

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

## THAM LUẬN

### *"Xu hướng & Cơ hội đầu tư bất động sản năm 2019 và Chiến lược gia tăng giá trị bất động sản"*

#### **1/- Tình hình thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh năm 2018:**

Nhìn tổng quát, 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%*). Năm 2018, thị trường bất động sản cả nước và thành phố Hồ Chí Minh có dấu hiệu sụt giảm rõ nét cả về nguồn cung và số lượng giao dịch. Riêng tại thành phố Hồ Chí Minh, chỉ thống kê trong 10 tháng đầu năm 2018, tổng nguồn cung sản phẩm nhà ở đưa ra thị trường của 65 dự án với tổng số 23.759 căn nhà (*trong đó, có 22.684 căn hộ và 1.075 căn nhà thấp tầng*), với tổng giá trị huy động vốn đạt 43.761 tỷ đồng. Trong đó, phân khúc cao cấp có 7.444 căn, chiếm tỷ lệ 31,3%; phân khúc trung cấp có 11.731 căn, chiếm tỷ lệ 49,4%; phân khúc bình dân có 4.584 căn, chiếm tỷ lệ 19,3%. So sánh tình hình thị trường bất động sản thành phố 09 tháng đầu năm 2018 với 09 tháng đầu năm 2017 thì đều thể hiện sụt giảm: Số lượng dự án giảm 11,1%; Tổng số căn nhà đưa ra thị trường giảm 39,2%; Phân khúc căn hộ cao cấp giảm ít nhất, chỉ giảm 9,6%; Phân khúc căn hộ trung cấp giảm 37,5%; Phân khúc căn hộ bình dân giảm mạnh đến 68%. Cơ cấu sản phẩm bị mất cân đối chưa đảm bảo sự phát triển bền vững của thị trường bất động sản và đảm bảo an sinh xã hội vì tỷ lệ căn hộ bình dân chỉ đạt 19,3%, chiếm tỷ lệ quá thấp. Trong lúc, phân khúc cao cấp chiếm đến 1/3 thị trường (*tỷ lệ 31,3%*) 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. Đây là biểu hiện lệch pha cung - cầu và cũng 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. Trong 10 tháng đầu năm 2018, Sở Xây dựng đã trình Ủy ban nhân dân thành phố 116 dự án nhà ở thương mại, tương đương cùng kỳ năm trước, trong đó có 12 dự án trình chấp thuận chủ trương đầu tư; công nhận chủ đầu tư 25 dự án; chấp thuận đầu tư 73 dự án; điều chỉnh chấp thuận đầu tư 6 dự án. Ủy ban nhân dân thành phố đã chấp thuận cho chuyển nhượng 15/23 dự án bất động sản (M&A) tăng 27% so với cùng kỳ năm trước. Kết quả hoạt động tín dụng năm 2018 trên địa bàn thành phố rất tích cực. Huy động vốn đạt trên 2,2 triệu tỷ đồng, tăng 12%; tổng nguồn cung tín dụng đạt trên 2 triệu tỷ đồng, tăng 16,31 % so với năm 2017; 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). Tình hình lãi suất 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 để cơ cấu lại nguồn vốn và để đáp ứng tiêu chuẩn an toàn tín dụng. Trong đó, có đến 11 ngân hàng có mức lãi suất huy động tiết kiệm từ 8 - 8,6%/năm tác động làm tăng mặt bằng lãi suất cho vay đối với doanh nghiệp, nhà đầu tư và cả người mua nhà. Nguồn vốn đầu tư nước ngoài (FDI) vào nước ta trong 10 tháng đầu năm 2018 đạt 27,9 tỷ USD, trong đó, có gần 6 tỷ USD đầu tư vào bất động sản. 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, chiếm 17% tổng nguồn vốn FDI, đứng thứ ba, giảm đáng kể so với năm 2017, đứng đầu là Hàn Quốc, Nhật Bản, Singapore, Trung Quốc (Hongkong). Trong 10 tháng qua, 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 dẫn đầu với mức tăng 46,6% so với cùng kỳ năm trước.

