

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN**

Số: 170/2023/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 14 tháng 12 năm 2023

*“V/v Đề nghị các Tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản thực hiện ý kiến của Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo phải cơ cấu lại phân khúc thị trường và giảm giá bán sản phẩm nhà ở phù hợp với thu nhập của người dân để cùng chung tay tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững”*

**Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ  
- Lãnh đạo các Tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) đề nghị các Tập đoàn và doanh nghiệp bất động sản **quán triệt và thực hiện** ý kiến của **Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính** đề nghị các doanh nghiệp bất động sản cũng **phải cơ cấu lại phân khúc thị trường và giảm giá bán sản phẩm nhà ở phù hợp với thu nhập của người dân để cùng chung tay tháo gỡ khó khăn** cho thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững.

Ngày 07/12/2023, tại Hội nghị *“Giải pháp tháo gỡ khó khăn về tăng trưởng tín dụng cho sản xuất, kinh doanh thúc đẩy tăng trưởng và ổn định kinh tế vĩ mô”*, Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính đã chỉ đạo *“Các chủ thể phải cùng nhau vào cuộc, chung tay, chung sức, đồng lòng hơn lúc nào hết, trách nhiệm với đất nước, nhân dân, vì nền kinh tế. Tất cả phải hành động, tư tưởng phải thông với quan điểm “lợi ích hài hòa, rủi ro chia sẻ”, hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, doanh nghiệp, người dân. Cùng với đó, các doanh nghiệp bất động sản cũng phải cơ cấu lại phân khúc và giảm giá bán sản phẩm. Qua 2 hội nghị về bất động sản, Thủ tướng đã đề nghị điều này nhưng đến nay chưa được triển khai tích cực.”*

Thủ tướng cho rằng các doanh nghiệp bất động sản kêu khó tiếp cận vốn, nhưng trong những năm qua, **bất động sản tăng giá nói chung, nếu khó khăn mà vẫn muốn giữ giá bán như cũ, vẫn đòi hỏi “một chiều” thì liệu đã có trách nhiệm chung chưa?** Lúc bình thường thì có chính sách bình thường, lúc khó khăn phải có chính sách trên tinh thần *“lợi ích hài hòa, rủi ro chia sẻ”* thì mới là phù hợp, đúng đắn, thúc đẩy được sự phát triển”.

Hiệp hội nhận thấy trong năm 2023, Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính đã nhiều lần nhắc lại thông điệp trên đây như tại *“Hội nghị tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững”* ngày 17/02/2023 hoặc tại *“Hội nghị trực tuyến Chính phủ với địa phương”* ngày 04/07/2023 và đã được thể hiện trong **Nghị quyết 33/NQ-CP** ngày 11/03/2023 của Chính phủ xác định quan điểm **“Tất cả các chủ thể có liên quan phải đề cao trách nhiệm, chung tay tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, công khai, minh bạch và bền**

**vững; Có chính sách phù hợp thúc đẩy thị trường, tập trung cho an sinh xã hội, tạo cơ hội cho người thu nhập thấp; đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân đáp ứng nhu cầu về nhà ở của các đối tượng thu nhập thấp; Huy động nguồn lực của xã hội, đặc biệt là của các doanh nghiệp, tập đoàn kinh tế bất động sản lớn, có cơ chế, thu hút nguồn lực của các nhà đầu tư nước ngoài để phát triển thị trường bất động sản, phát triển nhà ở xã hội; Giá cả bất động sản phải phù hợp với quy luật thị trường, là động lực để thúc đẩy phát triển”.**

Nghị quyết 33/NQ-CP của Chính phủ cũng đã xác định mục tiêu **“Thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển, tăng nguồn cung, đồng thời điều chỉnh cơ cấu sản phẩm thị trường bất động sản hợp lý hơn, chú trọng phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, nhà ở phù hợp với thu nhập của người dân”** và khuyến nghị **“các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản có trách nhiệm** ưu tiên mọi nguồn lực để thanh toán nợ, đặc biệt là nợ trái phiếu; **chủ động nghiên cứu tái cơ cấu lại giá cả, sản phẩm phù hợp với nhu cầu thực tiễn của thị trường”**.

