

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 81/2022/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 05 tháng 10 năm 2022

“V/v Đề nghị tạo điều kiện cho doanh nghiệp bất động sản, nhà đầu tư, người mua nhà được tiếp cận nguồn vốn tín dụng và nguồn vốn rái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ thuận lợi hơn”

Kính gửi: Thủ tướng Chính phủ

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) nhận thấy, dịch CoViD-19 về cơ bản đã được kiểm soát nhưng vẫn còn diễn biến khó lường và nền kinh tế toàn cầu phải đương đầu với những thách thức rất nghiêm trọng như các xung đột địa chính trị, đứt gãy chuỗi cung ứng, lạm phát tăng cao và không loại trừ nguy cơ suy thoái kinh tế. Trong khi nước ta lại được nhiều tổ chức quốc tế uy tín đánh giá là một điểm sáng trong phục hồi, phát triển nền kinh tế, GDP có thể tăng trên 8% năm 2022 và dự báo tiếp tục tăng trưởng cao trong năm 2023; Moody's cũng vừa nâng xếp hạng tín nhiệm của Việt Nam từ Ba3 lên Ba2 triển vọng ổn định.

Hiện nay, Chính phủ đang quyết liệt chỉ đạo kiểm soát không để xảy ra “nguy cơ” lạm phát và suy thoái kinh tế để thúc đẩy phát triển kinh tế bền vững và đủ sức chống chịu với các “cú sốc” từ bên ngoài do nền kinh tế nước ta có “độ mở” lớn và hội nhập ngày càng sâu rộng vào nền kinh tế toàn cầu.

Đối với thị trường bất động sản sau dịch CoViD-19 tuy đã phục hồi và tăng trưởng trở lại nhưng vẫn chưa thật sự an toàn, lành mạnh và bền vững; Khó khăn vẫn đang “bủa vây” từ chủ đầu tư dự án bất động sản đến người mua nhà và nhà đầu tư thứ cấp nên rất cần được khẩn trương xem xét tháo gỡ, như sau:

1/- Đề nghị quán triệt, thực hiện Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 để tháo gỡ các “vướng mắc” về thể chế pháp luật với mục tiêu “đến năm 2023 phải hoàn thành sửa đổi Luật Đất đai 2013 và một số luật liên quan, bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất”, trong đó có Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đấu thầu, Luật Đấu giá tài sản, Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị, Luật Đầu tư:

1.1)- Một số “chỉ dấu” cho thấy thị trường bất động sản chưa thật sự minh bạch, an toàn, lành mạnh và bền vững:

(1) Tình trạng “lệch pha cung - cầu” trên thị trường bất động sản:

Từ năm 2018 đến nay rất thiếu nguồn cung nhà ở do nguồn cung dự án bị “ách tắc” dẫn đến nguồn cung nhà ở bị sụt giảm liên tục, điển hình là tại thành phố Hồ Chí Minh thì năm 2017 là năm số lượng nhà ở đưa ra thị trường nhiều nhất với 42.991 căn nhà. Nhưng, năm 2018 số lượng chỉ còn 28.316 căn nhà bằng 65,8%; năm 2019 số lượng chỉ còn 23.046 căn nhà bằng 53,6%; năm 2020 số lượng chỉ còn 16.895 căn nhà bằng 39,2%; năm 2021 số lượng chỉ còn 14.443 căn nhà bằng 33,6% so với năm 2017, dẫn đến thiếu nguồn cung nhà ở, nhất là thiếu loại nhà ở giá vừa túi tiền, nhà ở xã hội đáp ứng nhu cầu ở thực của đa số người dân trong xã hội, đó là tầng lớp người có thu nhập trung bình, người có thu nhập thấp, cán bộ công chức, viên chức nhà nước, cán bộ lực lượng vũ trang, công nhân lao động và người nhập cư.

(2) Tình trạng “lệch pha” phân khúc thị trường nhà ở, “lệch” về phân khúc nhà ở cao cấp, trong lúc rất thiếu nhà ở giá vừa túi tiền và nhà ở xã hội:

Một là, thị trường bất động sản nhà ở bị mất cân đối theo “kiểu” hình kim tự tháp “lộn ngược đầu” do tình trạng nhà ở cao cấp ngày càng tăng và chiếm tỷ lệ ngày càng lớn và đã xuất hiện một số dự án căn hộ “siêu sang”. Trong lúc nhà ở trung cấp lại ít hơn nhà cao cấp, còn loại nhà ở vừa túi tiền thì lại ngày càng giảm, thậm chí trong hơn 02 năm gần đây thì không còn nhà ở vừa túi tiền tại thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

Năm 2017 có 10.987 căn nhà cao cấp, năm 2018 có 8.502 căn nhà cao cấp, chiếm 30%; năm 2019 có 15.479 căn nhà cao cấp, chiếm 67,1%; năm 2020 có 7.114 căn nhà cao cấp, chiếm 42,1%; năm 2021 có 10.404 căn nhà cao cấp, chiếm 72%; 06 tháng đầu năm 2022 có 7.577 căn nhà cao cấp, chiếm 80,13%.

