

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 91/2023/CV- HoREA

“V/v Gói tín dụng 120.000 tỷ đồng là gói tín dụng thương mại được giảm 1,5-2% lãi suất so với lãi suất vay thông thường dành cho chủ đầu tư và người mua nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, nhà ở thuộc dự án cải tạo xây dựng lại nhà chung cư, không phải là gói tín dụng ưu đãi nhà ở xã hội”

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

-----000-----

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 06 tháng 06 năm 2023

**Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ
- Bộ Xây dựng
- Ngân hàng Nhà nước**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) đã nghiên cứu “Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội 10 năm 2021-2030” thông qua tại Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XIII đã xác định nhiệm vụ “Tập trung giải quyết cơ bản nhu cầu về nhà ở cho người dân, **bổ sung cơ chế, chính sách thúc đẩy phát triển mạnh mẽ nhà ở xã hội**” và Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương đã đề ra nhiệm vụ “có cơ chế bảo đảm **thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, an toàn, bền vững**” và Nghị quyết số 06-NQ/TW ngày 24/01/2022 của Bộ Chính trị “về quy hoạch, xây dựng, quản lý và **phát triển bền vững đô thị Việt Nam đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045**” đã đề ra nhiệm vụ “**Bổ trí nguồn vốn ngân sách nhà nước tương xứng để bảo đảm thực hiện các mục tiêu của chính sách an sinh nhà ở. Rà soát, hoàn thiện các chính sách hỗ trợ, ưu đãi, thủ tục hành chính về nhà ở xã hội**” và Hiệp hội được biết Ban Kinh tế Trung ương đang chủ trì xây dựng Đề án “**Tăng cường vai trò lãnh đạo của Đảng đối với phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập thấp**” để trình Ban Bí thư.

Hiệp hội rất hoan nghênh Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, các Bộ, ngành, các địa phương đã tập trung nỗ lực để tháo gỡ các vướng mắc, khó khăn của thị trường bất động sản, điển hình là Chính phủ đã ban hành **Nghị quyết số 33/NQ-CP** ngày 11/03/2023 “về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững”, tại các điểm b, c và d khoản 2 Mục II đã đặt ra nhiệm vụ: “**b) Khẩn trương hoàn thiện, ban hành và triển khai thực hiện có hiệu quả Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030” để tháo gỡ ngay một số khó khăn, vướng mắc cụ thể trong phát triển nhà ở xã hội, tăng nguồn cung phù hợp với nhu cầu, khả năng của người có thu nhập thấp có nhu cầu cao về nhà ở có thể tiếp cận; c) Xác định việc đầu tư phát triển nhà ở xã hội cho người lao động có thu nhập thấp là một hạng mục đầu tư trong nguồn vốn trung - dài hạn của các địa phương; d) Đề hỗ trợ nguồn vốn cho phát triển nhà ở xã hội, đề xuất triển khai Chương trình tín dụng khoảng 120.000 tỷ đồng (tương đương khoảng 12% nhu cầu vốn để thúc đẩy thực hiện mục tiêu hoàn thành ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội, nhà ở công nhân giai đoạn**

2021-2030) để cho chủ đầu tư và người mua nhà của các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân vay với lãi suất thấp hơn khoảng từ 1,5 - 2% so với lãi suất cho vay trung dài hạn VND bình quân của các ngân hàng thương mại nhà nước (bao gồm Agribank, BIDV, Vietcombank, Vietinbank) trên thị trường trong từng thời kỳ và các ngân hàng thương mại ngoài nhà nước có đủ điều kiện với từng gói tín dụng cụ thể”.

Ngay sau đó, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/04/2023 phê duyệt “**Đề án đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030**”, tại điểm b khoản 1 Mục III về tín dụng phát triển nhà ở xã hội đã xác định giải pháp “**Trước mắt, tập trung phối hợp với Ngân hàng Nhà nước Việt Nam triển khai thực hiện Chương trình tín dụng khoảng 120.000 tỷ đồng và các gói tín dụng cụ thể để cho chủ đầu tư và người mua nhà của các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân vay với lãi suất thấp hơn khoảng từ 1,5- 2% so với lãi suất cho vay trung dài hạn VND bình quân của các ngân hàng thương mại nhà nước (bao gồm Agribank, BIDV, Vietcombank, Vietinbank) trên thị trường trong từng thời kỳ và các ngân hàng thương mại ngoài nhà nước có đủ điều kiện với từng gói tín dụng cụ thể theo chỉ đạo tại Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11 tháng 3 năm 2023 của Chính phủ**”.

