

LÀNH MẠNH HÓA THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN THỨC ĐẨY PHÁT TRIỂN KINH TẾ BỀN VỮNG NĂM 2023

(Tham luận của Ông Lê Hoàng Châu - Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) tại Diễn đàn Kinh tế Việt Nam lần thứ 5 ngày 17/12/2022)

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) xin góp ý kiến đánh giá tình hình thị trường bất động sản hiện nay và đề xuất một số nhiệm vụ, giải pháp để **lãnh mạnh hóa thị trường bất động sản thúc đẩy phát triển kinh tế bền vững năm 2023**, như sau:

1/- Tình hình và nguyên nhân:

1. Thị trường bất động sản đang **rất khó khăn**, sức mua và thanh khoản giảm mạnh, thiếu dòng tiền; thiếu nguồn cung nhà ở đi liền với cơ cấu sản phẩm nhà ở không hợp lý, thiếu nhà ở giá vừa túi tiền, nhà ở xã hội và nhà ở cho công nhân, thừa nhà ở cao cấp; giá nhà tăng liên tục vượt quá khả năng tài chính của đa số người dân nên khó tạo lập được nhà ở.

“*Vướng mắc pháp lý*” của thị trường bất động sản hiện nay là **vướng mắc lớn nhất**, chiếm 70% khó khăn của các dự án bất động sản, nhà ở, mà nếu không có giải pháp xử lý kịp thời, hiệu quả thì thị trường bất động sản có thể **trượt** vào suy thoái, khủng hoảng có thể kéo theo suy thoái, khủng hoảng kinh tế, tác động bất lợi đến mục tiêu giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô, an sinh xã hội.

Do thị trường bất động sản đang rất khó khăn nên một số Tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản phải thực hiện các giải pháp cấp thời “*tự cứu mình*” để “*tồn tại*” trước đã và chờ cơ hội đầu tư kinh doanh mới, như phải thu hẹp quy mô đầu tư sản xuất kinh doanh (dừng, đình hoãn hoạt động đầu tư, thi công xây dựng một số dự án, công trình; dừng triển khai các dự án mới; dừng phát hành cổ phiếu tăng vốn; dừng IPO, mua lại trái phiếu trước thời hạn), mà điều này sẽ tác động đến sự phục hồi và tăng trưởng của nền kinh tế, trực tiếp làm giảm nguồn thu ngân sách nhà nước.

Nhiều Tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản đã phải tinh giản tối đa bộ máy, giảm lực lượng lao động (thậm chí có Tập đoàn giảm đến trên dưới 50% lực lượng lao động) tác động đến vấn đề an sinh xã hội, tác động đến nhiều hộ gia đình, hoặc phải giảm lương tác động đến cuộc sống của nhiều người lao động, công nhân xây lắp, nhân viên môi giới, nhất là đang cận kề Tết Quý Mão 2023.

Do “*tắc*” nguồn vốn tín dụng, “*tắc*” nguồn vốn “*trái phiếu*”, “*tắc*” cả nguồn “*vốn huy động từ khách hàng*”, nên một số Tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản “*đói vốn*” đã phải vay vốn ngoài xã hội (tín dụng đen) với lãi suất rất cao đây “*rủi ro*”, hoặc phải bán bớt tài sản, chuyển nhượng dự án hoặc bán sản phẩm bất động sản, nhà ở với chiết khấu sâu (thậm chí đến 40-50% giá hợp đồng) tạo ra cơ hội cho khách hàng mua với giá rẻ hơn, nhưng cũng tiềm ẩn “*rủi ro*” do đây là sản phẩm hình thành trong tương lai.

Bên cạnh đó, việc chuyển nhượng dự án với “*giá hời*” có thể tạo lợi thế cho các nhà đầu tư nước ngoài với tiềm lực tài chính mạnh có cơ hội “*thâu tóm*” các dự án tốt, các thương hiệu mạnh, có thể làm giảm “*lợi thế*” của các doanh nghiệp trong nước đang “*thống lĩnh*” thị trường bất động sản hiện nay.

