

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 98/CV-HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 09 tháng 08 năm 2018

"V/v Thực trạng thị trường bất động sản và dự báo xu hướng phát triển đến Tết Kỷ Hợi 2019"

**Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ
- Bộ Xây dựng
- Thường trực Thành ủy TP Hồ Chí Minh
- Thường trực Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) xin báo cáo Thực trạng thị trường bất động sản và dự báo xu hướng phát triển đến Tết Kỷ Hợi 2019, như sau:

1/- Thực trạng thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh:

Trong 10 năm qua, thị trường bất động sản đan xen các giai đoạn thăng - trầm - khủng hoảng - phục hồi - tăng trưởng... như: Giai đoạn thị trường phát triển nóng dẫn đến "bong bóng" năm 2007; đóng băng năm 2008 đến gần hết năm 2009; phục hồi từ cuối năm 2009 và phát triển nóng dẫn đến "bong bóng" năm 2010, đầu năm 2011; đóng băng từ đầu năm 2011 đến gần hết năm 2013; phục hồi từ cuối năm 2013 và phát triển mạnh trong năm 2015. Tuy nhiên, năm 2016, thị trường bất động sản đã có biểu hiện sụt giảm. Năm 2017, thị trường phục hồi và tăng trưởng nhẹ (*chỉ tăng 4,07%*). Sáu tháng đầu năm 2018, thị trường bất động sản cả nước có dấu hiệu sụt giảm cả về nguồn cung và số lượng giao dịch. Riêng thị trường thành phố Hồ Chí Minh có dấu hiệu sụt giảm khá rõ nét. Tổng nguồn cung sản phẩm nhà ở của các dự án giảm đến 44,5%. Trong đó, phân khúc cao cấp giảm 25,9% (*nhưng vẫn chiếm 41,8% tổng nguồn cung*), phân khúc trung cấp giảm 32,6% (*chiếm 37,7% tổng nguồn cung*), phân khúc bình dân sụt giảm mạnh đến 69,7% (*chỉ còn chiếm 20,5% tổng nguồn cung*). Đây là biểu hiện lệch pha cung - cầu và cũng là chỉ dấu rõ rệt nhất của sự phát triển thị trường bất động sản thiếu bền vững. Bởi lẽ, trong thị trường bất động sản phát triển bền vững, cân bằng, thì phân khúc căn hộ bình dân, giá vừa túi tiền chiếm tỷ lệ lớn nhất; tiếp theo là phân khúc căn hộ trung cấp; còn phân khúc căn hộ cao cấp chiếm tỷ lệ nhỏ nhất. Hoạt động mua bán, chuyển nhượng dự án bất động sản (M&A) sụt giảm, chỉ có 6/15 hồ sơ chuyển nhượng dự án đủ điều kiện được chấp thuận. Nguồn vốn đầu tư nước ngoài (FDI) vào thị trường bất động sản thành phố tiếp tục tăng trưởng mạnh, đã thu hút được 2,2 tỷ USD, đứng thứ nhất. Từ đầu năm 2017 đến tháng 06/2018, đã xuất hiện 02 đợt sốt ảo giá đất nền tự phát, đất nông nghiệp phân lô trái phép tại một số quận ven và huyện ngoại thành. Cơn sốt ảo giá đất nền tự phát, đất nông nghiệp phân lô trái phép còn xuất hiện tại khu vực xung quanh dự án sân bay Long Thành và tại 03 khu vực dự kiến trở thành đặc khu kinh tế gồm Vân Đồn, Bắc Vân Phong, Phú Quốc. Trong những năm gần đây cũng đã xuất hiện một số loại hình sản phẩm bất động sản mới như condotel, homotel, officetel, serviced apartment, shophouse. Trong đó, có loại hình căn hộ condotel tại các khu du lịch nghỉ dưỡng mà Nhà nước chưa có giải pháp quản lý và định hướng phát triển phù hợp. Trên thực tế, nhiều chủ đầu tư dự án condotel nộp tiền sử dụng đất quá thấp làm thất thu ngân sách Nhà nước, nhưng lại bán căn hộ condotel với giá rất cao, tương đương giá bán căn hộ cao cấp tại thành phố Hồ Chí Minh thu được lợi nhuận rất lớn; hoặc chủ đầu tư cam kết lợi nhuận phổ biến từ 8-12%/năm trong 08-12 năm và cấp "sổ đỏ ổn định lâu dài không hình thành đơn vị ở" cho

