

Số: 5753 /QĐ-UBND

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 10 năm 2017

QUYẾT ĐỊNH

**Phê duyệt Đề án “Phát triển thị trường bất động sản
thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2016 - 2020, định hướng đến năm 2025 và
tầm nhìn đến năm 2030”**

CHỦ TỊCH ỦY BAN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Căn cứ Luật Tổ chức chính quyền địa phương ngày 19 tháng 6 năm 2015;

Căn cứ Luật Quy hoạch đô thị ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Căn cứ Nghị quyết Đại hội Đảng bộ thành phố lần thứ X, nhiệm kỳ 2015 - 2020;

Theo đề nghị của Sở Xây dựng tại Công văn số 15194/SXD-PTN&TTBĐS ngày 29 tháng 9 năm 2017, Tờ trình số 9525/TTr-SXD-PTN&TTBĐS ngày 30 tháng 6 năm 2017 và ý kiến của Sở Tư pháp tại Công văn số 7412/STP-VB ngày 03 tháng 8 năm 2017,

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 1. Phê duyệt Đề án “Phát triển thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2016 - 2020, định hướng đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2030” (đính kèm báo cáo tóm tắt Đề án).

Điều 2. Sở Xây dựng là cơ quan thường trực tham mưu cho Ủy ban nhân dân thành phố về việc tổ chức, triển khai thực hiện Đề án.

Điều 3. Thủ trưởng Sở Xây dựng, Sở Tài nguyên và Môi trường, Sở Quy hoạch - Kiến trúc, Sở Tài chính, Sở Kế hoạch và Đầu tư, Sở Khoa học và Công nghệ, Viện Nghiên cứu Phát triển thành phố, Cục Thống kê thành phố, Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước thành phố, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh, Hiệp hội Bất động sản thành phố và các cơ quan đơn vị có liên quan có trách nhiệm thực hiện theo các nội dung của Đề án.

Điều 4. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Điều 5. Chánh Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố, thủ trưởng các sở, ban, ngành thành phố và các cơ quan, đơn vị liên quan có trách nhiệm thi hành Quyết định này./.

Nơi nhận:

- Như Điều 3 và 5;
- Bộ Xây dựng (để báo cáo);
- Thường trực Thành ủy (để báo cáo);
- TTUB: CT, các PCT;
- Văn phòng Thành ủy;
- UBND 24 quận, huyện;
- VPUB: các PVP;
- Phòng ĐT (2b), KT, DA, TH;
- Lưu: VT (ĐT/LMT) T.61

**KT. CHỦ TỊCH
PHÓ CHỦ TỊCH**



Trần Vĩnh Tuyền



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

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

BÁO CÁO TÓM TẮT
**Kết quả nghiên cứu Đề án phát triển thị trường
bất động sản thành phố Hồ Chí Minh giai đoạn 2016 - 2020,
định hướng đến 2025 và tầm nhìn đến 2030**

Phần mở đầu

Thành phố Hồ Chí Minh là đô thị đặc biệt, trung tâm lớn về kinh tế, văn hóa, giáo dục đào tạo, khoa học - công nghệ, đầu mối giao lưu và hội nhập quốc tế, là đầu tàu, động lực, có sức thu hút và sức lan tỏa lớn của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, có vị trí chính trị quan trọng của cả nước. Những năm vừa qua, lĩnh vực bất động sản có vai trò quan trọng đóng góp vào sự phát triển kinh tế xã hội và nguồn thu ngân sách của thành phố trong thời gian qua. Thị trường bất động sản có mối quan hệ mật thiết với nhiều ngành kinh tế khác, sự phát triển của thị trường này đẩy sự phát triển các thị trường khác như công nghiệp xây dựng, vật liệu xây dựng, thị trường vốn và lao động.

Thực tế phát triển thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh cho thấy tuy có một số thành tựu đáng lưu ý, đã phát triển tốt hơn sau một thời gian đóng băng nhưng thị trường vẫn còn không ít bất cập như năng lực của các doanh nghiệp còn hạn chế, sự thiếu ổn định của các chính sách pháp luật, hiệu quả của công tác quản lý nhà nước chưa cao, .v.v.

Để thị trường bất động sản thành phố hoạt động một cách lành mạnh, minh bạch trong giai đoạn 2016 - 2020 và phát triển bền vững trong thời gian tới, việc nghiên cứu và xây dựng Đề án phát triển thị trường bất động sản phù hợp với chức năng và vai trò của đô thị đặc biệt thành phố Hồ Chí Minh nhằm phát huy hết các tiềm năng, nguồn lực, lợi thế sẵn có cũng như khắc phục được những mặt hạn chế và yếu kém trong thời gian qua là hết sức cần thiết.

Phần I
CƠ SỞ PHÁP LÝ

Luật Quy hoạch đô thị số 30/2009/QH12 ngày 17 tháng 6 năm 2009;

Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;

Nghị quyết số 16-NQ/TW ngày 10 tháng 8 năm 2012 của Bộ Chính trị về phương hướng, nhiệm vụ phát triển thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020;

Nghị định số 11/2013/NĐ-CP ngày 14 tháng 01 năm 2013 của Chính phủ quy định về quản lý đầu tư phát triển đô thị;

Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 06 tháng 01 năm 2014 của Chính phủ về Quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 của thành phố Hồ Chí Minh;

Quyết định số 589/QĐ-TTg ngày 20 tháng 5 năm 2008 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Quy hoạch xây dựng vùng thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2050;

Quyết định số 24/QĐ-TTg ngày 06 tháng 01 năm 2010 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch chung xây dựng thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025;

Quyết định số 2631/QĐ-TTg ngày 31 tháng 12 năm 2013 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2025;

Quyết định số 568/QĐ-TTg ngày 08 tháng 04 năm 2013 của Thủ tướng Chính phủ về phê duyệt Điều chỉnh Quy hoạch phát triển giao thông vận tải thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020 và tầm nhìn sau năm 2020;

Chỉ thị số 2196/CT-TTg ngày 06 tháng 12 năm 2011 của Thủ tướng Chính phủ về một số giải pháp tăng cường quản lý thị trường bất động sản;

Chương trình phối hợp hành động triển khai Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2020 và tầm nhìn đến năm 2030 giữa Bộ Xây dựng và Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh số 03/LT/BXD-UBND TPHCM ngày 20 tháng 10 năm 2012;

Nghị quyết Đại hội Đảng bộ thành phố lần thứ X, nhiệm kỳ 2015-2020.

Phần II

MỤC TIÊU NGHIÊN CỨU ĐỀ ÁN

Đánh giá thực trạng, tiềm năng, dự báo phát triển thị trường bất động sản thành phố, phục vụ cho công tác quản lý nhà nước, góp phần vào quá trình phát triển bền vững chung của thành phố, trong đó sẽ tập trung đánh giá thực trạng phát triển thị trường bất động sản tại thành phố từ năm 2006 tới nay với đối tượng nghiên cứu chính bao gồm thị trường đất đai, nhà ở, mặt bằng văn phòng cho thuê, khách sạn và mặt bằng bán lẻ.

Do hạn chế về mặt thời gian, cũng như kinh phí nghiên cứu, đề án chưa đề cập đến các lĩnh vực khác của thị trường như mặt bằng nhà xưởng công nghiệp, công nghiệp, kho bãi, nhà công vụ, mặt bằng văn phòng và bán lẻ quy mô nhỏ của các hộ gia đình. Như vậy, đề án hướng đến các mục tiêu cụ thể như sau:

- Đánh giá tổng quan thực trạng thị trường bất động sản thành phố, trong đó đặc biệt phân tích các yếu tố ảnh hưởng tới thị trường; đánh giá, nhận định các chính sách, các quy định pháp luật hiện hành có liên quan đến hoạt động của thị trường.

- Đánh giá các yếu tố tiềm năng và dự báo xu hướng phát triển của thị trường bất động sản thành phố trong mối liên quan phát triển vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, quy hoạch xây dựng vùng thành phố Hồ Chí Minh.

- Kiến nghị các giải pháp cụ thể để phát triển thị trường trong giai đoạn 2016 - 2020, đề xuất một số nội dung định hướng để phát triển thị trường bất động sản thành phố tới năm 2025, tầm nhìn đến 2030.

Phần III

THỰC TRẠNG PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG

1. Quá trình phát triển thị trường bất động sản tại thành phố Hồ Chí Minh

Thị trường bất động sản Việt Nam nói chung và thành phố Hồ Chí Minh nói riêng có lịch sử phát triển tương đối ngắn, từ sau thời điểm đổi mới vào năm 1986. Trong giai đoạn 1986 - 2006, thành phố trải qua hai đợt phát triển cao trào của thị trường bất động sản là cuối những năm 1980 với sự tồn tại được thừa nhận của cơ chế thị trường và giai đoạn 2001 - 2003 khi người dân bắt đầu xem bất động sản như một kênh đầu tư chính sau khi các dự án nhà ở được phép tiến hành theo Luật Đất đai sửa đổi năm 1998.

Giai đoạn 2006 - 2015, thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh có nhiều biến động, với việc Việt Nam trở thành thành viên thứ 150 của Tổ chức thương mại thế giới (WTO) vào cuối năm 2006, đã thu hút một lượng vốn FDI rất lớn vào nhiều dự án bất động sản thuộc phân khúc cao cấp. Cùng với tốc độ tăng trưởng kinh tế cao, ổn định trong giai đoạn 2003 - 2007 và sự tăng trưởng nhanh về tín dụng, nguồn vốn FDI đã có ảnh hưởng lớn tới thị trường bất động sản, thị trường nhà ở có mức tăng trưởng giá vượt bậc trong giai đoạn từ cuối 2006 đến đầu năm 2008.

Năm 2008, cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu đã ảnh hưởng tới nền kinh tế và gây ra một đợt giảm giá bất động sản lớn, Chính phủ đã kích hoạt một gói kích cầu lớn trong năm 2009, trong đó một tỷ trọng lớn được đưa vào thị trường bất động sản, do đó thị trường nhanh chóng hồi phục và giá bất động sản tăng một lần nữa. Đến đầu năm 2011, do mức lạm phát cao cùng với cuộc khủng hoảng tài chính trong nước, Chính phủ đã áp dụng chính sách thắt chặt tín dụng, thị trường đã có diễn biến tiêu cực và bắt đầu giai đoạn thoái trào lớn nhất từ sau thời điểm đổi mới.

Từ cuối năm 2014, cùng với sự khôi phục kinh tế nói chung và nhiều nỗ lực trong công tác quản lý vận hành thị trường bất động sản thì thị trường có dấu hiệu hồi phục. Tuy nhiên, chính phủ vẫn tiếp tục có những chính sách can thiệp hơn đối với việc cấp tín dụng cho thị trường bất động sản nên hoạt động thị trường có dấu hiệu chững lại trong những tháng giữa năm 2016.

