

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 125/2020/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 12 tháng 11 năm 2020

“V/v Báo cáo đánh giá thị trường bất động sản 10 tháng đầu năm 2020, dự báo thị trường bất động sản đến Tết Âm lịch Tân Sửu và năm 2021”

Kính gửi:

- Thủ tướng Chính phủ
- Bộ Xây dựng
- Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) báo cáo đánh giá tình hình thị trường bất động sản 10 tháng đầu năm 2020, dự báo thị trường bất động sản đến Tết Âm lịch Tân Sửu và năm 2021; Kiến nghị các giải pháp nhằm phục hồi, phát triển thị trường bất động sản theo hướng minh bạch, lành mạnh, ổn định và bền vững, trong trạng thái bình thường mới hậu đại dịch CoViD-19.

Đánh giá tổng quát, thị trường bất động sản 10 tháng đầu năm 2020 có thể chia làm hai giai đoạn, như sau:

- **Từ tháng 03-07/2020**, thị trường bất động sản **bị tác động nặng nề** bởi đại dịch CoViD-19, **làm trầm trọng thêm những khó khăn sẵn có** của thị trường bất động sản trong 03 năm gần đây. Thị trường bị **sụt giảm cả nguồn cung dự án và nguồn cung sản phẩm nhà ở**, nhất là loại căn hộ có giá vừa túi tiền và nhà ở xã hội. Dù bị tác động bởi đại dịch, nhưng **giá bán nhà trên thị trường sơ cấp vẫn “neo” cao**. Giá nhà chỉ giảm trên thị trường thứ cấp (*hầu hết do bán lại, chấp nhận bán lỗ để cắt lỗ*) và thị trường bất động sản cho thuê. Giao dịch bị sụt giảm dẫn đến nhiều doanh nghiệp gặp khó khăn về thanh khoản. Trong lúc đa số người tiêu dùng bị sụt giảm thu nhập làm sụt giảm khả năng tạo lập nhà ở. Trong thị trường bất động sản, đại dịch CoViD-19 đã tác động rất lớn đến phân khúc bất động sản cho thuê (*văn phòng cho thuê; nhà, mặt bằng cho thuê; trung tâm thương mại cho thuê*); bất động sản du lịch, condotel; môi giới bất động sản và khoảng 35 ngành nghề có liên quan bất động sản.

- **Từ tháng 08/2020 đến nay**, trên cơ sở cả nước kiểm soát hiệu quả đại dịch CoViD-19 và nỗ lực của cộng đồng doanh nghiệp, **thị trường bất động sản đã từng bước phục hồi trở lại, đi đôi với sự tăng trưởng mạnh của thị trường bất động sản công nghiệp**.

Dự báo từ nay đến Tết Âm lịch Tân Sửu (cũng là thời điểm vàng) và cả năm 2021, thị trường bất động sản cả nước và thành phố Hồ Chí Minh **sẽ tiếp tục đà phục hồi và tăng trưởng trở lại**, do có những tác động tích cực từ việc cả nước **kiểm soát hiệu quả đại dịch CoViD-19** và Nhà nước đã **có một số cơ chế chính sách mới**, như: (i) Luật Đầu tư 2020, Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020, Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư (PPP), kết hợp sửa đổi một số điều của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Bảo vệ môi trường, có hiệu lực từ ngày 01/01/2021; (ii) Đồng thời với việc Chính phủ đang xem xét sửa đổi một số Nghị định, nhất là “Dự thảo Nghị định sửa đổi các nghị định thi hành Luật Đất đai”, sẽ tháo gỡ được nhiều vướng mắc về cơ chế, chính sách; (iii) Nhưng, cần phải có sự vào cuộc quyết liệt của chính quyền các địa phương trong khâu thực thi pháp luật, tháo gỡ ách tắc cho các

dự án đầu tư, dự án nhà ở thương mại, để thực hiện “mục tiêu kép” của Chính phủ đề ra, vừa kiểm soát hiệu quả đại dịch CoViD-19 vừa phát triển kinh tế vững chắc.

Riêng tiến trình phát triển đô thị và đô thị hóa, phát triển hệ thống hạ tầng đô thị, hạ tầng giao thông sẽ tiếp thêm nguồn lực cho sự phát triển kinh tế xã hội và thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh **phục hồi và tăng trưởng nhanh hơn, bền vững hơn**, cả trong trung hạn và dài hạn, **với những lực gia tốc mới**, như sau:

(1) Đề án thành lập thành phố Thủ Đức thuộc thành phố Hồ Chí Minh, là đô thị sáng tạo có tính tương tác cao, là đô thị loại 1, có quy mô kinh tế bằng khoảng 7-8% GDP cả nước, chiếm đến 1/3 GRDP của thành phố, đi đôi với mục tiêu xây dựng thành phố Hồ Chí Minh trở thành đô thị thông minh.

(2) Đề án chuyển đổi 4 trên 5 huyện thành quận trong 10 năm tới. Bên cạnh đó, hoàn toàn có khả năng chuyển đổi huyện Cần Giờ trở thành “*đô thị biển, đô thị sinh thái, đô thị môi trường*” gắn liền với việc bảo vệ nghiêm ngặt Khu dự trữ sinh quyển thế giới rừng ngập mặn (*Rừng Sác Cần Giờ*) trong những năm sắp tới.

(3) Chính phủ đã quyết định cho thành phố Hồ Chí Minh được chuyển đổi 26.000 ha đất nông nghiệp thành đất công nghiệp, thương mại, dịch vụ, đô thị, nhà ở giai đoạn 2016-2020, mà thực tế đã chứng minh 1 ha đất công nghiệp, thương mại, dịch vụ, đô thị tạo ra giá trị gấp hơn 100 lần so với 1 ha đất nông nghiệp.