Ngược lại, năm 2020 chỉ có 163 căn nhà vừa túi tiền, chiếm 1%; năm 2021 và 06 tháng đầu năm 2022 không còn căn hộ nhà vừa túi tiền (0%) trên thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh.

Hai là, trong giai đoạn 2011-2020, cả nước chỉ phát triển được khoảng 108.800 căn nhà ở xã hội (5,4 triệu m²) chỉ đạt khoảng 41,7% kế hoạch (Riêng thành phố Hồ Chí Minh trong giai đoạn 2016-2020 đã phát triển được khoảng 15.000 căn nhà ở xã hội đạt 75% kế hoạch). Kết quả này rất thấp, chưa đáp ứng được nhu cầu nhà ở xã hội rất lớn của cán bộ công chức, viên chức nhà nước, cán bộ lực lượng vũ trang, công nhân lao động và người nhập cư.

(3) Tình trạng “giá nhà tăng liên tục” đi liền với các đợt “sốt ảo” giá nhà đất:

“Giá nhà tăng liên tục” trong 5 năm qua và xuất hiện nhiều đợt “sốt ảo” giá nhà, giá đất, đồng thời đã xuất hiện loại nhà ở, căn hộ “siêu sang” và hiện nay mặc dù giao dịch nhà đất có dấu hiệu “chững lại”, “trầm lắng” nhưng giá nhà đất vẫn còn “neo giữ giá cao”.

(4) Môi trường đầu tư kinh doanh bất động sản chưa minh bạch, chưa công bằng, chưa lành mạnh:

Một là, chưa xây dựng được quy trình thủ tục hành chính “chuẩn” về đầu tư xây dựng dự án nhà ở thương mại và dự án nhà ở xã hội dẫn đến mỗi địa phương làm mỗi cách, mà trong đó quy trình thủ tục đầu tư xây dựng dự án nhà ở xã hội còn nhiều khê hơn.

Hai là, Nhà nước chưa tạo lập được quỹ đất phục vụ đầu tư để thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất trở thành phương thức chủ yếu để lựa chọn nhà đầu tư và các doanh nghiệp bất động sản đều rất mong muốn được tiếp cận quỹ đất đầu tư dự án nhà ở thương mại thông qua đấu giá, đấu thầu. Việc thực hiện phổ biến phương thức đấu giá đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư còn tạo lập được môi trường đầu tư minh bạch, công bằng, lành mạnh giúp làm tăng năng lực cạnh tranh quốc gia của nước ta.

(5) Một số quy định pháp luật “bất cập” diễn hình ảnh hưởng đến sự phát triển minh bạch, công bằng, lành mạnh và bền vững của thị trường bất động sản, diễn hình như một số quy định sau đây:

Một là, sau 02 lần sửa đổi khoản 1 Điều 23 Luật Nhà ở 2014 (Sửa đổi lần 1 tại điểm c Điều 75 Luật Đầu tư 2020; Sửa đổi lần 2 tại Điều 4 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 9 Luật, tháng 01/2022), nhưng Điều 23 Luật Nhà ở 2014 vẫn không công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại đối với trường hợp nhà đầu tư “có quyền sử dụng đất khác không phải là đất ở” nên không đồng bộ, không thống nhất với Luật Đất đai 2013 đã cho phép tổ chức kinh tế được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bao gồm “đất nông nghiệp” hoặc “đất phi nông nghiệp không phải là đất ở”) để thực hiện dự án đầu tư.

Điều 23 Luật Nhà ở 2014 có thể đã “**làm lợi**” cho “**nhóm**” các chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại đã được phê duyệt dự án trước ngày 10/12/2015 chiếm lĩnh thị trường bất động sản trong suốt 05 năm (2015-2020) do trong giai đoạn này chỉ có nhà đầu tư có “**100% đất ở**” (rất hiếm) thì mới được công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại. Mãi đến khi điểm c khoản 1 Điều 75 Luật Đầu tư 2020 và Điều 4 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 9 Luật 2022 thì mới được bổ sung thêm 01 trường hợp nhà đầu tư có “**đất ở và các loại đất khác**” được công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại. Nhưng Điều 23 Luật Nhà ở 2014 vẫn không công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại đối với trường hợp nhà đầu tư đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng “**đất khác không phải là đất ở**” (chỉ có “**100% đất nông nghiệp**” hoặc chỉ có “**100% đất phi nông nghiệp không phải là đất ở**”) theo sự cho phép của Luật Đất đai 2013, nên Điều 23 Luật Nhà ở 2014 đã không đồng bộ, không thống nhất với Luật Đất đai 2013 (Ghi chú: Ngày 10/12/2015 là ngày Nghị định số 99/2015/NĐ-CP có hiệu lực mà sau thời điểm này thì chỉ có một số rất ít nhà đầu tư có 100% đất ở mới được công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại. Quy định này được áp dụng đến ngày 31/12/2020).

