 1/3 thị trường (tỷ lệ 30%) và đã xuất hiện dấu hiệu thừa cung tại thành phố Hồ Chí Minh cũng như trong phạm vi cả nước như nhận định của Bộ Xây dựng mà các chủ đầu tư cần hết sức lưu ý để điều chỉnh kế hoạch đầu tư và kinh doanh phù hợp.

- Đây cũng là biểu hiện lệch pha cung - cầu và là chỉ dấu rõ rệt nhất của sự phát triển thị trường bất động sản thiếu bền vững. Bởi lẽ, trong thị trường bất động sản phát triển bền vững, cân bằng, thì phân khúc căn hộ bình dân, giá vừa túi tiền chiếm tỷ lệ lớn nhất; tiếp theo là phân khúc căn hộ trung cấp; còn phân khúc căn hộ cao cấp chiếm tỷ lệ nhỏ nhất.

3/- Tình hình thu ngân sách từ đất trên địa bàn thành phố bị sụt giảm mạnh:

- Năm 2017, thu ngân sách từ đất là 27.170 tỷ đồng, chiếm 11,75% tổng thu ngân sách. Trong đó, số thu tiền sử dụng đất dự án là 17.905 tỷ đồng, chiếm 66% tổng nguồn thu về đất.

- Năm 2018, tổng thu ngân sách nội địa thành phố Hồ Chí Minh 268.780 tỷ đồng đạt 100,03%, thu vượt hơn 7.000 tỷ đồng so với chỉ tiêu được giao. Trong đó, ước thu ngân sách từ đất khoảng 22.600 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng 9,32% tổng thu ngân sách. Trong đó, số thu tiền sử dụng đất dự án là 13.868 tỷ đồng, chỉ còn chiếm 61,3% tổng nguồn thu về đất.

- So với năm 2017, số thu ngân sách từ đất đã giảm khoảng 4.570 tỷ đồng, giảm 16,8%; số thu tiền sử dụng đất dự án giảm khoảng 4.037 tỷ đồng, giảm đến 22,5%. Điều đáng quan tâm là số tiền thu ngân sách từ đất mà các doanh nghiệp và cá nhân còn nợ đến ngày 30/11/2018 đã lên đến 3.013 tỷ đồng; Tỷ trọng nguồn thu từ đất trong tổng thu ngân sách của thành phố năm 2018 đã sụt giảm 2,43% (*Từ 11,75% năm 2017 xuống còn 9,32% năm 2018*). Nếu so sánh với Hà Nội đã thu ngân sách nội địa được 226.795 tỷ đồng đạt 103,9%, thu vượt khoảng 6.000 tỷ đồng so với chỉ tiêu được giao, thì thành phố Hồ Chí Minh đã phải nỗ lực rất lớn mới hoàn thành nhiệm vụ thu ngân sách. Điều cần đặc biệt quan tâm là nguồn thu ngân sách nhà nước từ đất, từ tiền sử dụng đất dự án bất động sản đã có dấu hiệu chững lại và có khả năng tiếp tục sụt giảm trong năm 2019.

4/- Hoạt động tín dụng năm 2018 trên địa bàn thành phố đạt kết quả tích cực:

4.1)- Huy động vốn tiết kiệm trên địa bàn thành phố:

Ước đạt trên 2,2 triệu tỷ đồng, tăng 12% so với năm 2017. Tình hình lãi suất huy động tiết kiệm trong 11 tháng đầu năm 2018 tương đối ổn định, nhưng kể từ đầu tháng 12/2018 lãi suất huy động kỳ hạn 12 tháng trở lên của tất cả 31 ngân hàng thương mại đều tăng. Trong đó, có đến 11 ngân hàng có mức lãi suất huy động tiết kiệm từ 8 - 8,7%/năm. Việc làm này của các ngân hàng thương mại nhằm để cơ cấu lại nguồn vốn, đảm bảo tiêu chuẩn an toàn tín dụng theo quy định của Thông tư 36/2014/TT-NHNN và Thông tư 16/2018/TT-NHNN đã quy định kể ngày 01/01/2019, các ngân hàng thương mại chỉ được sử dụng tối đa 40% nguồn vốn huy động ngắn hạn để cho vay trung, dài hạn. Hệ quả của việc tăng lãi suất huy động tiết kiệm sẽ tác động làm tăng mặt bằng lãi suất cho vay đối với doanh nghiệp, nhà đầu tư và cả người mua nhà trong năm 2019.

4.2)- Tổng dư nợ tín dụng trên địa bàn thành phố:

- Ước đạt hơn 2 triệu tỷ đồng, tăng khoảng 16,31% so với năm 2017, chiếm khoảng 30% tổng dư nợ tín dụng cả nước. Dư nợ tín dụng trung, dài hạn tiếp tục xu thế tăng trong 03 năm gần đây, năm 2018 chiếm khoảng 53,7%, trong đó, ngành xây dựng - bất động sản chiếm 12,48% tăng 20,5% so với năm 2017. Đáng lưu ý là tín dụng tiêu dùng có xu hướng tăng trong 04 năm gần đây;

- Tỷ lệ nợ xấu chỉ có 2,9% (thấp hơn mục tiêu 3% của Ngân hàng Nhà nước đặt ra và giảm hơn mức 3,17% của năm 2017);

- Tổng dư nợ tín dụng tiêu dùng chiếm khoảng 18,79%, trong đó, dư nợ tín dụng tiêu dùng có liên quan đến sửa nhà, xây nhà, mua nhà ước khoảng trên dưới 140.000 tỷ đồng, chiếm khoảng 38-40% tổng dư nợ tín dụng tiêu dùng. Điều cần quan tâm là cần có giải pháp kiểm soát chặt chẽ để đảm bảo việc sử dụng đúng mục đích nguồn vốn tín dụng tiêu dùng này, vì có một phần không nhỏ đã được đầu tư vào thị trường bất động sản;

- Mặt bằng lãi suất cho vay giữ được ổn định trong 11 tháng đầu năm 2018, nhưng từ tháng 12 đã có xu hướng tăng lên cần được quan tâm kiểm soát trong năm 2019;

- Chương trình cho vay hỗ trợ nhà ở theo gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng tại thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2013-2016, đã có 9.789 khách hàng được vay (trong đó có 6 dự án của doanh nghiệp và 9.783 cá nhân được vay mua nhà ở). Đến nay, tổng dư nợ giảm còn 4.483 tỷ đồng với lãi suất 5%/năm.

5/- Nguồn vốn đầu tư nước ngoài (FDI) năm 2018:

Cả nước đạt hơn 30 tỷ USD, trong đó, có hơn 6,5 tỷ USD đầu tư vào bất động sản, chiếm 21,3% đứng thứ hai trong thu hút vốn FDI với vị trí dẫn đầu là Nhật Bản, tiếp theo là Hàn Quốc và Singapore, Trung quốc (Hongkong). Riêng tại thành phố Hồ Chí Minh, nguồn vốn FDI đạt 6,22 tỷ USD. Trong đó, nguồn vốn FDI vào thị trường bất động sản thành phố tiếp tục tăng trưởng mạnh, đã thu hút được hơn 01 tỷ USD, đứng thứ ba, chiếm 17% tổng nguồn vốn FDI, giảm so với năm 2017.

6/- Nguồn kiều hối năm 2018:

Kiều bào ta có khoảng 4,5 triệu người sinh sống tại 110 quốc gia và vùng lãnh thổ; 80% sống tại các nước phát triển; Gần 50% kiều bào ta sinh sống tại Hoa Kỳ. Trong đó, có khoảng 500.000 người là trí thức, chuyên gia. Nguồn kiều hối chuyển về nước từ năm 1993-2018 đạt khoảng 143 tỷ USD. Riêng năm 2018, nguồn kiều hối tăng mạnh, dự kiến cả nước sẽ đạt khoảng 15,9 tỷ USD. Thành phố Hồ Chí Minh có thể đạt mức 5,2 tỷ USD năm 2018. Trong đó, thường có khoảng 22% đầu tư vào thị trường bất động sản. Hiện nay, có khoảng 3.000 doanh nghiệp của kiều bào đầu tư về nước với tổng số vốn khoảng 4 tỷ USD tại 47 tỉnh, thành phố trên cả nước.

7/- Đánh giá hiện tượng sốt ảo giá đất nền, đất nông nghiệp và phân khúc căn hộ du lịch (condotel) trong năm 2018:

7.1)- Đánh giá hiện tượng sốt ảo giá đất nền, đất nông nghiệp:

Năm 2018, đã xuất hiện hai đợt sốt ảo giá đất nền tự phát, đất nông nghiệp phân lô trái phép tại một số quận ven và huyện ngoại thành thành phố Hồ Chí Minh. Căn sốt ảo giá đất nền tự phát, đất nông nghiệp phân lô trái phép còn xuất hiện tại khu vực xung quanh dự án sân bay Long Thành và tại 03 khu vực dự kiến trở thành đặc khu kinh tế gồm Vân Đồn, Bắc Vân Phong, Phú Quốc. Thủ phạm chính là giới đầu nậu và cò đất mà trong nhiều trường hợp đã móc nối với một số cán bộ cấp cơ sở để phân lô tách thửa tràn lan. Họ cung cấp những thông tin giả (hoặc thông tin nửa đúng nửa sai) về quy hoạch phát triển đô thị, phát triển hệ thống hạ tầng giao thông, các dự án lớn... trên mạng xã hội và các trang thông tin điện tử để làm giá, thổi giá đất, kích động tâm lý đám đông, tạo sóng trên thị trường bất

động sản để trục lợi. Nhưng với sự vào cuộc quyết liệt của chính quyền các địa phương, đến nay tình hình này đã được kiểm soát.

