



Nhiều năm nay, hệ thống ngân hàng sử dụng nguồn vốn ngắn hạn để cho vay đầu tư trung và dài hạn kinh doanh bất động sản (BDS) trong đó, có phần cho vay đầu tư lĩnh vực đầu tư phát triển dự án. Điều này đã được chứng minh qua việc Ngân hàng Nhà nước (NHNN) điều chỉnh bằng cách ban hành thông tư số 15/2009/

Giải pháp nào tăng vốn cho thị trường bất động sản Việt Nam?

TGB. Đặng Đức Thành
Phó Chủ tịch Hiệp hội Doanh nghiệp TP HCM

TT-NHNN vào ngày 10/08/2009 qui định tỷ lệ tối đa của nguồn vốn ngắn hạn được sử dụng để cho vay trung và dài hạn của các ngân hàng thương mại (NHTM) là 30% (thay vì 40% như trước đây).

Việc hệ thống NHTM Việt Nam vẫn thường xuyên sử dụng vốn ngắn hạn để cho vay trung và dài hạn là một trong nhiều nguyên nhân gây bất ổn định kinh tế vĩ mô, gây lạm phát cho nền kinh tế.

Vậy làm thế nào để giải quyết khó khăn về vốn trung, dài hạn ổn định cho ngành ngân hàng và cho thị trường BDS khi kinh doanh BDS là một ngành kinh doanh đặc thù: các dự án BDS (xây nhà biệt thự, xây chung cư căn hộ...) có vòng quay vốn khoảng từ 3 đến 5 năm vì cần phải giải phóng mặt bằng, đền bù giải tỏa...?

Trước hết, chúng ta cần chú ý “thị trường BỈS là một thị trường nền”, là đầu kéo cho các thị trường khác phát triển, khi thị trường BDS phát triển, sẽ kéo theo sự phát triển của thị trường vật liệu xây dựng (đá, cát, xi măng, gạch, gỗ, thép...), thị trường dịch vụ tài chính, ngân hàng và giải quyết số lượng lớn người lao động có công ăn việc làm, tăng thu cho ngân sách quốc gia... Chính vì vậy cả ngân hàng, doanh nghiệp và nhà nước đều cần phải hỗ trợ thị trường bằng nhiều giải pháp.

Giải pháp đối với Nhà nước và hệ thống ngân hàng

Hệ thống ngân hàng thương mại được quyền từ chối không cho khách hàng là đơn vị kinh doanh BDS không chuyên nghiệp vay đầu tư dự án BDS.

Đầu tư phát triển một dự án BDS là chung cư cao tầng, khu biệt thự, nhà phố... đòi hỏi một sự chuyên nghiệp và cần có trình độ cao: từ việc quy hoạch, bố trí mặt bằng, phân bổ cây xanh, đường đi, các công trình công cộng, bố trí đường điện ngầm, đường nước thải, tổ chức thi công xây dựng nhà cao tầng, xử lý móng cọc trên nền đất yếu đến việc tổ chức bán hàng, và quản lý sau bán hàng.... Tất cả đòi hỏi phải thực sự chuyên nghiệp với một trình độ cao để có thể đảm bảo an toàn về sau.

Mặt khác, vì nguồn vốn ngân hàng còn rất hạn hẹp, trong khi đó, hệ thống ngân hàng trong thời gian qua cho vay vượt quá sức mình, nhất là trong thời gian cuối năm 2007 thị trường BDS bùng phát lên đỉnh điểm, hàng ngàn công ty kinh doanh BDS mới ra đời (trong số đó đa phần chưa am hiểu, chưa chuyên nghiệp, lĩnh vực kinh doanh BDS) thực hiện dự án BDS trái ngành nghề. Đa phần trong số đó sử dụng nguồn vốn vay ngân hàng đầu tư dự án BDS (nặng tính “đầu cơ”). Để có thể tập trung vốn, ngân hàng được quyền từ chối và cần thiết không cho vay đầu tư dự án BDS đối với những đơn vị đầu tư trái ngành nghề, không chuyên



nghiệp. Nếu ngân hàng thực hiện việc từ chối không cho vay đối với những đơn vị không chuyên nghiệp, sẽ có một số đơn vị phải sang nhượng dự án hoặc hợp tác đầu tư, thị trường BĐS sẽ đi vào ổn định và phát triển lành mạnh.

