

ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
-----000-----

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 88/2022/CV- HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 10 năm 2022

“V/v Báo cáo đánh giá thị trường bất động sản 09 tháng đầu năm 2022 và kiến nghị một số giải pháp để thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững”

Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ
- Bộ Xây dựng

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) nhận thấy thị trường bất động sản 09 tháng đầu năm 2022 đã có dấu hiệu **đàn phục hồi**, trong đó **“điểm sáng”** là thị trường bất động sản công nghiệp và thị trường bất động sản logistics, nhưng nhìn tổng thể thì thị trường bất động sản vẫn còn gặp nhiều khó khăn, thách thức do nhiều nguyên nhân khách quan và chủ quan, trong đó có nguyên nhân bắt nguồn từ một số **“vướng mắc”** về thể chế pháp luật và khâu thực thi pháp luật, thể hiện qua hơn 100 dự án bất động sản, nhà ở thương mại của hơn 80 doanh nghiệp dừng triển khai thực hiện, trong đó có 64 dự án sử dụng đất có nguồn gốc **“đất công”** hoặc do cổ phần hóa trước đây.

Hiệp hội xin được nhận định về thị trường bất động sản 09 tháng đầu năm 2022 và kiến nghị một số giải pháp để thị trường bất động sản phát triển **minh bạch, an toàn, lành mạnh, bền vững**, như sau:

1/- Một số nhận định về thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh 09 tháng đầu năm 2022:

1.1)- Thị trường bất động sản thành phố đã xuất hiện tình trạng “lệch pha cung - cầu”, thiếu nguồn cung dự án dẫn đến rất thiếu nguồn cung nhà ở, nhất là nhà ở vừa túi tiền:

Bảng tổng hợp dự án nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện huy động vốn và số lượng giao dịch nhà ở giai đoạn 2016 đến tháng 09/2022:

Nội dung	Tổng cộng							Tổng cộng
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	9 tháng 2022 so cùng kỳ 2021	
Số dự án huy động vốn	59	92	77	42	31	20	21/13 dự án tăng 61,5%	334
Tổng số nhà ở (căn)	30.804	42.991	28.316	23.046	16.895	14.443	11.600/6.803 căn tăng 70,5%	168.095
Phân khúc căn hộ cao cấp (giá trên 40 triệu đồng/m ²)	5.755	10.987	8.502	15.479	7.114	10.404	9.305/3.938 căn tăng 136,28%	67.546 40,18%
Phân khúc căn hộ trung cấp	18.752	19.509	12.833	5.208	9.618	3.979	2.295/2.865 căn giảm 19,9%	72.194 42,94%

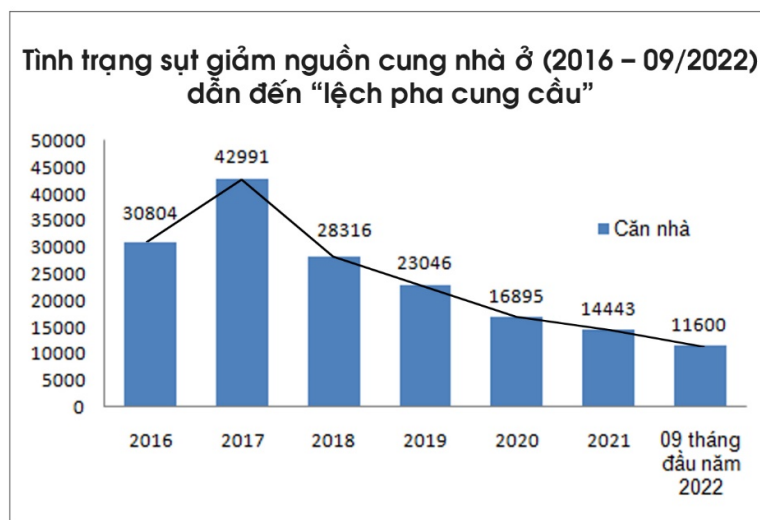
(giá từ 25-40 triệu đồng/m ²)								
Phân khúc căn hộ bình dân (giá dưới 25 triệu đồng/m ²)	6.297	12.495	6.981	2.359	163	0%	0%	28.295 16,83%
Chuyển nhượng dự án	13	27	25	05	0	01	01	

(Nguồn: Sở Xây dựng)