Từ đầu năm 2017 đến tháng 10/2018, đã xuất hiện 02 đợt sốt ảo giá đất nền tự phát, đất nông nghiệp phân lô trái phép tại một số quận ven và huyện ngoại thành. Con 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. Trong những năm gần đây cũng đã xuất hiện một số loại hình sản phẩm bất động sản mới như condotel, homotel, officetel, serviced apartment, shophouse. Trong đó, có loại hình căn hộ 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 căn hộ condotel với giá rất cao, tương đương giá bán căn hộ cao cấp thu được lợi nhuận rất lớn; hoặc chủ đầu tư cam kết lợi nhuận phổ biến từ 8-12%/năm trong 08-12 năm và cấp "*sổ đỏ ổn định lâu dài không hình thành đơn vị ở*" cho khách hàng, nhưng không có cơ sở pháp lý để đảm bảo thực hiện những cam kết này. Các cơn sốt giá ảo đất nền tự phát, đất nông nghiệp phân lô trái phép và condotel đã thu hút một phần nguồn vốn tín dụng và vốn đầu tư của xã hội, làm giảm nguồn vốn đầu tư vào các dự án căn hộ. Hiện nay, cơn sốt ảo giá đất nền và cơn sốt nóng condotel đã được kiểm soát nhưng hệ quả còn diễn biến nặng nề và phức tạp. Bên cạnh đó, 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 gây bất ổn trong xã hội. Bên cạnh đó, đã có một phần không nhỏ tín dụng tiêu dùng bị sử dụng sai mục đích, chuyển hướng vào đầu tư kinh doanh bất động sản tiềm ẩn nhiều rủi ro. Đồng thời, môi trường kinh doanh bất động sản chưa minh bạch, chưa lành mạnh, vẫn còn dấu hiệu "*lợi ích nhóm*", "*chủ nghĩa tư bản thân hữu*" đã tác động làm nản lòng các doanh nghiệp làm ăn chân chính, gây cản trở cho doanh nghiệp trong việc tiếp cận nguồn lực đất đai, vốn, các dự án thực hiện chủ trương xã hội hóa đầu tư theo phương thức đối tác công - tư (PPP), bằng hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT).

Vụ cháy tại tầng hầm chung cư Carina Plaza đã gây hậu quả rất nghiêm trọng làm chết 13 nạn nhân, làm bị thương 51 người đã có tác động rất lớn đến toàn xã hội, trước hết là 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 và Ủy ban nhân dân các quận, phường, thị trấn, lực lượng PCCC chuyên nghiệp, nhất là cộng đồng cư dân đang 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 thị trường bất động sản.

**Đến nay, đã có thể khẳng định không xảy ra "bong bóng" bất động sản trong năm 2018 cho đến Tết Kỷ Hợi.**

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

### **2.1)- Dự báo các nhân tố khách quan tác động đến thị trường bất động sản:**

Dự báo kinh tế toàn cầu năm 2019 đối diện với nhiều thách thức:

- Chủ nghĩa bảo hộ mậu dịch, chiến tranh thương mại giữa một số nước lớn có tác động đến nước ta. Mặt tiêu cực là có thể làm suy giảm tăng trưởng kinh tế toàn cầu, giảm tổng cầu (*Nhiều tổ chức uy tín nhận định tăng trưởng kinh tế toàn cầu năm 2019 chỉ vào khoảng 3,5-3,7% so với năm 2018*). Mặt tích cực là khu vực Asean vẫn giữ được lợi thế tăng trưởng, nhất là Việt Nam, Philippines, Indonesia được dự báo có tốc độ tăng trưởng cao nhất, sẽ thu hút được nhiều dòng vốn đầu tư nước ngoài. Đặc biệt là Việt Nam sau khi Hiệp định CPTPP có hiệu lực vào đầu năm 2019 sẽ tác động tích cực đến thị trường bất động sản công nghiệp, phân khúc thị trường văn phòng cho thuê, căn hộ cho thuê...

- Nợ công toàn cầu dự báo tăng lên 182.000 tỷ USD ở mức nguy hiểm;

- Sự ổn định hoặc không ổn định của nền kinh tế Hoa Kỳ, Trung Quốc đều tác động rất lớn đến nền kinh tế nước ta.