khách hàng, nhưng không có cơ sở pháp lý để đảm bảo thực hiện những cam kết này. Các cơn sốt giá ảo đất nền tự phát, đất nông nghiệp phân lô trái phép và condotel đã thu hút một phần nguồn vốn tín dụng và vốn đầu tư của xã hội, làm giảm nguồn vốn đầu tư vào các dự án căn hộ. Hiện nay, cơn sốt nóng condotel và cơn sốt ảo giá đất đã được kiểm soát nhưng hệ quả còn diễn biến nặng nề và phức tạp. Bên cạnh đó, tình trạng quá thiếu loại căn hộ nhà ở thương mại giá thấp, nhà ở xã hội, nhất là loại căn hộ cho thuê giá rẻ phù hợp với khả năng tài chính của công nhân, lao động, người có thu nhập thấp đô thị đang tiềm ẩn yếu tố gây bất ổn trong xã hội. Bên cạnh đó, đã có một phần không nhỏ tín dụng tiêu dùng bị sử dụng sai mục đích, chuyển hướng vào đầu tư kinh doanh bất động sản tiềm ẩn nhiều rủi ro. Đồng thời, môi trường kinh doanh bất động sản chưa minh bạch, chưa lành mạnh, vẫn còn dấu hiệu "*lợi ích nhóm*", "*chủ nghĩa tư bản thân hữu*" đã tác động làm nản lòng các doanh nghiệp làm ăn chân chính, gây cản trở cho doanh nghiệp trong việc tiếp cận nguồn lực đất đai, vốn, dự án thực hiện chủ trương xã hội hóa đầu tư theo phương thức đối tác công - tư, bằng hình thức hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT).

2/- Năm (05) điểm nghẽn của thị trường bất động sản hiện nay:

(1) Điểm nghẽn giải phóng mặt bằng: Công tác giải phóng mặt bằng ngày càng khó khăn do doanh nghiệp khó đạt được thỏa thuận với tất cả người sử dụng đất nên dễ bị rơi vào tình trạng dờ dằng "*da beo*" không triển khai dự án được, bị chôn vốn kéo dài, không có quỹ đất để đủ điều kiện được công nhận chủ đầu tư dự án, và cũng là một nguyên nhân làm giảm các dự án bất động sản trung cấp và bình dân. Riêng các dự án bất động sản cao cấp ít bị ảnh hưởng là do các chủ đầu tư đã chuẩn bị sẵn quỹ đất và nguồn lực tài chính từ các năm trước.

(2) Điểm nghẽn tiền sử dụng đất: Theo phương thức và quy trình tính tiền sử dụng đất hiện nay thì tiền sử dụng đất vẫn là "*án số*", là "*gánh nặng*" và tạo ra cơ chế "*xin-cho*", làm cho quá trình tính tiền sử dụng đất dự án bị kéo dài gây khó khăn, thiệt hại cho doanh nghiệp và làm thất thu ngân sách nhà nước do tình trạng "*cửa đôi, cửa ba*". Đây cũng là một nguyên nhân gây ách tắc dự án do chưa đủ điều kiện để triển khai tiếp. Thành phố Hồ Chí Minh đã thay đổi cơ chế hoạt động của Hội đồng thẩm định giá đất thành phố kể từ cuối tháng 12/2017, và đã phân công Ông Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố làm Chủ tịch Hội đồng. Từ đó đến nay, Hội đồng đã duy trì họp đều đặn hàng tuần, nhưng vẫn còn vướng mắc trong giai đoạn thụ lý hồ sơ trước khi "*đủ điều kiện*" trình ra Hội đồng.

(3) Điểm nghẽn chuyển nhượng dự án bất động sản: Hiện nay, nhu cầu chuyển nhượng dự án rất lớn, trong đó, có nhiều dự án đã được thế chấp làm tài sản bảo đảm cho các khoản vay tín dụng, kể cả các khoản nợ xấu ngân hàng. Chuyển nhượng dự án là hoạt động kinh doanh bình thường theo nhu cầu của các doanh nghiệp, nhưng theo quy định pháp luật, chủ đầu tư phải giải phóng mặt bằng và có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới được chuyển nhượng dự án, nên trên thực tế việc chuyển nhượng dự án rất khó khăn. Trong 06 tháng đầu năm 2018, chỉ có 06/15 hồ sơ chuyển nhượng dự án được chấp thuận. Do vậy, chưa tạo điều kiện cho nhà đầu tư mới có năng lực thay thế chủ đầu tư cũ để khởi động lại các dự án đã bị ngừng triển khai, cũng như chưa tạo được sự thông thoáng trong thị trường chuyển nhượng dự án, và có thêm nguồn thu thuế cho ngân sách nhà nước. Đây cũng là một nguyên nhân dẫn đến thực trạng đã có hơn 500 dự án bị thu hồi chủ trương đầu tư, bị "*đắp chiếu, trùm mền*", là "*hàng dự án*" tồn kho, nhưng chưa đủ điều kiện chuyển nhượng.

