



Nợ xấu bất động sản liệu có gây bất ổn cho hệ thống ngân hàng?

KIM ANH

Mối quan hệ giữa thị trường bất động sản (BDS) với ngân hàng

Theo Ông Tống Văn Nga Tổng Thư ký Hiệp hội BDS, thị trường BDS có mối quan hệ chặt chẽ đến nền kinh tế; nếu thị trường BDS phát triển sẽ kéo theo sự tăng trưởng kinh tế nói chung và các ngành kinh tế khác như công nghiệp xây dựng, vật liệu xây dựng, trang trí nội thất, điện tử cũng phát triển theo, đặc biệt là hệ thống ngân hàng có cơ hội mở rộng đầu tư để tăng lợi nhuận; ngược lại nếu thị trường BDS trầm lắng thì các ngành công nghiệp liên quan bị ảnh hưởng lớn, hoạt động ngân hàng cũng suy giảm theo và nó chính là một trong những nguyên nhân gây suy giảm kinh tế.

Thời gian qua thị trường BDS ở Việt Nam đã hình thành và phát triển nhanh chóng, các văn bản luật pháp liên quan đến kinh doanh BDS cũng đã được hoàn thiện thêm một bước; nhưng còn khá nhiều bất ổn như:

Thứ nhất, các giao dịch BDS qua các sàn giao dịch theo quy định của pháp luật còn chiếm tỷ lệ thấp, giao dịch ngầm vẫn còn tiếp diễn.

Thứ hai, cơ cấu hàng hóa trong thị trường BDS chưa hợp lý; tỷ lệ các căn hộ phù hợp với nhu cầu và sức mua của người làm công ăn lương còn quá thiếu, trong lúc đó có nơi, có lúc các căn hộ cao cấp, khu biệt thự giá cao lại được đầu tư khá nhiều chủ yếu phục vụ một số ít người có thu nhập cao hoặc những người chuyên đầu cơ, do vậy khi có biến động lớn về

TẠP CHÍ Công nghệ ngân hàng

Tôi đồng ý đặt mua Tạp chí Công nghệ Ngân hàng

- | | | |
|--|------------|-----------------|
| <input type="checkbox"/> 6 kỳ (có số Xuân) | (95.000đ) | X cuốn/kỳ |
| <input type="checkbox"/> 6 kỳ (không có số Xuân) | (90.000đ) | X cuốn/kỳ |
| <input type="checkbox"/> 12 kỳ | (185.000đ) | X cuốn/kỳ |

Từ tháng:/200..... đến tháng:/200.....

PHÁT HÀNH MỖI THÁNG 1 KỶ
(từ tháng 9/2007)

Họ tên :

Chức vụ :

Công ty :

Địa chỉ :

Điện thoại :

Email :

Ngày tháng..... năm 200.....

HƯỚNG DẪN ĐĂNG KÝ:

Cách 1: Đăng ký trực tiếp tại tòa soạn.

Cách 2: Bạn đọc điền đầy đủ thông tin vào phiếu đặt báo và gửi đến tòa soạn.

Tiền đăng ký vui lòng gửi đến tòa soạn qua:

- Đường bưu điện (dịch vụ chuyển tiền tại các bưu cục).
- Chuyển khoản.

CTK: Trường Đại học Ngân hàng Thành phố Hồ Chí Minh
STK: 10201000080992

NH: Sở giao dịch II Ngân hàng Công Thương TP.HCM

Cách 3: Đăng ký tại các bưu cục

lãi suất ngân hàng thì thị trường BĐS bị ảnh hưởng nặng nề.

Thứ ba, còn nhiều tồn tại trong quy định về đền bù, giải phóng mặt bằng tại các khu đô thị được quy hoạch để xây dựng nhà ở; thủ tục cấp phép đầu tư còn rườm rà, thủ tục cấp sổ đỏ cho chủ sở hữu nhà, chủ sử dụng đất chưa được giải quyết kịp thời và quy hoạch chung đô thị còn yếu và chậm.