Hiệp hội nhận thấy từ năm 2022 đến nay, đề tăng cường sức chống, chịu của nền kinh tế đối phó hiệu quả với **“các cơn gió ngược”** do tác động từ đại dịch CoViD-19 và các xung đột địa chính trị, đứt gãy chuỗi cung ứng, lạm phát cao, giảm tổng cầu trên phạm vi toàn cầu thì tất cả các cơ quan có thẩm quyền của **Đảng, Nhà nước, Quốc hội, Chính phủ đã quyết liệt vào cuộc để tháo gỡ khó khăn cho nền kinh tế, bảo đảm an sinh xã hội**, trong đó có các **chủ trương, giải pháp tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản phục hồi và phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững**.

Điển hình là **Nghị quyết số 18-NQ/TW** ngày 16/06/2022 của **Ban Chấp hành Trung ương Đảng** về **“Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao”**, **Nghị quyết 06-NQ/TW** ngày 24/01/2022 của **Bộ Chính trị** **“Về quy hoạch, xây dựng, quản lý và phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045”**, **Nghị quyết 41-NQ/TW** ngày 10/10/2023 của **Bộ Chính trị** **“Về xây dựng và phát huy vai trò của đội ngũ doanh nhân Việt Nam trong thời kỳ mới”**.

**Quốc hội** đã ban hành **Nghị quyết số 43/2022/QH15** ngày 11/01/2022 **“Về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội”** và đã thông qua các Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 9 Luật 2022, Luật Đấu thầu, Luật Giá, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản trong năm 2023 và đang nỗ lực hoàn thiện các đề án Luật Đất đai, Luật các tổ chức tín dụng để sớm thông qua.

Trong năm 2023, **Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ** đã ban hành hàng trăm Nghị quyết, Nghị định, Quyết định, Chỉ thị, Công điện, Văn bản chỉ đạo điều hành để tháo gỡ khó khăn cho nền kinh tế và bảo đảm an sinh xã hội, điển hình như Nghị định số 08/2023/NĐ-CP tháo gỡ được khó khăn, tạo điều kiện cho thị trường trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ **“hạ cánh mềm”**, Nghị định số 10/2023/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số Nghị định thuộc lĩnh vực đất đai, trong đó tháo gỡ được vướng mắc trong việc cấp **“sổ hồng”** cho condotel, officetel, Nghị định 35/2023/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng đã tháo gỡ được một số khó khăn, vướng mắc từ thực tiễn trong lúc chờ các Luật (mới) được ban hành và có hiệu lực. Chính phủ cũng đã chỉ đạo Ngân hàng Nhà nước ban hành Thông tư số 02/2023/TT-NHNN về cơ cấu lại thời hạn trả nợ và giữ nguyên nhóm nợ nhằm hỗ trợ khách hàng gặp khó khăn để thực hiện Nghị quyết 43/2022/QH15 của Quốc Hội và Nghị quyết 59/NQ-CP ngày 23/04/2023 của Chính phủ, đồng thời triển khai thực hiện **“Chương trình tín dụng 120.000 tỷ đồng cho vay nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng**

lại chung cư cũ” với lãi suất thấp hơn 1,5-2% so với lãi suất thương mại thông thường. Đặc biệt là Thủ tướng Chính phủ đã quyết liệt chỉ đạo Ngân hàng Nhà nước ban hành Thông tư số 10/2023/TT-NHNN về ngưng hiệu lực thi hành một số nội dung “bất cập” của Thông tư số 06/2023/TT-NHNN (ngay trước thời điểm Thông tư số 06/2023/TT-NHNN có hiệu lực) để tạo điều kiện cho các khách hàng tiếp cận tín dụng thuận lợi hơn.