Hiệp hội nhận thấy, so với năm 2017 là năm thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh tăng trưởng **cao nhất** trong 10 năm qua với tổng số **42.991 căn nhà**. Nhưng, từ năm 2018 đến nay đã xuất hiện rõ rệt tình trạng **“lệch pha” cung - cầu, sụt giảm nguồn cung dự án dẫn đến sụt giảm nguồn cung sản phẩm nhà ở, nhất là nhà ở vừa túi tiền**, thể hiện qua số lượng nhà ở đưa ra thị trường **liên tục sụt giảm** qua các năm, như sau:

- Năm 2018 nguồn cung chỉ có 28.316 căn nhà, chỉ bằng 65,8 % so với năm 2017.
- Năm 2019 nguồn cung chỉ có 23.046 căn nhà, chỉ bằng 53,6 % so với năm 2017.
- Năm 2020 nguồn cung chỉ có 16.895 căn nhà, chỉ bằng 39,2 % so với năm 2017.
- Năm 2021 nguồn cung chỉ có 14.443 căn nhà, chỉ bằng 33,6 % so với năm 2017.
- 06 tháng đầu năm 2022, các lĩnh vực của nền kinh tế thành phố Hồ Chí Minh phục hồi và tăng trưởng mạnh sau dịch CoViD-19, chỉ riêng thị trường bất động sản là tăng trưởng âm (-5,82%).

Nhưng sau 09 tháng đầu năm 2022, thị trường bất động sản có dấu hiệu dần phục hồi trở lại với nguồn cung 11.600 căn nhà, tăng 70,5 % so với 09 tháng đầu năm 2021, nhưng số lượng nhà ở này cũng chỉ bằng khoảng 36% so với cùng kỳ năm 2017 chưa đáp ứng nhu cầu nhà ở rất lớn của thị trường.



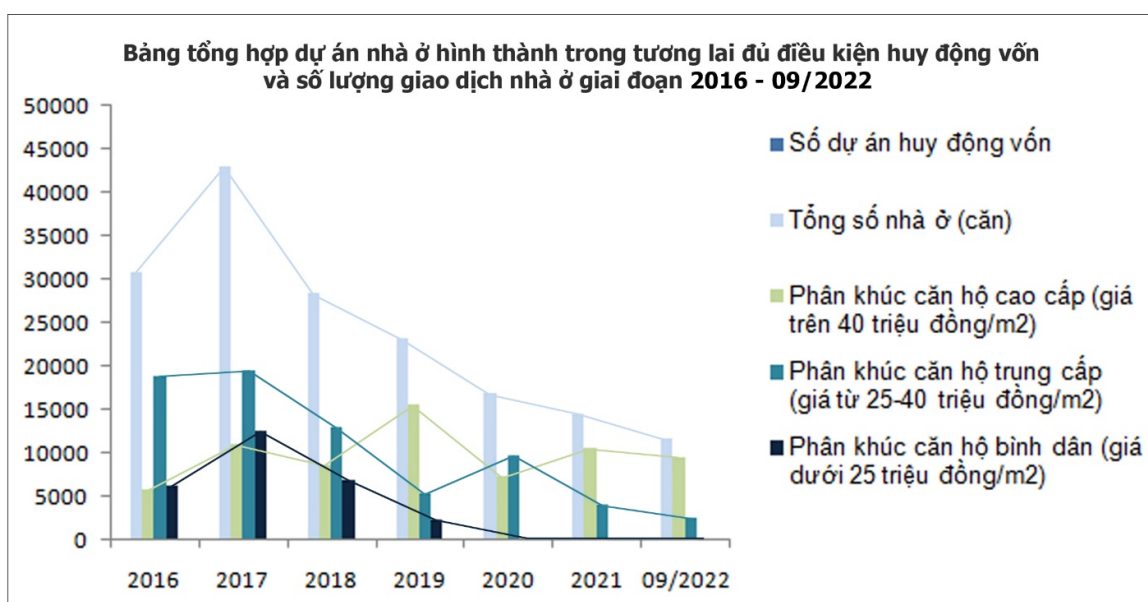
1.2)- Thị trường bất động sản đã xuất hiện tình trạng “lệch pha phân khúc thị trường”, “lệch” về phân khúc nhà ở cao cấp và rất thiếu nhà ở giá vừa túi tiền:

Trong 09 tháng đầu năm 2022, thành phố Hồ Chí Minh có 21 dự án đủ điều kiện huy động vốn với tổng số 11.600 căn nhà, trong đó có 10.166 căn hộ chung cư chiếm 87,6% và 1.434 căn nhà thấp tầng chiếm 12,4% tổng số nhà ở đưa ra thị trường.