Ngày 01/04/2023, Ngân hàng Nhà nước có Văn bản 2308/NHNN-TD “**V/v triển khai chương trình cho vay nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ theo Nghị quyết 33/NQ-CP**” để hướng dẫn thực hiện Chương trình tín dụng khoảng 120.000 tỷ đồng trong giai đoạn 2023-2030, nhằm cung cấp vốn tín dụng với lãi suất 8,7% cho chủ đầu tư và lãi suất 8,2% cho người mua nhà tại các dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân và dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Hiệp hội rất hoan nghênh khoản 5 Điều 74 Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) tiếp tục quy định “**5. Hỗ trợ cho vay vốn ưu đãi của Nhà nước thông qua Ngân hàng chính sách xã hội, tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định để các đối tượng quy định tại các khoản 1, 4, 5, 6 và 8 Điều 73 của Luật này mua, thuê mua nhà ở xã hội hoặc xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở; đối với đối tượng quy định tại khoản 7 Điều 73 của Luật này thì được vay vốn ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở cho lực lượng vũ trang**”. Trong đó quy định các “**tổ chức tín dụng do Nhà nước chỉ định**” được cho vay ưu đãi đối với các đối tượng hưởng chính sách nhà ở xã hội để “**mua, thuê mua nhà ở xã hội**”, khắc phục được “**bất cập, hạn chế**” của khoản 4 Điều 50 Luật Nhà ở 2014.

Sau khi Dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) được Quốc hội thông qua, trong đó có khoản 5 Điều 74 quy định về chính sách ưu đãi tín dụng nhà ở xã hội sẽ là căn cứ pháp luật để cơ quan có thẩm quyền bố trí nguồn vốn ngân sách nhà nước để tái cấp vốn, cấp bù lãi suất cho Ngân hàng chính sách xã hội và các tổ chức tín dụng do Ngân hàng Nhà nước chỉ định để tạo điều kiện thực hiện mục tiêu phát triển 1 triệu căn nhà ở xã hội trong giai đoạn 2021-2030. Bởi lẽ chính sách ưu đãi tín dụng là chính sách cốt lõi, quan trọng nhất trong các chính sách về nhà ở xã hội để hỗ trợ cho người mua, thuê mua nhà ở xã hội và chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội.

Từ năm 2016 đến nay, hàng năm Thủ tướng Chính phủ đều ban hành quyết định lãi suất vay ưu đãi 4,8%/năm để mua, thuê mua nhà ở xã hội tại Ngân hàng Chính sách xã hội và Thống đốc Ngân hàng Nhà nước cũng đã ban hành quyết định lãi suất vay ưu đãi 5%/năm để mua, thuê mua nhà ở xã hội tại 04 ngân hàng thương mại do Ngân hàng Nhà nước chỉ định (Vietcombank, Vietinbank, Agribank, BIDV). Nhưng, trên thực tế thì hầu hết người mua nhà ở xã hội chưa vay được tín dụng ưu đãi mà đã phải vay tín dụng thương mại với lãi suất khoảng 9%/năm và mức lãi suất này đang là gánh nặng đối với người mua nhà ở xã hội, bởi theo Báo cáo 80/BC-BXD ngày 07/04/2023 của Bộ Xây

dụng thì do gặp khó khăn trong việc cân đối nguồn vốn ngân sách nhà nước cấp bù lãi suất cho 04 ngân hàng thương mại được chỉ định (*Agribank, Vietcombank, Vietinbank, BIDV*) nên tính đến hết năm 2020 thì cả 04 ngân hàng thương mại này **không được cấp bù lãi suất để thực hiện chính sách nhà ở xã hội**. Riêng Ngân hàng chính sách xã hội đến nay cũng chỉ được phân bổ **2.163 tỷ đồng tái cấp vốn** chỉ bằng **24%** tổng nhu cầu vốn 9.000 tỷ đồng trong giai đoạn 2016-2020.

