

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Số: 78/BC-HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 13 tháng 06 năm 2018

"V/v Báo cáo tình hình thị trường bất động sản hơn 5 tháng đầu năm 2018, dự báo thị trường bất động sản các tháng cuối năm"

**Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ**  
**- Bộ Xây dựng**  
**- Thường trực Thành ủy thành phố Hồ Chí Minh**  
**- Thường trực Hội đồng nhân dân Thành phố**  
**- Thường trực Ủy ban nhân dân Thành phố**  
**- Sở Xây dựng**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) báo cáo tình hình thị trường bất động sản trong hơn 05 tháng đầu năm 2018, dự báo thị trường bất động sản các tháng cuối năm, như sau:

**I. TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 05 THÁNG ĐẦU NĂM 2018:**

**1/- Tình hình thị trường bất động sản:**

Thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh trong hơn 05 tháng đầu năm 2018 **đã có biểu hiện sụt giảm** so với cùng kỳ năm 2017, như sau:

- Tổng số dự án đủ điều kiện huy động vốn đưa ra thị trường là 29 dự án **giảm 9,4%** so với 32 dự án đã đưa ra thị trường cùng kỳ năm 2017;

- Tổng số căn nhà đưa ra thị trường là 9.174 căn (gồm có 8.690 căn hộ chung cư và 484 căn nhà thấp tầng), **giảm 44,5%** so với 16.506 căn cùng kỳ năm 2017, trong đó:

+ Phân khúc căn hộ cao cấp có 3.828 căn, **giảm 25,9%** so với 5.164 căn cùng kỳ năm 2017. Tuy nhiên, tỷ lệ căn hộ cao cấp lại chiếm đến 41,8% thị trường, tăng nhiều so với cùng kỳ năm 2017 (chiếm 31,3%);

+ Phân khúc căn hộ trung cấp có 3.465 căn, **giảm 32,6%** so với 5.136 căn cùng kỳ năm 2017. Tỷ lệ căn hộ trung cấp chiếm 37,7% thị trường, cao hơn so với cùng kỳ năm 2017 (chiếm 31,1%);

+ Phân khúc căn hộ bình dân có 1.881 căn, **giảm mạnh đến 69,7%** so với 6.206 căn cùng kỳ năm 2017. Tỷ lệ căn hộ bình dân chỉ chiếm 20,5%, giảm gần một nửa so với cùng kỳ năm 2017 (chiếm 37,6%);

- Đã có 15 trường hợp mua bán chuyển nhượng dự án (M&A) trong hơn 05 tháng đầu năm 2018;

- Trong năm 2017, đã có 11 doanh nghiệp bất động sản lên sàn chứng khoán. Trong hơn 5 tháng đầu năm 2018, đã có 04 doanh nghiệp lên sàn là Vinhomes thuộc Tập đoàn Vingroup, Net Land, Văn Phú Invest, Đạt Phương. Dự kiến từ nay đến cuối năm sẽ có thêm nhiều doanh nghiệp bất động sản lên sàn chứng khoán như Hưng Thịnh Construction, Cenland, MBland, Hải Phát... Đây là hướng đi phù hợp và hiệu quả nhằm khẳng định uy tín thương hiệu, tính minh bạch và giải trình, tạo điều kiện

huy động các nguồn vốn trong và ngoài nước, giảm dần sự phụ thuộc vào nguồn vốn tín dụng ngân hàng;

- Sau vụ cháy nghiêm trọng xảy ra tại chung cư Carina Plaza, quận 8, Bộ Công an, Bộ Xây dựng và các Sở, ngành đã vào cuộc kiểm tra, chấn chỉnh công tác PCCC tại các chung cư, nhà cao tầng; Cộng đồng dân cư cũng đã đặc biệt quan tâm hơn đến công tác đảm bảo an toàn chung cư. Tuy nhiên, cho đến nay, vẫn còn 7 chung cư chưa có hệ thống PCCC (*trong số 12 chung cư đã kiểm tra năm 2016*); Các chủ đầu tư dự án căn hộ chung cư đã rất quan tâm đến công tác đảm bảo an toàn PCCC, và đã chủ động giảm giá bán căn hộ chung cư khoảng trên dưới 5% để thu hút khách hàng;