Tính chu kỳ của thị trường và hai khả năng phát triển của thị trường

Từ năm 1991 đến nay, thị trường bất động sản đã trải qua ba lần phát triển “nóng” vào các năm 1991 - 1993, 2001 - 2003 và 2007 - 2008 và một lần phát

triển “nóng nhẹ” vào giai đoạn 2009 - 2010. Như vậy, diễn biến phát triển thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh có tính chu kỳ rõ rệt, với thời gian lặp lại khoảng 7 - 8 năm. Đây là khoảng thời gian ngắn so với diễn biến trung bình của thị trường bất động sản trên thế giới, vốn kéo dài 12 - 20 năm tùy vào địa phương và quốc gia.

Những diễn biến từ cuối năm 2014 đến nay cho thấy thị trường đang phục hồi và ở giai đoạn kỳ vọng đối với các nhà đầu tư. Theo quy luật phát triển có tính chu kỳ của thị trường bất động sản, có hai khả năng xảy ra đối với thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh trong giai đoạn sắp tới: thứ nhất là thị trường sẽ dần phát triển ổn định theo chu kỳ dài hạn hơn phù hợp với quy luật quốc tế; thứ hai là thị trường phát triển nóng trở lại một cách nhanh chóng do các chính sách kích cầu như đã xảy ra vào giai đoạn 2009 - 2010, từ đó có thể dẫn đến những hệ lụy tiêu cực cho nền kinh tế như giai đoạn 2010 - 2014.

Để đảm bảo sự bền vững của thị trường, đề án đưa ra các giải pháp nhằm đảm bảo thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh phát triển ổn định, đúng quy luật về chu kỳ phát triển bất động sản. Ngoài ra, theo quy luật phát triển của chu kỳ thị trường bất động sản thì cần lưu ý rằng giai đoạn hiện nay là thời điểm phù hợp nhất để đưa ra các chính sách cải cách cần thiết cho công tác quản lý và vận hành thị trường.

2. Thực trạng thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh từ năm 2006 đến nay

Năm 2006, tổng giá trị sản phẩm (GDP) trong lĩnh vực xây dựng, bất động sản là 22.669 tỷ đồng, đến năm 2015 là 88.012 tỷ đồng, chiếm 9,2% trong cơ cấu nền kinh tế⁽¹⁾. Nguồn lực đất đai được thành phố khai thác sử dụng ngày càng hiệu quả hơn, đồng thời thu hút số lượng lớn vốn đầu tư nước ngoài, góp phần tích cực phát triển kinh tế. Nguồn thu từ đất đai và bất động sản đóng góp rất lớn vào nguồn thu ngân sách của thành phố Hồ Chí Minh, tổng các khoản thu về đất đai và bất động sản giai đoạn 2006- 2015 đạt trên 100.000 tỷ đồng⁽²⁾. Trong đó:

- Về bất động sản nhà ở, tốc độ đô thị hóa của thành phố diễn ra rất nhanh, bộ mặt đô thị thành phố ngày càng thay đổi theo hướng văn minh hiện đại. Thị trường bất động sản phát triển cũng đã góp phần rất quan trọng, đáp ứng ngày càng tốt hơn nhu cầu nhà ở của người dân thành phố, cũng như thúc đẩy phát triển hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ phát triển kinh tế của thành phố. Trong giai đoạn 10 năm (từ 2006 - 2016), diện tích bình quân nhà ở toàn thành phố đã tăng lên đáng kể (từ mức 10,3 m²/người năm 2006, nâng lên 18,11 m²/người năm 2016)⁽³⁾.

¹ Niên giám thống kê TPHCM từ 2006 - 2015

² Báo cáo Tình hình thực hiện thu ngân sách từ 2000-2014 của Cục Thuế TPHCM và Niên giám thống kê TPHCM 2015

³ Báo cáo Chỉ tiêu diện tích nhà ở bình quân - Sở Xây dựng TPHCM 2015

Nhiều dự án phát triển đô thị, phát triển khu nhà ở, bất động sản được đầu tư xây dựng trên địa bàn thành phố, trong đó tập trung phát triển chính ở các hướng Đông, Nam và Đông Nam, phù hợp với định hướng phát triển chung của thành phố, tạo ra sự liên kết mạnh mẽ giữa các khu vực với nhau; hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội từng bước được xây dựng đồng bộ, bảo đảm về chất lượng; sản phẩm nhà ở đa dạng về chủng loại, không chỉ giải quyết khá tốt nhu cầu chỗ ở bền vững, nâng cao điều kiện sống cho người dân, mà còn góp phần làm thay đổi diện mạo đô thị thành phố Hồ Chí Minh theo hướng văn minh, hiện đại.

Hiện nay, nhà dân tự xây vẫn chiếm tỷ lệ rất lớn, chiếm trên 80% diện tích sàn nhà ở tăng thêm trên địa bàn thành phố. Tuy nhiên, số lượng nhà ở từ các dự án thương mại cũng không ngừng tăng thêm; theo CBRE, giai đoạn 2001 - 2015, thành phố có khoảng 135.000 căn chung cư mới thuộc tất cả các phân khúc đã tham gia thị trường, trong đó có khoảng 76.000 căn đã hoàn thành. Thành phố cũng có khoảng 7.700 căn nhà phố và biệt thự thuộc các dự án cùng với lượng lớn các đất nền lên đến 80.500 nền⁽⁴⁾. Số liệu tổng kết cũng cho thấy nguồn cung nhà ở này đến từ các quận, huyện vùng ven chiếm một tỷ lệ rất lớn.

- Về bất động sản văn phòng, khách sạn, mặt bằng bán lẻ, tính đến cuối quý IV năm 2016, thành phố có tổng cộng 354 dự án văn phòng, với tổng diện tích cho thuê xấp xỉ 1,84 triệu m², tăng 37% so với năm 2010. Trong đó, hạng A có 13 dự án với tổng diện tích khoảng 320.000 m², hạng B có 60 dự án với xấp xỉ 760.000 m² và hạng C có 281 dự án với tổng nguồn cung văn phòng khoảng 761.000 m² ⁽⁵⁾. Quận 1 là nơi tập trung hầu hết các toà nhà văn phòng cao cấp, chiếm 51% tổng nguồn cung toàn thành phố.

Thị trường khách sạn có khoảng 18.600 phòng khách sạn từ 3 sao đến 5 sao. Trong đó, khách sạn 5 sao có 20 dự án cung cấp hơn 6.100 phòng, khách sạn 4 sao có 24 khách sạn cung cấp khoảng 3.500 phòng và khách sạn 3 sao chiếm thị phần lớn nhất với 131 khách sạn với tổng số khoảng 9.000 phòng. Quận 1 cũng là nơi tập trung phần lớn các khách sạn hạng sang, là nơi tập trung với 72% khách sạn 3 sao đến 5 sao⁽⁶⁾.

Trong khi đó, thị trường mặt bằng bán lẻ tại thành phố Hồ Chí Minh bao gồm 46 dự án, với tổng nguồn cung đạt xấp xỉ 800.000 m², tăng 15% so với năm 2013 và tăng mạnh 73% so với năm 2010. Một điểm đáng lưu ý là quy mô của diện tích mặt bằng bán lẻ còn nhỏ, chỉ có một phần tư dự án có diện tích thuê thực lớn hơn 20.000 m², trong đó phần lớn là tại trung tâm thương mại⁽⁷⁾.

- Về hệ thống các khu công nghiệp, khu chế xuất, các công trình hạ tầng kỹ thuật và xã hội, văn phòng, trung tâm thương mại, khách sạn, nhà hàng,... phát triển về quy mô cũng như tính đồng bộ, hiện đại, đã góp phần quan trọng trong việc tạo lập cơ sở hạ tầng đô thị, cơ sở vật chất, kỹ thuật, phục vụ phát triển kinh tế

⁴ CBRE và Savills (2011-2015), Báo cáo Quý thị trường bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh

⁵ CBRE và Savills (2011-2016), Báo cáo Quý thị trường bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh

⁶ CBRE và Savills (2011-2016), Báo cáo Quý thị trường bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh

⁷ CBRE và Savills (2011-2016), Báo cáo Quý thị trường bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh

- xã hội, thu hút đầu tư, tạo nhiều việc làm, thu hút nguồn nhân lực lao động, góp phần tích cực chuyển dịch cơ cấu kinh tế của thành phố theo hướng công nghiệp hóa, hiện đại hóa.

- Về các chủ thể tham gia thị trường bất động sản từng bước được hoàn thiện, góp phần cho thị trường phát triển. Đội ngũ các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong nước cũng như nước ngoài, các đơn vị tư vấn, doanh nghiệp xây dựng, vật liệu xây dựng tại thành phố Hồ Chí Minh ngày càng lớn mạnh. Chỉ tính 10 năm từ 2006 - 2016, số lượng doanh nghiệp hoạt động kinh doanh bất động sản tăng từ 1.264 doanh nghiệp năm 2006 lên 5.356 doanh nghiệp năm 2016⁽⁸⁾, một số doanh nghiệp đã có đủ năng lực thực hiện các dự án bất động sản có quy mô lớn, ngang tầm khu vực. Hệ thống dịch vụ hỗ trợ cho thị trường bất động sản như các sàn giao dịch bất động sản, hệ thống thông tin bất động sản, công chứng bất động sản, đăng ký sở hữu, hệ thống cung cấp dịch vụ tư vấn, môi giới, quản lý bất động sản cũng phát triển.

3. Các yếu tố chính ảnh hưởng đến thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh

3.1. Chính sách và hệ thống văn bản pháp luật

Chính sách và hệ thống văn bản pháp luật là một trong những yếu tố quan trọng, ảnh hưởng trực tiếp đến sự phát triển của thị trường bất động sản thành phố. Có thể thấy, việc ban hành chính sách thắt chặt tiền tệ năm 2008 và 2011 có ảnh hưởng khá lớn đến sự thoái trào của thị trường bất động sản thời kỳ này. Ngoài ra, việc ban hành Luật Đất đai năm 2003 cũng dẫn đến sự chuyển dịch đất đai mạnh mẽ cho các dự án phát triển khu đô thị, khu nhà ở thời điểm trước khi luật này có hiệu lực.

Vì vậy, việc xác định sự ảnh hưởng của chính sách và hệ thống văn bản pháp luật đến thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh cần đánh giá tổng hợp, tương quan giữa tiến trình phát triển của thị trường bất động sản và thời điểm ban hành của Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các chính sách về nhà ở, tín dụng, ...