Tình hình trên đây do nhiều nguyên nhân khách quan và chủ quan, trong đó có tác động từ các xung đột địa chính trị, lạm phát gia tăng tại nhiều nước có thể dẫn đến suy thoái kinh tế, đứt gãy chuỗi cung ứng toàn cầu, nhưng cần nhận rõ nguyên nhân chủ quan là chủ yếu bắt nguồn từ nội tại nền kinh tế và thị trường bất động sản nước ta.

Trong đó, có nguyên nhân từ phía Nhà nước như một số **quy định pháp luật chưa bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất**; công tác **thực thi pháp luật chưa thật hiệu lực, hiệu quả**; thủ tục hành chính rườm rà, **chồng chéo, phức tạp**; một số cán bộ công chức **sơ trách nhiệm, đùn đẩy công việc, không dám đề xuất, không dám quyết định**; chưa phát triển đồng bộ các thị trường vốn trước hết là thị trường chứng khoán, thị trường trái phiếu doanh nghiệp, các quỹ đầu tư bất động sản, quỹ đầu tư tín thác bất động sản (REITS) và các nguồn vốn xã hội hoá khác bao gồm nguồn vốn bảo hiểm nhân rỗi; thu hút nguồn vốn đầu tư nước ngoài (FDI) chưa đạt kỳ vọng do thị trường chứng khoán nước ta vẫn còn là **“thị trường mới nổi”** chưa được chuyển đổi lên **“thị trường cận biên”**, dẫn đến thị trường bất động sản **phụ thuộc quá lớn vào thị trường tín dụng tiềm ẩn rủi ro** cho cả thị trường tín dụng và thị trường bất động sản.

Đồng thời, có nguyên nhân từ phía doanh nghiệp chủ đầu tư dự án bất động sản như **đầu tư dàn trải, vượt quá năng lực tài chính, quản trị hoặc xu hướng chạy theo lợi nhuận đơn thuần, muốn tối đa hoá lợi nhuận, chưa thật sự bảo đảm hài hoà lợi ích** giữa doanh nghiệp, người dân và Nhà nước đại diện cho lợi ích công cộng. Cá biệt có doanh nghiệp **chưa tuân thủ pháp luật**, có trường hợp **vi phạm pháp luật** đến mức phải xử lý trách nhiệm hình sự.

Bên cạnh đó, có nguyên nhân từ phía các nhà đầu tư thứ cấp, nhất là nhà đầu tư lướt sóng, trong đó có giới đầu nậu, môi giới, đầu cơ làm nhiễu loạn thị trường bất động sản.

2. Hiệp hội nhận thấy, thị trường bất động sản có vị trí quan trọng và có quan hệ hữu cơ với hầu hết các ngành kinh tế, thể hiện rõ trong Quyết định số 27/2018/QĐ-TTg ngày 06/07/2018 của Thủ tướng Chính phủ “Ban hành Hệ thống ngành kinh tế Việt Nam” xác định cả nước có 1.571 ngành kinh tế từ cấp 5 đến cấp 1 là cấp cao nhất và “hoạt động kinh doanh bất động sản” là một trong 21 ngành kinh tế cấp 1, vừa góp phần phát triển kinh tế xã hội, vừa đảm bảo an sinh xã hội về nhà ở cho các tầng lớp nhân dân, nên cần tập trung thực hiện một số nhiệm vụ, giải pháp hỗ trợ, tháo gỡ vướng mắc để thị trường bất động sản vượt qua khó khăn.

2/- Quan điểm, mục tiêu:

Hiệp hội đề nghị thống nhất quan điểm là không giải cứu thị trường bất động sản, doanh nghiệp bất động sản mà chỉ hỗ trợ thông qua cơ chế chính sách, pháp luật tạo điều kiện để thị trường bất động sản tự điều chỉnh, tự điều tiết; doanh nghiệp bất động sản chủ động tái cấu trúc, tái cơ cấu, giảm giá nhà tương đối và thực chất; đi đôi với xem xét hỗ trợ lãi suất hợp lý cho người mua nhà để ở, người mua nhà lần đầu để tăng tổng cầu và sức mua trên thị trường giúp cho doanh nghiệp bất động sản vượt qua khó khăn và hỗ trợ thị trường bất động sản phục hồi, tăng trưởng theo hướng phát triển minh bạch, lành mạnh, an toàn, bền vững.