Thứ tư, các ngân hàng chưa thực sự là người đồng hành của các nhà đầu tư, kinh doanh BĐS cũng như người mua nhà ở. Chưa có các quỹ đầu tư dài hạn cho BĐS và ngành công nghiệp nói chung.

vốn cho vay đầu tư và kinh doanh BĐS của các ngân hàng đều dựa vào vốn huy động ngắn hạn từ trong dân của các ngân hàng, do vậy khi có biến động về tăng lãi suất lập tức đầu tư BĐS bị ảnh hưởng.

Cặp bài trùng giữa thị trường BĐS với hoạt động ngân hàng

Theo nghiên cứu của tác giả Lê Trọng Nhi - Sài Gòn tiếp thị cho thấy: Suốt 40 năm qua, trên thế giới, cặp hiện tượng này luôn kề cận nhau: giữa thập niên 80 tại Mỹ, hệ quả của logic “ai làm nấy chịu” là 747 định chế tiết kiệm và cho vay phải giải thể. Đầu thập niên 90 tại Nhật, hàng nghìn công ty xây dựng và BĐS bị giải thể, nhiều ngân hàng lớn bị thua lỗ nặng và mất vai trò ngân hàng lớn nhất thế giới; cuối năm 1997, tại Thái Lan, hầu hết các công ty tài chính bị giải thể hoặc sáp nhập và những ngân hàng lớn phải co cụm lại. Giờ đây, nhiều ngân hàng lớn và thậm chí thuộc loại top 10 của Mỹ đã không còn và nhiều ngân hàng lớn tại châu Âu cũng như vậy.

Ngân sách Nhà nước (NSNN) tại các quốc gia trên cũng gánh trả theo logic “quýt làm cam chịu”, nhưng là trả sau. Ngoài ra, đa số người dân bình thường và nhất là những gia đình mới, có nhu cầu thật sự về nhà ở, đã không thể trả nổi mức tăng giá quá cỡ. Điều này không những đã thu hẹp sức phát triển kinh tế nhà ở, còn làm méo mó sự phát triển tự nhiên của nếp sống gia đình mới.

NSNN đã phải chính thức hoặc âm thầm gánh trả qua phần thất thu thuế. Và quỹ dự trữ quốc gia cũng bị bào mòn bởi đầu tư (đầu cơ) ở thị trường BĐS và sự mạnh tay tài trợ của hệ thống ngân hàng cho thị trường này.

Nợ BĐS hiện nay ở Việt Nam liệu có ảnh hưởng xấu đến hệ thống ngân hàng?

Trong bối cảnh khủng hoảng tài chính toàn cầu đang diễn ra, mà nguyên nhân chủ yếu là thị trường cho vay thế chấp nhà đất dưới chuẩn

ở Mỹ gây ra, tình trạng chứng khoán hóa các hợp đồng thế chấp nhà đất dưới chuẩn đã làm phá sản nhiều ngân hàng đầu tư, các hãng bảo hiểm hàng đầu của Mỹ như AIG cũng thực hiện các hợp đồng bảo hiểm chứng khoán nhà đất dưới chuẩn đã bị Chính phủ mua lại và dành quyền kiểm soát, hàng chục ngân hàng đầu tư và cả ngân hàng thương mại bị thu tóm phá sản hoặc Chính phủ phải mua lại; có thể thấy khu vực tài chính - ngân hàng đặc biệt là lĩnh vực chứng khoán, BĐS là lĩnh vực nhạy cảm nhất dễ trở thành bong bóng và dễ bị xì hơi khi nền kinh tế gặp khó khăn.

