TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

“Khơi thông” dòng vốn cho thị trường bất động sản

08:48 17/09/2022

Trong bối cảnh thực trạng các doanh nghiệp bất động sản phải đối mặt với hàng loạt khó khăn do thiếu vốn, các chuyên gia, nhà quản lý “hiến kế” các giải pháp căn cơ, gốc rễ vấn đề về khơi thông nguồn vốn cho thị trường bất động sản.

Vấn đề “đầu tiên” là “tiền đâu”?

Thị trường bất động sản đang đối mặt với vô vàn khó khăn, thách thức do vấn đề thiếu vốn gây ra. TS. Lê Xuân Nghĩa, nguyên Phó Chủ tịch Ủy ban Giám sát tài chính quốc gia đánh giá, dòng vốn cho thị trường bất động sản đang có vấn đề nghiêm trọng.

Trên thực tế, một số nhà thầu lớn cho biết rất nhiều chủ đầu tư bất động sản, kể cả các tập đoàn lớn đã xin giãn tiến độ thanh toán từ 03 tháng lên tới 5, 6 tháng do thiếu vốn. Khoảng 30 – 40% các doanh nghiệp bất động sản, xây dựng, xây lắp đang nợ đọng lẫn nhau với số tiền khoảng 60.000 tỷ đồng.

Theo ông Nghĩa, hầu hết các quốc gia trên thế giới, vốn của thị trường bất động sản nói riêng và hoạt động kinh doanh nói chung đến từ ba nguồn chính: tín dụng ngân hàng; trái phiếu doanh nghiệp; vốn cổ phần hoặc từ thị trường cổ phiếu. Ở Việt Nam và Trung Quốc có thêm một loại vốn từ trả trước một phần của khách hàng. Thậm chí, trong nhiều trường hợp, đây là nguồn vốn quan trọng và an toàn giúp doanh nghiệp bất động sản giải quyết được nhiều vấn đề cấp bách. Thế nhưng, vốn trả trước của khách hàng lại suy yếu do dư cung.

Tại Việt Nam, doanh nghiệp bất động sản bị thiếu vốn do thừa cung. Ngoài ra, tại một số phân khúc bất động sản, Việt Nam còn xuất hiện hiện tượng thiếu cung cục bộ, điều này cũng dẫn tới tình trạng thiếu vốn do không có hàng để bán.

“Bên cạnh việc không được cấp giấy phép dự án mới thì thị trường bất động sản còn thiếu cung tại một vài phân khúc do nhiều dự án không có tiền triển khai, không có tiền giải phóng mặt bằng… Thiếu cung ở đây thực chất là thiếu vốn”,

ông Nghĩa nhấn mạnh.

Với dòng vốn từ tín dụng ngân hàng, thời gian qua luôn được kiểm soát chặt chẽ. Trong 6 tháng đầu năm 2022, lượng tín dụng đổ vào thị trường bất động sản đã tăng hơn 14%. Do đó, các doanh nghiệp cũng không nên mong đợi quá nhiều từ vốn tín dụng ngân hàng.

Về trái phiếu doanh nghiệp, trong 07 tháng đầu năm 2022, doanh nghiệp bất động sản chỉ phát hành 45 nghìn tỷ đồng, giảm mạnh so với những năm trước. Điều này xuất phát từ rủi ro pháp lý và sự chậm trễ trong việc bổ sung sửa đổi Nghị định 153.

“Sự chững lại đáng lo ngại của thị trường trái phiếu doanh nghiệp bất động sản khiến cho nhiều dự án không được tiếp tục triển khai, nhiều doanh nghiệp không có khả năng thanh toán dư nợ trái phiếu chuẩn bị đáo hạn. Ước khoảng 120 nghìn tỷ trái phiếu doanh nghiệp đáo hạn trong năm nay và 360 nghìn tỷ trong giai đoạn 2022-2024.