Trong 11 tháng đầu năm 2023, Thủ tướng Chính phủ đã chủ trì 2 Hội nghị để bàn giải pháp tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản, doanh nghiệp bất động sản và người mua nhà, nhà đầu tư và Thủ tướng cũng đã chủ trì Hội nghị chuyên đề về thực hiện Chương trình phát triển ít nhất 1 triệu căn nhà ở xã hội trong giai đoạn 2021-2030.

Các “Tổ công tác của Chính phủ” và “Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ” đã phối hợp chặt chẽ với các Bộ, ngành, các địa phương xem xét, tháo gỡ vướng mắc, khó khăn cho hàng trăm dự án bất động sản, điển hình là thành phố Hồ Chí Minh đã thành lập “Tổ công tác tháo gỡ khó khăn cho các dự án bất động sản” do Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố là Tổ trưởng, đến nay đã giải quyết được khoảng 30% trong tổng số 148 dự án bất động sản bị vướng mắc, khó khăn.

Như vậy, có thể nói là ở “chiều” Nhà nước giải quyết các kiến nghị, đề xuất thì hầu như tất cả các kiến nghị, đề xuất của Hiệp hội và cộng đồng doanh nghiệp bất động sản đều đã được các cơ quan có thẩm quyền lắng nghe, xem xét, giải quyết ở cả 3 cấp: (i) Một là, sửa đổi, bổ sung một số quy định của Luật nhằm xây dựng thị trường bất động sản an toàn, lành mạnh, bền vững và tạo môi trường đầu tư kinh doanh minh bạch, công bằng, bình đẳng; (ii) Hai là, sửa đổi, bổ sung một số quy định của các văn bản dưới Luật; (iii) Ba là, đã bước đầu tháo gỡ được một số vướng mắc, khó khăn trong công tác thực thi pháp luật của các địa phương, nhất là sau khi Chính phủ ban hành Nghị định 73/2023/NĐ-CP quy định về khuyến khích, bảo vệ cán bộ năng động, sáng tạo, dám nghĩ, dám làm, dám chịu trách nhiệm vì lợi ích chung để thực hiện Kết luận số 14-KL/TW ngày 22/09/2021 của Bộ Chính trị.

Nhưng, ở “chiều” doanh nghiệp bất động sản tiếp thu, thực hiện ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ về yêu cầu “phải cơ cấu lại phân khúc và giảm giá bán sản phẩm” thì các doanh nghiệp bất động sản “đến nay chưa được triển khai tích cực” như nhận xét của Thủ tướng Chính phủ và đồng thời Thủ tướng Chính phủ cũng đã đặt câu hỏi về trách nhiệm của doanh nghiệp bất động sản là trong tình hình thị trường bất động sản hiện nay còn “khó khăn mà vẫn muốn giữ giá bán như cũ, vẫn đòi hỏi “một chiều” thì liệu đã có trách nhiệm chưa?”

Về trách nhiệm của Hiệp hội thì ngay từ năm 2018, khi thị trường bất động sản bắt đầu có dấu hiệu “lệch pha” phân khúc thị trường, “lệch” dần về phân khúc nhà ở cao cấp thì Hiệp hội đã có văn bản khuyến nghị các doanh nghiệp chuyển hướng đầu tư vào phân khúc thị trường “căn hộ vừa và nhỏ có giá vừa túi tiền” (loại căn hộ 1-2 phòng ngủ có giá bán trên dưới 02 tỷ đồng) đáp ứng nhu cầu nhà ở thực rất lớn của đông đảo người có thu nhập trung bình, thu nhập thấp đô thị để thúc đẩy phát triển loại “căn hộ vừa và nhỏ có giá vừa túi tiền” trở thành phân khúc chủ đạo của thị trường bất động sản do có tính thanh khoản cao và bền vững, đồng thời Hiệp hội cũng đã khuyến nghị các doanh nghiệp tham gia các chương trình xây dựng lại nhà chung cư cũ hư hỏng, chương trình chỉnh trang, di dời nhà trên và ven kênh rạch, chương trình nhà ở xã hội của thành phố, chương trình phát triển các thiết chế công đoàn của Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam để giải quyết nhà ở cho công nhân, lao động.