1/- Đánh giá tình hình thị trường bất động sản 10 tháng đầu năm 2020:

1.1)-Số liệu tổng hợp 09 tháng đầu năm 2020 của Sở Xây dựng:

a. Thực hiện thủ tục đầu tư xây dựng dự án nhà ở thương mại:

- Chấp thuận chủ trương đầu tư dự án **11 dự án** (tăng 10 dự án, **gấp 11 lần** so với cùng kỳ 2019).

- Công nhận chủ đầu tư dự án **09 dự án** (tăng 9 dự án, **gấp 4,5 lần** so với cùng kỳ 2019).

- Chấp thuận đầu tư dự án **24 dự án** (tăng 12 dự án, **gấp đôi** so với cùng kỳ 2019).

- Có ý kiến gửi Sở Kế hoạch Đầu tư về **đề nghị** chấp thuận chủ trương đầu tư **45 dự án**.

b. Tình hình huy động vốn sản phẩm nhà ở hình thành trong tương lai:

(1) Trong 09 tháng đầu năm 2020, Sở Xây dựng đã xác nhận đủ điều kiện để huy động vốn sản phẩm nhà ở hình thành trong tương lai của 20 dự án (giảm 12 dự án, giảm 37,5% so với cùng kỳ năm 2019), với tổng số 6.722 căn nhà, giảm 65,8% so với cùng kỳ năm 2019 (trong đó có 5.338 căn hộ (467.051 m² sàn xây dựng) + 1.381 căn nhà thấp tầng (482.499 m² sàn xây dựng) và 03 căn biệt thự (1.589 m² sàn xây dựng)), tổng giá trị huy động vốn là 41.138 tỷ đồng (đã bao gồm VAT, chưa bao gồm 2% phí bảo trì). Trong đó, có 4.876 căn nhà thuộc phân khúc cao cấp, chiếm tỷ lệ 72,5%, tăng 24,5%; Phân khúc nhà ở trung cấp chỉ có 1.683 căn chiếm tỷ lệ 25%, giảm đến 56,6%; Phân khúc nhà ở bình dân, chỉ có 163 căn chỉ chiếm tỷ lệ 2,5%, giảm đến 98,5%, trên tổng sản phẩm nhà ở trên thị trường, so với cùng kỳ năm 2019, theo Bảng so sánh và tỷ lệ tăng giảm sau đây:

Số dự án và phân khúc nhà ở	9 tháng đầu năm 2019	9 tháng đầu năm 2020	Tăng/Giảm
Số dự án huy động vốn	32	20	- 37,5%
Tổng số nhà ở (căn)	19.662	6.722	- 65,8%

Phân khúc căn hộ cao cấp(giá trên 40 triệu đồng/m ²)	3.916 (chiếm tỷ lệ 19,9%)	4.876 (chiếm tỷ lệ 72,5%)	+ 24,5%
Phân khúc căn hộ trung cấp(giá từ 20-40 triệu đồng/m ²)	4.275 (chiếm tỷ lệ 21,7%)	1.863 (chiếm tỷ lệ 25%)	- 56,4%
Phân khúc căn hộ bình dân (giá dưới 20 triệu đồng/m ²)	11.471 (chiếm tỷ lệ 58,4%)	163 (chiếm tỷ lệ 2,5%)	- 98,5%

(2)Cuối tháng 10/2020, Sở Xây dựng công bố thêm 10 dự án nhà ở đủ điều kiện huy động vốn bán nhà hình thành trong tương lai, với 9.147 căn, gồm 8.317 căn hộ nhà chung cư và 830 căn nhà thấp tầng, bổ sung thêm nguồn cung nhà ở trong quý 4/2020.

c. Tình hình chuyển nhượng dự án:

Lũy kế từ đầu năm đến tháng 9/2020 có **04 hồ sơ** xin chuyển nhượng dự án, trong đó có **01 hồ sơ** có thông báo kết luận cuộc họp, 02 hồ sơ xin rút, 01 hồ sơ đã gửi các Sở, ngành liên quan lấy ý kiến.

d. Phát triển nhà ở xã hội:

Kết quả thực hiện các dự án phát triển nhà ở xã hội (không tính nhà lưu trú công nhân, ký túc xá sinh viên), trong 09 tháng đầu năm 2020, đã hoàn thành phần thô 03 dự án với quy mô 2.213 căn hộ, lũy kế từ năm 2016 đến tháng 09 năm 2020 lên **13.186 căn hộ**. Hiện tại, có 05 dự án đang thi công xây dựng với quy mô 4.758 căn hộ dự kiến hoàn thành trong năm 2020. Ước lũy kế có thể hoàn thành 17.944 căn hộ nhà ở xã hội đạt 89,72% so với mục tiêu xây dựng 20.000 căn nhà ở xã hội trong giai đoạn 2016 - 2020.

1.2)- Theo số liệu tổng hợp 10 tháng đầu năm 2020 của Sở Kế hoạch và Đầu tư:

a. Thành lập doanh nghiệp, doanh nghiệp ngừng hoạt động, giải thể trong 10 tháng:

(1)Trong 10 tháng đầu năm 2020, thành phố có 33.499 doanh nghiệp thành lập mới, với tổng vốn đăng ký 769.550 tỷ đồng (giảm 7,63 về số lượng doanh nghiệp và tăng 41,6 về vốn đăng ký so với cùng kỳ). Trong đó, **doanh nghiệp kinh doanh bất động sản chỉ chiếm 5,92%** tổng số doanh nghiệp thành lập mới, nhưng **chiếm đến 55,92% tổng vốn đăng ký**. Lũy kế đến hết tháng 10/2020, thành phố có **440.284** doanh nghiệp có tổng vốn đăng ký 6.931.854 tỷ đồng.

(2)Trong 10 tháng qua, thành phố đã có **28.993 doanh nghiệp ngừng hoạt động**; Có 4.649 doanh nghiệp hoàn tất thủ tục **giải thể, tăng 15,5%**; có 12.236 doanh nghiệp **tạm ngừng hoạt động, tăng 42,11%**; nhưng có 7.113 doanh nghiệp hoạt động trở lại tăng 18,96% so với cùng kỳ 2019.

