



TƯƠNG TÁC GIỮA THỊ TRƯỜNG CHỨNG KHOẢN PHÁT

TRIỂN BỀN VỮNG VỚI THỊ TRƯỜNG TÀI CHÍNH

PGS.TS. LÊ HOÀNG NGA – SSC

(Tiếp theo số 37)

Mối quan hệ giữa TTCK với thị trường BĐS

Thị trường BĐS thực hiện việc mua bán về BĐS nói chung. Thị trường sơ cấp về các khoản cho vay BĐS thường do các NHTM thực hiện với nhiều sản phẩm cho vay mua nhà, cho vay thế chấp BĐS với thời hạn dài. Thị trường thứ cấp về cho vay BĐS hoạt động với sự tham gia của các công ty cho vay BĐS thứ cấp, hoạt động chứng khoán hóa các khoản cho vay BĐS. Thị trường BĐS còn là nơi mua bán BĐS thông qua hoạt động của các sàn giao dịch BĐS tập trung (ở đây không tính đến thị trường BĐS không chính thức).

Giữa TTCK và thị trường BĐS có mối quan hệ với nhau:

- Các công ty mua bán BĐS là một lực lượng tạo hàng hóa cho TTCK về các loại trái phiếu DN trung dài hạn, nhiều khi để tăng thêm tính hấp dẫn cho các hàng hóa này, họ thường kèm theo các điều kiện ưu đãi về các sản phẩm kèm theo như ưu tiên mua nhà trả góp

với lãi suất ưu đãi...Các loại chứng khoán hóa các khoản cho vay BĐS có vai trò quan trọng trong việc phát triển thị trường BĐS cũng như TTCK.

- Các DN kinh doanh BĐS là loại DN niêm yết trên TTCK nếu đáp ứng đủ điều kiện niêm yết, do đó họ làm tăng thêm danh sách, chủng loại các công ty niêm yết.

- Thị trường BĐS không thể tách rời thị trường trái phiếu vì có thể nói, thị trường BĐS là một bộ phận của thị trường trái phiếu. Vì vậy, nếu thị trường BĐS phát triển thì thị trường trái phiếu nói chung sẽ có điều kiện phát triển.

- Các quỹ đầu tư BĐS phát hành chứng chỉ quỹ đầu tư BĐS.

- Dòng vốn đầu tư luôn có sự liên thông giữa các thị trường tài chính như thị trường BĐS và TTCK. Nếu TTCK trầm lắng thì dòng vốn đầu tư vào BĐS sẽ bị đông cứng, vòng quay vốn sẽ giảm, gây thiệt hại cho các DN kinh doanh BĐS. Sự thiệt hại này tùy thuộc vào độ trễ thời hạn



trong đầu tư. Các hoạt động cho vay BĐS thái quá, không kiểm soát

chặt chẽ, không có đảm bảo tốt, lại được chứng khoán hóa nhiều và biến tướng quá mức sẽ tạo điều kiện đổ vỡ thị trường BĐS và từ đó tới thị trường tín dụng, thanh toán và tạo ra khủng hoảng tài chính. Các sản phẩm này đem lại các lợi ích cho xã hội, song cũng là hiểm họa khi bị thổi phồng vượt tầm kiểm soát giám sát. Cuộc khủng hoảng tài chính quốc tế trầm trọng hiện nay là một minh chứng cho sự cần thiết phải siết chặt hoạt động giám sát tài chính quốc gia và quốc tế.

Vì vậy, một TTCK phát triển bền vững có tác dụng rất lớn đến thị trường BĐS:

– Nếu TTCK ổn định thì các DN kinh doanh BĐS tăng cường đầu tư vào chứng khoán có giá nhằm thu lợi nhuận, đa dạng hóa danh mục đầu tư.

– Các công ty mua bán BĐS thực hiện việc chứng khoán hóa danh mục tài sản nợ và có của mình (ví dụ các tài sản có thể chứng khoán hóa như các khoản cho vay thế chấp BĐS, chứng

khoán hóa trái phiếu, chứng khoán hóa các chứng khoán BĐS được phát hành dựa trên các chứng khoán BĐS). Tại Hàn Quốc, tất cả các loại tài sản đều có thể chứng khoán hóa theo Luật Chứng khoán hóa tài sản ban hành năm 1998. Các khoản nợ khó đòi cũng được chứng khoán hóa, giúp cho các công ty kinh doanh BĐS thu hồi một phần vốn kinh doanh của mình.

– Điều quan trọng là bảo đảm tính thanh khoản cho các công ty kinh doanh BĐS.

Do đó, nếu TTCK giảm giá kéo dài thì thị trường BĐS sẽ đóng băng, gây căng thẳng về khả năng thanh toán cho các công ty kinh doanh BĐS, từ đó tạo ảnh hưởng dây chuyền đến thị trường tín dụng của NHTM và NHTW.

Mối quan hệ giữa TTCK với thị trường bảo hiểm

Thị trường bảo hiểm hoạt động gắn liền với các DN bảo hiểm trong việc giảm bớt các rủi ro trong cuộc sống, kinh doanh của các chủ thể kinh tế. Các DN này huy động vốn trong xã hội thông qua thu phí từ việc bán các sản phẩm bảo hiểm, các hợp đồng đầu tư bảo lãnh, từ đầu tư..., từ đó, bảo vệ tài chính cho những người có hợp đồng bảo hiểm khi xảy ra rủi ro.

