TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

# Fed giảm lãi suất sẽ tác động như thế nào đến thị trường bất động sản Việt Nam?

10:38 26/09/2024

Theo ông Nguyễn Quang Huy, CEO Khoa Tài chính – Ngân hàng trường Đại học Nguyễn Trãi thì, việc Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (Fed) giảm lãi suất 0,5 điểm %, và dự kiến có thể tiếp tục giảm, sẽ có một loạt tác động trực tiếp và gián tiếp lên thị trường bất động sản Việt Nam, đặc biệt từ nay đến cuối năm 2024.

Trong cuộc họp Ủy ban Thị trường mở liên bang (FOMC) vừa diễn ra, Fed đã quyết định cắt giảm lãi suất 50 điểm cơ bản, xuống 4,75-5%. Đây là quyết định giảm lãi suất đầu tiên sau 4 năm tăng liên tục và neo ở mức cao. Fed cũng đã bỏ phiếu cắt giảm lãi suất dự trữ vượt mức (IOER) 50 điểm cơ bản xuống 4,9% nhưng vẫn giữ nguyên thắt chặt định lượng (QT) không đổi.

Phân tích chi tiết về những ảnh hưởng này, ông Huy cho biết có thể xem xét qua nhiều khía cạnh.

Đầu tiên là tác động tích cực đến lãi suất nội địa và dòng vốn tín dụng. Theo ông Huy, khi Fed giảm lãi suất, nhiều khả năng Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (NHNN) sẽ có cơ hội để điều chỉnh giảm lãi suất theo, nhằm duy trì sự ổn định của thị trường tiền tệ và hấp thụ dòng vốn tín dụng với chi phí thấp hơn. Với môi trường lãi suất giảm, các ngân hàng thương mại sẽ có điều kiện cung cấp vốn tín dụng cho các dự án bất động sản với lãi suất ổn định và hợp lý hơn.

Điều này giúp tăng khả năng thanh khoản cho các dự án bất động sản, đặc biệt là các dự án nhà ở, khu công nghiệp, và cho thuê văn phòng; khuyến khích nhà đầu tư trong nước tiếp cận vốn dễ dàng hơn, giảm bớt áp lực từ chi phí vay vốn.

Tiếp đến là thu hút vốn FDI vào bất động sản. “Lãi suất giảm của Fed không chỉ tác động đến Việt Nam, mà còn ảnh hưởng toàn cầu, đặc biệt là dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI). Một phần dòng vốn FDI từ các nước phát triển có thể chuyển hướng vào các thị trường mới nổi như Việt Nam, nơi các lĩnh vực bất động sản công nghiệp và khu đô thị đang phát triển mạnh”, ông Huy nhận định.




Theo chuyên gia, việc Fed giảm lãi suất 0,5 điểm %, và dự kiến có thể tiếp tục giảm, sẽ có một loạt tác động trực tiếp và gián tiếp lên thị trường bất động sản Việt Nam.

Các yếu tố chính gồm: Chi phí vay quốc tế rẻ hơn khiến việc huy động vốn từ các tổ chức quốc tế trở nên dễ dàng hơn, tăng cường niềm tin của nhà đầu tư nước ngoài vào bất động sản Việt Nam.

Cùng với đó là xu hướng dịch chuyển sản xuất. Theo ông Huy, lãi suất thấp sẽ thúc đẩy các doanh nghiệp FDI trong lĩnh vực công nghiệp, logistics chuyển dịch vào Việt Nam, đẩy mạnh nhu cầu đất công nghiệp và khu chế xuất.

Chuyên gia này cũng cho rằng, việc Fed giảm lãi suất sẽ tác động đến bất động sản nhà ở và văn phòng cho thuê.

Theo ông, với lãi suất thấp hơn, người tiêu dùng có khả năng tiếp cận các khoản vay mua nhà với lãi suất hấp dẫn, điều này sẽ thúc đẩy nhu cầu nhà ở tăng mạnh, đặc biệt là phân khúc nhà ở dành cho chuyên gia nước ngoài. Ngoài ra, với dòng vốn FDI tăng lên, nhu cầu văn phòng cho thuê cũng có thể tăng trưởng, đặc biệt là ở các thành phố lớn như Hà Nội, TP.HCM.

Văn phòng cho thuê và khu đô thị chuyên gia sẽ là những phân khúc hưởng lợi lớn, khi nhu cầu từ doanh nghiệp nước ngoài vào Việt Nam mở rộng và gia tăng sự hiện diện của các tổ chức quốc tế.

Một khía cạnh nữa là kiều hối và bất động sản. CEO Khoa Tài chính – Ngân hàng của Đại học Nguyễn Trãi cho biết, lãi suất thấp ở Mỹ có khả năng làm tăng dòng kiều hối về Việt Nam. Phần lớn kiều hối tại Việt Nam thường đổ vào thị trường bất động sản, đặc biệt là vào phân khúc nhà ở. Do đó, việc Fed giảm lãi suất

cũng có khả năng thúc đẩy dòng kiều hối này, hỗ trợ cho sự phát triển của thị trường nhà ở và các dự án bất động sản khác.

Cũng theo chuyên gia, với chính sách giảm lãi suất, dòng vốn đầu tư vào các khu công nghiệp có thể sẽ gia tăng. Việt Nam đã và đang là điểm đến của nhiều tập đoàn đa quốc gia trong chuỗi cung ứng toàn cầu, đặc biệt sau giai đoạn dịch chuyển sản xuất từ Trung Quốc sang các nước Đông Nam Á.

“Fed giảm lãi suất có thể tạo động lực cho các tập đoàn tiếp tục mở rộng cơ sở sản xuất tại Việt Nam, làm tăng nhu cầu đất công nghiệp, nhà xưởng và các khu logistics”, ông Huy cho hay.

Mặc dù có nhiều tác động tích cực, tuy nhiên vị chuyên gia này cũng lưu ý rằng, nếu không quản lý tốt dòng vốn và các dự án bất động sản, thị trường có thể đối mặt với rủi ro bong bóng bất động sản. Lãi suất thấp có thể thúc đẩy đầu cơ và tăng giá tài sản, nếu không có các biện pháp kiểm soát phù hợp từ NHNN và các cơ quan quản lý.

**Thuỳ An**