TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Năm 2023, cần giải quyết vướng mắc pháp lý cho doanh nghiệp bất động sản

15:55 07/02/2023

Các chuyên gia cho rằng, doanh nghiệp bất động sản bước vào năm 2023 với nhiều thuận lợi, khó khăn hơn năm 2022. Đặc biệt, cơ quan Nhà nước cần có trách nhiệm giải quyết hồ sơ của doanh nghiệp để đem lại giá trị tốt đẹp.

Thị trường bất động sản gặp khó

Phát biểu tại Tọa đàm với chủ đề "Nghị quyết 01 - đột phá hỗ trợ doanh nghiệp" do Báo Người Lao Động tổ chức, TS. Vũ Tiến Lộc nhận xét: "Chúng ta bước vào năm 2023 mà theo báo cáo của Chính phủ là có nhiều thuận lợi, khó khăn nhưng khó khăn nhiều hơn năm 2022. Để lấy lại niềm tin của nhà đầu tư, thu hút dòng tiền trở lại thị trường bất động sản, trước hết phải giải quyết các vấn đề về thể chế và pháp lý, thủ tục hành chính".



Các chuyên gia cho rằng, doanh nghiệp bất động sản bước vào năm 2023 với nhiều thuận lợi, khó khăn hơn năm 2022. Đặc biệt, Cơ quan Nhà nước cần có trách nhiệm giải quyết hồ sơ của doanh nghiệp để đem lại giá trị tốt đẹp. Ảnh minh họa.

Theo dẫn chứng mà ông Lộc thu thập từ phản ánh của các doanh nghiệp bất động sản, 70% vướng mắc hiện nay của doanh nghiệp là đến từ thủ tục hành chính. Ông cũng nhấn mạnh: “Nếu đúng như vậy thì quan trọng hàng đầu phải là giải quyết vướng mắc thủ tục và thể chế”.

Nhận định về tình hình thị trường năm 2023, ông Lê Hoàng Châu, Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản TP. HCM (HoREA) cho rằng: “Thị trường bất động sản đang rất khó khăn. 2022 là năm có thể nói khắc nghiệt nhất của doanh nghiệp, nhà đầu tư, người tiêu dùng bất động sản. Năm 2023 là bản lề, mang tính sống còn của doanh nghiệp bất động sản”.

Đồng quan điểm với ông Lộc, ông Châu cũng nhận định rằng 70% khó khăn của doanh nghiệp đến từ pháp lý. Việc tập trung vào giải pháp pháp lý chính là điểm mấu chốt giúp thị trường bất động sản tháo gỡ khó khăn ở thời điểm hiện tại.

Nhấn mạnh vào tầm quan trọng của việc sửa đổi Luật Đất đai, ông Châu cho rằng: “Tiêu biểu Nghị quyết 16 của Trung ương, với mục tiêu ghi rõ là đến hết 2023 phải hoàn thành sửa đổi Luật Đất đai 2013 và một số luật liên quan để đồng bộ. Ví dụ, Luật đầu tư chỉ ghi phù hợp quy hoạch đô thị nhưng Nghị quyết 21 hướng dẫn luật thì lại hiểu là quy hoạch đô thị phải phù hợp quy hoạch chi tiết 1/500, hay 1/2000. Từ đó gây khó cho chủ trương xin dự án chứ không phải "tự động" được duyệt theo quy định của Luật”.

Cũng theo lãnh đạo của HoRea, sự phát triển ổn định của ngành bất động sẽ tạo bước đệm và có lợi cho sự phát triển của các ngành khác: “Thị trường bất động sản là ngành quan trọng nhất trong nhóm 21 ngành của kinh tế. Bất động sản liên quan tất cả các lĩnh vực của nền kinh tế”.

Vướng mắc về pháp luật của các dự án nhà ở xã hội cũng được ông Châu nêu rõ. Theo ông, doanh nghiệp làm dự án nhà ở xã hội lẽ ra phải được ưu đãi giảm 70% theo Nghị định 100 của Chính phủ. Tuy nhiên, Cục thuế lại không áp dụng ưu đãi do Luật Thuế không quy định. Điều này gây ra không ít khó khăn cho doanh nghiệp bởi: “Doanh nghiệp đinh ninh mình được giảm nhưng thực tế lại không được giảm dù đã nộp 50% thì doanh nghiệp bị phạt”, ông Châu chia sẻ.

Giải pháp gỡ khó cho doanh nghiệp địa ốc

Nhiều động thái tháo gỡ khó khăn cho bất động sản đã được chính phủ đưa ra. Các công điện để tháo gỡ vướng mắc cho thị trường bất động sản đã được Thủ tướng ký liên tục vào giai đoạn cuối năm 2022.

Nhiều thông tư tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp cũng đã được Ngân hàng Nhà nước ban hành: miễn giảm lãi suất, cơ cấu lại nợ, giữ nguyên nhóm nợ cho

khách hàng cá nhân và doanh nghiệp cũng như miễn giảm lãi, phí đối với người vay. Trong đó, việc cơ cấu thời hạn trả nợ, miễn giảm lãi phí, giữ nguyên nhóm nợ là điều quan trọng với các doanh nghiệp.

Chia sẻ về tác động của ngành bất động sản đến các ngành nghề khác, ông Lê Hoàng Châu cho rằng, nếu không có các giải pháp hiệu quả cho doanh nghiệp nói chung, doanh nghiệp bất động sản nói riêng thì thị trường phải đối mặt với những kết quả không mấy khả quan: “Chúng tôi xác định nếu bất động sản phục hồi, lan tỏa sẽ thúc đẩy rất nhiều ngành nghề khác. Thời gian vừa qua, khi nhà thầu dừng triển khai dự án, nhiều công nhân đã mất việc, nhiều doanh nghiệp giảm lương 50% nhân sự, giảm lương 80%. Có doanh nghiệp kiếm vay tiền cho nhân sự lương tháng 13 cũng không có”.

Ông Châu cũng đưa ra giải pháp: “Tới đây, chúng tôi sẽ đề nghị Ngân hàng Nhà nước xây dựng thông tư riêng trong đó có cho phép cơ cấu nợ, không chuyển nhóm nợ. Vì dòng tiền vô cùng quan trọng đối với doanh nghiệp bất động sản. Khi dòng tiền luân chuyển, các bên sẽ có lời mà khởi đầu là từ các doanh nghiệp chủ đầu tư dự án bất động sản. Khi có tiền, dự án được triển khai, người mua có sản phẩm mua thì dòng tiền này quay lại doanh nghiệp”.

Ông cũng mong muốn sự thấu hiểu và đồng hành của cơ quan Nhà nước để mang đến những giá trị tích cực cho doanh nghiệp và người dân: “Chúng tôi cũng đề nghị cơ quan Nhà nước có trách nhiệm giải quyết hồ sơ của doanh nghiệp. Mục tiêu 2023 sẽ giải quyết 26.000 sổ hồng cho người dân”.

Với các doanh nghiệp địa ốc, ông Châu đưa ra lời khuyên về sự tự vận động, nỗ lực và khả năng tự nhìn lại và chủ động của chính doanh nghiệp để tái cơ cấu sản phẩm và giảm giá bán phù hợp. Bởi theo ông, nhiều doanh nghiệp giảm giá 40-50% nhưng chỉ là nâng lên rồi giảm giá chứ không phải hoạt động giảm giá thực sự.

Hồng Nhung (t/h)