Nếu một số doanh nghiệp bất động sản vỡ nợ trái phiếu doanh nghiệp sẽ gây hệ lụy lớn cho thị trường bất động sản nói riêng và toàn bộ thị trường tài chính nói chung, nợ xấu theo đó tăng, đà phục hồi kinh tế giảm”, ông Nghĩa nói.

PGS.TS. Nguyễn Trọng Điều - Chủ tịch Hội Doanh nhân tư nhân Việt Nam cho rằng: “Mặc dù theo Nghị định 31/2022/NĐ-CP, trong 2 năm 2022-2023, ngân sách Nhà nước dành 40.000 tỷ đồng hỗ trợ 2% lãi suất để doanh nghiệp phát triển kinh tế, phục hồi sản xuất do ảnh hưởng của dịch Covid-19, tuy nhiên, đến thời điểm này, doanh nghiệp vẫn chưa tiếp cận được gói hỗ trợ này. Điều này khiến cho doanh nghiệp thì đang “khát vốn” còn gói hỗ trợ lại không đến được doanh nghiệp.



Thị trường bất động sản đang gặp nhiều khó khăn về dòng vốn.

“Hiến kế” giải pháp

Trong bối cảnh hiện tại khi tín dụng bất động sản bị kiểm soát, chứng khoán giảm thì huy động trái phiếu doanh nghiệp vẫn là một giải pháp về nguồn vốn khả dĩ. Để giải quyết bài toán nguồn vốn này, tiến sĩ Lê Xuân Nghĩa cho rằng các doanh nghiệp bất động sản cần nhanh chóng đăng ký xếp hạng doanh nghiệp nhằm tạo ra tiền đề minh bạch và chuyên nghiệp để dễ dàng phát hành trái phiếu doanh nghiệp.

Cùng quan điểm, ông Phùng Xuân Minh, Chủ tịch Hội đồng quản trị Saigon Ratings cho biết tại nhiều quốc gia có nền kinh tế phát triển trên thế giới, không phải doanh nghiệp nào cũng đều có thể phát hành và chào bán trái phiếu trên thị trường thành công. Chỉ các tổ chức phát hành và trái phiếu đã được Xếp hạng tín nhiệm, với chất lượng tín nhiệm tương đối tốt mới được phát hành. nhiều nước đã áp dụng xếp hạng tín nhiệm với doanh nghiệp để minh bạch thị trường, là cơ sở cho khơi thông nguồn vốn.

Về giải pháp khơi thông dòng vốn bằng trái phiếu doanh nghiệp, ông Khổng Phan Đức, Chủ tịch Hội đồng thành viên Vietinbank Capital nói: “Thị trường trái phiếu doanh nghiệp cần phải bảo đảm một nguyên tắc, đó là thị trường nợ dân sự. Chúng ta phải tôn trọng tính thỏa ước dân sự, giữa bên cho vay và bên đi vay và hãy để cho thị trường, nền kinh tế tự điều tiết”.

Ông Phùng Xuân Minh nói thêm rằng: “Mục tiêu cuối cùng là thị trường phải minh bạch thông tin. Việc minh bạch thông tin sẽ giúp cơ quan quản lý nhà nước thuận lợi hơn trong quản lý, quản lý chặt chẽ hiệu quả theo đúng định hướng. Đối với doanh nghiệp, các tổ chức đầu tư trong và ngoài nước có thông tin đáng tin cậy, đầy đủ, kịp thời để tham khảo đầu tư vào bất cứ doanh nghiệp nào nếu có nhu cầu.

Nhà đầu tư cá nhân cũng có thông tin để quyết định đầu tư vào các kênh huy động vốn của doanh nghiệp. Với nội tại doanh nghiệp, minh bạch thông tin giúp doanh nghiệp nâng cao chất lượng quản lý nội bộ, tạo nên một doanh nghiệp tốt, một khả năng huy động tốt”.

Tiến sĩ Lê Xuân Nghĩa đã khuyến nghị 6 chính sách để khơi thông dòng vốn cho thị trường bất động sản.