- Cơ sở ảo giá đất nền phân lô, tách thửa hợp pháp, kể cả phân lô đất nông nghiệp trái phép xảy ra tại một số quận ven và huyện ngoại thành đã quay trở lại từ cuối năm 2017 lên đến đỉnh điểm vào tháng 5/2018 với tâm điểm là tại quận 9, nhưng hiện nay đã được kiểm soát và hạ nhiệt. Cơ sở này chỉ xảy ra cục bộ ở phân khúc đất nền phân lô, còn phân khúc căn hộ chung cư là phân khúc chủ đạo của thị trường bất động sản vẫn diễn ra bình thường, không có hiện tượng sốt giá;

- Tình hình tranh chấp xảy ra tại khoảng 100 chung cư trong tổng số gần 1.000 chung cư tại thành phố. Có 34 vụ tranh chấp đang được Sở Xây dựng kiểm tra, xử lý, trong đó, có những vụ tranh chấp gay gắt, kéo dài như tại Chung cư Khang Gia (*quận Tân Phú*), Chung cư 584 (*quận Tân Phú*), Chung cư Bảy Hiền (*quận Tân Bình*)... Nội dung tranh chấp chủ yếu xoay quanh các vấn đề như: Thành lập Ban Quản trị chung cư; Bàn giao và quản lý, sử dụng Quỹ bảo trì chung cư; Chất lượng xây dựng chung cư; Tranh chấp phần sở hữu chung - sở hữu riêng, chỗ để xe; Chậm bàn giao căn hộ; Chậm làm "*sổ đỏ*" cho người mua căn hộ...

- Có một nhân tố tác động đến tính minh bạch của thị trường bất động sản là trong những năm trước đây, có những dự án bất động sản có nguồn gốc sử dụng đất từ nguồn đất công được giao cho chủ đầu tư không qua đấu giá, đấu thầu. Để chấn chỉnh tình trạng này, từ năm 2011 - 03/2017, Thành phố đã chỉ đạo Trung tâm dịch vụ đấu giá thành phố Hồ Chí Minh tổ chức đấu giá thành công 215 cuộc, thu về ngân sách 4.467,9 tỷ đồng tăng 1,39 lần so với giá khởi điểm đấu giá. Trong hơn 5 tháng đầu năm 2018, đã đấu giá 19 lô đất (*gồm 584 nền*) với giá khởi điểm 1.351,3 tỷ đồng, giá trúng đấu giá 2.062,5 tỷ đồng, tăng 2,6 lần so với giá khởi điểm đấu giá. Trong thời gian tới, sẽ đấu giá 9 lô đất (*7,8 ha*) tại khu đô thị mới Thủ Thiêm, và dự án Sài Gòn One Tower (*tài sản đảm bảo nợ xấu được VAMC xử lý*) và nhiều khu đất công khác sẽ góp phần tạo lập môi trường kinh doanh minh bạch, bình đẳng, cạnh tranh lành mạnh;

- Sở Xây dựng đã giải quyết 43 hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư, công nhận chủ đầu tư; 103 hồ sơ thẩm định, phê duyệt dự án; 376 hồ sơ cấp Giấy phép xây dựng, thiết kế cơ sở của các dự án, kéo giảm thời gian cấp phép từ 122 ngày xuống còn 42 ngày. Tính chung toàn thành phố đã cấp 19.712 Giấy phép xây dựng, giảm 31% so với cùng kỳ năm 2017; Đã thực hiện cấp Giấy phép xây dựng qua mạng cấp độ 3 cho cá nhân, hộ gia đình, và đang phối hợp với Ủy ban nhân dân quận 7 thực hiện thí điểm việc miễn Giấy phép xây dựng đối với nhà ở riêng lẻ tại khu vực đã có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500;

- Sở Tài nguyên Môi trường đã giải quyết 311.925 trường hợp đăng ký, cấp "*sổ đỏ*", đăng ký biến động. Trong đó, có 32.704 trường hợp cấp mới "*sổ đỏ*" tăng 6,1% so với cùng kỳ năm 2017. Qua số liệu giao dịch đăng ký biến động đất đai cho thấy khối lượng giao dịch tăng mạnh tại huyện Cần Giờ (tăng 83,1%), huyện Củ Chi (tăng 52,2%), quận 9 (tăng 29,5%) là những điểm nóng về cơn sốt ảo giá đất nền vừa qua;

