

Theo các chuyên gia, việc sụt giảm số hộ bị tụt xuống không nên quá quan tâm tới thời gian sụt giảm mà nên tập trung vào tính pháp lý và khả năng sinh lời.



Theo Gs. Đặng Hùng Võ, nguyên Thứ trưởng Bộ TN&MT, Việt Nam đã công nhận đợt đầu tiên sụt giảm lâu dài. Chủ đầu tư dự án có thể hiện có ưu điểm là làm cho người sở hữu dự án đại có trách nhiệm hơn, tránh đầu tư hiện tại dự án đại và tích trữ nguồn vốn tài chính vào dự án đại.

“Chỉ cần bán xong nhà là [đầu tư đầu tiên dự án có thể hiện](#) dưới hình thức thuê đất trả tiền hàng năm. Người sở hữu dự án có trách nhiệm cao với số dự án, hiệu suất số dự án đại cũng cao,

giảm chi phí đất đai trong sốn phẩm hàng hóa, nguồn thu ngân sách “n đnh”, ông Võ cho hay.

Trước đó, khi ban hành Luật Nhà 2014, ông Võ cho biết thêm, có quan quan lý đã đ xu t th i h n s h u đ t chung c là s h u có th i h n s có tác đ ng tôn t o, s a ch a chung c ... Tuy nhiên, Quốc hội không đ ng ý và cho r ng đ t chung c cũng là vô th i h n.

“Sổ hộ khẩu đất đai nên vĩnh viễn hay nên có thời hạn?”

“Nh v y, đ t có th i h n càng khó h n. Với lo i hình condotel v a có th đ , v a kinh doanh, quan đ m c a tôi là đ t cho lâu dài, condotel cũng nên cho lâu dài”, ông Võ nói.

Bà D ng Thùy Dung, Giám đ c c p cao CBRE Việt Nam, cho biết trong th i gian qua có nhi u sốn phẩm tr i đ y thay th cho BĐS s h u lâu dài, đ i v i sốn phẩm nhà bán có 3 dòng sốn phẩm: căn h , sốn phẩm g n li n v i đ t nh bi t th , nhà ph .

Sốn phẩm th tr ng đón nh n nhi u nh t là căn h đ bán, cho đ n hi n t i đ u là s h u lâu dài, hay còn là s h u vĩnh viễn. Tâm lý ng i mua BĐS t i Việt Nam r t thích sốn phẩm có s h u lâu dài, nên s c tiêu th trên th tr ng cao.

Bà Dung đ n s li u cho th y năm 2008, t i 2 th tr ng l n là TP.HCM và Hà N i, ngu n cung chào bán là 15.000 căn h , s căn tiêu th là 8.000 căn nh ng đ n năm 2018 t ng ng lên đ n 63.000 căn và 55.000 căn.

Chia s kinh nghi m trên th gi i, bà Dung cho biết th tr ng v n có c s h u lâu dài và s h u có th i h n. Có t i h n 70 qu c gia trong 220 qu c gia trên th gi i quy đ nh căn h đ bán có th i h n, không có lo i hình nào s h u vĩnh viễn. Th m chí, có nh ng th tr ng dù là sốn phẩm đ hay lâu dài cũng không đ c s h u vĩnh viễn.

Đ n c nh Singapore s h u lâu dài ho c 99 năm, Philippines ch cho t t c các đ án s h u 50 năm.

Đi với BĐS nghỉ dưỡng, Việt Nam được sở hữu 50 – 70 năm, nghỉ tại Thái Lan chỉ được sở hữu 30 năm, số lượng căn hộ nghỉ dưỡng Phuket gấp 3 lần số lượng căn hộ nghỉ dưỡng Đà Nẵng, áp dụng cho công dân nước ngoài và công dân Thái Lan.

Ở Trung Quốc, đi với căn hộ bán được chỉ được sở hữu tối đa 70 năm, có những dự án sở hữu 40 – 50 năm.

Tại Singapore, khung pháp lý để đi vào chủ nhà thời hạn sở hữu của BĐS như được mua thêm thời hạn sở hữu sau khi hết thời hạn. Tuy nhiên, cũng có những quốc gia rất khó để gia hạn thêm như Philippines.

“Có những quốc gia đưa ra câu đố rất rõ để đi với sản phẩm có thời hạn để khuyến khích người mua nhà chuyển nhượng BĐS đi với sản phẩm có thời hạn theo hình thức “vô thời hạn”, bà Dung nói.

Chia sẻ với bạn đọc này, ông Trần Tấn Tài, Giám đốc công ty luật City, cho biết đã sử dụng các nước để đi với Việt Nam, những hạn chế của họ. Ở đây, Trung Quốc chỉ cho phép người đi để nhượng sở hữu căn nhà thuê, còn nước ngoài khác thì đánh thuế khá cao.

Tại Singapore, trước đây quy định quy định sở hữu tự nhiên, sau này hết thời hạn cho thuê phải trả lại cho nhà nước. Nhà nước sẽ thành lập hội đồng để xem liệu có tiếp tục gia hạn hay không, nếu không vì phạm cam kết quy định của pháp luật sở hữu tiếp tục cho thuê.

Tuy nhiên, theo bà Dung, sở hữu vĩnh viễn không phải là lựa chọn duy nhất, được biết đó là nhà đất.

Thực tế, pháp lý là yếu tố quan trọng nhất. “Sở hữu có thời hạn cần phải là trong bao nhiêu năm: 50 năm hay 30 năm? Có được kéo dài thời gian sở hữu không và phải chi phí thêm bao nhiêu cho việc kéo dài thời gian sở hữu... Yếu tố pháp lý có được thể hiện rõ trong hợp đồng không?”, bà Dung nêu.

Thứ hai, yêu cầu tài chính: lãi nhuần cho thuê; đi u khoản thanh toán; chi phí mua (bao gồm u đất thu); h tr c a ngân hàng; khả năng tăng giá tr (cho thuê t t h n, lãi nhu n s t t h n).

Đ ng quan đ m, bà Nguyễn Thị Thanh Hoàng, Tổng giám đ c Đ i Phúc Land, cho bi t dòng s n ph m có th i h n t m n nhi u r i ro (liên quan đ n tính pháp lý, h tr tài chính cho nhà đ u t). Vì v y, đ s n ph m s h u có th i h n h p đ n h n, ch đ u t ph i có cam k t i nhu n h p đ n h n./.

Theo Ng c Vy/VTC News