

Số: **564**/BXD-QLN

V/v trả lời kiến nghị của cử tri thành phố Hà Nội gửi đến kỳ họp thứ 8 Quốc hội khóa XIII.

Hà Nội, ngày **23** tháng **3** năm 2015

Kính gửi:

- Ủy Ban thường vụ Quốc hội
- Ban Dân nguyện - Ủy Ban thường vụ Quốc hội
- Trưởng Đoàn Đại biểu thành phố Hà Nội

VĂN PHÒNG CHÍNH PHỦ

CÔNG VĂN ĐẾN

Giữ C. ngày **27/3**

Kính chuyển: ... **V. III** ... **Đ. Hùng** (T)

Bộ Xây dựng nhận được kiến nghị của cử tri thành phố Hà Nội gửi tới kỳ họp thứ 8 Quốc hội khóa XIII do Văn phòng Chính phủ chuyển đến tại Văn bản số 10242/VPCP-V.III ngày 22/12/2014. Nội dung kiến nghị:

“Cử tri phản ánh trong bối cảnh nền kinh tế đang gặp khó khăn, chậm phát triển nhưng giá cả bất động sản vẫn ở mức cao làm cho cuộc sống của người dân càng khó khăn. Đề nghị Chính phủ cần có những giải pháp tích cực để hạ giá thành sản phẩm”.

Bộ Xây dựng xin được trả lời như sau:

Cùng với quá trình công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước, tốc độ đô thị hóa ở nước ta phát triển với tốc độ cao, nhất là tại các đô thị lớn như thành phố Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh và một số vùng lân cận thu hút được nhiều nguồn lực phát triển nhưng cũng kéo theo số đông dân cư tập trung. Tại các khu vực này, do nhu cầu về nhà ở tăng nên kéo theo giá cả nhà ở cũng tăng theo. Mặt khác, các yếu tố đầu vào của giá cả bất động sản như chi phí đền bù giải phóng mặt bằng, tiền sử dụng đất, giá vật liệu xây dựng và nhân công đều tăng cũng tác động làm giá nhà ở tăng lên. Chính vì vậy, tại thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh thị trường bất động sản có sự biến động thất thường hơn so với các khu vực khác, có thời điểm giá bất động sản tăng cao, nhưng có thời điểm lại sụt giảm mạnh.

Thực tế cho thấy từ năm 2011 đến đầu năm 2013 thị trường bất động sản gặp rất nhiều khó khăn, giá cả bất động sản, nhà ở sụt giảm ở tất cả các phân khúc thị trường; tình trạng này làm cho các dự án bất động sản bị đình trệ, triển khai dở dang, giá nhà ở tuy giảm nhưng vẫn không có nhiều giao dịch và cung cầu thị trường bị lệch pha, thị trường thiếu nhà ở có diện tích nhỏ, giá thấp để đáp ứng nhu cầu của đông đảo các tầng lớp dân cư trong khi lại dư thừa nguồn cung nhà ở cao cấp có diện tích lớn và giá bán cao.

Đứng trước tình hình trên, nhằm giải quyết các khó khăn bất cập và bình ổn thị trường bất động sản, Bộ Xây dựng đã trình Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, trong đó tập trung vào phát triển nhà ở xã hội có sự hỗ trợ của Nhà nước để đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho các đối tượng thu nhập thấp có khó khăn về nhà ở và trình Thủ tướng Chính phủ ban hành Chỉ thị số 2196/CT-TTg ngày 06/12/2011 về một số giải pháp tăng cường quản lý thị trường bất động sản nhằm tháo gỡ khó khăn, hỗ trợ thị trường phát triển bền vững, trình Chính phủ ban hành Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 và Nghị quyết số 61/NQ-CP ngày 28/8/2014 sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 02/NQ-CP về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường và giải quyết nợ xấu với quan điểm tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản phải gắn với thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia. Đồng thời, Bộ Tài chính đã báo cáo Chính phủ trình Quốc hội thực hiện chính sách giảm thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp đối với dự án nhà ở xã hội và nhà ở thương mại có diện tích nhỏ hơn 70m²/căn; Ngân hàng Nhà nước Việt Nam triển khai gói hỗ trợ cho vay 30.000 tỷ đồng cho các doanh nghiệp và người có thu nhập thấp mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội và nhà ở thương mại có diện tích nhỏ hơn 70m²/căn.

