TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Tín dụng vẫn là "nguồn sữa" chính cho các doanh nghiệp bất động sản

11:37 17/02/2023

Đây là thông tin được đưa ra tại Hội nghị trực tuyến toàn quốc “tháo gỡ khó và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững” diễn ra sáng nay, 17/02 do Thủ tướng Phạm Minh Chính chủ trì hội nghị.

Đề nghị NHNN cho phép sử dụng tài sản hình thành trong tương lai của chính dự án

Phát biểu tại hội nghị, ông Nguyễn Quốc Hiệp, Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc, Công ty GP.INVEST cho biết, GP.INVEST đang mở rộng hoạt động sang các địa bàn ngoài Hà Nội, cụ thể đang triển khai dự án Palm Manor ở Việt Trì – Phú Thọ giai đoạn 1 là 28ha với tổng mức đầu tư khoảng 3.270 tỷ đồng. Dự án được phê duyệt quy hoạch năm 2012 và phê duyệt chủ trương đầu tư vào tháng 02/2013 với quy mô cả hai giai đoạn là 58,5ha.

Ở thời điểm đó, dự án được Bộ Tài nguyên và Môi trường chấp thuận cho thực hiện công tác giải phóng mặt theo hình thức Nhà nước thu hồi đất, bàn giao cho chủ đầu tư. Giá đền bù từ năm 2013 đến nay không thay đổi, trong khi quá trình đền bù kéo dài từ 2013, đến nay dẫn đến tình trạng phức tạp so kè giữa người nhận trước và nhận sau, nếu đền bù theo mặt bằng giá mới thì người nhận trước lại đòi bổ sung, còn nếu tự thoả thuận lại vi phạm quy định về dự án Nhà nước thu hồi.

Ông Nguyễn Quốc Hiệp, Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng Giám đốc, Công ty GP.INVEST: "Tín dụng vẫn là "nguồn sữa" chính cho các doanh nghiệp nên chúng tôi đề nghị về chính sách tín dụng cần có "dự lệnh" trước khi ra "động lệnh" để tránh những khó khăn đột ngột cho doanh nghiệp như trong thời gian vừa qua".

Mặt khác mặc dù chính quyền địa phương ủng hộ tích cực nhưng khi đưa ra giá đền bù theo qui định thì lại vấp phải sự không đồng thuận của người dân.

Tháng 08/2022, với sự vào cuộc quyết liệt của cả bộ máy, chính quyền địa phương đã tổ chức cưỡng chế bảo vệ thi công cho chủ đầu tư đợt 1 được 7,2ha tuy vẫn còn một vài điểm "xôi đỗ" nhưng phần còn lại của dự án vẫn đang chờ cách tháo gỡ về giá đền bù và phương pháp xử lý cụ thể để có thể dứt điểm được công tác giải phóng mặt bằng cho dự án.

Mặc dù đây là dự án được tỉnh Phú Thọ xếp vào dự án trọng đểm của tỉnh nhưng thực sự vướng mắc là do cơ chế đền bù quy định ở giai đoạn trước khi có Luật đất đai 2013. Đây là khó khăn kéo dài làm phát sinh nhiều chi phí và thời gian

của chủ đầu tư. Ông mong Thủ tướng và Tổ công tác Chính phủ có biện pháp tháo gỡ cho doanh nghiệp để dự án có thể triển khai dứt điểm công tác giải phóng mặt bằng 28ha trong năm nay.

Ngoài dự án Palm Manor ở Việt Trì, hiện doanh nghiệp đang chuẩn bị một loạt dự án khác với tổng mức đầu tư khoảng 15.000 tỷ đồng. Quan điểm của GP.INVEST là bên cạnh việc sử dụng vốn chủ sở hữu, doanh nghiệp chỉ dựa vào nguồn vốn tín dụng ngân hàng và đối tác, kể cả đối tác nước ngoài để bổ sung nguồn vốn. Vì vậy, khi Thống đốc Ngân hàng Nhà nước khẳng định không siết tín dụng với bất động sản trong cuộc họp ngày 08/02/2023, chúng tôi cảm thấy yên tâm hơn, tuy nhiên dự kiến chúng tôi phải vay tín dụng ngân hàng khoảng 8.000 tỷ khi triển khai các dự án này, ông nói. "Vì vậy, chúng tôi xin đề nghị NHNN cho phép sử dụng tài sản hình thành trong tương lai của chính dự án nếu như phương án kinh doanh đảm bảo có hiệu quả mà không phải sử dụng tài sản đảm bảo độc lập khác".

