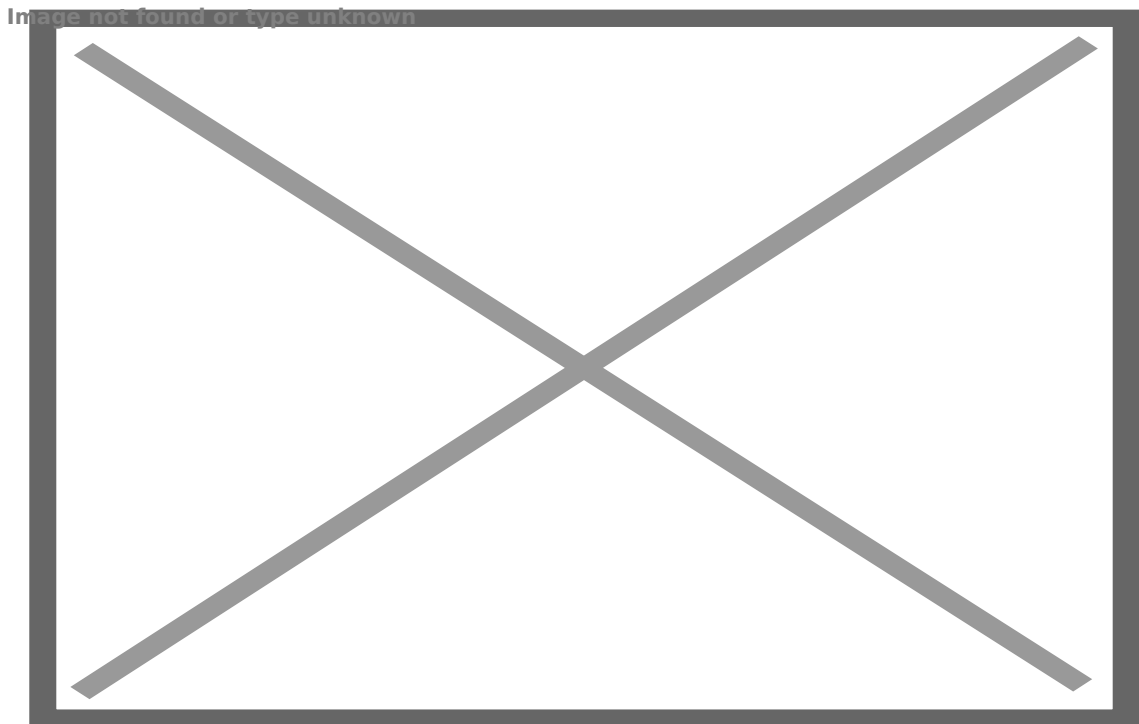


Dự báo xu hướng dòng tiền và những giải pháp thúc đẩy nguồn vốn cho thị trường bất động sản năm 2022

16:55 19/12/2021

Tác giả: Bá Nam

Với nhu cầu đầu tư trong năm 2022, thị trường bất động sản được nhận định sẽ tăng trưởng mạnh trong thời gian tới do dòng vốn đổ vào loại hình đầu tư này vẫn rất dồi dào.



Dự báo xu hướng dòng tiền và những giải pháp thúc đẩy nguồn vốn cho thị trường bất động sản năm 2022

Xu hướng dòng tiền chảy vào thị trường bất động

Lĩnh vực bất động sản đóng góp khoảng 7-8% GDP cả nước và có liên quan đến hơn 35 ngành nghề khác nhau, tạo công ăn việc làm cho hàng triệu người lao động.

Năm 2022, thị trường bất động sản (TTBĐS) sẽ nhận được nhiều tín hiệu và xung lực tích cực cho sự hồi phục và tăng trưởng hơn năm 2020 và 2021, cả về tổng cung, tổng cầu và giá cả, cũng như quy mô và cơ cấu dòng tiền chảy vào thị trường này.

Về quy mô, dòng tiền chảy vào TTBĐS sẽ được cải thiện cùng chiều với quá trình phục hồi

chung của nền kinh tế, với quy mô và sự tăng tốc giải ngân đầu tư công và với sự cải thiện năng lực, kết quả kiểm soát dịch bệnh ở Việt Nam và các nước khu vực, trên thế giới.