7.2)- Đánh giá phân khúc căn hộ du lịch (*condotel*):

Trong những năm gần đây cũng đã xuất hiện một số loại hình sản phẩm bất động sản mới như *condotel*, *hometel*, *officetel*, *serviced apartment*, *shophouse*. Trong đó, có loại hình *condotel* tại các khu du lịch nghỉ dưỡng mà Nhà nước chưa có giải pháp quản lý và định hướng phát triển phù hợp. Trên thực tế, nhiều chủ đầu tư dự án *condotel* nộp tiền sử dụng đất quá thấp làm thất thu ngân sách Nhà nước, nhưng lại bán *condotel* với giá bán tương đương căn hộ cao cấp thu được lợi nhuận rất lớn; hoặc chủ đầu tư cam kết có "*sổ đỏ ổn định lâu dài không hình thành đơn vị ở*" cho khách hàng trái pháp luật, hoặc cam kết lợi nhuận phổ biến từ 8-12%/năm trong 08-12 năm nhưng không có cơ sở pháp lý để đảm bảo thực hiện những cam kết này. Mới đây, Hiệp hội được biết Chính phủ đã chỉ đạo các Bộ, ngành phối hợp đề xuất cơ chế chính sách để thực hiện hiệu quả công tác quản lý nhà nước và tạo điều kiện để phát triển *condotel* bền vững.

8/- Đánh giá tình hình người nước ngoài mua nhà tại Việt Nam:

Người nước ngoài đang sống và làm việc tại Việt Nam rất quan tâm đến chính sách của nhà nước cho phép cá nhân nước ngoài nhập cảnh hợp pháp được mua nhà ở tại các dự án nhà ở thương mại ngoài khu vực bảo vệ quốc phòng, an ninh. Năm 2016, Hiệp hội đã báo cáo có khoảng gần 1.000 người nước ngoài mua nhà tại thành phố Hồ Chí Minh. Con số này chắc chắn đã gia tăng trong hai năm qua. Qua tìm hiểu thì người nước ngoài thuộc khu vực Châu Âu, Bắc Mỹ, Úc, Nhật Bản thường lựa chọn thuê nhà ở. Chỉ có người nước ngoài từ Hàn quốc, Singapore, Đài Loan, Trung Quốc (*bao gồm Hongkong*) có khuynh hướng mua nhà tại Việt Nam. Mới đây, Công ty CBRE công bố vấn đề người Trung Quốc mua nhà tại thành phố Hồ Chí Minh chiếm 31%, người Hongkong chiếm 10%. Đây chỉ là số liệu thống kê từ số lượng khách hàng của Công ty CBRE, hơn nữa, Công ty CBRE môi giới bán nhà chủ yếu trong phân khúc bất động sản cao cấp, trung cao cấp nên không phản ánh được toàn bộ tình hình thị trường nhà ở thành phố Hồ Chí Minh. Bên cạnh đó, Công ty CBRE cũng cho biết có trường hợp người Trung Quốc chưa đặt chân đến Việt Nam mà đã được mua nhà; Thông tin này không đúng với quy định của pháp luật Việt Nam. Vấn đề còn vướng mắc hiện nay là chưa được giải quyết là thủ tục cấp "*sổ đỏ*" cho người nước ngoài sau khi mua nhà và vấn đề chuyển nhượng nhà của người nước ngoài.

9/- Đánh giá tình hình hàng tồn kho bất động sản:

9.1)- Kết quả giải quyết hàng tồn kho được thống kê vào đầu năm 2013:

Bộ Xây dựng cho biết tính đến hết tháng 11/2018, tổng giá trị hàng tồn kho bất động sản còn khoảng 22.976 tỷ đồng so với tổng giá trị hàng tồn kho bất động sản được thống kê vào đầu năm 2013 là 128.548 tỷ đồng thì đã giảm được 105.572 tỷ đồng, giảm đến 82,1%. Cần lưu ý là tổng giá trị hàng tồn kho bất động sản được thống kê vào đầu năm 2013 trong giai đoạn thị trường bất động sản bị khủng hoảng đóng băng, chưa bao gồm hàng tồn kho bất động sản phát sinh từ năm 2013 đến nay. Lúc đó, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 với gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng, hỗ trợ giải quyết hàng tồn kho, nợ xấu bất động sản, và hỗ trợ người có thu nhập thấp tạo lập nhà ở. Qua hơn 3 năm thực hiện, đã có 56.181 căn nhà tồn kho được xử lý, tạo điều kiện cho 56.181 người mua được nhà ở

theo chương trình này. Tại thành phố Hồ Chí Minh, năm 2012, Sở Xây dựng và Hiệp hội Bất động sản thành phố đã đi khảo sát 45 dự án ở 24 quận, huyện trong tổng số 1.207 dự án bất động sản, và đã có số liệu thống kê của 36 dự án thì tổng số căn hộ tồn kho của 36 dự án này là 14.490 căn với giá trị khoảng 28.741 tỷ đồng. Thực hiện Nghị quyết 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ, trong giai đoạn 2013-2016, thành phố Hồ Chí Minh đã xử lý được 9.783 căn hộ tồn kho bán cho người có thu nhập thấp theo gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng. Số lượng hàng tồn kho này tại thành phố hiện chỉ còn khoảng 10%.

9.2)- Tình hình hàng tồn kho bất động sản hiện nay:

Theo số liệu thống kê của 65 doanh nghiệp bất động sản niêm yết trên thị trường chứng khoán thì tổng giá trị hàng tồn kho đã lên đến 201.921 tỷ đồng. Cơ cấu hàng tồn kho này bao gồm: (i) *Hàng tồn kho trong quá trình phân phối, lưu thông*; (ii) *Hàng tồn kho do doanh nghiệp chủ động tiến độ đưa hàng ra thị trường*; (iii) *Hàng tồn kho do chưa tiêu thụ được*. Hàng tồn kho bất động sản theo kế hoạch của doanh nghiệp và hàng tồn kho trong quá trình phân phối, lưu thông là điều bình thường. Điều đáng quan tâm là hàng tồn kho đã đưa ra thị trường nhưng chưa tiêu thụ được, vì có liên quan đến tính thanh khoản của doanh nghiệp và quan hệ tín dụng với ngân hàng thương mại trong vấn đề nợ xấu và an toàn tín dụng. Đề nghị các doanh nghiệp hết sức quan tâm xử lý hàng tồn kho đi đôi với xử lý những khoản nợ xấu. Trong đó, có giải pháp cơ cấu lại sản phẩm, giảm giá bán, thậm chí phải chấp nhận cả giải pháp bán lỗ để cắt lỗ.

10/- Quy định về trần tổng chi phí lãi vay được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp:

Nghị định 20/2017/NĐ-CP ngày 24/02/2017 của Chính phủ "*Quy định về quản lý thuế đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết*" đã có hiệu lực từ ngày 01/05/2017. Tại Khoản 3 Điều 8 đã quy định "*Tổng chi phí lãi vay phát sinh trong kỳ của người nộp thuế được trừ khi xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp không vượt quá 20% của tổng lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh cộng với chi phí lãi vay, chi phí khấu hao trong kỳ của người nộp thuế*". Quy định này nhằm mục đích làm tăng tính minh bạch của các giao dịch liên kết, là một công cụ để chống chuyển giá tại nước ta, trước hết là trong các tập đoàn kinh tế đa quốc gia và có tác động đối với cả doanh nghiệp trong nước hoạt động theo mô hình "*mẹ - con*", đa ngành, có nhiều doanh nghiệp liên kết. Hiệp hội nhất trí với chủ trương này.

Doanh nghiệp bất động sản đang dựa vào hai nguồn vốn chính là nguồn vốn tín dụng ngân hàng và nguồn vốn huy động từ khách hàng. Nhưng nếu phụ thuộc vào đòn bẩy tài chính càng lớn thì độ rủi ro cho doanh nghiệp càng cao và có thể dẫn đến "*bong bóng*" trên thị trường bất động sản. Do vậy, việc thực hiện quy định "*trần lãi vay 20%*" theo Nghị định 20/2017/NĐ-CP của Chính phủ và lộ trình hạn chế tín dụng vào thị trường bất động sản theo Thông tư 36/2014/TT-NHNN và Thông tư 16/2018/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước đã tạo áp lực tích cực, buộc các doanh nghiệp bất động sản phải tìm kiếm các nguồn vốn khác thay thế. Trong đó, có nguồn vốn từ thị trường chứng khoán, từ các quỹ đầu tư, từ nguồn vốn FDI, từ nội lực của doanh nghiệp kể cả thông qua hợp tác, liên kết...

11/- Tình hình tranh chấp tại các chung cư:

Phát triển chung cư, lựa chọn sống trong căn hộ chung cư là xu thế chủ đạo của thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh. Tình hình tranh chấp xảy ra

tại các chung cư có xu hướng tăng trong thời gian qua. Thành phố Hồ Chí Minh có khoảng 1.000 chung cư. Khoảng 100 chung cư có phát sinh tranh chấp. Có 34 chung cư có tranh chấp đến mức Sở Xây dựng phải xem xét giải quyết, trong đó, có khoảng 10 chung cư có tranh chấp gay gắt. Tranh chấp chủ yếu xoay quanh các nội dung sau: (1) Việc bàn giao, quản lý, sử dụng quỹ bảo trì chung cư, quỹ quản lý vận hành chung cư; (2) Về sở hữu chung, sở hữu riêng; (3) Về chất lượng công trình; (4) Về quản lý, khai thác, kinh doanh bãi giữ xe, các không gian có thể sinh lợi, phòng sinh hoạt cộng đồng; (5) Về đại hội chung cư, hội nghị chung cư bầu ban quản trị chung cư và chất lượng hoạt động của ban quản trị; (6) Về an toàn phòng cháy chữa cháy...

12/- Thành lập doanh nghiệp mới:

Trong 10 tháng đầu năm 2018, trên địa bàn thành phố đã có 35.585 doanh nghiệp đăng ký kinh doanh, trong đó có gần 2.600 doanh nghiệp bất động sản, tăng 16,5% so với cùng kỳ năm trước, chiếm 7,2% trong tổng số doanh nghiệp đăng ký. Tuy nhiên, ở chiều ngược lại, trong phạm vi cả nước, số doanh nghiệp bất động sản (chủ yếu hoạt động trong lĩnh vực môi giới) ngừng hoạt động không đăng ký hoặc chờ giải thể trong 07 tháng đầu năm 2018 là 773 doanh nghiệp, tăng 74,5%; số doanh nghiệp tạm ngừng kinh doanh cũng lớn nhất với mức tăng 46,6% so với cùng kỳ năm trước.

