

Gỡ “nút thắt” về vốn cho thị trường bất động sản

08:18 22/08/2024

Cùng với những vướng mắc về pháp lý và quỹ đất, thì khó khăn về nguồn vốn vẫn đang là nút thắt lớn, khiến cho sức khỏe các DN BĐS rơi vào tình trạng “hụt hơi”. Vì vậy, giải quyết bài toán về vốn - là vấn đề đang được các DN quan tâm với kỳ vọng, giúp thị trường này sớm hồi phục và phát triển ổn định.

Doanh nghiệp vẫn lao đao vì “đói” vốn

Theo khảo sát của Hội Môi giới bất động sản Việt Nam (VARIS), có hơn 70% số doanh nghiệp bất động sản phản ánh các cơ chế, chính sách nhằm tháo gỡ khó khăn về nguồn vốn chưa thực sự phát huy tác dụng đối với hoạt động của doanh nghiệp.

Trong bối cảnh nhà đầu tư suy giảm niềm tin, trái phiếu bất động sản trải qua thời kỳ “chao đảo”, nguồn vốn tín dụng từ ngân hàng được xem là “phao cứu hộ” duy nhất mà các doanh nghiệp bất động sản có thể bầu vút để duy trì hoạt động.

Tuy nhiên, phản ánh của nhiều doanh nghiệp bất động sản cho biết, họ chưa tiếp cận được lãi suất thấp, nhất là với các khoản vay cũ. Ngân hàng thương mại đang hạn chế hạn mức tăng trưởng (room) tín dụng và có xu hướng ưu tiên lựa chọn khách hàng chấp nhận lãi suất cao.

Không ít ý kiến bày tỏ lo ngại về việc ngân hàng có xu hướng thắt chặt các khoản cho vay bất động sản, nhất là với quy định tại Thông tư 06/2023 (có hiệu lực từ ngày 1/9/2023) của Ngân hàng Nhà nước, không bám đúng tinh thần Nghị quyết 33 của Chính phủ.



Tình trạng “đói vốn” đe dọa đến sức khỏe của hàng loạt doanh nghiệp và mọi đối tượng tham gia thị trường bất động sản

Phó chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam (VNREA) Nguyễn Văn Đính cho rằng, khó khăn trong việc huy động vốn, khiến nguồn cung bất động sản sụt giảm nghiêm trọng, do các dự án đang triển khai buộc phải tạm dừng, giãn, hoãn, vì không có vốn thanh toán cho nhà thầu, trả lương cho công nhân.

Theo thống kê của VARS, tổng nguồn cung căn hộ mới năm 2018 là gần 180.000 sản phẩm; nhưng sang năm 2019, đã giảm xuống còn gần 110.000; năm 2020, chỉ còn hơn 90.000 sản phẩm. Năm 2021, thời điểm thị trường chịu ảnh hưởng nặng nề của dịch Covid-19, nhiều dự án phải ngừng thi công, cũng như các vướng mắc về cơ chế, chính sách, vẫn chưa được tháo gỡ một cách triệt để, khiến nguồn cung căn hộ mới tiếp tục giảm xuống còn hơn 50.000 sản phẩm. Năm 2023, nguồn cung có sự cải thiện nhẹ, lên 55.000 sản phẩm, nhưng vẫn chỉ bằng khoảng 30% so 2018.

Báo cáo của các đơn vị nghiên cứu thị trường bất động sản cũng đưa ra những con số ảm đạm, khi số lượng dự án được thi công và số lượng dự án hoàn thiện mở bán đang rất khiêm tốn. Theo Bộ Xây dựng, năm 2023, trên cả nước, chỉ hoàn thành 140 dự án với quy mô khoảng 9.715 ô/nền; được cấp phép mới có 103 dự án với quy mô khoảng 7.173 ô/nền.

Tình trạng “đói vốn” cũng đe dọa đến sức khỏe của hàng loạt doanh nghiệp và mọi đối tượng tham gia thị trường bất động sản, từ chủ đầu tư, sàn giao dịch, môi giới đến khách hàng/nhà đầu tư. Các đơn vị dịch vụ môi giới, hàng loạt doanh nghiệp phải đóng cửa, tạm ngừng hoạt động. Các công ty còn hoạt động

trong lĩnh vực này, phải thu hẹp quy mô đầu tư sản xuất, kinh doanh, cắt giảm bộ máy nhân sự, khiến hàng triệu lao động thất nghiệp.

“Có thể nói, năm 2022, 2023 cũng là thời điểm ghi nhận nhiều nhất tình trạng chậm, thậm chí là “bùng hoa hồng” của các chủ đầu tư đối với các sàn giao dịch bất động sản. Đã có nhiều cuộc tranh luận, khiếu kiện, liên quan đến vấn đề này”, ông Đính nói.