Nền kinh tế nước ta đã hội nhập sâu vào kinh tế thế giới; ngoài sự biến động tăng, giảm liên tục giá cả các mặt hàng chiến lược như dầu thô, sắt thép, xi măng, lương thực trên thị trường thế giới cùng với trong nhiều năm qua với việc nới lỏng chính sách tài khóa chính sách tiền tệ để đạt mục tiêu tăng trưởng cao dẫn đến tình trạng lạm phát 2 chữ số đã gây bất ổn kinh tế vĩ mô, ảnh hưởng tiêu cực đến đời sống của nhân dân nhất là những người nghèo, người có thu nhập thấp và đặc biệt là làm tăng trưởng kinh tế chậm lại, trước tình hình đó Chính phủ, NHNN, các nhà hoạch định chính sách và công chúng đang có nhiều lo lắng trước tình trạng thị trường chứng khoán bị suy giảm hơn 60% so với đầu năm 2008, thị trường BĐS bị đóng băng giá trị giảm trên 40%-50% nhưng cũng ít giao dịch thành công. Hậu quả của tình trạng suy giảm hai thị trường này là một trong những nguyên nhân gây bất ổn cho nền kinh tế, gây lạm phát, đặc biệt là thị trường BĐS trầm lắng làm cho các chủ đầu tư và kinh doanh không trả được nợ đến hạn gây rủi ro cho hệ thống ngân hàng.

Tại báo cáo số 3 của nhóm nghiên cứu trường Đại học Havard và chương trình giảng dạy kinh tế Fulbright; được xây dựng và hoàn thành trong tháng 9/2008 theo yêu cầu của Chính phủ Việt Nam cho thấy:

- Quy mô cho vay tăng nhanh từ cuối năm 2007 và năm 2008: với những dự liệu và phân tích đáng chú ý, theo đó các ngân hàng Việt Nam đã mạnh tay cho vay ở một quy mô chưa từng thấy trong năm 2007 và quý I/2008, trong đó tín dụng BĐS chiếm tỷ lệ lớn; đỉnh điểm của sự bùng nổ tín dụng là tháng 12/2007 đã có 41 ngàn tỷ đồng tương đương 2,6 tỷ USD được bơm vào nền kinh tế từ các ngân hàng ở thành phố Hồ Chí Minh, trong số này có một phần liên quan đến hoạt động sản xuất, kinh doanh, xuất nhập khẩu có sự gia tăng đáng kể như nhập khẩu ô tô, sắt thép nhưng phần lớn liên quan đến đầu cơ BĐS và tiêu dùng chủ

yếu từ các NHTM cổ phần. Việc tham gia và BDS gồm vốn vay cho cả chủ dự án lẫn người mua đạt tỷ lệ cao đáng lo ngại tại nhiều ngân hàng; theo nguồn tính từ NHNN đến tháng 8/2008 2 trong số 41 ngân hàng đã cho vay liên quan đến BDS chiếm hơn 50% tổng dư nợ, 9 ngân hàng có tỷ lệ cho vay liên quan đến BDS chiếm 30% và 9 ngân hàng có số dư nợ hơn 20%; mặc dù chưa thể khẳng định nhưng có khả năng con số này chưa phản ánh đúng quy mô do việc phân loại không đúng các khoản cho vay liên quan đến BDS nhằm che bớt mức độ rủi ro quá lớn của mình ở thị trường này,

Sự chuyển động nhanh và mạnh của giá BDS được xem là một lý do tại sao các ngân hàng quá sốt sắng cho vay bất động sản khi có quá nhiều tiền thanh khoản; đỉnh điểm của giá BDS vào tháng 1/2008 chỉ sau đỉnh điểm giải ngân cho vay, rất nhiều nhà đầu cơ đã vay tiền để mua BDS vào lúc thị trường lên cơn sốt cao nhưng cho đến nay giá BDS đã giảm đáng kể, giao dịch BDS ít thành công và đặc biệt là việc điều chỉnh lãi suất cho vay cùng là ngòi dẫn của một làn sóng không mong đợi có thể xảy ra.

Ngoài lý do trên, theo tác giả còn lý do khác là cuối năm 2007 thời điểm các NHTM phải thực hiện Chỉ thị 03 về mức cho vay chứng khoán không quá 30% tổng dư nợ, sau khi nhiều lần tăng lãi suất huy động vào cuối năm 2007 và đầu năm 2008, một số ngân hàng đã đẩy cho vay BDS và tiêu dùng lên cao để không vượt hạn mức 30% tổng dư nợ, một mặt tranh thủ cơ hội tăng lợi nhuận sau khi NHNN thắt chặt chính sách tiền tệ để chống lạm phát.