Nhà ở vừa túi tiền, nhà ở bình dân có giá **dưới 2 tỷ đồng/căn** (dưới 30 triệu đồng/m²) và nhà ở xã hội đáp ứng nhu cầu nhà ở cho đa số người yếu thế trong xã hội là người có thu nhập trung bình, thu nhập thấp đô thị, góp phần đảm bảo an sinh xã hội về nhà ở. Trong đó, loại nhà ở bình dân năm 2020 chỉ có **163 căn hộ, chiếm 1%**; năm 2021 và 09 tháng đầu năm 2022 **không còn nhà ở bình dân (0%)**. Riêng nhà ở xã hội và nhà ở cho công nhân lao động trong 09 tháng đầu năm 2022, thành phố đã khởi công xây dựng **04 dự án nhà ở xã hội** và **01 dự án nhà lưu trú công nhân** Khu chế xuất Linh Trung 2.

Trong lúc nhà ở cao cấp ngày càng **chiếm tỷ lệ áp đảo** thể hiện như sau:

- Năm 2017 có 10.987 căn nhà cao cấp, chiếm **25,5%**.
- 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%**.
- 09 tháng đầu năm 2022 có **9.305 căn nhà cao cấp**, chiếm đến **80,2%**.



1.3)- Đã xuất hiện tình trạng “giá nhà tăng liên tục” trong 05 năm gần đây và hiện nay tuy giao dịch nhà đất đã có dấu hiệu “giảm tốc”, chậm lại, trầm lắng, nhưng giá nhà đất vẫn còn “neo giữ mức giá cao” và đã xuất hiện các đợt “sốt giá ảo” đất nền, đất nông nghiệp:

Thị trường bất động sản đã xuất hiện tình trạng “**giá nhà tăng liên tục**” trong **05 năm gần đây**. Giá nhà bình dân (khoảng 2 tỷ đồng trở lại, dưới 30 triệu đồng/m²) cũng đã cao hơn khoảng 20 lần mức thu nhập trung bình của xã hội, nếu so sánh với giá nhà tại các nước công nghiệp phát triển chỉ cao gấp khoảng 6-7 lần mức thu nhập, nên người có thu nhập trung bình, có thu nhập thấp đô thị, công nhân lao động và người nhập cư **khó có cơ hội tạo lập nhà ở** nếu Nhà nước không có chính sách hỗ trợ.

Từ năm 2019 đến nay, đã xuất hiện dự án và căn hộ **bất động sản “siêu sang”** với giá rao bán lên đến trên dưới **500 triệu đồng/m²**, cá biệt có mức giá đến **01 tỷ đồng/m²**.

Một số địa bàn bị giới “**đầu nậu, cò đất, doanh nghiệp bắt lương**” đầu cơ, làm giá, thổi giá tạo ra các đợt “**sốt giá ảo**” đất nền, đất nông nghiệp (như đã xảy ra tại các huyện Củ Chi, Hóc Môn) tác động xấu đến sự phát triển bền vững của thị trường bất động sản.

Hiện nay, thị trường bất động sản đã có dấu hiệu “**giảm tốc**”, chậm lại, trầm lắng, giao dịch nhà đất sụt giảm trên dưới 50% tùy theo dự án và tùy theo khu vực, nhưng giá nhà đất vẫn còn “**neo giữ mức giá cao**” do doanh nghiệp và cả nhà đầu tư có tâm lý kỳ vọng thị trường sẽ được cải thiện trong những tháng cuối năm (trước Tết Quý Mão), nhưng cũng do sử dụng đòn bẩy tài chính lớn (thường chiếm đến 50-70%) nên sức chịu đựng có hạn đến một thời điểm không chịu đựng nổi thì có thể đành phải “**xả hàng**”, thậm chí chấp nhận “**bán lỗ để cắt lỗ**” để bảo tồn phần vốn còn lại.