II. BA (03) ĐIỂM NGHỀN CỦA NỀN KINH TẾ VÀ 7 ĐIỂM NGHỀN CỦA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VÀ ĐỀ XUẤT GIẢI PHÁP XỬ LÝ:

Nền kinh tế đang vướng 3 điểm nghẽn: (i) *Thế chế*; (ii) *Cơ sở hạ tầng*; (iii) *Chất lượng nguồn nhân lực*. Thị trường bất động sản đang vướng 7 điểm nghẽn, như sau:

1/- Điểm nghẽn về chấp thuận chủ trương đầu tư dẫn đến ách tắc các dự án:

Theo Khoản 2 Điều 22 Luật Nhà ở quy định việc lựa chọn chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại được thực hiện thông qua 03 hình thức: "a. Đấu giá quyền sử dụng đất", hoặc "b. Đấu thầu dự án có sử dụng đất", hoặc "c. Chỉ định chủ đầu tư trong trường hợp nhà đầu tư có đủ điều kiện quy định tại Điều 21 của Luật này, có quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định tại Khoản 1 và Khoản 4 Điều 23 của Luật này". Theo Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở thì doanh nghiệp phải "Nhận chuyển quyền sử dụng đất ở theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại". Quy định này mâu thuẫn với Khoản (1.b) Điều 169 Luật Đất đai quy định tổ chức kinh tế "được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trừ trường hợp quy định tại Điều 191 của Luật này", và Khoản 2 Điều 191 Luật Đất đai quy định tổ chức kinh tế "được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng của hộ gia đình, cá nhân", trong "trường hợp được chuyển mục đích sử dụng đất theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt".

Quy định này gây cản trở các dự án phát triển các khu đô thị mới, các khu dân cư mới, kể cả các khu dân cư nông thôn...bởi lẽ, các dự án này đều sử dụng chủ yếu quỹ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, đất chuyên dùng. Việc cơ quan nhà nước chưa giải quyết chấp thuận chủ đầu tư đối với các trường hợp doanh nghiệp đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bao gồm đất ở, đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, đất chuyên dùng để thực hiện dự án bất động sản là điểm nghẽn đầu tiên trong các điểm nghẽn của thị trường bất động sản hiện nay. Chấp thuận chủ đầu tư là bước đi đầu tiên phải đạt được để thực hiện tiếp các bước triển khai dự án.

Đến thời điểm này, doanh nghiệp đã bỏ ra một nguồn vốn rất lớn (bao gồm cả vốn vay, vốn huy động) để giải phóng mặt bằng và thực hiện các công tác chuẩn bị đầu tư. Đây cũng là một trong nhiều nguyên nhân dẫn đến sự sụt giảm nguồn cung dự án, sụt giảm sản phẩm nhà ở, sụt giảm nguồn cung căn hộ vừa túi tiền, sụt giảm giao dịch bất động sản. Nhiều doanh nghiệp lâm vào hoàn cảnh rất khó khăn, bị đọng vốn kéo dài, chịu lãi vay tăng cao, dễ dẫn đến bị rơi vào nhóm nợ xấu, mất cơ hội đầu tư, kinh doanh, thậm chí có nguy cơ phá sản. Từ giữa năm 2015 đến nay, Hiệp hội đã có rất nhiều Văn bản kiến nghị Chính phủ, Quốc hội nhưng vấn đề này vẫn chưa được giải quyết vì liên quan đến quy trình xem xét sửa đổi, bổ sung các Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản...

Theo Sở Xây dựng thành phố Hồ Chí Minh, kể từ 01/07/2015 (Luật Nhà ở có hiệu lực) đến nay, Sở đã thụ lý 170 dự án đề nghị công nhận chủ đầu tư. Trong đó, chỉ có 44 dự án có quyền sử dụng đất ở hợp pháp, chiếm tỷ lệ 26%. Còn lại 126 dự án, chiếm tỷ lệ đến 74%, chủ yếu có nguồn gốc do bồi thường đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, đất chuyên dùng. Hầu hết trong 170 dự án trên đây còn có quỹ đất công như đường hẻm, đường mòn nông thôn, đất ven bờ sông rạch.

Trước đây, căn cứ vào quy định tại Điều 169 và Điều 191 Luật Đất đai thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền ra văn bản chấp thuận chủ đầu tư trong trường hợp doanh nghiệp đã nhận chuyển nhượng quỹ đất sạch của dự án, bao gồm đất ở (thường chiếm tỷ lệ nhỏ trong các dự án khu dân cư mới, khu đô thị mới), chủ yếu là đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, đất chuyên dùng..., phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Nhưng quy trình, thủ tục lựa chọn nhà đầu tư theo hình thức chỉ định nhà đầu tư đã có quỹ đất sạch của dự án (bao gồm đất ở và các loại đất khác) đã bị ách tắc cho đến nay, kể từ sau khi Bộ Xây dựng có Văn bản số 805/BXD-QLN ngày 05/05/2016 phúc đáp các Văn bản số 1422/UBND-ĐTMT ngày 01/04/2016 và số 2678/UBND-ĐTMT ngày 06/04/2016 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, có hướng dẫn "kể từ năm 2017, việc chấp thuận, quyết định chủ trương đầu tư, phê duyệt dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải căn cứ vào chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương... Bộ Xây dựng thống nhất với đề nghị của Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh theo hướng: **Đối với diện tích đất nông nghiệp, đất chuyên dùng, nếu đã được xác định là đất ở trong đồ án quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hoặc đã có văn bản được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để triển khai dự án xây dựng nhà ở hoặc đã được ghi trong quyết định thu hồi đất khi thực hiện giải phóng mặt bằng là để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở thì diện tích đất đó được coi là đất ở. Khi nhà đầu tư có quyền sử dụng đất ở hợp pháp theo quy định của pháp luật về đất đai và có đủ điều kiện, năng lực làm chủ đầu tư dự án theo quy định của pháp luật về nhà ở, pháp luật về kinh doanh bất động sản thì được xem xét chỉ định chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại theo quy định của Luật Nhà ở... Bộ Xây dựng đề nghị Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh có văn bản báo cáo xin ý kiến chấp thuận của Thủ tướng Chính phủ trước khi thực hiện chủ trương trên". Ngày 19/10/2017, Văn phòng Chính phủ đã có Văn bản 11153/VPCP-CN truyền đạt ý kiến chỉ đạo của Phó Thủ tướng Trịnh Đình Dũng như sau: "1. Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh rà soát, tổng hợp các trường hợp đang sử dụng đất trên địa bàn thành phố có nguồn gốc do đền bù đất nông nghiệp hoặc đất chuyên dùng, đáp ứng một trong các điều kiện sau: (i) đã được xác định là đất ở trong đồ án quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; (ii) hoặc đã có văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để triển khai dự án xây dựng nhà ở; (iii) hoặc đã được ghi trong quyết định thu hồi đất khi thực hiện giải phóng mặt bằng là để thực**

hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở. 2. Trên cơ sở kết quả rà soát nêu trên của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh, giao Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính nghiên cứu, xây dựng văn bản quy phạm pháp luật về việc giao đất theo hình thức chỉ định hoặc chỉ định nhà đầu tư đối với dự án đầu tư xây dựng nhà ở có tính chất đặc thù, riêng biệt đảm bảo cơ sở pháp lý trong quá trình thực hiện".

Gần đây, Bộ Xây dựng cho biết sẽ đề xuất sửa đổi từ "đất ở" thành cụm từ "đất ở và các loại đất khác" tại Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở thống nhất với Luật Đất đai. Hiệp hội nhận thấy đã xảy ra xung đột pháp luật là do sử dụng từ "đất ở" tại Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở với từ "đất" tại Điều 169 Luật Đất đai. **Khái niệm "đất ở" trong Luật Nhà ở đã có nội hàm hẹp hơn khái niệm "đất" trong Luật Đất đai. Hiệp hội cho rằng chỉ cần sửa đổi chữ "đất ở" trong Luật Nhà ở thì sẽ đảm bảo sự thống nhất với Luật Đất đai, và tháo gỡ được ách tắc này.**

Trong lúc chưa sửa đổi, bổ sung Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở 2014, Hiệp hội đề nghị Chính phủ có văn bản hướng dẫn cách hiểu từ "đất ở" như nội dung Văn bản 11153/VPCP-CN ngày 19/10/2017 của Văn phòng Chính phủ đối với đất "*có nguồn gốc do đền bù đất nông nghiệp hoặc đất chuyên dùng, đáp ứng một trong các điều kiện sau: (i) đã được xác định là đất ở trong đồ án quy hoạch được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt; (ii) hoặc đã có văn bản của cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để triển khai dự án xây dựng nhà ở; (iii) hoặc đã được ghi trong quyết định thu hồi đất khi thực hiện giải phóng mặt bằng là để thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở*" để các địa phương có căn cứ thực hiện, khắc phục điểm nghẽn này. Về lâu dài, Hiệp hội nhất trí với Bộ Xây dựng đề nghị sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện Khoản 4 Điều 23 Luật Nhà ở, như sau: "*Nhận chuyển quyền sử dụng đất ở và các loại đất khác (hoặc "đất") theo quy định của pháp luật về đất đai để xây dựng nhà ở thương mại*" tương thích với Khoản (1.b) Điều 169 và Khoản 2 Điều 191 Luật Đất đai để đảm bảo sự thống nhất của hệ thống pháp luật.