Doanh nghiệp cũng đề nghị NHNN chỉ đạo xem xét lại hệ số rủi ro khi đánh giá các khoản vay bất động sản cho từng trường hợp cụ thể tuỳ thuộc vào tín nhiệm của từng khách hàng, từng dự án mà không đánh giá hệ số rủi ro đồng loạt 200% đối với tất cả các chủ đầu tư. Ngoài ra vì với bất động sản nói chung, tín dụng vẫn là "nguồn sữa" chính cho các doanh nghiệp nên chúng tôi đề nghị về chính sách tín dụng cần có "dự lệnh" trước khi ra "động lệnh" để tránh những khó khăn đột ngột cho doanh nghiệp như trong thời gian vừa qua.

Doanh nghiệp kiến nghị NHNN có biện pháp chỉ đạo để hạ lãi suất sớm nhất

Về tổng thể, vị đại diện GP. Invest kiến nghị NHNN có biện pháp chỉ đạo để hạ lãi suất sớm nhất, vì chỉ số CPI cũng như giá trị đồng Việt Nam so với ngoại tệ đều ổn định vì vậy mong NHNN sớm có biện pháp chỉ đạo đồng loạt hạ lãi suất nhiều hơn nữa.

Ông đề nghị Thủ tướng giao thẩm quyền cho Tổ công tác yêu cầu các địa phương phải tập hợp cập nhật báo cáo những dự án bị chậm thường xuyên và nêu nguyên nhân cụ thể và đề xuất hướng giải quyết để Tổ công tác xử lý (ví dụ về giải phóng mặt bằng, điều chỉnh quy hoạch, định giá đất ...).

Gia hạn các trái phiếu để tháo bớt áp lực dòng tiền

Theo ông Nguyễn Quốc Hiệp, năm 2023 sẽ có một lượng lớn trái phiếu doanh nghiệp đến hạn thanh toán trong bối cảnh thị trường bất động sản đang trầm lắng. Đây là một vấn đề lớn của toàn xã hội nhưng trước hết cũng phải thấy là

có một số doanh nghiệp đã "quá đà" trong việc phát hành trái phiếu để "ôm dự án" nên đã gây ra biến động phức tạp cho thị trường tài chính và ảnh hưởng lớn đến niềm tin của thị trường bất động sản vì tuy là trái phiếu riêng lẻ nhưng vẫn có giao dịch qua lại như trái phiếu public nên ảnh hưởng của trái phiếu riêng lẻ tới thị trường bất động sản và xây dựng là rất lớn

Vì vậy để giải quyết tháo gỡ trước hết, theo ông Hiệp, cần thiết phải cho gia hạn các trái phiếu này để tháo bớt áp lực dòng tiền thanh toán cho các công ty phát hành và sau đó bên cạnh biện pháp cho hoán đổi nợ trái phiếu bằng tài sản, bất động sản của công ty phát hành cần có cơ quan đứng ra đánh giá cụ thể đối với từng doanh nghiệp đang phải chuẩn bị thanh toán trái phiếu mà không cân đối được dòng tiền.

Đối với một số trường hợp cụ thể các dự án của các doanh nghiệp này nếu khả thi về pháp lý nên cho Công ty mua bán nợ DATC hoặc VAMC tiếp cận đánh giá tài sản, dự án đang sử dụng trái phiếu, để có thể xử lý triệt để giúp làm hạ nhiệt thị trường.