### **2.2)- 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.**

(2) **Ổn định kinh tế vĩ mô với việc duy trì đà tăng trưởng cao (*GDP tăng khoảng trên dưới 7%/năm*) là nhân tố nền tảng tạo điều kiện để thị trường bất động sản phát triển theo hướng minh bạch, lành mạnh, ổn định và bền vững. Ngân hàng thế giới (*World Bank*) dự báo GDP của Việt Nam năm 2018 sẽ đạt 6,8%, nhưng có khả năng giảm còn 6,6% năm 2019 và 6,5% năm 2020 do xu thế sụt giảm của nền kinh tế toàn cầu tác động đến nền kinh tế nước ta do độ mở cao và hướng về xuất khẩu.**

(3) **Tầng lớp trung lưu tăng nhanh là nhân tố đảm bảo sự phát triển bền vững của thị trường bất động sản trong trung hạn và dài hạn.**

(4) **Đang có hiện tượng thiếu hụt nguồn cung dự án bất động sản, thiếu hụt nguồn cung quỹ đất sạch phục vụ đầu tư phát triển. Tình trạng này chưa thể giải quyết ngay trong một sớm một chiều, nên sẽ tác động lớn đến quan hệ cung - cầu trên thị trường bất động sản năm 2019 và những năm tiếp theo.**

(5) **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; Kế hoạch triển khai thực hiện**

các dự án hạ tầng đô thị, trước hết là hạ tầng giao thông, metro; 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.

(6) 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, cộng sinh, cộng đồng trách nhiệm 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.

(7) 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.

**2.3)- Ba (03) điểm nghẽn của nền kinh tế và 7 điểm nghẽn của thị trường bất động sản:**

**Nền kinh tế nước ta đang vướng 3 điểm nghẽn: (i) Thể 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:**

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 trương 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 trương 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 trương đầu tư, chỉ định nhà 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 khi chờ sửa đổi Luật Nhà ở, trên cơ sở Văn bản số 805/BXD-QLN ngày 05/05/2016 của Bộ Xây dựng và Văn bản 11153/VPCP-CN của Văn phòng Chính phủ, Hiệp hội kiến nghị Chính phủ sớm ban hành Văn bản quy phạm pháp luật để hướng dẫn cụ thể các trường hợp doanh nghiệp đã bồi thường giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất (*trong đó có đất ở xen cài với đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp, đất chuyên dùng...*) để thực hiện dự án nhà ở thương mại thì được chỉ định chủ đầu tư, với điều kiện phải phù hợp với quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để phát triển đô thị, khu dân cư của địa phương.

## **(2) Điểm nghẽn 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 báo*" 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 giảm các dự án bất động sản trung cấp và bình dân. Riêng các dự án bất động sản cao cấp ít bị ảnh hưởng là do các chủ đầu tư đã chuẩn bị sẵn quỹ đất và nguồn lực tài chính từ các năm trước. 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 mỗi bên

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.

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 dờ dằng 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, đảm bảo 02 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.

### **(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 "cua đôi, cua ba". Đây cũng là một nguyên nhân gây ách tắc dự án do chưa đủ điều kiện để triển khai tiếp. 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 Tuyền - 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:

**a. Trong giai đoạn thụ lý hồ sơ trước khi "đủ điều kiện" trình ra Hội đồng (thực chất là "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 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.

**b. 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.

**c. 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:

- Hiện nay, nhu cầu chuyển nhượng dự án 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 10 tháng đầu năm 2018, mới có 15/23 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 500 dự án bị thu hồi chủ trương đầu tư, bị "*đắp chiếu, trùm mền*", là "*hàng dự án tồn kho*", nhưng chưa đủ điều kiện chuyển nhượng;

- 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;

