TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

"Không phải khủng hoảng, thị trường bất động sản chỉ đang điều chỉnh để bền vững hơn"

10:16 18/12/2022

Cùng với các chính sách gỡ nút thắt về pháp lý, vốn trong đó có trái phiếu doanh nghiệp bất động sản, thậm chí phải có giải pháp mạnh để kích cầu...

Với vai trò quan trọng của thị trường bất động sản trong phục hồi và phát triển kinh tế, Thủ tướng Chính phủ vừa yêu cầu các tư lệnh ngành, đơn vị trực thuộc Trung ương thực hiện nhiều biện pháp để thị trường bất động sản tiếp tục phát triển ổn định, lành mạnh và bền vững... Tiến sĩ Cấn Văn Lực, Kinh tế trưởng Ngân hàng BIDV, thành viên Hội đồng Tư vấn Chính sách Tiền tệ Quốc gia, kỳ vọng vào sự phục hồi của thị trường năm tới. Nhưng cần phải gỡ nút thắt về pháp lý, vốn trong đó có trái phiếu doanh nghiệp bất động sản, thậm chí phải có giải pháp mạnh để kích cầu...



Thị trường trường bất động sản đang chờ những chính sách nhằm tháo gỡ khó khăn. Ảnh: Quý Hoà.

Theo ông những khó khăn của thị trường bất động sản đang loang tới những lĩnh vực kinh tế khác như thế nào trong năm 2023?

Rất nhiều cụm từ gần đây được dành cho lĩnh vực này như "khủng hoảng", "suy thoái". Nói thế là hơi bi quan. Chúng ta nên coi đây là một cú điều chỉnh và là cú điều chỉnh cần thiết cho thị trường tốt và minh bạch hơn. Không chỉ ở Việt Nam mà trên toàn cầu giá bất động sản và các giao dịch bất động sản cũng bị giảm. Nguyên nhân hiện bối cảnh đã rất khác so với trước, cả về vĩ mô, nền tảng doanh nghiệp và tính chất thị trường bất động sản, đã vững chắc hơn trước rất nhiều.

Trong giai đoạn năm 2011 - 2012, khó khăn từ lĩnh vực tài chính ngân hàng lan sang lĩnh vực bất động sản. Nhưng bây giờ không phải như vậy. Bởi tăng trưởng kinh tế giai đoạn đó rất thấp, chỉ từ 5% - 5,5% trong khi lạm phát cao tới 18%, tỉ giá lúc đó điều chỉnh kinh khủng, một đêm điều chỉnh tăng tới 9,3% (năm 2011). Tình hình hiện nay ngược lại, tăng trưởng kinh tế của Việt Nam cao, khoảng 8%, lạm phát thấp, năm nay 3,2%. Trong năm tới có thể nhích lên cũng là 4%.

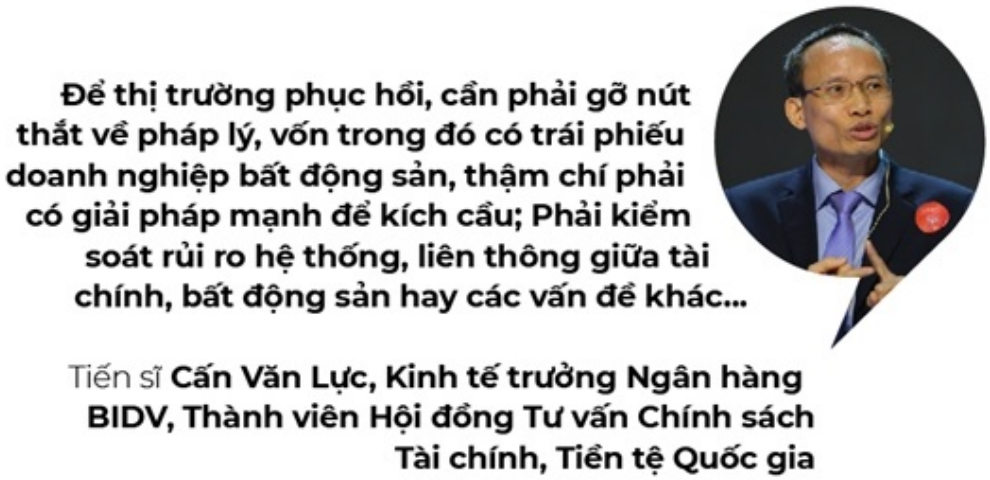
Đặc biệt, thực lực của doanh nghiệp hiện nay tốt hơn rất nhiều so với trước đây. Thời điểm đó các doanh nghiệp đa số là đầu cơ, là lỗ, là bong bóng. Hiện nay, nhìn vào các doanh nghiệp niêm yết trên sàn chứng khoán, lợi nhuận trước thuế của họ vẫn tăng.