Hiệp hội được biết, **08 tháng** đầu năm 2020, cả nước có đến **923 doanh nghiệp bất động sản giải thể, tăng 136%** so với cùng kỳ, cao nhất so với các lĩnh vực kinh tế khác.

b. Thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) và nguồn kiều hối:

(1) Trong 09 tháng đầu năm 2020, thành phố thu hút được **3,25 tỷ USD** vốn FDI giảm khoảng **30%** so với cùng kỳ năm 2019. Trong đó, đầu tư vào **bất động sản 726 triệu USD, chiếm 22,3%, đứng thứ 2** trong thu hút nguồn vốn FDI, **giảm mạnh** so với năm 2019. Đứng đầu nguồn vốn FDI là Singapore, 23,62%, Hàn Quốc 17,04%, British Virgin Islands 13,07%, Camay Islands 10,29%, Nhật Bản 10,06%, Hoa Kỳ 3,72%, Hà Lan 3,11%, Trung Quốc 3,1%.

(2) Trong 09 tháng đầu năm 2020, nguồn **kiều hối** về thành phố Hồ Chí Minh đạt **4,2 tỷ USD, vẫn tăng đến 6%** so với cùng kỳ (dự kiến cả năm có thể đạt được 5,5 tỷ USD). Trong đó, có khoảng 20% đầu tư vào lĩnh vực bất động sản.

c. Dư nợ tín dụng bất động sản 10 tháng đầu năm 2020:

Tổng dư nợ tín dụng trên địa bàn thành phố 10 tháng đầu năm 2020 đạt khoảng 2,42 triệu tỷ đồng, **tăng 5,5%** so với cuối năm 2019. Trong đó, loại trung dài hạn chiếm 52,2%, tăng 6,6%; loại ngắn hạn chiếm 47,8%, tăng 4,31% so với cuối năm 2019.

Trong đó, **dư nợ tín dụng bất động sản đạt khoảng 293.750 tỷ đồng, tăng 5,9% so với cuối năm 2019; Nợ xấu tín dụng của doanh nghiệp bất động sản chiếm 2,7% tổng dư nợ bất động sản,**

Thực hiện chương trình cho vay hỗ trợ nhà ở (gói 30.000 tỷ đồng theo Nghị quyết 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ), chỉ còn dư nợ 2.985 tỷ đồng với 8.554 khách hàng. Trong đó, có 2 doanh nghiệp dư nợ 120 tỷ đồng và 8.552 cá nhân, hộ gia đình còn dư nợ 2.865 tỷ đồng.

1.3)- Thu ngân sách nhà nước 10 tháng đầu năm 2020:

Trong 10 tháng đầu năm 2020, thu ngân sách thành phố đạt khoảng 290.783 tỷ đồng, chỉ bằng 71,65% so với dự toán và **chỉ bằng 87,17%** so với cùng kỳ năm 2019, dự kiến cả năm sẽ chỉ thu ngân sách đạt khoảng 355.813 tỷ đồng, chỉ bằng 87,7% so với dự toán và **có thể chỉ bằng 86,73%** so với năm 2019.

Riêng, thu ngân sách nhà nước từ **tiền sử dụng đất** của các dự án bất động sản trong **08 tháng đầu năm 2020 bị sụt giảm mạnh, chỉ đạt 4.453 tỷ đồng, giảm đến 52%** so với cùng kỳ năm 2019.

1.4)- Cấp Giấy chứng nhận (sổ hồng) cho người mua nhà dự án nhà ở thương mại:

Sở Tài nguyên và Môi trường báo cáo trong 09 tháng đầu năm 2020, đã cấp **8.605 Giấy chứng nhận (sổ hồng)** cho khách hàng của các dự án nhà ở thương mại và còn đang thụ lý hơn **100 dự án nhà ở thương mại.**

Nhưng, theo số liệu tổng hợp từ 17 chủ đầu tư dự án nhà ở trên địa bàn thành phố, thì đã có đến **30.402 căn hộ thuộc 63 dự án nhà chung cư chưa được cấp sổ hồng, gây bức xúc cho khách hàng (kể cả khách hàng là cá nhân nước ngoài),** dẫn đến một số trường hợp khách hàng khiếu kiện tập thể, **gây mất trật tự tại một số dự án.**

1.5)- Tình hình người nước ngoài mua nhà tại thành phố và cả nước:

Theo số liệu tổng hợp từ 17 Tập đoàn và doanh nghiệp bất động sản lớn, trong 05 năm (từ 01/07/2015 đến nay), **cả nước có 12.335 cá nhân nước ngoài đã mua nhà.** Nội suy từ số liệu trên, thì ước tổng số cá nhân nước ngoài đã mua nhà tại nước ta trong 05 năm qua có khoảng từ 14.000-16.000 người, có thể chiếm tỷ lệ khoảng **0,85%** tổng số nhà ở trong các dự án nhà ở thương mại. Trong đó, **có 10.020 cá nhân nước ngoài đã mua nhà tại thành phố Hồ Chí Minh, chiếm 81,2% tổng số cá nhân nước ngoài mua nhà.**

1.6)- Một số nhận định về thị trường bất động sản thành phố 10 tháng qua:

(1) Nguồn cung dự án nhà ở bị sụt giảm mạnh trong 07 tháng đầu năm 2020, nhưng đã có dấu hiệu cải thiện từ tháng 08/2020 đến nay:

Từ tháng 08/2020 đến nay, **nguồn cung dự án nhà ở đã có dấu hiệu cải thiện,** bổ sung thêm nguồn cung sản phẩm nhà ở trong quý 4/2020 và năm 2021.

Trong 09 tháng đầu năm 2020, đối với các **dự án nhà ở quy mô nhỏ có 100% đất ở hợp pháp,** Sở Xây dựng đã giải quyết chấp thuận chủ trương đầu tư dự án **11 dự án, tăng 10 dự án, gấp 11 lần; Công nhận chủ đầu tư dự án 09 dự án, tăng 9 dự án, gấp 4,5 lần; Chấp thuận đầu tư dự án 24 dự án, tăng 12 dự án, gấp đôi,** so với cùng kỳ 2019.