Về cơ cấu dòng tiền, sẽ nổi lên một số động thái chủ đạo sau:

Thứ nhất, vốn vay ngân hàng vẫn là dòng vốn chính chảy vào thị trường. Đó là nhờ chủ trương chung của NHNN tiếp tục ổn định lãi suất huy động và cho vay thấp; chỉ đạo các tổ chức tín dụng trên cả nước tiếp tục hỗ trợ cho các khách hàng gặp khó khăn do ảnh hưởng của dịch COVID-19; thực hiện cơ cấu lại thời hạn trả nợ, miễn, giảm lãi vay, tạm thời giữ nguyên nhóm nợ đối với các khoản vay phù hợp quy định của Ngân hàng Nhà nước và xem xét cho khách hàng vay vốn để duy trì hoạt động sản xuất kinh doanh...

Theo Ngân hàng Nhà nước, trong năm 2020 tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản vẫn chiếm tỷ trọng lớn trong tổng dư nợ tín dụng, tốc độ tăng trưởng tín dụng bất động sản cao, dù 3 năm nay có xu hướng giảm dần. Dư nợ tín dụng 6 tháng đầu năm 2021 ước tăng 5,5-6% (so với mức tăng 4,8% của tín dụng nông nghiệp, nông thôn; tăng 3,9% của tín dụng DNNVV; tăng 9% của tín dụng xuất khẩu; tăng 6,94% của tín dụng công nghiệp hỗ trợ và tăng 14,5% của lĩnh vực doanh nghiệp ứng dụng công nghệ cao). Theo Cục Thống kê Hà Nội, tính đến hết tháng 4/2021, dư nợ cho vay ngân hàng ở Hà Nội đạt 2.035 nghìn tỷ đồng; trong đó, cho vay bất động sản đạt 423 nghìn tỷ đồng, chiếm tỷ trọng gần 20,8% tổng dư nợ cho vay. Tính đến cuối tháng 10/2021, các tổ chức tín dụng đã cơ cấu lại thời hạn trả nợ cho trên 500.000 khách hàng bị ảnh hưởng bởi dịch, với dư nợ trên 260.000 tỷ đồng; lũy kế giá trị nợ đã cơ cấu từ 23/1/2020 khoảng 550.000 tỷ đồng. Bên cạnh đó, các tổ chức tín dụng đã miễn, giảm, hạ lãi suất cho trên 1,9 triệu khách hàng bị ảnh hưởng bởi dịch với dư nợ gần 3,79 triệu tỷ đồng; lũy kế từ 23/1/2020 đến cuối tháng 10/2021, tổng số tiền lãi tổ chức tín dụng đã miễn, giảm, hạ cho khách hàng khoảng 31.400 tỷ đồng; Đồng thời, cho vay mới lãi suất thấp hơn so với trước dịch với doanh số lũy kế từ 23/01/2020 đến nay đạt trên 7 triệu tỷ đồng cho hơn 1,2 triệu khách hàng. Lũy kế từ ngày 23/01/2020 đến nay, tổng số tiền lãi các TCTD miễn, giảm cho khách hàng bị ảnh hưởng bởi COVID-19 là gần 26.000 tỷ đồng. Đến ngày 08/11/2021, Ngân hàng Nhà nước đã tái cấp vốn cho Ngân hàng Chính sách xã hội số tiền 749,52 tỷ đồng để cho vay theo Nghị quyết số 68/NQ-CP. Ngân hàng Chính sách xã hội đã giải ngân trên 63 tỉnh, thành phố với số tiền 750 tỷ đồng đối với 1.449 đơn vị sử dụng lao động để trả lương ngừng việc và trả lương phục hồi sản xuất cho 209.280 lượt người lao động.

Những giải pháp tín dụng trên đã và đang tạo cộng hưởng tác động tích cực hỗ trợ cộng đồng doanh nghiệp và người lao động vượt qua khó khăn....

