

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN**

Số: 97/CV-HoREA

"V/v Về diễn biến thị trường bất động sản từ năm 2006 đến nay"

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 09 năm 2017

**Kính gửi: -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  
- Vụ Công nghiệp Ban Kinh tế trung ương  
- Sở Tài nguyên và Môi trường  
- Sở Xây dựng**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) có một số nhận định tổng quát về thị trường bất động sản cả nước và thành phố Hồ Chí Minh, trọng tâm là từ năm 2006 đến nay, như sau:

Thị trường bất động sản là một trong những thị trường có vị trí quan trọng đối với nền kinh tế đất nước, có quan hệ trực tiếp với các thị trường tài chính tiền tệ, thị trường xây dựng, thị trường nguyên vật liệu thiết bị, thị trường lao động. Thị trường bất động sản cả nước và thành phố Hồ Chí Minh đã manh nha hình thành ngay từ năm 1987 sau khi thành phố thực hiện chủ trương bán hóa giá nhà ở thuộc sở hữu nhà nước cho người đang thuê sử dụng, nhưng thực sự dần hình thành từ năm 1993 sau khi Quốc hội thông qua Luật Đất đai đầu tiên và Pháp lệnh Nhà ở, đã tạo khuôn khổ pháp lý ban đầu cho thị trường quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở. Trong hơn 20 năm qua, hoạt động của thị trường bất động sản đã từng bước chuyển sang cơ chế thị trường dưới sự quản lý, điều tiết của Nhà nước, theo định hướng xã hội chủ nghĩa; Theo quy luật phổ biến, thị trường bất động sản thường diễn biến theo hình SIN bất đối xứng (∩), phụ thuộc vào: (1) Quy luật giá trị; (2) Quy luật cạnh tranh; (3) Quan hệ cung - cầu; (4) Chính sách, cơ chế điều tiết vĩ mô của Nhà nước; (5) Hành vi đầu tư, kinh doanh của các doanh nghiệp, nhà đầu tư dưới sự tác động của chính sách, cơ chế, hoặc do yêu cầu của thị trường. Thị trường bất động sản thường trải qua các giai đoạn phát triển: tăng trưởng - ổn định - nóng sốt - đóng băng - trầm lắng - phục hồi và tăng trưởng trở lại., trong đó, cơn sốt bất động sản xảy ra vào các thời điểm năm 1993; năm 2001 - 2002; nửa cuối năm 2010; đặc biệt là cơn sốt "bong bóng" bất động sản đã đạt đỉnh năm 2007; thị trường bất động sản bị khủng hoảng suy thoái hoặc đóng băng vào các thời điểm năm 1995 - 1999; mà nặng nề nhất là từ đầu năm 2008 đến giữa năm 2009, và giai đoạn năm 2011 - 2013; sau đó, thị trường bất động sản phục hồi và tăng trưởng trở lại giai đoạn 2003 - 2006; cuối năm 2009 đến giữa năm 2010; và giai đoạn từ năm 2013 cho đến nay. Các giai đoạn thị trường bất động sản bị khủng hoảng sốt bong bóng hoặc bị đóng băng đều tác động nghiêm trọng đến nền kinh tế, các doanh nghiệp, hệ thống ngân hàng, các nhà đầu tư kinh doanh thứ cấp, người tiêu dùng và đội ngũ công nhân, lao động. Thị trường bất động sản có xu thế tăng trưởng, lên, xuống cùng chiều với sự tăng trưởng của nền kinh tế, trong đó có tác động có tính chất nền tảng của quá trình đô thị hóa, phát triển hạ tầng đô thị, trước

hết là hạ tầng giao thông; có tác động trực tiếp của hệ thống chính sách tài chính, tiền tệ, tín dụng; và có tác động của hệ thống pháp luật, chính sách kinh tế thông qua quá trình điều hành của các cơ quan quản lý nhà nước từ trung ương đến địa phương. Thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh trong giai đoạn 2006 - 2015 mặc dù đã trải qua những giai đoạn thăng trầm, nhưng sau mỗi giai đoạn 5 năm thì quy mô thị trường có tốc độ tăng trưởng gần gấp đôi, cụ thể trong giai đoạn 2006-2010, tốc độ tăng trưởng là 0,9 lần, nhưng trong giai đoạn 2011-2015 tốc độ tăng trưởng đạt 1,6 lần, góp phần thúc đẩy sự phát triển kinh tế - xã hội của thành phố, giữ được vai trò đầu tàu của nền kinh tế cả nước; Năm 2016 và 8 tháng đầu năm 2017, thị trường bất động sản đã có dấu hiệu chững lại, nhất là trong phân khúc căn hộ bất động sản cao cấp từ 03 phòng ngủ trở lên, bất động sản du lịch nghỉ dưỡng, nhưng nhìn toàn cục thị trường vẫn giữ được sự phát triển tương đối ổn định; Trong giai đoạn 2016-2020 dự báo thị trường bất động sản sẽ có sự tái cấu trúc mạnh mẽ, tái cơ cấu sản phẩm để giải quyết hiện tượng lệch pha cung - cầu đang thiên về phân khúc bất động sản cao cấp, bất động sản du lịch nghỉ dưỡng cao cấp, chuyển mạnh sang phân khúc nhà ở, căn hộ vừa và nhỏ, có giá vừa túi tiền đang có nhu cầu thực rất lớn, có tính thanh khoản cao; và kiểm soát tín dụng chặt chẽ để khắc phục hiện tượng lệch pha dòng tiền, tín dụng vào một số doanh nghiệp lớn; Với các giải pháp quản lý, điều hành vĩ mô của Chính phủ và chính quyền các cấp, nhất là hệ thống pháp luật ngày càng được hoàn thiện, cải cách mạnh mẽ thủ tục hành chính, tạo lập môi trường kinh doanh minh bạch, thông thoáng, đặc biệt là việc triển khai thực hiện Nghị quyết của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu với khối lượng khoảng 300 ngàn tỷ đồng, trong đó có khoảng 60-70% được đảm bảo bằng bất động sản thì sẽ vừa giải quyết được nợ xấu, vừa tái khởi động lại các dự án bất động sản đang bị ngừng triển khai, khai thông thị trường mua bán, chuyển nhượng dự án (M&A). Do vậy, có thể dự báo thị trường bất động sản sẽ vẫn tiếp tục giữ được đà phục hồi và tăng trưởng cơ bản ổn định, không có biến động lớn.

Trân trọng kính chào!

**Nơi nhận:**

- 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