Theo ông Đính: “Nguồn vốn đã - đang và sẽ còn là áp lực đối với hầu hết các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản. Nếu không được giải quyết sớm, thì chắc chắn, nhịp phục hồi của thị trường sẽ bị ảnh hưởng; đặc biệt, 2 kênh vốn quan trọng nhất là tín dụng và trái phiếu doanh nghiệp, trong bối cảnh Việt Nam hiện chưa có, hoặc chưa phát triển các kênh dẫn vốn khác như quỹ đầu tư tín thác bất động sản (REITS), quỹ nhà ở...”.

Mặc dù Ngân hàng Nhà nước đã nỗ lực điều chỉnh, hỗ trợ doanh nghiệp và nền kinh tế, thông qua nhiều đợt giảm lãi suất, các gói tín dụng ưu đãi...; tuy nhiên, những ưu đãi tín dụng chỉ tập trung chủ yếu vào các doanh nghiệp có tình hình tài chính tốt, quỹ đất lớn và có dự án sạch.

Trong khi đó, sau giai đoạn thị trường khủng hoảng, sức khỏe của hầu hết doanh nghiệp đã suy yếu. Một nhóm doanh nghiệp, nếu đủ điều kiện tiếp cận với vốn vay thì đang “mắc kẹt” về pháp lý. Nhóm doanh nghiệp sẵn sàng vay vốn, lại gặp khó khăn khi lãi suất vẫn ở ngưỡng cao so khả năng chịu đựng của doanh nghiệp. Nhóm còn lại, thậm chí chưa đủ điều kiện vượt qua vòng thẩm định hồ sơ, do vẫn tồn nhiều khoản nợ đọng trước đó.

Tại Hội nghị Triển khai nhiệm vụ điều hành chính sách tiền tệ năm 2024, tập trung tháo gỡ khó khăn cho sản xuất, kinh doanh, thúc đẩy tăng trưởng và ổn định kinh tế vĩ mô, diễn ra giữa tháng 3/2024, Chủ tịch Sun Group cho biết, hiện nay, sự chênh lệch giữa các khoản vay của ngân hàng thương mại cổ phần và ngân hàng thương mại nhà nước là khá lớn (từ 4 - 5%). Do đó, doanh nghiệp mong muốn có sự thu hẹp khoảng cách này, tiếp cận nguồn vốn tín dụng với chi phí thấp hơn. Nếu được, các chi phí vay vốn giảm hơn nữa để tạo điều kiện cho doanh nghiệp phục hồi.

Cũng tại Hội nghị, Thủ tướng Chính phủ đánh giá, lãi suất cho vay vẫn còn cao; việc xử lý các ngân hàng thương mại yếu kém còn chậm; một số chương trình tín dụng chưa hiệu quả, đơn cử như gói 120.000 tỷ đồng cho vay nhà ở xã hội...

Thủ tướng cũng yêu cầu làm rõ việc “vì sao doanh nghiệp kêu thiếu vốn, khó tiếp cận vốn tín dụng, trong khi lượng tiền gửi của tổ chức kinh tế và người dân

gửi vào hệ thống ngân hàng lại tăng, mặc dù lãi suất huy động liên tục giảm?”. Nút thắt ở đâu; nguyên nhân là gì; do quy định, do điều hành, do thận trọng hay do cục bộ?



Nếu không được giải quyết sớm câu chuyện nguồn vốn, nhịp phục hồi của thị trường sẽ bị ảnh hưởng

Gỡ “nút thắt” về vốn cách nào?

Phó chủ tịch Câu lạc bộ Bất động sản Hà Nội, Nguyễn Thế Điệp cho biết, phần lớn doanh nghiệp đang rơi vào hoàn cảnh khó khăn. Thực tế hiện nay, 70 - 80% số doanh nghiệp bất động sản đang phải “đứng im” vì không đủ điều kiện tiếp cận vốn ngân hàng để tiếp tục triển khai dự án.

Bởi vậy, để tháo gỡ một cách kịp thời, theo ông Điệp, Chính phủ cần có quỹ bảo lãnh, tạo điều kiện cho những doanh nghiệp có tài sản lớn dừng hoạt động do khách quan, không đủ điều kiện vay ngân hàng.

“Nếu như vẫn theo hình thức ngân hàng thẩm định và phải đủ những điều kiện mới cho vay, thì nhiều doanh nghiệp sẽ không tiếp cận được ngân hàng và không triển khai được các dự án. Do đó, Chính phủ cần đứng ra bảo lãnh cho doanh nghiệp để họ tiếp tục phát triển”, ông Điệp đề xuất.

Theo ông Nguyễn Văn Đính, để tháo gỡ nút thắt về vốn cho thị trường bất động sản, Chính phủ, các bộ, ngành và hệ thống ngân hàng, cần sớm ban hành các văn bản, nghị định, thông tư quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành 3 bộ luật (Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Đất đai) mới được thông

qua, nhằm đảm bảo tính “tương thích” giữa 3 bộ luật, cả về mặt phạm vi, đối tượng, thời gian và không gian.