Nhưng, theo **Báo cáo tổng hợp số 8128/BC-SKHĐT ngày 26/10/2020 của Sở Kế hoạch Đầu tư “Báo cáo tình hình kinh tế - văn hóa - xã hội và quốc phòng - an ninh tháng 10**

và 10 tháng năm 2020”, thì **không thấy có dự án nhà ở nào được nhận “Quyết định chủ trương đầu tư”** đối với các dự án sử dụng quỹ đất hỗn hợp và thường là dự án lớn, có dấu hiệu **“ách tắc”** tại khâu lập thủ tục **“Quyết định chủ trương đầu tư”** và trong Báo cáo của Sở Kế hoạch Đầu tư cũng không có phần đánh giá về thị trường bất động sản.

(2) Nguồn cung sản phẩm nhà ở đưa ra thị trường tiếp tục bị sụt giảm trong 09 tháng, nhưng đã có dấu hiệu phục hồi kể từ tháng 08/2020 đến nay:

Trong 09 tháng đầu năm 2020, chỉ có **20 dự án nhà ở** đủ điều kiện huy động vốn **giảm mạnh, giảm đến 37,5%** so với 09 tháng đầu năm 2019, với **6.722 căn, giảm đến 65,8%** so với 09 tháng đầu năm 2019, trong đó:

- Chỉ có **163 căn hộ bình dân**, chiếm tỷ lệ **2,5% rất thấp** trong tổng số nhà ở dự án, **giảm đến 98,5%** so với 09 tháng đầu năm 2019.

- Chỉ có **1.863 căn hộ trung cấp**, chiếm tỷ lệ **25%** trong tổng số nhà ở dự án, **giảm đến 56,4%** so với 09 tháng đầu năm 2019.

- Có đến **4.876 căn hộ cao cấp**, chiếm tỷ lệ **72,5% cao nhất** trong tổng số nhà ở thương mại, **tăng 24,5%** so với 09 tháng đầu năm 2019.

Cơ cấu sản phẩm nhà ở cho thấy rõ nét **tình trạng “lệch pha cung-cầu”** trên thị trường, phát triển thiếu cân đối, thiếu bền vững do rất thiếu loại nhà ở vừa túi tiền, nhà ở bình dân, nhà ở xã hội và có dấu hiệu thừa cung nhà ở cao cấp như Bộ Xây dựng và Hiệp hội đã cảnh báo.

Nguồn cung sản phẩm nhà ở trên thị trường thành phố **được bổ sung, tăng thêm 9.147 căn, gồm 8.317 căn hộ nhà chung cư và 830 căn nhà thấp tầng trong quý 4/2020.**

(3) Hoạt động chuyển nhượng dự án bất động sản, nhà ở vẫn gặp nhiều trở ngại:

Trong 09 tháng đầu năm 2020, chỉ có **01 dự án nhà ở được chuyển nhượng**, do Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản quy định **“bên chuyển nhượng”** phải có Giấy chứng nhận (sổ đỏ) dự án.

Quy định pháp luật hiện nay **chưa coi chuyển nhượng dự án bất động sản, nhà ở là hoạt động kinh doanh bình thường của doanh nghiệp** và chuyển nhượng dự án thì **nộp thuế** cho Nhà nước.

Hiệp hội nhận thấy, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản quy định điều kiện chuyển nhượng dự án bất động sản, nhà ở **chưa phù hợp với thực tiễn** vận hành của thị trường bất động sản và **khắt khe hơn** điều kiện chuyển nhượng dự án của Luật Đầu tư.

(4) Nguồn vốn FDI vào lĩnh vực bất động sản bị sụt giảm mạnh:

Trong **09 tháng** đầu năm 2020, lĩnh vực bất động sản thu hút nguồn vốn FDI được **726 triệu USD, nhưng giảm mạnh so với năm 2019 (Năm 2019, lĩnh vực bất động sản thành phố thu hút được 2,06 tỷ USD nguồn vốn FDI).**

(5) Dư nợ tín dụng và nợ xấu bất động sản vẫn còn trong ngưỡng an toàn, nhưng có tiềm ẩn rủi ro:

Mặc dù đại dịch CoViD-19 tác động rất nghiêm trọng, nhưng so với các nước, thì nước ta trong 09 tháng đầu năm 2020, **GDP vẫn tăng 2,12%**; lạm phát được kiểm soát tốt, chỉ số CPI chỉ tăng **3,71%**; dư nợ tín dụng tăng **6,09%** so với cuối năm 2019.

Mặt tích cực là dư nợ tín dụng bất động sản trên địa bàn thành phố **vẫn tăng 5,9%** so với cuối năm 2019 và **nợ xấu của các doanh nghiệp bất động sản chiếm 2,7%** tổng dư nợ bất động sản, nên **vẫn còn trong ngưỡng an toàn**. Tuy nhiên, có khả năng **một số khoản vay**

tín dụng bất động sản có nguy cơ chuyển thành nợ xấu, trong đó có cả nguồn vốn đầu tư trái phiếu bất động sản của các tổ chức tín dụng và cá nhân.

Cần quan tâm đến dư nợ tín dụng tiêu dùng, nhất là đối với một số khoản vay sửa nhà, xây nhà, nhưng chuyển sang kinh doanh bất động sản, chiếm 1,7% tổng dư nợ tín dụng tiêu dùng, cần phải có cơ chế kiểm soát, quản lý phù hợp.