Từ năm 2020 đến nay, thị trường bất động sản rơi vào khó khăn và “lệch pha” cung - cầu, “lệch pha” phân khúc thị trường, mất cân đối sản phẩm nhà ở, như sau:

(1) Tình trạng “lệch pha” cung-cầu, thiếu nguồn cung nhà ở, nhất là thiếu “căn hộ vừa và nhỏ có giá vừa túi tiền” so với nhu cầu nhà ở rất lớn của các tầng lớp dân cư trong xã hội, ví dụ tại thành phố Hồ Chí Minh nguồn cung nhà ở tại các dự án năm 2020 là 16.895 căn, sang năm 2021 giảm còn 14.443 căn, sang năm 2022 giảm còn 12.147 căn và đến hết 09 tháng đầu năm 2023 có dấu hiệu phục hồi nhẹ với 15.020 căn.

(2) Tình trạng “lệch pha” phân khúc thị trường, “lệch” về phân khúc nhà ở cao cấp và thiếu căn hộ nhà ở bình dân đã cho thấy thị trường bất động sản bị mất cân đối nghiêm trọng và chưa phát triển bền vững, điển hình là tại thành phố Hồ Chí Minh thì phân khúc nhà ở cao cấp năm 2020 chiếm tỷ lệ 70%, năm 2021 chiếm tỷ lệ 72%, năm 2022 chiếm tỷ lệ 78,2% và 9 tháng đầu năm 2023 vẫn chiếm tỷ lệ 66,37%. Trong lúc phân khúc nhà ở trung cấp năm 2020 chiếm tỷ lệ 29%, năm 2021 chiếm tỷ lệ 28%, năm 2022 chiếm tỷ lệ 21,8% và 9 tháng đầu năm 2023 chiếm tỷ lệ 33,63%.

Đáng quan ngại là phân khúc nhà ở bình dân năm 2020 chỉ có 163 căn hộ chỉ chiếm tỷ lệ 1% và trong các năm 2021, 2022 và 9 tháng đầu năm 2023 thì không còn căn hộ nhà ở bình dân như bảng tổng hợp dưới đây.

**Bảng tổng hợp dự án nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện huy động vốn trong giai đoạn 2016 - 09/2023 tại thành phố Hồ Chí Minh**

Nội dung	Năm								Tổng cộng
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	09/2023	
Số dự án huy động vốn	59	92	77	42	31	20	25	13	359
Tổng số nhà ở (căn)	30.804	42.991	28.316	23.046	16.895	14.443	12.147	15.020	183.662
Phân khúc căn hộ cao cấp (giá trên 40 triệu đồng/m <sup>2</sup> )	5.755	10.987	8.502	15.479	11.923	10.404	9.510	9.969 66,37%	77.720
Phân khúc căn hộ trung cấp (giá từ 25-40 triệu đồng/m <sup>2</sup> )	18.752	19.509	12.833	5.208	4.809	3.979	2.637	5.051 33,63%	77.587
Phân khúc căn hộ bình dân (giá dưới 25 triệu đồng/m <sup>2</sup> )	6.297	12.495	6.981	2.359	163	<u>00</u>	<u>00</u>	<u>00</u>	28.295
Chuyển nhượng dự án	13	27	25	05	<u>00</u>	<u>01</u>	<u>01</u>	<u>00</u>	72

Ghi chú:

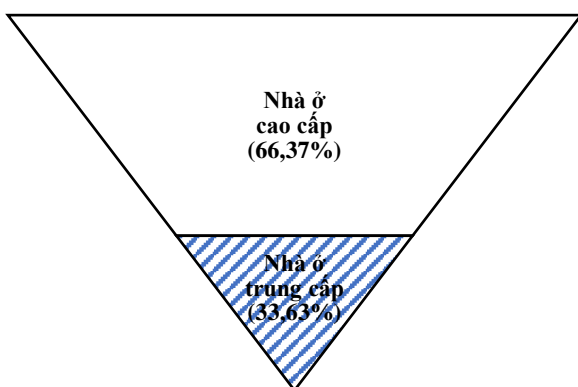
\* Nguồn cung nhà ở 9 tháng/2023 tăng 1,37 lần so với 9 tháng đầu năm 2022.