(4) Điểm nghẽn tín dụng:

- **Đối với đối tượng thụ hưởng nhà ở xã hội:** Sau khi kết thúc gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng, đến nay gần như vẫn chưa bố trí được nguồn vốn ngân sách làm vốn môi để thực hiện chính sách nhà ở xã hội theo Luật Nhà ở 2014. Ngân hàng Chính sách xã hội mới chỉ được cấp vốn ngân sách 250 tỷ đồng để thực hiện chính sách nhà ở xã hội là quá ít; Các ngân hàng Vietcombank, BIDV, Vietinbank, Agribank được chỉ định thực hiện chính sách nhà ở xã hội cũng chưa được cấp bù chênh lệch lãi suất theo Quyết định 18/2018/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ, nên trên thực tế các đối tượng thụ hưởng nhà ở xã hội chưa tiếp cận được nguồn vốn cho vay ưu đãi này.

- **Đối với người mua căn nhà đầu tiên:** Hiện nay, Nhà nước chưa có chính sách tín dụng đối với người mua căn nhà đầu tiên (*Trước hết, có thể áp dụng đối với người mua nhà có giá vừa túi tiền*). Nếu có chính sách này thì sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho cán bộ, công chức, viên chức nhà nước, cán bộ lực lượng vũ trang, công nhân, lao động, người có thu nhập thấp đô thị, người nhập cư, đặc biệt là giới trẻ mới lập nghiệp, mới lập gia đình có cơ hội có nhà, như mô hình của Quỹ phát triển nhà ở thành phố Hồ Chí Minh trong 12 năm qua đã tạo điều kiện cho 4.010 cán bộ, công nhân viên (*80% người vay thuộc ngành giáo dục, y tế*) vay với tổng số tiền 1.565 tỷ đồng (*500 triệu đồng/suất*), được thành phố hỗ trợ lãi suất và thực tế chỉ phải trả lãi vay 4,7%/năm để mua nhà.

- **Đối với doanh nghiệp bất động sản:** Hoạt động kinh doanh bất động sản cần nguồn vốn trung hạn, dài hạn. Ở các nước thì các quỹ đầu tư và thị trường chứng khoán là nguồn cung cấp vốn chủ yếu cho thị trường bất động sản. Ở nước ta, trong thời gian qua, các doanh nghiệp bất động sản phụ thuộc rất lớn vào nguồn vay tín dụng ngân hàng. Nhưng do nguồn vốn huy động tiết kiệm ngắn hạn chiếm tỷ trọng lớn nên các ngân hàng chưa đáp ứng được nhu cầu vốn của thị trường bất động sản. Theo quy định pháp luật, chủ đầu tư dự án phải có vốn chủ sở hữu 15-20%, còn lại 80-85% nhu cầu vốn thì chủ yếu dựa vào nguồn vốn tín dụng ngân hàng và vốn huy động từ khách hàng (*Lưu ý: Nhiều khách hàng cũng vay ngân hàng để mua nhà*). Theo quy định của Ngân hàng Nhà nước, năm 2018, ngân hàng thương mại chỉ được sử dụng 45% nguồn vốn huy động ngắn hạn để cho vay trung hạn, dài hạn, trong đó có bất động sản (*Mức trần này sẽ giảm còn 40% kể từ 01/01/2019*); Tỷ trọng cho vay bất động sản đang chiếm 7,5% tổng dư nợ tín dụng (*chưa bao gồm một phần tín dụng tiêu dùng được sử dụng để kinh doanh bất động sản*); Tại thành phố Hồ Chí Minh, tỷ trọng này là 10,8% cao hơn mức bình quân của cả nước. Điều này tiềm ẩn rủi ro cho cả hệ thống tín dụng và cả doanh nghiệp bất động sản. Lộ trình hạn chế tín dụng này của Ngân hàng Nhà nước có mặt rất tích cực là đã tạo áp lực buộc các doanh nghiệp bất động sản phải tìm kiếm các nguồn vốn bổ sung khác, trước hết là từ thị trường chứng khoán, trái phiếu doanh nghiệp, nguồn vốn đầu tư nước ngoài (*FDI*). Riêng việc tìm kiếm nguồn vốn từ các quỹ đầu tư bất động sản chưa khả thi vì cho đến nay, cả nước mới chỉ có 01 Quỹ đầu tư bất động sản là TCREIT thuộc Techcombank với số vốn điều lệ rất nhỏ chỉ có 50 tỷ đồng, nên chưa huy động được nguồn vốn nhàn rỗi rất lớn trong nước và cũng chưa đáp ứng được nhu cầu vốn rất lớn của thị trường bất động sản.

