

Bị Kiểm soát chặt tín dụng, thị trường bất động sản nguy cơ sẽ “đóng băng”

11:15 09/05/2022

Việc các ngân hàng dừng giải ngân cho vay bất động sản sẽ loại bỏ nhà đầu tư phụ thuộc đòn bẩy tài chính và các nhóm đầu cơ. Khi cả nguồn vốn vay từ ngân hàng lẫn huy động vốn từ kênh phát hành trái phiếu đều bị siết quá chặt thì người dân sẽ khó mua được nhà hơn.

Cụ thể, Ngân hàng Nhà nước (NHNN) liên tục yêu cầu các NH kiểm soát chặt các khoản cấp tín dụng với kinh doanh bất động sản, chứng khoán, trái phiếu doanh nghiệp...



Siết chặt tín dụng một cách cực đoan có thể khiến thị trường nhà đất đình trệ. Ảnh minh họa, nguồn internet.

Phó Thống đốc NHNN Đào Minh Tú khẳng định thời gian qua, tín dụng vào bất động sản đã được kiểm soát rất chặt chẽ và tới đây có thể sẽ kiểm soát chặt hơn nữa. Tuy nhiên, ông cũng lưu ý nguồn vốn vẫn ưu tiên phục vụ nhu cầu chính đáng cho người dân mua nhà đất để ở thật và hạn chế nguồn vốn cho

mục đích đầu cơ.

Trên thực tế, một số NH đã thông báo dừng cho vay, “khóa van” tín dụng hoặc hạn chế giải ngân đối với lĩnh vực địa ốc khiến người dân và doanh nghiệp rất khó tiếp cận vốn. Không chỉ vậy, gần đây hoạt động phát hành trái phiếu của các công ty địa ốc cũng đang bị siết lại dẫn đến họ khó huy động vốn trên thị trường.

Nhà đầu tư gặp khó khi triển khai dự án, người tiêu dùng mất cơ hội sở hữu nhà

Nhiều công ty địa ốc khẳng định do không được vay mới nên dự án không thể triển khai đúng tiến độ, dẫn đến không thể tăng nguồn cung để đáp ứng nhu cầu nhà ở cho khách hàng. Thậm chí, do nguồn vốn tín dụng bị “khóa van” đột ngột nên nhiều dự án dở dang đứng hình, tác động dây chuyền đến hàng loạt lĩnh vực khác.

Ông Ngô Quang Phúc, Tổng giám đốc Phú Đông Group, phân tích: Việc các công ty địa ốc khó tiếp cận vốn vay, nhất là vốn vay từ ngân hàng (NH) sẽ kéo theo rất nhiều khó khăn. Bởi khi nguồn lực bị bó hẹp thì họ sẽ rất khó tạo lập quỹ đất, chưa kể trong quá trình tạo lập quỹ đất còn phát sinh rất nhiều chi phí khác nữa.

Ngoài ra, nếu khách hàng muốn mua nhà nhưng khó vay vốn NH thì cơ hội sở hữu nhà ở sẽ càng khó hơn, đồng thời sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến đầu ra sản phẩm của chủ đầu tư. Chưa kể gần đây, các thủ tục pháp lý của các dự án bất động sản chậm trễ cũng khiến nguồn cung trên thị trường trở nên khan hiếm.

“Dự án càng chậm triển khai càng đẩy áp lực lên giá nhà. Cộng thêm vào đó, những yếu tố như lạm phát, cung không đủ cầu, chi phí vật tư nguyên vật liệu, chi phí quản lý dự án... ngày càng tăng dẫn đến người tiêu dùng sau cùng bị ảnh hưởng nặng nề nhất” - ông Phúc nhấn mạnh.

TS. Nguyễn Văn Đính, Phó Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam kiêm Chủ tịch Hội Môi giới bất động sản Việt Nam, cũng khẳng định: Các công ty bất động sản hiện đang đứng trước rất nhiều khó khăn do tín dụng bất động sản đã và đang bị siết chặt. Điều này khiến họ gần như khó tiếp cận vốn vay của NH, còn huy động vốn từ khách hàng cũng có rất nhiều quy định chặt chẽ.

Kênh huy động vốn trung và dài hạn mà các công ty địa ốc còn có thể trông chờ được chính là phát hành trái phiếu. Thế nhưng vừa qua có một số công ty lợi dụng kẽ hở của pháp luật khiến cho mục đích huy động vốn trở nên méo mó. Cộng thêm vào đó, việc siết phát hành trái phiếu doanh nghiệp cũng ảnh hưởng

đến tâm lý của nhà đầu tư thứ cấp. Việc cùng lúc khó tiếp cận vốn từ các kênh khác nhau sẽ gia tăng áp lực cho nguồn cung, trong khi nhu cầu mua nhà ở thực của người dân là vô cùng lớn.

“Khóa van” tín dụng bất động sản, nên “siết” đúng đối tượng

Liên quan việc kiểm soát nguồn tín dụng vào thị trường bất động sản, Hiệp hội Bất động sản TP. HCM (HoREA) vừa có công văn gửi các cơ quan chức năng nêu rõ: Nếu ngay lập tức siết chặt cả nguồn vốn tín dụng lẫn nguồn vốn trái phiếu doanh nghiệp vào thị trường bất động sản thì các nhà đầu tư, người tiêu dùng và cả các tổ chức tín dụng... đều có thể gặp khó khăn và rủi ro.

“Chủ trương siết tín dụng vào bất động sản là đúng nhưng câu hỏi quan trọng hơn là siết như thế nào và siết ai? Nếu không cẩn trọng, chúng ta sẽ phải chứng kiến những hệ lụy rất khó kiểm soát, có thể sẽ khiến thị trường đình trệ. Ảnh hưởng đầu tiên sẽ là người thực sự có nhu cầu sở hữu bất động sản.

Dù để ở hay đầu tư, đây vẫn là nhu cầu chính đáng của người dân, đặc biệt trong điều kiện tỉ lệ sở hữu nhà của người dân Việt Nam còn rất thấp, nhu cầu về nhà ở hiện tại và tương lai là rất lớn”, HoREA nêu quan điểm.

HoREA cũng cho rằng nguồn vốn tín dụng hiện là nguồn vốn môi quan trọng và chủ yếu của các công ty bất động sản trong bối cảnh thị trường vốn hiện nay của Việt Nam đang rất hạn chế, thiếu sự đa dạng. Do đó, nếu việc siết được thực hiện ngay sẽ ảnh hưởng lập tức đến các dự án đang triển khai dang dở, từ đó càng khiến nguồn cung trên thị trường trở nên khan hiếm. Ảnh hưởng đầu tiên sẽ là người thực sự có nhu cầu mua nhà, khi họ khó vay tiền NH và giá nhà có thể bị đẩy lên cao.

Đồng quan điểm, nhiều công ty bất động sản nêu rõ phần lớn những người vay vốn mua bất động sản đều có nhu cầu mua nhà để ở, trong đó chủ yếu là mua chung cư và thế chấp bằng chính tài sản đó. Vì vậy, với các dự án tốt, có phương án kinh doanh rõ ràng, có khả năng trả nợ... thì cần được các NH xem xét cấp tín dụng kịp thời. Lý do, đây vẫn là lĩnh vực ưu tiên cho vay để giải quyết nhu cầu nhà ở của người dân.

Lê Pháp (T/h)