Sau một thời gian thực hiện các giải pháp nêu trên, thị trường bất động sản đã đạt được nhiều kết quả tích cực: (1) *Giá bán nhà ở đã được điều chỉnh phù hợp với nhu cầu và khả năng chi trả của người mua.* Giá nhà ở đã giảm nhiều so với thời điểm sốt giá năm 2008-2010, hầu hết các dự án đều giảm từ 20% - 30%, trở về giá tương đương thời điểm năm 2006, nhiều dự án tại khu vực phía Tây Hà Nội và một số dự án ở thành phố Hồ Chí Minh đã giảm tới 40% - 50%. (2) *Lượng giao dịch thành công gia tăng,* trong cả năm 2014 tại Hà Nội có khoảng 11.550 giao dịch thành công (tăng gần gấp đôi so với cùng kỳ 2013), nhất là đối với phân khúc căn hộ chung cư có diện tích nhỏ, giá trung bình, vị trí dự án thuận lợi giao thông và có hạ tầng tương đối đồng bộ. Tại Thành phố Hồ Chí Minh cả năm 2014 có khoảng 10.350 giao dịch thành công (tăng gần 30% so với cùng kỳ năm 2013), tập trung chủ yếu ở phân khúc căn hộ chung cư có diện tích nhỏ (dưới 70m²) giá bán trung bình (từ 14-20 triệu đồng /m²), đất nền có giá bán hợp lý (dưới 2 tỷ đồng). (3) *Cơ cấu sản phẩm bất động sản trên thị trường đang được đa dạng hóa,* thỏa mãn nhu cầu của nhiều đối tượng khách hàng, góp phần tăng tính thanh khoản cho thị trường. Nhiều doanh nghiệp đã chủ động điều chỉnh chiến lược kinh doanh như chia nhỏ căn hộ, sử dụng vật liệu hoàn thiện trong nước... để giảm giá thành; bán hạ giá để cắt lỗ; hỗ trợ cho người mua nhà bằng nhiều hình thức như hỗ trợ vay ngân hàng, khuyến mại. Thị trường bất động sản đã hướng tới người mua, cung cấp các hàng hóa phù hợp với nhu cầu và khả năng thanh toán của thị trường.

Để tiếp tục ổn định thị trường bất động sản nói chung và hỗ trợ nhà ở cho các đối tượng có thu nhập thấp và có khó khăn về nhà ở, các đối tượng chính sách xã hội, ngày 25/11/2014 Quốc Hội đã thông qua Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Nhà ở sửa đổi với nhiều chính sách, giải pháp nhằm giảm giá nhà ở cho các đối tượng thu nhập thấp, chính sách xã hội như miễn giảm tiền sử dụng đất, hỗ trợ tính dụng lãi suất thấp, đẩy mạnh phát triển nhà ở cho thuê,... Các giải pháp này được triển khai từ ngày 01/7/2015 sẽ giúp cho thị trường bất động sản có điều kiện phát triển ổn định hơn, giá cả phù hợp hơn để hỗ trợ cho một bộ phận lớn người có thu nhập thấp có được nhà ở tốt hơn, góp phần phát triển sản xuất, phát triển kinh tế - xã hội của đất nước.

Bộ Xây dựng xin chân thành cảm ơn sự quan tâm của cử tri thành phố Hà Nội trong thời gian qua và mong tiếp tục nhận được ý kiến đóng góp của cử tri trong thời gian tới./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ trưởng, chủ nhiệm VPCP (để b/c);
- Chủ nhiệm VPQH (để b/c)
- Lưu VP, QLN(2).



BỘ TRƯỞNG



Trịnh Đình Dũng