Thứ nhất, sửa đổi nhanh Nghị định 153 để phục hồi thị trường trái phiếu doanh nghiệp đang bị đình trệ do thủ tục và do lòng tin nhà đầu tư suy giảm.

Thứ hai, thị trường chứng khoán đang có cơ hội phục hồi do kinh tế vĩ mô ổn định, tăng trưởng GDP cao, hệ thống giao dịch và thanh toán mới (T+2), khả năng thăng hạng thị trường... Tuy nhiên lòng tin của nhà đầu tư, kể cả nội địa và nước ngoài đang khá bấp bênh.

Các nhà hoạch định chính sách cần có thêm các động thái hơn nữa như điều chỉnh "room" tín dụng, chính sách về trái phiếu doanh nghiệp, chính sách tạo lập các định chế xây dựng thị trường, kể cả tổ chức bộ máy của Ủy ban Chứng khoán Nhà nước và các Sở giao dịch....

Thứ ba, các cơ quan chức năng nên phân tích và công bố kết quả đánh giá khả năng vỡ nợ trái phiếu doanh nghiệp. Đồng thời, nêu các biện pháp hạn chế hoặc xử lý tình trạng này nếu xảy ra (Thái Lan và Trung Quốc hiện đã có khung chính sách về vấn đề này).

Thứ tư, các doanh nghiệp bất động sản cần chấm dứt tình trạng thổi giá (trong khi cơ quan quản lý thị trường, cơ quan chống hạn chế cạnh tranh... cần vào cuộc) để đưa giá cả về mặt bằng thực, tạo lòng tin cho nhà đầu tư tiếp tục bỏ tiền vào khu vực này và mang lại hiệu quả thực sự.

Thứ năm, doanh nghiệp bất động sản có dư nợ trái phiếu lớn, thời gian đáo hạn trong kỳ tới cần nhanh chóng xây dựng kế hoạch chi trả, bao gồm mạnh dạn phát hành trái phiếu mới hoặc bán các dự án, tài sản dở dang... nhằm duy trì thanh khoản, vượt qua giai đoạn khó khăn trước mắt.

Thứ sáu, doanh nghiệp bất động sản cũng cần nhanh chóng đăng ký xếp hạng doanh nghiệp, có thể công bố hoặc chưa công bố, quan trọng là tạo ra một tiền đề minh bạch và chuyên nghiệp để dễ dàng phát hành trái phiếu doanh nghiệp trong một vài năm tới, hoặc thậm chí ngay trong năm sau với những doanh nghiệp có nền tảng tài chính tương đối tốt.

Còn đối với doanh nghiệp bất động sản, TS. Đinh Thế Hiển,chuyên gia kinh tế cũng đưa ra ba giải pháp vốn bền vững.

Một là, giảm nhu cầu vốn tín dụng ngân hàng thương mại bằng cách cho vay theo tỷ lệ giảm dần các phân khúc không ưu tiên.

Hai là, tăng vốn cổ phần để tăng nguồn lực: công ty bất động sản là ngành tài chính đầu tư cần có thực lực tài chính bằng vốn chủ sở hữu. Việc phát hành trái phiếu sẽ tăng áp lực trả nợ.

Ba là, cần định chế tài chính hợp tác phát triển dự án: Quỹ tín thác bất động sản hoặc tương tự; Hợp tác Quỹ - Công ty theo từng dự án; Nhà đầu tư cá nhân mua chứng chỉ quỹ sẽ an toàn hơn mua trái phiếu doanh nghiệp hoặc ký hợp đồng hợp tác với công ty.

Với những giải pháp trên, sau khi kiểm soát được đại dịch Covid-19, nền kinh tế bước vào giai đoạn phục hồi và phát triển, kỳ vọng dòng vốn cho thị trường bất động sản sẽ được khơi thông một cách linh hoạt, nhưng đảm bảo an toàn, bền vững.

Trúc Mai