- Nguy cơ hiện hữu: từ tháng 4/2008 sau khi giải ngân với quy mô lớn, lãi suất trên thị trường ngân hàng bắt đầu tăng cao, diễn biến ngược lại với tính thanh khoản của thị trường BDS bị thắt chặt. Các hợp đồng cho vay thường có thời hạn 3 tháng, 6 tháng hay 12 tháng, lãi suất sẽ được điều chỉnh ngang bằng với lãi suất tiền gửi cộng thêm khoản chênh lệch từ 3,7% đến 4,3%; như vậy các hợp đồng tín dụng tùy theo thời điểm; trong số 180 ngàn tỷ đồng mà các NHTM ở thành phố Hồ Chí Minh có đến 70.3% cho vay từ 11/2007 đến tháng 3/2008, do NHTM đã huy động tiền gửi với lãi suất khá cao từ 17% đến 18%/ năm nên lãi suất cho vay có thể từ 20%-21%/ năm cho các hợp đồng cho vay đáo hạn vào thời điểm tháng 11/2008; tuy mới đây NHNN đã điều chỉnh giảm lãi suất cơ bản từ 14% xuống 13%, tiếp đến là 12% và hiện nay là 11%/ năm, lãi suất huy động cũng giảm nhưng chỉ được áp dụng cho

các hợp đồng cho vay mới phát sinh. Mặc dù theo quy định của hầu hết các NHTM thường áp dụng là đánh giá BDS ở mức 70% theo giá thị trường và mức cho vay tối đa từ 50% đến 70% trên mức định giá, nhưng giá BDS ở các khu đô thị đã giảm 40%-50% nhưng người vay nợ đang tiến gần đến hoặc chịu giá trị ròng âm của BDS.

Tại thành phố Hồ Chí Minh, là địa phương có số dư nợ cho vay BDS cao nhất nước, nhưng Ông Hồ Hữu Hạnh Giám đốc NHNN cho biết, tính đến tháng 8/2008 dư nợ cho vay BDS đạt hơn 10% trên tổng số dư nợ, mức này đã giảm gần 1/2 so với đầu năm 2008 nhưng tình hình nợ khó đòi bắt đầu có dấu hiệu gia tăng; một số doanh nghiệp kinh doanh BDS bắt đầu có dấu hiệu mất khả năng trả nợ; do ngân hàng tiếp tục kiểm soát chặt hơn đối với loại tín dụng này, trong những tháng hoạt động từ đầu năm mức sinh lời của doanh nghiệp BDS không nhiều, trong khi họ phải trả lãi tăng cao cho các khoản vay đến kỳ đáo hạn; theo Ông Hạnh, tín dụng BDS vẫn trong tầm kiểm soát.

Theo nhận định của TS Võ Trí Thành - Trưởng ban nghiên cứu chính sách hội nhập (Ciem) mối quan hệ giữa thị trường BDS với ngân hàng vẫn chưa rõ ràng; theo thống kê của NHNN hiện có khoảng 115 ngàn tỷ đồng cho vay vào BDS chiếm 9,15% tổng dư nợ cộng với 500.000 tỷ đồng giá trị tài sản cho vay thế chấp bằng BDS; nếu chỉ cần 2/3 số đó biến thành nợ xấu chiếm gần chục ngàn tỷ đồng là con số rất lớn đối với ngân sách Việt Nam và khả năng can thiệp của NHNN.

Mặc dù quy trình thẩm định tín dụng BDS của các NHTM hiện nay khá chặt chẽ ở mức an toàn tối đa và theo thông lệ quốc tế cho vay thế chấp BDS chiếm tới 70% tổng dư nợ nhưng tại Việt Nam tỷ lệ này theo NHNN công bố chỉ chiếm 9,15% đối tượng cho vay là các khách hàng lớn là doanh nghiệp nhà nước, nhưng đáng ngại nhất là rủi ro từ các NHTM cổ phần thường lấy tiền cho "sân sau" của các thành viên hội đồng quản trị hoặc cho vay nội bộ.