- Trong hơn 5 tháng qua, cả nước đã có 52.322 doanh nghiệp đăng ký thành lập mới với số vốn 516.900 tỷ đồng, tăng 3,5% về số lượng doanh nghiệp và tăng 6,4% về vốn. Trong đó, có 2.600 doanh nghiệp bất động sản, chiếm 5% tổng số doanh nghiệp và tăng 41,1% so với cùng kỳ năm 2017. Sở Kế hoạch thành phố Hồ Chí Minh thống kê đã có gần 16.500 doanh nghiệp đăng ký thành lập mới, với tổng vốn đăng ký gần 186.000 tỷ đồng, tăng 6,5% về số lượng doanh nghiệp và giảm hơn 4% về vốn so với cùng kỳ năm 2017. Trong đó, có 3.385 doanh nghiệp có đăng ký kinh doanh bất động sản, chiếm 20,5%. Trong 5 tháng đầu năm 2018, tổng nguồn vốn đầu tư nước ngoài (FDI) vào thành phố Hồ Chí Minh là 3,2 tỷ USD, tăng 5,21% so với cùng kỳ năm 2017, đứng đầu vẫn là Hàn quốc, thứ 2 là Trung quốc, thứ 3 là Singapore. Trong đó, có 354 dự án đầu tư mới với tổng số vốn đăng ký 402,99 triệu USD (giảm so với cùng kỳ năm 2017). Lĩnh vực bất động sản xếp thứ 3 trong thu hút dòng vốn FDI;

## 2/- Về tín dụng và chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tại thành phố Hồ Chí Minh:

- Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân 05 tháng đầu năm 2018 của cả nước tăng 3,01%; CPI thành phố Hồ Chí Minh được kiểm soát chặt chẽ, chỉ tăng 2,9% so với cùng kỳ năm 2017;

- Tình hình lãi suất được duy trì tương đối ổn định; Lãi suất tiết kiệm kỳ hạn trên 12 tháng tăng nhẹ (từ 0,06%-0,12%/năm) nhằm thu hút dòng tiền tiết kiệm dài hạn và cơ cấu lại nguồn vốn huy động của ngân hàng thương mại (Tiền gửi tiết kiệm khu vực dân cư giữ vai trò rất quan trọng, tăng 4,8%, đạt khoảng 1 triệu tỷ đồng, chiếm khoảng 50% tổng nguồn vốn huy động); Lãi suất cho vay trung, dài hạn giữ tương đối ổn định khoảng trên dưới 10%/năm; Tăng trưởng tín dụng trên địa bàn thành phố vẫn duy trì tốc độ tăng trưởng cao, tăng 6,42%; Tổng dư nợ tín dụng khoảng 1,87 triệu tỷ đồng (chiếm 27,9% tổng dư nợ tín dụng cả nước), trong đó, tín dụng trung, dài hạn khoảng 998.000 tỷ đồng chiếm 53,2%; dư nợ tín dụng bất động sản chiếm tỷ lệ 10,8% tổng dư nợ, nhưng nhìn chung, các doanh nghiệp bất động sản khó tiếp cận nguồn vốn vay tín dụng, do các ngân hàng thương mại đang thực hiện lộ trình hạn chế dần tín dụng vào thị trường bất động sản theo định hướng của Ngân hàng Nhà nước. Trong 04 tháng đầu năm 2018, dư nợ cho vay chương trình hỗ trợ nhà ở (Gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng) cho 10.181 khách hàng giảm dần, chỉ còn khoảng 4.885 tỷ đồng, trong đó, có 10.175 khách hàng cá nhân, hộ gia đình với dư nợ 4.301 tỷ đồng.