Hai là, Luật Đầu tư 2020 thì “**thông thoáng**”, nhưng trong thực thi pháp luật thì nhiều dự án nhà ở thương mại bị “**ách tắc**” ngay khâu “**đầu tiên**” là thủ tục “**chấp thuận chủ trương đầu tư**” đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư” tại Sở Kế hoạch và Đầu tư.

Ba là, Nghị định số 148/2020/NĐ-CP (có hiệu lực kể từ ngày 08/02/2021) đã quy định cơ chế giải quyết các diện tích “**đất công**” nằm xen kẽ trong dự án nhà ở thương mại, nhưng cho đến nay sau hơn 01 năm rưỡi thì cơ chế giải quyết này hầu như vẫn còn “**nằm trên giấy**” do khoảng phân nửa các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương chưa ban hành Quyết định quy định tiêu chí diện tích đất công đủ điều kiện tách thành dự án độc lập để đưa ra đấu giá. Hiệp hội được biết trong các thành phố trực thuộc Trung ương thì thành phố Hà Nội đã ban hành Quyết định về tiêu chí tách thành dự án độc lập.

1.2)- Ý kiến đề xuất:

Hiệp hội đề nghị Thủ tướng Chính phủ và Ủy ban Thường vụ Quốc hội chỉ đạo các cơ quan có thẩm quyền quán triệt, thực hiện Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 “**đến năm 2023 phải hoàn thành sửa đổi Luật Đất đai 2013 và một số luật liên quan, bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất**” để tháo gỡ các “**vướng mắc**” về thể chế pháp luật.

Về “**một số luật liên quan**” như Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đấu thầu đã được Quốc hội đưa vào chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2022-2023, Hiệp hội đề nghị Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét chỉ đạo đồng thời xây dựng các Đề án Luật Đấu giá tài sản, Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị và sửa đổi một số điều của Bộ luật Dân sự, Luật Đầu tư... để “**bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất**”.

2/- Doanh nghiệp bất động sản và nhà đầu tư có thể càng khó tiếp cận thị trường trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ, trong đó có tác động từ Nghị định 65/2022/NĐ-CP:

2.1)- Báo cáo nghiên cứu tác động của Nghị định số 65/2022/NĐ-CP đối với thị trường trái phiếu doanh nghiệp bất động sản riêng lẻ:

a. Nhận xét tổng quát:

Hiệp hội rất hoan nghênh Chính phủ vừa ban hành Nghị định 65/2022/NĐ-CP ngày 16/09/2022 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 153/2020/NĐ-CP “**quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ**” có hiệu lực từ ngày ban hành.

Hiệp hội nhận thấy, Nghị định số 65/2022/NĐ-CP đã bổ sung nhiều quy định mới nhằm đảm bảo doanh nghiệp phát hành trái phiếu phải có năng lực và các nhà đầu tư cá nhân phải có tính chuyên nghiệp, hạn chế các nhà đầu tư nhỏ lẻ “**không phải**

là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp” không còn có thể “lách luật” để “mua” trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ; đồng thời, đã nâng mệnh giá trái phiếu từ 100.000 đồng lên 100 triệu đồng (gấp 1.000 lần).

Thị trường trái phiếu doanh nghiệp từ năm 2018 có tốc độ phát triển rất nhanh, nhưng cho đến năm 2021 thì tổng giá trị huy động vốn trái phiếu doanh nghiệp mới đạt 1,2 triệu tỷ đồng chỉ chiếm khoảng 15% GDP, chưa đạt mục tiêu của Quyết định 1191/QĐ-TTg ngày 14/08/2017 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt lộ trình phát triển thị trường trái phiếu doanh nghiệp giai đoạn 2017-2020 tầm nhìn đến năm 2030, theo đó đến năm 2020, giá trị huy động vốn trái phiếu doanh nghiệp chiếm 38% GDP, đến năm 2030 chiếm 45% GDP, nên cần có cơ chế, chính sách để thị trường trái phiếu doanh nghiệp phát triển lành mạnh.

