

Bộ Xây dựng: Kiểm soát chặt chẽ việc cho phép đầu tư mới condotel

15:12 23/10/2018

Bộ Xây dựng đưa ra kiến nghị, trong thời gian tới, sẽ kiểm soát chặt chẽ việc cho phép đầu tư mới các dự án bất động sản, đặc biệt là các dự án bất động sản nghỉ dưỡng do các điều kiện của hợp đồng loại hình này không chặt chẽ, rõ ràng, minh bạch dẫn đến tiềm ẩn rủi ro cho cả nhà đầu tư và người mua.

Cảnh báo rủi ro condotel

Bộ trưởng Bộ Xây dựng Phạm Hồng Hà vừa có báo cáo gửi Quốc hội khóa XIV về việc thực hiện Nghị quyết Quốc hội khóa XIII về giám sát chuyên đề, hoạt động chất vấn thuộc phạm vi trách nhiệm của Bộ từ tháng 12/2015 đến tháng 9/2018.

Đánh giá về thị trường bất động sản thời gian qua, Bộ trưởng Bộ Xây dựng Phạm Hồng Hà nhận định, thị trường năm 2017 và 6 tháng đầu năm 2018 nhìn chung phát triển khá ổn định.

Giá nhà ở trong năm 2017 và 6 tháng đầu năm 2018 không có nhiều biến động lớn, một số dự án tại các khu vực gần trung tâm, có hạ tầng đầy đủ, chủ đầu tư có uy tín, triển khai đúng tiến độ, giá chào bán tăng nhẹ.

Tuy nhiên, sau 3 năm tăng trưởng liên tục (từ 2013 đến 2016) thị trường bất động sản 2017 có xu hướng chững lại. Trong 6 tháng đầu năm 2018, thị trường bất động sản hoạt động bình thường, giá cả không có biến động so với cùng kỳ năm 2017; tồn kho tiếp tục giảm mạnh.

Tính đến ngày 20/8/2018, tổng giá trị tồn kho bất động sản còn khoảng 24.000 tỷ đồng, so với lúc đỉnh điểm ở Quý I/2013 đã giảm gần 105.000 tỷ đồng (giảm 81,57%); so với 20/07/2018 giảm 158 tỷ đồng.

Theo Bộ Xây dựng, cùng với sự phục hồi và tăng trưởng ổn định của thị trường bất động sản, cơ cấu hàng hóa bất động sản ngày càng đa dạng, phong phú cả về chủng loại và phân khúc sản phẩm gồm: bất động sản nhà ở; bất động sản

du lịch, nghỉ dưỡng; văn phòng, các công trình dịch vụ, thương mại; hạ tầng kỹ thuật đô thị, khu công nghiệp...

Đặc biệt, trong khoảng thời gian từ năm 2015 đến nay, các địa phương ven biển đã cho phép một số doanh nghiệp đầu tư kinh doanh các dự án du lịch nghỉ dưỡng có công trình căn hộ du lịch (condotel) và biệt thự du lịch (resort); tại một số đô thị lớn như Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh và một số địa phương khác đã cho phép một số doanh nghiệp đầu tư kinh doanh loại hình công trình văn phòng làm việc kết hợp lưu trú (officetel).



Theo số liệu của 71 dự án bất động sản do Bộ Xây dựng thẩm định thiết kế cơ sở từ đầu năm 2015 đến nay thì đã có khoảng 25.639 căn hộ condotel, officetel, tập trung chủ yếu ở Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh và Đà Nẵng. Ngoài ra, còn có hàng chục nghìn căn condotel, officetel do các địa phương thẩm định, cấp phép theo thẩm quyền.

Bộ Xây dựng cho rằng, trong thời gian qua, có nhiều dự án bất động sản nghỉ dưỡng được cấp phép, nguồn cung loại hình bất động sản này lớn và đa dạng.