(5) Điểm nghẽn thủ tục hành chính: Chính phủ đã ban hành nhiều Nghị quyết 19/NQ-CP nhằm thúc đẩy mạnh việc cải cách thủ tục hành chính và kiến tạo môi trường kinh doanh minh bạch, lành mạnh. Một số Sở, ngành đã công bố các thủ tục hành chính và thực hiện cơ chế một cửa, liên thông, nộp hồ sơ qua mạng, nhưng trên thực tế vẫn còn rất nhiều khe và trong một số cán bộ, công chức nhà nước đã có biểu hiện né tránh, đùn đẩy, co thủ, không dám đề xuất vì sợ trách nhiệm dẫn đến việc thẩm định, phê duyệt dự án của doanh nghiệp bị gây khó, hồ sơ bị chuyển lòng vòng, tốn nhiều thời gian và chi

phí, thậm chí mất cả cơ hội kinh doanh. Hiện nay, vẫn còn vướng mắc trong giai đoạn xem xét *"đủ điều kiện"* trước khi nhận hồ sơ, hoặc yêu cầu bổ sung hồ sơ nhiều lần, kéo dài thời gian trong quá trình thụ lý. Hệ thống pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng điều chỉnh thị trường bất động sản vẫn còn rất nhiều quy định chồng chéo, mâu thuẫn, bất cập. Các Bộ, ngành chưa mạnh dạn phân cấp cho các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương, để từ đó các Bộ, ngành tập trung vào công tác hoạch định chính sách, xây dựng thể chế, thực hiện hậu kiểm, chứ không chỉ chăm bẵm vào việc giữ lại quyền thẩm duyệt, thẩm định dự án của doanh nghiệp để lấy *"phí"*, hoặc đi thanh tra, kiểm tra để *"những nhiễu"*, *"hành"* doanh nghiệp. Ví dụ: *Nghị định 42/2017/NĐ-CP đã phân cấp thêm cho Sở Xây dựng được thẩm định thiết kế công trình nhà ở cấp 1 (dưới 25 tầng, tầng 4 tầng so với trước đây). Nhưng trên thực tế, những dự án khu phức hợp dưới 25 tầng, nhưng chỉ cần trong dự án có một công trình không phải nhà ở, thì toàn bộ dự án này vẫn phải được Cục Quản lý các hoạt động xây dựng thuộc Bộ Xây dựng thẩm định.*

3/- Có thể khẳng định không xảy ra *"bong bóng"* bất động sản trong những tháng cuối năm 2018 và cũng khó xảy ra *"bong bóng"* bất động sản trong năm 2019:

Có ý kiến quan ngại về chu kỳ 10 năm lặp lại khủng hoảng của thị trường bất động sản trong 30 năm qua, nhưng chưa có cơ sở để kết luận có quy luật khủng hoảng theo chu kỳ như nhận định nêu trên. Nghiên cứu hai cuộc khủng hoảng *"bong bóng"* bất động sản năm 2007 đến đầu năm 2008, và từ cuối năm 2009 đến đầu năm 2011 cho thấy đã bắt nguồn từ những nguyên nhân sau đây:

(1) Tăng trưởng GDP năm 2007 đạt 8,48% là mức rất cao; thành phố Hồ Chí Minh tăng trưởng GRDP năm 2007 đạt mức 12,6% cũng là mức tăng trưởng cao nhất trong 10 năm kể từ năm 1997, dẫn đến thực tế là nhiều doanh nghiệp và người dân dễ kiếm tiền và bất động sản là kênh đầu tư là tài sản được lựa chọn để cất trữ, để kinh doanh, kể cả đầu cơ;

(2) Nguyên nhân trực tiếp bắt nguồn từ chính sách nới lỏng tín dụng, các ngân hàng thương mại đã cho vay dưới chuẩn, thể hiện tăng trưởng tín dụng năm 2007 rất cao lên đến hơn 37%. Trong đó, một phần rất lớn nguồn vốn tín dụng và nguồn vốn xã hội đổ vào đầu tư kinh doanh bất động sản. Đồng thời, đã có tình trạng các ngân hàng thương mại buông lỏng việc kiểm soát nguồn vốn vay tín dụng mà lẽ ra phải được sử dụng đúng mục đích;

(3) Đã có sự phát triển lệch pha cung - cầu sản phẩm trên thị trường bất động sản, chủ yếu là phát triển nóng ở phân khúc bất động sản cao cấp;

(4) Đã xuất hiện rất nhiều nhà đầu tư kinh doanh bất động sản thứ cấp, môi giới, cò đất, cò nhà, đi đôi với các đợt sóng tăng giá bất động sản với tần số chóng mặt, và giới đầu cơ chuyên nghiệp *"cầm trịch"* làm giá, thổi giá, tạo sóng, đẩy giá ảo rất cao so với giá trị thực của bất động sản để trục lợi, kiếm lời nhanh, kích thích tâm lý đầu tư *"lướt sóng"*;