3/- Nhiệm vụ, giải pháp:

3.1)- Giải pháp trung hạn, dài hạn:

(1) Đề nghị tập trung thực hiện 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” đã xác định mục tiêu cụ thể là “Đến năm 2023, phải hoàn thành sửa đổi Luật Đất đai năm 2013 và một số luật liên quan, bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất” đảm bảo chất lượng, đúng tiến độ, chống lợi ích nhóm, tiêu cực trong công tác xây dựng pháp luật ngay trong quá trình xây dựng Dự án sửa đổi Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Xây dựng; sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ Luật Dân sự, Luật Đầu tư, Luật Chứng khoán, Luật đầu giá tài sản, Luật Thuế giá

trị gia tăng, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp, Luật Thuế thu nhập cá nhân... để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất.

(2) Hiệp hội nhận thấy, để xử lý các vướng mắc, khó khăn rất lớn của thị trường bất động sản thì cả bộ máy chính trị “*đã vào cuộc*”, trước hết là Bộ Chính trị và Ban Chấp hành Trung ương Đảng “*đã vào cuộc*” mà điển hình là Nghị quyết 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 (nêu trên); Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ cũng “*đã vào cuộc*” mà điển hình là Nghị quyết số 156/NQ-CP ngày 06/12/2022 về “*Phiên họp Chính phủ thường kỳ tháng 11 năm 2022*” và Quyết định số 1435/QĐ-TTg ngày 17/11/2022 về “*Thành lập Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ về rà soát, đôn đốc, hướng dẫn tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong triển khai thực hiện dự án bất động sản cho các địa phương doanh nghiệp*”.

Hiệp hội rất hoan nghênh Ủy ban Thường vụ Quốc hội tại cuộc họp lần thứ 17 ngày 28/11/2022 cũng “*đã vào cuộc*” và quyết định tổ chức Kỳ họp bất thường lần thứ hai của Quốc hội dự kiến vào đầu năm 2023 theo đề nghị của Chính phủ để xem xét, quyết định những vấn đề thật cấp bách, đã được chuẩn bị kỹ lưỡng, đã chín, đủ rõ và có sự đồng thuận, thống nhất cao trong ngắn hạn, trung hạn, dài hạn.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét bổ sung 02 nội dung trình Kỳ họp bất thường lần thứ hai của Quốc hội dự kiến tổ chức vào đầu năm 2023 để xem xét quyết định một số cơ chế tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho thị trường bất động sản. Đây vừa là giải pháp trung hạn, dài hạn nhưng cũng vừa là giải pháp ngắn hạn giải quyết các vướng mắc thực tế hiện nay. Bởi lẽ, thị trường bất động sản đang rất khó khăn hiện nay cũng là một trong những vấn đề cấp bách cần được trình Kỳ họp bất thường lần thứ hai của Quốc hội xem xét theo quy định tại khoản 5 Điều 7 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 thì “*5. Nhà nước có cơ chế, chính sách bình ổn thị trường bất động sản khi có biến động, bảo đảm lợi ích cho nhà đầu tư và khách hàng*”, như sau:

Một là, để khai thông hoạt động chuyển nhượng, sáp nhập dự án bất động sản theo nhu cầu kinh doanh của doanh nghiệp (M&A), nhất là để xử lý các dự án bị “*đắp chiếu*” do chủ đầu tư yếu kém về năng lực, Hiệp hội đề nghị Ủy ban Thường vụ Quốc hội trình Kỳ họp bất thường của Quốc hội lần thứ hai xem xét, cho phép các doanh nghiệp bất động sản chuyển nhượng dự án bất động sản được áp dụng Điều 10 Nghị quyết số 42/2017/QH14 ngày 21/06/2017 của Quốc hội khóa 14 “*Về thí điểm xử lý nợ xấu của các tổ chức tín dụng*” cho phép chuyển nhượng tài sản bảo đảm của khoản nợ xấu là dự án bất động sản khi dự án đã “*có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền*”.

