TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

TP. HCM: Gỡ “nút thắt” cho bất động sản

16:08 25/12/2022

Hiệp hội Bất động sản TP. HCM: Các doanh nghiệp, tập đoàn bất động sản đang đối diện với nhiều khó khăn, thách thức, nhất là vấn đề tài chính. Vì vậy, nếu chúng ta không sớm có các giải pháp, biện pháp điều chỉnh, hỗ trợ kịp thời, thì nguy cơ thị trường này rơi vào suy thoái là rất cao.

Thị trường bất động sản TP. HCM gặp nhiều khó khăn và thách thức.

Thị trường nguy cơ suy thoái

Theo Hiệp hội Bất động sản TP. HCM (HoREA) các tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản đang rất khó khăn, đặc biệt là rủi ro bị sụt giảm sâu thanh khoản, thậm chí có thể bị mất thanh khoản.

Một số Tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản đang thu hẹp quy mô đầu tư sản xuất kinh doanh (dừng, đình hoãn hoạt động đầu tư, thi công xây dựng một số dự án; dừng triển khai các dự án mới; dừng phát hành cổ phiếu tăng vốn; dừng IPO), mà điều này sẽ tác động đến sự phục hồi và tăng trưởng của nền kinh tế, trực tiếp làm giảm nguồn thu ngân sách nhà nước.

Thậm chí, có những doanh nghiệp phải tinh giản tối đa bộ máy, giảm lực lượng lao động (thậm chí có Tập đoàn giảm đến 50% lực lượng lao động) tác động đến vấn đề an sinh xã hội, hoặc phải giảm lương tác động đến cuộc sống người lao động.

Cũng theo HoREA, do "tắc" nguồn vốn tín dụng, "tắc" nguồn vốn "trái phiếu", "tắc" cả nguồn "vốn huy động từ khách hàng", nên một số Tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản "đói vốn" nên phải vay vốn ngoài xã hội với lãi suất rất cao, đầy "rủi ro", hoặc phải bán bớt tài sản, dự án hoặc bán sản phẩm bất động sản, nhà ở với chiết khấu sâu (thậm chí đến 40% giá hợp đồng) tạo cơ hội cho khách hàng mua với giá rẻ, nhưng có "rủi ro" do là sản phẩm hình thành trong tương lai.

Bên cạnh đó, việc bán dự án với "giá hời" có thể tạo lợi thế cho các nhà đầu tư có tiềm lực tài chính mạnh, trong đó có nhà đầu tư nước ngoài có cơ hội "thôn tính" có thể làm mất đi "lợi thế" của doanh nghiệp nội địa đang "thống lĩnh" thị trường bất động sản hiện nay.

Do đó, Chủ tịch HoREA Lê Hoàng Châu đã có những kiến nghị với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và các địa phương sớm xem xét "có kết luận dứt điểm" các dự án sử dụng quỹ đất có nguồn gốc "đất công", hoặc do cổ phần hóa doanh nghiệp nhà nước, hoặc do di dời cơ sở sản xuất ô nhiễm đã bị dừng triển khai từ năm 2017 đến nay, hoặc do thực hiện công tác rà soát pháp lý (trong đó TP. HCM có 64 dự án), để tăng nguồn cung nhà ở và tháo gỡ khó khăn cho các doanh nghiệp chủ đầu tư dự án.

HoREA cũng kiến nghị, trong quá trình xử lý các dự án thuộc diện rà soát pháp lý, cần thực hiện chủ trương "thu hồi triệt để tài sản nhà nước bị thất thoát do tham nhũng, tiêu cực" và các doanh nghiệp có liên quan phải nộp nghĩa vụ tài chính, bao gồm cả nghĩa vụ tài chính bổ sung (nếu có) vào ngân sách nhà nước theo quyết định của cơ quan có thẩm quyền, để cho dự án được tiếp tục triển khai thực hiện góp phần phát triển kinh tế và tăng nguồn cung dự án nhà ở thương mại và sản phẩm nhà ở cho thị trường bất động sản.

