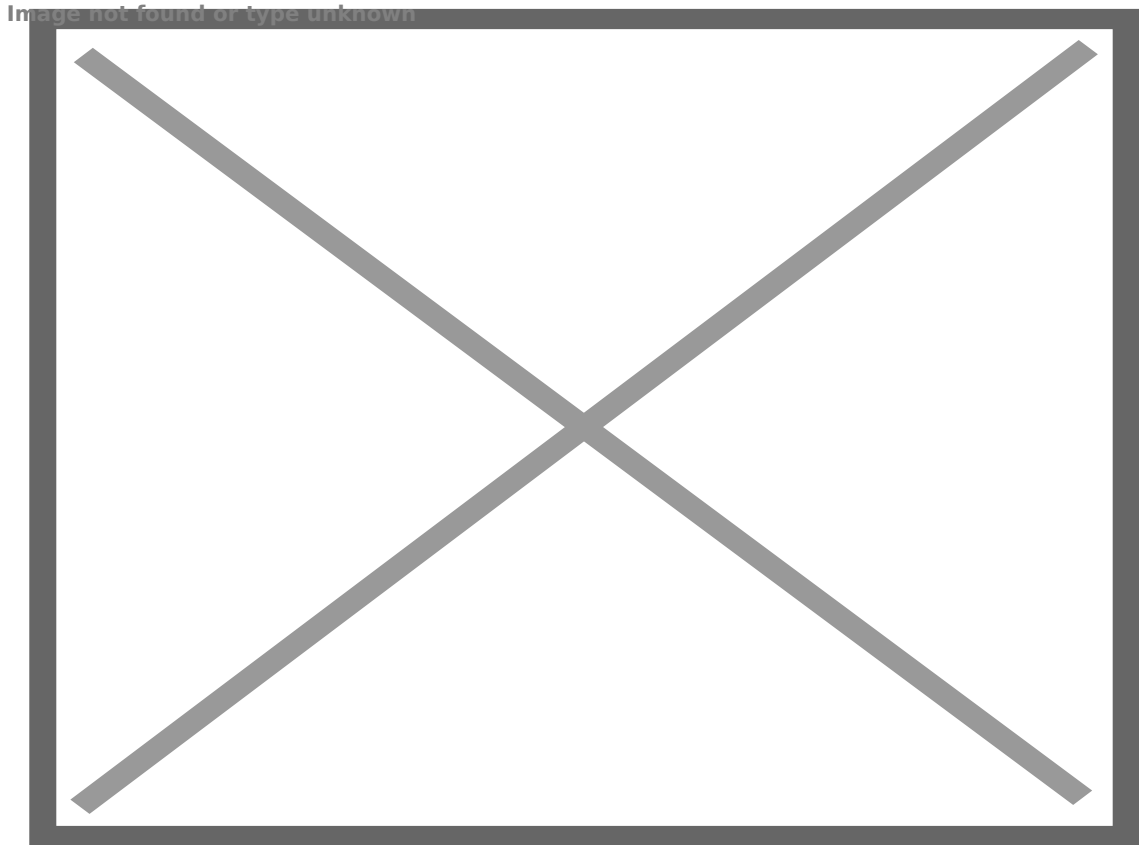


# Doanh nghiệp ngành bất động sản mong chờ giải pháp

15:42 27/02/2023

Tác giả: Bá Nam

**Giới phân tích cho rằng doanh nghiệp bất động sản đang mong chờ giải pháp của Chính phủ để giải quyết các khó khăn gặp phải.**



*Ảnh minh họa\_Nguồn: TTXVN.*

Trái với kỳ vọng thị trường bất động sản sẽ quay đầu tăng trưởng mạnh mẽ sau khi đại dịch COVID-19 đi qua, hiện nay các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản đang đối mặt nhiều thách thức mới. Giới phân tích cho rằng doanh nghiệp bất động sản đang mong chờ giải pháp của Chính phủ để giải quyết các khó khăn gặp phải.

Trong báo cáo ngành bất động sản với chủ đề "mong chờ giải pháp" của Công ty Cổ phần Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam), ông Trần Tuấn Long, chuyên viên phân tích cho biết ngành bất động sản hiện đang phải đối diện với tín dụng ngân hàng bị thắt chặt. Dù trong năm qua, Ngân hàng Nhà nước tăng hạn mức tăng trưởng tín dụng nhưng chủ yếu nguồn tiền này được ưu tiên chonhóm sản xuất - kinh doanh.

Bên cạnh đó, các ngân hàng cũng yêu cầu chặt chẽ hơn trong việc giải ngân, như hạn chế cho vay để đặt cọc mua nhà hay cần phương án chi tiết khi xây nhà. Những khó khăn trên góp phần không nhỏ khiến cho nhu cầu của thị trường không thể phục hồi mạnh.