Tuy vậy, gần đây, Ngân hàng Nhà nước đánh giá tín dụng bất động sản vẫn còn nhiều rủi ro và chỉ đạo kiểm soát chặt chẽ tín dụng vào lĩnh vực này; Tăng cường phân tích dự báo cung cầu thị trường, thực hiện các biện pháp phòng ngừa rủi ro hiệu quả đảm bảo an toàn hoạt động ngân hàng; thận trọng trong xem xét quyết định cấp tín dụng đối với các khoản tín dụng bất động sản tại các địa bàn đang xảy ra tình trạng sốt đất. Thận trọng trong việc thực hiện cấp tín dụng đối với các dự án tiềm ẩn mức độ rủi ro cao; Đồng thời, thực hiện phân loại tài sản có, mức trích, phương pháp trích lập dự phòng rủi ro và việc sử dụng dự phòng để xử lý rủi ro trong hoạt động theo quy định của pháp luật; triển khai các biện pháp phòng ngừa, hạn chế tối đa việc phát sinh mới nợ nhóm 2 và nợ xấu. Tiếp tục áp dụng toàn diện các giải pháp xử lý nợ xấu theo Nghị quyết số 42/2017/QH14 nhằm xử lý nhanh, hiệu quả các khoản nợ xấu; Thực hiện quyết liệt các biện pháp để thu hồi nợ xấu, nợ đã sử dụng dự phòng để xử lý rủi ro; Tích cực triển khai các giải pháp phòng ngừa, phát hiện và xử lý nghiêm minh các hành vi vi phạm quy định về cấp tín dụng, xử lý nợ xấu, xử lý nợ đã sử dụng dự phòng rủi ro; Thực hiện dự thu lãi, thoái các khoản lãi dự thu theo đúng quy định của pháp luật và các văn bản chỉ đạo của NHNN đảm bảo lợi nhuận phản ánh đúng thực trạng hoạt động kinh doanh của TCTD. Nghiêm túc thực hiện việc dự thu lãi đối với các khoản nợ được cơ cấu lại thời hạn trả nợ, miễn, giảm lãi và giữ nguyên nhóm nợ theo quy định tại Thông tư số 01/2020/TT-NHNN và các văn bản sửa đổi, bổ sung...Việc siết chặt cho vay tín dụng kinh doanh BĐS nêu trên là cần thiết vì sự an toàn và hiệu quả hoạt động chung của cả hệ thống; song dù muốn hay không, điều này cũng trực tiếp và gián tiếp, trước mắt và trung hạn, đã, đang và sẽ tiếp tục làm tăng áp lực khó khăn trong tiếp cận và chi phí vốn cho các doanh nghiệp kinh doanh BĐS.

Thứ hai, vốn do doanh nghiệp huy động trực tiếp trên thị trường vốn thông qua trái phiếu doanh nghiệp sẽ tiếp tục gia tăng. Đây là kết quả kỳ vọng của việc ban hành Nghị định 81/2020/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 163/2018/NĐ-CP quy định về phát hành trái phiếu doanh nghiệp. Nghị định 68/2020/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 8 Nghị định 20/2017/NĐ-CP quy định về quản lý thuế đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết đã cho phép bù trừ số tiền thuế thu nhập mà các doanh nghiệp đã nộp thừa (tổng giá trị khoảng 4.875 tỷ đồng) vào số thuế thu nhập doanh nghiệp từ năm 2020 đến hết năm 2024...

Thứ ba, dòng vốn tự thân doanh nghiệp cũng được cải thiện. Đây là kết quả tổng hợp từ hỗ trợ nhà nước và sự hồi phục thị trường, cùng với sự nỗ lực chủ quan và năng động của mỗi doanh nghiệp;

trong đó, sự hỗ trợ từ chính sách tài chính-thuế của Nhà nước có ý nghĩa quan trọng, nhất là việc kéo dài thời gian nộp thuế và giảm bớt gánh nặng các nghĩa vụ tài chính gắn với dịch Covid-19 đang được thực hiện cho cả năm 2020-2021-2022 giúp ngân hàng và doanh nghiệp có thêm nguồn lực giá rẻ cho hỗ trợ tài chính trong kinh doanh bất động sản.