(6) Thị trường trái phiếu doanh nghiệp bất động sản tăng nóng trong 08 tháng đầu năm 2020, nhưng từ 01/09/2020 đã bắt đầu được kiểm soát chặt chẽ:

Thị trường trái phiếu doanh nghiệp 09 tháng đầu năm 2020 đã có 1.089 đợt phát hành của 175 doanh nghiệp với giá trị 341.000 tỷ đồng, tăng 79% so với cùng kỳ năm 2019. Trong đó, các doanh nghiệp bất động sản phát hành 173.500 tỷ đồng, chiếm khoảng 40,3% và chiếm tỷ trọng cao nhất toàn thị trường trái phiếu doanh nghiệp. Nhưng đáng quan ngại là tỷ lệ nhà đầu tư trái phiếu là cá nhân chiếm đến hơn 20% số lượng nhà đầu tư và nguồn vốn đầu tư trái phiếu doanh nghiệp của các tổ chức tín dụng chiếm tỷ trọng lớn, tiềm ẩn nhiều rủi ro, nhất là vào thời điểm đao hạm trái phiếu.

Để tăng cường công tác quản lý thị trường trái phiếu doanh nghiệp, kể từ ngày 01/09/2020, Nghị định 81/2020/NĐ-CP có hiệu lực, quy định chặt chẽ các điều kiện phát hành, nên lượng trái phiếu tháng 09/2020 giảm đến 84% so với tháng 08/2020. **Thị trường trái phiếu doanh nghiệp, trong đó có trái phiếu bất động sản sẽ được kiểm soát chặt chẽ hơn.**

Tuy nhiên, bất cập lớn hiện nay là chưa có các tổ chức tư vấn uy tín (*tương tự như Fitch Ratings*) đánh giá, xếp hạng tín nhiệm doanh nghiệp, trong đó có doanh nghiệp phát hành trái phiếu, để đảm bảo minh bạch thông tin và góp phần bảo vệ nhà đầu tư trái phiếu.

(7) Thu ngân sách thành phố từ tiền sử dụng đất sụt giảm mạnh:

Do tác động của đại dịch CoViD-19 và do vướng mắc về quy trình thủ tục đầu tư xây dựng và thu tiền sử dụng đất các dự án bất động sản, nhà ở, nên nguồn thu ngân sách nhà nước từ tiền sử dụng đất các dự án bất động sản, nhà ở trong 08 tháng đầu năm 2020 chỉ đạt 4.453 tỷ đồng, giảm đến 52% so với cùng kỳ năm 2019.

(8) Đại dịch CoViD-19 tác động tiêu cực đến các doanh nghiệp bất động sản:

Đại dịch CoViD-19 tác động nghiêm trọng đến nền kinh tế và cả lĩnh vực bất động sản, làm trầm trọng thêm các khó khăn của thị trường bất động sản, vốn đã khó khăn kể từ năm 2018.

Hiệp hội được biết, trong cả nước, 08 tháng đầu năm 2020 đã có đến 923 doanh nghiệp bất động sản giải thể, tăng 136% so với cùng kỳ, cao nhất so với các lĩnh vực kinh tế khác, có tác động tiêu cực đến 35 ngành nghề có liên quan đến thị trường bất động sản và ảnh hưởng đến hàng trăm ngàn người lao động. Đồng thời, Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam cho biết có khoảng 80% sàn giao dịch bất động sản phải dừng hoạt động trong thời gian qua.

(9) Trong 05 năm qua, đã có hơn 10.000 cá nhân nước ngoài mua nhà là minh chứng cho sự thành công của chính sách cho phép cá nhân nước ngoài nhập cảnh hợp pháp, được mua nhà tại các dự án nhà ở thương mại, trừ khu vực bảo vệ quốc phòng, an ninh và việc thực hiện chính sách này chưa tác động tiêu cực đến người có thu nhập trung bình, có thu nhập thấp đô thị. Thành phố Hồ Chí Minh là địa phương được nhiều cá nhân nước ngoài lựa chọn mua nhà, chiếm khoảng 81%. Nhưng, cần giải quyết kịp thời việc cấp “sổ hồng” cho cá nhân nước ngoài mua nhà (*Được biết, thành phố Hà Nội đã giải quyết suôn sẻ việc cấp “sổ hồng” cho cá nhân nước ngoài mua nhà*).

(10) Nhiều doanh nghiệp bất động sản thành phố chuyển hướng đầu tư về các tỉnh:

Mặc dù, thành phố Hồ Chí Minh vẫn hội tụ rất nhiều lợi thế để đầu tư kinh doanh bất động sản hiệu quả, nhưng **do vướng mắc về quy trình thủ tục đầu tư xây dựng và môi trường kinh doanh**(*chỉ số cạnh tranh cấp tỉnh PAPI không nằm trong top 12*), nên đã xuất hiện xu thế một số Tập đoàn và doanh nghiệp bất động sản lớn rời Thành phố, chuyển hướng đầu tư về các tỉnh, thành phố trong cả nước, nhất là các địa phương có tốc độ công nghiệp hóa, đô thị hóa cao, các tỉnh ven biển có tiềm năng phát triển du lịch và vùng thủ đô Hà Nội.

2/- Kiến nghị:

2.1)-Đề nghị tiếp tục hoàn thiện hệ thống pháp luật nhằm kiến tạo môi trường kinh doanh minh bạch, công bằng, lành mạnh:

a. Một số đề xuất với Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

Hiệp hội và cộng đồng doanh nghiệp rất hoan nghênh Quốc hội đã thông qua nhiều văn bản luật, đặc biệt là **Luật Đầu tư 2020, Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020**(*kết hợp sửa đổi một số điều của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Bảo vệ môi trường*) có hiệu lực kể từ ngày **01/01/2021**, tháo gỡ được một số vướng mắc cho các dự án đầu tư, như sau:

- **Chấp thuận chủ trương đầu tư** đối với các dự án đầu tư, dự án nhà ở mà doanh nghiệp có quyền sử dụng đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai (*dự án có quỹ đất hỗn hợp*), không phải thực hiện thủ tục đấu giá đất, đấu thầu dự án.

- Công nhận **“chủ đầu tư là nhà đầu tư được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư”**.