- 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. Yếu tố trục lợi trong việc chuyển nhượng toàn bộ dự án hoặc một phần dự án có sử dụng đất chỉ xảy ra trong một số trường hợp chỉ định nhà đầu tư dự án BT được thanh toán bằng quỹ đất đối ứng; chỉ định nhà đầu tư liên doanh trong các dự án di dời nhà xưởng theo Quyết định 86/2010/QĐ-TTg; 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 theo kiểu "*chủ nghĩa tư bản thân hữu*" hoặc do nằm trong "*nhóm lợi ích*"; hoặc bán chỉ định quỹ đất công, đất nhà xưởng cho nhà đầu tư không qua thực hiện đấu giá công khai. Trong lúc Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Đấu thầu đã quy định những trường hợp được chỉ định nhà đầu



tư khi đã tạo lập được quỹ đất dự án. Sau đó, các chủ đầu tư này chuyển nhượng lại dự án hoặc một phần dự án cho các nhà đầu tư khác để hưởng lợi.

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

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 và lúng túng cho cơ quan nhà nước các Bộ, ngành, địa phương. Tại Mục 4 Nghị quyết 119/NQ-CP ngày 09/09/2018 của Chính phủ đã chỉ đạo: "*Trong thời gian Nghị định này chưa được ban hành và chưa có hiệu lực thi hành, giao Bộ Tài chính khẩn trương nghiên cứu, báo cáo Thủ tướng Chính phủ giải pháp xử lý khoảng trống pháp lý kể từ ngày Luật quản lý, sử dụng tài sản công có hiệu lực để không làm ảnh hưởng đến các dự án đang triển khai, đặc biệt là các dự án BT đã ký kết hợp đồng*". Hiệp hội kiến nghị Chính phủ sớm ban hành Nghị định quy định việc sử dụng tài sản công để thanh toán cho nhà đầu tư khi thực hiện dự án theo hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT). Trong lúc chưa ban hành Nghị định này, Hiệp hội đề nghị Chính phủ sớm ban hành Nghị quyết để hướng dẫn các Bộ, ngành, các địa phương xử lý các dự án BT được thanh toán bằng quỹ đất đối ứng, để đảm bảo quyền và lợi ích chính đáng của các nhà đầu tư dự án BT đang gặp rất nhiều khó khăn trong thời gian qua.

**(6) Điểm nghẽn tín dụng:**

- **Đối với đối tượng thụ hưởng 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 mỗi 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 500 tỷ đồng để thực hiện chính sách nhà ở xã hội và dự kiến đến hết năm 2018 sẽ chi hết 1.000 tỷ đồng; Ngân hàng Chính sách xã hội cũng đã phân bổ về Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh 50 tỷ đồng là quá ít; 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 chưa tiếp cận được nguồn vốn cho vay ưu đãi này.

- **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*). 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 Quỹ phát triển nhà ở thành phố Hồ Chí Minh trong 12 năm qua đã tạo điều kiện cho 4.010 cán bộ, công nhân viên (80% người vay thuộc ngành giáo dục, y tế) vay với tổng số tiền 1.565 tỷ đồng (500 triệu đồng/suất), được thành phố hỗ trợ lãi suất và thực tế chỉ phải trả lãi vay 4,7%/năm để mua nhà.**

- **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. 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 7,5% tổng dư nợ tín dụng. Tại thành phố Hồ Chí Minh, tỷ trọng này là 10,8% cao hơn mức bình quân của cả nước. 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.

(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 khô 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 chông 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 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.

### **3/- Dự báo thị trường bất động sản năm 2019:**

- Thị trường bất động sản sẽ có sự phát triển khởi sắc hơn trong các tháng cuối năm đến Tết Kỷ Hợi, cũng là cao điểm của thị trường bất động sản. Dự báo thị trường bất động sản năm 2019 sẽ đứng trước nhiều thách thức, trước hết là do thiếu hụt nguồn cung quỹ đất, thiếu hụt nguồn cung dự án phân khúc nhà ở trung cấp và phân khúc nhà ở bình dân. Trong thị trường bất động sản, 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 của thị trường và có tính thanh khoản cao nhất. Phân khúc nhà ở cao cấp đang có dấu hiệu thừa cung, phải đối diện với nhiều thách thức rất lớn 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, các dự án sẽ phát triển theo hướng tạo ra đẳng cấp khác biệt, độc đáo, tích hợp nhiều tiện ích, dịch vụ. 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 (!).