Hai là, Hiệp hội đề nghị Chính phủ và Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét bố trí nguồn vốn ngân sách “*cấp bù lãi suất tín dụng ưu đãi*” (theo quy định tại điểm o khoản 10 Điều 3 Nghị quyết số 973/2020/UBTVQH14 ngày 08/07/2020 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14) để các ngân hàng thương mại cho người mua nhà để ở, người mua căn nhà đầu tiên được vay với lãi suất hợp lý để mua nhà ở thương mại, nhà ở xã hội có mức giá đề xuất không quá 1,8 tỷ đồng/căn (tương tự như cơ chế của gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ), bởi lẽ trong các năm qua hầu hết người mua nhà ở xã hội đã phải vay với lãi suất thương mại 9-10%/năm.

3.2) Giải pháp ngắn hạn:

a. Đề nghị Chính phủ khẩn trương ban hành 02 Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực đất đai của Bộ Tài nguyên Môi trường và thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng để tháo gỡ ngay một số vướng mắc:

Trong thời gian chờ các Luật Đất đai (mới) và một số luật liên quan được ban hành và có hiệu lực thi hành thì cần thiết rà soát, sửa đổi một số quy định dưới luật theo hình thức một Nghị định sửa đổi, bổ sung nhiều Nghị định và sửa đổi một số Thông tư liên quan để khắc phục ngay một số bất cập, vướng mắc nhưng phải bảo đảm phù hợp với luật

hiện hành. Trước mắt là Đề án “*Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng*” và Đề án “*Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định thuộc lĩnh vực đất đai*” của Bộ Tài nguyên và Môi trường, **kết hợp** sửa đổi, bổ sung một số Nghị định liên quan thuộc lĩnh vực quản lý của các Bộ, ngành khác **để bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất.**

b. Đề nghị Ngân hàng Nhà nước khẩn trương “*bom*” nguồn vốn tín dụng bổ sung vào nền kinh tế đúng đối tượng theo chỉ đạo của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ:

Hiệp hội rất hoan nghênh Ngân hàng Nhà nước, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã quyết định **nới “*room*” tín dụng thêm 1,5 - 2% để có thêm nguồn vốn tín dụng 240.000 tỷ đồng** để hỗ trợ cho nền kinh tế, các lĩnh vực ưu tiên và người dân trong giai đoạn **cao điểm** tháng 12/2022 và trước Tết Quý Mão 2023.

Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước **tạo điều kiện cho các doanh nghiệp, người mua nhà và nhà đầu tư được tiếp cận nguồn vốn tín dụng** đối với các dự án **bất động sản đã có đầy đủ pháp lý, có tính khả thi**, các dự án **đang xây dựng dở dang**, nhất là các dự án sắp hoàn thành xây dựng, các dự án **nhà ở giá vừa túi tiền** của các doanh nghiệp **có uy tín thương hiệu, thực hiện tốt nghĩa vụ nộp thuế** cho Nhà nước, **đóng bảo hiểm xã hội đầy đủ** cho người lao động, có nhiều **hoạt động xã hội thiện nguyện** và tạo điều kiện cho nhà đầu tư **mua trái phiếu** doanh nghiệp riêng lẻ cũng **được tiếp cận nguồn vốn tín dụng để tăng “*niềm tin*” và “*lực cầu*”** trên thị trường trái phiếu.

c. Đề nghị khẩn trương xử lý một số khó khăn, vướng mắc của thị trường trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ:

Về **dài hạn**, Hiệp hội đề nghị Bộ Tài chính xem xét **sửa đổi Luật Chứng khoán 2019** để xây dựng hoàn thiện **thị trường trái phiếu** doanh nghiệp **song hành** với thị trường chứng khoán và trở thành kênh huy động vốn **xã hội hóa** hàng đầu của nền kinh tế, phân đầu **đạt 50% GDP** vào năm 2025 và **60% GDP** vào năm 2030, **không để xảy ra tình trạng lừa đảo** trong hoạt động phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ, để **thị trường trái phiếu doanh nghiệp vượt qua khó khăn hiện nay** và trở thành kênh huy động vốn xã hội hóa quan trọng để chia sẻ, làm **giảm bớt áp lực** cho các **tổ chức tín dụng**, để các tổ chức tín dụng trở về chức năng chủ yếu là **cung ứng vốn lưu động** cho nền kinh tế và chỉ nên sử dụng **tối đa không quá 30%** nguồn vốn huy động ngắn hạn (*tiền gửi tiết kiệm*) để cho vay trung hạn, dài hạn theo **lộ trình hạn chế dần tín dụng** vào các lĩnh vực rủi ro như chứng khoán, bất động sản của Ngân hàng Nhà nước.

