TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Dòng vốn tín dụng bất động sản sẽ được "thông thoáng" trong năm 2023?

06:11 11/10/2022

Theo các chuyên gia kinh tế, kỳ vọng dòng vốn có thể khơi thông trong năm 2023 là có cơ sở, vì thị trường bất động sản vẫn là kênh đầu tư an toàn.

Thống kê, nhu cầu mua bất động sản (BĐS) tại Hải Phòng giảm 19%, Đà Nẵng giảm 12%, Cần Thơ giảm 14%, Hà Nội giảm 1% so với quý II/2022. Nhu cầu tìm mua các loại hình BĐS đều giảm mạnh trong tháng Chín, lượt tìm kiếm đất nền cả nước giảm 50%, căn hộ giảm 9%, nhà riêng giảm 25%, biệt thự liền kề giảm 12% so...

Song, trong quý III/2022, thị trường BĐS Hà Nội vẫn tiếp tục tăng trưởng mạnh mảng BĐS cho thuê, với xu hướng tìm thuê tăng hơn 58% so với quý II. Tăng mạnh nhất là loại hình văn phòng (tăng 51%) và nhà mặt phố (tăng 40%). Còn tại thị trường BĐS TP. Hồ Chí minh, diễn biến thị trường có phần tích cực hơn, khi nhu cầu tìm kiếm BĐS tăng ở cả thị trường bán và cho thuê. Nhu cầu tìm mua BĐS tăng 19%, trong khi nhu cầu tìm thuê cũng tăng đến 70%.



Dòng vốn tín dụng bất động sản sẽ được "thông thoáng" trong năm 2023? Ảnh minh họa báo Xây dựng.

Ông Nguyễn Quốc Anh, Phó Tổng giám đốc Batdongsan.com.vn nhận định, tình trạng khát vốn của chủ đầu tư các dự án BĐS đã diễn ra từ đầu năm tới nay, khi ngân hàng có động thái kiểm soát chặt nguồn tín dụng. Không chỉ doanh nghiệp khát vốn, người mua nhà cũng khó khăn hơn khi muốn tiếp cận dòng tiền tài chính từ ngân hàng. Ngày 07/09/2022 vừa qua, ngân hàng Nhà nước đã có động thái nới hạn mức room tín dụng cho một số ngân hàng thương mại. Tuy nhiên, dòng vốn này dành cho thị trường vẫn hạn chế, chưa tạo ra thay đổi rõ rệt cho các doanh nghiệp hay cải thiện nguồn cung trên thị trường. Vì vậy, thị trường BĐS vẫn gặp nhiều khó khăn. Thực tế này vẫn có thể tiếp diễn trong quý IV/2022.

Khảo sát của Batdongsan.com.vn cho thấy, dòng vốn đang là “rào cản” lớn ảnh hưởng đến quyết định mua BĐS của nhà đầu tư. Cụ thể, khoảng 36% nhà môi giới BĐS công bố, khách hàng hoãn quyết định mua bán nhà đất vì lo sợ thị trường chưa ổn định; 23% nhà môi giới khẳng định, khách hàng không chốt giao dịch do bị hạn chế trong vay vốn để mua nhà. Trong khi giá BĐS trên thị trường vẫn tăng, lãi suất ngân hàng tăng, nhưng nhà đầu tư nhà không có sự hỗ trợ tài chính… khiến thị trường đang mắc kẹt trong việc khơi thông thanh khoản.

Các chuyên gia kinh tế, BĐS nhìn nhận, thị trường trái phiếu doanh nghiệp trong năm tới còn nhiều khó khăn do lượng lớn trái phiếu BĐS sẽ đáo hạn trong

năm 2023 - 2024. Nguồn cung thị trường hạn chế vẫn tiếp tục “bủa vây” doanh nghiệp BĐS và nhà đầu tư và tình trạng này có thể kéo dài sang năm 2023, nếu nguồn vốn tín dụng chưa được giải tỏa.

Về vấn đề này, ông Nguyễn Quốc Anh dự đoán, trong thời gian tới, động thái kiểm soát hạn mức tín dụng của phía Ngân hàng sẽ vẫn được áp dụng mạnh mẽ trong năm 2023 và lãi suất từ phía ngân hàng sẽ phải điều chỉnh tăng dưới sức ép của lạm phát. Dự báo, Việt Nam có thể duy trì mức tăng trưởng kinh tế 7,2% trong năm 2022 và đầu năm 2023. Vì vậy, Nhà nước sẽ có động thái kiểm soát mạnh hơn tín dụng để tránh lạm phát, thay vì đẩy mạnh dòng tiền vào thị trường.

Kỳ vọng dòng vốn có thể khơi thông trong năm 2023 là có cơ sở, vì thị trường BĐS vẫn là kênh đầu tư an toàn. Thị trường BĐS 2023 cũng được dự báo sẽ tích cực hơn từ phía tâm ý người mua. Một khảo sát với hơn 500 thành viên của Batdongsan.com.vn tiết lộ, hơn 34% người tham dự nhận định, hạn mức tín dụng sẽ được nới lỏng vào cuối năm 2022, 40% tin điều này sẽ diễn ra vào đầu năm 2023 và trên thực tế, lộ trình có thể sẽ phát triển theo kỳ vọng của nhiều nhà đầu tư.

Nguyễn Vân Quỳnh (t/h)