1.4)- Đã xuất hiện dấu hiệu “lệch pha tín dụng” về phân khúc nhà ở cao cấp và tình trạng doanh nghiệp chủ đầu tư dự án bất động sản, nhà ở; người mua nhà và nhà đầu tư thứ cấp khó tiếp cận nguồn vốn tín dụng, mà nếu được vay thì phải chịu lãi vay cao hơn:

(1) Trên thực tế, đáng lưu ý là tổng giá trị cần huy động vốn của các dự án nhà ở thương mại 09 tháng đầu năm 2022 tại thành phố Hồ Chí Minh đã lên đến **103.780 tỷ đồng tăng đến 653,5%, cao hơn 6,5 lần** so với 09 tháng đầu năm 2021 chỉ có tổng giá trị huy động vốn là 15.880 tỷ đồng.

Nếu nội suy tổng giá trị cần huy động vốn của phân khúc nhà ở cao cấp 09 tháng đầu năm 2022 cũng chiếm khoảng 80,2% là **83.231 tỷ đồng cần huy động vốn**, trong đó ngân hàng thương mại thường cho vay khoảng 60-70% thì sẽ **hút một lượng vốn tín dụng rất lớn** khoảng từ **49.938 - 58.261 tỷ đồng vào phân khúc nhà ở cao cấp**, mà giá trị căn nhà cao cấp thường cao gấp nhiều lần giá trị căn nhà vừa túi tiền nên dẫn đến tình trạng “**lệch pha tín dụng**” về phân khúc nhà ở cao cấp là phân khúc có đến trên dưới 70% khách hàng là nhà đầu tư thứ cấp, mua để cho thuê, hoặc nhằm để bán lại, mà tình trạng này xảy ra còn có nguyên nhân là do thị trường không có loại nhà ở vừa túi tiền (Ghi chú: **Giá nhà cao cấp có thể cao gấp hàng chục lần so với giá nhà vừa túi tiền**).

(2) Ngân hàng Nhà nước cho biết tăng trưởng tín dụng 09 tháng đạt gần 11%, trong đó lĩnh vực bất động sản tăng 15,7% cao hơn mức bình quân, tăng 3,7% so với 03 tháng trước đó, chiếm 20,9% tổng dư nợ tín dụng của nền kinh tế.

Tuy nhiên, cần phân tích kỹ số liệu của Ngân hàng Nhà nước, vì tín dụng lĩnh vực bất động sản chủ yếu vào mục đích vay tự sử dụng (là tín dụng tiêu dùng của cá nhân, hộ gia đình vay để xây nhà, sửa nhà, mua nhà) tăng trưởng đến 20,1%. Trong khi tín dụng kinh doanh bất động sản của các doanh nghiệp chủ đầu tư dự án chỉ tăng trưởng có 7,35%, thấp hơn rất nhiều so với mức tăng trưởng tín dụng bình quân 11% cho thấy các doanh nghiệp chủ đầu tư vẫn khó tiếp cận nguồn vốn tín dụng hơn trước đây.

(3) Các chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, người mua nhà và nhà đầu tư thứ cấp 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 để thực hiện hợp đồng, hoặc có vốn triển khai thực hiện dự án, trong lúc nguồn trái phiếu và huy động vốn từ khách hàng đang gặp khó khăn.

(4) 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.**

1.5)- Doanh nghiệp bất động sản và nhà đầu tư có thể ngày càng khó tiếp cận nguồn vốn trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ:

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, bởi lẽ 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.

a. Tác động của Nghị định số 65/2022/NĐ-CP đối với doanh nghiệp phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ:

(1) Nghị định số 65/2022/NĐ-CP có hiệu lực kể từ ngày ký 16/09/2022 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 ngày càng khó tiếp cận thị trường vốn trái phiếu** hơn so với trước đây.

b. Tác động của Nghị định số 65/2022/NĐ-CP đối với nhà đầu tư trái phiếu 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 cùng 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 “nghiên 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.