3.2. Quy hoạch và kế hoạch

Quy hoạch kinh tế xã hội, Quy hoạch sử dụng đất, Quy hoạch xây dựng đô thị và các kế hoạch triển khai là những yếu tố ảnh hưởng mang tính chất định hướng cho sự phát triển của thị trường bất động sản thành phố. Ví dụ, định hướng phát triển không gian đô thị về phía Nam và phía Đông thành phố đi đôi với việc đầu tư hệ thống cơ sở hạ tầng đang là động lực thúc đẩy sự phát triển mạnh mẽ của các dự án bất động sản trong thời gian gần đây. Ngoài ra, việc ấn định quy mô dân số ở các quận huyện cũng đang là rào cản phát triển.

⁸ Niên giám thống kê TPHCM từ 2006-2015 và số liệu của Sở Kế hoạch và Đầu tư 2016

3.3. Kinh tế - tài chính

Hiện nay, nguồn vốn FDI đổ vào lĩnh vực xây dựng và bất động sản ngày càng tăng, tính đến năm 2015, tổng số vốn FDI đổ vào bất động sản đạt 14 tỷ USD với 203 dự án đầu tư xây dựng⁹. Riêng trong 7 tháng đầu năm 2016, vốn FDI đổ vào bất động sản là 278,8 triệu USD, chiếm 43,7% trên tổng số vốn đăng ký 638,1 triệu USD và thành phố Hồ Chí Minh là địa phương dẫn đầu về thu hút FDI trong lĩnh vực bất động sản.

Do đó, việc phân tích đánh giá tình hình kinh tế vĩ mô trên thế giới, trong khu vực và trong nước, phân tích dự báo các nguồn FDI và nguồn đầu tư nội địa, phân tích các gói hỗ trợ tài chính từ phía Chính phủ, ... là những hợp phần quan trọng trong việc xác định, đánh giá những ảnh hưởng đến thị trường bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Dân số và tốc độ phát triển dân số

Tính đến thời điểm năm 2016, dân số đạt hơn 8,4 triệu người, trong đó tỷ lệ dân cư thành thị chiếm hơn 70%, tốc độ đô thị hóa nhanh thu hút các nguồn lực dân cư đổ về thành phố sinh sống, làm việc cũng như du lịch tăng cao, đẩy mạnh nhu cầu nhà ở, nhà ở cho thuê cũng như là khách sạn, nghỉ dưỡng.

4. Một số hạn chế của thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh

4.1. Về công tác quản lý và quy hoạch

4.1.1. Hệ thống quản lý nhà ở và thị trường bất động sản phức tạp

Hệ thống quản lý thị trường bất động sản còn phức tạp, với nhiều bước thủ tục đầu tư và cần sự tham gia phối hợp của nhiều Sở, ban, ngành khác nhau. Đối với công tác quản lý các chỉ tiêu quy hoạch và phê duyệt quy hoạch do Sở Quy hoạch - Kiến trúc cùng Ủy ban nhân dân các quận, huyện chịu trách nhiệm thực hiện; việc quản lý giao đất dự án cho chủ đầu tư do Sở Tài nguyên và Môi trường chịu trách nhiệm thực hiện; việc quản lý dự án đầu tư và cấp phép xây dựng thuộc thẩm quyền quyết định của Sở Xây dựng hoặc các Ban quản lý khu vực. Đối với dự án có nguồn vốn FDI thì việc quản lý và cấp phép đầu tư cho dự án có sự tham gia của Sở Kế hoạch và Đầu tư. Một số dự án quy mô lớn cần phải có sự phê duyệt của Trung ương. Ngoài ra, liên quan đến nhà dân tự xây thì trách nhiệm cấp phép xây dựng và kiểm soát thuộc Ủy ban nhân dân các quận, huyện.

4.1.2. Hệ thống văn bản pháp lý phức tạp, thường xuyên thay đổi

Hệ thống quy phạm pháp luật có liên quan đến thị trường bất động sản như hệ thống các Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản cùng nhiều Nghị định, Thông tư hướng dẫn thực hiện kèm theo thường được điều chỉnh, thay đổi. Tuy nhiên, quy định của Luật bất cập chưa đáp ứng yêu cầu thực tiễn thì chậm điều chỉnh (các Bộ Luật được điều chỉnh hoặc thay thế từ 5 - 10 năm). Trong lúc các Nghị định của Chính phủ, Thông tư hướng dẫn của các Bộ, ngành thường

⁹ Theo số liệu của Cục Đầu tư nước ngoài và Cục Thống kê Thành phố Hồ Chí Minh.

xuân thay đổi (từ 1 - 3 năm), thậm chí thay đổi hàng năm. Qua đó, cho thấy sự bất cập trong các quy định của pháp luật về nội dung của Luật thì chậm điều chỉnh. Còn hình thức, thủ tục thực hiện theo các Nghị định của Chính phủ và Thông tư hướng dẫn của các Bộ, ngành hay thay đổi, dẫn đến khó khăn cho các chủ đầu tư cũng như các cơ quan quản lý Nhà nước có liên quan. Thực tế, trước Luật Nhà ở năm 2005 và Luật kinh doanh bất động sản năm 2006 có hiệu lực thi hành, pháp luật chưa quy định về thời điểm huy động vốn, điều kiện huy động vốn, nên chỉ cần có Quyết định giao đất (trong khi dự án chưa bồi thường, giải phóng mặt bằng) và có quy hoạch được phê duyệt là chủ đầu tư đã bán nhà ở, đất nền cho khách hàng. Nhưng sau gần 10 năm, đến năm 2014 thì Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản mới được điều chỉnh, hướng tới xử lý triệt để các vấn đề này (các luật này có hiệu lực thi hành ngày 01 tháng 7 năm 2015).

4.1.3. Công tác quản lý và chia sẻ dữ liệu thị trường bất động sản chưa đáp ứng nhu cầu

Hệ thống thông tin thị trường bất động sản còn chưa được chuẩn hóa, thống nhất về chế độ quản lý, xử lý và báo cáo. Một số dữ liệu là đầu vào cơ bản cho việc đánh giá và dự báo thị trường gần như không thể sử dụng được. Nhiều dữ liệu cần thiết liên quan đến thị trường thậm chí chưa được thu thập, một số khác lại có độ vênh giữa các cơ quan quản lý. Hạn chế này khiến cho công tác đánh giá, dự báo và quản lý phát triển thị trường gặp rất nhiều khó khăn.

Các cơ quan quản lý nhà nước mới chỉ chú trọng theo dõi chỉ số phát triển theo diện tích sàn xây dựng. Những chỉ tiêu quan trọng khác của phát triển nhà ở như số căn (thể hiện khả năng tiếp cận tới nhà ở của các hộ gia đình trong thành phố), chất lượng nhà ở hay giá giao dịch nhà đất chưa được quan tâm theo dõi và thu thập có hệ thống. Ngoài ra, việc tổng hợp chỉ số phát triển theo diện tích cũng chưa được tập trung và thống nhất, trong khi Sở Xây dựng quản lý và theo dõi các dự án còn phân khúc nhà ở tự xây lại thuộc trách nhiệm của Ủy ban nhân dân các quận, huyện; đồng thời không có quy định về chế độ báo cáo cập nhật thông tin giữa các cơ quan này.

4.1.4. Công tác lập quy hoạch, kế hoạch liên quan đến thị trường bất động sản thiếu tính đồng bộ và thực tế

Có rất nhiều quy hoạch khác nhau có ảnh hưởng tới thị trường bất động sản như quy hoạch kinh tế - xã hội, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị và một số quy hoạch ngành có liên quan. Trên thực tế, các quy hoạch này đôi khi không có được sự tích hợp cần thiết, một số chỉ tiêu phát triển lại không đồng nhất, gây khó khăn cho việc định hướng phát triển thị trường. Đặc biệt, nhiều quy hoạch, kế hoạch được lập ra với các chỉ tiêu cần đạt tới rất cao mà không tính đến khả năng về tài chính cũng như năng lực thực hiện nên mang tính khả thi thấp, hiệu quả thực hiện không cao.

Sự không liên kết giữa quy hoạch phát triển nhà ở và định hướng quy hoạch không gian và phát triển hệ thống giao thông công cộng của thành phố. Đến cuối năm 2015, thành phố Hồ Chí Minh có 1.219 dự án phát triển nhà ở nhưng chỉ có

207 dự án trong bán kính phục vụ trực tiếp của hệ thống đường sắt đô thị tương lai của thành phố (bán kính 500m kể từ nhà ga), một tỷ lệ rất thấp⁽¹⁰⁾. Điều này sẽ ảnh hưởng tới hiệu quả hoạt động của hệ thống đường sắt đô thị cũng như sự phát triển không gian đô thị bền vững của thành phố trong tương lai.

Một điểm đáng lưu ý khác là cho tới thời điểm hiện tại, thành phố chưa có Kế hoạch phát triển nhà ở chi tiết hàng năm mà chỉ có mục tiêu phát triển chung dựa trên số diện tích sàn cần phát triển trong năm cùng với một số chỉ tiêu cụ thể cho các chương trình nhà ở trọng điểm. Do đó công tác phát triển nhà ở của thành phố không có được định hướng thường niên chi tiết và hiệu quả.

4.1.5. Thị trường không minh bạch

Theo báo cáo năm 2016 của John Lang LaSalle⁽¹¹⁾, Việt Nam đứng ở vị trí thứ 68 trong bảng xếp hạng Chỉ số minh bạch bất động sản toàn cầu, với trị số điểm tuyệt đối thuộc nhóm có độ minh bạch thấp. Sự không minh bạch của thị trường cũng dẫn tới sự phổ biến của hiện tượng đầu tư cơ hội, là hiện tượng các nhà đầu tư mua nhà, đất mà không nhằm mục tiêu chính để ở và cho thuê mà trông chờ chính vào sự tăng giá trong tương lai; có những thời điểm nhóm các nhà đầu tư này chiếm đa số nhóm người thực hiện giao dịch trên thị trường. Hiện tượng này góp phần đưa giá nhà đất tăng cao, khiến cho việc tiếp cận nhà ở của những người có nhu cầu ở thực sự thêm khó khăn.

