

HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN

Số: 58/2024/CV-HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 15 tháng 05 năm 2024

“V/v Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản nếu được Quốc hội cho phép áp dụng sớm từ ngày 01/07/2024 cùng với các luật liên quan có hiệu lực sẽ củng cố lòng tin và thúc đẩy thị trường bất động sản phục hồi vào cuối năm 2024 và phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững”

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

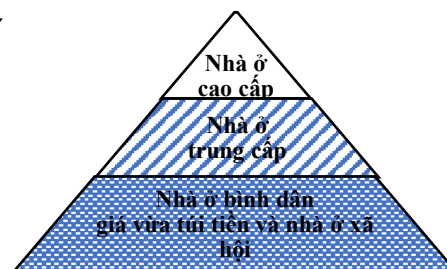
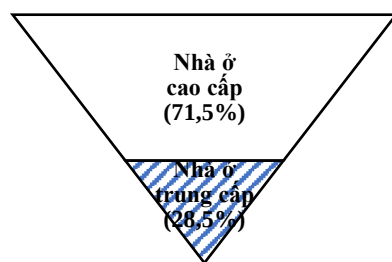
Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) được biết, tại kỳ họp thứ 7 của Quốc hội (tháng 05-06/2024) dự kiến sẽ xem xét đề xuất của Chính phủ và Ủy ban Thường vụ Quốc hội đề nghị **áp dụng sớm 06 tháng** kể từ ngày **01/07/2024** đối với **Luật Đất đai 2024**, Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và dự kiến xem xét 02 dự thảo Nghị quyết thí điểm của Quốc hội gồm *“Nghị quyết của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất mà đất đó không phải là đất ở”* và *“Nghị quyết của Quốc hội về thí điểm thực hiện tách công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư, giải phóng mặt bằng thành dự án độc lập đối với đối tượng thí điểm là các dự án đầu tư công nhóm B, C”* và để **bảo đảm đủ điều kiện** trình Quốc hội xem xét **cho phép áp dụng sớm Luật Đất đai 2024**, Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 kể từ ngày 1/7/2024 thì các Bộ, ngành **đang nỗ lực** hoàn thiện để trình Chính phủ xem xét **ban hành hơn 20 Nghị định, Thông tư** quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành các Luật liên quan để cùng có hiệu lực thi hành đồng bộ với các Luật.

Hiệp hội nhận thấy, tình hình thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (tiêu biểu cho thị trường bất động sản cả nước) trong giai đoạn 2016-2023 và **Quý 1/2024** diễn biến như sau:

Trong giai đoạn 2016-2023 thì 04 năm **2020-2023** là **giai đoạn khó khăn nhất** của thị trường bất động sản do tác động của đại dịch CoViD-19 và các *“xung đột lợi ích”* giữa các nước lớn, *“xung đột địa chính trị”* ở một số khu vực làm tăng nguy cơ lạm phát, giảm tổng cầu, đứt gãy chuỗi cung ứng toàn cầu tác động trực tiếp đến nền kinh tế và thị trường bất động sản nước ta, thể hiện tại các bảng thống kê và biểu đồ (dưới đây) đã cho thấy **“vùng đáy” khó khăn của thị trường bất động sản** rơi vào **quý 1/2023**, bởi lẽ đến hết quý 1/2023, thị trường bất động sản **rơi xuống mức tăng trưởng âm sâu nhất -16,2%**, nhưng kể từ quý 2/2023 thì **mức độ khó khăn giảm dần** và từng bước **phục hồi** thể hiện đến hết 06 tháng, thị trường bất động sản còn **tăng trưởng âm -11,5%**, đến hết 09 tháng còn **tăng trưởng âm -8,7%** và kết thúc năm **2023** thì chỉ còn **tăng trưởng âm -6,38%** nên hoàn toàn có thể nhận định là thị trường bất động sản đến hết năm 2023 **đã vượt qua giai đoạn khó khăn nhất** và dự báo sẽ **phục hồi rõ nét** vào **cuối năm 2024** và trở lại bình thường vào khoảng giữa năm **2025** trở đi do **“độ trễ”** của **chính sách** và do **“độ trễ”** của **quy trình thủ tục** đầu tư xây dựng, triển khai thực hiện có **tính “đặc thù”** của các dự án bất động sản.