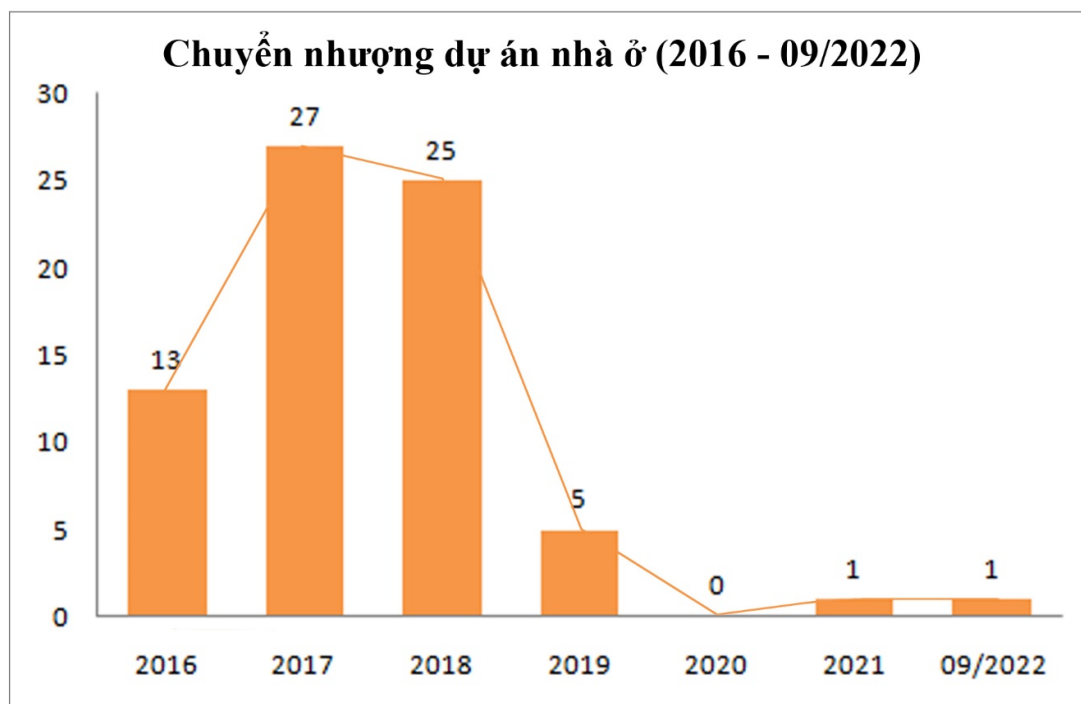
(4) Nhằm hạn chế “rủi ro” trong hoạt động phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ nên Nghị định số 65/2022/NĐ-CP đã tăng cường “kiểm soát, quản lý chặt chẽ” ngay từ “đầu vào” là khâu phát hành trái phiếu của doanh nghiệp và tăng cường quản lý chặt chẽ cả “đầu ra” là khâu **mua trái phiếu** của nhà 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.

1.6)- Doanh nghiệp chủ đầu tư vẫn chưa được bảo đảm quyền tự chủ kinh doanh, tự do chuyển nhượng dự án bất động sản theo nhu cầu sản xuất kinh doanh:

Hoạt động chuyển nhượng dự án vẫn bị “ách tắc” do quy định dự án phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên từ năm 2019 đến tháng 09/2022 có rất ít dự án được chuyển nhượng, năm 2019 chỉ có 05 dự án, năm 2020 không có dự án được chuyển nhượng, năm 2021 và 09 tháng đầu năm 2022, mỗi năm chỉ có 01 dự án được cho phép chuyển nhượng.



1.7)- Thị trường bất động sản du lịch đang phục hồi và tăng trưởng trở lại kể từ tháng 03/2022 sau khi dịch CoViD-19 được kiểm soát:

Đặc biệt là sau khi Chính phủ ban hành Nghị định 02/2022/NĐ-CP đã quy định “**Hợp đồng mua bán, thuê mua căn hộ du lịch (condotel), căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú (officetel) quy định tại Mẫu số 02 Phụ lục ban hành kèm theo Nghị định này**” quy định cụ thể cách tính “**diện tích sử dụng căn hộ**”, “**phần sở hữu riêng của bên mua**”, “**phần sở hữu riêng của bên bán**”, “**phần sở hữu chung trong tòa nhà**”, “**đặc điểm về đất xây dựng tòa nhà có căn hộ du lịch (condotel)/căn hộ văn phòng (officetel)**”... là cơ sở để cấp “**sổ hồng**” cho bên mua và nội dung này đã được “**nâng cấp**” đưa vào Dự thảo Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi).