Trước mắt, Hiệp hội đề xuất Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh có văn bản chỉ đạo các Sở, ngành tháo gỡ khó khăn này, như sau:

(1) Trường hợp nhà đầu tư dự án đã có 100% đất ở thì Sở Xây dựng thụ lý hồ sơ trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét "*Quyết định chấp thuận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại*" theo quy định của Luật Nhà ở như quy trình và thủ tục hành chính hiện nay.

(2) Trường hợp dự án bao gồm đất ở và các loại đất khác cần phải chuyển mục đích sử dụng đất thì Sở Kế hoạch Đầu tư thụ lý hồ sơ trình Ủy ban nhân dân thành phố xem xét "*Quyết định chủ trương đầu tư*" dự án nhà ở thương mại theo quy định của Luật Đầu tư, trong đó có ghi tên "*Nhà đầu tư thực hiện dự án*" và "*Tên, mục tiêu, quy mô, vốn đầu tư của dự án, thời hạn thực hiện dự án*". Sau khi đã có "*Quyết định chủ trương đầu tư*", Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố giao nhiệm vụ cho các Sở chuyên môn thực hiện các bước thủ tục hành chính tiếp theo, như sau:

- *Bước 1: Sở Quy hoạch Kiến trúc nhận và thụ lý hồ sơ lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc bản vẽ tổng mặt bằng dự án của "Nhà đầu tư" trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt.*

- **Bước 2:** Sở Xây dựng chủ trì Tổ chuyên gia xem xét trình Ủy ban nhân dân thành phố "*Quyết định chấp thuận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại*" đối với các dự án nhà ở xen cài đất ở với đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp.

- **Bước 3:** Sở Tài nguyên Môi trường thực hiện các công tác sau đây: (i) Trình Ủy ban nhân dân thành phố ra quyết định giao đất dự án cho chủ đầu tư; (ii) Chủ trì công tác xác định giá đất cụ thể của dự án nhà ở thương mại; (iii) Phối hợp với Sở Tài chính trình Hội đồng thẩm định giá đất thành phố để xem xét trước khi Ủy ban nhân dân thành phố quyết định tiền sử dụng đất của dự án.

Hiệp hội nhận thấy chỉ có thành phố Hồ Chí Minh và thành phố Hà Nội có Sở Quy hoạch Kiến trúc (các tỉnh và thành phố khác chỉ có Sở Xây dựng), nên bước 1 và bước 2 nêu trên có thể rút gọn thành 1 bước: *Sở Xây dựng chủ trì, phối hợp với Sở Quy hoạch Kiến trúc, Tổ chuyên gia để thẩm định quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc bản vẽ tổng mặt bằng dự án để trình Ủy ban nhân dân thành phố phê duyệt đồng thời quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc bản vẽ tổng mặt bằng dự án và chấp thuận chủ đầu tư dự án.*

2/- Điểm nghẽn thiếu quỹ đất đầu tư do vướng giải phóng mặt bằng:

Công tác giải phóng mặt bằng ngày càng khó khăn do doanh nghiệp khó đạt được thỏa thuận với tất cả người sử dụng đất nên dễ bị rơi vào tình trạng dờ dằng "*da beo*" không triển khai dự án được, bị chôn vốn kéo dài, không có quỹ đất để đủ điều kiện được công nhận chủ đầu tư dự án, và cũng là một nguyên nhân làm sụt giảm số lượng các dự án bất động sản. Do vậy, cần có cơ chế hiệp thương, thỏa thuận giữa chủ đầu tư và người sử dụng đất trên cơ sở đảm bảo quyền lợi chính đáng của các bên và lợi ích công cộng.

Điều 62 Luật Đất đai quy định Nhà nước thu hồi đất để phát triển kinh tế - xã hội vì lợi ích quốc gia, công cộng, trong đó có dự án khu đô thị mới, dự án chỉnh trang đô thị, dự án khu dân cư nông thôn, dự án nhà ở sinh viên, nhà ở xã hội... Tổ chức phát triển quỹ đất (*Trung tâm phát triển quỹ đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường*) thực hiện việc bồi thường, giải phóng mặt bằng theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, tạo lập quỹ đất phục vụ đầu tư phát triển. Sau đó, tổ chức đấu giá đất để lựa chọn nhà đầu tư. Chênh lệch địa tô nộp vào ngân sách Nhà nước để phục vụ lợi ích công cộng. Đây là phương thức tốt nhất vừa đảm bảo minh bạch, công bằng trong công tác giải phóng mặt bằng, hạn chế việc phát sinh khiếu kiện, kể cả khiếu kiện đông người. Nhưng đến nay, vẫn chưa có cơ chế để thực hiện hiệu quả chủ trương này để tạo điều kiện cho doanh nghiệp tiếp cận quỹ đất đầu tư phát triển dự án. Đồng thời đảm bảo các quyền và lợi ích chính đáng của người sử dụng đất trong khu vực dự án, trước hết là quyền được thỏa thuận bồi thường thỏa đáng và quyền được tái định cư tại khu vực dự án theo quy định của pháp luật.

Thực hiện Khoản 60 Điều 2 Nghị định 01/2017/NĐ-CP ngày 06/01/2017 của Chính phủ: "*3. Đối với dự án đầu tư thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn thi hành nhưng không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật đất đai năm 2013 mà đã lựa chọn chủ đầu tư theo quy định của pháp luật về đầu tư trước ngày 01 tháng 7 năm 2014, phù hợp với kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổng hợp vào danh mục dự án cần thu hồi đất để trình Hội đồng nhân dân thông qua trước khi cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định thu hồi đất. Trình tự, thủ tục thu hồi đất đối với trường hợp quy định tại khoản này thực hiện theo quy định tại Điều 69 của Luật đất đai*" , Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân

thành phố có cơ chế hỗ trợ các dự án đã bồi thường, giải phóng mặt bằng dở dang "da beo", trước hết là các dự án đã giải phóng mặt bằng từ 80% diện tích trở lên được thực hiện cơ chế Nhà nước thu hồi đất đối với phần diện tích đất dự án còn lại để doanh nghiệp có điều kiện thực hiện bồi thường như kết luận của Ông Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố tại buổi làm việc với doanh nghiệp bất động sản ngày 07/11/2018, đảm bảo 03 yêu cầu: (i) Bồi thường thỏa đáng cho người sử dụng đất phù hợp giá thị trường trên cơ sở thỏa thuận bình đẳng; (ii) Thực hiện quyền được tái định cư của người sử dụng đất trong khu vực dự án; (iii) Đảm bảo lợi ích công cộng.

3/- Điểm nghẽn tiền sử dụng đất:

Theo phương thức và quy trình tính tiền sử dụng đất hiện nay thì tiền sử dụng đất vẫn là "án số", là "gánh nặng" và tạo ra cơ chế "xin-cho", làm cho quá trình tính tiền sử dụng đất dự án bị kéo dài gây khó khăn, thiệt hại cho doanh nghiệp và làm thất thu ngân sách nhà nước do tình trạng "cưa đôi, cưa ba". Đây cũng là một nguyên nhân gây ách tắc dự án do chưa đủ điều kiện để triển khai tiếp. Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã thay đổi cơ chế hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố kể từ cuối tháng 12/2017, và đã phân công Ông Trần Vĩnh Tuyến - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố làm Chủ tịch Hội đồng. Từ đó đến nay, Hội đồng đã duy trì họp hàng tuần và giải quyết rất hiệu quả công tác xác định tiền sử dụng đất dự án. Nhưng vẫn còn một số tồn tại, vướng mắc cần tiếp tục xử lý, như sau:

3.1)- Trong giai đoạn thụ lý hồ sơ trước khi "đủ điều kiện" trình ra Hội đồng (Giai đoạn này dễ tạo ra cơ chế "xin - cho"):

- Đề nghị tính giá bán căn hộ và doanh thu dự án phù hợp với thực tế thị trường luôn dao động, trên cơ sở chỉ số giá bình quân của khu vực, chứ không chỉ căn cứ vào giá giao dịch thành của một thương vụ đơn lẻ. Bởi lẽ, Nghị định 44/2014/NĐ-CP đã quy định tại Điều 5 về yêu cầu thông tin trong áp dụng phương pháp định giá đất đã quy định "Các thông tin về giá đất đã chuyển nhượng trên thị trường (...) phải đảm bảo khách quan, trung thực" (Khoản 1.a) và cũng đã quy định điều kiện áp dụng "Phương pháp so sánh trực tiếp được áp dụng để định giá đất khi trên thị trường có các thửa đất so sánh đã chuyển nhượng..." (Khoản 2.a).

- Đề nghị không tính doanh thu bãi giữ xe gắn máy, bãi giữ xe ô-tô (*phần không thuộc sở hữu của chủ đầu tư*) vào doanh thu dự án, vì đây là nguồn thu của Ban quản trị chung cư chứ không phải là nguồn thu của chủ đầu tư. Hiện nay vẫn tính doanh thu này trong 50 năm với công suất khai thác lên đến 80 - 90% (*quá lý tưởng và phi thực tế*).

- Đề nghị tính giá cho thuê diện tích thương mại, dịch vụ phù hợp với thực tế thị trường dao động. Cách tính doanh thu này cần dựa theo "*giá trị hiện tại ròng*" (*Net Present Value*). Hiện nay, doanh thu này được tính trong 50 năm với công suất khai thác lên đến 80 - 90% (*quá lý tưởng và phi thực tế*).

- Đề nghị điều chỉnh cách tính chi phí đầu tư hạ tầng hiện nay khoảng 660.000 đồng/m² theo Quyết định 66/QĐ-UBND ngày 28/12/2012 của Ủy ban nhân dân thành phố là quá thấp so với chi phí thực tế của doanh nghiệp khoảng 1,9 triệu đồng/m².

- Đề nghị điều chỉnh cách tính giá trị suất đầu tư xây dựng chung cư cao tầng của thành phố hiện đang thấp hơn khoảng 10-15% so với suất đầu tư theo quy định của Bộ Xây dựng làm thiệt quyền lợi của doanh nghiệp.