Trong năm 2021, làn sóng thứ tư dịch bệnh COVID-19 diễn biến phức tạp, bùng phát ở nhiều địa phương, xâm nhập vào các trung tâm kinh tế, đô thị lớn, khu công nghiệp, khu chế xuất... ảnh hưởng nghiêm trọng đến đời sống, sản xuất kinh doanh, tăng trưởng, phát triển KTXH, bào mòn sức chống chịu của doanh nghiệp và người dân... Để đối phó với dịch bệnh chưa có tiền lệ này, nhiều biện pháp tài chính-tiền tệ chưa có tiền lệ cũng được gấp rút triển khai. Đặc biệt, Quốc hội và Chính phủ đã kịp thời sửa đổi, ban hành nhiều cơ chế, chính sách nhằm bảo đảm an sinh xã hội, hỗ trợ doanh nghiệp, người dân, người lao động. Chính phủ cho phép coi khoản chi ủng hộ, tài trợ của doanh nghiệp, tổ chức cho các hoạt động phòng, chống dịch COVID-19 là chi phí hợp lý, hợp lệ khi xác định thu nhập chịu thuế thu nhập doanh nghiệp. Tiếp tục gia hạn thời hạn nộp thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân và tiền thuê đất trong năm 2021. Điều chỉnh giảm thu một số khoản phí, lệ phí nhằm hỗ trợ, tháo gỡ khó khăn cho đối tượng chịu ảnh hưởng bởi dịch bệnh. Dự kiến cả năm 2021, các cấp, các ngành thực hiện miễn, giảm, gia hạn thuế, tiền thuê đất, phí, lệ phí với tổng số tiền khoảng 118 nghìn tỷ đồng, trong đó số thuế, tiền thuê đất được gia hạn khoảng 115 nghìn tỷ đồng, số tiền thuế, phí, lệ phí được miễn, giảm khoảng 3 nghìn tỷ đồng. Trong 9 tháng đầu năm 2021 đã miễn, giảm, giãn gần 93,1 nghìn tỷ đồng tiền thuế, phí, lệ phí và tiền thuê đất, gồm: 78,5 nghìn tỷ đồng gia hạn thời hạn nộp thuế và tiền thuê đất; 14,6 nghìn tỷ đồng miễn, giảm thuế, phí, lệ phí. Trong tháng 9/2021, Ủy ban Thường vụ Quốc hội đã đồng ý miễn, giảm thuế GTGT, TNDN với quy mô khoảng 21,3 nghìn tỷ đồng. Đồng thời, Chính phủ tiếp tục ban hành, thực hiện các chính sách bảo đảm an sinh xã hội, hỗ trợ người lao động, nhóm yếu thế. Theo tinh thần Nghị quyết số 68/NQ-CP ngày 01/7/2021 của Chính phủ, Quyết định số 23/2021/QĐ-TTg ngày 07/7/2021 của Thủ tướng Chính phủ. Đến ngày 28/9/2021, cả nước đã thực hiện hỗ trợ cho 18,1 triệu đối tượng thụ hưởng với tổng kinh phí trên 14,9 nghìn tỷ đồng; hỗ trợ cho vay 441,4 tỷ đồng để trả lương cho 127 nghìn lượt người lao động. Từ tháng 10/2021, khoảng 38.000 tỷ đồng từ Quỹ bảo hiểm thất nghiệp đã được chi hỗ trợ cho trên 12,8 triệu người lao động và 386 nghìn người sử dụng lao động.

Thứ tư, vốn đầu tư công cũng tạo xung lực tích cực trực tiếp và gián tiếp làm tăng quy mô và định hướng dòng tiền đổ vào thị trường bất động sản. Năm 2022, Chính phủ và chính quyền địa phương các cấp sẽ có thêm nhiều áp lực và quyết tâm chính trị trong triển khai các dạng đề án, dự án xây

dựng hạ tầng cơ bản và phát triển bất động sản đa dạng phục vụ phát triển kinh tế-xã hội theo định hướng và mục tiêu Chiến lược phát triển kinh tế-xã hội 10 năm 2021-2030 và Kế hoạch phát triển kinh tế-xã hội 5 năm 2021-2025 mới của quốc gia và mỗi địa hương, lĩnh vực, ngành trên cả nước; Đồng thời, khuyến khích nâng cấp cơ sở hạ tầng các khu công nghiệp thực hiện thí điểm một số cụm liên kết ngành nhằm hình thành mạng lưới sản xuất, chuỗi cung ứng và tham gia sâu hơn vào chuỗi giá trị toàn cầu tại một số địa phương...

Thứ năm, dòng vốn FDI chảy vào TT BĐS vẫn tiếp tục đứng thứ hai về quy mô trong tổng vốn thu hút được cả năm như thông lệ mọi năm. Thậm chí, có thể năm 2022 sẽ có sự gia tăng đột biến dòng FDI đổ vào thị trường này, gắn với sự phục hồi của du lịch, gia tăng xu hướng tái cơ cấu các chuỗi cung ứng công nghiệp trong khu vực; với kế hoạch triển khai các dự án xây dựng các thành phố thông minh và các dự án lớn khác trên phạm vi cả nước.

