TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Hiệp hội Bất động sản TP. HCM đề xuất nới room tín dụng thêm 1-2% cho bất động sản

12:45 11/10/2022

Hiệp hội Bất động sản TP. HCM (HoREA) kiến nghị Chính phủ, Ngân hàng Nhà nước (NHNN) xem xét nới trần tín dụng (room) thêm 1-2% để có thêm nguồn vốn tín dụng khoảng 100.000 - 200.000 tỉ đồng hỗ trợ cho nền kinh tế trong giai đoạn cao điểm cuối năm, trong đó có thị trường bất động sản.

Theo Hiệp hội Bất động sản TP. HCM (HoREA), hiện nay, các chủ đầu tư, người mua nhà và nhà đầu tư thứ cấp trên thị trường bất động sản đang khó khăn trong việc tiếp cận nguồn vốn tín dụng và các nguồn vốn khác.

HoREA cũng đề nghị NHNN tạo điều kiện cho các chủ đầu tư, người mua nhà và nhà đầu tư thứ cấp trên thị trường bất động sản tiếp tục được tiếp cận nguồn vốn tín dụng đối với các dự án bất động sản, khu đô thị, nhà ở thương mại, khu du lịch nghỉ dưỡng, khu công nghiệp, văn phòng cho thuê...của các chủ đầu tư có uy tín thương hiệu và đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, nhất là các dự án nhà ở giá vừa túi tiền và các dự án nhà ở xã hội; Cho phép các tổ chức tín dụng được NHNN chỉ định (Vietcombank, Vietinbank, BIDV, Agrikbank) cho cá nhân, hộ gia đình vay vốn ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội.



Ảnh minh họa, nguồn internet.

Theo ông Lê Hoàng Châu, Chủ tịch HoREA, Nghị định 65/2022/NĐ-CP ban hành ngày 16/09/2022 đã tăng cường "kiểm soát, quản lý chặt chẽ" ngay từ "đầu vào" là khâu phát hành trái phiếu của doanh nghiệp và tăng cường quản lý chặt chẽ "đầu ra" là khâu mua trái phiếu của nhà đầu tư cá nhân.

Tuy nhiên, việc quản lý "rất chặt chẽ đầu ra" có thể làm sụt giảm quy mô thị trường trái phiếu doanh nghiệp, khiến doanh nghiệp khó huy động vốn trên thị trường trái phiếu do thiếu người mua. Điều này có thể làm giảm vai trò của thị trường trái phiếu doanh nghiệp mà lẽ ra phải trở thành một kênh dẫn vốn xã hội hóa quan trọng, bổ sung một phần vốn đầu tư trung, dài hạn cho doanh nghiệp để chia sẻ với kênh tín dụng.

Về vốn đầu tư nước ngoài FDI, trong 9 tháng đầu năm 2022, nguồn vốn này đối với lĩnh vực bất động sản đạt 3,5 tỷ USD, tuy nhiên chủ yếu tập trung vào thị trường bất động sản công nghiệp và một số tập đoàn bất động sản lớn. Đa số doanh nghiệp bất động sản vừa và nhỏ khó tiếp cận được vốn FDI.

HoREA đánh giá các chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, nhà đầu tư và người mua nhà đều gặp khó khăn trong việc tiếp cận nguồn vốn tín dụng ngân hàng, nhất là khi Chính phủ và Ngân hàng Nhà nước đang tập trung kiểm soát lạm phát, thúc đẩy tăng trưởng.

Mới đây, NHNN đã phân bổ thêm hạn mức tín dụng cho 18 ngân hàng thương mại. Theo ước tính của các đơn vị nghiên cứu, lượng tín dụng được phân bổ thực tế chỉ vào khoảng 175.000 - 200.000 tỷ đồng. NHNN còn giữ lại chưa phân bổ

khoảng 200.000 tỷ đồng.

"Ngân hàng Nhà nước hiện vẫn đang giữ mục tiêu tăng trưởng tín dụng năm 2022 khoảng 14%. Nếu Ngân hàng Nhà nước nới room tín dụng thêm 1 - 2% nữa thì sẽ có thêm khoảng trên dưới 200.000 tỷ đồng được bổ sung vào nền kinh tế, giải "cơn khát vốn" của nền kinh tế, trong đó có thị trường bất động sản", HoREA phân tích.

Theo đó, HoREA kiến nghị Chính phủ và Bộ Tài chính xem xét, tạo điều kiện cho nhà đầu tư cá nhân không phải là "nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp" được đầu tư, mua trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ với một tỷ lệ nhất định để thu hút nguồn vốn nhỏ lẻ nhàn rỗi trong xã hội.

Hiện nay, chủ đầu tư, người mua nhà và nhà đầu tư thứ cấp trên thị trường bất động sản khó tiếp cận nguồn vốn tín dụng và các nguồn vốn khác. Tương tự, các doanh nghiệp bất động sản niêm yết trên sàn chứng khoán cũng đang phải đối mặt với tình trạng chứng khoán sụt giảm mạnh. Còn các doanh nghiệp bất động sản khác thì khó huy động vốn ứng trước của khách do thị trường đang có dấu hiệu chững lại, trầm lắng, giao dịch sụt giảm dẫn đến rủi ro mất thanh khoản.

HoREA kiến nghị Bộ Tài chính và Chính phủ xem xét, tạo điều kiện cho các doanh nghiệp có quy mô lớn, có uy tín thương hiệu, công ty đại chúng, công ty niêm yết trên sàn chứng khoán được xếp hạng tín nhiệm thì được phát hành riêng lẻ chào bán cho nhà đầu tư cá nhân không phải là “nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp”. "Trước mắt, cho phép các nhà đầu tư cá nhân này được ủy thác cho công ty chứng khoán, các tổ chức đảm bảo năng lực bằng các hợp đồng thương mại để đầu tư trái phiếu theo quy định".

H.T (t/h)