4.1.6. Tín dụng bất động sản tăng trưởng nhanh, có sự mất cân đối

Thị trường bất động sản chịu nhiều ảnh hưởng bởi các chính tín dụng. Trong bối cảnh thành phố Hồ Chí Minh, hệ thống ngân hàng đóng vai trò ngày càng quan trọng trong việc cấp vốn cho thị trường, thể hiện qua mức tăng trưởng nhanh cũng như sự đa dạng hóa về tín dụng bất động sản trải qua các năm 2006, 2010 và 2014. Tín dụng bất động sản năm 2014 tăng gấp 4,65 lần so với năm 2006 và gấp 1,39 lần so với năm 2011. Đến tháng 6 năm 2015, tín dụng bất động sản tăng khoảng 10% so với cùng kỳ năm trước, và chiếm tỉ trọng khoảng hơn 8% trong tổng dư nợ. Tín dụng dành cho khách hàng đơn lẻ chỉ chiếm một tỷ trọng nhỏ, khoảng 20% trong toàn bộ tín dụng bất động sản⁽¹²⁾. Ngoài ra, tín dụng ngân hàng đối với thị trường bất động sản bị hạn chế trong trung và dài hạn vì nguồn vốn huy động chủ yếu là ngắn hạn nhưng khi cho vay vào lĩnh vực bất động sản thì thị trường lại cần nguồn vốn trung và dài hạn. Điều này dẫn đến sự chênh lệch về kỳ hạn, từ đó dễ dẫn đến nguy cơ rủi ro thanh khoản cho các ngân hàng.

Một hoạt động tín dụng nổi bật những năm vừa qua là gói hỗ trợ 30.000 tỷ đồng do chính phủ ban hành để hỗ trợ người dân tiếp cận tới phân khúc nhà ở giá thấp. Tại thành phố Hồ Chí Minh, gói tín dụng này đã có được một số ảnh hưởng

¹⁰ Sở Xây dựng (2015), Dữ liệu dự án phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh và Dữ liệu nghiên cứu của ngành Phát triển Đô thị Bền vững, Đại học Việt Đức

¹¹ Là tập đoàn quốc tế về quản lý đầu tư và dịch vụ chuyên nghiệp dành cho các khách hàng mong muốn gia tăng giá trị tài sản bằng cách đầu tư vào bất động sản.

¹² Ngân hàng Nhà nước Việt Nam chi nhánh TPHCM (2015), Dữ liệu về tăng trưởng tín dụng trên địa bàn TPHCM giai đoạn 10 năm (2006 – 2014)

tích cực. Lũy kế đến ngày 31 tháng 12 năm 2016, hạn mức tín dụng cam kết là 8.063 tỷ đồng cho 10.979 khách hàng (1.543 tỷ đồng cho 08 doanh nghiệp⁽¹³⁾ và 6.520 tỷ đồng cho 10.971 cá nhân); giải ngân được 7.374 tỷ đồng⁽¹⁴⁾.

4.1.7. Nguồn thu từ bất động sản có xu hướng giảm cả về tỷ trọng lẫn giá trị tuyệt đối

Giá trị nguồn thu ngân sách từ nhà và đất của thành phố Hồ Chí Minh có tỷ trọng dao động từ 3% đến 6% và đạt ngưỡng cao nhất là gần 8% vào năm 2007, năm đỉnh điểm của “con sốt” nhà đất. Số tiền thu từ thị trường bất động sản chiếm khoảng 8 nghìn tỷ đồng/năm⁽¹⁵⁾. Bài học kinh nghiệm từ nhiều nước khác cho thấy, thành phố Hồ Chí Minh còn có nhiều tiềm năng để có thêm nguồn thu này bằng cách áp dụng thí điểm một số nguồn thu mới từ thị trường bất động sản hay làm cho thị trường trở nên minh bạch hơn để có thể thu được nguồn thuế chính xác từ các giao dịch và hoạt động kinh doanh bất động sản.

4.2. Về phát triển bất động sản nhà ở

4.2.1. Nhà dân tự xây chiếm tỷ trọng lớn trong phát triển nhà ở

Nguồn cung chính cho thị trường nhà ở tại thành phố Hồ Chí Minh đến từ phân khúc nhà dân tự xây. Số liệu thống kê giấy phép xây dựng được cấp trên địa bàn thành phố cho thấy, trong giai đoạn 2006 - 2015 phân khúc này chiếm hơn 80% tổng lượng cung nhà ở hàng năm tính theo mét vuông sàn. Các quận nội thành cũ như quận 1, 3, 4, 5, 6, 10, 11, Phú Nhuận có số lượng giấy phép xây dựng nhà dân tự xây thấp hơn so với các địa bàn còn lại. Các quận ven khu trung tâm như Gò Vấp, Bình Tân, Tân Phú, Thủ Đức và quận 12 là các điểm tập trung nhiều nhà dân tự xây dựng mới, chủ yếu trên cơ sở tự tách thửa đất. Đây là nguyên nhân dẫn đến sự phát triển lan tỏa của đô thị tại các khu vực ven đô và ngoại thành.

4.2.2. Số lượng lớn dự án nhà ở tập trung tại các khu vực ngoại thành

Toàn thành phố hiện đang có 1.219 dự án, bao gồm dự án xây dựng mới và các dự án cải tạo nâng cấp nhà ở. Có khoảng 45% trong tổng số 1.219 dự án nhà ở được hoàn thành, 36% đang thực hiện thủ tục đầu tư, 15% đang thi công và 4% số dự án đang ngưng thi công. Tuy nhiên 45% số dự án hoàn thành, chỉ đóng góp 25% tổng số căn hộ và 16% diện tích sàn dự kiến. Số dự án đang thực hiện thủ tục đầu tư và đang thi công chiếm 52% trên tổng số dự án và 67% về diện tích đất và tổng số căn⁽¹⁶⁾. Một điểm đáng lưu ý là các dự án nhà ở phân bố không đồng đều và tập trung đa số tại các quận ven và quận mới thành lập.

¹³ Công ty Cổ phần TV-TM-DV Địa ốc Hoàng Quân, Công ty Cổ phần Đầu tư Thủ Thiêm, Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Tân Bình, Công ty Cổ phần Đầu tư Phú Cường, Tổng Công ty Xây dựng số 1 TNHH MTV, Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn Thương Tín; Công ty Tráng An; Công ty TNHH Đầu tư Xây dựng Thạnh Tân.

¹⁴ Ngân hàng Nhà nước Việt Nam chi nhánh TPHCM (2016), Báo cáo tình hình thực hiện giải ngân gói 30.000 tỷ đồng.

¹⁵ Cục thuế Thành phố Hồ Chí Minh (2015), Dữ liệu về nguồn thu thuế của Thành phố từ năm 2006 đến năm 2014

¹⁶ Sở Xây dựng (2015), Dữ liệu dự án phát triển nhà ở Thành phố Hồ Chí Minh

Thực tế phát triển nhà ở dự án và nhà dân tự xây tại các vùng ven đã có đóng góp đáng kể cho thành tựu phát triển nhà ở của thành phố. Tuy nhiên, xu hướng phát triển này chưa được kiểm soát tốt, đã và đang gây ảnh hưởng tiêu cực tới quá trình phát triển không gian đô thị bền vững cũng như cân bằng sinh thái, môi trường của thành phố.

4.2.3. Quá trình phát triển dự án kéo dài

Với hệ thống quản lý tương đối phức tạp, quá trình phát triển dự án bất động sản thường kéo dài với nhiều thủ tục khác nhau. Theo quy trình thực hiện dự án⁽¹⁷⁾ hiện nay, để tiến hành một dự án đầu tư bất động sản thì chủ đầu tư cần phải hoàn thành 8 giai đoạn trước khi có thể khởi công công trình: tiến hành đăng ký đầu tư, tiếp nhận thông tin và chỉ tiêu quy hoạch, thủ tục công nhận chủ đầu tư; tiến hành quy hoạch chi tiết 1/500, thủ tục chấp thuận đầu tư, thủ tục thẩm định và phê duyệt dự án, nhận quyết định giao, cho thuê đất và cấp phép xây dựng. Với dự án sử dụng vốn ngoài ngân sách nhà nước, đối với các dự án chỉ định chủ đầu tư và quy mô nhỏ hơn 20ha thì mất khoảng 464 ngày làm việc. Đối với các dự án chỉ định chủ đầu tư, với quy mô từ 20ha đến 100ha, các thủ tục sẽ kéo dài 486 ngày làm việc. Các dự án được thực hiện thông qua hình thức đấu thầu lựa chọn chủ đầu tư, với quy mô từ 20ha đến 100ha, sẽ cần khoảng 605 ngày làm việc⁽¹⁸⁾. Đã có những nỗ lực trong công tác cải cách hành chính, tuy nhiên theo Nghị định 99/2015/NĐ-CP thì thời gian thực hiện các thủ tục liên quan vẫn cần đến 400-500 ngày làm việc.

Thông thường, thời gian phát triển thực tế thường dài hơn so với thời gian quy định nêu trên do thủ tục hành chính phức tạp, quy định pháp lý không rõ ràng dẫn tới nhiều lần chỉnh sửa và bổ sung hồ sơ. Ngoài ra, việc tiến hành các dự án cũng thường phải trải qua giai đoạn bồi thường giải phóng mặt bằng rất phức tạp và kéo dài. Chủ đầu tư phải trực tiếp tham gia vào tất cả các giai đoạn phát triển khác nhau của dự án bất động sản.

4.2.4. Nhiều dự án chậm tiến độ và bị thu hồi

Nhiều dự án được triển khai không thành công và bị thu hồi do chủ đầu tư chậm triển khai. Nếu như vào cuối năm 2013 có 85 dự án nhà ở bị thu hồi, tháng 7 năm 2014 có 162 dự án thì tại thời điểm cuối năm 2015 con số này lên tới 190 dự án⁽¹⁹⁾. Theo số liệu Sở Xây dựng năm 2013, nhiều dự án bị thu hồi là dự án có quy mô lớn, với diện tích trung bình lên đến 13,5 ha cho một dự án.

Một hiện tượng đáng lưu ý là một số chủ đầu tư không có năng lực phát triển dự án nhưng vẫn tìm cách có được dự án, giữ đất rồi tìm cách sang nhượng lại dự án để thu lợi nhuận, do đó khi thị trường đang ở giai đoạn thoái trào thì dự án không thể triển khai được. Trên thị trường tồn tại nhiều chủ đầu tư có năng lực quản lý dự án yếu kém, thiếu tính chuyên nghiệp, không đáp ứng yêu cầu để phát triển thành công các dự án bất động sản.