3/- Có ý kiến quan ngại về chu kỳ 10 năm lặp lại khủng hoảng của thị trường bất động sản, Hiệp hội nhận định, nhìn tổng thể thị trường bất động sản kể từ năm 2007, có thể thấy có hai thời điểm thị trường "bong bóng" (năm 2007 đầu 2008; và năm 2010: Biên độ cách nhau khoảng 03 năm), và hai giai đoạn bị khủng hoảng đóng băng (từ 2008-2009, và 2011-2013: biên độ cách nhau cũng khoảng 03 năm); thị trường bất động sản đã phục hồi và đi vào chu kỳ tăng trưởng trở lại kể từ cuối năm 2013 cho đến nay; Năm 2015, thị trường bất động sản đã đạt mức tăng trưởng cao; Năm 2016 có sự sụt giảm nhẹ; Năm 2017 thị trường bất động sản tăng trưởng nhẹ trở lại, mức tăng khoảng 4,07% so với năm 2016, nhưng trong hơn 05 tháng đầu năm 2018, thị trường bất động sản đã có dấu hiệu sụt giảm rõ rệt so với cùng kỳ năm 2017, và không có khả năng xảy ra "bong bóng" bất động sản trong năm 2018, do các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền 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"; Chủ đầu tư, ngân hàng, nhà đầu tư thứ cấp và cả người tiêu dùng đều thông minh hơn. Tuy nhiên, cơ quan nhà nước cần quan tâm kiểm soát hai nhân tố sau đây: (i) Vẫn còn có tình trạng lệch pha cung - cầu trong phân khúc bất động sản cao cấp, phân khúc bất động sản du lịch - nghỉ dưỡng (condotel), và vẫn còn hiện tượng "sốt giá ảo" đất nền, đất

*nông nghiệp tại một số khu vực; (ii) Đồng thời, cũng đang xuất hiện nhiều nhà đầu tư kinh doanh thứ cấp, trong đó, có cả giới đầu cơ, đầu nậu. Cò đất chuyên nghiệp làm giá, thổi giá, tạo sóng, lướt sóng. Đẩy giá ảo đất nền, đất nông nghiệp rất cao so với giá trị thực để trục lợi (đính kèm Văn bản số 69/CV-HoREA ngày 22/05/2018 của Hiệp hội);*

## **II. DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN CÁC THÁNG CUỐI NĂM 2018 VÀ MỘT SỐ HOẠT ĐỘNG CỦA HIỆP HỘI:**

1/- Dự báo thị trường bất động sản các tháng cuối năm 2018 sẽ tiếp tục tăng trưởng, vẫn giữ được ổn định và sẽ không xảy ra "bong bóng". Trong đó, phân khúc thị trường căn hộ vừa túi tiền có 1-2 phòng ngủ, có giá bán trên dưới 01 tỷ đồng/căn vẫn là phân khúc chủ đạo và có tính thanh khoản cao nhất của thị trường bất động sản; Phân khúc thị trường cao cấp sẽ có sự tái cấu trúc mạnh mẽ để phù hợp với sức mua của thị trường; Phân khúc thị trường condotel, đất nền phân lô sẽ tiếp tục được kiểm soát và hạ nhiệt; Và dự báo tình hình tranh chấp tại các chung cư tiếp tục diễn biến ngày càng gay gắt, phức tạp, cần được kiểm soát và xử lý hiệu quả, kịp thời.

2/- Các doanh nghiệp bất động sản tiếp tục tham gia thực hiện Chương trình chỉnh trang và phát triển đô thị của thành phố, trong đó, có Chương trình xây dựng lại chung cư cũ hư hỏng nặng; Chương trình di dời tái định cư và chỉnh trang nhà trên và ven kênh rạch; Xây dựng đô thị thông minh, căn hộ thông minh; Xây dựng đô thị sáng tạo phía đông (gồm quận 2, quận 9, quận Thủ Đức); Tham gia thực hiện các dự án mời gọi đầu tư theo hình thức hợp tác công tư (PPP), hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT) của thành phố; Phát triển các dự án bất động sản xanh, thân thiện môi trường, an toàn, đầy đủ tiện ích đáp ứng đòi hỏi mới của người tiêu dùng;

3/- Tăng cường kết nối với các doanh nghiệp, nhà đầu tư nước ngoài nhằm thu hút nguồn vốn FDI và đẩy mạnh hợp tác giữa các doanh nghiệp;

4/- Tổ chức các hội thảo về Luật Đất đai và thị trường bất động sản.

5/- Nâng cao chất lượng công tác phản biện xã hội, góp phần xây dựng, hoàn thiện hệ thống pháp luật điều chỉnh thị trường bất động sản.

Trân trọng kính trình!

**Nơi nhân:**

- Như trên;
- Ban Chấp hành HH;
- 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