Trong 8 tháng đầu năm 2022, nhóm doanh nghiệp bất động sản chỉ phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ đạt giá trị hơn 47.000 tỷ đồng với lãi suất trung bình khoảng 10,2%, chiếm 21,3% tổng giá trị trái phiếu phát hành, xếp thứ hai sau lĩnh vực ngân hàng nhưng giảm mạnh so với cùng kỳ năm 2021 (Ghi chú: Chỉ trong 06 tháng đầu năm 2021 thì nhóm các doanh nghiệp bất động sản đã phát hành trái phiếu có tổng giá trị lên đến 92.300 tỷ đồng gấp 1,96 lần so với 08 tháng đầu năm 2022).

b. Đối với doanh nghiệp phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ:

(1) Nghị định số 65/2022/NĐ-CP vẫn cho phép doanh nghiệp phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ với mục đích để “*cơ cấu lại nợ của chính doanh nghiệp*”, đồng thời đã bổ sung một số quy định về hồ sơ, phương án phát hành và chế độ công bố thông tin, báo cáo, để tăng cường tính minh bạch và hạn chế nguy cơ xảy ra “*rủi ro*” trong hoạt động phát hành trái phiếu riêng lẻ của doanh nghiệp nhằm tăng cường “kiểm soát”, quản lý chặt chẽ ngay từ “đầu vào” là khâu phát hành trái phiếu riêng lẻ của doanh nghiệp.

Trong đó, có các quy định rất chặt chẽ như yêu cầu “*doanh nghiệp phải nêu cụ thể mục đích phát hành trái phiếu*”, chứ không được ghi “*chung chung*” như trước đây là “*phát hành trái phiếu để bổ sung vốn cho doanh nghiệp*”; hoặc yêu cầu phải “*được số người sở hữu trái phiếu đại diện từ 65% tổng số trái phiếu cùng loại đang lưu hành trở lên chấp thuận*” thì mới được phát hành trái phiếu doanh nghiệp; hoặc quy định doanh nghiệp phát hành “*bắt buộc mua lại trái phiếu theo yêu cầu của nhà đầu tư khi doanh nghiệp phát hành vi phạm pháp luật về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp theo quyết định của cấp có thẩm quyền*...”.

Các quy định này nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của các nhà đầu tư hiện tại, tránh trường hợp doanh nghiệp “*pha loãng*” giá trị trái phiếu (tương tự trường hợp phát hành thêm cổ phiếu dẫn đến “*pha loãng*” giá trị cổ phiếu).

(2) Nghị định số 65/2022/NĐ-CP về cơ bản vẫn giữ các điều kiện phát hành trái phiếu và chỉ sửa đổi 01 điều kiện tại điểm a khoản 4 Điều 6 Nghị định 153/2020/NĐ-CP quy định “*mệnh giá trái phiếu là 100 triệu đồng hoặc bội số của 100 triệu đồng*” (gấp 1.000 lần so với trước đây), nên mặc dù không nói là “*thắt chặt*” hoạt động phát hành trái phiếu doanh nghiệp, nhưng thực chất với các quy định “*bổ sung*” rất chặt chẽ (trên đây) thì đã “*kiểm soát chặt hơn*” hoạt động phát hành trái phiếu doanh nghiệp nhằm mục đích đảm bảo năng lực của doanh nghiệp phát hành trái phiếu riêng lẻ.

Mặt tích cực của quy định này là buộc các doanh nghiệp phải rất nỗ lực “*tự nâng cao năng lực*” của mình để đạt các tiêu chuẩn “*rất chặt chẽ*” của Nghị định số 65/2022/NĐ-CP thì mới đủ điều kiện phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ. Điều này tốt cho cả thị trường trái phiếu, cho cả chính doanh nghiệp phát hành trái phiếu và nhà đầu tư trái phiếu.

Có thể là từ nay đến năm 2023, một số doanh nghiệp có nhu cầu huy động vốn trái phiếu nhưng chưa thể đáp ứng được ngay các quy định “bổ sung” này nên khó hội đủ điều kiện để được phép phát hành trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường. Do vậy, các doanh nghiệp bất động sản sẽ khó tiếp cận thị trường vốn trái phiếu hơn trước đây.

c. Đối với nhà đầu tư trái phiếu là cá nhân:

(1) Điểm b và điểm c khoản 2 Điều 31 Luật chứng khoán 2019 quy định việc chào bán trái phiếu doanh nghiệp thì “đối tượng tham gia đợt chào bán chỉ bao gồm nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp (...) việc chuyển nhượng trái phiếu chào bán riêng lẻ chỉ được thực hiện giữa các nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp...” và Nghị định số 65/2022/NĐ-CP cũng yêu cầu “nhà đầu tư mua trái phiếu” vừa “phải là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp”, vừa phải có năng lực tài chính và có kiến thức về trái phiếu doanh nghiệp theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 8 Nghị định số 153/2020/NĐ-CP (được sửa đổi, bổ sung tại khoản 6 Điều 1 Nghị định số 65/2022/NĐ-CP) quy định nhà đầu tư mua trái phiếu doanh nghiệp phát hành riêng lẻ “phải đảm bảo danh mục chứng khoán niêm yết, đăng ký giao dịch do nhà đầu tư nắm giữ có giá trị tối thiểu 02 tỷ đồng trong thời gian tối thiểu 180 ngày liền kề. 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 quy định trách nhiệm của “nhà đầu tư mua trái phiếu” phải “tiếp cận đầy đủ nội dung công bố thông tin của doanh nghiệp phát hành; hiểu rõ điều kiện, điều khoản trái phiếu và các cam kết khác của doanh nghiệp phát hành trước khi quyết định mua và giao dịch trái phiếu; Hiểu rõ về các rủi ro phát sinh trong việc đầu tư, giao dịch trái phiếu; Tự đánh giá, tự chịu trách nhiệm về quyết định đầu tư của mình và tự chịu các rủi ro phát sinh trong việc đầu tư và giao dịch trái phiếu; Trước khi mua trái phiếu nhà đầu tư phải ký văn bản xác nhận và tự chịu trách nhiệm đối với quyết định mua trái phiếu của mình sau khi ký văn bản xác nhận này; không được bán hoặc góp vốn đầu tư trái phiếu với nhà đầu tư không phải là nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp dưới mọi hình thức”.

(2) Theo số liệu của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước thì tại thời điểm tháng 07/2022, tổng số tài khoản chứng khoán của các nhà đầu tư là 6.357.494 tài khoản. Trong đó, số tài khoản của nhà đầu tư chứng khoán là cá nhân có 6.301.682 tài khoản (trong đó chỉ có 37.593 tài khoản của cá nhân nước ngoài); số tài khoản của nhà đầu tư chứng khoán là tổ chức chỉ có 14.019 tài khoản (trong đó chỉ có 4.200 tài khoản của tổ chức nước ngoài).

Hiệp hội nhận thấy, thị trường chứng khoán và thị trường trái phiếu doanh nghiệp là 02 thị trường có mục đích và phương thức hoạt động hoàn toàn khác nhau và độc lập với nhau, như sau:

Một là, theo Luật Chứng khoán 2019 và Nghị định 153/2020/NĐ-CP, Nghị định 65/2022/NĐ-CP thì “thị trường chứng khoán” như là “thị trường mẹ”, còn “thị trường trái phiếu doanh nghiệp” như là “thị trường con”. Bởi lẽ, muốn trở thành “nhà đầu tư mua trái phiếu doanh nghiệp” thì trước hết phải đã là “nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp”, chẳng những thế, không phải “nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp” nào cũng có thể trở thành “nhà đầu tư mua trái phiếu doanh nghiệp” mà còn phải đáp ứng điều kiện “phải đảm bảo danh mục chứng khoán niêm yết, đăng ký giao dịch do nhà đầu tư nắm giữ có giá trị tối thiểu 02 tỷ đồng trong thời gian tối thiểu 180 ngày liền kề”, mà “nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp” hầu hết có trình độ, có kỹ năng và có “máu mê chứng khoán”, mà đã “nghiện chứng khoán” thì có thể “đốc túi” để “chơi chứng khoán” và chấp nhận tính “may rủi, hên xui” của thị trường chứng khoán (bởi lẽ sẽ biết ngay “thắng-thua” và nếu thắng thì được thanh toán ngay theo phương thức T+2,5) thì khó mà còn tiền nhàn rỗi để đầu tư trái phiếu doanh nghiệp và cũng có

thể không có nhiều nhà đầu tư vừa đầu tư chứng khoán, vừa đầu tư trái phiếu doanh nghiệp.

Hai là, hoạt động đầu tư trái phiếu doanh nghiệp lại phù hợp với nhiều người không có nhiều tiền nhàn rỗi (trong đó có người chỉ có vài chục triệu đồng), chưa từng “chơi chứng khoán” do không có hiểu biết và không có kỹ năng nên không thể “chơi chứng khoán”, nhưng lại muốn đầu tư kiểu “ăn chắc mặc bền” bằng cách “mua trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ” để được hưởng lợi nhuận cố định theo kỳ hạn thì nay lại không được phép mua trái phiếu doanh nghiệp vì không phải là “nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp”, hơn nữa với mệnh giá trái phiếu tối thiểu là 100 triệu đồng thì những người có số tiền nhàn rỗi dưới 100 triệu đồng cũng không còn cơ hội mua trái phiếu doanh nghiệp. Nguồn tiền “nhàn rỗi” này của rất nhiều người trong xã hội nếu cộng lại sẽ rất lớn, nên cần có chính sách để huy động theo chủ trương “xã hội hóa đầu tư” thông qua thị trường trái phiếu doanh nghiệp nên những người này chỉ còn cách gửi tiền tiết kiệm với lãi suất thấp hơn, tuy không rủi ro nhưng không đạt như kỳ vọng.