Về định hướng dòng tiền, trong năm 2022 sẽ vẫn hiện hữu thực tế thiếu hụt nguồn vốn đầu tư vào phân khúc nhà ở xã hội, kéo theo sự mất cân đối kéo dài về cung - cầu bất động sản nhà ở cho người có thu nhập thấp. Tuy vậy, nếu triển khai tốt, vốn cho nhà ở xã hội sẽ tăng từ chủ trương của Chính phủ cân đối thêm 1.000 tỷ đồng cho Ngân hàng Chính sách xã hội theo Nghị quyết số 71/2018/QH14 và bổ sung 2.000 tỷ đồng để cấp bù lãi suất cho 4 ngân hàng thương mại do Ngân hàng Nhà nước Việt Nam chỉ định để thực hiện hỗ trợ cho vay nhà ở xã hội.

Dòng tiền đầu tư trên TT BĐS chắc chắn sẽ hội tụ và gia tăng cho phân khúc bất động sản công nghiệp; đặc biệt, đầu tư bất động sản phục vụ hoạt động logistics (hậu cần và kho bãi) sẽ ngày càng trở thành động lực lớn cho thị trường. Vốn FDI vào lĩnh vực bất động sản được dự báo sẽ tăng mạnh trong thời gian tới bởi lượng vốn lớn từ các quỹ đầu tư bất động sản mới lập đã sẵn sàng đổ bộ vào Việt Nam. Đặc biệt, vốn trong và ngoài nước sẽ đổ vào những khu công nghiệp đã được quy hoạch sẽ có cải thiện nhiều, nhờ chủ trương “xây tổ đón đại bàng” của Chính phủ, cũng như các địa phương có tiềm năng thu hút FDI... Đơn cử, TP.HCM đã thu hút nguồn vốn FDI vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản đạt 1.15 tỷ USD, tăng 35.3% so với cùng kỳ năm ngoái (0.85 tỷ USD) và chiếm tới 80% tổng 1.43 tỷ USD vốn FDI đăng ký mới của Thành phố trong nửa đầu năm 2021.

Dòng tiền sẽ tiếp tục tăng hạn chế vào phân khúc bất động sản bán lẻ mặt phố, khách sạn, văn phòng, đất nền, chung cư ...; đặc biệt, dòng tiền sẽ tập trung vào các sản phẩm nhà ở xã hội, chung cư bảo đảm chất lượng và tiện ích, đất thổ cư và nhà riêng có giấy tờ hợp pháp và địa điểm đắc địa và vừa túi tiền, đáp ứng được nhu cầu thực của người dân trung lưu; Các dự án căn hộ chung cư có không gian làm việc đủ sáng và thoáng khí, thiết kế bền vững nhằm tiết kiệm năng

lượng sẽ là xu hướng mới thu hút vốn đầu tư mạnh, khi mô hình làm việc tại nhà đang kéo dài hơn.

Thị trường đang và sẽ tiếp tục chứng kiến sự quy tụ các dòng tiền để phát triển sản phẩm nghỉ dưỡng, đô thị ven đô và ven biển quy mô lớn, nhiều tiện ích, đa công năng và phong phú chủng loại sản phẩm; cũng như vào các dự án phát triển các sản phẩm bất động sản nhà ở đáp ứng nhu cầu “đô thị trong đô thị” hay “bất động sản tích hợp” môi trường sống xanh, lành mạnh và những khu dân cư được quy hoạch tốt với nhiều tiện ích, nằm gần các dự án hạ tầng trọng điểm, nhằm đáp ứng nhu cầu chất lượng sống ngày càng cao hơn của người dân, cũng như từ yêu cầu nghiêm ngặt hơn trong quản lý nhà nước.