- Quy định rõ **“dự án nhà ở”** mà nhà đầu tư **“có quyền sử dụng đất ở hợp pháp và các loại đất khác, theo quy định của pháp luật về đất đai”**, thì thực hiện thủ tục **“chấp thuận chủ trương đầu tư”** theo quy định của Luật Đầu tư và **“nhà đầu tư”** được công nhận là **“chủ đầu tư”** dự án.

- Chỉ thực hiện **“đánh giá sơ bộ tác động môi trường”** khi thực hiện thủ tục **“chấp thuận chủ trương đầu tư”**, thay vì phải làm **“Báo cáo khả thi đánh giá tác động môi trường”** như trước đây vừa hình thức đối phó, vừa mất thời gian, vừa tốn kém, lãng phí.

Bên cạnh đó, do có một số vấn đề còn bất cập, nên Hiệp hội có ý kiến đề xuất Ủy ban Thường vụ Quốc hội, như sau:

(1) Hiệp hội đề nghị Ủy ban Thường vụ Quốc hội chỉ đạo Chương trình xây dựng pháp luật trong năm 2021, trong đó có **“Đề án sửa đổi Luật Đất đai”**(*sau Đại hội đại biểu toàn quốc Đảng Cộng sản Việt Nam lần thứ XIII*) và sửa đổi, bổ sung một số điều của **Luật Nhà ở; Luật Kinh doanh bất động sản; Luật Quy hoạch đô thị; Luật Quản lý, sử dụng tài sản công; Luật Du lịch; Bộ Luật Dân sự; Luật Đấu thầu; Luật Đấu giá tài sản**, để đảm bảo sự thống nhất, đồng bộ và liên thông của hệ thống pháp luật.

(2) Hiệp hội hoan nghênh Luật PPP đã quyết định **dừng dự án đầu tư theo hình thức Hợp đồng xây dựng - chuyển giao (dự án BT)** mới, kể từ ngày **01/01/2021**, là hết sức cần thiết và cấp bách, không để tiếp tục xảy ra tình trạng thất thu ngân sách nhà nước, thất thoát tài sản công, nhất là quỹ đất công, trụ sở làm việc.

Tuy nhiên, có điểm chưa hợp lý là Luật PPP đã bãi bỏ hình thức Hợp đồng BT, trong đó có các dự án nhà ở xã hội; các dự án nhà ở tái định cư; các dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ(*mà trước đây, Hợp đồng BT đối với các loại dự án này đã được quy định trong Luật Nhà ở 2014*); các dự án xây dựng công trình hạ tầng, dịch vụ.

Hiệp hội nhận thấy, không vì có một số bất cập, “lỗ hổng”, sơ hở, mà phải bãi bỏ hẳn loại hình dự án BT, vì nguyên nhân chủ yếu là chưa có đầy đủ các quy định pháp luật đồng bộ và hiệu quả để điều chỉnh loại hình dự án BT. Hiệp hội nhận thấy, **loại hình dự án BT rất cần thiết để huy động nguồn vốn xã hội đầu tư các dự án nhà ở xã hội; các dự án nhà ở tái định cư; các dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ;** các dự án cơ sở hạ tầng, dịch vụ, vừa có lợi cho Nhà nước, cho nhà đầu tư và cho lợi ích cộng đồng.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị Ủy ban Thường vụ Quốc hội, Chính phủ xem xét, chỉ nên **dừng loại hình dự án BT từ nay đến khoảng năm 2022**, để trong thời gian này, thực hiện việc rà soát, xây dựng hoàn thiện đồng bộ cơ chế, chính sách thực hiện dự án BT, nhằm bịt kín các lỗ hổng, không để thất thoát tài sản công, thất thu ngân sách nhà nước, để huy động các nguồn lực xã hội hóa để phát triển cơ sở hạ tầng và thực hiện các dự án nhà ở xã hội; dự án nhà ở tái định cư; dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ.

(3) Luật PPP cũng bãi bỏ các dự án PPP có giá trị dưới 200 tỷ đồng,

Hiệp hội nhận thấy, trên địa bàn cấp huyện, cấp xã (nhất là vùng sâu, vùng xa) có nhiều dự án cơ sở hạ tầng có giá trị dưới 200 tỷ đồng cần huy động nguồn vốn xã hội hóa theo Hợp đồng PPP. Do vậy, Hiệp hội đề nghị Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét để có phương thức đầu tư PPP đối với các trường hợp đặc thù này.

(4) Hiệp hội đề nghị Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét bổ sung “Chương trình mục tiêu phát triển nhà ở xã hội” khi xem xét ban hành “Nghị quyết ban hành các nguyên tắc, tiêu chí và định mức phân bổ vốn đầu tư phát triển nguồn ngân sách nhà nước giai đoạn 2021-2025”, để có nguồn ngân sách nhà nước để thực hiện tái cấp vốn, cấp bù lãi suất cho các tổ chức tín dụng thực hiện chính sách nhà ở xã hội theo Luật Nhà ở.

b. Một số đề xuất với Chính phủ:

Hiệp hội và các doanh nghiệp rất kỳ vọng trong quý 4/2020, Chính phủ sẽ xem xét ban hành một số văn bản quan trọng có liên quan trực tiếp đến các dự án đầu tư, dự án nhà ở và thị trường bất động sản, theo Chương trình xây dựng pháp luật của Chính phủ, như sau:

(1) Dự kiến Chính phủ sẽ xem xét, ban hành “Dự thảo Nghị định sửa đổi các nghị định thi hành Luật Đất đai” sẽ có cơ chế xử lý đối với các thửa đất do Nhà nước quản lý nằm xen kẽ trong dự án đầu tư, dự án nhà ở; và có quy định cấp “Giấy chứng nhận (sổ hồng) cho công trình xây dựng trong dự án kinh doanh bất động sản không phải là dự án nhà ở”, như condotel, officetel, shophouse, serviced apartment, cũng như các loại sản phẩm bất động sản tương tự có thể phát sinh sau này.

(2) Dự thảo “Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 99/2015/NĐ-CP Quy định chi tiết thi hành Luật Nhà ở”, trong đó, có việc lựa chọn, chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở thương mại và quy định cơ chế chặt chẽ về quản lý, sử dụng quỹ bảo trì nhà chung cư.

