TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Kiểm soát rủi ro đầu cơ, "thổi giá" trong lĩnh vực bất động sản như thế nào?

20:45 11/03/2024

Lãnh đạo Ngân hàng Nhà nước, hiệp hội, doanh nghiệp bất động sản, ngân hàng đã tập trung thảo luận các giải pháp nhằm xác định mức giá hợp lý cho nhà ở thương mại phân khúc cao cấp; đánh giá thị trường bất động sản dành cho khách hàng có thu nhập trung bình và thấp.

Phó Thủ tướng Trần Hồng Hà chủ trì cuộc họp trực tiếp và trực tuyến vào ngày 11/03 của Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ về rà soát, đôn đốc, hướng dẫn tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong triển khai thực hiện dự án bất động sản cho địa phương, doanh nghiệp (Tổ công tác) sau khi Luật Đất đai sửa đổi, Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi, Luật Tổ chức tín dụng sửa đổi, Luật Nhà ở sửa đổi được ban hành.



Kiểm soát rủi ro đầu cơ, "thổi giá" trong lĩnh vực bất động sản như thế nào? Ảnh internet.

Lãnh đạo Ngân hàng Nhà nước, hiệp hội, doanh nghiệp bất động sản, ngân hàng đã tập trung thảo luận các giải pháp nhằm xác định mức giá hợp lý cho

nhà ở thương mại phân khúc cao cấp; đánh giá thị trường bất động sản dành cho khách hàng có thu nhập trung bình và thấp.

Phó Thống đốc Thường trực Ngân hàng Nhà nước Đào Minh Tú cho biết, lĩnh vực bất động sản "luôn đi cùng" với ngành ngân hàng và liên quan tới hàng loạt lĩnh vực khác như sản xuất, vật tư, vật liệu xây dựng... "Ngành ngân hàng kiểm soát chặt chẽ tín dụng vào những lĩnh vực rủi ro mà đối với ngành bất động sản là đầu cơ và thổi giá khiến khó tiêu thụ sản phẩm, không luân chuyển được dòng vốn, khó thu hồi nợ", ông Đào Minh Tú nói.

Báo cáo một số vướng mắc trong gói cho vay nhà ở xã hội 120.000 tỷ, ông Đào Minh Tú cho rằng, vấn đề mấu chốt ở đây cần tạo điều kiện cho "cầu tiếp cận được nguồn cung" và đẩy mạnh nguồn cung, trên cơ sở đó giảm giá khách quan của thị trường trên quan hệ cung-cầu cũng như với các dự án, tập đoàn đẩy giá, lũng đoạn và đầu cơ bất động sản.

Đại diện các ngân hàng BIDV, Agribank, Vietinbank, UBND TP. Hà Nội cho biết, khó khăn trong giải ngân gói tín dụng thương mại 120.000 tỷ đồng dành cho nhà ở xã hội là khả năng đáp ứng của chủ đầu tư về năng lực tài chính, tài sản bảo đảm, tính thanh khoản của dự án, giới hạn về tỷ suất lợi nhuận của các dự án nhà ở xã hội...

"Không phải tất cả doanh nghiệp xây nhà ở xã hội mà BIDV tiếp cận đều có nhu cầu vay vốn, vì nhiều dự án chưa có đầy đủ điều kiện để triển khai, hoặc đang sử dụng vốn tự có", ông Trần Phương, Phó Tổng Giám đốc BIDV trao đổi.



Phó Thống đốc Thường trực Ngân hàng Nhà nước Đào Minh Tú. Ảnh chinhphu.vn.

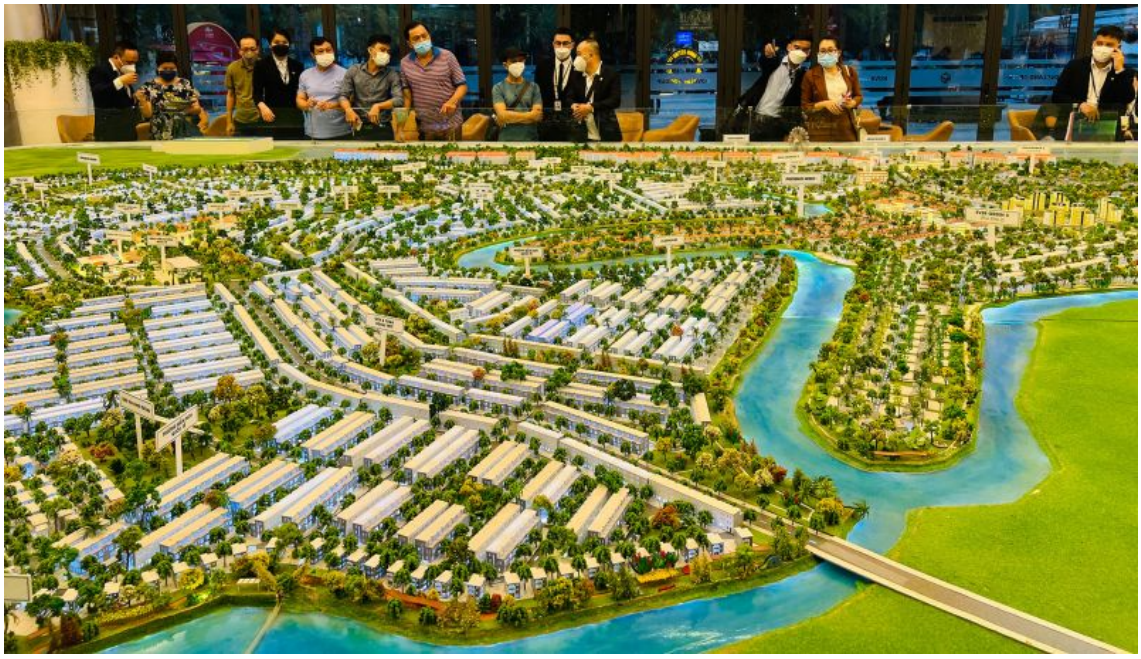
Một số doanh nghiệp (DN) kiến nghị rút ngắn thời gian rà soát thủ tục pháp lý, nguồn gốc sử dụng đất dự án nhà ở xã hội; đơn giản hoá quy trình, thủ tục hành chính; nới lỏng điều kiện tiếp cận tín dụng cho chủ đầu tư và người mua có thu nhập trung bình và thấp...