(5) Các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền không sử dụng kịp thời, hiệu quả công cụ về thuế; công cụ về tín dụng; công cụ về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, phát triển đô thị để điều tiết hiệu quả thị trường bất động sản khi vừa xuất hiện dấu hiệu *"bong bóng"*;

(6) Riêng cuộc khủng hoảng *"bong bóng"* bất động sản năm 2010 còn có thêm một nguyên nhân nữa là hệ quả của gói kích cầu đầu tư với quy mô tương đương 01 tỷ USD vào giữa năm 2009, mà trong đó, có một phần đáng kể nguồn vốn này được sử dụng sai mục đích để đầu tư vào bất động sản mà không được các ngân hàng thương mại kiểm soát chặt chẽ.

Đối chiếu các nguyên nhân dẫn đến "*bong bóng*" bất động sản nêu trên với tình hình thực tiễn của thị trường hiện nay, cho thấy:

- Tăng trưởng GDP cả nước năm 2017 đạt 6,81%, là mức tăng trưởng tích cực và hợp lý. Hiện nay, nền kinh tế không có biểu hiện tăng trưởng nóng. Các thành phần kinh tế đang có xu thế đầu tư, phát triển sản xuất, kinh doanh, khởi nghiệp với 126.859 doanh nghiệp thành lập mới trong năm 2017, số vốn đăng ký là 1,3 triệu tỷ đồng, tăng 1,6 lần về số lượng doanh nghiệp, và tăng 2,5 lần về số vốn đăng ký so với năm 2016. Riêng 06 tháng đầu năm 2018, đã có 52.322 doanh nghiệp thành lập mới với tổng số vốn đăng ký là 516.900 tỷ đồng, trong đó, có 2.600 doanh nghiệp bất động sản, chiếm 5% tổng số doanh nghiệp và tăng 41,1% so với cùng kỳ năm 2017; GDP cả nước tăng 7,08%; GRDP thành phố Hồ Chí Minh tăng 7,86% cũng là mức tăng trưởng tích cực và hợp lý, đảm bảo có thể thực hiện được mục tiêu tăng trưởng GDP năm 2018 khoảng 6,5-6,7% mà Chính phủ đã đặt ra;

- Tăng trưởng tín dụng của cả nước năm 2017 đạt 18,17% (*chỉ gần bằng phân nửa mức tăng trưởng tín dụng nóng 37% của năm 2007*); dự kiến năm 2018 tăng trưởng tín dụng đạt khoảng 17% cũng là mức tăng tích cực và hợp lý. Đồng thời, Ngân hàng Nhà nước vừa công bố chủ trương không nói "*room*" tín dụng trong những tháng cuối năm, và đang tiếp tục thực hiện chính sách tín dụng thận trọng, chặt chẽ, linh hoạt, và lộ trình hạn chế dần tín dụng vào lĩnh vực bất động sản (*Năm 2018, các ngân hàng thương mại chỉ được sử dụng 45% nguồn vốn huy động ngắn hạn để cho vay trung hạn, dài hạn, chủ yếu là lĩnh vực bất động sản; Theo lộ trình, tỷ lệ này sẽ giảm còn 40% kể từ ngày 01/01/2019*). Các ngân hàng thương mại không có hiện tượng buông lỏng tín dụng hoặc cho vay dưới chuẩn. Lãi suất huy động tiết kiệm hiện nay khá ổn định và có xu thế tăng cao hơn đối với các khoản gửi dài hạn; Lãi suất cho vay trung và dài hạn cũng giữ trong khoảng 9,3-11%/năm là hợp lý. Vấn đề đáng quan ngại là tăng trưởng tín dụng tiêu dùng trong năm 2017 tăng gần 15% so với năm 2016 và chiếm 18% trong tổng tín dụng, trong đó, có 52,9% tổng tín dụng tiêu dùng cho vay với mục đích mua nhà, xây nhà, sửa chữa nhà ở (*tăng 3,4% so với năm 2016*), mà một phần không nhỏ đã chuyển qua kinh doanh bất động sản, cần được quản lý chặt chẽ hơn trong thời gian tới;