Nhà nước và ngân hàng “phải có trách nhiệm” cho vay đầu tư dự án BĐS trung và dài hạn đối với những đơn vị kinh doanh BĐS chuyên nghiệp, có thương hiệu và có uy tín và không “hạn chế” cho vay như hiện nay. Kể cả cần thiết cho người mua nhà để ở được vay trả góp trung và dài hạn.

Như đã phân tích ở trên, thị trường BĐS là một bộ phận quan trọng trong nền kinh tế quốc gia, khi thị trường BĐS phát triển sẽ kéo theo sự phát triển của nhiều thị trường, giải quyết công ăn việc làm cho người lao động, tăng nguồn thu đáng kể cho ngân sách quốc gia. Do đó, Nhà nước và ngành ngân hàng phải có trách nhiệm cho các công ty đầu tư dự án BĐS chuyên nghiệp, có uy tín và thương hiệu vay trung và dài hạn, tùy theo qui mô dự án lớn, nhỏ.

Ngoài yếu tố chuyên nghiệp, uy tín, thương hiệu; ngành ngân hàng cần chú ý ưu tiên cho vay đầu tư dự án BĐS thu hồi vốn nhanh, đáp ứng nhu cầu số đông. Như vừa qua, sản phẩm E.home của Công ty Đầu tư BĐS Nam Long, số lượng bán nhanh, đầu tư khu vực nhà ở trung bình đáp ứng nhu cầu số đông, để người dân có đủ sức tham gia, ngân hàng thu hồi vốn nhanh.

Do nguồn tiền còn eo hẹp, ngân hàng cần cho vay tập trung đầu tư dứt điểm từng dự án, nhất là tập trung cho vay đối với những dự án đã đầu tư dang dở, để sớm đưa công trình vào sử dụng, thu hồi vốn.

Để có nguồn tiền dài hạn ổn định ngân hàng, NHNN, Nhà nước cần:

- Ngân hàng cần thiết tăng vốn điều lệ theo lộ trình qui định. Ngoài ra, nếu NHTM cổ phần nào có điều kiện phát hành tăng vốn cần chú trọng mời đối tác trung và dài hạn nước ngoài tham gia cổ phần chiến lược ngân hàng.

- NHNN cần khuyến khích tăng vốn và gọi vốn từ nước ngoài vì hiện nay trong thời kỳ hội nhập qui mô vốn của ngân hàng Việt Nam còn rất nhỏ.

- Nhà nước cần hỗ trợ cho hệ thống ngân hàng Việt Nam được vay nguồn tiền dài hạn từ việc Chính phủ phát hành trái phiếu bằng ngoại tệ (thời hạn từ 5 năm trở lên) trên thị trường quốc tế (như vừa qua, cuối năm 2009 Nhà nước đã phát hành thành công trái phiếu ngoại tệ 01 tỷ USD trên thị trường quốc tế, với thời hạn 10 năm mới thanh toán). Nhà nước cần tăng lượng phát hành thêm và cho hệ thống ngân hàng vay dài hạn (thông qua sự điều hành “vốn” của NHNN); theo nhu cầu số lượng cần bổ sung trung và dài hạn cho ngành ngân hàng (không phân biệt quốc doanh hoặc cổ phần thương mại) khoảng từ 10% đến 15% GDP hoặc Nhà nước bảo lãnh cho các ngân hàng vay các định chế tài chính quốc tế và các nguồn dài hạn khác.... Ổn định được nguồn cho vay trung và dài hạn, thị trường BĐS phát triển sẽ tăng nguồn thu hàng năm cho ngân sách quốc gia (thu từ các loại thuế liên quan đến BĐS, thuế thu nhập doanh nghiệp...). Theo tính toán của một số chuyên gia BĐS, nguồn thu từ thị trường BĐS hàng năm chiếm tỷ trọng từ 20% đến 25% GDP. Bên cạnh đó, còn giải quyết cho người lao động có công ăn việc làm với số lượng đáng kể.

Giải pháp đối với doanh nghiệp kinh doanh, đầu tư BĐS

Doanh nghiệp kinh doanh, đầu tư BĐS cần cơ cấu lại doanh nghiệp





Đặc thù riêng của ngành kinh doanh BĐS là cần một lượng vốn tự có rất lớn, do đó, doanh nghiệp kinh doanh BĐS cần tổ chức hướng đi chuyên nghiệp chuyên “môi giới”, thẩm định giá, quản lý sàn giao dịch BĐS; hay đầu tư dự án BĐS, từ đó xây dựng chiến lược phát triển riêng cho đơn vị mình. Các đơn vị không chuyên ngành sang nhượng dự án hoặc tổ chức hợp tác liên kết nhiều đơn vị để cùng đầu tư một dự án BĐS.