Tháo gỡ khó khăn vướng vắc

Vừa qua, Chính phủ đã quyết định thành lập 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 các địa phương, doanh nghiệp tại Hà Nội, TP. HCM và một số tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương.

Theo đó, Tổ công tác có trách nhiệm tổng hợp, báo cáo Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo giải quyết, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc liên quan đến triển khai thực hiện các dự án bất động sản với nội dung thuộc thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ.

Đồng thời, Tổ công tác cũng tổng hợp, tham mưu Thủ tướng Chính phủ báo cáo cấp có thẩm quyền giải quyết, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc liên quan đến triển khai thực hiện các dự án bất động sản đối với các nội dung vượt thẩm quyền của Thủ tướng Chính phủ.

Tổ công tác còn có trách nhiệm đôn đốc, kiểm tra, tổng hợp việc giải quyết, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc liên quan đến triển khai thực hiện các dự án bất động sản thuộc thẩm quyền của các bộ, ngành, địa phương. Đồng thời, tham mưu, kiến nghị cấp có thẩm quyền sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện cơ chế, chính sách, pháp luật liên quan.

HoREA cho rằng, với những tín hiệu lạc quan từ các Bộ ban ngành Trung ương, cộng đồng doanh nghiệp, khách hàng, nhất là người mua nhà và nhà đầu tư đều rất kỳ vọng Tổ công tác sẽ khẩn trương xem xét, giải quyết hoặc trình cấp có thẩm quyền xem xét, giải quyết để sớm tháo gỡ "vướng mắc, khó khăn" cho các dự án bất động sản, đô thị, nhà ở thương mại để góp phần phục hồi và phát triển kinh tế, ổn định xã hội.

Bởi lẽ, thị trường bất động sản là một bộ phận hữu cơ của nền kinh tế, đóng góp khoảng 11-13% GDP, liên quan đến hơn 35 ngành nghề thuộc hầu hết các lĩnh vực của nền kinh tế và tạo công ăn việc làm cho hàng triệu người lao động và góp phần bảo đảm an sinh xã hội về nhà ở cho người dân.

Bên cạnh đó, Hiệp hội HoREA cũng đề nghị Tổ công tác khẩn trương làm việc với UBND TP. Hà Nội, TP. HCM và một số tỉnh trọng điểm; đồng thời, cần sắp xếp gặp trực tiếp doanh nghiệp để nghe trình bày các vướng mắc, khó khăn cụ thể.

Hiệp hội HoREA cũng đề nghị Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ hàng tuần báo cáo Thủ tướng Chính phủ để được xem xét, giải quyết, chỉ đạo kịp thời. Và mong muốn các Bộ, ngành và UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khẩn trương vào cuộc thực hiện Chỉ thị số 13/CT-TTg ngày 29/08/2022 và nhất là Quyết định 1435/QĐ-TTg ngày 17/11/2022 của Thủ tướng Chính phủ để sớm có kết luận, xử lý, giải quyết hoặc đề xuất cấp có thẩm quyền xem xét xử lý, giải quyết để tháo gỡ "vướng mắc, khó khăn" cho các dự án bất động sản, đô thị, nhà ở.

Liên quan đến vấn đề trên, Ông Phan Văn Mãi - Chủ tịch UBND TP. HCM tại phiên họp ngày 19/11/2022 về tình hình kinh tế - xã hội thành phố đã xác định nhiệm vụ từ nay đến cuối năm là trách nhiệm của các Sở, ngành, địa phương trong giải quyết thủ tục hành chính.

Chủ tịch UBND TP. HCM cũng đề nghị chia thành ba nhóm công việc. Cụ thể, nhóm công việc không thể giải quyết, các sở, ngành, địa phương phải trả lời để các tổ chức, cá nhân biết; Nhóm giải quyết được phải giải quyết đúng thẩm quyền, đúng tiến độ; Nhóm cần báo cáo xin ý kiến phải báo cáo kịp thời để UBND thành phố giải quyết hoặc báo cáo Chính phủ, các bộ, ngành.

Đây được xem là trách nhiệm hành chính, trách nhiệm công vụ của mỗi công chức, nếu làm tốt sẽ tạo được động lực mới đóng góp cho sự phát triển.

Thuận Yến