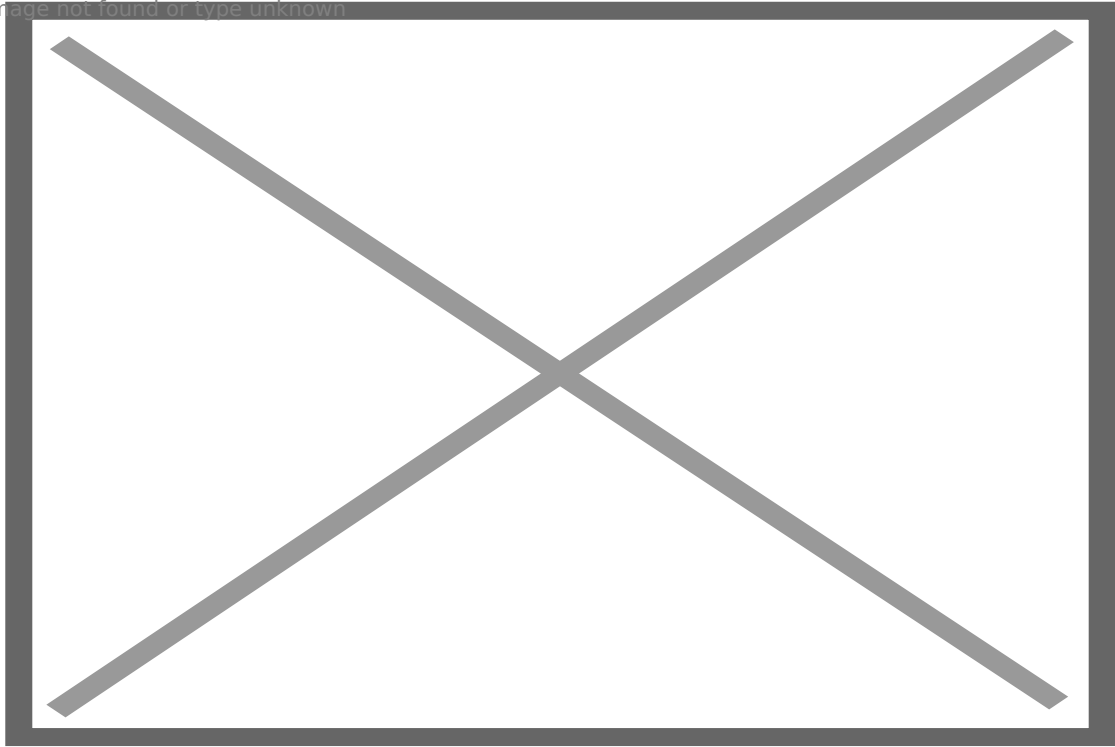
Tiền đầu tư vào BĐS du lịch sẽ không chỉ hướng tới biển, mà sẽ lan tỏa tới những vùng có lợi thế rừng núi có khả năng khai thác kinh doanh tốt, nhất là vào những dự án phát triển hạ tầng du lịch có quy mô lớn, đồng bộ, hiện đại về hạ tầng, đa dạng về chức năng cung ứng dịch vụ, có cơ hội khai thác kinh doanh tốt và bền vững...

Ngoài ra, các phân khúc thị trường nhà chung cư và nghỉ dưỡng sẽ được kích lệ nhiều hơn cùng với xu hướng gia tăng các chính sách khuyến mãi, kích cầu người mua ngày càng đa dạng và hấp dẫn, không chỉ thay đổi mức đóng, gia hạn thời gian thanh toán, tặng voucher, mà còn là giảm tỉ lệ thanh toán, tăng tỉ lệ chiết khấu, cam kết mua lại...

Cơ hội thu hút vốn sẽ mở ra đối với hoạt động đầu tư chuyển đổi mô hình nhà nghỉ dưỡng theo xu hướng tập trung thành “các khu, đặc khu kinh tế nghỉ dưỡng xanh”, thay vì các nhà nghỉ dưỡng đơn lẻ, tự phát như vừa qua... Các đặc khu kinh tế-y tế nghỉ dưỡng này có thể tham khảo mô hình nước ngoài, như của Indonesia trung tâm du lịch y tế với nhiều tiện ích, bao gồm bệnh viện quốc tế, công viên sinh thái, khu thương mại, chợ nghệ thuật, khách sạn, nhằm thu hút khách du lịch, đặc biệt là người cao tuổi, giúp giảm số người xuất cảnh với mục đích khám chữa bệnh...

Dòng tiền đầu tư vào ngành bất động sản y tế và chăm sóc sức khỏe sẽ gia tăng; trong đó, vốn sẽ tập trung nhiều hơn cho phát triển các dạng kho lạnh phục vụ nhu cầu ngày càng tăng cho các loại sản phẩm nhạy cảm với nhiệt độ như vaccine, mỹ phẩm, thực phẩm, dược phẩm...

