



KHOI THÔNG NGUỒN VỐN ĐỂ PHÁT TRIỂN BỀN VỮNG THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

ThS. LÊ ANH PHÊ - Cao đẳng Kinh tế - Kế hoạch Đà Nẵng

Thị trường bất động sản Việt Nam đã phát triển cả về phạm vi, quy mô và có ảnh hưởng đến nhiều lĩnh vực khác nhau như ngân hàng, chứng khoán, xây dựng. Tuy nhiên, trong những năm qua, sau thời kỳ tăng trưởng nóng, thị trường bất động sản rơi vào tình trạng khó khăn, nhiều doanh nghiệp bất động sản kinh doanh thua lỗ, hàng tồn kho lớn... Việc tìm ra các giải pháp khơi thông nguồn vốn cho thị trường bất động sản để thúc đẩy sự phục hồi và phát triển bền vững là rất cần thiết.

Từ khóa: Thị trường bất động sản, doanh nghiệp, nợ xấu, tồn kho, vốn FDI

Thực trạng nguồn vốn trên thị trường bất động sản

Trong những năm qua, doanh nghiệp (DN) bất động sản (BDS) rơi vào tình trạng thiếu hụt vốn nghiêm trọng, tỷ lệ nợ gia tăng, khả năng thanh toán thấp, hàng tồn kho ứ đọng với lượng lớn, từ đó, nhiều công trình, dự án không hoàn thành đúng tiến độ, tình trạng đầu tư dang dở, lãng phí.

Những khó khăn mà các DN BDS gặp phải là rất lớn. Thống kê cho thấy, hiện nay có khoảng 60 DN BDS niêm yết trên thị trường chứng khoán. Tuy nhiên, thị trường chứng khoán không phải là thị trường cung cấp nguồn vốn trung, dài hạn cho các DN BDS mà chủ yếu là từ phía ngân hàng thương mại (NHTM), vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) và vốn ứng trước của khách hàng.

Trong khi đó, các DN BDS thường khó tiếp cận với nguồn vốn vay từ các NHTM. Đến nay, mặc dù mức lãi suất đã giảm trong khoảng từ 8% - 12%/năm

nhưng so với mức lãi suất của một số nước trong khu vực (khoảng 3% - 5%/năm), ở nước ta mức lãi suất này vẫn còn ở mức khá cao.

Tính đến ngày 31/12/2015, dư nợ tín dụng trong lĩnh vực BDS đạt 392.801 tỷ đồng, tăng 25,68% so với 31/12/2014 và tăng 4,8% so với thời điểm 30/11/2015. Nguồn vốn này chiếm khoảng 70% vốn kinh doanh BDS và khoảng 8% tổng dư nợ toàn hệ thống ngân hàng thương mại. Điều này cho thấy, vốn vay từ các ngân hàng chiếm tỷ trọng cao và ảnh hưởng rất lớn đến cơ cấu vốn của các DN BDS.

Đối với nguồn vốn FDI, những năm gần đây, nguồn vốn này chảy vào thị trường BDS có xu hướng phục hồi trở lại nhưng chủ yếu là đầu tư vào các dự án “vàng”, dự án có diện tích lớn, vị trí đẹp. Theo thống kê của Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), tổng vốn FDI đăng ký vào lĩnh vực BDS năm 2015 đạt 2,32 tỷ USD, chiếm 11,5% tổng vốn đầu tư, trong đó chủ yếu từ các nước Hàn Quốc, Nhật Bản và Singapore. Đây là tín hiệu đáng mừng cho thị trường BDS Việt Nam.

Từ thực trạng thu hút vốn đầu tư vào thị trường BDS có thể thấy rằng, thị trường BDS Việt Nam vẫn chưa thu hút được nguồn vốn đầu tư ổn định. Trong khi vốn tự có của các DN BDS còn thấp, chủ yếu là nguồn vốn tín dụng mà nguồn vốn này lại có tỷ lệ lãi suất khá cao, thiếu vốn cho vay trung và dài hạn, chịu ảnh hưởng lớn của thị trường tài chính.