Cùng đó, với Nghị định 65/2022/NĐ-CP về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ (Nghị định 65), Chính phủ ban hành nhiều quy định mới siết chặt hơn dòng vốn từ kênh này như nâng cao yêu cầu nhà đầu tư chuyên nghiệp, bắt buộc xếp hạng tín nhiệm, hay phải có phương án sử dụng vốn cụ thể.

Với các quy định mới này, nhiều doanh nghiệp bất động sản gặp khó trong việc phát hành trái phiếu, dẫn đến không thể tiếp cận được kênh huy động vốn dồi dào này, khiến một số dự án phải trì hoãn chờ nguồn tiền.

Đối với nhiều doanh nghiệp trên sàn chứng khoán, do trái phiếu thường được đảm bảo bằng cổ phiếu đã dẫn đến tình trạng khi cổ phiếu bị sụt giảm giá trị, khiến cổ phiếu bán giải chấp trên thị trường chứng khoán.

Công ty Cổ phần Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam) kỳ vọng Nghị định 65 sẽ được sửa đổi. Thực tế, Bộ Tài chính đã trình Chính phủ dự thảo Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 65, với nhiều đề xuất như lùi thời gian thực hiện quy định về xác định tư cách nhà đầu tư chứng khoán chuyên nghiệp, quy định về bắt buộc xếp hạng tín nhiệm lại 1 năm, thay vì áp dụng ngay như hiện nay.

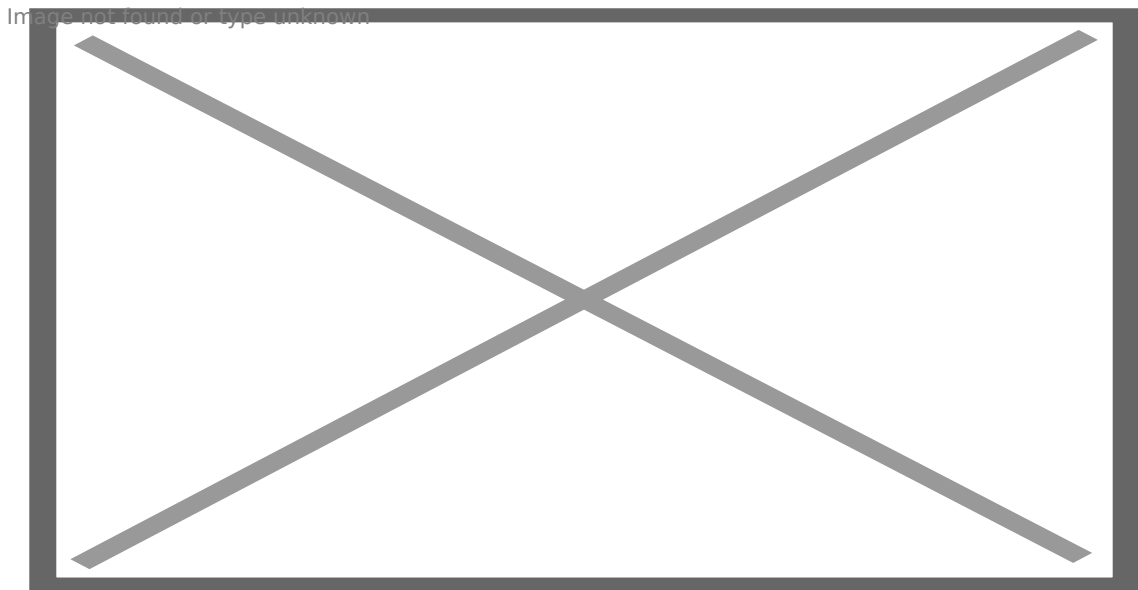
Bên cạnh đó, Bộ Tài chính còn đề xuất cho phép doanh nghiệp được kéo dài kỳ hạn nhưng không quá 2 năm so với kỳ hạn công bố ban đầu. Những kiến nghị này theo Công ty Cổ phần Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam) sẽ có nhiều khả năng được chấp thuận và từ đó sẽ khơi thông dòng vốn cho doanh nghiệp từ quý 3 năm nay.

Một yếu tố tác động tiêu cực đến lĩnh vực bất động sản nữa là lãi suất tăng cao, gây áp lực lớn cho người mua nhà và chủ đầu tư. Lãi suất trong hai năm vừa qua đã liên tục tăng mạnh do chịu áp lực

từ các yếu tố vĩ mô, và hiện nay đang dao động trên mức 10%/năm, cao nhất kể từ 2015.

Sức ép lớn từ việc lãi suất tăng cao không những khiến lực cầu bị hạn chế do người mua nhà ngại lãi vay, mà còn khiến giá nhà bị giảm sút do nhiều người không thể trả lãi phải bán nhà. Từ đó dẫn đến giá mặt bằng chung giảm và gây khó khăn cho doanh nghiệp khi khó chào bán các sản phẩm mới hoặc phải giảm giá bán.

Công ty Cổ phần Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam) cho rằng lãi suất không có nhiều khả năng tăng trong năm 2023. Công ty chứng khoán này dự đoán mặt bằng chung lãi suất sẽ không tăng trong năm nay và trong trường hợp xấu nhất cũng chỉ tăng nhẹ 1 điểm phần trăm.