- Trên thị trường bất động sản hiện nay, có 02 nhân tố cần được tiếp tục quan tâm quản lý, đó là: (i) Vẫn còn có tình trạng lệch pha cung - cầu trong phân khúc bất động sản cao cấp, bất động sản du lịch - nghỉ dưỡng (*condotel*), và "*sốt giá ảo*" đất nền tự phát, đất nông nghiệp phân lô trái phép tại một số khu vực; (ii) Đồng thời, cũng đang xuất hiện nhiều nhà đầu tư kinh doanh thứ cấp, trong đó, có cả giới đầu cơ, đầu nậu, cò đất chuyên nghiệp làm giá, thổi giá, tạo sóng, lướt sóng đẩy giá ảo đất nền, đất nông nghiệp rất cao so với giá trị thực để trục lợi. Tuy nhiên, cả 02 nhân tố nêu trên chỉ phản ánh một phần thị trường bất động sản, và chủ yếu xảy ra ở phân khúc đất nền tự phát, đất nông nghiệp phân lô trái phép và *condotel*, chỉ có thể tạo ra các cơn sốt giá cục bộ, nhất thời như trong thời gian gần đây, chứ không thể gây ra "*bong bóng*" trên toàn bộ thị trường bất động sản. Cơn sốt giá ảo này có gây tác hại cho thị trường bất động sản, làm lệch pha dòng tiền đầu tư, gây thiệt hại rất lớn cho những nhà đầu tư thứ cấp lướt sóng nhưng không bán được sản phẩm khi thị trường hạ nhiệt. Tuy nhiên, phân khúc căn hộ là phân khúc chủ đạo, lớn nhất của thị trường bất động sản, kể cả các dự án đất nền của các doanh nghiệp có uy tín thương hiệu vẫn phát triển bình thường, không có tình trạng sốt giá, thậm chí có chủ đầu tư đã giảm giá bán căn hộ.

Do vậy, đến nay có thể khẳng định sẽ không xảy ra "*bong bóng*" bất động sản trong những tháng cuối năm 2018 và cũng khó xảy ra "*bong bóng*" bất động sản trong năm 2019, do các cơ quan Nhà nước đã có nhiều kinh nghiệm về việc sử dụng kíp thời,

hiệu quả công cụ về thuế; công cụ về tín dụng; công cụ về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chủ trương đầu tư dự án để điều tiết hiệu quả thị trường bất động sản ngay khi vừa xuất hiện dấu hiệu "bong bóng", và các doanh nghiệp bất động sản, các ngân hàng thương mại, các nhà đầu tư và người tiêu dùng đều thông minh hơn.

4/- Những nhân tố tác động đến thị trường bất động sản:

4.1)- Nhân tố khách quan:

(1) Chủ nghĩa bảo hộ mậu dịch dẫn đến cuộc chiến tranh thương mại giữa một số nước lớn và xu thế giá dầu tăng mạnh có tác động đến nền kinh tế và thị trường bất động sản nước ta. Bên cạnh hiện tượng một số dòng vốn ngoại rút khỏi thị trường chứng khoán thì lại có một số dòng vốn FDI khác đầu tư vào thị trường công nghiệp, thương mại, dịch vụ, du lịch, bất động sản. Vấn đề đặt ra đối với thị trường bất động sản là tận dụng lợi thế của đất nước để tiếp tục thu hút các nhà đầu tư đến làm ăn, sinh sống tại Việt Nam và thu hút nhiều hơn nữa nguồn vốn FDI để bổ sung, thay thế một phần nguồn vốn tín dụng ngân hàng.

(2) Các doanh nhân và doanh nghiệp nước ngoài đã bổ sung cho doanh nhân và doanh nghiệp bất động sản Việt Nam về tầm nhìn, vốn, văn hóa kinh doanh, phong cách kiến trúc, kỹ năng quản lý dự án, quản trị doanh nghiệp, tăng thêm tính minh bạch và tính giải trình.

4.2)- Nhân tố chủ quan:

(1) Thể chế, hệ thống pháp luật là nhân tố quyết định nhất để kiến tạo môi trường kinh doanh minh bạch, lành mạnh, bình đẳng, trong đó có lĩnh vực bất động sản; Thủ tục hành chính, con người hành chính thực thi pháp luật là nhân tố có vai trò quyết định trực tiếp.

(2) Quy hoạch Vùng thành phố Hồ Chí Minh, trực tiếp là Quy hoạch chung xây dựng thành phố Hồ Chí Minh định hướng đến năm 2030; Chương trình xây dựng và chỉnh trang đô thị, trong đó, có Chương trình di dời, chỉnh trang nhà trên và ven kênh rạch, Chương trình xây dựng lại chung cư cũ hư hỏng nặng; Đề án xây dựng đô thị thông minh và Đề án xây dựng đô thị sáng tạo phía Đông thành phố Hồ Chí Minh; Kế hoạch chuyển đổi mục đích sử dụng 26.000 ha đất nông nghiệp thành đất công nghiệp, thương mại, dịch vụ, đô thị giai đoạn 2016 - 2020; Kế hoạch triển khai thực hiện các dự án Khu đô thị mới, hệ thống hạ tầng giao thông đô thị... là những nhân tố định hướng sự phát triển thị trường bất động sản bền vững.