Ngay cả khi lựa chọn chuyên ngành đầu tư phát triển dự án cũng cần định rõ nên tập trung chuyên sâu đầu tư lĩnh vực nào: nhà cao cấp, chung cư cao cấp, hoặc đầu tư nhà ở cho người thu nhập thấp, hoặc nhà trung bình... căn cứ trên nhu cầu của số đông ở xã hội, để có thể ổn định dòng tiền mặt cho công ty.

Trường hợp đầu tư dự án BĐS là khu du lịch, vui chơi, giải trí; đầu tư xây dựng khách sạn, xây dựng văn phòng cho thuê... cần phải tính đến yếu tố nhà đầu tư phải chịu đựng trong một thời gian dài vài ba năm (trong thời gian thi công xây dựng). Công ty không có nguồn thu tiền mặt, đến khi công trình hoàn thành đưa vào sử dụng công ty mới bắt đầu có nguồn thu. Kể cả trong thời gian đầu đưa công trình vào khai thác sử dụng, nguồn thu sẽ không đều và rất khó khăn, còn cần phải có thời gian để quảng bá, tiếp thị công trình.

Để có nguồn vốn tự có lớn và dài hạn doanh nghiệp cần:

- Tổ chức thành công ty cổ phần, phát hành cổ phiếu, phát hành trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu BĐS... huy động vốn dài hạn thông qua niêm yết sớm trên thị trường chứng khoán. Trong toàn bộ quá trình chuyển đổi thành công ty cổ phần, phát hành cổ phiếu, phát hành trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu BĐS... doanh nghiệp cần tổ chức quản trị doanh nghiệp bằng mô hình quản trị doanh nghiệp tiên tiến.

- Công khai, minh bạch tài chính, định kỳ hàng năm phải tiến hành kiểm toán tài chính đơn vị, làm các thủ tục cần thiết để được niêm yết sớm trên thị trường chứng khoán. Chính thông qua huy động vốn trên thị trường chứng khoán việc huy động nguồn vốn trung và dài hạn sẽ đạt hiệu quả (có cả yếu tố ít tốn chi phí hơn các loại hình huy động vốn khác) và dễ dàng thành công hơn. Thực tế, thời gian qua đã có nhiều công ty cổ phần huy động vốn bước đầu thành công trong việc huy động vốn thông qua phát hành cổ phiếu, trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu BĐS như Công ty Cổ phần Vincom, Hoàng Anh Gia Lai, Novaland, Sacomreal, Sudico (SJS)... (các công ty này đã niêm yết sớm trên thị trường chứng khoán Việt Nam).

- Doanh nghiệp cần tổ chức huy động vốn từ khách hàng là người mua căn hộ, nhà, đất.... Đây đang là một kênh huy động vốn mang lại hiệu quả cao cho doanh nghiệp. Thông thường, các chủ đầu tư áp dụng hai hình thức hợp đồng: (i) Hợp đồng góp vốn xây dựng (biệt thự, căn hộ chung cư...) hay hợp đồng hợp tác kinh doanh và (ii) hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, nhà, đất.... Sở dĩ, doanh nghiệp phải thực hiện theo một trong hai hình thức hợp đồng kể trên là vì điều kiện để Nhà nước cho doanh nghiệp bán sản phẩm của dự án BĐS là dự án này ít nhất phải được xây dựng xong phần móng (xây xong cơ sở hạ tầng).

Qua tổng kết từ thực tiễn thời gian qua, khi tổ chức huy động vốn từ khách hàng là người mua căn hộ, nhà, đất... cần chú ý trên hợp đồng càng chi tiết càng tốt; đồng thời, chủ đầu tư phải thực hiện đúng những cam kết với khách hàng. Đây chính là uy tín, là thương hiệu của chủ đầu tư.



Giải pháp đối với Nhà nước

Nhà nước cần đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, rút ngắn thời gian đầu tư một dự án.