\* Tổng giá trị huy động vốn 9 tháng/2023 là 98.902 tỷ đồng giảm 4,7% so với 9 tháng đầu năm 2022 (103.780 tỷ đồng).

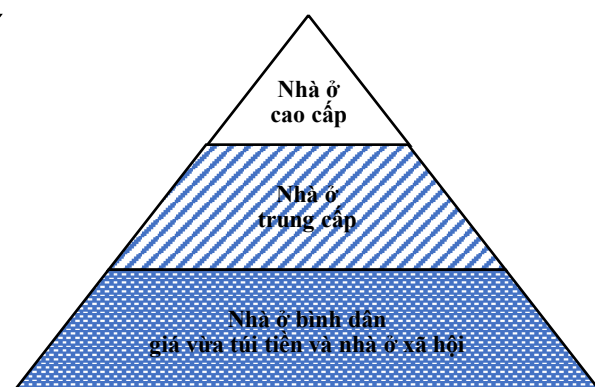
(3) Theo quy luật cung - cầu, do thiếu nguồn cung nhà ở trong lúc nhu cầu nhà ở rất lớn, nhất là nhu cầu nhà ở giá vừa túi tiền, dẫn đến tình trạng giá nhà tăng liên tục trong các năm qua với mức tăng giá trung bình trên dưới 10%/năm.

(4) Tình trạng “lệch pha” phân khúc thị trường, “lệch” về phân khúc nhà ở cao cấp và thiếu căn hộ nhà ở bình dân đã cho thấy mô hình “kim tự tháp” thị trường nhà ở hiện nay bị “lộn ngược đầu”, mất cân đối, không bền vững. Bởi lẽ phân khúc nhà ở bình dân bao gồm nhà ở giá vừa túi tiền, nhà ở xã hội lẽ ra phải chiếm đa số, tỷ lệ cao nhất nhưng trên thực tế lại quá ít, thậm chí trong 3 năm gần đây thì không còn loại nhà này, trong lúc phân khúc nhà ở cao cấp lẽ ra chỉ chiếm tỷ lệ nhỏ nhất thì trên thực tế lại chiếm tỷ lệ lớn nhất đến 70-80% áp đảo thị trường nhà ở dẫn đến tình trạng đầu cơ, găm giữ làm méo mó thị trường bất động sản và “ngốn” một nguồn lực lớn của xã hội, mà xét về mặt kinh tế thì đã có sự lãng phí nguồn lực xã hội, trong đó có tình trạng lãng phí do sử dụng nguồn lực đất đai chưa thật hiệu quả.

Để đảo ngược mô hình thị trường nhà ở như “kim tự tháp lộn ngược” về lại mô hình “kim tự tháp” cân đối, hài hòa, bền vững với phân khúc nhà ở giá vừa túi tiền, nhà ở xã hội, nhà ở trung cấp phải là phân khúc nhà ở chủ đạo của thị trường (theo hình minh họa dưới đây) thì đòi hỏi “Tất cả các chủ thể có liên quan phải đề cao trách nhiệm, chung tay tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, công khai, minh bạch và bền vững; Có chính sách phù hợp thúc đẩy thị trường, tập trung cho an sinh xã hội, tạo cơ hội cho người thu nhập thấp; đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân đáp ứng nhu cầu về nhà ở của các đối tượng thu nhập thấp” như Nghị quyết 33/NQ-CP của Chính phủ đã chỉ đạo, trong đó các Tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản là chủ thể có trách nhiệm trực tiếp, đồng thời các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cũng phải thực hiện hiệu quả Nghị quyết 18-NQ/TW của Ban Chấp hành Trung ương Đảng về “Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao”.



