TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

HoREA: Condotel có dấu hiệu "bội thực" nguồn cung và giải pháp phát triển bền vững

08:25 22/08/2017

Vừa qua, Hiệp hội BĐS TP.HCM (HoREA) vừa có văn bản gửi Thủ tướng Chính phủ; Bộ Xây dựng; Bộ Tài chính; Bộ Kế hoạch và Đầu tư; Bộ Tư pháp; Bộ Tài nguyên và Môi trường; Tổng cục Quản lý Đất đai; Thành ủy và UBND TP.HCM, để đề xuất các giải pháp nhằm phát triển bền vững thị trường căn hộ du lịch nghỉ dưỡng (condotel).

Các dự án bất động sản du lịch nghỉ dưỡng, cùng với các dự án bất động sản nhà ở cao cấp đã thu hút nguồn vốn tín dụng và nguồn vốn rất lớn của xã hội, của các nhà đầu tư thứ cấp, dẫn đến hiện tượng lệch pha dòng tiền đầu tư hiện nay cũng đang là vấn đề rất đáng quan ngại mà Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh đã nhiều lần cảnh báo.

Nguồn cung căn hộ Condotel có dấu hiệu tăng đột biến

Trong những năm gần đây, nhất là từ năm 2014 đến nay, trên phạm vi cả nước đã xuất hiện cơn sốt đầu tư phát triển một loại hình sản phẩm bất động sản du lịch mới ở nước ta, đó là các dự án căn hộ khách sạn, biệt thự trong các khu du lịch nghỉ dưỡng - condotel.



Condotel tập trung phát triển nóng tại Đà Nẵng, Nha Trang, Phú Quốc

Loại hình này tập trung phát triển tại các khu vực ven biển, hải đảo như Vân Đồn, Hạ Long, Sầm Sơn, Đà Nẵng, Quy Nhơn, Nha Trang, Mũi Né, Phú Quốc... Trong đó, Nha Trang, Đà Nẵng, Phú Quốc là 3 địa bàn đang phát triển nóng.

Năm 2016, tổng nguồn cung căn hộ condotel đã lên đến 16.000 căn; Trong giai đoạn 2017-2019, dự kiến trung bình mỗi năm sẽ có khoảng 27.000 - 29.000 căn hộ condotel được mở bán, với diện tích căn hộ khoảng trên dưới 45 m^2; Sự phát triển các dự án căn hộ condotel đã giúp gia tăng số phòng lưu trú, các dịch vụ, tiện ích phục vụ du khách, làm thay đổi diện mạo và hiệu quả hoạt động của ngành du lịch nhiều địa phương.

HoREA nhìn nhận quá trình phát triển các dự án condotel các năm qua có một số vấn đề như sau:

Một là, lãnh đạo nhiều địa phương đã mời gọi và tạo điều kiện về quỹ đất, về thủ tục hành chính để thu hút các nhà đầu tư để đầu tư phát triển các dự án condotel phục vụ du lịch.

Hai là, để đầu tư dự án condotel, bên cạnh nguồn vốn chủ sở hữu ban đầu, các chủ đầu tư chủ yếu vay nguồn vốn tín dụng ngân hàng, và tận dụng nguồn vốn nhà thầu để xây dựng cơ sở hạ tầng ban đầu và công trình của dự án condotel đến thời điểm huy động vốn của nhà đầu tư thứ cấp.

Ba là, chủ đầu tư bán căn hộ condotel cho khách hàng nhằm mục đích huy động vốn để thực hiện dự án, theo phương thức tương tự như bán nhà ở hình thành trong tương lai. HoREA cũng nhấn mạnh, hiện tại pháp luật chưa cho phép thực hiện phương thức này đối với các dự án không phải là bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Thực hiện phương pháp bán hàng này, chủ đầu tư được lợi rất lớn vì thu hồi vốn đầu tư nhanh, có thêm nguồn vốn bổ sung thay thế vốn vay tín dụng, lại được quyền kinh doanh căn hộ condotel đã bán cho nhà đầu tư thứ cấp, mặc dù phải trả lợi nhuận cam kết cho nhà đầu tư thứ cấp nhưng vẫn rất có lợi so với đi vay ngân hàng, và được nhà đầu tư thứ cấp cùng gánh chịu, chia sẻ rủi ro trong quá trình khai thác, kinh doanh sau này.

Tiếp theo, HoREA cho rằng việc cam kết lợi nhuận và quyền sở hữu vẫn còn mập mờ. Chủ đầu tư bán căn hộ condotel với giá phổ biến dao động từ khoảng 25 - 45 triệu đồng/m^2, khoảng trên 1 tỷ đồng đến 3 tỷ đồng/căn tùy thuộc đẳng cấp dự án, địa điểm dự án, vị trí căn hộ, và có cam kết lợi nhuận hoặc không có cam kết lợi nhuận cho nhà đầu tư thứ cấp. Giá bán này cao vì gần như tương đương với giá bán căn hộ trung cao cấp tại thành phố Hồ Chí Minh.