¹⁷ Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh tổng hợp

¹⁸ Sở Xây dựng (2015), Tổng hợp Quy trình phát triển dự án bất động sản của Phòng Phát triển Đô thị

¹⁹ Dữ liệu từ các báo cáo hoạt động của Sở Xây dựng

4.2.5. Sự khác biệt giữa cung và cầu trong thị trường bất động sản nhà ở

Dưới sức ép của tăng trưởng dân số, thành phố Hồ Chí Minh có nhu cầu nhà ở lớn. Tuy nhiên, một thực tế cho thấy có nhiều sản phẩm nhà ở vẫn không được tiêu thụ hết. Cụ thể, trong tổng số 14.490 căn hộ tồn kho vào thời điểm cuối năm 2012, đến nay thị trường đã tiêu thụ 12.108 căn hộ, chiếm 83,5%; còn 2.382 căn hộ, chiếm 16,5%. Bên cạnh số lượng căn hộ tồn kho này, thị trường đã bổ sung thêm sản phẩm của các dự án mới. Cụ thể trong năm 2013, trên thị trường có tổng số 24.214 căn hộ được chào bán, đã bán được 7.000 căn hộ (chiếm 28,9%); năm 2014, trên thị trường có tổng số 32.717 căn hộ được chào bán, đã bán được 16.955 căn hộ (chiếm 51,8%); năm 2015, trên thị trường có tổng số 64.340 căn hộ được chào bán, đã bán được 36.160 căn hộ (chiếm 56,2%); trong năm 2016⁽²⁰⁾ có 65.599 căn hộ được chào bán, đã bán được 34.787 căn hộ (chiếm 53,1%)⁽²¹⁾; Như vậy có thể thấy số lượng căn hộ được chào bán tăng dần. Đạt được kết quả nêu trên là do chính phủ có một số điều chỉnh các cơ chế, chính sách phát triển nhà ở, góp phần tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản và đã phát huy hiệu quả trong thực tế.

Đa phần các căn hộ tồn kho vào thời điểm cuối năm 2012 là các căn hộ trung cao cấp, có diện tích lớn, với mức giá có thể gấp 15 - 25 lần thu nhập bình quân hàng năm của một hộ gia đình bình thường, nên phần lớn các hộ dân không tiếp cận được căn hộ thị trường hiện có. Ngoài ra, nhiều yếu tố khác cũng ảnh hưởng tới việc lựa chọn nhà ở của người dân như thiết kế và chất lượng căn hộ, vị trí dự án và nhà ở, cơ sở hạ tầng hiện hữu và môi trường khu vực ở.

4.2.6. Các chương trình nhà ở trọng điểm

Các chương trình phát triển nhà ở trọng điểm của thành phố đã đạt được một số thành tựu nhưng nhìn chung còn rất khiêm tốn. Một thành tựu nổi bật là công tác cải tạo chỉnh trang đô thị nhằm nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân tại các khu vực ven kênh rạch vốn có điều kiện sống thấp với khoảng 30.000 hộ gia đình đã được hỗ trợ cải thiện điều kiện sống hoặc thay đổi nơi ở. Các chương trình nhà ở trọng điểm và phát triển nhà ở xã hội khác của thành phố vẫn còn chưa đạt được kết quả mong muốn với số lượng nhỏ dự án được tiến hành và hoàn thành.

Chương trình cải tạo, xây dựng mới chung cư hư hỏng đạt kết quả khá khiêm tốn do vướng mắc liên quan đến công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, tạm cư, tái định cư, về lựa chọn chủ đầu tư và yếu tố quy hoạch. Giai đoạn 2006 - 2015 chỉ thực hiện tháo dỡ 32 lô chung cư cũ với quy mô tháo dỡ 204.000 m² so với mục tiêu 650.000 m² sản. Trong cùng giai đoạn, chương trình phát triển nhà ở công nhân chỉ cung cấp 245.680 m² sản cho khoảng 35.000 công nhân, khiến cho nhà trọ tư nhân vẫn chiếm vai trò chủ đạo. Liên quan đến nhà ở ký túc xá, hiện đã hoàn thành 564.000 m² sản xây dựng, đáp ứng khoảng 61.000 chỗ ở cho sinh viên⁽²²⁾.

²⁰ Theo báo cáo được thực hiện bởi Phòng Nghiên cứu và Tư vấn CBRE Việt Nam.

²¹ Theo báo cáo được thực hiện bởi Phòng Nghiên cứu và Tư vấn CBRE Việt Nam.

²² Sở Xây dựng (2015), Báo cáo kết quả thực hiện Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2011 - 2015

Về nhà ở xã hội, trong giai đoạn 2011 - 2015 có 10 dự án nhà ở xã hội được hoàn thành trong đó có 05 dự án sử dụng vốn ngân sách với quy mô 490 căn hộ, 05 dự án sử dụng vốn ngoài ngân sách với quy mô 3.278 căn hộ. Một số dự án được thực hiện theo mô hình kết hợp nhà ở xã hội và nhà ở thương mại.

Mặc dù, nhà ở xã hội có nhiều chính sách ưu đãi để phát triển nhưng kết quả vẫn còn hạn chế, xuất phát từ nhiều nguyên nhân như quá trình thực hiện và thủ tục hành chính liên quan đến quá trình lập dự án và xây dựng còn phức tạp và tốn nhiều thời gian; chủ đầu tư chỉ được phép hưởng lợi nhuận tối đa 10%, thấp hơn so với lợi nhuận kỳ vọng các dự án nhà ở thương mại. Ngoài ra, khi tiến hành xây dựng nhà ở xã hội, chủ đầu tư không được tự quyết định giá bán, giá thuê nhà mà phải theo mức trần do địa phương quy định. Ngoài ra, còn có nguyên nhân là thiếu hụt nguồn vốn đầu tư dành cho nhà ở xã hội, thiếu quy hoạch bố trí quỹ đất dành cho phát triển nhà ở xã hội và chưa có quy chuẩn xây dựng, quản lý riêng cho nhà ở xã hội.

4.2.7. Ảnh hưởng của biến đổi khí hậu

Thành phố Hồ Chí Minh nằm trong danh sách 10 thành phố chịu ảnh hưởng nặng nề nhất của biến đổi khí hậu. Ngập úng, triều cường tại thành phố Hồ Chí Minh đang có xu hướng tăng trong những năm gần đây. Những tác động của biến đổi khí hậu sẽ dẫn đến nhiệt độ cao hơn trong thành phố (hiệu ứng đảo nhiệt), suy giảm chất lượng của không khí và nước; mực nước biển dâng, dẫn đến nguy cơ ngập lụt và nhiễm mặn nặng; thay đổi về lượng mưa, dẫn đến tăng các trận mưa cực đoan, khô hạn trong thời gian dài, ảnh hưởng đến chất lượng sống của người dân thành phố.

4.3. Đối với phát triển thị trường bất động sản văn phòng, mặt bằng bán lẻ, khách sạn

So sánh về quy mô thị trường với các thành phố có quy mô dân số tương tự trong khu vực như Bangkok và Singapore, có thể thấy quy mô các thị trường văn phòng, mặt bằng bán lẻ và khách sạn tại thành phố Hồ Chí Minh còn rất khiêm tốn.

Trước hết có thể nhận thấy việc phát triển thị trường văn phòng, khách sạn, mặt bằng bán lẻ còn mang tính tự phát, thiếu chiến lược tổng quát và kế hoạch phát triển cụ thể cả từ phía cơ quan quản lý nhà nước và doanh nghiệp. Nhiều dự án trong các lĩnh vực này bị chậm trễ, thậm chí phải dừng triển khai do chủ đầu tư dự án chưa đánh giá đúng nhu cầu của thị trường; năng lực, kinh nghiệm phát triển dự án còn yếu và gặp nhiều khó khăn trong việc huy động nguồn vốn hoặc bồi thường giải phóng mặt bằng.

Hệ thống cơ sở hạ tầng yếu kém, đặc biệt là hệ thống giao thông, đã làm giảm sức hút, ảnh hưởng tới quy mô phát triển cũng như phân bố không gian của thị trường bất động sản. Các dự án phát triển bất động sản vẫn tập trung chủ yếu ở khu vực trung tâm truyền thống là quận 1, 3, 4. Việc phát triển bất động sản ra các khu vực xa trung tâm, nơi có cơ sở hạ tầng yếu kém còn rất hạn chế. Quy mô cũng như cơ hội đầu tư của thị trường bất động sản chưa được mở rộng đồng đều đối với các quận, huyện của thành phố.

Phần IV

TIỀM NĂNG VÀ DỰ BÁO PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

1. Tiềm năng phát triển thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh

1.1. Vai trò của thành phố Hồ Chí Minh

Thành phố Hồ Chí Minh có quy mô thị trường bất động sản ở mức lớn nhất so với cả nước, thể hiện qua các chỉ tiêu về số lượng nhà ở, diện tích văn phòng và mặt bằng bán lẻ cho thuê cũng như số lượng phòng lưu trú. Với dân số lớn và vị thế trung tâm kinh tế của cả nước, nhu cầu các sản phẩm bất động sản tại đây cũng rất lớn và đa dạng. Thực tế cho thấy việc vận hành và biến động thị trường bất động sản tại thành phố Hồ Chí Minh có ảnh hưởng lớn tới thị trường bất động sản cả nước.

1.2. Dân số

Với vai trò trung tâm kinh tế tài chính, thương mại, khoa học công nghệ của Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam và trong tương lai là trung tâm của khu vực Đông Nam Á, nên Thành phố sẽ thu hút nhiều nhà đầu tư từ các địa phương trong cả nước và các nước trên thế giới đến sinh sống, làm việc, học tập, cũng như nghỉ ngơi, tham quan, mua sắm. Dân số thành phố đang tiếp tục gia tăng với tốc độ tăng bình quân 2,2%/năm, dự báo đến năm 2020 dân số chính thức sẽ vượt 10 triệu người, đây là thách thức nhưng cũng là tiềm năng cho sự phát triển của thị trường bất động sản thành phố trong việc cung ứng nhà ở, văn phòng làm việc, nhà xưởng⁽²³⁾. Cùng với các thay đổi về cấu trúc hộ gia đình với kích thước trung bình hộ ngày càng giảm, các yếu tố nêu trên sẽ tạo nguồn cầu đa dạng về nhà ở và bất động sản khác trong thời gian tới.

1.3. Hạ tầng kỹ thuật

Thành phố đã và đang quan tâm tập trung việc đầu tư cơ sở hạ tầng đô thị, cũng như thúc đẩy liên kết vùng giữa thành phố với các địa phương xung quanh để phát huy hết tiềm năng phát triển của thành phố. Các tuyến đường cao tốc thành phố Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây; Bến Lức - Nhơn Trạch - Long Thành đang hoàn thành đã thúc đẩy các dự án khu đô thị, dân cư phát triển về phía Đông và Phía Nam thành phố cũng như các địa phương xung quanh như Nhơn Trạch - Đồng Nai, Cần Giuộc, Bến Lức - Long An. Hệ thống các tuyến đường vành đai, Metro từng bước được đầu tư xây dựng như tuyến Vành đai 3 dự kiến sẽ được khởi công năm 2017, tuyến Metro số 1 sẽ hoàn thành trong năm 2020, sẽ thúc đẩy sự liên kết của các đô thị trong vùng. Ngoài ra, thành phố đang thực hiện chương trình chỉnh trang đô thị, từ nay đến năm 2020, mục tiêu phát triển 20.000 căn nhà để bố trí tái định cư cho các hộ dân di dời trên và ven kênh rạch; xây dựng thay thế 50% trong số 474 chung cư cũ được xây dựng trước năm 1975. Đây cũng là cơ hội để thị trường bất động sản phát triển.