Image not found or type unknown



Tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản nghỉ dưỡng

Một số giải pháp

Có nhiều căn cứ để tin rằng, Việt Nam đang và sẽ triển khai quyết liệt và thành công chiến lược bao phủ diện rộng tiêm vắc xin để đạt miễn dịch cộng đồng vào đầu năm 2022. Đây chính là điều kiện quan trọng bậc nhất để giúp nhiều hoạt động kinh tế nói chung, sự cải thiện dòng vốn cho thị trường bất động sản nói riêng dần hồi phục và tăng trưởng mạnh mẽ trở lại ngay từ quý IV/ 2021 và cả năm 2022.

Tâm lý chờ đợi sẽ vẫn khá đậm trong cộng đồng nhà đầu tư; nhưng khách hàng sẽ kỳ vọng và gửi niềm tin vào các dự án được các quản lý bởi các thương hiệu vận hành quốc tế có uy tín cao hơn là những chương trình cam kết lợi nhuận cao mà thiếu điều kiện bảo đảm tin cậy.

Các doanh nghiệp và các nhà đầu tư chịu nhiều áp lực để chủ động và tích cực hơn trong thay đổi tư duy, mô thức kinh doanh phù hợp, an toàn và hiệu quả hơn; tránh dùng đòn bẩy qua lớn, nhất là kinh doanh kiểu “tay không bắt giặc”, hoặc “mượn đầu heo nấu cháo”...

Mặc dù trong ngắn hạn thị trường còn chưa ổn định trước tác động của làn sóng Covid-19 mới, triển vọng trung hạn của thị trường là tích cực. Lợi thế cạnh tranh sẽ nghiêng về các dự án chất lượng cao được xếp hạng bởi các tổ chức thẩm định uy tín, nhất là các sản phẩm bất động sản coi trọng các yếu tố thân thiện môi trường và bảo vệ an toàn, sức khỏe; Đây cũng là xu hướng lớn

trong tương lai góp phần làm tăng giá trị các dự án của chủ đầu tư.

Để duy trì và cải thiện dòng tiền cho thị trường BĐS từ nguồn tín dụng ngân hàng trong năm 2022, các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản cần tiếp tục giữ vững lòng tin của các chủ nợ, của thị trường và đối tác; bảo đảm tiến độ, chất lượng dự án và mục đích sử dụng vốn vay; coi trọng hợp tác với các chủ nợ và khách hàng trong công tác thẩm định, giám sát việc sử dụng vốn đúng mục đích, minh bạch, đúng quy định của pháp luật; thường xuyên cập nhật quy định mới của pháp luật có liên quan đến lĩnh vực bất động sản;

Đặc biệt, để duy trì độ nóng và lợi ích tích cực huy động vốn lớn và quan trọng trên thị trường tài chính từ kênh huy động vốn cho thị trường BĐS qua trái phiếu doanh nghiệp, các doanh nghiệp cần bảo đảm chất lượng phương án sản phẩm và uy tín của doanh nghiệp phát hành; cung cấp thông tin minh bạch đầy đủ theo quy định và hỗ trợ các hoạt động kiểm soát, kiểm tra của các cơ quan chức năng, từ đó giảm thiểu các rủi ro và hành vi lạm dụng, lừa đảo gây thiệt hại cho khách hàng và cho chính mình.

Để cải thiện áp lực vốn và hỗ trợ các doanh nghiệp bất động sản chịu ảnh hưởng của dịch Covid-19, ngoài những nỗ lực tự thân của mỗi doanh nghiệp, cũng rất cần sự hỗ trợ hợp lý từ phía Nhà nước; như chỉnh sửa, bổ sung một số điều của Thông tư 01/2020/TT-NHNN ngày 13/3/2020 và Thông tư 03/2021/TT-NHNN ngày 2/4/2021 về cơ cấu lại thời hạn trả nợ, miễn, giảm lãi, phí, giữ nguyên nhóm nợ, mở rộng thời gian áp dụng đến ngày 30/6/2022 (Thông tư 03/2021 trước đó chỉ áp dụng với dư nợ phát sinh đến 31/12/2021) và tạo điều kiện cho doanh nghiệp được tiếp cận khoản vay tín dụng mới để thực hiện dự án. Hơn nữa, thực tế cũng cho thấy, không chỉ kéo dài thời gian trả nợ và giảm lãi suất, phí vay thực chất cho các khoản nợ tới hạn, nhất là trong thời gian giãn cách xã hội, mà còn cần cần mở rộng đối tượng hỗ trợ cho cả các khoản vay trung và dài hạn, các khoản vay qua thẻ tín dụng, thư tín dụng, bảo lãnh và bao thanh toán...