“Kim tự tháp” thị trường nhà ở 9 tháng đầu năm 2023 tại TP.HCM



“Kim tự tháp” thị trường nhà ở an toàn, lành mạnh, bền vững

□ Nhà ở cao cấp

▨ Nhà ở trung cấp

▩ Nhà ở bình dân

Câu hỏi của Thủ tướng Chính phủ về trách nhiệm của các doanh nghiệp bất động sản cần phải được các Tập đoàn và doanh nghiệp bất động sản trả lời ngay bằng hành động cụ thể trong việc cơ cấu lại sản phẩm nhà ở hướng về nhu cầu thực và giảm giá bán nhà ở phù hợp với thu nhập của người dân để cùng chung tay tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững.

Trước hết, để thực hiện ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ về việc **giảm giá bán nhà ở phù hợp với thu nhập của người dân**, Hiệp hội nhận thấy số **doanh nghiệp có sản phẩm nhà ở đưa ra thị trường trong 3 năm qua không nhiều**, như tại thành phố Hồ Chí Minh năm 2021 chỉ có 20 doanh nghiệp, năm 2022 chỉ có 25 doanh nghiệp. Riêng **9 tháng đầu năm 2023 chỉ có 13 doanh nghiệp có sản phẩm đưa ra thị trường** với tổng cộng 15.020 căn hộ, trong đó có đến **9.969 căn hộ cao cấp** chiếm đến **66,37%**, phần còn lại là **5.051 căn hộ trung cấp** và **không có căn hộ giá vừa túi tiền phù hợp với thu nhập của người dân**.

Nhìn chung, số **dự án và sản phẩm nhà ở** đưa ra thị trường từ năm 2020 đến nay đã có sự **sụt giảm rất lớn** so với năm 2017 là năm phát triển cao nhất trong 10 năm gần đây có đến **92 dự án với 42.991 căn hộ** được đưa ra thị trường.

Do thị trường bất động sản hiện nay đang **rất thiếu loại nhà ở phù hợp với thu nhập của người dân**, thậm chí như tại thành phố Hồ Chí Minh đã **“vắng bóng”** loại **nhà ở bình dân** trong 3 năm gần đây, nên vấn đề **cấp bách** là các cơ quan nhà nước có thẩm quyền **phải tập trung tháo gỡ “vướng mắc pháp lý”** để **tăng nguồn cung dự án nhà ở để tăng nguồn cung nhà ở giá vừa túi tiền, nhà ở xã hội phù hợp với thu nhập của người dân và tăng tính cạnh tranh để giảm giá nhà** theo quy luật thị trường.

Đối với các **dự án nhà ở cao cấp, dự án nhà ở trung cấp** thì đã có một số doanh nghiệp chủ đầu tư **đã thực hiện giảm giá bán** nhưng mức độ **giảm giá chưa đáng kể**, chủ yếu là các chủ đầu tư **thực hiện chính sách chiết khấu và khuyến mãi, hậu mãi có lợi cho khách hàng** để **“cố neo giữ giá”**, bởi lẽ chi phí xây dựng, nguyên vật liệu, nhân công, chi phí tài chính, chi phí quản lý **đều tăng** và có cả **“chi phí không tên”** (Quý vị có thể tham khảo Văn bản số 118/2020/CV-HoREA ngày 26/10/2020 đính kèm), như sau:

- **Chi phí về đất** của dự án bao gồm chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng thông qua nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nộp tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, tiền bảo vệ đất lúa (nếu có sử dụng đất lúa) cho Nhà nước. Chi phí về đất chiếm khoảng trên dưới **15% giá thành** đối với dự án **nhà chung cư**; trên dưới 30% đối với dự án nhà phố; trên dưới 20% đối với dự án nhà biệt thự.