Theo Ông Lê Xuân Nghĩa Vụ trưởng Vụ Chính sách Phát triển NHNN nguy cơ này đến nay chưa trở thành hiện thực, mặt khác ở nước ta không có tình trạng chứng khoán hóa nợ BDS nên tác động vào khu vực đầu tư và tác động ngược lại sang NHTM là không có. Việc ngân hàng đồng loạt ngừng cho vay BDS khiến thị trường BDS không tan băng; mặc dù có những dự án đã hoàn thành 80%-90% nhưng không được vay tiếp nên không tiếp tục triển khai:

- Sẽ mất nhiều năm để tháo gỡ: trên thị trường chứng khoán nếu các nhà đầu tư chứng khoán không trả được nợ ngân hàng có thể chủ động giải chấp trong việc bán ra các chứng khoán cầm cố cho vay để thu hồi vốn, nhưng đối với lĩnh vực BĐS sẽ rất khó khăn; vì theo quy định của Luật phá sản, chủ nợ chỉ có thể bắt đầu thưa kiện sau 270 ngày tính từ khi khoản vay quá hạn lần đầu tiên; từ khi khởi kiện và quá trình tranh tụng thường mất ít nhất 1 năm rưỡi để đấu giá tài sản thế chấp tại trung tâm đấu giá theo chỉ định của Tòa án; chủ nợ không có quyền kiểm soát đáng kể trong toàn bộ quá trình này; các ngân hàng chỉ có thể chọn cách dần xếp không qua tòa án để có hy vọng thu hồi vốn cho vay; vì vậy các ngân hàng phải mất nhiều năm để tháo gỡ nghĩa vụ trả nợ BĐS tích tụ từ năm 2007 đến quý I/2008 .

Một số đề xuất tháo gỡ bất ổn thị trường BĐS liên quan đến hệ thống ngân hàng:

Tại Việt Nam, lạm phát âm thầm từ năm 2004, cộng hưởng với giá trị BĐS được thổi phồng suốt hai năm 2006 và 2007 và đầu năm 2008, giá BĐS giảm 40 - 60% từ đầu năm đến nay nhưng cũng chưa thấy đáy của thị trường, điều này cho thấy cập hiện tượng kể trên là hiện hữu:

Giải pháp ngắn hạn và trước mắt là phải ổn định hệ thống các định chế tài chính và ngân hàng; vừa qua có ý kiến cho rằng cần thành lập Quỹ dự phòng từ nguồn thu tăng thuế nhập khẩu xăng dầu để hỗ trợ cho các tổ chức tín dụng, mua lại nợ xấu đây là một ý tưởng tốt để giải cứu cho hệ thống ngân hàng khi có vấn đề, nhưng NSNN và thu nhập của người dân nước ta còn quá nghèo, vốn để hỗ trợ cho nông dân bị thiên tai, mất mùa, bão lụt chưa đáng bao nhiêu trong lúc đó các đại gia ngân hàng với thu nhập với hàng chục, hàng trăm triệu đồng một tháng, Vậy thử hỏi việc tăng thuế nhập khẩu xăng dầu vào ngân sách nên dành cho đối tượng nào là hợp lý? Trước các gói giải cứu của Chính phủ Mỹ và các nước Châu Âu khác dư luận cho rằng khi các nhà tư bản ngân hàng đạt lợi nhuận thì các chủ ngân hàng và cổ đông được hưởng lợi còn khi thua lỗ thì được xã hội hóa bằng cách lấy tiền thuế của người dân để bù đắp!. Theo tài liệu nội bộ, tại cuộc điều trần trước Quốc hội Mỹ ngày 6/10/2008 với Lehman Brothers, có bằng chứng chỉ 4 ngày trước khi Lehman Brothers phải nộp đơn xin bảo hộ phá sản, ngân hàng này đã thông qua “những khoản chi đặc biệt” trị giá hàng chục triệu USD để bồi thường cho các thành viên ban quản trị bị sa thải; ở trong