Nhưng, “**vướng mắc, bất cập**” hiện nay là cần xử lý và giải quyết có lý có tình việc cấp đổi, cấp lại cho hàng nghìn Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình phục

vụ mục đích lưu trú, du lịch trên đất thương mại, dịch vụ mà trước đây khách hàng đã được cấp “sổ hồng” gắn với “quyền sử dụng đất ở không hình thành đơn vị ở ổn định lâu dài” trái pháp luật đã bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi, hủy bỏ, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của khách hàng đã “lỡ mua” các sản phẩm này.

2/- Kiến nghị các giải pháp thực hiện mục tiêu “phát triển thị trường bất động sản an toàn, lành mạnh, bền vững”:

2.1)- Hiệp hội và cộng đồng doanh nghiệp kỳ vọng Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội và Chính phủ cùng các cơ quan thẩm quyền của Trung ương và các địa phương tập trung mọi nỗ lực để thực hiện mục tiêu của Nghị quyết 18-NQ/TW ngày 16/06/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng “Đến năm 2023 phải hoàn thành sửa đổi Luật Đất đai 2013 và một số luật liên quan, đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất” là giải pháp có tính quyết định nhất để thực hiện mục tiêu “phát triển thị trường bất động sản an toàn, lành mạnh, bền vững”.

Đi đôi với việc hoàn thành sửa đổi Luật Đất đai 2013 và “một số luật liên quan” trong năm 2023 gồm Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Đấu thầu, Luật Giá, Luật Phòng, chống rửa tiền, Hiệp hội đề nghị Ủy ban Thường vụ Quốc hội và Chính phủ xem xét sửa đổi Luật Quản lý đô thị, Luật Xây dựng, Luật Đấu giá tài sản, Luật Thuế GTGT, Luật Thuế TNDN, Luật Đầu tư, Bộ Luật Dân sự... để đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất.

2.2)- Kiến nghị Chính phủ và Ủy ban Thường vụ Quốc hội thống nhất cho phép thí điểm áp dụng tương tự Nghị quyết số 42/2017/NQ-QH14 của Quốc hội khoá XIV đã cho phép doanh nghiệp chủ đầu tư được “chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án khi đã có Giấy chứng nhận hoặc có quyết định giao đất, cho thuê đất”.

Hiệp hội đề nghị Chính phủ và Ủy ban Thường vụ Quốc hội thống nhất cho phép thí điểm áp dụng tương tự Nghị quyết số 42/2017/NQ-QH14 của Quốc hội khoá XIV đã cho phép doanh nghiệp chủ đầu tư được “chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án khi đã có Giấy chứng nhận hoặc có quyết định giao đất, cho thuê đất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền”. Trường hợp chủ đầu tư chuyển nhượng chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất với Nhà nước đối với dự án, phần dự án chuyển nhượng thì chủ đầu tư nhận chuyển nhượng chịu trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ này.

2.3)- Hiệp hội kiến nghị Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ và các cơ quan có thẩm quyền của Trung ương sớm xem xét “có kết luận dứt điểm” các dự án sử dụng quỹ đất có nguồn gốc “đất công”, hoặc do cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, hoặc do di dời cơ sở sản xuất ô nhiễm đã bị dừng triển khai từ năm 2017 đến nay do phải thực hiện công tác rà soát pháp lý, trong đó thành phố Hồ Chí Minh có 64 dự án, để tăng nguồn cung nhà ở.

Trong quá trình xử lý các dự án thuộc diện rà soát pháp lý, Hiệp hội đề nghị thực hiện chủ trương “thu hồi triệt để tài sản nhà nước bị thất thoát do tham nhũng, tiêu cực” và các doanh nghiệp có liên quan phải nộp nghĩa vụ tài chính, bao gồm cả nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) vào ngân sách nhà nước theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền, để cho dự án được tiếp tục triển khai thực hiện góp phần phát triển kinh tế và tăng nguồn cung dự án nhà ở thương mại và sản phẩm nhà ở cho thị trường bất động sản.

2.4)- Hiệp hội kiến nghị Ngân hàng Nhà nước và Chính phủ xem xét có thể nới trần (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.

Đồng thời, Hiệp hội 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 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”*** 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.

Hiệp hội cũng 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.**

2.5)- 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.