Cũng theo Báo cáo số 80/BC-BXD của Bộ Xây dựng thì “*hiện nay tại Nghị quyết số 29/2021/QH15 của Quốc hội ngày 28/7/2021 về kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2021-2025 cũng không bố trí chi cấp bù chênh lệch lãi suất cho các ngân hàng thương mại thực hiện cho vay ưu đãi nhà ở xã hội trong giai đoạn 2021 - 2025*”, nên rất cần thiết được Chính phủ và Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét trình Quốc hội bố trí nguồn vốn **cấp bù lãi suất** cho 04 ngân hàng thương mại thực hiện cho vay ưu đãi nhà ở xã hội để thực hiện mục tiêu phát triển 1 triệu căn nhà ở xã hội trong giai đoạn 2021 - 2030.

Hiệp hội hoan nghênh Ngân hàng Nhà nước đã công bố “**Chương trình tín dụng khoảng 120.000 tỷ đồng**” theo đề xuất của 04 ngân hàng Vietcombank, Vietinbank, BIDV, Agribank mà nguồn vốn này được trích lập “**bằng nguồn vốn tự huy động của chính ngân hàng**” và phải “**phân loại nợ, trích lập dự phòng và xử lý rủi ro đối với các khoản vay thuộc Chương trình này theo quy định của pháp luật**”.

Nhưng Hiệp hội nhận thấy, gói tín dụng 120.000 tỷ đồng này về bản chất **không phải là gói tín dụng ưu đãi nhà ở xã hội**, mà chỉ là **gói tín dụng thương mại** với **lãi suất thấp hơn 1,5-2%** so với lãi suất cho vay thông thường dành cho **chủ đầu tư và người mua nhà** tại các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, nhà ở thuộc dự án cải tạo xây dựng lại nhà chung cư. Nhưng do Văn bản 2308/NHNN-TD của Ngân hàng Nhà nước sử dụng cụm từ “**thời gian ưu đãi**”, “**lãi suất cho vay trong thời gian ưu đãi**”, “**lãi suất cho vay khi hết thời gian ưu đãi**” đã dẫn đến sự **ngộ nhận** đây là “**gói tín dụng ưu đãi nhà ở xã hội**”.

Nhưng trong lúc chờ Quốc hội thông qua Luật Nhà ở mới, trong đó có **chính sách ưu đãi tín dụng nhà ở xã hội** thì **trước mắt**, gói tín dụng khoảng 120.000 tỷ đồng cũng có **tác động tích cực** đối với các **chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân**; hoặc **chủ đầu tư và người mua nhà** tại các dự án **cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư**; nhưng đối với **người mua nhà** tại các **dự án nhà ở xã hội** thì tác động **rất hạn chế**.

Gói tín dụng 120.000 tỷ đồng **không phải là gói tín dụng ưu đãi nhà ở xã hội**, bởi lẽ nếu là **gói tín dụng ưu đãi nhà ở xã hội** thì phải đảm bảo **02 tiêu chí** sau đây:

1. Lãi suất thấp dành cho chủ đầu tư và người mua, thuê mua nhà ở xã hội quy định thường **bằng 50%** mức lãi suất cho vay thương mại, như quy định mức lãi suất ưu đãi hiện nay là **4,8 - 5%/năm** và mức **lãi suất ưu đãi** này được xác định **hàng năm**.

2. Thời hạn vay ưu đãi dài hạn, như Nghị định 49/2021/NĐ-CP quy định thời hạn vay ưu đãi **tối đa 25 năm** áp dụng cho người mua, thuê mua nhà ở xã hội và **05 năm** đối với chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội.

Trong lúc Ngân hàng Nhà nước quy định **gói tín dụng 120.000 tỷ đồng** như sau:

1. Lãi suất 8,2%/năm áp dụng cho **người mua, thuê mua** nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, nhà ở thuộc dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, tuy có **thấp hơn một chút** so với mức **lãi suất 9%/năm** mà người mua nhà ở xã hội đang vay hiện nay, nhưng mức lãi suất này vẫn là **quá cao** so với khả năng tài chính của đối tượng là người có thu nhập đô thị mua, thuê mua nhà ở xã hội.

Riêng mức **lãi suất 8,7%/năm** áp dụng cho **chủ đầu tư** dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư lại **khá phù hợp** và có **tác động tích cực** đối với các **chủ đầu tư** do hiện nay phải vay với lãi suất rất cao có thể lên đến **12-13%/năm**. Chủ đầu tư được vay với lãi suất **8,7%/năm** sẽ giúp kéo **giảm giá thành, giá bán** nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, nhà ở của các dự án xây dựng lại nhà chung cư.