Bảng tổng hợp dự án nhà ở hình thành trong tương lai đủ điều kiện huy động vốn và số lượng giao dịch nhà ở giai đoạn 2016 - 2023 tại thành phố Hồ Chí Minh

Nội dung	Năm							
	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Số dự án huy động vốn	59	92	77	42	31	20	25	19
Tổng số nhà ở (căn)	30.804	42.991	28.316	23.046	16.895	14.443	12.147	17.753
Phân khúc căn hộ cao cấp (giá trên 40 triệu đồng/m ²)	5.755	10.987 25,5%	8.502	15.479	11.923 70,6%	10.404 72%	9.510 78,3%	12.702 71,5%
Phân khúc căn hộ trung cấp (giá từ 25-40 triệu đồng/m ²)	18.752	19.509 45,4%	12.833	5.208	4.809 28,4%	3.979 28%	2.637 27,7%	5.051 28,5%
Phân khúc căn hộ bình dân (giá dưới 25 triệu đồng/m ²)	6.297	12.495 29,1%	6.981	2.359	163 1%	00	00	00
Chuyển nhượng dự án	13	27	25	05	0	01	01	00



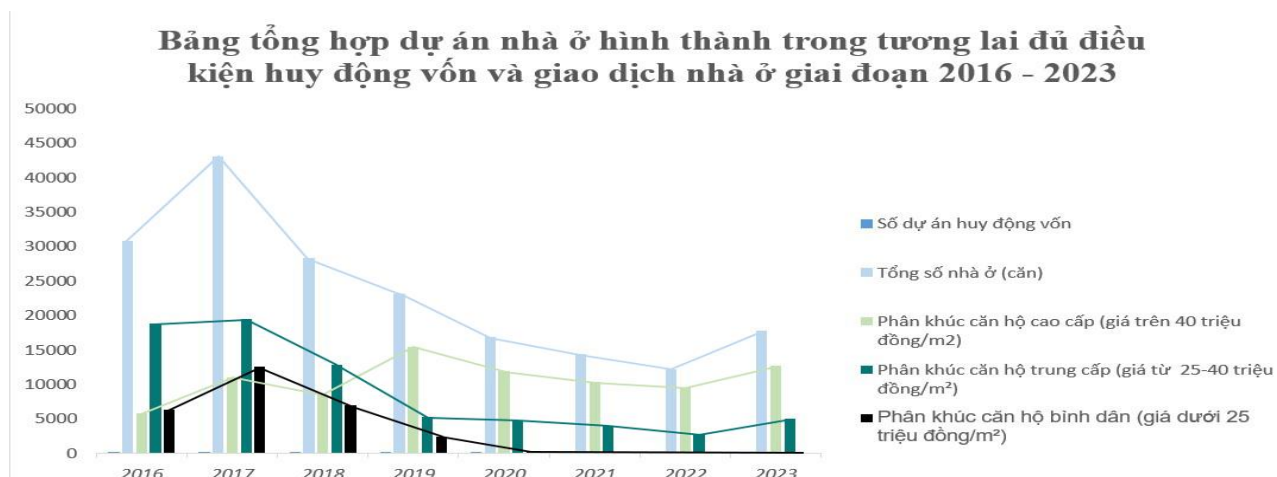
“Kim tự tháp” thị trường nhà ở năm 2023 tại TP Hồ Chí Minh

“Kim tự tháp” thị trường nhà ở an toàn, lành mạnh, bền vững

□ Nhà ở cao cấp

▨ Nhà ở trung cấp

▤ Nhà ở bình dân



Trong quý 1/2024, thành phố Hồ Chí Minh chỉ có **01 dự án nhà ở thương mại** được “**chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư**” với diện tích 3.647,4 m² và chỉ có **01 dự án nhà ở thương mại (cũ) đã hoàn thành** đầu tư xây dựng với quy mô **219 căn hộ** và không có dự án nhà ở thương mại nào đủ điều kiện huy động vốn bán nhà ở hình thành trong tương lai và có **62 dự án nhà ở thương mại (dự án cũ)** đang triển khai với **28.462 căn hộ**.

Trong quý 1/2024, cũng không có dự án nhà ở xã hội nào được chấp thuận chủ trương đầu tư hoặc được cấp giấy phép xây dựng; chỉ có 01 dự án nhà ở xã hội (*dự án cũ*) đã hoàn thành với 242 căn hộ và đang triển khai thực hiện 07 dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân (*cũng là các dự án cũ*) với 4.996 căn hộ.