- Dự kiến tăng trưởng tín dụng năm 2018 và dự báo trong 2-3 năm tới đây chỉ vào khoảng trên dưới 15%.

- Dự báo khó thể xảy ra "bong bóng" bất động sản trong năm 2019 như đã báo cáo trong Văn bản số 98/CV-HoREA ngày 09/08/2018 của Hiệp hội.

- 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.

- Phân khúc nhà ở xã hội, thiết chế Công đoàn sẽ có nguồn vốn và quỹ đất để phát triển; 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 m<sup>2</sup> 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.

- Phân khúc đất nền hợp pháp có đầy đủ hạ tầng và tiện ích tiếp tục hấp dẫn người có nhu cầu mua để ở hoặc để đầu tư. Tuy nhiên, 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.

- 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.

- 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, giúp thúc đẩy thị trường mua bán chuyển nhượng dự án (M&A) phát triển mạnh hơn.

#### **4/- Tám (08) khuyến nghị đối với doanh nghiệp bất động sản năm 2019:**

Để thích ứng với lộ trình giảm dần nguồn tín dụng vào thị trường bất động sản, Hiệp hội đã có 08 khuyến nghị các doanh nghiệp bất động sản, như sau:

(1) Khuyến nghị các doanh nghiệp cần đảm bảo hiệu quả kinh doanh, trước hết là đảm bảo chỉ tiêu lợi nhuận, doanh thu, chuẩn bị được quỹ đất dự án, 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, bởi vì kể từ ngày 01/01/2019, các tổ chức tín dụng chỉ còn được sử dụng tối đa 40% nguồn vốn ngắn hạn để cho vay trung hạn và dài hạn theo quy định tại Thông tư 36/2014/TT-NHNN và Thông tư 16/2018/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước.

(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 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.

(6) Khuyến nghị các doanh nghiệp 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 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. Trong 09 tháng đầu năm 2018, có khoảng 65 doanh nghiệp bất động sản lớn niêm yết trên thị trường chứng khoán đã tạo ra 157.922 tỷ đồng doanh thu thuần (*tăng 42%*) và 22.645 tỷ đồng lãi ròng (*tăng 87%*). Trong đó, có 58 doanh nghiệp có lãi (*chiếm 89%*) 07 doanh nghiệp báo lỗ, 24 doanh nghiệp bị

sự giảm lợi nhuận, và nhóm doanh nghiệp thuộc Vingroup (*Vinhome, Vinretails, Vincom*) có mức tăng trưởng lợi nhuận áp đảo, chiếm đến 67,61% tổng lợi nhuận của 65 doanh nghiệp niêm yết. Mặt hạn chế là tình trạng hàng tồn kho của 65 doanh nghiệp niêm yết lên đến 201.921 tỷ đồng rất đáng quan ngại. Tuy nhiên, kênh dẫn vốn từ thị trường chứng khoán vào thị trường bất động sản đang và sẽ tiếp tục đóng vai trò chủ đạo trong thời gian tới đây.

(7) 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)...

(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, sau đây: (i) *An toàn về pháp lý với tinh thần thượng tôn pháp luật*; (ii) *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*; (iii) *An toàn về mô hình tổ chức và nhân sự, trước hết là các nhân sự chủ chốt của doanh nghiệp, đáp ứng yêu cầu của cuộc cách mạng công nghiệp lần thứ tư. Bên cạnh đó, tùy theo lĩnh vực, ngành nghề hoạt động, doanh nghiệp cần lựa chọn thêm các tiêu chí cần thiết khác.*

**5/- Nghiên cứu 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):**

Đây là mô hình đầu tư bất động sản rất mới có phương thức hoạt động gần tương đồng với Quỹ đầu tư tín thác bất động sản (REIT) theo mô hình mã hóa bất động sản áp dụng công nghệ Blockchain và sử dụng mã Token (chữ ký số dạng mã OTP), áp dụng công nghệ Blockchain vào lĩnh vực bất động sản, mở ra thế giới tiền tệ mã hóa tài sản là bất động sản thực tế cho những người mà trước đây không thể đầu tư do hạn chế địa lý hay nguồn tài chính ít ỏi. Đây cũng là giải pháp bổ sung và có triển vọng thay thế cho các phương pháp đầu tư bất động sản truyền thống đã dần lỗi thời trên cơ sở ứng dụng những tiến bộ của khoa học và công nghệ tin học, mà hiện nay là công nghệ Blockchain.