²³ Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2020, tầm nhìn đến năm 2025

1.4. Nguồn lực kinh tế

Thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh đã và đang thu hút mạnh mẽ nhiều nguồn vốn đầu tư như vốn trong nước, vốn đầu tư nước ngoài (FDI), vốn ODA và vốn kiều hối,...v.v, GDP của thành phố chiếm hơn 20% so với cả nước, đạt gần 40 tỷ USD, thu nhập bình quân đầu người của thành phố ngày càng được nâng cao, tăng trung bình 12%/năm, năm 2015 đạt 5.538 USD/người/năm; dự kiến đến 2020 sẽ đạt khoảng gần 9.000 USD/người/năm. Đây cũng là cơ sở để thị trường bất động sản phát triển. Tiềm năng về thu hút vốn đầu tư không những trong lĩnh vực xây dựng, bất động sản mà còn dịch vụ du lịch, thương mại, công nghiệp, làm cho kinh tế thành phố ngày càng phát triển, mức thu nhập cũng như nhu cầu về chất lượng cuộc sống của người dân từng bước được nâng lên, góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản thành phố phát triển cả về mặt số lượng và chất lượng.

Bên cạnh Luật Nhà ở mới 2015 cho phép người nước ngoài được quyền mua nhà tại Việt Nam, hiệp định Đối tác xuyên Thái Bình Dương (TPP) cũng được kỳ vọng sẽ thu hút một lượng lớn nhà đầu tư nước ngoài tham gia vào đầu tư sản xuất tại thành phố Hồ Chí Minh và các vùng lân cận, dự báo nhu cầu thuê nhà xưởng, văn phòng, mặt bằng bán lẻ, căn hộ dịch vụ, nhà ở cao cấp sẽ gia tăng trong thời gian tới.

1.5. Chính sách pháp luật

Hệ thống pháp luật ngày càng được hoàn thiện như các Luật Đất đai 2013 (thay thế Luật Đất đai 2003), Luật Nhà ở 2014 (thay thế Luật Nhà ở 2005), Luật Kinh doanh Bất động sản 2014 (thay thế Luật Kinh doanh Bất động sản 2006), Luật Đầu tư 2014 (thay thế Luật đầu tư 2005) đã tạo hành lang pháp lý cho thị trường bất động sản hoạt động có hiệu quả hơn. Một số chính sách mới được ban hành, tạo thông thoáng cho thị trường bất động sản như cho phép người nước ngoài được quyền mua nhà tại Việt Nam. Đây cũng là cơ sở rất tốt cho thị trường bất động sản thành phố phát triển khi các Hiệp định Đối tác xuyên Thái Bình Dương (TPP), Hiệp định Thương mại tự do (FTA),...v.v, có hiệu lực; từ đó tạo động lực rất lớn đến thị trường bất động sản trong thời gian tới. Hơn nữa, thành phố sẽ tiếp tục tập trung chú trọng cải cách thủ tục hành chính trong lĩnh vực đầu tư, quản lý đất đai, quy hoạch và xây dựng, tạo môi trường kinh doanh thông thoáng, thu hút nhiều thành phần kinh tế tham gia phát triển thị trường bất động sản của Thành phố.

2. Dự báo phát triển thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh

2.1. Bất động sản nhà ở

Về nguồn cầu nhà ở, qua thống kê thảo sát, hiện nay thành phố có khoảng 476.158/2.029.202 (chiếm tỷ lệ 23,46%) hộ chưa có nhà ở hoặc đang ở chung với cha mẹ, người thân, (với khoảng 25.206 hộ chưa có nhà ở)⁽²⁴⁾, theo đó số lượng lớn hộ có nhu cầu về nhà ở thu nhập thấp.

²⁴ Theo số liệu của Tổng cục Thống kê công bố kết quả điều tra dân số nhà ở ngày 01/4/2009, dân số Thành phố Hồ Chí Minh đạt 7.162.864 người, 428.200/1.824.822 hộ chưa có nhà ở hoặc đang ở chung với cha mẹ, người thân, trong đó có 22.668 hộ hộ chưa có nhà ở.

Để dự báo nhu cầu nhà ở của người dân thành phố Hồ Chí Minh trong những năm tới, ba phương pháp dự báo khác nhau đã được sử dụng là phương pháp của Sở Xây dựng, phương pháp dự báo theo quy mô dân số và diện tích nhà ở trung bình, phương pháp dự báo theo quy mô GDP và tỷ trọng vốn đầu tư xây dựng nhà ở theo GDP. Tiếp đó, giá trị trung bình của 3 phương pháp được tính toán và sử dụng làm kết quả dự báo phát triển nhà ở tại thành phố Hồ Chí Minh trong giai đoạn tới. Theo đó, dự báo diện tích bình quân nhà ở tăng thêm hàng năm giai đoạn 2016 - 2020 vào khoảng 8,3 triệu m²/năm, dự báo giai đoạn 2021 - 2025 tăng trung bình 9,5 triệu m²/năm và giai đoạn 2026 - 2030 tăng 9,8 triệu m²/năm. Như vậy, thành phố Hồ Chí Minh cần có định hướng để đảm bảo phát triển khoảng 80.000 căn nhà/năm cho người dân.

Các khu vực bất động sản sẽ phát triển chủ yếu theo quy hoạch các hệ thống hạ tầng kỹ thuật và các khu đô thị mới, trong đó khu vực nội thành (quận 1, 3, 4, 5), phát triển theo hướng cải tạo, xây dựng mới các công trình cao tầng (trong đó tập trung phát triển chung cư cao tầng thay thế các chung cư cũ), để khai thác hiệu quả sử dụng đất; 4 trung tâm theo 4 hướng phát triển của đô thị, hướng Đông Bắc gồm có Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Khu Công nghệ cao; hướng Nam gồm Khu Nam Sài Gòn, Khu đô thị Cảng Hiệp Phước; hướng Tây Bắc gồm Khu đô thị Tây Bắc Củ Chi và dọc tuyến Quốc lộ 1A; hướng Tây Nam gồm huyện Bình Chánh

Về sản phẩm bất động sản cần phát triển, sản phẩm thuộc phân khúc trung - cao cấp tập trung phát triển tại khu vực trung tâm (quận 1, 3, 4, 5) và các khu vực thuận lợi kết nối giao thông; sản phẩm thuộc phân khúc bình dân chủ yếu tập trung tại các quận nội thành phát triển và vùng ven.

Khảo sát xã hội học của đề án cho thấy xu hướng lựa chọn nơi ở tại các khu chung cư, đặc biệt là với các gia đình trẻ. Do đó trong tương lai thành phố cần tăng cường đẩy mạnh các biện pháp khuyến khích phát triển loại hình nhà chung cư với nhiều mức diện tích khác nhau để có thể đáp ứng nhu cầu đa dạng của người dân. Ngoài ra, việc phát triển các phân khúc nhà ở cho thuê và nhà ở cho người có thu nhập thấp cũng cần được lưu tâm để tăng khả năng tiếp cận tới nhà ở của các tầng lớp dân cư khác nhau trong thành phố.

2.2. Bất động sản văn phòng, mặt bằng bán lẻ, khách sạn

Mô hình dự báo của thị trường bất động sản văn phòng, bán lẻ và khách sạn được xây dựng dựa trên khung chỉ tiêu quy hoạch và kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội của thành phố Hồ Chí Minh tới năm 2030. Theo đó, đến năm 2020, thị trường văn phòng có 2,7 triệu m² mặt bằng, thị trường bán lẻ có khoảng 1,4 triệu m² và thị trường khách sạn có 21.000 phòng khách sạn hạng sang. Đến năm 2030, thị trường văn phòng có 6,3 triệu m² mặt bằng, thị trường bán lẻ có khoảng 4,7 triệu m² và thị trường khách sạn có 40.900 phòng.

Phần V
QUAN ĐIỂM, ĐỊNH HƯỚNG, NHIỆM VỤ VÀ GIẢI PHÁP PHÁT
TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

1. Quan điểm phát triển thị trường bất động sản thành phố

Quản lý, phát triển thị trường bất động sản thành phố theo hướng hiện đại, chuyên nghiệp, hiệu quả, đồng bộ trong mối liên kết vùng giữa thành phố với các địa phương lân cận; gắn với việc phát triển đô thị bền vững, bảo tồn và phát huy các lợi thế tự nhiên, các giá trị văn hóa lịch sử xã hội, cảnh quan và môi trường; góp phần tích cực, hiệu quả trong việc xây dựng thành phố có chất lượng sống tốt, văn minh, hiện đại, nghĩa tình như Nghị quyết Đại hội Đảng bộ thành phố lần thứ X đã đề ra và sớm trở thành một trong những trung tâm lớn về kinh tế, tài chính, thương mại, khoa học - công nghệ của khu vực Đông Nam Á, có tầm ảnh hưởng và sức cạnh tranh trong khu vực và quốc tế, có vai trò động lực trong sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước.

Quan điểm trên được cụ thể hóa thành những mục tiêu phát triển sau:

- Thị trường hoạt động có tính minh bạch, lành mạnh, chuyên nghiệp, ngang tầm khu vực; có hệ thống cung ứng dịch vụ, sản phẩm đa dạng, đặc sắc, chất lượng cao của vùng kinh tế trọng điểm phía Nam trên cơ sở kết cấu hạ tầng kỹ thuật và xã hội hoàn chỉnh, đảm bảo tính đồng bộ, thống nhất;

- Thúc đẩy, hình thành và phát triển các doanh nghiệp bất động sản chuyên nghiệp, có thương hiệu, để tạo nên thị trường bất động sản thành phố có sức hấp dẫn tầm khu vực và thế giới;

- Đóng góp quan trọng về kinh tế, xã hội; góp phần chỉnh trang, phát triển đô thị, kiến trúc, cảnh quan và bảo vệ môi trường bền vững trong quá trình phát triển đô thị của thành phố.

2. Định hướng phát triển thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2025 và tầm nhìn đến năm 2030

(1) Nghiên cứu đề tham mưu Chính phủ ban hành hoặc đề xuất với Quốc hội đưa vào hệ thống luật các chính sách hiệu quả thu hút đầu tư trong và ngoài nước vào các lĩnh vực và phân khúc khác nhau của thị trường bất động sản.

(2) Quy hoạch và xây dựng thành phố theo hướng đô thị thông minh, khai thác tối đa hiệu quả của công nghệ thông tin trong mọi tiện ích của đô thị thông qua internet, từ hộ gia đình đến công sở theo hướng hiện đại, tiết kiệm năng lượng, phát triển bền vững.