Ngân hàng Nhà nước quy định các **mức lãi suất** của gói tín dụng 120.000 tỷ đồng được xác định **định kỳ 06 tháng một lần**, theo đó mức **lãi suất 8,2%/năm, 8,7%/năm** áp dụng đến ngày **30/06/2023** làm cho tâm lý của người vay **thêm “bất an”**.

2. **“Thời gian ưu đãi”** của gói tín dụng 120.000 tỷ đồng đối với người mua nhà chỉ trong **05 năm** là **quá ngắn**. Riêng **“thời gian ưu đãi”** đối với **chủ đầu tư** dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư trong **03 năm** chỉ **phù hợp** với các dự án **quy mô trung bình** nhưng **chưa phù hợp** với các dự án **quy mô lớn**.

Hiệp hội nhận thấy, chính sách **ưu đãi tín dụng** cho người mua, thuê mua nhà ở xã hội vay với **lãi suất thấp, dài hạn** là **chính sách cốt lõi, phổ biến nhất** được thực hiện ở nhiều nước được cho vay với **lãi suất thấp, dài hạn** với các **kỳ hạn khác nhau** tùy theo **từng nhóm đối tượng** được **phân nhóm** theo **thu nhập** để có chính sách **ưu đãi tín dụng phù hợp**.

Theo Tổ chức định cư toàn cầu HABITAT của Liên Hiệp quốc thì chính sách **bán trả góp** nhà ở xã hội, nhà giá thấp (*social housing, low cost housing*) dành cho người có **thu nhập thấp (low income)** là những người chỉ có **một phần điều kiện tài chính**, nhưng **không có đủ toàn bộ tài chính để tự mình tạo lập nhà ở** mà cần phải có sự hỗ trợ của Nhà nước thông qua chính sách **tín dụng ưu đãi** nhà ở xã hội với **lãi suất thấp, dài hạn** phổ biến là trên dưới **25 năm (độ dài của một thế hệ)** để mua trả góp nhà ở xã hội, tương tự như chính sách nhà ở xã hội của nước ta hiện nay đang cho phép người mua, thuê mua nhà ở xã hội chỉ cần có **một phần vốn để thanh toán 20% giá trị hợp đồng** mua, thuê mua nhà ở xã hội và **được vay ưu đãi 80%** giá trị hợp đồng còn lại với **lãi suất thấp 4,8 - 5%/năm** trong thời hạn **tối đa 25 năm**.

Đối với người có **thu nhập quá thấp** trong xã hội nên **không thể tích lũy được một phần nguồn lực tài chính** để mua, thuê mua nhà ở xã hội thì **lựa chọn thuê nhà ở**, nên Nhà nước cần phát triển **nhà ở xã hội cho thuê** để bảo đảm **“quyền có chỗ ở”** của công dân và khuyến khích cá nhân, hộ gia đình xây dựng **nhà cho thuê, phòng trọ cho thuê**.

Ngoài chính sách ưu đãi tín dụng, ở nước ta còn thực hiện **thêm chính sách miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, giảm 50% thuế VAT và thuế TNDN** cho chủ đầu tư, hỗ trợ đầu tư **kết nối hạ tầng** đến ranh dự án giúp **làm giảm thêm giá thành nhà ở xã hội thấp hơn khoảng 15-20%** so với giá thành nhà ở thương mại cùng loại là mức **“chênh lệch giá” đáng kể**. Nhưng Hiệp hội nhận thấy, chính sách **ưu đãi tín dụng dài hạn** mới là chính sách **đòn bẩy** giúp người có thu nhập thấp đô thị có đủ điều kiện để tạo lập được nhà ở.

Ví dụ: Giá bán căn hộ nhà ở thương mại A có 02 phòng ngủ là 1,2 tỷ đồng thì giá bán căn hộ nhà ở xã hội B có 02 phòng ngủ cùng loại khoảng 960 triệu đồng và người mua nhà ở xã hội này chỉ trả trước 20% bằng 192 triệu đồng và được vay phân tiền còn lại 768 triệu đồng bằng 80% giá trị hợp đồng với lãi suất thấp 4,8-5%/năm và được trả góp trong 20-25 năm như hiện nay thì rất hợp lý và phù hợp với khả năng tài chính của người vay.