(3) Quy định về “nhà đầu tư mua trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ” phải là “nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp” và “phải đảm bảo danh mục chứng khoán niêm yết, đăng ký giao dịch do nhà đầu tư nắm giữ có giá trị tối thiểu 02 tỷ đồng trong thời gian tối thiểu 180 ngày liền kề” vô hình chung lại có lợi cho “thị trường chứng khoán” được “đón” trước nguồn vốn của các nhà đầu tư cá nhân và “các ngân hàng thương mại” có thể nhận được nguồn tiền nhàn rỗi nhỏ lẻ dưới 100 triệu đồng của nhiều người trong xã hội do gần như chỉ còn cách lựa chọn gửi tiết kiệm là thuận tiện nhất.

(4) Nhằm hạn chế “rủi ro” trong hoạt động phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ nên Nghị định số 65/2022/NĐ-CP đã tăng cường “kiểm soát, quản lý chặt chẽ” ngay từ “đầu vào” là khâu phát hành trái phiếu của doanh nghiệp và tăng cường quản lý chặt chẽ cả “đầu ra” là khâu mua trái phiếu của nhà đầu tư cá nhân, mà việc quản lý “rất chặt chẽ đầu ra” có thể dẫn đến làm sụt giảm quy mô thị trường trái phiếu doanh nghiệp, làm cho doanh nghiệp khó huy động vốn trên thị trường trái phiếu do thiếu người mua, dẫn đến có thể làm giảm vai trò của thị trường trái phiếu doanh nghiệp, mà lẽ ra phải trở thành một kênh dẫn vốn xã hội hoá quan trọng bổ sung một phần vốn đầu tư trung, dài hạn cho doanh nghiệp để chia sẻ với kênh tín dụng.

Do vậy, ở giai đoạn phát triển ban đầu của thị trường vốn nước ta như hiện nay thì cần tính linh hoạt nhiều hơn đối với thị trường trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ, để thu hút ngày càng nhiều nhà đầu tư tổ chức có năng lực như các quỹ đầu tư, nhưng bên cạnh đó vẫn tạo điều kiện cho nhà đầu tư cá nhân không phải là “nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp” được đầu tư trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ.

2.2)- Ý kiến đề xuất:

(1) Hiệp hội đề nghị Bộ Tài chính và Chính phủ xem xét, tạo điều kiện cho nhà đầu tư cá nhân không phải là “nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp” được đầu tư, mua trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ với một tỷ lệ nhất định, để thu hút nguồn vốn nhỏ lẻ nhàn rỗi trong xã hội và giúp cho người dân có thêm một kênh đầu tư, nhất là sau khi đã có các quy định rất chặt chẽ của Nghị định 65/2022/NĐ-CP về phát hành trái phiếu riêng lẻ của doanh nghiệp.

(2) Hiệp hội đề nghị Bộ Tài chính và Chính phủ xem xét, tạo điều kiện cho các doanh nghiệp có quy mô lớn, có uy tín thương hiệu, công ty đại chúng, công ty niêm yết trên sàn chứng khoán được xếp hạng tín nhiệm thì được phát hành riêng lẻ chào bán cho nhà đầu tư cá nhân không phải là “nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp”.

(3) Trước mắt, để đảm bảo cho các nhà đầu tư cá nhân chưa đủ điều kiện “nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp” có thể tham gia đầu tư trái phiếu doanh nghiệp,

Hiệp hội đề nghị quy định **cho phép các nhà đầu tư cá nhân này được ủy thác cho công ty chứng khoán, các tổ chức đảm bảo năng lực bằng các hợp đồng thương mại để đầu tư trái phiếu** theo quy định. Như vậy thì mới **phát huy được hiệu quả nguồn vốn đầu tư trái phiếu**, cũng như **đảm bảo “rủi ro”** cho các nhà đầu tư cá nhân (không đủ điều kiện) khi ủy thác đầu tư thông qua các tổ chức chuyên nghiệp có năng lực theo quy định.

3/- Đề nghị Ngân hàng Nhà nước tạo điều kiện để các chủ đầu tư, người mua nhà và nhà đầu tư thứ cấp trên thị trường bất động sản tiếp cận được nguồn vốn tín dụng thuận lợi hơn:

Hiện nay, các chủ đầu tư, người mua nhà và nhà đầu tư thứ cấp trên thị trường bất động sản **đều khó tiếp cận nguồn vốn tín dụng** và nếu được vay tín dụng thì **phải chịu lãi suất cao hơn** trước đây.