Lãnh đạo các Bộ Tài chính, Tài nguyên và Môi trường, Kế hoạch và Đầu tư, Thanh tra Chính phủ đã trao đổi, làm rõ về các kiến nghị của DN, địa phương về xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, giải phóng mặt bằng, giao đất; thẩm quyền điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung; điều chỉnh chủ trương đầu tư khi dự án chỉ có quyết định giao đất nhưng không có quyết định chủ trương đầu tư theo pháp luật về nhà ở, pháp luật về đô thị; đấu thầu dự án có phần đất công xen kẽ,...; cho phép chấp thuận chủ trương đồng thời lựa chọn nhà đầu tư dự án nhà ở thương mại trong trường hợp đã có quyền sử dụng "đất khác" không phải đất ở; các dự án đã được cấp Giấy chứng nhận đầu tư nhưng chưa thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư theo quy định của pháp luật về nhà ở, đô thị; chấp thuận chủ trương đầu tư dự án cải tạo lại chung cư cũ;...

Phó Thủ tướng Trần Hồng Hà nhấn mạnh, việc phát triển thị trường bất động sản (BĐS) lành mạnh góp phần vào tăng trưởng kinh tế-xã hội, tạo công ăn việc làm, bảo đảm quyền được tiếp cận nhà ở của người dân.

Thời gian qua, thị trường BĐS chịu ảnh hưởng của tình hình kinh tế trong nước, thế giới, nhất là sau đại dịch COVID-19, cũng như những kẽ hở, yếu kém trong quản lý thị trường vốn, đất đai, BĐS. Vấn đề đặt ra là phải lấy lại niềm tin của các nhà đầu tư một cách bài bản, đồng bộ, khoa học, nhanh nhạy đối với công tác quản lý lĩnh vực BĐS, đất đai, tín dụng, vốn... tạo ra thị trường lành mạnh, khuyến khích đầu tư, kinh doanh, tránh tình trạng "bong bóng" BĐS.

Hoạt động của Tổ Công tác thể hiện quyết tâm của Quốc hội, Chính phủ, các địa phương để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc thông qua hoàn thiện thể chế, nâng cao hiệu quả thực thi, góp phần giúp thị trường BĐS vượt qua thách thức, có sự chuyển động tích cực, bước đầu lấy lại niềm tin cho DN, nhà đầu tư.



Kiểm soát rủi ro đầu cơ, "thổi giá" trong lĩnh vực bất động sản như thế nào? Ảnh chỉ có tính chất minh họa, nguồn internet.

Phó Thủ tướng đề nghị Bộ Xây dựng tổng kết thành những nhóm vấn đề vướng mắc chủ yếu có thể được giải quyết trong các luật sửa đổi, bổ sung về đất đai, nhà ở, kinh doanh BĐS... vừa được thông qua, từ đó nghiên cứu phương án tham mưu, trình Chính phủ, Quốc hội ban hành văn bản theo thẩm quyền cho phép áp dụng trước thời điểm luật có hiệu lực.

Tổ Công tác thống kê số dự án BĐS đã được giao đất nhưng đang vướng mắc về thủ tục pháp lý; xây dựng tiêu chí nhà đầu tư BĐS có năng lực; tổng kết, pháp điển hoá việc thí điểm cho phép địa phương điều chỉnh cục bộ quy hoạch đối với các dự án BĐS nhưng không giảm các chỉ tiêu chung; mở rộng đối tượng tiếp cận nhà ở xã hội cho người có thu nhập trung bình và thấp, DN trong khu công nghiệp; hướng dẫn đầy đủ cho địa phương thực hiện theo đúng cơ chế, chính sách đã có về thu hồi đất, giải phóng mặt bằng, tái định cư, xác định giá đất...

"Việc giải quyết các kiến nghị của DN, địa phương phải có địa chỉ, thời hạn cụ thể. Bộ, ngành nào chịu trách nhiệm, bao giờ hoàn thành", Phó Thủ tướng nói.

Phó Thủ tướng giao các địa phương tính toán cụ thể nhu cầu của người dân, bố trí đầy đủ quỹ đất dành cho các dự án nhà ở, cải tạo chung cư cũ, trong quá trình lập, thực hiện quy hoạch đô thị và nông thôn; báo cáo hoạt động của các tổ công tác của địa phương về tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong triển khai thực hiện dự án BĐS.

Phó Thủ tướng mong muốn, các DN, nhà đầu tư tính toán chi phí hợp lý, đưa ra các sản phẩm nhà ở thương mại, nhà ở xã hội có giá bán phù hợp, bảo đảm chất lượng, thiết kế, thẩm mỹ và mức lợi nhuận hợp lý, hài hoà lợi ích với Nhà

nước, người dân; góp phần phát triển lành mạnh thị trường BĐS.

PV *(t/h)*