Giải pháp khơi thông nguồn vốn trên thị trường bất động sản

Để khơi thông nguồn vốn thúc đẩy thị trường BDS phát triển ổn định, cần triển khai thực hiện đồng bộ các giải pháp sau:

Thứ nhất, phát triển chính sách tín dụng liên kết.

Nhiều NHTM đã thực hiện chính sách tín dụng

MỘT SỐ CHỈ TIÊU LIÊN QUAN ĐẾN NGUỒN VỐN CỦA CÁC DOANH NGHIỆP BẤT ĐỘNG SẢN

Chỉ tiêu	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Tổng nợ/tổng vốn (%)	54	59	64	62	60	63
Tổng nợ/Tổng vốn chủ sở hữu (%)	117	143	176	162	149	169
Khả năng thanh toán hiện hành (%)	202	164	178	179	184	147
Tỷ lệ tăng vốn chủ sở hữu (%)	66	3	4	15	19	24
Tỷ lệ tăng hàng tồn kho (%)	56	43	30	0	3	18

Nguồn: Tính toán của tác giả



liên kết giữa các khách hàng của mình là nhà đầu tư – nhà thầu – nhà cung cấp vật liệu xây dựng. Điều này giúp ngân hàng chủ động hơn trong việc quản lý dòng tiền, thu hồi được nợ, hạn chế nợ xấu, giúp DN có vốn để tiếp tục hoạt động và giảm bớt sự khó khăn của thị trường BĐS.

Để thuận lợi cho việc kiểm soát dòng tiền, NHTM thường chỉ định đối tác là khách hàng của ngân hàng cho DN. Điều này có thể gây khó khăn tới hoạt động của DN do phải làm quen đối tác mới. Khắc phục vấn đề này, các NHTM phối hợp liên kết với nhau để thực hiện chính sách tín dụng 4 nhà:

- Thiết lập cơ chế phối hợp trong việc công bố thông tin về khách hàng. Trong liên kết, các NHTM quy định công bố thông tin chi tiết về các khách hàng vay vốn theo các tiêu chí: quy mô vốn vay, thời gian vay, mục đích vay vốn, phương thức trả nợ, kết quả phân tích tín dụng (mức xếp hạng tín dụng), phương thức giải ngân của ngân hàng, tình hình trả nợ gốc và lãi cho các ngân hàng trong nhóm.

Các NHTM cần yêu cầu khách hàng của mình công bố thông tin về dự án, bạn hàng, nhà cung cấp và các ngân hàng khác mà DN có mối quan hệ. Từ đó, ngân hàng xây dựng hồ sơ DN, xác định rõ người bán và người mua của DN loại bỏ các DN thanh toán và chuyển vốn lòng vòng, thiếu minh bạch, lựa chọn các DN có uy tín tham gia.

- Các NHTM cần xác định đối tác thích hợp cho DN tham gia chuỗi. Mỗi DN đều có đối tác truyền thống của mình như cùng tập đoàn, cùng công ty mẹ, cùng địa phương... thường hay thiết lập các hoạt động mua bán sản phẩm cho nhau. DN và ngân hàng cần hợp tác nghiên cứu để tìm ra các đối tác tốt nhất cho DN vay vốn và khuyến nghị họ tham gia chuỗi liên kết mới trong một số dự án.

- Các NHTM cần thống nhất về chính sách tín dụng trong việc thu hồi hay thanh toán các khoản nợ. Các NHTM tham gia chuỗi liên kết có thể cam kết trích tiền trong tài khoản tiền gửi của khách hàng trả nợ cho nhau nếu khách hàng phát sinh nợ quá hạn trong chuỗi liên kết. Đối với ngân hàng có chung khách hàng có thể phối hợp trong việc thu hồi nợ bằng thanh toán bù trừ.

Thứ hai, thành lập các Quỹ Đầu tư BĐS.

Ở nhiều nước, Quỹ Đầu tư BĐS là hình thức đầu tư phổ biến, giúp huy động vốn trung, dài hạn cho thị trường BĐS. Quỹ Đầu tư BĐS là hình thức góp vốn cho một dự án BĐS từ các cá nhân, tổ chức thông qua việc phát hành cổ phiếu để huy động vốn và sử dụng nguồn vốn này để mua, phát triển, quản lý và bán BĐS nhằm tạo ra lợi nhuận.