Ngoài ra, phần lớn nguồn tiền của nhà đầu tư vẫn có, nhưng do tâm lý chờ bắt đáy hoặc niềm tin, có nên đầu tư thời điểm này không… Như vậy có thể thấy thị trường hiện nay vẫn vững chãi hơn so với thời điểm 10 năm trước. Bản chất không phải khủng hoảng, mà thị trường đang điều chỉnh, cho lành mạnh và bền vững hơn.

Hiện Chính phủ đã có những động thái lập tổ công tác tháo gỡ khó khăn và nới room tín dụng… Ông có nghĩ niềm tin thị trường đã trở lại?

Ngân hàng Nhà nước vừa quyết định nới thêm 1,5-2%, tức là nâng tổng tăng trưởng chỉ tiêu tín dụng cả năm 2022 lên 15,5-16%. Năm nay, tổng dư nợ tín dụng nền kinh tế cũng tương đối lớn.

Các doanh nghiệp hiện đang rất cần vốn, đặc biệt là dịp cuối năm và nhất là trước Tết Nguyên đán. Chưa kể, năm nay, doanh nghiệp phải đội chi phí rất lớn, kéo thêm nhu cầu vốn của doanh nghiệp từ 7 - 14%.



Trong bối cảnh đó, các kênh huy động vốn rất khó. Điển hình kênh trái phiếu doanh nghiệp có lượng phát hành giảm từ 35 - 40% so với cùng kỳ năm ngoái. Riêng doanh nghiệp bất động sản càng khó phát hành hơn.

Có thể thấy việc nới room tín dụng đem lại tác động tích cực, giúp cho doanh nghiệp có thêm nhiều cơ hội khi tiếp cận nguồn vốn trong bối cảnh nhiều hồ sơ, nhiều công trình, dự án đang dở dang khi trái phiếu doanh nghiệp chưa phát hành được. Cùng đó, giúp cho giá cổ phiếu của khối bất động sản cũng phục hồi tích cực hơn trong mấy ngày vừa qua.

Nhưng theo ông, những giải pháp nào nên được làm nhanh, và đâu là giải pháp cần nghiên cứu kỹ và có sự đồng bộ hơn?

Kênh dẫn vốn khác như trái phiếu doanh nghiệp cần phải khẩn trương tháo gỡ vì đây là kênh rất quan trọng với doanh nghiệp bất động sản. Do đó, cần sớm sửa Nghị định 65 để tháo gỡ khó khăn cả về cung và cầu cho thị trường trái phiếu doanh nghiệp.

Bộ Tài chính vừa trình Chính phủ dự thảo nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định 65 năm 2022 sửa đổi, bổ sung một số điều nghị định 153 năm 2020 về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu ra thị trường quốc tế.

Ngoài ra việc giãn, hoãn nợ, giãn, hoãn thuế và tăng khả năng tiếp cận vốn... là những giải pháp tiếp theo hoàn toàn nằm trong khả năng để tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp bất động sản.