(3) Phát triển đô thị trên quan điểm phát triển vùng, đô thị thành phố Hồ Chí Minh là đô thị đa trung tâm cùng với hệ thống giao thông hiện đại (đường sắt trên cao, metro, xe buýt nhanh,...) nhằm nối kết các đô thị vành đai và đô thị hạt nhân; phấn đấu tăng diện tích cây xanh, công viên trong khu dân cư mới; chú trọng phát triển nhà ở sinh thái với phong cách kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng thích ứng với điều kiện tự nhiên và xu hướng biến đổi khí hậu, tạo diện mạo đô thị văn minh, hiện đại, có bản sắc.

(4) Đầu tư phát triển hệ thống kết cấu hạ tầng đô thị đồng bộ, hoàn chỉnh, chú trọng kết nối liên kết vùng để tạo cơ sở vững chắc cho việc phát triển thị trường bất động sản.

(5) Phát triển đa dạng các loại hình sản phẩm bất động sản, đẩy mạnh phát triển phân khúc nhà chung cư với mục tiêu tối thiểu 30% nhà ở chung cư trong tổng số nhà ở mới phát triển hàng năm⁽²⁵⁾, tăng tỷ trọng nhà ở cho thuê và khuyến khích phát triển nhà ở xã hội phù hợp khả năng chi trả cho người có thu nhập thấp.

(6) Chú trọng phát triển nhà ở và các sản phẩm bất động sản khác dựa trên cơ sở chỉnh trang, tái phát triển các khu vực đô thị hiện hữu (với mục tiêu trên 50% số nhà ở xây dựng mới hàng năm đến từ các dự án này)⁽²⁶⁾ được lồng ghép vào các chương trình trọng điểm của thành phố, từ đó góp phần vào quá trình phát triển bền vững và cân bằng sinh thái đô thị của thành phố Hồ Chí Minh.

(7) Khuyến khích phát triển các loại hình bất động sản mới như nhà ở cho thuê, văn phòng kết hợp nhà ở (Officetel), căn hộ khách sạn (Condotel),... tạo hình ảnh đa dạng, năng động và hiện đại cho thành phố.

(8) Thường xuyên tổng kết thực tiễn phát triển thị trường bất động sản, từ đó nhận diện các điểm bất cập trong hệ thống chính sách và cơ chế phát triển thị trường, kiến nghị Trung ương điều chỉnh chính sách và quy định cho phù hợp với thực tiễn.

3. Các nhiệm vụ và giải pháp để phát triển thị trường bất động sản thành phố trong giai đoạn 2016 - 2020

Trong giai đoạn từ nay đến 2020, thành phố cần tập trung triển khai đồng bộ các nhiệm vụ và giải pháp cơ bản để phát triển thị trường bất động sản thành phố minh bạch, bền vững, như sau:

3.1. Về đất đai, tạo quỹ đất sạch để kêu gọi đầu tư, trong đó ưu tiên các dự án cơ sở hạ tầng, các công trình công ích, phúc lợi xã hội..., khắc phục những khó khăn của chủ đầu tư trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, đồng thời làm giảm số lượng mâu thuẫn và bất ổn xã hội.

3.2. Về quy hoạch

- Hoàn thiện hệ thống cơ sở pháp lý quy hoạch; tăng cường công khai các thông tin các đồ án quy hoạch đã được duyệt để nhà đầu tư, chủ đầu tư, người dân có thể theo dõi và tiếp cận dễ dàng, nhằm đảm bảo thị trường minh bạch và phát triển lành mạnh.

²⁵ Mục tiêu này được tính toán theo cơ sở: (i) tỷ lệ nhà ở phát triển trong các dự án so với tổng nhà ở phát triển mới toàn thành phố, kể cả nhà dân tự xây; (ii) tỷ lệ nhà ở chung cư so với tổng số nhà ở kể cả nhà ở thấp tầng phát triển tại các dự án; (iii) tỷ lệ nhà ở chung cư so với tổng nhà ở phát triển mới toàn thành phố, kể cả nhà dân tự xây.

²⁶ Mục tiêu này cụ thể hóa chiến lược và gắn liền với chương trình đột phá về cải tạo, chỉnh trang và phát triển đô thị của thành phố, theo đó trong thời gian tới thành phố cần tập trung nỗ lực cho công tác chỉnh trang và cải tạo các khu đô thị hiện hữu. Thực tế tham khảo nhiều thành phố thuộc các quốc gia phát triển trên thế giới như Anh, Úc... đều có những chỉ tiêu phát triển tương tự nhằm đảm bảo phát triển không gian đô thị bền vững nói chung của thành phố.

- Tăng cường quản lý Nhà nước kiểm tra, giám sát việc thực hiện, đảm bảo theo đúng quy hoạch xây dựng đã được cơ quan quản lý Nhà nước phê duyệt, gắn với thực hiện các chính sách về đất, nhà ở, để thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, bền vững, gắn với việc thu hút đầu tư và đẩy nhanh tiến độ thực hiện chương trình nhà ở, các khu đô thị mới Thủ Thiêm, khu đô thị Nam thành phố, khu đô thị Cảng Hiệp Phước, khu đô thị Tây Bắc thành phố, các công trình trọng điểm của thành phố, v.v.

- Tiếp tục rà soát, điều chỉnh quy hoạch xây dựng-đô thị của thành phố, để phù hợp với tình hình thực tế phát triển kinh tế, xã hội và yêu cầu phát triển; tổ chức lập quy hoạch xây dựng thành phố Hồ Chí Minh theo hướng phát triển đô thị đa trung tâm với trung tâm chính tại khu vực nội thành cũ và các trung tâm cấp thành phố tại bốn hướng phát triển, hai hướng chính là Đông và Nam - hai hướng phụ là Tây - Bắc và Tây, Tây - Nam, với đầy đủ các tiện ích về thương mại, tài chính, dịch vụ, y tế, ...

- Tiếp tục rà soát, điều chỉnh các Đồ án quy hoạch chung, phân khu, xây dựng chi tiết theo hướng tích hợp hệ thống giao thông công cộng, khai thác tối đa hiệu quả của việc phát triển đô thị nén tại các khu vực trung tâm của thành phố; chú trọng chỉnh trang khu đô thị hiện hữu để sử dụng hiệu quả hệ thống giao thông, không gian ngầm.

- Xác định cụ thể các khu vực chỉnh trang và phát triển đô thị để tổ chức triển khai đầu tư xây dựng theo hướng văn minh, hiện đại, đồng bộ về không gian kiến trúc, hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và không gian ngầm.

- Đẩy nhanh tiến độ xây dựng chương trình phát triển đô thị thành phố Hồ Chí Minh, nhằm tạo khung pháp lý đảm bảo phát triển đô thị bền vững. Nghiên cứu, sớm xác định các khu vực chỉnh trang, phát triển đô thị theo quy định, làm cơ sở để xây dựng kế hoạch phát triển đô thị theo hướng gắn phát triển nhà ở đô thị với chiến lược phát triển đô thị đa trung tâm cùng với hệ thống giao thông thuận lợi nhằm nối kết các đô thị vành đai và đô thị hạt nhân, giảm mật độ nhà ở còn khá cao tại khu vực trung tâm hiện hữu; phân đầu tăng diện tích cây xanh, công viên trong khu dân cư mới; chú trọng phát triển nhà ở sinh thái với phong cách kiến trúc xanh, tiết kiệm năng lượng thích ứng với điều kiện tự nhiên về xu hướng biến đổi khí hậu, tạo diện mạo đô thị văn minh, hiện đại.

- Tiếp tục nghiên cứu, đề xuất, kiến nghị Chính phủ cho phép thực hiện thí điểm hợp nhất quy hoạch xây dựng đô thị và quy hoạch sử dụng đất.

3.3. Về xây dựng

- Tổ chức thực hiện chương trình chỉnh trang và phát triển đô thị, di dời nhà ở trên sông và ven kênh rạch, cải tạo xây dựng mới chung cư cũ được xây dựng trước năm 1975.

- Xây dựng chương trình phát triển nhà ở đến năm 2020 định hướng đến năm 2025, để trình Hội đồng nhân dân thành phố thông qua, sau đó phê duyệt triển khai trên toàn địa bàn thành phố, theo hướng tăng tỷ lệ nhà ở chung cư cao tầng với hạ tầng đồng bộ, đảm bảo phù hợp với quy hoạch phát triển kinh tế - văn hóa -

xã hội và hạ tầng xã hội của từng khu vực, đa dạng hóa các sản phẩm bất động sản nhà ở, đáp ứng nhu cầu đa dạng về loại hình, mức giá cho các tầng lớp dân cư khác nhau, giải quyết chỗ ở cho người dân một cách căn bản.

- Tổ chức lập kế hoạch phát triển nhà ở giai đoạn 2016 - 2020 và hàng năm, triển khai thực hiện theo hướng tăng số lượng và tỷ lệ đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê và nhà ở có mức giá phù hợp với người có thu nhập thấp; đẩy mạnh các chương trình phát triển nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân, ký túc xá sinh viên; ưu tiên phát triển nhà ở theo dự án có quy mô lớn từ 500 ha trở lên trong các khu đô thị mới; phấn đấu từ năm 2016 đến cuối năm 2020, tổng diện tích nhà ở xây dựng mới đạt 40 triệu m² và diện tích nhà ở bình quân đầu người đạt 19,8 m²/người.

- Tập trung phát triển nhà ở xã hội, chú trọng và ban hành các chính sách khuyến khích loại hình nhà ở cho thuê trong phạm vi thành phố Hồ Chí Minh; tiếp tục rà soát, tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc liên quan đến việc xác nhận tình trạng cư trú và tổ chức thực hiện có hiệu quả các cơ chế, chính sách ưu đãi cho các doanh nghiệp trong lĩnh vực phát triển nhà ở xã hội, đặc biệt là loại hình nhà ở cho thuê, phục vụ cho các hộ dân không đủ điều kiện bồi thường, khó khăn về nhà ở để phục vụ tái định cư cho các dự án chỉnh trang và phát triển đô thị, chương trình di dời nhà ở trên và ven kênh rạch và các chung cư cũ xuống cấp trên địa bàn thành phố.

- Đề xuất giải pháp quản lý công trình, tòa nhà thông minh, sử dụng vật liệu nhẹ, tiền chế hoặc bán tiền chế (sản xuất một phần tại nhà máy, xây dựng và lắp ráp một phần tại công trường), góp phần giảm giá thành bất động sản.

- Định kỳ điều tra nhu cầu về nhà ở của người dân trong từng giai đoạn 5 năm nhằm nắm bắt nhu cầu về nhà ở của người dân để xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của thành phố phù hợp trong từng thời kỳ.