Hiệp hội được biết khối lượng **trái phiếu đáo hạn đến 31/12/2022** vào khoảng **21.650 tỷ đồng**; **trái phiếu đáo hạn năm 2023** vào khoảng **119.000 tỷ đồng**; **trái phiếu đáo hạn năm 2024** vào khoảng **112.000 tỷ đồng**, trong đó Hiệp hội đề nghị có **giải pháp để xử lý khối lượng trái phiếu đáo hạn của tháng 12/2022 và năm 2023.**

Bên cạnh đó, Bộ Tài chính cho biết nguồn vốn đầu tư công bằng ngân sách nhà nước năm 2022 mà Chính phủ đã phân bổ cho các Bộ, ngành và các địa phương nhưng tính **đến ngày 30/11/2022 vẫn chưa giải ngân** khoảng **212.000 tỷ đồng** chiếm khoảng **38,5%** tổng vốn đầu tư công năm 2022 mà Chính phủ đã phân bổ.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị một số **giải pháp xử lý một số khó khăn, vướng mắc của thị trường trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ**, như sau:

(1) Hiệp hội đề nghị các doanh nghiệp bất động sản tiếp tục cố gắng tối đa để thực hiện **mua lại trái phiếu trước thời hạn** (*Trong 11 tháng đầu năm 2022, các doanh nghiệp đã mua lại 160.653 tỷ đồng*), hoặc thỏa thuận **hoán đổi trái phiếu lấy nhà ở** của dự án với mức **chiết khấu lên đến 40-50%** giá bán hoặc đàm phán **gia hạn kỳ hạn** của trái phiếu hoặc **chuyển đổi trái phiếu sang cổ phiếu.**

(2) Hiệp hội đề nghị Bộ Tài chính xem xét trình Chính phủ và cơ quan có thẩm quyền xem xét giải pháp có thể sử dụng một phần nguồn vốn đầu tư công đã được Chính phủ phân bổ nhưng các Bộ, ngành, địa phương chưa giải ngân (*đang gửi tại Kho Bạc Nhà nước hoặc ngân hàng thương mại với lãi suất thấp*) để Nhà nước mua lại khối lượng trái phiếu doanh nghiệp đáo hạn của tháng 12/2022 và 06 tháng đầu năm 2023 (*có lãi suất cao hơn rất nhiều*) vừa hỗ trợ ổn định thị trường trái phiếu, vừa hỗ trợ doanh nghiệp có thời gian điều chỉnh kinh doanh và kế hoạch tài chính, vừa nâng đỡ “*niềm tin thị trường*” và từng quý thì có đánh giá kết quả thực hiện để điều chỉnh phù hợp.

Hiệp hội đề nghị “*tiêu chí*” trái phiếu doanh nghiệp mà Nhà nước mua lại là “*trái phiếu phát hành lần đầu*”, “*trái phiếu có tài sản đảm bảo định giá chuẩn*” vì không doanh nghiệp nào lại “*dám bội tín*” với Nhà nước và tiền mà người dân bán lại trái phiếu doanh nghiệp lại được đưa vào lưu thông, đang nào cũng có lợi cho nền kinh tế, góp phần tăng “*niềm tin*” cho các nhà đầu tư nước ngoài và tiếp tục thu hút dòng “*vốn ngoại*” đầu tư trở lại vào nước ta.