3.1)- Nhận xét:

(1) Hiện nay, các chủ đầu tư, người mua nhà và nhà đầu tư thứ cấp trên thị trường bất động sản **khó tiếp cận nguồn vốn tín dụng** và các nguồn vốn khác như các doanh nghiệp bất động sản **niêm yết trên sàn chứng khoán** đang phải đối mặt với tình trạng **thị trường chứng khoán bị sụt giảm (Kết phiên 03/10/2022 VN-Index rơi về mức 1.086 điểm, thấp nhất trong vòng 20 tháng qua, giá trị vốn hóa HoSE bị “thối bay” gần 182.000 tỷ đồng, trong đó có một số mã chứng khoán bất động sản).**

Hoặc các doanh nghiệp bất động sản có thể sẽ ngày càng **khó tiếp cận được thị trường vốn trái phiếu doanh nghiệp** so với trước đây, trong đó có tác động của Nghị định 65/2022/NĐ-CP ngày 16/09/2022 (có hiệu lực thi hành từ ngày ban hành).

Hoặc các doanh nghiệp bất động sản cũng **khó huy động vốn ứng trước của khách hàng** do thị trường bất động sản đang có dấu hiệu **“chững lại, trầm lắng”**, **giao dịch sụt giảm** dẫn đến **“rủi ro” bị mất thanh khoản là nỗi lo lớn nhất** của các chủ đầu tư dự án và nhà đầu tư thứ cấp.

Đồng thời, nguồn vốn đầu tư nước ngoài **FDI** trong 09 tháng đầu năm 2022 đạt **18,7 tỷ USD giảm 15,3%** so với cùng kỳ năm 2021, nhưng điểm rất tích cực là **tỷ lệ giải ngân đạt 15,4 tỷ USD, tăng 16,2%** so với cùng kỳ năm 2021 là con số **rất có ý nghĩa** trong bối cảnh nền kinh tế toàn cầu đang rất khó khăn và xu thế sụt giảm nguồn vốn FDI. Riêng lĩnh vực **bất động sản** lại đạt **3,5 tỷ USD**, chiếm 19% nguồn vốn FDI và **tăng gần gấp đôi** so với cùng kỳ năm 2021 (**1,8 tỷ USD**), đứng thứ 2 trong thu hút nguồn vốn FDI, nhưng chủ yếu tập trung vào thị trường bất động sản công nghiệp và một số tập đoàn bất động sản lớn, còn **đa số doanh nghiệp bất động sản vừa và nhỏ khó tiếp cận được nguồn vốn FDI.**

(2) Pháp luật về đất đai quy định chủ đầu tư dự án có sử dụng đất **dưới 20 ha** phải có **vốn chủ sở hữu tối thiểu 20%** tổng mức đầu tư, từ **20 ha trở lên** phải có vốn chủ sở hữu **tối thiểu 15%** tổng mức đầu tư, nên **sau khi đã bỏ ra nguồn vốn rất lớn để tạo lập quỹ đất** của dự án (thường chiếm trên dưới 30% tổng mức đầu tư), thì các chủ đầu tư **rất cần được bổ sung nguồn vốn trung hạn**, trước hết là **nguồn vốn tín dụng** để triển khai thực hiện dự án cho đến thời điểm đủ điều kiện **huy động vốn** của khách hàng (xây dựng xong phần móng nhà chung cư hoặc kết cấu hạ tầng dự án), hoặc đủ điều kiện phát hành trái phiếu doanh nghiệp. Do vậy, nguồn vốn tín dụng ngân hàng là nguồn **“vốn môi” đầu tiên cực kỳ quan trọng**, giữ vai trò là **“bà đỡ”** cho các doanh nghiệp bất động sản.

Nhưng, hệ thống ngân hàng thương mại là nơi cung ứng **nguồn vốn lưu động** cho nền kinh tế (bởi lẽ nguồn vốn huy động ngắn hạn, bao gồm tiền gửi tiết kiệm luôn chiếm khoảng trên dưới 90% tổng số tiền gửi), trong lúc **thị trường bất động sản lại cần nguồn vốn trung, dài hạn** (mà lẽ ra **phải được cung ứng từ thị trường vốn** như thị trường chứng khoán, trái phiếu doanh nghiệp, các quỹ đầu tư bất động sản, quỹ đầu tư tín thác

bất động sản - REITS, nhưng thị trường vốn của nước ta còn rất nhỏ bé), nên từ năm 2016 đến nay, Ngân hàng Nhà nước kiên định **lộ trình giảm dần** tỷ lệ sử dụng vốn huy động ngắn hạn (về mục tiêu 30%) để cho vay trung, dài hạn.