HoREA nhận thấy đối với loại hợp đồng mua bán căn hộ condotel có cam kết lợi nhuận, nhưng chưa thấy chủ đầu tư đề cập các biện pháp bảo đảm thực hiện cam kết trả lợi nhuận thật chắc chắn cho nhà đầu tư thứ cấp, cũng như chưa có giải pháp rõ ràng để hỗ trợ nhà đầu tư thứ cấp kinh doanh căn hộ condotel sau khi hết hạn cam kết lợi nhuận (sau 8 - 12 năm) để nhà đầu tư thứ cấp yên tâm. Ngoài ra, nhà đầu tư thứ cấp còn phải chịu thuế thu nhập cá nhân khi kinh doanh căn hộ condotel.

Năm là, một số chủ đầu tư đã cam kết với nhà đầu tư thứ cấp sẽ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ổn định lâu dài, không hình thành đơn vị ở đối với căn hộ condotel, nhưng cho đến nay vẫn chưa thấy thực tế cuốn sổ đỏ căn hộ condotel. Cam kết này không phù hợp với quy định tại khoản 3 điều 126 Luật Đất đai đã quy định thời hạn giao đất, cho thuê đất đối với tổ chức để thực hiện các dự án đầu tư không quá 50 năm, tại những vùng khó khăn thì không quá 70 năm. Do vậy, theo quy định pháp luật hiện hành thì quyền sử dụng đất căn hộ condotel trong các dự án du lịch nghỉ dưỡng được sử dụng đất có thời hạn *(theo thời hạn của dự án),* và có thể được gia hạn.

Cuối cùng, HoREA lo ngại trong vài năm tới, nguồn cung căn hộ condotel tiếp tục có dấu hiệu phát triển nóng, tăng đột biến, có thể dẫn đến tình trạng bội thực cung vượt cầu, trong lúc hiệu quả khai thác, kinh doanh có thể không đạt như kỳ vọng. Thậm chí sẽ có sự xuất hiện một dạng khác của căn hộ condotel là

"căn hộ hometel”.

Kiến nghịmột số giải pháp nhằm phát triển bền vững thị trường căn hộ condotel

Hiệp hội nhận thấy các quy định pháp luật hiện hành về cơ bản đã có thể điều chỉnh được loại hình căn hộ condotel, nhưng cần được tiếp tục hoàn thiện hơn.

Về quy chuẩn, tiêu chuẩn cụ thể đối với loại hình công trình căn hộ condotel, Hiệp hội đề nghị Bộ Xây dựng phối hợp Bộ Văn hóa, thể thao, du lịch để hoàn thiện bộ quy chuẩn, tiêu chuẩn cụ thể đối với loại hình công trình căn hộ condotel.

Về pháp luật đất đai, nhà đầu tư mua căn hộ condotel sẽ được cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu căn hộ và quyền sử dụng đất có thời hạn theo thời hạn sử dụng đất của dự án, khi hết hạn sử dụng đất thì được gia hạn nếu có nhu cầu theo quy định của pháp luật.

Về tài chính đất đai, Hiệp hội nhận thấy đây là vấn đề rất lớn trong Luật Đất đai cần phải được xem xét giải quyết tổng thể, cần có phương án đảm bảo mức thu hợp lý và không bị thất thoát nguồn thu ngân sách nhà nước.

Đồng thời, Hiệp hội kiến nghị cho cá nhân nước ngoài được mua căn hộ condotel để đầu tư nhằm tăng thêm tính thanh khoản và bổ sung thêm nguồn vốn đầu tư phát triển các dự án căn hộ condotel, tạo điều kiện cho ngành du lịch phát triển bền vững.

Hiệp hội kiến nghị Bộ Xây dựng có biện pháp yêu cầu các chủ đầu tư dự án condotel có trách nhiệm công bố đầy đủ thông tin về quyền sở hữu căn hộ condotel và quyền sử dụng đất có thời hạn, công bố các giải pháp bảo đảm thực hiện cam kết lợi nhuận, minh bạch các chi phí trang bị căn hộ, chi phí quản lý trong quá trình kinh doanh, các quyền lợi mà nhà đầu tư thứ cấp được hưởng, bàn bạc, thảo luận thống nhất với nhà đầu tư thứ cấp về việc khai thác, kinh doanh căn hộ condotel sau khi đã hết thời hạn cam kết (sau 8-12 năm) để nhà đầu tư thứ cấp yên tâm đầu tư.

Tâm An