Bên cạnh việc các doanh nghiệp BĐS nhận được những hỗ trợ chung cho cộng đồng doanh nghiệp chịu ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19, cơ quan chức năng cũng cần xem xét xây dựng hướng dẫn việc cập nhật kịp thời, chính xác đơn giá các vật liệu xây dựng để áp dụng cho các công trình dùng vốn ngân sách; bổ sung áp dụng quy định về điều kiện bất khả kháng đối với các hợp đồng giao nhận thầu thực hiện trong thời điểm giãn cách xã hội theo Chỉ thị 16; Bổ sung các chi phí phòng dịch bắt buộc, các chi phí tạm dừng thi công chờ việc, các chi phí kiểm tra nhanh dịch bệnh cho cán bộ, công nhân...vào chi phí đầu tư xây dựng công trình; Có hướng dẫn cụ thể về điều kiện để công trình được tiếp tục thi công, hoặc phải tạm dừng trong thời gian thực hiện Chỉ thị 16 (theo

hướng cho phép tiếp tục triển khai, khi áp dụng đầy đủ các biện pháp kiểm tra phòng chống dịch, những công trình xây dựng hạ tầng kỹ thuật, san nền hoặc những công trình xây dựng đang ở vào giai đoạn hoàn thiện cuối để bàn giao, mà không nằm trong vùng dịch trọng điểm...);

Thực tế cũng cho thấy, sự thiếu đồng bộ và quá nhiều bước quy trình trong hành lang pháp lý cũng đẩy nhiều doanh nghiệp vào tình trạng “chờ” và làm tăng chi phí vốn. Ví dụ, việc yêu cầu doanh nghiệp nộp tiền sử dụng đất sớm (tại bước thứ tư trong quy trình sáu bước hiện hành) sẽ khiến doanh nghiệp bị chôn vốn, tăng chi phí đầu tư, chi phí vốn, chi phí quản lý... vì thời gian làm thủ tục dự án phải mất trên dưới hai năm hoặc lâu hơn.

Sự chia rẽ thiếu hợp tác và cộng sinh cũng khiến doanh nghiệp tự bị suy yếu; Các chính sách hỗ trợ của Nhà nước cũng cần tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp làm ăn lâu dài và tạo hệ sinh thái cho khuyến khích tập trung phát triển doanh nghiệp đầu ngành thành những tập đoàn lớn để nâng cao tính cạnh tranh thị trường; đồng thời, Chính phủ và các địa phương, hiệp hội và cộng đồng doanh nghiệp cần coi trọng hợp tác, đẩy mạnh công tác xúc tiến đầu tư, thông tin và tạo thuận lợi cho thu hút FDI vào thị trường BĐS...

Dịch bệnh đang tạo áp lực thanh loại các cá thể yếu kém sức chống chịu và buộc các doanh nghiệp phải cấu trúc lại và đổi mới để tồn tại và tiếp tục phát triển. Hy vọng, cùng với sự nỗ lực tự thân của cộng đồng doanh nghiệp, với sự vào cuộc kịp thời và thực chất của nhiều bộ, ngành, địa phương, những khó khăn của thị trường nói chung và áp lực vốn của các doanh nghiệp bất động sản nói riêng sẽ được nhận diện đầy đủ, chính xác và nhanh chóng được tháo gỡ hiệu quả, tạo động lực phát triển thị trường BĐS lành mạnh nói riêng, ổn định và thúc đẩy nền kinh tế tăng trưởng mạnh mẽ và bền vững nói chung trong năm 2022 và tiếp theo.../.

TS. Nguyễn Minh Phong

Link bài viết: <https://nguoilambao.vn/du-bao-xu-huong-dong-tien-va-nhung-giai-phap-thuc-day-nguon-von-cho-thi-truong-bat-dong-san-nam-2022>