Các công ty bảo hiểm có vai trò to lớn trên TTCK vì:

– Các công ty bảo hiểm là một lực lượng tạo hàng hóa cho TTCK về các loại cổ phiếu, trái phiếu DN trung dài hạn. Do tiềm lực về vốn, công nghệ, thông tin và nhân lực, nên các loại chứng khoán do các công ty bảo hiểm phát hành có sức hấp dẫn lớn trên thị trường.

– Các công ty bảo hiểm là loại DN niêm yết trên TTCK nếu đáp ứng đủ điều kiện niêm yết, do đó họ góp phần làm tăng thêm danh sách, chủng loại các công ty niêm yết.

– Tạo ra thị trường đầu tư tài chính ổn định cho các công ty bảo hiểm, vì các công ty bảo hiểm thường sử dụng phần lớn nguồn vốn huy động được vào TTCK nhằm thu lợi nhuận. Các loại chứng khoán mà công ty bảo hiểm quan tâm rất đa dạng, như chứng khoán chính phủ vì độ an toàn của nó, trái phiếu công ty (thường chiếm khoảng 40% tài sản Có của công ty bảo hiểm), vì khả năng ổn định mà chúng đem lại,



cổ phiếu vì khả năng sinh lời của chúng, trái phiếu đô thị hoặc trái phiếu tư nhân có độ an toàn cao.

– Các công ty bảo hiểm là nhà đầu tư có tổ chức quan trọng, lớn và thường xuyên của TTCK sơ cấp và thứ cấp. Họ chính là một nhà đầu tư có tổ chức, chuyên nghiệp trên TTCK. Ngoài ra, họ còn đóng vai trò tạo thị trường trên TTCK. Do đó, tham gia TTCK trong điều kiện thị trường này ổn định giúp cho các công ty bảo hiểm gia tăng nguồn vốn và lợi nhuận, đảm bảo thanh khoản, kinh nghiệm, thông tin và từ đó là gia tăng tính chuyên nghiệp trên thị trường tài chính.

Do đó, sự phát triển của thị trường bảo hiểm góp phần làm cho TTCK quốc gia phát triển ổn định. Thực tế này đã được minh chứng trong lịch sử TTCK thế giới cũng như thực tế TTCK hiện đại. Một TTCK phát triển bền vững có tác dụng to lớn đến thị trường bảo hiểm. Nó góp phần làm cho dòng vốn luân chuyển trong xã hội được nhịp nhàng giữa các thị trường, tính thanh khoản của chứng khoán được đảm bảo, đa dạng các sản phẩm tài chính nói chung, sản phẩm bảo hiểm nói riêng. Tính thời gian, không gian và môi trường kinh doanh được đảm bảo nhằm giữ sự ổn định cho các hoạt động kinh tế. Các chính sách nhằm giữ sự ổn định của TTCK, tuy là rất khó khăn, song có tác dụng trong việc ổn định các thị trường tài chính khác, trong đó có thị trường bảo hiểm.

Mối quan hệ giữa TTCK bền vững và thị trường vàng

Đây là mối quan hệ lâu đời, bên cạnh việc tìm kiếm lợi nhuận cho dòng vốn nhàn rỗi của các nhà đầu tư còn là vấn đề an toàn trong mọi trường hợp. Khi TTCK phát triển cao trào, sức hút của chênh lệch giá cổ phiếu lên cao thì thông thường dòng vốn đầu tư vào thị trường vàng ít hơn, làm cho giá vàng rẻ hơn. Tình hình trở nên ngược lại, khi mà các bất ổn trên các thị trường tài chính cao và bất thường, gây đe dọa tới tính an toàn của tài sản thì người ta hướng tới vàng nhiều hơn. Cho tới nay, thế giới này chưa thể thoát ly khỏi vàng, dù là với tư cách tiền tệ hay là dự trữ tài sản. Còn khi TTCK phát triển bền vững thì giá vàng chịu ảnh hưởng của các nhân tố phi chứng khoán khác như quan hệ cung cầu, tình hình chính trị, tâm lý, tác động của cán cân thanh toán và cán cân thương mại, của dự trữ ngoại hối mà NHTW và các NHTM sở hữu. Đó là thực tế của TTCK và thị trường vàng trên thế giới và Việt Nam hiện nay

Tài liệu tham khảo:

- Nhiệm vụ nghiên cứu khoa học theo Nghị định thư do PGS.TS. Nguyễn Thị Quy, trường đại học Ngoại thương thực hiện trong đề tài cấp Nhà nước năm 2007.
- www.vneconomy.vn
- Giáo trình “Đại cương về thị trường tài chính” – Học viện Ngân hàng xuất bản năm 2001, NXB Thống kê, Hà Nội.

TẠP CHÍ **Công nghệ
ngân hàng**

PHIẾU ĐẶT BÁO DÀI HẠN

To: Tạp chí **Công nghệ ngân hàng**
36 Tôn Thất Đạm, Phường Nguyễn Thái Bình,
Quận 1, TP. Hồ Chí Minh

70C 1207 - 0145G

Bạn đọc không cần
dán tem