Do vậy từ nay đến cuối năm 2024, thị trường bất động sản thành phố Hồ Chí Minh sẽ còn tiếp tục mất cân đối “*cung - cầu*” nhà ở, thiếu hụt nguồn cung nhà ở, dẫn tới hệ quả là giá nhà có thể bị đẩy lên cao hoặc “*neo giá cao*”, nhất là vẫn “*lệch pha*” về phân khúc nhà ở cao cấp và rất thiếu nguồn cung nhà ở thương mại giá bình dân, nhà ở xã hội.

Hiệp hội nhận thấy, có các trường hợp có thể xảy ra tác động đến thị trường bất động sản trong nửa cuối năm 2024, như sau:

Trường hợp 1: Nếu được “*tiếp sức*” bằng việc tại kỳ họp thứ 7, Quốc hội sẽ cho phép áp dụng Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 kể từ ngày 01/07/2024 và xem xét thông qua 02 dự thảo Nghị quyết thí điểm của Quốc hội (*trên đây*), cùng với Luật Đấu thầu 2023, Luật các tổ chức tín dụng 2024, trong đó có quy định về cơ chế tiếp cận đất đai thông qua “*đấu giá quyền sử dụng đất*”, “*đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư dự án đầu tư có sử dụng đất*”, đi đôi với việc Chính phủ, các Bộ, ngành ban hành hơn 20 Nghị định, Thông tư quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành các Luật liên quan, bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất, có tính khả thi, sát với thực tiễn thì sẽ xử lý được hầu hết các “*vướng mắc pháp lý*” của 148 dự án bất động sản trên địa bàn thành phố Hồ Chí Minh mà “*vướng mắc pháp lý*” đang chiếm 70% khó khăn của các doanh nghiệp bất động sản và đáp ứng được yêu cầu, nguyện vọng của người dân, nhà đầu tư và vừa có tác động “*tích cực*”, thúc đẩy tiến trình phục hồi và phát triển trở lại của thị trường bất động sản từ khoảng cuối năm 2024 trở đi.

Trường hợp 2: Nếu Quốc hội không cho phép áp dụng sớm Luật Đất đai 2024, Luật Nhà ở 2023, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 kể từ ngày 01/07/2024 thì sẽ có tác động “*làm chậm*” tiến trình phục hồi và phát triển trở lại của thị trường bất động sản chậm thêm khoảng 06 tháng và nếu Quốc hội không thông qua dự thảo “*Nghị quyết của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất mà đất đó không phải là đất ở*” thì kể từ ngày Luật Đất đai 2024 có hiệu lực, các nhà đầu tư sẽ tiếp tục không được “*thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất ở và đất khác hoặc đất khác không phải là đất ở*” để thực hiện dự án nhà ở thương mại và sẽ có khoảng 15% trong tổng số các dự án nhà ở thương mại mà nhà đầu tư đang có “*đất khác không phải là đất ở*” mà hầu hết là các dự án có quy mô diện tích lớn hoặc rất lớn dù phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, đô thị, nhưng lại không được công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại trên “*đất của chính mình*” do không đáp ứng quy định tại khoản 6 Điều 127 Luật Đất đai 2024 yêu cầu nhà đầu tư phải “*đang có quyền sử dụng đất ở hoặc đất ở và đất khác*” (*như các ví dụ dưới đây*) sẽ dẫn đến tình trạng thị trường bất động sản tiếp tục thiếu hụt nguồn cung dự án dẫn đến thiếu hụt nguồn cung nhà ở thương mại và tiếp tục tình trạng “*lệch pha*” sản phẩm nhà ở, “*lệch*” về phân khúc nhà ở cao cấp, thiếu hụt nguồn cung nhà ở giá vừa túi tiền và tiếp tục tình trạng giá nhà bị đẩy lên cao hoặc “*neo*” giá cao, tác động bất lợi đến mục tiêu phát triển thị trường bất động sản an toàn, lành mạnh, bền vững.