(3) Rất nhiều doanh nghiệp và doanh nhân bất động sản đã được trui luyện, chuyên nghiệp, có năng lực cả về tài chính và quản trị doanh nghiệp, coi trọng xây dựng uy tín thương hiệu và văn hóa doanh nghiệp; Đã có sự gắn kết hữu cơ, cộng sinh, cộng đồng trách nhiệm giữa doanh nghiệp bất động sản và ngân hàng thương mại; Đã dần hình thành lớp người tiêu dùng có trách nhiệm. Tuy nhiên, cũng vẫn còn những chủ đầu tư, nhà môi giới kinh doanh kiểu chụp giật, thậm chí có dấu hiệu lừa đảo, gây thiệt hại cho người tiêu dùng.

(4) Vụ cháy tại tầng hầm chung cư Carina Plaza đã gây hậu quả rất nghiêm trọng và cũng là một nguyên nhân làm sụt giảm giao dịch căn hộ chung cư trong quý II/2018. Nhưng cái chết của 13 nạn nhân sẽ cứu được rất nhiều người khác, vì vụ cháy này đã có tác động rất lớn đến toàn xã hội, trước hết là các chủ đầu tư dự án bất động sản, các doanh nghiệp vận hành nhà chung cư, các ban quản trị chung cư, các cơ quan quản lý nhà nước trên địa bàn, lực lượng PCCC chuyên nghiệp, nhất là cộng đồng cư dân đang sinh sống tại nhà chung cư. Qua đó, công tác đảm bảo chất lượng công trình, an toàn PCCC,

cứu nạn, cứu hộ trong chung cư, nhà cao tầng đã được coi trọng hơn bao giờ hết, rất có lợi cho người tiêu dùng và cho thị trường bất động sản.

5/- Dự báo thị trường bất động sản đến Tết Kỷ Hợi 2019:

- Thị trường bất động sản sẽ có sự phát triển khởi sắc hơn trong những tháng cuối năm cũng là cao điểm của thị trường bất động sản; Phân khúc nhà ở bình dân, có giá vừa túi tiền sẽ tăng trưởng mạnh và cùng với phân khúc nhà ở trung cấp sẽ tiếp tục giữ vai trò chủ đạo của thị trường bất động sản; Phân khúc nhà ở cao cấp cũng sẽ phát triển theo hướng tạo ra đẳng cấp khác biệt, độc đáo, tích hợp nhiều tiện ích, dịch vụ; Xu thế xây dựng khu dân cư thông minh, tòa nhà thông minh, căn hộ thông minh, sử dụng năng lượng tái tạo, thân thiện môi trường, an ninh, an toàn trước hết là về phòng cháy chữa cháy sẽ rất được coi trọng.

- Phân khúc nhà ở xã hội, thiết chế Công đoàn sẽ có nguồn vốn và quỹ đất để phát triển kể từ quý IV/2018 trở đi; Dự kiến sẽ ban hành Quy chuẩn xây dựng Việt Nam (*mới*) cho phép xây dựng căn hộ chung cư nhà ở thương mại có diện tích dưới 45 m² sẽ tạo điều kiện phát triển căn hộ giá rẻ, trong đó, có loại căn hộ cho thuê giá rẻ.

- Giá cả của phân khúc đất nền tự phát, đất nông nghiệp phân lô trái phép sẽ trở về giá trị thực và các khu vực bị phân lô trái phép sẽ được rà soát theo quy định của pháp luật.

- Phân khúc condotel sẽ tiếp tục xu thế chững lại và giá cả hợp lý hơn. Dự kiến sẽ có các quy phạm pháp luật để điều chỉnh các loại hình bất động sản mới như condotel, hometel, officetel, serviced apartment, shophouse để định hướng phát triển bền vững và bảo vệ quyền lợi chính đáng của khách hàng.

- Trong lúc nguồn cung quỹ đất dự án thông qua việc chủ đầu tư bồi thường giải phóng mặt bằng gặp khó khăn, thị trường đang kỳ vọng vào nguồn cung thông qua kế hoạch chuyển đổi mục đích sử dụng 26.000 ha đất nông nghiệp, trong đó có khoảng 2.200 ha đất ở; kế hoạch đấu thầu 127 dự án hạ tầng, đô thị của thành phố, và kế hoạch của VAMC thực hiện Nghị quyết 42 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu, trong đó, nhiều khoản nợ được bảo đảm bằng dự án bất động sản, giúp thúc đẩy thị trường mua bán chuyển nhượng dự án (M&A) phát triển mạnh hơn.

