

Đề xuất 03 nhóm giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản hồi phục

14:51 21/02/2023

Trong báo cáo mới nhất của Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam, từ giữa tháng 05/2022, thị trường bất động sản rơi vào cảnh “bất động” do không tiếp cận được nguồn vốn. Để gỡ khó, Chính phủ nên nghiên cứu xây dựng cơ chế cho thị trường bất động sản theo ba nhóm đối tượng.

Theo thống kê từ năm 2018 đến nay, những vướng mắc về pháp lý, chính sách ngày một khiến doanh nghiệp bất động sản rơi vào cảnh khó khăn nguồn cung bị giảm nghiêm trọng.

Báo cáo năm 2022 của Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARIS), nguồn cung bất động sản ra thị trường đạt khoảng 48.500 sản phẩm, tương đương hơn 20% so với năm 2018. Tuy nhiên, sang quý IV/2022, nguồn cung sụt kỷ lục với gần 7.000 sản phẩm.

Mặt khác, thị trường bất động sản hiện rơi vào cảnh thiếu chính sách điều tiết, không có chính sách hạn chế sản phẩm, hạn chế dự án cao cấp. Thậm chí, chính sách phát triển nhà ở bình dân, nhà ở xã hội cũng không có khiến cơ cấu nguồn cung chủ yếu là sản phẩm cao cấp, có giá trị lớn, hiếm hoi người dân có khả năng chi trả.



Để gỡ khó, Chính phủ nên nghiên cứu xây dựng cơ chế cho thị trường bất động sản theo ba nhóm đối tượng. Ảnh minh họa.

Báo cáo mới đây của VARS cũng nhận định, từ giữa tháng 05/2022, thị trường bất động sản rơi vào cảnh “bất động do tắc nguồn vốn tín dụng, nguồn vốn trái phiếu, thậm chí là nguồn vốn huy động từ khách hàng. Những nguyên nhân này làm khách hàng khó lòng “xuống tiền” đầu tư, cùng đó là hàng loạt hệ lụy mà doanh nghiệp bất động sản phải hứng chịu như doanh thu sụt giảm, chi phí tăng cao do chi phí tiếp cận tài chính tăng, chi phí đầu vào tăng, lãi suất tăng,...

Hàng loạt dự án phải tạm dừng, “sức khỏe” thị trường cũng như cộng đồng doanh nghiệp càng suy giảm trong suốt nửa cuối năm 2022. Bộ Xây dựng thông tin, số lượng doanh nghiệp bất động sản tuyên bố phá sản, giải thể tăng 38,7% so với cùng kỳ năm ngoái, khoảng gần 1.200 doanh nghiệp. Quý IV năm 2022, doanh nghiệp bất động sản mới thành lập cũng chiếm số lượng ít. Nhiều doanh nghiệp bất động sản phải thu hẹp quy mô đầu tư sản xuất kinh doanh, cắt giảm nhân lực lao động.

1. Nguyễn Văn Đính, Phó Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, Chủ tịch VARS nhận định, để thị trường bất động sản hồi phục, cần giải quyết được nhu cầu cấp thiết về nhà ở của người dân. Để gỡ khó, Chính phủ nên nghiên cứu xây dựng cơ chế cho thị trường bất động sản theo ba nhóm đối tượng.

Một là cơ chế, chính sách. Đề xuất các cơ quan quản lý Nhà nước cần đẩy nhanh công tác sửa đổi luật nhằm ổn định thị trường bất động sản lâu dài. Tổ Công tác sớm trình Chính phủ ban hành các Nghị định mới để xử lý vướng mắc

của những nghị định cũ khiến thị trường bất động sản “đóng băng”. Đồng thời, cần những kiến nghị mới mạnh hơn nhằm tạo ra những sản phẩm thích hợp với xu thế thị trường, kích cầu nhu cầu giao dịch,...

Hai là chính sách nguồn vốn cho phát triển thị trường bất động sản. Đề xuất Ngân hàng Nhà nước thúc đẩy việc bơm vốn cho nền kinh tế, đặc biệt là bất động sản.

Với những trường hợp bất động sản gặp khó, Ngân hàng Nhà nước và Ngân hàng thương mại cần tạo điều kiện cho doanh nghiệp giãn, hoãn các khoản vay đến hạn. Đối với doanh nghiệp bị nhảy sang nhóm nợ xấu hơn thì khôi phục lại.

Mặt khác, Ngân hàng Nhà nước cần tạo điều kiện cho việc hỗ trợ vay vốn ưu đãi đối với các doanh nghiệp phát triển dự án nhà ở thương mại giá rẻ, nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân, người có thu nhập thấp. Có chính sách hỗ trợ cho vay đối với các doanh nghiệp phát hành trái phiếu. Xem xét cấp vốn để phát triển các dự án bất động sản du lịch nghỉ dưỡng. Có chính sách phát triển các kênh dẫn vốn mới cho quỹ đầu tư bất động sản, chứng khoán hóa bất động sản, Quỹ nhà ở...

Ba là, đối với các dự án bất động sản. Những doanh nghiệp bất động sản đang rơi vào cảnh khó khăn, nên đặt ra những chiến lược kinh doanh mới, đồng thời tái cấu trúc lại các phân khúc sản phẩm theo hướng “Tăng phân khúc sản phẩm giá rẻ” để sớm có dòng tiền.

Bên cạnh đó, cần nghiên cứu điều chỉnh dự án hoặc một phần dự án (trong giai đoạn đang làm thủ tục đầu tư) sang nhà ở phù hợp với nhu cầu thị trường nhằm được hưởng các chính sách hỗ trợ và dễ phê duyệt hơn. Đáng chú ý, cần rà soát lại danh mục. Giữ lại những dự án có khả năng thực hiện được. Chuyển nhượng, chuyển giao các dự án không đủ nguồn lực triển khai.

Hồng Nhung (t/h)