- Đề nghị điều chỉnh cách tính hệ số sử dụng diện tích sàn kinh doanh căn hộ của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố hiện nay là khoảng 80% tổng diện tích sàn xây dựng, trong lúc thực tế hệ số sử dụng diện tích sàn kinh doanh căn hộ tùy theo chung cư cao cấp, trung cấp hoặc bình dân chỉ vào khoảng 60-75% tổng diện tích sàn xây dựng mà thôi.

- Đề nghị thay đổi cách tính khấu trừ chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng để tính tiền sử dụng đất dự án, đảm bảo công bằng cho chủ đầu tư dự án. Bởi vì hiện nay, mức khấu trừ chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng quá thấp, chỉ chiếm khoảng 20% chi phí thực tế của doanh nghiệp đã bỏ ra. Do vậy, doanh nghiệp gần như đã phải mua lại quyền sử dụng đất lần thứ hai. Phần chi phí không được khấu trừ này không được tính vào chi phí doanh nghiệp nên doanh nghiệp lại phải chịu thêm thuế thu nhập doanh nghiệp, mà cuối cùng người tiêu dùng phải gánh chịu khi mua nhà.

3.2)- Đối với dự án tạm nộp tiền sử dụng đất:

Đây là giải pháp tình thế của Ủy ban nhân dân thành phố giải quyết để dự án có thể "*chạy tiếp*" được. Hiệp hội đề nghị Sở Tài nguyên Môi trường và Sở Tài chính sớm xác định tiền sử dụng đất phải nộp để chủ đầu tư thực hiện hoàn tất nghĩa vụ nộp ngân sách Nhà nước và để đủ điều kiện làm sổ đỏ cho người mua nhà.

3.3)- Đối với dự án được tạm giao đất:

Từ năm 2005 trở về trước, Ủy ban nhân dân thành phố đã ban hành các quyết định tạm giao đất. Trong đó, quy định sẽ giao đất chính thức khi chủ đầu tư thực hiện xong các bước chuẩn bị đầu tư. Đến nay, vẫn còn nhiều dự án được tạm giao đất nhưng vẫn chưa được giao đất chính thức. Hiệp hội đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường rà soát, đề xuất thành phố giải quyết các trường hợp này, có tính đến thời điểm lịch sử của dự án để giúp cho chủ đầu tư triển khai thực hiện.

4/- Điểm nghẽn chuyển nhượng dự án, chuyển nhượng một phần dự án bất động sản:

4.1)- Nhu cầu chuyển nhượng dự án:

Nhu cầu này hiện nay rất lớn, trong đó, có nhiều dự án đã được thế chấp làm tài sản bảo đảm cho các khoản vay tín dụng, kể cả các khoản nợ xấu ngân hàng. Chuyển nhượng dự án là hoạt động kinh doanh bình thường theo nhu cầu của các doanh nghiệp, nhưng theo các quy định pháp luật nêu trên, chủ đầu tư phải giải phóng mặt bằng và có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới được chuyển nhượng dự án, nên trên thực tế việc chuyển nhượng dự án rất khó khăn. Trong năm 2018, mới có 17/25 hồ sơ chuyển nhượng dự án được chấp thuận. Do vậy, chưa tạo điều kiện cho nhà đầu tư mới có năng lực thay thế chủ đầu tư cũ để khởi động lại các dự án đã bị ngừng triển khai, cũng như chưa tạo được sự thông thoáng trong thị trường chuyển nhượng dự án, và có thêm nguồn thu thuế cho ngân sách nhà nước. Đây cũng là một nguyên nhân dẫn đến thực trạng đã có hơn 700 dự án bị thu hồi chủ trương đầu tư. Nhiều dự án bị "*đắp chiếu*", là "*hàng dự án tồn kho*", nhưng chưa đủ điều kiện chuyển nhượng.

4.2)- Cơ chế, chính sách mới về xử lý tài sản bảo đảm là dự án bất động sản thực chất là cho chuyển dự án thế chấp qua chủ đầu tư mới:

Điều 10 Nghị quyết 42 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu, đã quy định các điều kiện xử lý tài sản bảo đảm là dự án bất động sản. Trong đó, có điều kiện dự án

"Có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền". "Có quyết định giao đất, cho thuê đất" thì có thể dự án bất động sản đó đã có Giấy chứng nhận, hoặc chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đây là cơ chế mới, khác với quy định tại Luật Đất đai và Luật Kinh doanh bất động sản nêu trên. Cơ chế mới này cần được bổ sung vào Luật Đất đai và Luật Kinh doanh bất động sản để tạo sự thông thoáng trong hoạt động chuyển nhượng toàn bộ dự án hoặc một phần dự án có sử dụng đất.

4.3)- Phòng, chống yếu tố trục lợi bất chính trong chuyển nhượng dự án:

Về bản chất, hoạt động chuyển nhượng toàn bộ dự án hoặc một phần dự án có sử dụng đất là hoạt động kinh doanh bình thường của doanh nghiệp theo cơ chế thị trường, không dẫn đến yếu tố trục lợi bất chính. Yếu tố trục lợi bất chính trong việc chuyển nhượng toàn bộ dự án hoặc một phần dự án có sử dụng đất thường xảy ra trong một số trường hợp sau:

(1) Chỉ định nhà đầu tư dự án BT được thanh toán bằng quỹ đất đối ứng. Trong đó, có nhiều dự án BT và các quỹ đất đối ứng do chính nhà đầu tư đề xuất;

(2) Chỉ định nhà đầu tư hoặc liên danh nhà đầu tư trong các dự án di dời nhà xưởng theo Quyết định 86/2010/QĐ-TTg theo chính đề xuất của các nhà đầu tư này;

(3) Chỉ định nhà đầu tư trong các dự án phát triển đô thị, phát triển khu dân cư mà không qua đấu thầu rộng rãi do chính nhà đầu tư đề xuất;

(4) Bán chỉ định quỹ đất công, đất nhà xưởng cho nhà đầu tư không qua thực hiện đấu giá công khai do chính nhà đầu tư đề xuất;

(5) Lựa chọn nhà đầu tư, nhà thầu thông qua đấu thầu, đấu giá nhưng chưa đảm bảo minh bạch, công khai, hoặc thiếu kiểm soát dẫn đến tình trạng đấu thầu "chân gỗ" hoặc có "quân xanh, quân đỏ" trong đấu giá;

(6) Cơ quan, đơn vị đang quản lý sử dụng mặt bằng đất công thực hiện liên doanh với đơn vị phát triển bất động sản để thực hiện dự án kinh doanh.

Việc chỉ định nhà đầu tư dự án có sử dụng đất công với giá thấp, sau đó, các chủ đầu tư này thực hiện dự án hoặc chuyển nhượng lại dự án hoặc chuyển nhượng một phần dự án cho các nhà đầu tư khác để trục lợi.

5/- Điểm nghẽn do chưa có quy định về việc dùng quỹ đất để thanh toán hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT):

5.1)- Để triển khai thực hiện Luật Quản lý, sử dụng tài sản công 2017, có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2018, Chính phủ đã ban hành các Nghị định số 151/2017/NĐ-CP ngày 26/12/2017 "Quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công"; Nghị định số 167/2017/NĐ-CP ngày 31/12/2017 "Quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công"; Nghị định số 63/2018/NĐ-CP ngày 04/05/2018 "Về đầu tư theo hình thức đối tác công tư". Nhưng do chưa ban hành Nghị định mới để thay thế Quyết định số 23/2015/QĐ-TTg ngày 26/06/2015 của Thủ tướng Chính phủ "Quy định cơ chế Nhà nước thanh toán bằng quỹ đất cho nhà đầu tư khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng theo hình thức xây dựng - chuyển giao" (nay đã hết hiệu lực), nên trên thực tế, kể từ ngày 01/01/2018 đến nay, đã có khoảng trống pháp lý do còn thiếu quy phạm pháp luật quy định việc sử dụng tài sản công để thanh toán cho Dự án BT. Thực hiện sự chỉ đạo của Lãnh đạo Chính phủ tại Văn bản số 1248/VPCP-KTTH ngày 02/02/2018 của Văn phòng Chính phủ, Bộ Tài chính đã có Văn bản số 3515/BTC-QLCS ngày 28/03/2018 gửi các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc

trung ương hướng dẫn thực hiện: "*Tạm dừng việc xem xét, quyết định sử dụng tài sản công để thanh toán cho nhà đầu tư kể từ ngày 01/01/2018 cho đến khi Nghị định của Chính phủ quy định việc sử dụng tài sản công để thanh toán cho nhà đầu tư khi thực hiện dự án đầu tư theo hình thức xây dựng - chuyển giao (BT) có hiệu lực thi hành*", dẫn đến tình trạng các Dự án BT bị "treo" gây khó khăn cho nhà đầu tư ngay tình, cho khách hàng và lúng túng cho cơ quan nhà nước các Bộ, ngành, địa phương. Căn cứ Nghị quyết 119/NQ-CP ngày 09/09/2018 của Chính phủ và nhất là Thông báo số 455/TB-VPCP ngày 11/12/2018 của Văn phòng Chính phủ truyền đạt kết luận của Thủ tướng Chính phủ tại buổi họp Thường trực Chính phủ xem xét dự thảo Nghị quyết của Chính phủ về sử dụng tài sản công để thanh toán cho nhà đầu tư thực hiện dự án BT, đã chỉ đạo Bộ Tài chính phối hợp với Bộ Tư pháp, Bộ Kế hoạch Đầu tư trình dự thảo Nghị quyết lên Thủ tướng Chính phủ trước ngày 20/12/2018, theo hướng:

"+ Tập trung xử lý chuyển tiếp đối với các dự án đã ký hợp đồng BT trước ngày 01 tháng 01 năm 2018, không hồi tố nhưng đảm bảo chặt chẽ, đúng quy định của pháp luật, tạo điều kiện cho đầu tư phát triển, không gây khó khăn, vướng mắc cho Nhà đầu tư, nhất là Nhà đầu tư nhỏ; tuyệt đối không để xảy ra tình trạng lợi dụng sự chỉ đạo của Chính phủ để hợp thức hóa sai phạm trong đầu tư dự án BT (nếu có);