“Trong khi đó, các điều kiện của hợp đồng không chặt chẽ, rõ ràng, minh bạch dẫn đến tiềm ẩn rủi ro cho cả nhà đầu tư và người mua”, báo cáo của Bộ Xây dựng cảnh báo

Kiểm soát chặt chẽ việc cho phép đầu tư mới condotel

Trước thực tế trên, Bộ trưởng Bộ Xây dựng Phạm Hồng Hà kiến nghị, trong thời gian tới, sẽ kiểm soát chặt chẽ việc cho phép đầu tư mới các dự án bất động

sản, đặc biệt là các dự án bất động sản cao cấp, các dự án khu du lịch nghỉ dưỡng, biệt thự, căn hộ cao cấp nhằm đảm bảo cân đối cung - cầu tránh để tình trạng dư thừa tồn kho, gây bất ổn cho thị trường bất động sản, bảo đảm tuân thủ pháp luật, hiệu quả đầu tư, ngăn chặn các hành vi trục lợi, tham nhũng, làm thất thoát tài sản nhà nước, nhất là trong sử dụng đất đai.

Hội môi giới bất động sản Việt Nam mới đây cũng đưa ra nhận định về thị trường bất động sản nghỉ dưỡng quý III trong đó đặc biệt là dòng sản phẩm condotel ghi nhận sự chững lại cả nguồn cung và giao dịch thành công. Vì vậy, hội đang xem xét kiến nghị dừng phát triển condotel.

Cụ thể, theo thống kê của đơn vị này, dòng sản phẩm condotel 9 tháng qua, ghi nhận sự chững lại của cả nguồn cung và giao dịch. Đáng chú ý, trong quý III/2018, hầu hết ở các vùng phát triển mạnh về bất động sản nghỉ dưỡng như Phú Quốc, Đà Nẵng không có nguồn cung mới chào bán. Lượng giao dịch cả nước về sản phẩm condotel chỉ đạt khoảng 1.000 sản phẩm. Bên cạnh đó, tổng lượng sản phẩm condotel giao dịch trong quý III/2018 tại Đà Nẵng chỉ đạt 294 căn. Tương tự, tại Nha Trang, sản phẩm bất động sản ở tất cả các phân khúc, kể cả condotel, đều chững lại.

Lý giải về thực tế này, ông Nguyễn Văn Đính - Phó Chủ tịch Hội môi giới bất động sản Việt Nam cho rằng: “Then chốt nhất là do ngân hàng có động thái siết chặt nguồn vốn chảy vào bất động sản nghỉ dưỡng. Ngoài ra, sau một thời gian sốt nóng, giá bán cao từ 35 - 50 triệu đồng/m², thậm chí vượt ngưỡng 70 triệu đồng/m² nên nhà đầu tư F2 khó tạo thanh khoản khi chuyển nhượng”.

Ông Đính cũng thẳng thắn đánh giá năng lực phát triển dự án loại hình bất động sản nghỉ dưỡng còn hạn chế. Bên cạnh đó, theo vị chuyên gia này, việc đổ tiền quá nhiều vào condotel trong khi số lượng condotel lớn sẽ dẫn tới bội thực.

“Việc đổ tiền quá nhiều vào condotel trong khi số lượng condotel lớn sẽ dẫn tới bội thực, cạnh tranh và cuối cùng là bội thực. Chủ đầu tư đã thu tiền một cục, bản thân khách hàng cũng phải bỏ tiền vào đó một phần, tín dụng ngân hàng một phần. Đến khi chủ đầu tư “thất thủ”, nói không thể trả tiền được, ngân hàng siết tài sản này, khách hàng có thể mất trắng. Ngân hàng ôm vào một mớ condotel không bán được cho ai. Vì vậy cần khuyến nghị tạm dừng phát triển bất động sản nghỉ dưỡng” - Phó Chủ tịch Hội môi giới bất động sản Việt Nam nhấn mạnh.

Theo T.P