Thậm chí, nếu không miễn tiền sử dụng đất, không giảm thuế VAT, thuế TNDN, không hỗ trợ đầu tư cơ sở hạ tầng thì giá bán nhà ở xã hội sẽ tương đương với giá

bán nhà ở thương mại cùng loại, ví dụ như căn hộ nhà ở xã hội B có 2 phòng ngủ có giá 1,2 tỷ đồng ngang giá căn hộ nhà ở thương mại A (trên đây) thì người mua cũng chỉ trả trước 20% bằng 240 triệu đồng và được vay phần tiền còn lại 960 triệu đồng bằng 80% giá trị hợp đồng với lãi suất thấp 4,8-5%/năm và được trả góp trong 20-25 năm như hiện nay thì rất hợp lý và vẫn phù hợp với khả năng tài chính của người vay.

Chính vì tầm quan trọng của **chính sách tín dụng về nhà ở**, nên tại các nước công nghiệp phát triển có nền tài chính mạnh thì bên cạnh cơ chế ưu đãi tín dụng dài hạn cho người mua nhà ở xã hội thì còn thực hiện cơ chế **cho vay tín dụng dài hạn cho người mua nhà ở thương mại**.

Chương trình tín dụng khoảng **120.000 tỷ đồng** dự kiến giải ngân trong giai đoạn 2023-2030, nhưng sau gần 02 tháng triển khai thực hiện thì Ngân hàng Nhà nước cho biết **chưa phát sinh dư nợ do chưa có người vay**.

Đối với các **chủ đầu tư** dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, dự án cải tạo, **xây dựng lại nhà chung cư chưa vay do chưa có dự án nhà ở xã hội mới**, hoặc các dự án trên đây đang bị **vướng mắc, ách tắc** thủ tục **“chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư”**, hoặc thủ tục **phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500**, hoặc **chưa xử lý được các diện tích đất công nằm xen kẹt** trong dự án nhà ở xã hội, dự án nhà ở thương mại nên **chưa có chủ đầu tư** nào được vay.

Mới đây, Bộ Xây dựng cho biết đã có khoảng 100 dự án nhà ở xã hội tại 36 địa phương đã được cấp phép xây dựng, triển khai đầu tư xây dựng, có tổng mức đầu tư khoảng 70.000 tỷ đồng với 85.662 căn hộ, đã đăng ký vay gói tín dụng 120.000 tỷ đồng. Nhưng, có thể nhận thấy số lượng dự án nhà ở xã hội **đã lựa chọn được chủ đầu tư chưa nhiều** và còn **đang triển khai thủ tục đầu tư xây dựng** nên cần tập trung **tháo gỡ vướng mắc về thủ tục đầu tư xây dựng** cho các dự án nhà ở xã hội, dự án nhà ở thương mại, dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

Đối với **người mua nhà ở xã hội**, nhà ở công nhân **“chưa mượn mà”** vay gói tín dụng 120.000 tỷ đồng do **lãi suất** của gói tín dụng 120.000 tỷ đồng lên đến **8,2%/năm là quá cao, quá sức chịu đựng** của người có **thu nhập thấp đô thị**, như trường hợp căn hộ nhà ở xã hội có giá 1 tỷ đồng, thanh toán trước 20% là 200 triệu đồng và được vay 80% là 800 triệu đồng với lãi suất 8,2%/năm thì chỉ riêng việc trả lãi vay năm đầu tiên **người vay phải trả bình quân 5,46 triệu đồng/tháng**, đồng thời còn **phải trả một phần nợ gốc**.

Còn đối với **người mua nhà** tại dự án cải tạo, **xây dựng lại nhà chung cư chưa vay** gói tín dụng 120.000 tỷ đồng do thị trường **đang thiếu sản phẩm nhà ở** của các dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư, nhưng có thể nhận định gói tín dụng 120.000 tỷ đồng **phù hợp** với đối tượng này.