+ Yêu cầu các Bộ, ngành, Ủy ban nhân dân các địa phương (cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với dự án BT) và Nhà đầu tư các dự án BT chịu trách nhiệm rà soát lại các Hợp đồng dự án, tự chịu trách nhiệm trước pháp luật đối với các sai phạm (nếu có); không được chấp nhận sai trái, vi phạm pháp luật; không làm thất thoát tài sản công, không để xảy ra tham nhũng, lợi ích nhóm, trường hợp phát hiện vi phạm nhưng chưa gây thất thoát tài sản nhà nước thì phải thực hiện điều chỉnh lại Hợp đồng BT; nếu phát hiện vi phạm (vi phạm pháp luật về ngân sách nhà nước, xây dựng, quản lý đất đai, đấu thầu, đầu tư công, quản lý tài sản công và pháp luật liên quan khác ...) thì phải tự hủy Hợp đồng dự án, thu hồi ngay tài sản nhà nước, đồng thời xử lý nghiêm các tập thể, cá nhân sai phạm theo đúng quy định của pháp luật (...). Đối với dự thảo Nghị định quy định việc sử dụng tài sản công để thanh toán cho Nhà đầu tư khi thực hiện dự án đầu tư xây dựng công trình theo hình thức Hợp đồng Xây dựng - Chuyển giao: Yêu cầu Bộ Tài chính khẩn trương rà soát, hoàn chỉnh dự thảo Nghị định, trình Thủ tướng Chính phủ trước ngày 15 tháng 01 năm 2019".

Các doanh nghiệp kỳ vọng Chính phủ sớm ban hành Nghị quyết và Nghị định này để giúp doanh nghiệp vượt qua khó khăn hiện nay và tạo hành lang pháp lý để tiếp tục thực hiện chủ trương xã hội hóa đầu tư, trong đó có hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT).

5.2)- Hiệp hội đề nghị đối với quỹ đất dự án do doanh nghiệp tự thỏa thuận, thương lượng, bồi thường cho người sử dụng đất là quỹ đất hỗn hợp, bao gồm đất ở, đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, xen lẫn đất lối đi, đường mòn, đất kênh mương nhỏ... thì cho phép doanh nghiệp được làm chủ đầu tư dự án và nộp tiền sử dụng đất vào ngân sách nhà nước theo phương pháp tính giá đất cụ thể phù hợp với giá đất thị trường.

6/- Điểm nghẽn tín dụng:

6.1)- Đối với đối tượng thụ hưởng và chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội:

- Sau khi kết thúc gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng, đến nay gần như vẫn chưa bố trí được nguồn vốn ngân sách làm vốn môi để thực hiện chính sách nhà ở xã hội

theo Luật Nhà ở 2014. Ngân hàng Chính sách xã hội mới chỉ được cấp vốn ngân sách 1.262 tỷ đồng để thực hiện chính sách nhà ở xã hội và sẽ chi hết 1.000 tỷ đồng trong năm 2018. Ngân hàng Chính sách xã hội cũng đã phân bổ về Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh 50 tỷ đồng. Nguồn vốn này quá nhỏ so với nhu cầu của người dân thành phố;

- Các ngân hàng Vietcombank, BIDV, Vietinbank, Agribank được chỉ định thực hiện chính sách nhà ở xã hội cũng chưa được cấp bù chênh lệch lãi suất theo Quyết định 18/2018/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ, **nên trên thực tế các đối tượng thụ hưởng nhà ở xã hội và các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội cũng chưa tiếp cận được nguồn vốn cho vay ưu đãi này;**

- **Yếu tố pháp lý còn thiếu**, đó là Nghị quyết 1023/NQ-UBTVQH13 ngày 28/08/2015 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội "*Ban hành các nguyên tắc, tiêu chí và định mức phân bổ vốn đầu tư phát triển nguồn ngân sách nhà nước giai đoạn 2016-2020*" tại Điều 7 đã không có ghi "*Chương trình mục tiêu nhà ở xã hội*" nên không có cơ sở pháp lý để có nguồn chi từ ngân sách nhà nước;

Do vậy, hiện nay, các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội và tuyệt đại đa số người mua nhà ở xã hội phải vay tín dụng với lãi suất thương mại, rất bất hợp lý. Ví dụ: *Người mua nhà ở xã hội tại dự án quận 9 của Công ty Nam Long vay mua nhà tại Vietcombank phải vay với lãi suất 9%/năm. Công ty Nam Long hỗ trợ lãi suất 2%/năm trong 02 năm đầu tiên. Như vậy, kể từ năm thứ 03 trở đi, người vay phải trả 9%/năm (Lãi suất được điều chỉnh theo niên độ).*

6.2)- Đối với người mua căn nhà đầu tiên:

Hiện nay, Nhà nước chưa có chính sách tín dụng đối với người mua căn nhà đầu tiên (*Trước hết, có thể áp dụng đối với giới trẻ, mới lập gia đình, người mua nhà có giá vừa túi tiền*) và cũng chưa có chính sách tiết kiệm nhà ở. Nếu có chính sách này thì sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho cán bộ, công chức, viên chức nhà nước, cán bộ lực lượng vũ trang, công nhân, lao động, người có thu nhập thấp đô thị, người nhập cư, đặc biệt là giới trẻ mới lập nghiệp, mới lập gia đình có cơ hội có nhà, **như mô hình của "Ngân hàng tiết kiệm nhà ở (BSH)" của Đức, hoặc Quỹ phát triển nhà ở thành phố Hồ Chí Minh.** Với cách làm này, trong 12 năm qua, thành phố Hồ Chí Minh đã tạo điều kiện cho 4.010 cán bộ, công nhân viên, trong đó, 80% người vay thuộc ngành giáo dục, y tế được vay với tổng số tiền 1.565 tỷ đồng (*đầu tiên suất vay là 300 triệu đồng, sau nâng lên 400 triệu đồng, hiện nay là 500 triệu đồng và dự kiến nâng lên 600 triệu đồng/suất kể từ năm 2019*), được thành phố hỗ trợ lãi suất và thực tế chỉ phải trả lãi vay 4,7%/năm để mua nhà.

6.3)- Đối với doanh nghiệp bất động sản:

Hoạt động kinh doanh bất động sản cần nguồn vốn trung hạn, dài hạn. Ở các nước thì các quỹ đầu tư và thị trường chứng khoán là nguồn cung cấp vốn chủ yếu cho thị trường bất động sản. Ở nước ta, trong thời gian qua, các doanh nghiệp bất động sản phụ thuộc rất lớn vào nguồn vay tín dụng ngân hàng và nguồn vốn huy động từ khách hàng. Nhưng do nguồn vốn huy động tiết kiệm ngắn hạn chiếm tỷ trọng lớn nên các ngân hàng chưa đáp ứng được nhu cầu vốn của thị trường bất động sản. Theo quy định pháp luật, chủ đầu tư dự án phải có vốn chủ sở hữu 15-20%, còn lại 80-85% nhu cầu vốn thì chủ yếu dựa vào nguồn vốn tín dụng ngân hàng và vốn huy động từ khách hàng. Theo quy định của Ngân hàng Nhà nước, năm 2018, ngân hàng thương mại chỉ được sử dụng 45% nguồn vốn huy động ngắn hạn để cho vay trung hạn, dài hạn, trong đó có bất động sản. **Mức trần này sẽ giảm còn 40% kể từ 01/01/2019.** Tỷ trọng cho vay

bất động sản đang chiếm khoảng 7,5% tổng dư nợ tín dụng của cả nước. Tại thành phố Hồ Chí Minh, tỷ trọng này khoảng 10,8%. Điều này tiềm ẩn rủi ro cho cả hệ thống tín dụng và cả doanh nghiệp bất động sản. **Lộ trình giảm dần nguồn tín dụng này của Ngân hàng Nhà nước có mặt rất tích cực là đã tạo áp lực buộc các doanh nghiệp bất động sản phải tìm kiếm các nguồn vốn bổ sung khác, trước hết là từ thị trường chứng khoán, nguồn vốn đầu tư nước ngoài (FDI), trái phiếu doanh nghiệp.** Riêng việc tìm kiếm nguồn vốn từ các quỹ đầu tư bất động sản trong nước chưa khả thi vì cho đến nay, cả nước mới chỉ có 01 Quỹ đầu tư bất động sản là TCREIT thuộc Techcombank với số vốn điều lệ rất nhỏ chỉ có 50 tỷ đồng, nên chưa huy động được nguồn vốn nhân rồi rất lớn trong nước và cũng chưa đáp ứng được nhu cầu vốn rất lớn của thị trường bất động sản.

Hiệp hội kiến nghị trong quá trình xem xét, sửa đổi, bổ sung Luật Chứng khoán, sửa đổi Nghị định 58/2012/NĐ-CP và Nghị định 60/2015/NĐ-CP của Chính phủ, cần tạo điều kiện để hình thành các Quỹ đầu tư bất động sản, Quỹ đầu tư tín thác bất động sản (REIT), và phương thức chứng khoán hóa bất động sản theo mô hình mã hóa bất động sản áp dụng công nghệ Blockchain và sử dụng mã Token (chữ ký số dạng mã OTP) để huy động thêm nguồn vốn cho thị trường bất động sản.