nước thu nhập của các CEO ngân hàng với hàng chục, thậm chí cả trăm triệu đồng/ tháng. Chúng ta có thể nêu gương các CEO của AIG tự nguyện chỉ nhận 1 USD tiền lương trong năm 2008 và năm 2009, đồng thời không nhận tiền thưởng trong thời gian này, các ngân hàng khác ở Châu Âu cũng thực hiện như vậy; liệu các CEO ngân hàng Việt Nam có tự nguyện thực hiện như các CEO của Mỹ và Châu Âu không ? Hoặc chỉ đến khi NHNN áp dụng kiểm soát đặc biệt với những quy định ngặt nghèo hơn thì các CEO mới bị giảm thu nhập?

Theo ý kiến của Ông Lê Trọng Nhĩ đăng trên Sài Gòn tiếp thị Việt Nam không nên cho phép áp dụng giải pháp tại Mỹ và châu Âu với bất cứ một ngân hàng nào; đối với các ngân hàng gặp nhiều rủi ro mất khả năng thanh khoản sau khi đã được NHNN cứu trợ nhưng không thể phục hồi có nguy cơ phá sản, NHNN áp dụng biện pháp kiểm soát đặc biệt.

Giải pháp trung và dài hạn, phải “tính sổ” lại với hệ thống các định chế tài chính và ngân hàng theo hướng lành mạnh hóa hệ thống – sáp nhập với ngân hàng tốt và mạnh hơn. Giải thể, đồng nghĩa với việc những định chế tài chính hoặc ngân hàng phải trả giá cho những sai trái hoặc yếu kém của họ.

Trong những bất định của đời sống kinh tế, nhất là một nền kinh tế còn đang mòm mòm tìm những điểm tựa bền vững như chúng ta, thì tính ổn định là cần thiết đối với kinh tế vĩ mô và hệ thống các định chế tài chính và ngân hàng.

Các nhà hoạch định chính sách và điều hành kinh tế vĩ mô cần phải có cái nhìn và nhận định thực tế và dứt khoát hơn về cập hiện tượng rất thật này. Về phần hệ thống ngân hàng, trước hết, để giảm thiểu điều tai hại cuối cùng (giải thể hoặc bị sáp nhập), mỗi một ngân hàng phải lập tức nhận thức lại cái thực tại của mình trong việc nâng cao năng lực tài chính, khả năng quản trị ngân hàng, nâng cao trình độ công nghệ, khả năng dự báo, thực hiện các quy chế an toàn theo quy định của NHNN; lựa chọn danh mục đầu tư an toàn trong môi trường biến động khó lường, đặc biệt là tránh xa kiểu kinh doanh “chộp dợt” mới có cơ may tồn tại và phát triển bền vững.

Các giải pháp cụ thể:

Thứ nhất: Đối với những dự án đã hoàn thành từ 80%-90% những thiếu vốn, các NHTM nên cơ cấu lại các khoản nợ và tiếp tục cho vay để chủ đầu tư tiếp tục hoàn thành mới có thể chuyển sang các nhà đầu tư thứ cấp, như

vậy các doanh nghiệp BĐS thu được tiền, có nguồn trả nợ ngân hàng; các ngân hàng tái cơ cấu vốn vay BĐS nhằm đánh giá lại các dự án và tiếp tục rót vốn cho những dự án tốt; để lành mạnh hóa và minh bạch các dự án đầu tư các NHTM cần cần đánh giá lại giá trị tài sản thế chấp theo từng định kỳ có thể theo hàng quý thay vì cuối năm như hiện hành; nếu giá trị tài sản thế chấp cuối năm nay giảm, nợ quá hạn, rủi ro tín dụng của các NHTM sẽ có thể tăng cao



Cùng với việc giảm lãi suất cơ bản của NHNN là tín hiệu đáng mừng để vực dậy thị trường BĐS, với lãi suất cho vay ở mức 13%-14%/ năm; đồng thời Thống đốc NHNN đã khẳng định ngành ngân hàng tiếp tục cho vay BĐS cho những dự án khả thi và có khả năng trả nợ vốn vay là tín hiệu cho thấy ngân hàng không ngoảnh lưng với BĐS.