Trong đó, **chi phí bồi thường, giải phóng mặt bằng** hiện nay thường được cơ quan nhà nước có thẩm quyền **khấu trừ** khoảng trên dưới **70% chi phí thực tế** mà doanh nghiệp đã bỏ ra. Phần **“chi phí thực còn lại”** chưa được khấu trừ thì **“bị coi là lợi nhuận”** và doanh nghiệp còn **phải nộp thêm 20% thuế thu nhập doanh nghiệp**, mà cuối cùng đều được **tính vào giá bán** mà khách hàng **“gánh”** khi mua nhà.

- **Chi phí xây dựng** chiếm khoảng trên dưới **50% giá thành** đối với dự án **nhà chung cư**, trên dưới 30% giá thành đối với dự án nhà phố, trên dưới 20% giá thành đối với dự án nhà biệt thự và chi phí xây dựng **có xu thế tăng** như 1m<sup>2</sup> sàn xây dựng nhà chung cư lên đến 12-13 triệu đồng/m<sup>2</sup> so với trước đây chỉ khoảng 7-8 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

- **Chi phí tài chính** gồm lãi vay tín dụng và trả lãi các nguồn huy động vốn khác thường chiếm khoảng trên dưới **10% giá thành**.

- **Chi phí quản lý** thường chiếm khoảng trên dưới **5% giá thành**.

Tất cả các chi phí trên đây được tính toán trong điều kiện thị trường bình thường đối với **dự án nhà ở thương mại** được thực hiện **“trơn tru”** trong thời gian trung bình **3 năm**, nếu bị kéo dài do **“vướng mắc pháp lý”** như thực tế đã xảy ra trong các năm qua thì **tổng chi phí đầu tư bị “đội vốn”** lên rất nhiều, vừa gây ra tình trạng **thiếu hụt nguồn cung dự án** dẫn đến **thiếu hụt nguồn cung nhà ở**, dẫn đến tình trạng **rất thiếu dự án nhà ở giá vừa túi tiền phù hợp với thu nhập của người dân**.

- Chi phí “không tên” do không hợp lệ nên không được tính vào chi phí đầu tư, nhưng cuối cùng đều được tính vào giá bán mà khách hàng “gánh chịu” khi mua nhà.

Để thực hiện ý kiến chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ về việc **cơ cấu lại phân khúc thị trường, cơ cấu lại sản phẩm nhà ở hướng về nhu cầu thực**, Hiệp hội nhận thấy trong các năm qua do “**vướng mắc pháp lý**” nên rất thiếu nguồn cung dự án nhà ở dẫn đến hiện tượng một số dự án nhà ở “**may mắn**” được phê duyệt và triển khai thực hiện thì có trường hợp dự án theo mục tiêu ban đầu là dự án nhà ở bình dân, dự án nhà ở trung cấp đã được doanh nghiệp chủ đầu tư “**tút**” lại, chuyển thành dự án nhà ở với “**mác**” nhà ở cao hơn, thậm chí “**đánh vống**” là nhà ở cao cấp để “**tối đa hóa lợi nhuận**”, nên thị trường bất động sản thiếu hẳn loại nhà ở bình dân giá vừa túi tiền phù hợp với thu nhập của người dân. Đồng thời, thị trường cũng rất thiếu nhà ở xã hội do việc đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội cũng gặp “**vướng mắc pháp lý**”, mà thủ tục đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội còn khó hơn cả dự án nhà ở thương mại.

Để hưởng ứng lời kêu gọi trên đây của Thủ tướng Chính phủ, Hiệp hội đề nghị các Tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản thực hiện giảm giá bán sản phẩm nhà ở, giảm bớt kỳ vọng lợi nhuận, không “**neo giữ giá cao**”, tăng chiết khấu và có các chính sách khuyến mãi, hậu mãi nhằm kích cầu tiêu dùng trên thị trường bất động sản để tăng “**niềm tin thị trường**”, tạo dòng tiền và thanh khoản cho doanh nghiệp theo kinh nghiệm của ông bà ta là “**thà bán lỗ còn hơn vay lời**”.