7/- Điểm nghẽn thủ tục hành chính:

Chính phủ đã ban hành nhiều Nghị quyết 19/NQ-CP nhằm thúc đẩy mạnh việc cải cách thủ tục hành chính và kiến tạo môi trường kinh doanh minh bạch, lành mạnh. Một số Sở, ngành đã công bố các thủ tục hành chính và thực hiện cơ chế một cửa, liên thông, nộp hồ sơ qua mạng, rút ngắn thời gian làm thủ tục hành chính như Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên Môi trường, Sở Quy hoạch Kiến trúc... **Nhưng trên thực tế, thủ tục hành chính vẫn còn rất nhiều khe và đã xuất hiện hiện tượng một số cán bộ, công chức nhà nước Sở, ngành thành phố có biểu hiện né tránh, đùn đẩy, co thủ, không dám đề xuất vì sợ trách nhiệm dẫn đến việc thẩm định, phê duyệt dự án của doanh nghiệp bị gây khó, hồ sơ bị chuyển lòng vòng, tốn nhiều thời gian và chi phí, thậm chí mất cả cơ hội kinh doanh.** Hiện nay, vẫn còn vướng mắc trong giai đoạn xem xét "*đủ điều kiện*" trước khi nhận hồ sơ, hoặc yêu cầu bổ sung hồ sơ nhiều lần, kéo dài thời gian trong quá trình thụ lý. Hệ thống pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng điều chỉnh thị trường bất động sản vẫn còn rất nhiều quy định chồng chéo, mâu thuẫn, bất cập. Các Bộ, ngành chưa mạnh dạn phân cấp cho các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, để từ đó các Bộ, ngành tập trung vào công tác hoạch định chính sách, xây dựng thể chế, thực hiện hậu kiểm, chứ không chỉ chăm bẵm vào việc giữ lại quyền thẩm duyệt, thẩm định dự án của doanh nghiệp để lấy "*phí*", hoặc đi thanh tra, kiểm tra để "*những nhiều*", "*hành*" doanh nghiệp. Ví dụ: Nghị định 59/2015/NĐ-CP quy định dự án đầu tư xây dựng công trình cấp 1 (từ 20 tầng trở lên) đều phải do Cục quản lý các hoạt động xây dựng Bộ Xây dựng thẩm định thiết kế cơ sở, thẩm định thiết kế kỹ thuật (02 lần thẩm định), nhưng không được miễn Giấy phép xây dựng mà lại phải quay về cấp tỉnh để xin Giấy phép xây dựng tại Sở Xây dựng (?!); Nghị định 42/2017/NĐ-CP đã phân cấp thêm cho Sở Xây dựng được thẩm định thiết kế công trình nhà ở cấp 1 (dưới 25 tầng, tầng 4 tầng so với trước đây). Nhưng trên thực tế, những dự án khu phức hợp dưới 25 tầng, nhưng chỉ cần trong dự án có một công trình không phải nhà ở, thì toàn bộ dự án này vẫn phải được Cục Quản lý các hoạt động xây dựng thuộc Bộ Xây dựng thẩm định.

III. NHỮNG NHÂN TỐ TÁC ĐỘNG, DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2019 VÀ KHUYẾN NGHỊ ĐỐI VỚI DOANH NGHIỆP:

1/- Những nhân tố tác động đến thị trường bất động sản năm 2019:

1.1)- Nhân tố khách quan:

(1) Chủ nghĩa bảo hộ mậu dịch dẫn đến cuộc chiến tranh thương mại giữa một số nước lớn và biến động giá dầu không lường trước sẽ có tác động đến nền kinh tế và thị trường bất động sản nước ta. Nguồn vốn FDI đầu tư vào thị trường công nghiệp, thương mại, dịch vụ, du lịch, bất động sản dự báo vẫn đang có xu thế gia tăng trong năm 2019. Vấn đề đặt ra đối với thị trường bất động sản là tận dụng lợi thế của đất nước để tiếp tục thu hút các nhà đầu tư đến làm ăn, sinh sống tại Việt Nam và thu hút nhiều hơn nữa nguồn vốn FDI, nguồn vốn của kiều bào ở nước ngoài để bổ sung, thay thế một phần nguồn vốn tín dụng ngân hàng.

(2) Các doanh nhân và doanh nghiệp nước ngoài đã bổ sung cho doanh nhân và doanh nghiệp bất động sản Việt Nam về tầm nhìn, vốn, văn hóa kinh doanh, phong cách kiến trúc, kỹ năng quản lý dự án, quản trị doanh nghiệp, tăng thêm tính minh bạch và tính giải trình.

1.2)- Nhân tố chủ quan:

(1) Thể chế, hệ thống pháp luật là nhân tố quyết định nhất để kiến tạo môi trường kinh doanh minh bạch, lành mạnh, bình đẳng, trong đó có lĩnh vực bất động sản; Thủ tục hành chính, con người hành chính thực thi pháp luật là nhân tố có vai trò quyết định trực tiếp. Các doanh nghiệp nhận thấy Chính phủ rất quyết tâm trong việc kiến tạo môi trường kinh doanh minh bạch, lành mạnh, cạnh tranh bình đẳng và tạo điều kiện để thúc đẩy phát triển khu vực kinh tế tư nhân là một trụ cột của nền kinh tế. Đồng thời, Nghị quyết 54 của Quốc hội về thực hiện thí điểm cơ chế phát triển đặc thù đối với thành phố Hồ Chí Minh đã phân cấp nhiều thẩm quyền cho Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân Thành phố. Trong đó, có việc phê duyệt chuyển mục đích sử dụng đất đối với các khu đất có diện tích từ 10 ha trở lên, tạo điều kiện cho Thành phố chủ động thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế xã hội và Chương trình chỉnh trang, phát triển đô thị.

(2) Quy hoạch Vùng thành phố Hồ Chí Minh, trực tiếp là Quy hoạch chung xây dựng thành phố Hồ Chí Minh định hướng đến năm 2030; Chương trình xây dựng và chỉnh trang đô thị, trong đó, có Chương trình di dời, chỉnh trang nhà trên và ven kênh rạch, Chương trình xây dựng lại chung cư cũ hư hỏng nặng; Đề án xây dựng đô thị thông minh và Đề án xây dựng đô thị sáng tạo phía Đông thành phố Hồ Chí Minh; Kế hoạch chuyển đổi mục đích sử dụng 26.000 ha đất nông nghiệp thành đất công nghiệp, thương mại, dịch vụ, đô thị giai đoạn 2016 - 2020; Kế hoạch triển khai thực hiện các dự án Khu đô thị mới, hệ thống hạ tầng giao thông đô thị... là những nhân tố định hướng sự phát triển thị trường bất động sản bền vững.

(3) Rất nhiều doanh nghiệp và doanh nhân bất động sản đã được trui luyện, chuyên nghiệp, có năng lực cả về tài chính và quản trị doanh nghiệp; coi trọng xây dựng uy tín thương hiệu và văn hóa doanh nghiệp; Đã có sự gắn kết hữu cơ giữa doanh nghiệp bất động sản và ngân hàng thương mại; Đã dần hình thành lớp người tiêu dùng có trách nhiệm. Tuy nhiên, cũng vẫn còn có một số chủ đầu tư, đơn vị môi giới, cò đất, cò nhà kinh doanh kiểu chụp giật, thậm chí có dấu hiệu lừa đảo, gây thiệt hại cho người tiêu dùng.

(4) Về mặt chủ quan, đề nghị quan tâm xử lý các vấn đề sau đây:

- Đang có tình trạng thiếu hụt nguồn cung quỹ đất sạch phục vụ đầu tư phát triển và thiếu hụt nguồn cung dự án bất động sản. Tình trạng này chắc chắn chưa thể giải quyết ngay trong một sớm một chiều, nên sẽ tác động lớn đến quan hệ cung - cầu, giá cả trên thị trường bất động sản;

- Trong quá trình thanh tra, kiểm tra, xử lý các dự án bất động sản có nguồn gốc sử dụng quỹ đất công mà không thực hiện đấu thầu rộng rãi, hoặc không thực hiện đấu giá đất công khai để lựa chọn nhà đầu tư, đề nghị quan tâm đảm bảo lợi ích chính đáng của các chủ đầu tư ngay tình và khách hàng đã mua nhà trong dự án;

- Tinh thần làm việc của một số cán bộ, công chức, viên chức nhà nước có liên quan đến bất động sản có dấu hiệu bị sa sút, đề nghị Lãnh đạo thành phố quan tâm động viên, nâng cao trách nhiệm thực thi công vụ đúng pháp luật để giải quyết kịp thời các yêu cầu của doanh nghiệp và người dân.

2/- Dự báo thị trường bất động sản năm 2019:

2.1)- Đa số các doanh nghiệp bất động sản ngày càng thể hiện trách nhiệm xã hội và đặt mục tiêu phát triển bền vững đi đôi với xây dựng uy tín thương hiệu và đóng góp hiệu quả vào công cuộc phát triển kinh tế - xã hội đất nước.

2.2)- Dự báo thị trường bất động sản năm 2019 sẽ đứng trước nhiều thách thức cũng như cơ hội:

(1) Trước hết là thiếu hụt nguồn cung quỹ đất, thiếu hụt nguồn cung dự án phân khúc nhà ở trung cấp, phân khúc nhà ở bình dân và thiếu hụt nguồn cung căn hộ vừa túi tiền có giá bán trên dưới 01 tỷ đồng/căn.

(2) Phân khúc nhà ở bình dân, có giá vừa túi tiền và phân khúc nhà ở trung cấp vẫn sẽ tiếp tục giữ vai trò chủ đạo, phát triển bền vững và có tính thanh khoản cao nhất.

(3) Phân khúc nhà ở cao cấp đang có dấu hiệu thừa cung, phải đối diện với nhiều thách thức trong năm 2019. Do vậy, các chủ đầu tư cần phải tính toán cơ cấu lại sản phẩm và lộ trình, tiến độ đưa sản phẩm ra thị trường. Sự cạnh tranh ở phân khúc căn hộ cao cấp sẽ rất khốc liệt. Ưu thế thuộc về các dự án có vị trí đắc địa, phát triển theo hướng bất động sản xanh, thông minh, tạo ra đẳng cấp khác biệt, độc đáo, tích hợp đồng bộ nhiều tiện ích, dịch vụ, an toàn. Trong đó, các dự án căn hộ cao cấp tại khu trung tâm thành phố lại được hưởng lợi thế "*độc quyền*" vì thành phố đã quyết định không chấp thuận thêm dự án chung cư cao tầng từ nay đến năm 2020 theo Kế hoạch phát triển nhà ở thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2016-2020. Hiệp hội đề nghị không cấm hẳn mà thành phố cần chọn lọc kỹ dự án của nhà đầu tư có năng lực, có giải pháp góp phần xử lý vấn đề kẹt xe, ngập nước, quá tải hạ tầng đô thị.