Nguồn vốn từ Quỹ Đầu tư BĐS là ổn định và đáp

ứng được yêu cầu về quy mô vốn lớn của các dự án BĐS. Đồng thời, thông qua Quỹ Đầu tư BĐS, việc phân phối BĐS cũng thuận lợi hơn, giúp các DN thu hồi vốn nhanh chóng để đầu tư các dự án khác. Đối với nhà đầu tư, việc mua cổ phiếu của Quỹ Đầu tư BĐS giúp họ đa dạng hóa danh mục đầu tư BĐS.

Hơn nữa, do đặc tính chia nhỏ của cổ phiếu, những nhà đầu tư nhỏ lẻ có cơ hội đầu tư vào thị trường BĐS một cách gián tiếp mà không bị giới hạn bởi đặc điểm giá trị của BĐS. Việc đầu tư vào Quỹ Đầu tư BĐS là tương đối an toàn so với đầu tư vào cổ phiếu BĐS do nguồn vốn huy động lớn, Quỹ Đầu tư BĐS có thể đầu tư đa dạng hơn so với một công ty BĐS, đầu tư vào nhiều công ty khác nhau, nhiều dự án ở những địa điểm khác nhau và Quỹ này chủ yếu đầu tư vào những sản phẩm hữu hình, đầu tư khi dự án đã có căn cứ pháp lý vững chắc.

Về Quỹ Đầu tư BĐS ở Việt Nam, ngày 27/12/2012, Bộ Tài chính ban hành Thông tư số 228/2012/TT-BTC hướng dẫn thành lập và quản lý Quỹ Đầu tư BĐS. Đây là cơ sở pháp lý quan trọng cho việc thành lập Quỹ Đầu tư BĐS ở Việt Nam. Trong thực tế, các Quỹ Đầu tư BĐS hoạt động tại Việt Nam hiện nay đều là các quỹ nước ngoài, như VNL của Vinacapital, VPF của Dragon Capital, ILH- ILH2 và ILH3 của Indochina Capital...

Các Quỹ Đầu tư BĐS hướng tới nhà đầu tư nội vẫn chưa được hình thành và phát triển. Nguyên nhân là do chưa có quy định rõ ràng về việc thành lập, vận hành, hoạt động, giám sát, công bố thông tin của Quỹ cũng như nhiệm vụ, vai trò, chức năng của nhà đầu tư, ngân hàng và tổ chức kiểm toán. Do vậy, việc ban hành hệ thống văn bản quy định rõ những vấn đề này thực sự cấp thiết, đặc biệt trong điều kiện thị trường BĐS có dấu hiệu phục hồi và khởi sắc. Đây là cơ hội tốt cho các Quỹ Đầu tư BĐS được hình thành để thu hút vốn từ thị trường.

Thứ ba, cần có các biện pháp quản lý chặt chẽ dòng vốn FDI vào lĩnh vực BĐS.

Đối với nguồn vốn FDI đầu tư vào thị trường BĐS, các cơ quan quản lý cần kiểm tra, thẩm tra DN FDI một cách chặt chẽ, nhằm đảm bảo việc đầu tư được thực hiện đúng, đạt được mục tiêu đề ra. Đối với các dự án FDI đang triển khai, cần giám sát chặt chẽ đảm bảo tiến độ và chất lượng công trình, tình hình huy động vốn và thanh toán các khoản nợ cũng như các khoản thuế.

Tài liệu tham khảo:

1. TS. Nguyễn Thị Quỳnh Hoa (2014), Sự hình thành và phát triển thị trường bất động sản tại Việt Nam trong tiến trình đổi mới kinh tế, Tạp chí Phát triển & Hội nhập, số 17 (27), 7-8, tr.36-44;
2. Cục Đầu tư nước ngoài – Bộ Kế hoạch & Đầu tư;
3. http://www.cophieu68.vn/statistic_index.php?id=^bds.