Hiệp hội đề nghị các Tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản cần chuyển hướng đầu tư về phân khúc nhà ở bình dân giá vừa túi tiền phù hợp với thu nhập của người dân và tham gia thực hiện “**Chương trình phát triển ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội trong giai đoạn 2021-2030**” để có thể tiếp cận gói tín dụng 120.000 tỷ đồng với lãi suất thấp hơn 1,5-2% so với lãi suất thương mại thông thường, nhất là đối với các Tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản đã đăng ký tham gia Chương trình này.

Hiệp hội đề nghị các Tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản tham gia thực hiện các chương trình xây dựng lại nhà chung cư cũ, chương trình chỉnh trang, di dời nhà trên và ven kênh rạch, chương trình chỉnh trang, tái phát triển các khu vực đô thị cũ lụp xụp tại các địa phương, nhất là tại các thành phố trực thuộc Trung ương.

Đồng thời, do thị trường bất động sản đang rất thiếu nguồn cung nhà ở, nhất là rất thiếu nguồn cung nhà ở bình dân giá vừa túi tiền và nhà ở xã hội phù hợp với thu nhập của người dân, nên Hiệp hội đề nghị các cơ quan nhà nước có thẩm quyền tập trung tháo gỡ các “**vướng mắc pháp lý**” để tăng nguồn cung dự án nhà ở để tăng nguồn cung nhà ở trên thị trường là cơ sở để tăng nguồn cung nhà ở bình dân giá vừa túi tiền, nhà ở xã hội và việc tăng nguồn cung nhà ở này sẽ tác động làm “**bình ổn**” giá nhà theo quy luật cung - cầu, quy luật cạnh tranh của thị trường.

Bên cạnh đó, Hiệp hội đề nghị Bộ Xây dựng sớm trình Chính phủ quy định chi tiết “**các giai đoạn của dự án đầu tư xây dựng nhà ở**” theo quy định tại Điều 34 Luật Nhà ở 2023, để “**chuẩn hóa**” quy trình, thủ tục hành chính xét duyệt dự án nhà ở thương mại, dự án nhà ở xã hội để rút ngắn thời gian thực hiện các thủ tục đầu tư có sử dụng đất.

Hiệp hội cũng đề nghị Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét hoàn thiện Đề án Luật Đất đai (sửa đổi) xây dựng cơ chế, chính sách về sử dụng đất hiệu quả, tiết kiệm để thực hiện các dự án bất động sản, trong đó có dự án nhà ở thương mại, dự án nhà ở xã hội bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất với Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản 2023, nhất là các quy định về “**đấu giá quyền sử dụng đất**”, “**đấu thầu dự án có sử dụng đất**”, “**sử dụng đất để thực hiện dự án phát triển kinh tế - xã hội thông**

*qua việc thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất”, “định giá đất cụ thể để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất”, “chuyển nhượng dự án, một phần dự án có sử dụng đất”, để tạo điều kiện tiếp cận đất đai thông thoáng cho các nhà đầu tư, bảo đảm thu đúng, thu đủ, không làm thất thu nguồn thu ngân sách nhà nước, không làm thất thoát tài sản công là nguồn lực đất đai và kiến tạo môi trường đầu tư minh bạch.*

Trân trọng kính chào!

**Nơi nhân:**

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Tư pháp;  
Bộ Kế hoạch Đầu tư; Bộ Tài chính;  
Bộ Xây dựng; Bộ Công an;  
Bộ Tài nguyên và Môi trường;
- Ban Chấp hành HH; Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

**Đính kèm:** Văn bản 118/2020/CV-HoREA ngày 26/10/2020 “V/v Làm thế nào để kéo giảm giá nhà và có nhiều nhà ở vừa túi tiền, nhà ở xã hội đáp ứng nhu cầu nhà ở của đông đảo người có thu nhập trung bình, người có thu nhập thấp đô thị”

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

**Lê Hoàng Châu**

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com