TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Chuyên gia kỳ vọng nới room tín dụng sẽ giúp thị trường bất động sản phục hồi và tái phát triển

16:34 10/09/2022

Ngân hàng Nhà nước đã có những điều chỉnh room tín dụng cho các ngân hàng, tạo điều kiện vay thuận lợi cho các doanh nghiệp. Đối với ngành bất động sản, TS. Sử Ngọc Khương - Giám đốc cấp cao Savills Việt Nam, đánh giá việc nới room tín dụng được kỳ vọng sẽ giúp thị trường này phục hồi và tái phát triển.

Mở đường cho dòng vốn FDI

Trong nửa đầu năm 2022, dòng vốn cho thị trường bất động sản bị thu hẹp từ nhiều phía như kiểm soát chặt nguồn vốn tín dụng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp, sự suy giảm của thị trường trái phiếu.

Tuy nhiên, đến ngày 07/09, Ngân hàng Nhà nước đã phát đi thông cáo cho biết, đã thực hiện điều chỉnh chỉ tiêu tăng trưởng (room) tín dụng năm 2022 đối với các tổ chức tín dụng có đề nghị và có thông báo gửi các tổ chức tín dụng này. Cụ thể, các ngân hàng đã thông báo điều chỉnh hạn mức room tín dụng như Sacombank 4%; Agribank 3,5%; MB 3,2%; Vietcombank 2,7%; TPBank 1,2% SHB 3,2%; OCB 3,1%; VIB 3%...



Nới room tín dụng mới được kỳ vọng sẽ giúp giải toả cơn khát thiếu vốn thị trường bất động sản. Ảnh T.L.

Thông tin này đã nhận được sự quan tâm đặc biệt của các doanh nghiệp, nhà đầu tư và khách hàng của thị trường bất động sản.

Theo TS. Sử Ngọc Khương, việc siết chặt tín dụng nhằm giúp Nhà nước có cơ hội chọn lựa và ưu tiên những doanh nghiệp, dự án có dòng tiền tốt ở các lĩnh vực khác nhau, tùy vào thời điểm và tình hình kinh tế. Ngoài ra, động thái này sẽ hạn chế việc vay tín dụng xấu, gây khó khăn cho các ngân hàng.

Thông tin từ Cục Đầu tư nước ngoài, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, tính đến ngày 20/08, tổng vốn đăng ký cấp mới, điều chỉnh và góp vốn mua cổ phần, mua phần vốn góp của nhà đầu tư nước ngoài đạt gần 16,8 tỷ USD, giảm 12,3% so với cùng kỳ năm 2021. Ngành kinh doanh bất động sản đứng thứ hai với tổng vốn đầu tư trên 3,3 tỷ USD, chiếm 19,9% tổng vốn đầu tư đăng ký. Tiếp theo lần lượt là các ngành hoạt động chuyên môn khoa học công nghệ; thông tin truyền thông với tổng vốn đăng ký đạt lần lượt là gần 620,8 triệu USD và 518,9 triệu USD.

“Thông báo điều chỉnh room tín dụng mới nhất của Ngân hàng Nhà nước là một động thái "bẻ khóa" tiền tệ tích cực, giúp trực tiếp bơm nguồn tiền vào nền kinh tế hậu Covid-19, từ đó tiếp sức cho các lĩnh vực và ngành nghề bao gồm dịch vụ, sản xuất, kinh doanh và bất động sản”, ông Khương nhận định.

Theo vị chuyên gia này, Việt Nam hiện là một trong những quốc gia có tốc độ hồi phục và phát triển kinh tế mạnh nhất thế giới trong giai đoạn sau đại dịch, giúp quốc gia thu hút nhiều sự quan tâm và nguồn đầu tư nước ngoài. Sau khi Chính phủ mở lại các chuyến bay quốc tế từ tháng 10 năm 2021, các ngành kinh tế, đặc biệt là du lịch và khách sạn, đã được hưởng lợi lớn.

Yếu tố này đã tạo thuận lợi cho các doanh nghiệp nước ngoài gia nhập thị trường Việt Nam, nhất là trong bối cảnh cơ hội đầu tư tại quốc gia của họ ngày càng hạn chế, các khoản đầu tư cũng không có tính cạnh tranh cao như tại Việt Nam.

“Đây sẽ là cơ hội cho việc phát triển nguồn lực cho dòng FDI ở Việt Nam, bao gồm thị trường bất động sản. Đối với một đất nước với hơn 100 triệu dân như Việt Nam, một siêu độ thị với hơn 10 triệu dân như TP. Hồ Chí Minh, các khoản đầu tư này là rất quan trọng” - ông Khương bình luận thêm.

Thực tế, số vốn ngoại đầu tư trực tiếp (FDI) giảm gần 13% so với cùng kỳ năm trước. Nhưng trong đó, riêng vốn FDI rót vào ngành kinh doanh bất động sản lại tăng vọt với hơn 3,3 tỷ USD, chiếm 19,9% tổng vốn đầu tư đăng ký.

Tuy nhiên, vẫn còn đó những vướng mắc về hành lang pháp lý trong nhiều dự án bất động sản ở Việt Nam, gây do dự cho doanh nghiệp và các nhà đầu tư trong và ngoài nước.

M&A vẫn là giải pháp cho bài toán về vốn

Trong bối cảnh các quy định về tín dụng cho ngành bất động sản có nhiều thay đổi, chuyên gia Savills đánh giá, việc kêu gọi vốn thông qua hình thức mua bán sát nhập (M&A) vẫn được các nhà đầu tư tin tưởng và tìm đến những đơn vị tư vấn M&A tiêu chuẩn quốc tế để được hỗ trợ kết nối với những đối tác phù hợp.



Kêu gọi vốn thông qua hình thức mua bán sát nhập vẫn được các nhà đầu tư tin tưởng. Ảnh: T.L.

Nhận định về xu hướng M&A của các nhà đầu tư nước ngoài tại thị trường bất động sản Việt Nam hiện nay, ông Khương cho rằng, đây là cơ hội lớn dành cho các doanh nghiệp trong nước. Việc liên kết giữa các nguồn lực tài chính khác nhau giúp cho doanh nghiệp cải thiện năng lực phát triển các dự án và thu hút nguồn khách hàng mới do các nhà đầu tư nước ngoài đem lại.

“Ngoài ra, đối với những công ty niêm yết, điều này sẽ hỗ trợ doanh nghiệp trong việc thu hút vốn nước ngoài trên sàn giao dịch chứng khoán. Các công ty quy mô nhỏ với năng lực tài chính thấp cần phải có chiến lược tái cấu trúc lại danh mục đầu tư, đảm bảo hoàn thiện các thủ tục pháp lý của dự án” - Giám đốc cấp cao Bộ phận Đầu tư Savills Việt Nam nói thêm.

Theo ông Khương, ngoài nguồn lực và tài chính thì các thủ tục cơ chế là vấn đề nan giải nhất trong việc phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam, không ít dự án còn vướng mắc vấn đề pháp lý. Vì vậy việc nới room tín dụng và tăng nguồn lực sẽ không tạo nên những thay đổi rõ rệt cho các doanh nghiệp, hay cải thiện tình trạng hạn chế về nguồn cung trên thị trường.

TS. Sử Ngọc Khương - Giám đốc cấp cao Savills Việt Nam, khuyến nghị: Chính phủ cần phải có những chính sách khai thông để bổ sung nguồn vốn nội lực và nguồn vốn vay cho doanh nghiệp, từ đó tăng tính liên kết, giúp thị trường bất động sản tận dụng được tiềm năng của nó.

Theo TBTCVN