(3) Dự thảo “Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 100/2015/NĐ-CP Về phát triển và quản lý nhà ở xã hội”, nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội.

(4) Dự thảo “Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 101/2015/NĐ-CP Về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư”, trong đó có các cơ chế, chính sách khả thi để huy động các nguồn lực xã hội đầu tư xây dựng lại hàng trăm nhà chung cư cũ, hư hỏng hiện nay và thực hiện tái định cư cho các hộ gia đình có nhà ở tốt hơn chỗ ở cũ.

(5) Dự kiến Chính phủ sẽ ban hành Nghị quyết về “Đề án phát triển nhà ở thương mại giá thấp” với các cơ chế, chính sách hỗ trợ về tín dụng, thuế, tiếp cận đất đai, rút gọn thủ tục đầu tư xây dựng... nhằm cung ứng loại căn hộ nhà ở thương mại giá thấp (1-2 phòng ngủ) với

mức giá khoảng 20 triệu đồng/m² đối với các tỉnh và mức giá khoảng 23-25 triệu đồng/m² đối với các đô thị loại 1, đô thị loại đặc biệt.

(6) Dự thảo **“Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 59/2015/NĐ-CP Quy định chi tiết thi hành Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020”**.

(7) Dự thảo **“Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 46/2015/NĐ-CP Về quản lý chất lượng công trình xây dựng”** đề hướng dẫn thực hiện Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020.

(8) Dự thảo **“Nghị định Quy định chi tiết thi hành Luật Đầu tư 2020”**.

(9) Dự thảo **“Nghị định Quy định chi tiết thi hành Luật Đầu tư theo phương thức đối tác công tư (PPP)”**.

c. Một số đề xuất với Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh:

(1) Đề nghị tháo gỡ vướng mắc về quy trình thủ tục đầu tư xây dựng dự án nhà ở:

Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố xem xét, **sớm ban hành “Quy trình đầu tư xây dựng đối với dự án nhà ở thương mại”**, gồm **04 bước**, như sau:

Bước 1: Lập thủ tục **“Quyết định chủ trương đầu tư”** theo quy định của Luật Đầu tư 2014 (Ghi chú: Từ ngày 01/01/2021, là thủ tục **“chấp thuận chủ trương đầu tư”**).

Bước 2: Lập quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 hoặc thỏa thuận quy hoạch tổng mặt bằng phương án kiến trúc công trình, theo quy định của Luật Quy hoạch đô thị.

Bước 3: **Thực hiện song song và nối tiếp liên tục** các thủ tục hành chính sau đây: Lập thủ tục **giao thuê đất**, chuyển mục đích sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai; **Công nhận chủ đầu tư**, chấp thuận đầu tư; Thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, **cấp Giấy phép xây dựng và được khởi công xây dựng công trình**, theo quy định tại Nghị định số 59/2015/NĐ-CP ngày 18/06/2015 của Chính phủ; **Lập thủ tục xác định nghĩa vụ tài chính, nộp tiền sử dụng đất** (Ghi chú: Từ ngày 01/01/2021, bỏ thủ tục thẩm định thiết kế kỹ thuật, mà lồng ghép trong thủ tục cấp Giấy phép xây dựng).

Bước 4: Lập thủ tục **cấp Giấy chứng nhận** quyền sử dụng đất cho chủ đầu tư; **Cấp Giấy chứng nhận (sổ hồng)** cho người mua nhà trong dự án nhà ở thương mại.

(2) Đề nghị tháo gỡ vướng mắc về **“thủ tục Quyết định chủ trương đầu tư”**:

Từ ngày 10/12/2015 đến tháng 09/2018, do vướng mắc quy định phải có 100% đất ở, nên đã có đến **126 dự án nhà ở thương mại có quỹ đất hỗn hợp (gồm đất ở, đất nông nghiệp, xen cài một số thửa đất do Nhà nước quản lý) bị ách tắc thủ tục** đầu tư xây dựng. Nay, vướng mắc này đã được Luật Đầu tư 2020, Luật Xây dựng (sửa đổi) 2020 giải quyết.

Trong 09 tháng đầu năm 2020, mặc dù **Sở Xây dựng đã có ý kiến gửi Sở Kế hoạch Đầu tư về đề nghị chấp thuận chủ trương đầu tư 45 dự án** (theo quy định của Luật Đầu tư), nhưng trong Công văn số 8128/BC-SKHĐT ngày 26/10/2020 của **Sở Kế hoạch Đầu tư “Báo cáo tình hình kinh tế - văn hóa - xã hội và quốc phòng - an ninh tháng 10 và 10 tháng năm 2020”**, nhưng **không có số liệu về dự án nhà ở nào có được “Quyết định chủ trương đầu tư”**, mà chỉ có một số dự án được Sở Kế hoạch Đầu tư trình Ủy ban nhân dân thành phố để chỉ đạo các Sở, ngành, quận, huyện có ý kiến. Trong đó, có dự án **“được”** yêu cầu bổ sung hồ sơ nhiều lần, điển hình như Dự án Khu nhà ở 11A, xã Bình Hưng, huyện Bình Chánh của Công ty TNHH MTV Đầu tư Kinh doanh Nhà Khang Phúc **“được” 03 lần đề nghị bổ sung, hoàn thiện hồ sơ**, hoặc Dự án chung cư Sông Đà tại phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức của Công ty Cổ phần bất động sản Hiệp Phúc **“được” 05 lần đề nghị bổ sung hồ sơ**, nhưng đến nay hồ sơ vẫn chưa được giải quyết xong.

(3) Đề nghị tháo gỡ vướng mắc về “phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500” sau khi “nhà đầu tư” đã có “Quyết định chủ trương đầu tư” của Ủy ban nhân dân thành phố.