- Thực hiện cơ chế phối hợp nhà đầu tư phát triển dự án, nhà thầu thi công, nhà cung ứng vật tư trang thiết bị, ngân hàng, để góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, bền vững.

3.4. Về tài chính

- Nghiên cứu đề xuất Chính phủ thay đổi quy định về vốn chủ sở hữu và vốn pháp định đối với chủ đầu tư các dự án bất động sản nhằm đảm bảo lựa chọn được chủ đầu tư có đủ năng lực tài chính để đầu tư xây dựng phát triển dự án bất động sản.

- Xem xét thí điểm tạo hành lang pháp lý cho một số công cụ tài chính bất động sản mới phát triển như Quỹ tín thác bất động sản (REITS), Quỹ tiết kiệm nhà ở..., tránh lệ thuộc hoàn toàn vào nguồn vốn tín dụng từ các ngân hàng. Cần nhắc các ảnh hưởng trung và dài hạn có thể xảy ra khi đưa các gói hỗ trợ bất động sản quy mô lớn ra thị trường; công bằng trong phân phối tín dụng bất động sản cho cả phía chủ đầu tư và người mua.

- Thí điểm thực hiện và kiến nghị Chính phủ xem xét điều chỉnh quy định thuế suất giao dịch bất động sản để tạo động lực cho người dân có các giao dịch chính thức, khai báo đúng giá trị giao dịch, từ đó tăng nguồn thu từ giao dịch bất động sản và đảm bảo thị trường phát triển minh bạch và lành mạnh.

- Nghiên cứu xây dựng cơ chế thu thuế hàng năm đối với bất động sản trên đất và nguồn thu từ giá trị tăng thêm của đất và bất động sản có được nhờ vào việc đầu tư cơ sở hạ tầng và cải tạo chỉnh trang đô thị với vốn đầu tư ngân sách.

- Ban hành các cơ chế để tăng cường hợp tác quốc tế, khuyến khích thực hiện các dự án theo hợp đồng xây dựng - chuyển giao (BT) hoặc hợp tác công tư (PPP) đối với các dự án đầu tư hạ tầng kỹ thuật đô thị; có kế hoạch cân đối, phân bổ nguồn lực phù hợp để thực hiện chương trình phát triển đô thị; bố trí nguồn vốn ngân sách để thực hiện các dự án công ích và trọng điểm của thành phố.

- Quy hoạch kinh tế xã hội, quy hoạch xây dựng đô thị, quy hoạch ngành của thành phố cần phải được nghiên cứu, triển khai thực hiện đồng bộ trên quan điểm liên kết vùng và các vùng phụ cận, phát triển bền vững.

- Đề xuất đa dạng hóa các hình thức huy động vốn như phát hành trái phiếu đô thị, trái phiếu công trình, huy động vốn từ các ngân hàng, các tổ chức tín dụng, đầu tư tài chính trong và ngoài nước để đáp ứng nhu cầu vốn rất lớn để chỉnh trang phát triển đô thị của 1 thành phố lớn hơn 10 triệu dân.

- Phân bổ nguồn vốn ngân sách thu được từ việc thực hiện nghĩa vụ 20% quỹ đất xây dựng nhà ở xã hội bằng tiền của các dự án nhà ở thương mại, bổ sung cho Quỹ Phát triển nhà ở thành phố để đầu tư phát triển nhà ở xã hội thuộc sở hữu nhà nước.

- Nghiên cứu thiết lập nguồn vốn ưu đãi mang tính dài hạn cho các doanh nghiệp và hộ gia đình tiếp cận nhà ở xã hội; hạ lãi suất vay mua nhà, sửa nhà và ổn định lãi suất cho vay mua nhà, sửa nhà trong thời gian dài, thậm chí trong toàn thời gian hiệu lực của gói tín dụng; các gói hỗ trợ tài chính nhà ở cần được thiết kế chuyên biệt với từng nhóm đối tượng khách hàng.

- Ngân hàng Nhà nước Việt Nam sớm tái cấp vốn và cấp bù lãi suất để thực hiện chính sách nhà ở xã hội theo Luật Nhà ở năm 2014 và tổ chức thực hiện.

3.5. Về kiểm tra, giám sát

- Tăng cường trách nhiệm các cơ quan liên quan trong việc tổ chức thực hiện và giám sát việc thực thi các quy định pháp luật, kể cả cơ quan quản lý nhà nước và doanh nghiệp; thường xuyên kiểm tra, giám sát việc thực hiện các quy định của hệ thống văn bản pháp lý liên quan đến thị trường bất động sản.

- Tăng cường kiểm tra việc huy động vốn của các dự án bất động sản, phát triển nhà ở và khu đô thị trên địa bàn thành phố.

- Sớm xây dựng và công bố chỉ số đánh giá thị trường bất động sản để cung cấp thông tin chính thống cho thị trường, giúp cho cơ quan quản lý Nhà nước theo dõi liên tục, kịp thời giúp cho việc hoạch định các chính sách, cơ chế, giải pháp phù hợp với thực tế của thị trường.

- Tăng cường công tác kiểm tra, xử lý kịp thời các hành vi vi phạm xây dựng sai phép, không phép, lấn chiếm đất công, sông, kênh, rạch. Xác định rõ hành lang kỹ thuật để làm cơ sở kiểm tra xử lý kịp thời các trường hợp xây dựng lấn chiếm đất công, hạ tầng kỹ thuật đô thị, đường giao thông, lộ giới hẻm, sông, rạch và các công trình khác có liên quan đến đường nội bộ khu dân cư, chung cư.

3.6. Về cải cách hành chính

- Xem xét bổ sung chức năng, nhiệm vụ tương ứng và kiện toàn Trung tâm thông tin dịch vụ xây dựng - Sở Xây dựng, làm đầu mối quản lý và khai thác dữ liệu, thiết lập cơ sở dữ liệu đất đai, dự án, nhà ở, công trình; hoàn thiện và chuẩn hóa hệ thống thông tin thị trường.

- Nghiên cứu rút ngắn quy trình thủ tục liên quan đến đầu tư xây dựng theo cơ chế một cửa liên thông, trực tuyến ở mức độ 3.

- Nghiên cứu, đề xuất quy trình phối hợp trong việc thẩm định, xác định giá đất theo giá thị trường theo hướng đơn giản, dễ thực hiện; rút ngắn thời gian thực hiện thủ tục giao, thuê đất.

- Quy định cụ thể các khu vực không cho phép tổ chức, cá nhân nước ngoài được quyền sở hữu nhà ở, để đảm bảo an ninh, quốc phòng.

- Tiếp tục kiến nghị Chính phủ về cơ chế đặc thù để thực hiện các dự án di dời nhà ở trên và ven kênh rạch, để chỉnh trang và phát triển đô thị trên địa bàn thành phố.

- Đánh giá công tác bồi thường giải phóng mặt bằng trong thành phố và tham mưu, đề xuất giải pháp để đẩy nhanh tiến độ thực hiện.

Phần VI GIẢI PHÁP

1. Đối với Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh

- Kiện toàn Ban Chỉ đạo Chính sách nhà ở và thị trường bất động sản.

- Giao Chi cục Thống kê thành phố xây dựng và công bố chỉ số giá thị trường bất động sản.

- Tiếp tục xem xét bổ sung chức năng, nhiệm vụ tương ứng Trung tâm Quản lý nhà và giám định xây dựng - Sở Xây dựng, để làm đầu mối quản lý và khai thác dữ liệu, thiết lập cơ sở dữ liệu đất đai, dự án, nhà ở, công trình.

- Ban hành các cơ chế hỗ trợ chủ đầu tư trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng và thu hồi đất; cơ chế đấu giá quyền sử dụng đất.

- Tiếp tục rà soát, điều chỉnh quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị phù hợp với tình hình phát triển kinh tế, xã hội thực tế để đảm bảo phát triển đô thị ổn định, bền vững.

- Cải tiến, rút ngắn thời gian thủ tục đầu tư xây dựng dự án gắn với tiến trình cải cách thủ tục hành chính liên quan đến các dự án chỉnh trang và phát triển đô thị.

2. Kiến nghị Trung ương

- Xem xét, sửa đổi, bổ sung khoản 3 điều 62 Luật Đất đai năm 2013 và khoản 8 điều 2 Nghị định số 01/2017/NĐ-CP của Chính phủ theo hướng giao thẩm quyền cho Thường trực Hội đồng nhân dân thành phố thông qua việc thu hồi đất các dự án được bổ sung giữa hai kỳ họp Hội đồng nhân dân, sau đó báo cáo lại Hội đồng nhân dân trong kỳ họp tiếp theo, để đẩy nhanh việc giải quyết thủ tục hành chính cho các doanh nghiệp.

- Ban hành một số giải pháp về thuế nhằm đảm bảo sự công bằng trong tiếp cận nhà ở của người dân, cụ thể là áp dụng mức thuế suất cao đối với bất động sản thứ hai trở lên và các giao dịch bất động sản diễn ra trong thời gian ngắn sau khi mua (trong vòng 1 năm); thu thuế tài sản trên đất và giá trị tăng thêm của đất và bất động sản trên đất từ việc đầu tư cơ sở hạ tầng.

- Phát hành trái phiếu đô thị, trái phiếu công trình, huy động vốn từ các ngân hàng, các tổ chức tín dụng, đầu tư tài chính trong và ngoài nước; ban hành cơ chế huy động vốn để đầu tư kết cấu hạ tầng, chỉnh trang và phát triển đô thị.

- Xem xét cân đối, bố trí nguồn vốn từ ngân sách để Ngân hàng Nhà nước có căn cứ cấp bù lãi suất nhằm thực hiện sớm chính sách nhà ở xã hội theo Luật Nhà ở năm 2014 và chỉ đạo Ngân hàng Chính sách xã hội triển khai thực hiện cho vay ưu đãi và chính sách tiết kiệm nhà ở xã hội theo quy định tại khoản 5 điều 13 Nghị định 100/2015/NĐ-CP để tạo thêm nguồn vốn thực hiện chương trình nhà ở xã hội và đảm bảo công bằng cho các đối tượng thụ hưởng nhà ở xã hội.

- Quy định cách tính tiền sử dụng đất đơn giản theo hướng thay thế bằng thuế sử dụng đất ở với thuế suất ổn định, khoảng 10% hoặc 15% bằng giá đất.

- Nghiên cứu tạo hành lang pháp lý cho một số công cụ tài chính mới cho thị trường bất động sản phát triển. Trước mắt, cho phép thí điểm một số công cụ tài chính mới cho thị trường bất động sản như Quỹ tiết kiệm nhà ở, Quỹ tín thác bất động sản REITS, nhằm đa dạng hóa nguồn vốn đầu tư vào thị trường bất động sản./.