TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Thị trường BĐS “trễ dài” do ảnh hưởng của dịch corona

09:18 12/02/2020

Từ cuối năm 2019, các chuyên gia dự báo, thị trường bất động sản năm 2020 khó có thể tìm ra được yếu tố để tạo ra một bức tranh tươi sáng hơn năm 2019 bởi những khó khăn từ việc rà soát pháp lý các dự án. Thế nhưng, năm 2020, nhiều khả năng thị trường còn tồi tệ hơn, nhất là trong bối cảnh bị tác động bởi dịch corona.

Dự báo “độ trễ” kéo dài

Theo báo cáo của Hiệp hội Bất động sản TP.HCM (HoREA), năm 2019 thị trường BĐS và các doanh nghiệp đương đầu với nhiều khó khăn. Từ tháng 10/2015 đến hết năm 2018, có 126 dự án nhà ở thương mại có quỹ đất hỗn hợp bị ách tắc thủ tục đầu tư xây dựng và 158 dự án BĐS có nguồn gốc quỹ đất thuộc Nhà nước quản lý phải rà soát lại thủ tục pháp lý, cá biệt một số trường hợp thuộc diện phải thanh tra, điều tra...

Do đó, mới đây HoREA đã gửi đơn tới Chính phủ “kêu cứu” cởi trói cho thị trường BĐS TP.HCM; kiến nghị Quốc hội xem xét sửa đổi, bổ sung hệ thống pháp luật về đất đai, đầu tư, xây dựng, nhà ở, kinh doanh BĐS; đồng thời sớm tháo gỡ các vướng mắc, “điểm nghẽn” của thị trường.

Nói về những khó khăn này, ông Nguyễn Văn Đính, Phó Chủ tịch Hội Môi giới BĐS Việt Nam cho rằng, việc rà soát là hoàn toàn đúng nhưng nếu không có giải pháp đẩy mạnh hơn, nhanh hơn thì thị trường năm 2020 tiếp tục đi xuống so với năm 2019.

“Quá trình thanh tra không chỉ tác động đến hoạt động sản xuất, kinh doanh của các chủ đầu tư mà cả người mua nhà, nhà đầu tư thứ cấp và cả môi trường kinh doanh và các ngành nghề liên quan đến BĐS cũng bị tác động”, ông Đính nói.

Còn theo ông Lê Hoàng Châu, Chủ tịch HoREA, các vướng mắc, xung đột giữa Luật Đầu tư, Luật Đất đai… thời gian qua đã ảnh hưởng đến một số dự án tại TP.HCM. Nếu được tháo gỡ sớm thì thị trường BĐS sẽ sớm ổn định.

Đáng chú ý, năm qua, các doanh nghiệp xây dựng cũng bị sụt giảm trên dưới 50% số lượng hợp đồng nhận thầu xây lắp, dẫn đến sụt giảm mạnh doanh thu và lợi nhuận.

“Thị trường BĐS mặc dù đang có “độ trễ”, nhưng nếu không có biện pháp xử lý hiệu quả các vướng mắc và điểm nghẽn hiện nay thì tình trạng sụt giảm quy mô thị trường sẽ còn tiếp tục trong năm 2020, dẫn đến một số doanh nghiệp gặp nhiều khó khăn, thậm chí có thể phá sản. Chính vì vậy, trong thời gian tới, chúng tôi tiếp tục cùng lãnh đạo UBND TP.HCM tìm giải pháp, kiến nghị với các bộ, ngành, Chính phủ để giải quyết khó khăn cho các doanh nghiệp, nếu không thì hệ lụy cho cả thị trường, cả nền kinh tế”, ông Châu chia sẻ.

Theo giới phân tích, những khó khăn về pháp lý, sự phức tạp, rườm rà, thậm chí chồng chéo của các thủ tục hành chính đã và đang tạo nên gánh nặng rất lớn cho các doanh nghiệp. Câu chuyện các doanh nghiệp “khóc ròng” vì vướng pháp lý trong quá trình đầu tư xây dựng dự án BĐS đã được nói rất nhiều cũng như đưa ra không ít đề xuất song việc tháo gỡ đến nay vẫn còn nhiều nan giải.



Thị trường BĐS “trễ dài” do ảnh hưởng của dịch corona

Tìm giải pháp tháo gỡ

Trước đó, Gs. Đặng Hùng Võ, nguyên Thứ trưởng Bộ TN&MT đã từng dự báo, thị trường BĐS năm 2020 khó có thể tìm ra được yếu tố để tạo ra một bức tranh tươi sáng hơn năm 2019, bởi việc phê duyệt dự án hiện đang để chậm lại quá nhiều.

Theo ông Võ, hai thị trường lớn là Hà Nội và TP.HCM cũng đã có giải pháp thúc đẩy nhanh việc rà soát các dự án, nhưng đó chỉ là ý tưởng, chỉ đạo, còn trên thực tế các dự án vướng mắc rất nhiều, chủ yếu là các hệ thống pháp luật liên quan đến BĐS.

“Tôi cho rằng bức tranh thị trường năm 2020 thậm chí còn tồi tệ hơn, nhất là trong bối cảnh bị tác động bởi dịch virus corona, BĐS du lịch nghỉ dưỡng có thể lâm vào cảnh “lao đao”. Cách tốt nhất vẫn là sửa đổi luật và trong quá trình này cũng cần phải có cuốn sổ tay hướng dẫn để giải quyết việc phê duyệt các dự án giúp doanh nghiệp an tâm và tiếp tục các kế hoạch kinh doanh”, nguyên Thứ trưởng Bộ TN&MT nhấn mạnh.

Về phía đơn vị nghiên cứu thị trường, ông Stephen Wyatt, Tổng Giám đốc JLL Việt Nam mong muốn, chính quyền chú trọng hơn đến việc hoàn thiện cơ chế pháp lý, xử lý dứt điểm các dự án trái phép để cân bằng lại thị trường, đồng thời hỗ trợ cấp phép cho những dự án đủ điều kiện phát triển.

Đó là chính quyền cần phải tạo ra quỹ đất lớn, có cơ chế linh hoạt để chủ đầu tư mạnh dạn đầu tư. Đặc biệt, nên có những cơ chế tốt hơn cho các chủ đầu tư phát triển dự án quy mô, bài bản, phục vụ nhu cầu thực hơn là đầu cơ.

Còn đối với các doanh nghiệp, nên có sự phân loại, khoanh vùng dự án theo từng phân khúc cụ thể và phải đáp ứng đủ nhu cầu thực tế. Những sản phẩm nào đang làm tốt thì có cơ chế tháo gỡ, những sản phẩm đang bất ổn phải có giải pháp riêng để xử lý triệt để, tránh tình trạng đình trệ kéo dài sẽ gây ảnh hưởng lớn đến nhiều mặt của nền kinh tế.

Đề xuất các giải pháp nhằm ổn định thị trường BĐS cả nước nói chung và thị trường TP.HCM nói riêng trong năm 2020, đại diện HoREA kiến nghị cần kịp thời giải quyết thủ tục đầu tư xây dựng đối với các dự án nhà ở có quỹ đất hỗn hợp; có các phương án xử lý đối với phần đất thuộc Nhà nước quản lý nằm xen kẹt trong các dự án nhà ở thương mại có quỹ đất hỗn hợp. Đồng thời, sớm gỡ các vướng mắc về tính tiền sử dụng đất dự án nhà ở.

Trúc Mai