6/- Tám (08) khuyến nghị đối với doanh nghiệp bất động sản:

Các doanh nghiệp đang đứng trước thách thức về việc Ngân hàng Nhà nước thực hiện lộ trình hạn chế tín dụng vào thị trường bất động sản. Nhưng đây cũng là cơ hội để tái cấu trúc doanh nghiệp, cơ cấu lại nguồn vốn đầu tư kinh doanh, giảm bớt dần sự phụ thuộc vào nguồn vốn vay tín dụng nhằm phát triển doanh nghiệp ngày càng vững mạnh. Các doanh nghiệp có thể nghiên cứu một số khuyến nghị, như sau:

(1) Khuyến nghị các doanh nghiệp cần đảm bảo hiệu quả kinh doanh, trước hết là đảm bảo chỉ tiêu lợi nhuận, doanh thu, chuẩn bị được quỹ đất dự án, chất lượng công trình, tiến độ thực hiện dự án, tính minh bạch trong quản trị doanh nghiệp... để đủ điều kiện tiếp cận nguồn vốn vay tín dụng ngân hàng theo chính sách mới hiện nay, và chuẩn bị sẵn sàng cho việc hạn chế tín dụng vào bất động sản dự kiến áp dụng kể từ ngày 01/01/2019 theo lộ trình của Thông tư 19/2017/TT-NHNN;

(2) Khuyến nghị các doanh nghiệp luôn luôn đặt lợi ích của khách hàng lên trên hết, giữ chữ tín, đảm bảo chất lượng công trình, tiến độ thi công, bàn giao nhà, hình thành không gian sống xanh, thân thiện môi trường, coi trọng công tác hậu mãi chăm sóc khách hàng, để có thể huy động được nguồn vốn ứng trước của khách hàng theo đúng quy định

của pháp luật kinh doanh bất động sản (*được huy động đến 70% giá trị hợp đồng nếu chưa bàn giao nhà; được huy động đến 95% giá trị hợp đồng nếu đã bàn giao nhà*);

(3) Khuyến nghị các doanh nghiệp luôn luôn phân đầu để trở thành là nhà phát triển bất động sản chuyên nghiệp và có năng lực trong phân khúc thị trường và sản phẩm mà mình đã chọn;

(4) Khuyến nghị các doanh nghiệp cần quan tâm phân khúc thị trường nhà ở vừa và nhỏ (*1-2 phòng ngủ*), có giá bán vừa túi tiền (*khoảng trên dưới 01 tỷ đồng/căn*) đang là phân khúc chủ đạo của thị trường, có tính thanh khoản cao và bền vững; tham gia các chương trình xây dựng lại chung cư cũ hư hỏng nặng; chương trình chỉnh trang nhà trên và ven kênh rạch của thành phố; chương trình nhà ở xã hội của thành phố; chương trình phát triển các thiết chế nhà công nhân của Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam; và đề án xây dựng đô thị thông minh, đô thị sáng tạo phía Đông thành phố Hồ Chí Minh;

(5) Khuyến nghị các doanh nghiệp tăng vốn chủ sở hữu để tăng cường nội lực của doanh nghiệp; và coi trọng việc hợp tác, liên doanh, liên kết, sáp nhập để hình thành các tập đoàn bất động sản trong nước hùng mạnh;

(6) Khuyến nghị các doanh nghiệp xem xét chuyển đổi thành công ty cổ phần để có điều kiện gọi vốn ngoài xã hội và định hướng trở thành công ty đại chúng để đủ điều kiện niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán; Các doanh nghiệp cần nỗ lực để hội đủ điều kiện phát hành trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu dự án, phát hành cổ phiếu, và cao nhất là niêm yết trên sàn chứng khoán ở nước ngoài;

(7) Khuyến nghị các doanh nghiệp lựa chọn đối tác là các doanh nghiệp, quỹ đầu tư nước ngoài (*FDI*) có uy tín và năng lực tài chính để hợp tác đầu tư, kinh doanh, phát triển dự án, nhằm tăng cường nguồn lực, học hỏi kinh nghiệm và nâng cao năng lực quản trị của doanh nghiệp;

(8) Khuyến nghị các doanh nghiệp quan tâm 03 tiêu chí an toàn quan trọng hàng đầu về xây dựng và quản trị doanh nghiệp, sau đây: (i) An toàn về pháp lý với tinh thần thượng tôn pháp luật; (ii) An toàn về tài chính và tín dụng doanh nghiệp; (iii) An toàn về mô hình tổ chức và nhân sự, trước hết là các nhân sự chủ chốt của doanh nghiệp. Bên cạnh đó, tùy theo lĩnh vực, ngành nghề hoạt động, doanh nghiệp cần lựa chọn thêm các tiêu chí cần thiết khác.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ Tài chính; Bộ Kế hoạch Đầu tư;
- Bộ Tài nguyên Môi trường;
- Bộ Giao thông Vận tải;
- Bộ Tư pháp; Ngân hàng Nhà nước;
- 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: lehoangchau68@gmail.com