Đối với việc sửa Nghị định 65 về trái phiếu doanh nghiệp, ông Nguyễn Quốc Hiệp cho rằng, đây là một công cụ để các doanh nghiệp có thể huy động vốn nhàn rỗi từ thị trường nên chắc chắn sẽ là một công cụ tốt cho doanh nghiệp. Tuy nhiên theo dự thảo của Nghị định, việc không quy định lượng trái phiếu được phép phát hành so sánh với vốn chủ sở hữu hoặc tài sản hiện có của doanh nghiệp có thể là một điều cần cân nhắc thêm. Đng thời cần phải xem xét đến trách nhiệm của ngân hàng và công ty môi giới gắn với các công ty phát hành, để hạn chế những rủi ro có thể xảy ra cho thị trường tài chính như thời gian vừa qua.

"Hiện nay thị trường đang thiếu hụt sản phẩm nhà ở xã hội và nhà ở thương mại ở mức giá hợp lý. Chúng tôi cho rằng, nếu giải quyết được việc cho chuyển đổi các dự án có "đất khác" sang đất ở thì bài toán cung – cầu sẽ được sớm giải quyết, ngoài ra cần tập trung đẩy mạnh việc cải tạo chung cư cũ và có kế hoạch cụ thể cho chương trình phát triển nhà ở xã hội", ông Nguyễn Quốc Hiệp nói thêm.

Tăng nguồn cung từ cải tạo chung cư cũ

Về cải tạo chung cư cũ, ông Nguyễn Quốc Hiệp cho rằng, từ khi có Nghị định 69/2021, công việc này đã có được bước tiến dài hơn. Tuy nhiên kết quả cụ thể đến nay vẫn còn qúa ít, chỉ mới có một số chung cư cũ nguy hiểm cấp D có kế hoạch cải tạo xây dựng lại còn lại hầu hết vẫn đang phải chờ đợi. Đây chắc chắn sẽ là nguồn cung lớn cho nhà ở phân khúc hợp lý với người tiêu dùng đồng

thời góp phần cải tạo chỉnh trang bộ mặt đô thị...

Tuy nhiên, vấn đề vướng mắc nhất là quy hoạch và mật độ dân số bị hạn chế khi cải tạo lại nên không đáp ứng được yêu cầu đền bù của người dân (hệ số K) và yêu cầu hiệu quả kinh doanh của chủ đầu tư. Để giải quyết vấn đề này chắc chắn lãnh đạo hai thành phố Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh (nơi tập trung lớn nhất các khu chung cư cũ) cần có những quyết sách riêng cho từng trường hợp cần linh hoạt giải quyết.

Ngoài ra vấn đề lựa chọn chủ đầu tư, tạo điều kiện để các chủ đầu tư có đủ năng lực tiếp cận dự án cần có sự vào cuộc tích cực của các cấp chính quyền đưa thành tiêu chí cụ thể, thậm chí nhiệm vụ kế hoạch hàng năm của thành phố thì mới nhanh chóng có kết quả.

Về chỉ tiêu có một triệu căn nhà xã hội đến năm 2030, ông Nguyễn Quốc Hiệp cho rằng cần có một quỹ đầu tư phát triển nhà ở xã hội như đề xuất của Bộ Xây dựng mới đây nhưng không chỉ dùng để hỗ trợ tín dụng cho dự án nhà ở xã hội mà nên có một phần dành cho các địa phương để tập trung hỗ trợ về hạ tầng kỹ thuật cho các dự án nhà ở xã hội.

Trước đó là vấn đề quy hoạch và quỹ đất, phải lựa chọn các khu nhà ở xã hội tập trung ở vị trí quy hoạch hợp lý rồi sử dụng quỹ này đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật tập trung sau đó mới lựa chọn chủ đầu tư thì sẽ chủ động được kế hoạch và đồng thời cũng tăng tính hấp dẫn của các dự án nhà ở xã hội đối với các chủ đầu tư.

Ngoài ra, các thể chế quy định về tiêu chuẩn nhà ở xã hội, trình tự các bước làm dự án nhà ở xã hội, tiêu chuẩn và chế độ cho người mua nhà ở xã hội cũng cần cập nhật lại và đơn giản hoá theo điều kiện biến đổi của thị trường (kể cả đơn giá thi công nhà ở xã hội), ông Hiệp chia sẻ.

Khánh Yên