Đối với các vấn đề, vướng mắc chưa được tháo gỡ trong luật, các cơ quan bộ, ngành cần chủ động rà soát, tổng hợp, nghiên cứu hướng giải quyết, thông qua việc soạn thảo, trình phê duyệt các cơ chế, chính sách đặc thù bằng các nghị quyết, để hỗ trợ xử lý, tránh ách tắc kéo dài.

Song song với việc điều chỉnh hạ lãi suất, các ngân hàng cần xem xét, nới lỏng điều kiện vay để các doanh nghiệp, khách hàng tăng cơ hội tiếp cận được với các khoản vay, tránh trường hợp “lãi tuy giảm” nhưng thủ tục lại “chặt”.

Đối với các doanh nghiệp bất động sản gặp khó khăn, Phó chủ tịch VNREA đề nghị, Ngân hàng Nhà nước nên tạo điều kiện cho doanh nghiệp hoãn nợ các khoản vay đến hạn như thời kỳ dịch Covid-19 bùng phát, tiếp cận với các khoản vay tín dụng mới để các dự án được triển khai liền mạch, giảm sức ép lên thị trường.

Tuy nhiên, chúng ta cần kiểm soát tốt dòng tiền bơm vào thị trường, phải hướng vào các phân khúc sản phẩm phù hợp, đưa mức giá bất động sản nhà ở xuống mức dễ chịu hơn với những hộ gia đình có nhu cầu thực. Với các doanh nghiệp đạt được thỏa thuận vay tại thời điểm lãi suất đang cao, khi lãi suất giảm, ngân hàng nên xem xét, điều chỉnh dần mức lãi suất áp dụng để đảm bảo hỗ trợ doanh nghiệp tốt nhất.

Bên cạnh đó, Ngân hàng Nhà nước tiếp tục bám sát - chỉ đạo ngân hàng thương mại tiếp tục rà soát, phân loại các dự án bất động sản để kịp thời có giải pháp tín dụng phù hợp đối với doanh nghiệp, dự án bất động sản đủ điều kiện, nhất là các doanh nghiệp có dự án bất động sản đáp ứng nhu cầu thực của thị trường, các dự án nhà ở xã hội, nhà ở thương mại giá thấp, phù hợp với thu nhập của người lao động.

Mặt khác, Ngân hàng Nhà nước cần hướng dẫn, tạo điều kiện thuận lợi cho người mua nhà tiếp cận nguồn vốn tín dụng ngân hàng để đáp ứng nhu cầu vốn về nhà ở.

Doanh nghiệp bất động sản cũng cần chủ động rà soát lại danh mục dự án đầu tư, bán một phần hoặc toàn bộ các dự án không phù hợp với nguồn lực hiện tại; đồng thời chủ động cơ cấu nợ và lên phương án dòng tiền. Doanh nghiệp tập trung nguồn vốn vào các dự án đảm bảo pháp lý, có phương án vay vốn khả thi, có khả năng hoàn thành sớm, để thanh khoản để các ngân hàng thương mại có cơ sở cấp tín dụng.

Đối với các dự án mới trong giai đoạn nghiên cứu, doanh nghiệp chủ động định hướng sang phân khúc giá bình dân để đảm bảo khả năng hấp thụ khi đưa sản phẩm ra thị trường.

Chuyên gia kinh tế, TS. Đinh Thế Hiển cho rằng, bản chất câu chuyện doanh nghiệp bất động sản thiếu vốn hiện nay, nằm ở cách thức kinh doanh. Nhiều doanh nghiệp Việt Nam phát triển theo chiều rộng, không có chiến lược lâu dài, các công ty bất động sản làm dự án nối tiếp dự án. Không như các công ty bất động sản nước ngoài - họ xây dựng một dự án tập trung và vẫn giữ lại một phần bất động sản để khai thác lâu dài.

Xét về quy mô, chuyên gia này đánh giá, Việt Nam có nhiều doanh nghiệp bất động sản lớn, nhưng quy mô đó dựa trên phát triển chiều rộng và nguồn vốn ngắn hạn từ ngân hàng; đồng thời họ chủ yếu dựa trên nhu cầu của người mua để phát triển dự án. Do đó, một khi thị trường tạm thời trì trệ, dự án bị đóng băng, hình ảnh về dự án đó càng thêm xấu. Doanh nghiệp tiếp tục gánh nợ lãi vay, rơi vào cảnh khát vốn, do cùng lúc triển khai nhiều dự án và dùng nguồn vốn huy động quá lớn từ khách hàng.

Chính vì thế, ông TS. Đinh Thế Hiển nhấn mạnh, dù sắp tới, luật có thoáng hơn, tạo điều kiện tháo gỡ pháp lý, nhưng nếu doanh nghiệp không thay đổi hành vi, chiến lược đầu tư, cũng như tổ chức vốn, thì cũng không thoát khỏi cảnh thiếu vốn...

Thuỳ An