Chính sách này sẽ thu hút **nguồn vốn nhỏ lẻ** vào trong xã hội và giúp cho người dân **có thêm kênh đầu tư trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ**, nhất là Nghị định 65/2022/NĐ-CP đã có các quy định rất chặt chẽ đối với doanh nghiệp phát hành trái phiếu riêng lẻ.

Đồng thời, 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”.**

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.

2.6)- Hiệp hội kiến nghị Bộ Xây dựng và Thủ tướng Chính phủ xem xét chỉ đạo cho phép chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, khu đô thị được quyền đầu tư xây dựng, kinh doanh trên phần đất thương mại, dịch vụ của dự án như công trình y tế, giáo dục, công viên vui chơi giải trí, công viên chuyên đề.

2.7)- Hiệp hội kiến nghị Bộ Tài chính và Chính phủ cho phép các tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản kinh doanh đa ngành được hạch toán dùng phần lợi nhuận kinh doanh bất động sản để “bù” các khoản kinh doanh bị lỗ của các lĩnh vực kinh doanh khác.

2.8)- Hiệp hội kiến nghị Bộ Tài nguyên Môi trường và Chính phủ cho phép cấp đổi, cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng là căn hộ du lịch, biệt thự du lịch và công trình khác (công trình phục vụ mục đích lưu trú, du lịch,

gọi chung là condotel) trên đất thương mại, dịch vụ mà trước đây đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ gắn với “*quyền sử dụng đất ở không hình thành đơn vị ở ổn định lâu dài*” trái pháp luật đã bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền **thu hồi, hủy bỏ** Giấy chứng nhận.

2.9)- Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh chủ trì cuộc họp để thống nhất thực hiện “*Trình tự thủ tục thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và dự án đầu tư xây dựng lại nhà chung cư cấp D trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh*” và tiếp tục chỉ đạo xem xét giải quyết hơn 100 dự án bị “*vướng mắc*” của các doanh nghiệp và đẩy mạnh công tác cấp Giấy chứng nhận (*sổ hồng*) cho người mua nhà trong dự án nhà ở thương mại:

(1) Hiệp hội rất hoan nghênh Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã có văn bản số 3013/UBND-ĐT ngày 26/08/2022 “*V/v Trình tự thủ tục thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và dự án đầu tư xây dựng lại nhà chung cư cấp D trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh*”, nhưng đến nay việc thực hiện trình tự thủ tục thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và cả dự án nhà ở thương mại cũng vẫn bị “*vướng mắc*” thủ tục đầu tư xây dựng, ngay tại khâu “*đầu tiên*” là công tác “*chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư*” tại Sở Kế hoạch và Đầu tư.

Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh chủ trì cuộc họp để thống nhất thực hiện “*Trình tự thủ tục thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội và dự án nhà ở thương mại*”.

(2) Hiệp hội rất hoan nghênh Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã có hơn 05 văn bản chỉ đạo các Sở, ngành phối hợp xem xét giải quyết hơn 100 dự án bị “*vướng mắc*” của các doanh nghiệp, nhưng kết quả giải quyết vẫn còn chậm.

Hiệp hội đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tiếp tục chỉ đạo, đôn đốc các Sở, ngành làm việc trực tiếp với các chủ đầu tư để sớm đề xuất giải quyết phù hợp với các quy định pháp luật và thực tiễn của từng dự án.

(3) Đầu năm 2022, Sở Tài nguyên và Môi trường cho biết có khoảng hơn 60.000 căn nhà trong các dự án nhà ở thương mại chưa được cấp “*sổ hồng*”. Trong 09 tháng đầu năm 2022, Sở Tài nguyên và Môi trường đã nỗ lực thực hiện cấp được 19.052 “*sổ hồng*” cho người mua nhà trong dự án nhà ở thương mại.

Hiệp hội đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường nỗ lực thực hiện cấp “*sổ hồng*” cho các trường hợp còn lại để người mua nhà yên tâm và được bảo vệ quyền lợi.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
- Bộ Kế hoạch Đầu tư;
- Bộ Tài nguyên Môi trường;
- Bộ Tư pháp; Bộ Tài chính;
- Ngân hàng Nhà nước;
- Ban Chấp hành Hiệp hội;
- 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