Các chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, nhà đầu tư và người mua nhà **đều gặp khó khăn trong việc tiếp cận nguồn vốn vay tín dụng**, nhất là sau khi Cơ quan Thanh tra Giám sát Ngân hàng Nhà nước Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh có Văn bản số 437/TTGSNH-TTr1 ngày 25/04/2022 chỉ đạo **“Quản lý chặt chẽ tình hình cấp tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản, chuyển tiền thu được từ bất động sản ra nước ngoài, thực hiện chính sách tín dụng linh hoạt đáp ứng nhu cầu thực về nhà ở của người dân, hạn chế tín dụng cho đầu tư bất động sản cao cấp, bất động sản du lịch nghỉ dưỡng và đầu cơ bất động sản”**, nhất là trong tình hình hiện nay, Chính phủ và Ngân hàng Nhà nước đang tập trung nỗ lực để kiểm soát lạm phát đồng thời với thúc đẩy tăng trưởng.

Mới đây, Ngân hàng Nhà nước đã phân bổ thêm hạn mức tín dụng cho 18 ngân hàng thương mại, nhưng theo ước tính của các đơn vị nghiên cứu thì lượng tín dụng được phân bổ thực tế chỉ vào khoảng 175.000 - 200.000 tỷ đồng, như vậy Ngân hàng Nhà nước còn giữ lại **chưa phân bổ khoảng 200.000 tỷ đồng** và Ngân hàng Nhà nước hiện vẫn đang giữ mục tiêu tăng trưởng tín dụng năm 2022 khoảng 14%, mà nếu Ngân hàng Nhà nước **nới “room” tín dụng thêm 1-2% nữa** thì sẽ có thêm khoảng trên dưới 200.000 tỷ đồng được bổ sung vào nền kinh tế để giải **“con khát vốn”** của nền kinh tế, trong đó có thị trường bất động sản.

Các chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, nhà đầu tư và người mua nhà **đều mong muốn tiếp tục được vay tín dụng dù phải chịu lãi suất vay cao** hơn trước.

(3) Thông tư số 20/2021/TT-NHNN (sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 25/2016/TT-NHNN) có hiệu lực từ ngày 20/01/2022 quy định các tổ chức tín dụng được Ngân hàng Nhà nước chỉ định (Vietcombank, VietinBank, BIDV, Agribank) **không được cho cá nhân, hộ gia đình vay vốn ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội** nên cá nhân, hộ gia đình **chỉ còn “một cửa”** vay ưu đãi mua, thuê mua nhà ở xã hội tại Ngân hàng chính sách xã hội mà thôi.

3.2)- Ý kiến đề xuất:

(1) Đề nghị Ngân hàng Nhà nước và Chính phủ xem xét có thể **nới trần (nới room) tín dụng thêm khoảng từ 1-2%** để có thêm nguồn vốn tín dụng khoảng 100-200 ngàn tỷ đồng để hỗ trợ cho nền kinh tế trong giai đoạn cao điểm cuối năm.

(2) Đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét điều chỉnh Văn bản số 437/TTGSNH-TTr1 ngày 25/04/2022 của Cơ quan Thanh tra Giám sát Ngân hàng Nhà nước Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh và quan tâm chỉ đạo, tạo điều kiện cho các chủ đầu tư, người mua nhà và nhà đầu tư thứ cấp trên thị trường bất động sản **tiếp tục được tiếp cận nguồn vốn tín dụng** đối với các dự án bất động sản, khu đô thị, nhà ở thương mại, khu du lịch nghỉ dưỡng, khu công nghiệp, văn phòng cho thuê... của các chủ đầu tư có uy tín thương hiệu và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền **phê duyệt**, nhất là các dự án nhà ở giá vừa túi tiền và các dự án nhà ở xã hội.

(3) Đề nghị Ngân hàng Nhà nước xem xét lại, nên sửa đổi Thông tư số 20/2021/TT-NHNN để **cho phép** các tổ chức tín dụng được Ngân hàng Nhà nước chỉ định (Vietcombank, Vietinbank, BIDV, Agribank) **được cho cá nhân, hộ gia đình vay vốn ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội**.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;

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

- Văn phòng Chính phủ; Bộ Tài chính;
Bộ Xây dựng; Bộ Kế hoạch Đầu tư;
Bộ Tài nguyên Môi trường; Bộ Tư pháp;
Ngân hàng Nhà nước;
- Ban Chấp hành HH; Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

Lê Hoàng Châu

ĐTĐĐ: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com