(3) Hiệp hội đề nghị Bộ Tài chính trình Chính phủ xem xét sửa đổi, bổ sung Nghị định 65/2022/NĐ-CP theo hướng tạm hoãn đến hết năm 2023 chưa áp dụng quy định “*nhà đầu tư mua trái phiếu doanh nghiệp phát hành riêng lẻ là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, phải đảm bảo danh mục chứng khoán niêm yết, đăng ký giao dịch do nhà đầu tư nắm giữ tối thiểu 02 tỷ đồng được xác định bằng giá trị thị trường bình quân theo ngày của danh mục chứng khoán trong thời gian tối thiểu 180 ngày liền kề trước ngày xác định tư cách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, không bao gồm giá trị vay giao dịch ký quỹ và giá trị chứng khoán thực hiện giao dịch mua bán lại. Việc xác định nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp tại điểm này có giá trị trong vòng 03 tháng kể từ ngày được xác nhận*”. Đồng thời, nhà đầu tư mua trái phiếu là cá nhân phải có văn bản cam kết đã hiểu rõ và tự chịu trách nhiệm về đầu tư trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ theo quy định tại khoản 6 Điều 1 Nghị định 65/2022/NĐ-CP.

Hiệp hội đề nghị Bộ Tài chính trình Chính phủ cho phép gia hạn kỳ hạn của trái phiếu thêm 01 năm để giảm áp lực trái phiếu đáo hạn và tăng “*niềm tin*” cho thị trường trái phiếu doanh nghiệp.

Hiệp hội đề nghị Bộ Tài chính trình Chính phủ xem xét cho phép VAMC và ngân hàng thương mại mua lại trái phiếu doanh nghiệp và chỉ cần Chính phủ có ý kiến cho phép các tổ chức này mua lại trái phiếu doanh nghiệp thì sẽ làm tăng “*niềm tin*” cho thị trường trái phiếu và các nhà đầu tư.

(4) Hiệp hội đề nghị Bộ Tài chính trình Chính phủ xem xét sửa đổi Luật Chứng khoán 2019 nhằm phát triển các quỹ đầu tư bất động sản, quỹ đầu tư tín thác bất động sản (REITS) áp dụng công nghệ blockchain và tiếp tục thực hiện Nghị quyết 39-NQ/TW ngày 15/01/2019 của Bộ Chính trị “*về nâng cao hiệu quả quản lý, khai thác, sử dụng và phát huy các nguồn lực của nền kinh tế*” đã đặt ra mục tiêu huy động nguồn vốn huy động cho nền kinh tế của các doanh nghiệp bảo hiểm đến năm 2035 chiếm 20% - 30% và đến năm 2045 chiếm 30% - 50% tổng nguồn vốn đầu tư dài hạn và khuyến khích các doanh nghiệp bảo hiểm đầu tư trở lại nền kinh tế.

(5) Về giải pháp tình thế, Hiệp hội đề nghị Chính phủ xem xét cho phép chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại được chia căn hộ lớn thành căn hộ nhỏ (*Hiệp hội đề nghị tiêu chí không làm tăng quy mô dân số quá 10%*) để có nhiều căn hộ có mức giá khoảng 1,8 tỷ đồng/căn trở xuống, phù hợp với nhu cầu và khả năng tài chính của đa số cán bộ công chức, cán bộ lực lượng vũ trang, người có thu nhập trung bình, người có thu nhập thấp đô thị, công nhân lao động, người nhập cư; đề nghị cho phép chuyển đổi dự án nhà ở thương mại sang dự án nhà ở xã hội để từ nay trở đi, chủ đầu tư có thể tiếp cận được nguồn vốn vay ưu đãi nhà ở xã hội tại Ngân hàng chính sách xã hội (*bởi lẽ, khoản 2 Điều 33 Nghị*

định 100/2015/NĐ-CP quy định “**2. Trong giai đoạn 2015-2020, Ngân hàng Chính sách xã hội chưa thực hiện cho vay đối với các đối tượng quy định tại Khoản 1 Điều 15 của Nghị định này**”), nhằm “**nấn lại**” cơ cấu sản phẩm nhà ở có giá bán vừa túi tiền, đáp ứng nhu cầu thực để khắc phục cơ cấu sản phẩm nhà ở không cân đối, bất hợp lý hiện nay.