Căn cứ Khoản 7 Điều 19 Luật Quy hoạch đô thị thì “*chủ đầu tư*” đề xuất quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, nhưng “*Quyết định chủ trương đầu tư*” chỉ ghi tên “*nhà đầu tư*”. Trong lúc các địa phương khác thì vẫn vận dụng và phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của “*nhà đầu tư*” bình thường.

Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo **Sở Quy hoạch Kiến trúc có ý kiến thỏa thuận, hoặc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 dự án nhà ở, sau khi đã có “Quyết định chủ trương đầu tư”.**

(4) Đề nghị cho phép chủ đầu tư dự án nhà ở được khởi công xây dựng các công trình, đồng thời tiến hành thủ tục tính tiền sử dụng đất dự án.

Hiện nay, các “*nhà đầu tư*” bị yêu cầu phải hoàn thành nộp tiền sử dụng đất rồi mới được công nhận “*chủ đầu tư*”, mới được cấp Giấy phép xây dựng. Yêu cầu này không phù hợp với các quy định của Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Xây dựng và cũng không phù hợp với thực tiễn hoạt động của các dự án nhà ở thương mại.

Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo **Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng cho “nhà đầu tư” đã có quyết định giao đất dự án nhà ở, để được phép khởi công xây dựng các công trình, đồng thời tiến hành thủ tục tính tiền sử dụng đất dự án.**

(5) Đề nghị đẩy nhanh quy trình, thủ tục xác định tiền sử dụng đất dự án nhà ở.

Hiện nay, thời gian làm thủ tục tính tiền sử dụng đất dự án nhà ở thường mất trên dưới 03 năm, có một số trường hợp lâu hơn, do chưa có cơ chế xử lý các thửa đất công nằm xen cài trong dự án; hoặc do Sở Tài nguyên Môi trường đang đề xuất thu thêm tiền sử dụng đất đối với đất đường nội bộ, cây xanh trong khuôn viên dự án nhà chung cư, hoặc phần diện tích tầng hầm ngoài ranh xây dựng khối đế nhà chung cư (*mà các công trình, phần diện tích này đã được tính tiền sử dụng đất theo phương pháp thặng dư trước đó*).

Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố chỉ đạo **Sở Tài nguyên Môi trường và Sở Tài chính phối hợp chặt chẽ để đẩy nhanh hơn nữa quy trình, thủ tục xác định tiền sử dụng đất dự án nhà ở.**

(6) Đề nghị đẩy nhanh tiến độ cấp Giấy chứng nhận (sổ hồng) cho người mua nhà dự án nhà ở thương mại:

Hiện nay, vẫn còn hơn 100 dự án nhà ở thương mại chưa được cấp “*sổ hồng*” cho khách hàng đang được Sở Tài nguyên Môi trường thụ lý. Theo số liệu thống kê từ 63 dự án nhà ở thương mại của 17 chủ đầu tư thì **có đến 30.402 căn nhà chưa được cấp “sổ hồng”.**

Đây là vấn đề **gây bức xúc cho người mua nhà (kể cả cá nhân nước ngoài mua nhà)** đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ theo Hợp đồng mua nhà.

Nhiều chủ đầu tư cũng bức xúc do chưa được thực hiện nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, chưa được nộp tiền sử dụng đất dự án, kể cả 14 trường hợp dự án nhà ở của 02 chủ đầu tư đã tạm nộp tiền sử dụng đất, nhưng đến nay vẫn được xác định tiền sử dụng đất chính thức, để hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, được cấp “*sổ hồng*” cho khách hàng và được thu tiếp 5% giá trị còn lại của Hợp đồng mua bán nhà.

Hiệp hội đề nghị **Sở Tài nguyên Môi trường đẩy nhanh tiến độ cấp Giấy chứng nhận (sổ hồng) cho người mua nhà dự án nhà ở thương mại.**

d. Một số đề xuất với các Tập đoàn và doanh nghiệp bất động sản:

(1) Hiệp hội đề nghị các Tập đoàn và doanh nghiệp bất động sản luôn luôn coi trọng xây dựng uy tín thương hiệu, tôn trọng và đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp, chính đáng của khách hàng, với tinh thần thượng tôn pháp luật, tuân thủ pháp luật, chấp hành pháp luật và “*dám nói không với tiêu cực*”; nâng cao năng lực quản trị doanh nghiệp, năng suất lao động, sử dụng hiệu quả và tiết kiệm các nguồn lực cũng như chi phí quản lý để góp phần phát triển thị trường bất động sản theo hướng minh bạch, lành mạnh, ổn định và bền vững.

(2) Hiệp hội đề nghị các Tập đoàn và doanh nghiệp bất động sản xem xét đa dạng hóa và cơ cấu lại sản phẩm nhà ở, đi đôi với việc phát triển các khu đô thị mới, các khu dân cư mới cao cấp, trung cao cấp, thì cần tái cơ cấu đầu tư, chuyển hướng mạnh sang phân khúc nhà ở thương mại có giá vừa túi tiền; nhà ở thương mại giá thấp; nhà ở xã hội và tích cực tham gia các dự án xây dựng lại các chung cư hư hỏng; các dự án di dời, chỉnh trang nhà trên và ven kênh rạch; các dự án chỉnh trang các khu dân cư lụp xụp. Đây là các lĩnh vực đầu tư kinh doanh bất động sản vừa vẫn đảm bảo hiệu quả kinh tế, vừa có ý nghĩa xã hội và tuy có tỷ suất lợi nhuận thấp, nhưng ít rủi ro, đồng thời có lợi cho việc xây dựng uy tín thương hiệu của doanh nghiệp.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Ban Chỉ đạo TW về CSNO&TTBĐS;
- Bộ Kế hoạch Đầu tư; Bộ Tài chính;
- Bộ Tài nguyên Môi trường; Bộ Tư pháp;
- Bộ Giao thông Vận tải;
- Bộ Văn hóa TT&DL; Ngân hàng Nhà nước;
- Ban Chấp hành HH;
- Quý vị Hội viên;
- Lưu VT.

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

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 090 381 1069

Email: lehoangchau1954@gmail.com