(4) Phân khúc nhà ở xã hội, thiết chế Công đoàn sẽ có nguồn vốn và quỹ đất để phát triển mạnh hơn trong năm 2019. Thành phố sẽ đấu thầu 09 dự án nhà ở xã hội với diện tích khoảng 6 ha để lựa chọn nhà đầu tư. Dự kiến Bộ Xây dựng sẽ ban hành Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (*mới*) cho phép xây dựng căn hộ chung cư nhà

ở thương mại có diện tích dưới 45 m² với tỷ lệ nhất định ở những khu vực phù hợp sẽ tạo điều kiện phát triển căn hộ giá rẻ, trong đó, có loại căn hộ cho thuê giá rẻ.

(5) Trong lúc nguồn cung quỹ đất dự án thông qua việc chủ đầu tư bồi thường giải phóng mặt bằng gặp khó khăn, thị trường đang kỳ vọng vào nguồn cung thông qua kế hoạch chuyển đổi mục đích sử dụng 26.000 ha đất nông nghiệp, trong đó có khoảng 2.200 ha đất ở; kế hoạch đấu thầu 127 dự án hạ tầng, đô thị của thành phố, và kế hoạch của VAMC thực hiện Nghị quyết 42 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu. Trong đó, nhiều khoản nợ được bảo đảm bằng dự án bất động sản sẽ được đấu thầu rộng rãi để lựa chọn nhà đầu tư, giúp thúc đẩy thị trường mua bán chuyển nhượng dự án (M&A) phát triển mạnh hơn.

(6) Dự kiến tăng trưởng tín dụng năm 2019 - 2020 chỉ vào khoảng trên dưới 16%/năm, đi đôi với việc các ngân hàng thương mại chỉ được sử dụng không quá 40% nguồn vốn huy động ngắn hạn để cho vay trung, dài hạn nên các doanh nghiệp bất động sản ngày càng khó tiếp cận nguồn vốn này.

(7) Dự báo khó thể xảy ra "bong bóng" bất động sản trong năm 2019 do các cơ quan Nhà nước đã có nhiều kinh nghiệm về việc sử dụng kịp thời, hiệu quả công cụ về thuế; công cụ về tín dụng; công cụ về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chủ trương đầu tư dự án để điều tiết hiệu quả thị trường bất động sản ngay khi vừa xuất hiện dấu hiệu "bong bóng", và các doanh nghiệp bất động sản, các ngân hàng thương mại, các nhà đầu tư và người tiêu dùng đều đã trải nghiệm và có giải pháp ứng xử phù hợp.

(8) Dự báo phân khúc bất động sản công nghiệp, văn phòng cho thuê, chia sẻ không gian làm việc chung... sẽ phát triển mạnh trong năm 2019.

(9) Xu thế xây dựng khu dân cư thông minh, tòa nhà thông minh, căn hộ thông minh, sử dụng năng lượng tái tạo, thân thiện môi trường, an ninh, an toàn trước hết là về phòng cháy chữa cháy sẽ rất được coi trọng.

(10) Giá cả của phân khúc đất nền tự phát, đất nông nghiệp phân lô trái phép sẽ trở về giá trị thực và các khu vực bị phân lô trái phép sẽ được rà soát, chấn chỉnh theo quy định của pháp luật.

(11) Phân khúc condotel sẽ tiếp tục xu thế chững lại và giá cả hợp lý hơn. Dự kiến sẽ có các quy phạm pháp luật để điều chỉnh các loại hình bất động sản mới như condotel, homotel, officetel, serviced apartment, shophouse để định hướng phát triển bền vững và bảo vệ quyền lợi chính đáng của khách hàng.

3/- Tám (08) ý kiến khuyến nghị các doanh nghiệp bất động sản:

(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 quỹ đất dự án, 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. Các doanh nghiệp cần chuẩn bị sẵn sàng các nguồn vốn khác thay thế do ngày càng khó tiếp cận nguồn vốn tín dụng.

(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, xây dựng căn hộ thông minh, tòa nhà thông minh, 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 để 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, để trở thành doanh nghiệp có trách nhiệm xã hội và phát triển bền vững.

(4) 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; và đề án xây dựng đô thị thông minh, khu đô thị sáng tạo phía Đông thành phố Hồ Chí Minh.

(5) Khuyến nghị các doanh nghiệp cần tăng vốn chủ sở hữu để tăng cường nội lực của doanh nghiệp; và coi trọng việc hợp tác, liên doanh, liên kết, sáp nhập để hình thành các tập đoàn bất động sản mạnh. Các doanh nghiệp cần xem xét chuyển đổi thành công ty cổ phần để có điều kiện huy động vốn xã hội và định hướng trở thành công ty đại chúng để niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán và nỗ lực phấn đấu để niêm yết trên sàn chứng khoán ở nước ngoài. Thị trường chứng khoán là một trong những kênh dẫn vốn quan trọng hàng đầu cho các doanh nghiệp bất động sản. Đây là xu thế phát triển tất yếu của các doanh nghiệp bất động sản.

(6) Khuyến nghị các doanh nghiệp lựa chọn đối tác là các doanh nghiệp, quỹ đầu tư nước ngoài (FDI) 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. Hiện nay, nguồn vốn FDI vào thị trường bất động sản đến từ nhiều quốc gia và vùng lãnh thổ, đứng đầu là Hàn Quốc, Nhật Bản, Singapore, Trung Quốc (Hongkong)...

(7) Khuyến nghị các doanh nghiệp quan tâm xây dựng chiến lược gia tăng bền vững giá trị bất động sản:

a. *"Vị trí - Vị trí và Vị trí" là nhân tố hàng đầu quyết định giá trị bất động sản. Điều này vẫn còn đúng với thị trường bất động sản Việt Nam trong vài thập kỷ tới. Tỷ phú Donald Trump từng nói: Cho tôi một bất động sản hạng ba; Tôi sẽ đầu tư để biến thành bất động sản hạng nhất. Các nhà phát triển bất động sản tầm cỡ thế giới đã nêu ra tầm nhìn "Điểm đến mới (New Destination)" cho rằng cần phát triển các dự án bất động sản khác biệt, giao thông tiện lợi, tích hợp rất nhiều tiện ích, dịch vụ, kể cả du lịch, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí... để thu hút mọi người đến tận hưởng, tiêu tiền, làm ăn như mô hình thành phố Las Vegas, bang Nevada Hoa Kỳ. Do vậy, lựa chọn vị trí bất động sản là yếu tố hàng đầu quyết định giá trị gia tăng của bất động sản. Ở nước ta, cần quan tâm các dự án bất động sản được kết nối giao thông thuận tiện, xung quanh các ga Metro, trong các khu đô thị mới, trong các dự án chỉnh trang đô thị, trong các khu vực ngoại ô đón đầu các dự án đô thị vệ tinh...*

b. *Chiến lược phát triển bất động sản xanh, thân thiện môi trường, sử dụng thiết bị tiết kiệm năng lượng điện, nước, sử dụng năng lượng tái tạo, xây dựng khu nhà - tòa nhà thông minh, căn hộ thông minh, an toàn phòng cháy chữa cháy đạt chuẩn*

Lotus (Việt Nam), Leed (Hoa Kỳ), Edge (IFC), Green Mark (Singapore)... giúp gia tăng bền vững giá trị của bất động sản.

c. Quy mô dự án và suất đầu tư quyết định đẳng cấp và giá trị bất động sản. Bởi lẽ dự án có quy mô lớn càng có nhiều tiện ích và dịch vụ với suất đầu tư thỏa đáng thì mới đảm bảo giá trị bất động sản. Do vậy, việc tham gia các dự án chỉnh trang các khu đô thị cũ để đầu tư các dự án khu đô thị hiện đại sẽ làm gia tăng giá trị bất động sản.

d. Các mô hình kinh doanh mới như đầu tư hệ sinh thái khởi nghiệp; văn phòng chia sẻ (Co-Working Space); chia sẻ phòng thuê (Airbnb)...làm gia tăng giá trị bất động sản.

e. Đầu tư xây dựng bất động sản đạt chuẩn quốc tế và tham gia "chuỗi" của các thương hiệu quản lý có uy tín để đảm bảo khai thác, kinh doanh hiệu quả.

(8) Khuyến nghị các doanh nghiệp quan tâm 03 tiêu chí an toàn quan trọng hàng đầu về xây dựng và quản trị doanh nghiệp như sau:

a. An toàn về pháp lý với tinh thần thượng tôn pháp luật.

b. An toàn về tài chính và tín dụng doanh nghiệp, coi trọng quản lý đòn bẩy tài chính, đặc biệt là quản lý rủi ro các khoản vay trung - dài hạn có lãi suất thả nổi hoặc vay bằng ngoại tệ.

c. An toàn về mô hình tổ chức và nhân sự. Trước hết là đảm bảo sự phù hợp giữa quy mô tổ chức hoạt động sản xuất, kinh doanh với mô hình quản trị doanh nghiệp; Bố trí các nhân sự chủ chốt của doanh nghiệp, đáp ứng yêu cầu của cuộc cách mạng công nghiệp lần thứ tư, internet kết nối vạn vật, trí tuệ nhân tạo AI.

Bên cạnh đó, tùy theo lĩnh vực, ngành nghề hoạt động, doanh nghiệp cần lựa chọn thêm các tiêu chí an toàn cần thiết khác.

Trân trọng kính chào!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Hội đồng nhân dân TPHCM;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội TPHCM;
- Ban Chấp hành Hiệp hội;
- Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

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

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau68@gmail.com