(**Chú thích:** Hiệp hội đề nghị nghiên cứu vận dụng một số biện pháp hiệu quả của Nghị quyết 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ với gói hỗ trợ 30.000 tỷ đồng (thực chi là 34.826 tỷ đồng) cấp bù lãi suất cho các ngân hàng thương mại để người mua nhà ở xã hội, nhà ở thương mại có mức giá dưới 1,05 tỷ đồng/căn được vay với lãi suất ưu đãi 6%/năm áp dụng cho năm 2013 và 5%/năm áp dụng cho năm 2014 đến nay; cho phép chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại được chia căn hộ lớn thành căn hộ nhỏ; cho phép chuyển đổi dự án nhà ở thương mại sang dự án nhà ở xã hội. Sau 03 năm thực hiện đã đạt được 03 mục tiêu: (i) Giải quyết được hàng tồn kho bất động sản với 56.112 căn hộ; (ii) Giải quyết được phần lớn nợ xấu bất động sản; (iii) Hỗ trợ cho 56.112 người mua được căn hộ nhà ở xã hội, nhà ở thương mại có mức giá dưới 1,05 tỷ đồng/căn; (iv) Hỗ trợ thị trường bất động sản phục hồi và tăng trưởng trở lại kể từ cuối năm 2013 đến nay).

(6) Hiệp hội hoan nghênh “**Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ về rà soát, đôn đốc, hướng dẫn tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong triển khai thực hiện dự án bất động sản cho các địa phương, doanh nghiệp**” và các **Tổ công tác** khác của Thủ tướng Chính phủ và các Bộ, ngành, địa phương đã khẩn trương vào cuộc để nắm tình hình nhằm **tháo gỡ nhanh vướng mắc** của thị trường và doanh nghiệp bất động sản.

Hiệp hội đề nghị Thủ tướng Chính phủ cho phép “**Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ**” và **Tổ công tác** của các Bộ, ngành được **công bố thông tin** về hoạt động **tiếp xúc** với các doanh nghiệp, nhà đầu tư để làm **tăng “niềm tin”** của thị trường là **rất cần thiết** tại thời điểm hiện nay.

Hiệp hội nhận thấy vừa qua “**Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ**” mới chỉ **công khai thông tin** về hoạt động là đã tạo ra **hiệu ứng tâm lý tích cực** trên thị trường, ngay cả “**sự cố**” Thư mời họp của Văn phòng Chính phủ bị “**rò rỉ**” trên mạng vào chiều ngày 07/11/2022 và ngay trong cuộc họp của hai Phó Thủ tướng Chính phủ với một số doanh nghiệp bất động sản lớn đã **tạo hiệu ứng rất tích cực**, giúp **thị trường chứng khoán quay đầu tăng điểm** trở lại; hoặc mới đây, ngày 01/12/2022 tại cuộc họp báo thường kỳ của Chính phủ đã **kịp thời công bố những kết quả bước đầu** của **Tổ công tác** của Thủ tướng Chính phủ cũng đã **tạo hiệu ứng rất tích cực**, giúp cho **thị trường chứng khoán tiếp tục đà phục hồi**.

“**Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ**” chỉ **không cần phải công khai** nội dung các vướng mắc cụ thể của doanh nghiệp, hoặc các giải pháp mà “**Tổ công tác**” đang **xem xét đề xuất**. Việc công khai một số thông tin hoạt động của các “**Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ**” sẽ làm **tăng “niềm tin”** cho người dân, doanh nghiệp và nhà đầu tư trên thị trường bất động sản.

Hiệp hội hoan nghênh các vị Lãnh đạo Trung ương đã đưa ra các Thông điệp rõ ràng như **không hình sự hoá các quan hệ dân sự, kinh tế; bảo vệ người làm đúng nhưng kiên quyết xử lý các trường hợp vi phạm pháp luật; phải tìm cho được điểm cân bằng, bảo đảm hoà hoà lợi ích của người dân, doanh nghiệp, nhà đầu tư và Nhà nước**.

Trân trọng kính chào!

Lê Hoàng Châu - Chủ tịch Hiệp hội