Ví dụ 1: Tỉnh Bình Định được phép điều chỉnh quy hoạch chung xây dựng đối với 01 khu công nghiệp có quy mô diện tích khoảng 3.000 ha, được điều chỉnh giảm hơn 1.000 ha chuyên thành khu đô thị dịch vụ bao gồm nhà ở thương mại và đã có 3 doanh nghiệp nhận chuyển nhượng hơn 1.000 ha đất này để thực hiện dự án nhà ở thương mại phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, đô thị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, nhưng cả 3 doanh nghiệp trên đây đều không được

công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, khu đô thị vì thuộc trường hợp nhà đầu tư đang có quyền sử dụng “đất khác không phải là đất ở”.

(Ghi chú: Nghị định số 35/2022/NĐ-CP cho phép các địa phương được chuyển đổi khu công nghiệp sang phát triển khu đô thị dịch vụ sau thời gian đã hoạt động được tối thiểu 15 năm hoặc ½ thời hạn hoạt động của khu công nghiệp).

Ví dụ 2: Thành phố Hồ Chí Minh có khoảng 20 dự án nhà ở thương mại mà nhà đầu tư **đang có quyền sử dụng “đất khác không phải là đất ở”** (chiếm khoảng 15% tổng số dự án nhà ở thương mại trên địa bàn) nên **không được công nhận chủ đầu tư**, điển hình là trường hợp Công ty bất động sản V đã mua đất giá tài sản bảo đảm cho khoản nợ xấu tại Ngân hàng thương mại Q là khu **đất nhà xưởng** tại huyện Bình Tân có diện tích hơn 6 ha thuộc khu vực được **quy hoạch phát triển nhà cao tầng** theo phê duyệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Nhưng, điều **“oái oăm”** là Công ty V thì **không có nhu cầu đầu tư sản xuất công nghiệp và cũng không thể đầu tư sản xuất công nghiệp vì không phù hợp quy hoạch (mới)** đã được phê duyệt, nhưng Công ty V lại cũng **không được công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại** chung cư cao tầng do Công ty V **đang có quyền sử dụng “đất khác không phải là đất ở”** theo **hiện trạng** sử dụng đất.

Tình hình thị trường bất động sản **bị khủng hoảng “bong bóng, đóng băng, suy thoái, khó khăn”** trong các năm qua làm cho nhiều doanh nghiệp bất động sản, người mua nhà, nhà đầu tư gặp khó khăn, bị thiệt hại, thua lỗ rất lớn, thậm chí có một số doanh nghiệp bị phá sản, nhưng xét về mặt chủ quan thì có phần **“trách nhiệm”** của không ít **doanh nghiệp bất động sản** và cả một bộ phận của lực lượng **môi giới, nhà đầu tư “lướt sóng”, đầu nậu, không phải “vô can”**.

Do vậy, Hiệp hội đề nghị các **doanh nghiệp bất động sản nhận thức rõ trách nhiệm** của mình đối với tình hình diễn biến, **biến động** của thị trường bất động sản trong thời gian qua, nhất là trong việc **chấp hành pháp luật, tuân thủ pháp luật** và những **mặt yếu kém** trong công tác quản lý, điều hành doanh nghiệp, nhất là quản lý đầu tư, xây dựng, kinh doanh, nhất là hoạt động tài chính của doanh nghiệp trong việc huy động, sử dụng vốn để đầu tư, từ đó rút ra những bài học kinh nghiệm quý giá, **“nhớ đời”**, để cùng chung tay tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững.

Hiệp hội đề nghị các doanh nghiệp bất động sản cần **nỗ lực** tự thân để **vượt qua khó khăn** và xây dựng **“Văn hóa kinh doanh, Tinh thần doanh nghiệp”** luôn **đặt lợi ích chung** của đất nước, cộng đồng xã hội và khách hàng **lên trên hết, trước hết**, vừa **đạt được hiệu quả kinh doanh, lợi nhuận**, vừa **đảm bảo** nguyên tắc **“lợi ích hài hòa, rủi ro chia sẻ”** giữa người dân, doanh nghiệp, Nhà nước đại diện cho lợi ích công cộng, tiêu biểu như năm 2023 đã có hơn 10 **Tập đoàn, doanh nghiệp** bất động sản lớn đã **cam kết** thực hiện **1 triệu căn nhà ở xã hội** nhằm thực hiện **“Chương trình phát triển tối thiểu 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội trong giai đoạn 2021-2030”** đã được Chính phủ công bố.

Trân trọng kính chào!

Nơi nhân:

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

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

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau1954@gmail.com