Thứ hai: các nhà đầu tư nước ngoài với tiềm lực tài chính lớn và công nghệ cao đang muốn đầu tư vào BĐS ở Việt Nam khi thị trường đang xuống thấp bằng cách mua lại hoặc liên doanh, liên kết đầu tư những dự án khả thi là cơ hội để các nhà đầu tư, kinh doanh BĐS trong nước giải quyết vấn đề thiếu vốn đầu tư. Theo TS .Võ Đại Lực nguyên Viện trưởng Viện nghiên cứu kinh tế và chính trị quốc tế cho rằng: trong cơ cấu đầu tư nước ngoài vào Việt Nam thì đầu tư vào BĐS chiếm tỷ lệ khá lớn; các dự án BĐS mà triển khai bây giờ thì rất có lợi vì giá sắt thép, các nguyên vật liệu rẻ. Thêm nữa là giá vốn hiện nay rất rẻ. Mỹ thì chỉ khoảng 1% và có thể chỉ còn 0,5%. Nhật Bản thì có thể “zero” và

tất cả các nước châu Âu đều hạ lãi suất cả. Tại các nước này, dù lãi suất thấp nhưng họ không có đủ niềm tin cho vay lẫn nhau. Nếu chúng ta có những dự án tốt thì có thể tiếp cận nguồn vốn rẻ này và tiếp tục triển khai các dự án đầu tư.

Những dự án BĐS thì phải 5 năm chứ không phải vài năm tới đây. Nếu không tính nhu cầu trong một vài năm mà trong dài hạn hơn, khi tình hình kinh tế đã thay đổi thì tôi cho rằng đầu tư nước ngoài, đặc biệt là vào BĐS vẫn sẽ

tiếp tục, là một kênh thị trường BĐS sôi động.

Thứ ba: theo ý kiến của một số chuyên gia và doanh nghiệp, Chính phủ nên bãi bỏ quy định nhà đầu tư phải xây dựng xong hạ tầng mới được chuyển nhượng, thay vào đó chỉ cần có sổ đỏ là đủ điều kiện chuyển nhượng cho nhà đầu tư thứ cấp, là cơ hội để cho các chủ đầu tư có vốn tiếp tục thực hiện các dự án mới, kinh doanh hoặc trả nợ ngân hàng

Thứ tư: các ngân hàng sớm hình thành quỹ đầu tư dài hạn để cho vay đầu tư BĐS và hỗ trợ người mua nhà. Các công ty đầu tư BĐS cần hợp sức lại để tạo được sức mạnh vượt qua khó khăn trước mắt và xây dựng được chiến lược dài hạn cho thời kỳ tới.

Kết luận

Nhu cầu về nhà ở, khách sạn, diện tích văn phòng cho thuê và căn hộ cho thuê ở nước ta còn rất lớn; đặc biệt là nhà ở cho những đối tượng có thu nhập thấp. Để phục hồi thị trường BĐS tiến đến sôi động trở lại phụ thuộc rất nhiều vào sự nỗ lực của các doanh nghiệp đầu tư kinh doanh BĐS trong việc điều chỉnh cơ cấu hàng hóa như cần phải đầu tư nhiều vào loại hàng hóa hợp với khả năng chi trả của những người làm công ăn lương, những người có thu nhập trung bình. Cùng với chính sách lãi suất cho vay của các NHTM hợp lý, Nhà nước cần tập trung đầu tư và khuyến khích các thành phần kinh tế đầu tư vào nhà ở xã hội và có chính sách miễn giảm thuế, tiền thuê đất thuộc các dự án nhà ở xã hội, cho vay vốn ưu đãi thuộc quỹ phát triển nhà ở của nhà nước; tạo điều kiện cho thị trường BĐS sẽ phục hồi, phát triển công nghiệp và mở rộng thị trường tiêu thụ hàng hóa, dịch vụ, góp phần tạo công ăn việc làm, giúp kinh tế tăng trưởng trở lại ■