Trước đây, thực hiện Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ về **gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng** thì Thông tư số 11/2013/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước quy định **“mức lãi suất cho vay hỗ trợ nhà ở áp dụng cho năm 2013 là 6%/năm. Định kỳ vào tháng 12 hàng năm, Ngân hàng Nhà nước công bố mức lãi suất cho năm tiếp theo, bằng khoảng 50% lãi suất cho vay bình quân của các ngân hàng trên thị trường nhưng không vượt quá 6%/năm. Thời gian áp dụng mức lãi suất cho vay tối đa 10 năm đối với khách hàng mua, thuê mua nhà ở xã hội và thuê, mua nhà ở thương mại và 5 năm đối với khách hàng là doanh nghiệp, nhưng không vượt quá thời điểm 01/06/2023”**. Sau đó, Nghị quyết 61/NQ-CP ngày 21/08/2014 của Chính phủ đã cho phép thời hạn vay ưu đãi của gói 30.000 tỷ đồng **tối đa 15 năm (đến năm 2031)**.

Gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng thực hiện trong các năm 2013-2016 **rất thành công**, đã **giải ngân 29.679 tỷ đồng** đạt 98,93% và đạt được các “*mục tiêu kép*” như sau: (i) **Đã hỗ trợ 52.778 khách hàng mua được nhà ở xã hội, nhà ở thương mại có giá dưới 1,05 tỷ đồng/căn**; (ii) **Điều chỉnh, cơ cấu lại sản phẩm nhà ở của thị trường bất động sản theo hướng tăng sản phẩm nhà ở vừa túi tiền, đáp ứng nhu cầu thực, mua để ở**; (iii) **Giải quyết được hàng tồn kho là 52.778 căn nhà và 29.679 tỷ đồng nợ xấu có tài sản bảo đảm là bất động sản**; (iv) **Tháo gỡ khó khăn cho các doanh nghiệp bất động sản, nhà thầu xây dựng, doanh nghiệp cung ứng vật tư thiết bị, tổ chức tín dụng**; (v) **Tạo sức lan tỏa và giúp cho thị trường bất động sản vượt qua khủng hoảng đóng băng trong giai đoạn 2008-2013 và phục hồi, tăng trưởng trở lại từ đầu năm 2014**.

Hiệp hội nhận thấy, gói tín dụng 120.000 tỷ đồng **chưa kể thừa đầy đủ** tinh thần của Thông tư 11/2013/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước năm 2013. Hơn nữa, Ngân hàng Nhà nước **chỉ áp dụng lãi suất vay “ưu đãi”** này trong **05 năm** và sau 05 năm thì ngân hàng thương mại và người mua, thuê mua nhà ở xã hội **thỏa thuận lãi suất vay**, hầu như có thể nhận định là **lãi suất mới sẽ cao hơn**, nên người mua nhà “**sợ**”, **không dám vay**.

Đồng thời, Ngân hàng Nhà nước quy định **lãi suất vay trong “thời gian ưu đãi”** này được **công bố định kỳ mỗi 06 tháng 1 lần** và mức **lãi suất 8,2%** đầu tiên **chỉ áp dụng đến 30/06/2023**, sau đó sẽ công bố mức **lãi suất áp dụng cho 06 tháng cuối năm 2023...** Cách tính lãi suất này **càng làm cho người mua nhà thêm “bất an”**.

Bên cạnh đó, gói tín dụng 120.000 tỷ đồng được **“tăng lên”** thành gói tín dụng có **“thời gian ưu đãi”** cho **nhà ở xã hội**, nên Ngân hàng Nhà nước quy định người vay để mua, thuê mua nhà ở xã hội **chỉ được vay “ưu đãi” 01 lần** để mua 01 căn nhà, mà nếu đã vay gói tín dụng 120.000 tỷ đồng với lãi suất khoảng 8,2%/năm thì **người có thu nhập thấp đô thị sẽ bị “mất cơ hội”** vay tín dụng ưu đãi nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về nhà ở **hiện hành** với lãi suất **4,8-5%/năm** trong thời hạn **tối đa 25 năm**.