Với điều hành tín dụng, cần sớm tiếp cận và có phương pháp gián tiếp nhiều hơn và khả thi, lâu dài. Tuy nhiên, việc điều hành tăng trưởng tín dụng, rút kinh nghiệm năm 2022, trong 6-7 tháng đầu năm tăng trưởng nhanh nên không

lường được hết các khó khăn liên quan đầu tư công và phanh lại. Do đó, Chính phủ cũng cần cân nhắc "phanh" như thế nào để không tạo bất ngờ cho thị trường.

Với riêng thị trường bất động sản thì sao, thưa ông?

Tôi hy vọng vào sự phục hồi của thị trường năm tới. Nhưng để thị trường phục hồi, cần phải gỡ nút thắt về pháp lý, vốn trong đó có trái phiếu doanh nghiệp bất động sản, thậm chí phải có giải pháp mạnh để kích cầu; Phải kiểm soát rủi ro hệ thống, liên thông giữa tài chính, bất động sản hay các vấn đề khác.

Ngoài ra, cần phải khéo khoanh vùng bởi bất động sản là ngành chủ lực về vốn hóa, đứng thứ hai về phát hành trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường. Cuối cùng, cần tái cơ cấu và chuẩn bị nền tảng cho tương lai.

Để thích ứng với bối cảnh mới và tầm nhìn bền vững, doanh nghiệp bất động sản cần tái cơ cấu như thế nào về tín dụng, thị trường, sản phẩm…?



Thị trường M&A bất động sản TP.HCM đang diễn ra mạnh. Ảnh: Quý Hoà.

Hiện lượng giao dịch và khả năng hấp thụ trên thị trường giảm mạnh, doanh thu của doanh nghiệp bất động sản cũng sụt giảm. Trong khi đó, vấn đề cấp phép, xin phê duyệt các dự án mới đều giảm. Các hoạt động tái cấu trúc, sàng lọc, M&A đang diễn ra mạnh.

Trong bối cảnh này, doanh nghiệp cần cơ cấu, kiểm soát lại rủi ro dòng tiền, lãi suất tỉ giá; có phương án xử lý việc đáo hạn trái phiếu doanh nghiệp giai đoạn 2023 - 2024. Muốn xây dựng niềm tin thì phải giữ vững lời hứa trả nợ đúng hạn. Đồng thời doanh nghiệp cần chủ động tìm hiểu, tiếp cận chương trình phục hồi. Đó là chương trình phục hồi xanh, tăng trưởng xanh. Hiện nay, bất động sản xanh đang là xu thế.

Bên cạnh đó, doanh nghiệp bất động sản cần phải chuyển đổi số để kịp thời đón đầu xu hướng mới. Trong đó việc thích ứng để có thể quản lý thay đổi, quản lý rủi ro... là điều tất yếu.

Ông nhìn nhận thế nào về dòng vốn quốc tế thời điểm này có thể chảy vào thị trường bất động sản? Cần những lưu ý gì khi đón nhận dòng vốn này?

Ngoài tín dụng, doanh nghiệp bất động sản cần lưu tâm, linh hoạt huy động vốn từ các kênh khác như phát hành trái phiếu, chào bán cổ phần, phát hành cổ phiếu, từ quỹ đầu tư, quỹ REIT, thuê tài chính...

Doanh nghiệp bất động sản hướng tới minh bạch, chuyên nghiệp, nhất là hồ sơ tín dụng, hồ sơ phát hành chứng khoán, thực hiện các cam kết... Đặc biệt, việc huy động vốn phải gắn với mục đích sử dụng cụ thể, đi kèm với đó là quan tâm quản lý rủi ro tài chính về dòng tiền, lãi suất, tỉ giá. Cuối cùng, các doanh nghiệp cần phải vững tâm để vượt qua khó khăn.

Cám ơn ông!

Theo Nhịp Cầu Đầu Tư