Bộ Xây dựng và các ngành có liên quan cần rút ngắn các thủ tục hành chính cho việc cấp phép đầu tư, cấp phép xây dựng một dự án. Các cuộc hội thảo chuyên đề BĐS đã kiến nghị rút từ 33 bước thủ tục cho việc cấp phép đầu tư xây dựng một dự án xuống còn 8 bước thủ tục, giảm thời gian từ 3 năm hoàn thành thủ tục cho một dự án xuống còn hoàn thành dưới 1 năm. Thực hiện được điều này, Nhà nước đã giúp doanh nghiệp kinh doanh BĐS nhanh chóng đưa sản phẩm vào sử dụng, thu hồi vốn nhanh, giảm áp lực tài chính do đầu tư kéo dài.

Nhà nước cần có chủ trương cho doanh nghiệp được ghi nợ thuế chuyển quyền sử dụng đất

Để hỗ trợ một phần khó khăn vốn cho đầu tư kinh doanh BĐS, Nhà nước cần thiết cho doanh nghiệp được ghi nợ phần đóng thuế chuyển quyền sử dụng đất cho đến khi

doanh nghiệp đưa đất vào sử dụng, (thời gian cho ghi nợ là thời gian xây dựng hoàn thành công trình (thông thường trong khoảng 2 năm)). Doanh nghiệp sẽ phải đóng thuế theo tính toán của cơ quan chức năng thời điểm lúc đóng.

Nhà nước cần thiết tổ chức triển khai một số công tác thuộc giai đoạn chuẩn bị tiền khả thi

Đây chính là giai đoạn mất nhiều thời gian nhất. Bao gồm: (i) Quy hoạch đất đai 1/2000; (ii) Xây dựng đề án tiền khả thi; (iii) Tổ chức giải phóng mặt bằng (nhiều trường hợp nên phối hợp giữa Nhà nước và nhà đầu tư).

Từ giai đoạn chuẩn bị tiền khả thi, sau đó Nhà nước đưa ra đấu thầu đầu tư dự án. Làm được như vậy, giai đoạn bỏ vốn của nhà đầu tư dự án BĐS sẽ ngắn lại, áp lực vốn sẽ bớt căng thẳng. Mặt khác

thông qua đấu thầu, sẽ hạn chế được tiêu cực phát sinh trong việc cấp phép đầu tư dự án.

Nhà nước cần nghiên cứu, ban hành các chính sách hỗ trợ

- Nhà nước cần nghiên cứu, ban hành chính sách về quỹ tiết kiệm nhà ở, chính sách và quỹ tín thác BĐS, chính sách về hệ thống tái thế chấp BĐS...

- Nhà nước cần sớm có cơ chế, khung hành lang pháp luật cho doanh nghiệp phát hành trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu đầu tư dự án BĐS.

- Tiếp tục đẩy mạnh khai thác nguồn vốn đầu tư dự án BĐS từ các nhà đầu tư quốc tế và Việt kiều vào phát triển dự án BĐS tại Việt Nam.

Để thực hiện được điều này, ngoài việc đẩy mạnh cải cách các thủ tục hành

chính trong việc cấp phép đầu

tư dự án. Nhà nước cần

thực hiện công khai,

minh bạch thông tin thị

trường BĐS Việt Nam

như thông tin về quy

hoạch và điều chỉnh quy

hoạch (cập nhật kịp

thời); thông tin về đấu

thầu dự án BĐS; thời

gian, chi tiết dự

án....Ngoài ra, cần đẩy mạnh về số lượng và chất lượng các hội chợ xúc tiến thương mại trong và ngoài nước nhằm mời gọi nhà đầu tư quốc tế và kiều bào (trên 4 triệu người Việt Nam đang sinh sống ở nước ngoài) vào đầu tư. Nhà nước cần có chủ trương mở rộng cho các thành phần kinh tế tham gia đầu tư vào toàn bộ các dự án phát triển BĐS thuộc tất cả các lĩnh vực mà luật pháp không cấm kể cả đầu tư cầu, đường huyết mạch. Nhà nước chỉ tổ chức kiểm tra việc tổ chức thực hiện dự án, và nghiệm thu công trình hoàn thành.

Tuy nhiên, hiện nay do khủng hoảng tài chính toàn cầu ảnh hưởng đến Việt Nam, nguồn vốn cho thị trường BĐS từ nước ngoài này đang rất hạn chế (nhất là trong giai đoạn 2010-2012 thời gian phẫn đấu phục hồi kinh tế giai đoạn sau khủng hoảng) ■