Tại thành phố New York, Hoa Kỳ bất kỳ nhà đầu tư nào cũng có thể sở hữu một phần của tòa cao ốc hạng sang trị giá hơn 30 triệu USD tọa lạc tại trung tâm quận Mahattan nhờ vào hình thức mã hóa tài sản, bằng công nghệ Blockchain. Quỹ đầu tư này sẽ tạo Token kỹ thuật số (*Sử dụng thiết bị Token hoặc phân mềm Token; Mã số Token chỉ có giá trị sử dụng một lần và người sử dụng phải quyết định trong vòng 60 giây*). Mã số Token kỹ thuật số đại diện cho một phần giá trị của tòa nhà và được giao dịch như một mã cổ phiếu và các nhà đầu tư trên thế giới có thể sở hữu tỷ lệ % nhất định đối với tòa nhà này tương ứng với số tiền họ mua Token. Mỗi mã cổ phiếu có giá trị 1 USD. Như vậy, sẽ có khoảng 25 đến 30 triệu người có thể sở hữu một phần hay toàn bộ cao ốc này với giá 1 USD/ 1 phần (*hay 1 mã cổ phiếu*). Đây là hoạt động đầu tư hoàn toàn mới chưa từng xảy ra từ trước đến nay. Bên cạnh việc tiếp cận khách hàng dễ dàng hơn thì mặt khác nhà đầu tư có thể bán các Token này để gây quỹ phát triển dự án. Chưa kể đến lợi ích lớn hơn là giá trị bất động sản này thường gia tăng theo thời gian theo quy luật của thị trường. Thay vì phải lo lắng chạy theo thời hạn trả tiền vay ngân hàng thì khi thực hiện mã hóa tài sản theo phương thức trên đây sẽ huy động được nguồn vốn lớn của xã hội thông qua các nhà đầu tư để hoàn tất việc xây dựng dự án. Ý tưởng về mã hóa bất động sản này là kết quả sự hợp tác của Công ty Công nghệ Blockchain Fluidity và Công ty Môi giới Bất động

sản Bro Pele. Họ đã tạo ra một hợp đồng thông minh giúp điều chỉnh và đảm bảo tính trung thực của cả bên bán và bên mua Token bất động sản. Với công nghệ Blockchain thì đảm bảo được tính minh bạch, thông suốt, an toàn và có thể giải quyết bài toán thông tin giữa người mua và người bán từ đó thúc đẩy tính thanh khoản trên thị trường bất động sản. Tuy nhiên, hoạt động mã hóa bất động sản hiện nay vẫn đang ở thời kỳ sơ khai nên chưa mở rộng với công chúng nên chưa có tác động nhiều đến hoạt động tài chính và thị trường bất động sản. Nhưng sự cải tiến mới này chắc chắn sẽ mang đến nhiều tiềm năng, ảnh hưởng đến phương thức kinh doanh bất động sản và cách chúng ta hiểu đúng nghĩa thế nào là sở hữu tài sản trong thời đại kỹ thuật số và số hóa hiện nay. **Hiệp hội sẽ tiếp tục nghiên cứu đề xuất sửa đổi, bổ sung Luật Chứng khoán về chứng khoán hóa bất động sản, quỹ đầu tư bất động sản, quỹ đầu tư tín thác bất động sản (REIT).**

#### **7/- Chiến lược gia tăng giá trị bất động sản:**

(1) "*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...

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

(3) Quy mô dự án và suất đầu tư quyết định giá trị bất động sản. Bởi lẽ dự án có quy mô lớn, có nhiều tiện ích và dịch vụ với suất đầu tư hợp lý thì 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.

(4) 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.

(5) 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.

**Trân trọng kính chào!**

**Lê Hoàng Châu - Chủ tịch**

**Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA)**

