

Siết tín dụng BĐS: Thời điểm vàng để chấn chỉnh thị trường

11:31 17/08/2022

Trong bối cảnh thị trường bất động sản rơi vào trầm lắng, nguồn vốn tín dụng và trái phiếu doanh nghiệp bị kiểm soát chặt, thị trường dự báo tiếp tục đối mặt với nhiều thách thức trong thời gian tới, TS Cấn Văn Lực, Chuyên gia Kinh tế trưởng BIDV cho rằng, thị trường bất động sản đang bị điều chỉnh giảm và đây cũng là thời điểm vàng để chấn chỉnh thị trường.

Đây là thông tin c Chia s ti “Din àn bt ng sn: Nhng vùng t tim nng” do Tp chí in t Nhà Qun Tr t chc mi ày.



Toàn cảnh Diễn đàn

D kin tng lng vn s tung ra th trng bt ng sn khong 800.000 t

Trong bi cnh bt ng sn ri vào trm lng, ngun vn tín dng và trái phiu doanh nghiệp b kim soát cht, th trng d báo tip tc i mt vi nhieu thách thc trong thi gian ti TS. Cn Vn Lc, Chuyên gia Kinh t trng BIDV cho rng, th trng bt ng sn ang b iu chnh gim và ày cng là thi im vàng chn chnh th trng. Bi trong hai nm va qua có hin tng, nhà nhà ngi ngi u t ài, iu này rt nguy him cho nn kinh

t.

Theo chuyên gia, thị gian va qua, có ít nht 4 dòng vn vào bt ng sn. Th nht, s liu ca Ngân hàng Nhà nc (NHNN) cho bit, tính n 30/6/2022, tng d n tín dng i vi lĩnh vc bt ng sn t trên 2,36 triu t ng, tng 14,07% so vi cuì nm ngoái, cao hn mc tng tín dng 9,35% chung toàn h thng. Trong ó, d n tín dng bt ng sn hin chim 20,74% tng d n tín dng toàn h thng (cùng k nm 2021 tng 8,2%, chim 19,9%). Còn li là tín dng cho vay mua nhà .

Th hai là vn t nhân (vn góp) vi khong 60.000 t ng (chim khong 20% tng s vn ng ký ca các doanh nghiệp bt ng sn thành lp mi trong 7 tháng u nm 2022).

Th ba là vn FDI vi hn 3,21 t USD tính n ngày 20/7.

Và cuì cùng là trái phiu doanh nghiệp bt ng sn vi khong 45.000 t ng, chim khong 22% tng lng phát hành 7 tháng qua.

“Theo thng kê ca chúng tôi, tng lng vn tung ra cho th trng bt ng sn trong 7 tháng u nm 2022 c khong 420.000 t ng và nu nh t nay n cuì nm thun li thì con s c nm s ri vào khong 800.000 t. ây là mt con s không h nh so vi toàn b lng vn u t cho nn kinh t”, v này cho bit.

Cng theo thông tin t ông Lc, trong tháng 8 này, Chính ph s ban hành Ngh nh 153 sa i. Qua ó, kênh trái phiu doanh nghiệp k vng sôi ng tr li, dù không bùng n nh hai nm va qua nhng mc tng trng kh thì có th t 30 – 35%.

Ông Lc cho bit thêm, dòng vn ang tn ng trong th trng bt ng sn hin nay tng i ln, tc là doanh nghiệp n ng ln nhau. C th, có khong 30 – 40% các doanh nghiệp bt ng sn, xây dng, xây lp ang n ng ln nhau. Trc ây h gia hn cho nhau 45 ngày nhng hin nay ã lên ti 90 ngày. Do ó, vòng quay tín chm i và ây là mt khó khn cho các doanh nghiệp xây dng, bt ng sn.

Giai on u t BS “d” ã không còn!

Chia s ti “Din àn bt ng sn: Nhng vùng t tim nng”, ông Nguyn Th Tuyn, Ch tch BHS Group nhn nh có 4 du hiiu tích cc nh hng n th trng bt ng sn hin nay:

Th nht là kinh t v mô tng trng tt trong 6 tháng u nm 2022, lng vn FDI tng cao. Vn u t nc ngoài trong 6 tháng u nm 2022 bng nm 2021.

Th hai, dch bnh ã c khng ch, ngi dân ã c ã triu nhng chuyn bay vi s i li ca ngi dân tt hn, kh nng tip cn, tham gia th trng bt ng sn d dàng hn.

Th ba, th trng du lch tr li. ây là yu t rt rõ; Th t, là u t công.

Ông Tuyn cng ch ra 4 yu t tiêu cc nh hng n th trng bt ng sn:

Th nht là mt bng giá bt ng sn tng khá nhanh, Hà Ni có nhng d án t nn phía Tây ang t 30 - 35 triu ng lên n trên 100 triu ng/m².

Yu t th 2 là tín dng, “chúng tôi tng trin khai các d án ã ký hp ng mua bán nhng ngân hàng dng gii ngân do ht room tín dng. ây là iu ang nh hng trc tip n thanh khon ca th trng và kh nng chi tr ca nhà u t”.

Th 3, chui cung ng t gãy, chín tranh luôn ché ch.VIC giao thông i li, cung cp hàng hoá b cn tr, dn n giá c hàng hoá tng, vt t tng, góp phn y giá bt ng sn.

Th 4, lm phát là bóng ma rt ln i vi nn kinh t nói chung và th trng BS nói riêng.

Ti din àn, Ch tch BHS Groups cng thng thn ch ra 02 yu t hai mt nh hng n th trng:

Th nht, Ngh quy t s 18 vi im chí t i vi th trng bt ng sn là b khung giá t. Nu b khung giá t, hin cha có 1 gii pháp nào c th cho các ch u t, nhà u t có th nhìn thy thc thi.

Câu hi t ra là dch v thm nh giá, h s cn c vào mc giá nào nh giá theo giá th trng. Bên cnh ó, vic làm này cn thi gian, u nm nay cn nh giá theo giá nm trc, ó là s bt hp lý. Tt nhiên, vi quy nh mi này, yu t tích cc là nhà nc s thu c nhieu thu hn, ngi dân c n bù tt hn trong gii phóng mt bng.

Th hai, dòng tin d dãi không còn. Trong hai nm va qua, vic nhieu ngi nói rng thng chng khoán vài t rt d, t vic th trng tài chính din ra nh vy nên trên th trng bt ng sn, gn nh dòng tin không cn cân nhc quá nhieu. Khi dòng tin ln vào Bt ng sn, giá tng, nhà u t kim c tin là iu d hiu.

“Tuy nhiên, hin nay, vi vic vn tín dng b sit, chng khoán không còn là kênh u t béo b. Giá Bt ng sn không còn tng nóng nh thi gian trc. Yu t tích cc ca thc trng này là nhng ngi mua nhà thc s có c hi. Song, tiêu cc là thanh khon s b nh hng, giá BS chng li”, ông Tuyn nhn nh.

Khánh Yên