Nhất là hiện nay, Ngân hàng chính sách xã hội đang còn **tồn gần 11.000 tỷ đồng để cho vay mua, thuê mua nhà ở xã hội** nhưng do **không có nhà ở xã hội** nên **không có người vay**, mà nếu tính suất vay bình quân là 600 triệu đồng/căn, với nguồn vốn 11.000 tỷ đồng thì Ngân hàng chính sách xã hội còn có thể cho vay khoảng **18.000 người để mua nhà ở xã hội**. Nếu có nguồn cung nhà ở xã hội thì người mua, thuê mua nhà ở xã hội **chắc chắn sẽ lựa chọn vay ưu đãi 4,8%/năm** tại Ngân hàng chính sách xã hội, nên gói tín dụng 120.000 tỷ đồng có thể **“bị ế”** đối với người mua, thuê mua nhà ở xã hội **không lựa chọn để vay**.

Do các **“bất cập, hạn chế”** trên đây nên xuất hiện **tâm lý** của người có **thu nhập thấp đô thị “cố chờ”** cho đến khi ban hành Luật Nhà ở (mới) để có chính sách ưu đãi tín dụng về nhà ở xã hội và **“cố chờ”** đến khi có **nguồn cung nhà ở xã hội mới** để **“vay ưu đãi”** tại Ngân hàng chính sách xã hội hoặc các **tổ chức tín dụng** do Ngân hàng Nhà nước chỉ định.

So sánh với gói tín dụng 120.000 tỷ đồng thì Hiệp hội đánh giá cao **“gói tín dụng ưu đãi nhà ở xã hội 110.000 tỷ đồng”** do Bộ Xây dựng đề xuất tại Hội nghị trực tuyến toàn quốc về **“Tháo gỡ, thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững”** do Thủ tướng Chính phủ chủ trì ngày 17/02/2023. Đây mới chính là **tín dụng ưu đãi nhà ở xã hội** bảo đảm 02 tiêu chí **“lãi suất thấp”** và **“thời hạn vay dài hạn”**.

Nhưng do **“gói tín dụng ưu đãi nhà ở xã hội 110.000 tỷ đồng”** thực hiện theo cơ chế **tái cấp vốn, cấp bù lãi suất từ ngân sách nhà nước**, nên phải được **cơ quan có thẩm quyền xem xét chấp thuận** thì mới bố trí được nguồn chi ngân sách nhà nước và

phải tuân thủ nguyên tắc là chỉ bố trí danh mục chi khi xác định được nguồn chi ngân sách nhà nước.

Hiệp hội nhận thấy, trên cơ sở Dự thảo Luật Nhà ở (*sửa đổi*) tiếp tục quy định chính sách **ưu đãi tín dụng nhà ở xã hội** cho **chủ đầu tư** dự án nhà ở xã hội và **người mua, thuê mua nhà ở xã hội**, nên Hiệp hội đề nghị Bộ Xây dựng tiếp tục trình Chính phủ và Ủy ban Thường vụ Quốc hội tiếp tục xem xét đề xuất “**gói tín dụng ưu đãi nhà ở xã hội 110.000 tỷ đồng**” theo cơ chế **tái cấp vốn, cấp bù lãi suất** từ ngân sách nhà nước, đáp ứng được khoảng **30% nguồn vốn** để thực hiện Chương trình phát triển 1 triệu căn nhà ở xã hội giai đoạn 2021-2030, mà theo kinh nghiệm thực hiện gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng trước đây thì các ngân hàng thương mại được “**cấp bù lãi suất**” 1 đồng có thể **huy động** được **33 đồng** vốn của xã hội, mang lại hiệu quả rất lớn.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước báo cáo Thủ tướng Chính phủ xem xét nên **dành một phần gói tín dụng 120.000 tỷ đồng** và **gói 40.000 tỷ đồng giảm 2% lãi suất** năm 2022 nhưng kết quả giải ngân chưa đáng kể để **sử dụng các nguồn vốn này hỗ trợ các doanh nghiệp đang gặp khó khăn** hiện nay nhưng có triển vọng phục hồi, phát triển trở lại, nhất là **tập trung hỗ trợ người tiêu dùng và khách hàng** để làm **tăng tổng cầu** giúp cho nền kinh tế, trong đó có thị trường bất động sản **phục hồi và phát triển trở lại** theo hướng lành mạnh, an toàn, bền vững.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ; Bộ Tư pháp;
Bộ Kế hoạch Đầu tư; Bộ Công thương;
Bộ Tài nguyên Môi trường; Bộ Tài chính;
Bộ Thông tin Truyền thông;
Bộ Quốc phòng, Bộ Công an;
- Ban Chấp hành HH; Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

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

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com