*Ảnh minh họa\_ Hùng Võ.*

Trước đây lãi suất tăng nhanh đã gây nhiều khó khăn cho thị trường khiến người có nhu cầu mua nhà gần như phải tạm hoãn kế hoạch. Hiện nay, khi lãi suất có dấu hiệu hạ nhiệt sẽ góp phần thúc đẩy thanh khoản thị trường, giảm bớt áp lực lãi vay cho cả người mua nhà lẫn doanh nghiệp.

Bên cạnh đó, nhà ở xã hội sẽ được chú trọng trong tương lai. Vừa qua, Chính phủ đặt mục tiêu xây hơn 1 triệu nhà ở xã hội từ đây đến năm 2030 và đề xuất gói tín dụng 110.000 tỷ đồng cho các dự án nhà ở xã hội.

Ngoài ra, nhiều chủ trương khuyến khích người có thu nhập thấp như hỗ trợ 2% lãi suất cho nhà dưới 2 tỷ trở xuống, sửa đổi Luật Nhà ở theo đó thắt chặt quy định giao dịch thứ cấp nhà ở xã hội, đồng thời quy định địa phương phải bố trí quỹ đất làm nhà ở xã hội khi lập quy hoạch. Bên cạnh đó, các khâu đấu thầu, đấu giá đất, thủ tục xác định giá bán cho người thu nhập thấp đang được

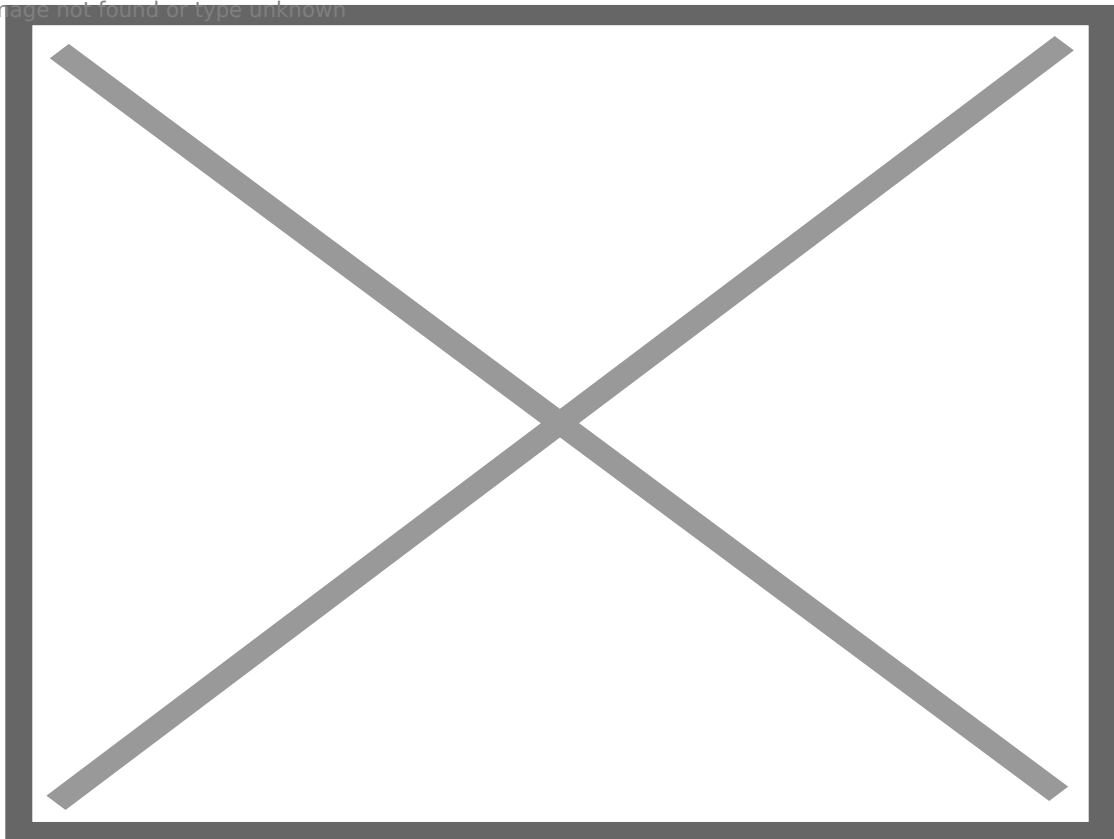
cải tổ để nhanh gọn hơn.

Theo chuyên gia phân tích tới từ Công ty Trách nhiệm hữu hạn Chứng khoán Yuanta Việt Nam (YSVN), Chính phủ đang thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân và có kế hoạch triển khai hai gói tín dụng mới để vực dậy thị trường bất động sản.

Cụ thể, Bộ Xây dựng đề xuất gói tín dụng 110.000 tỷ đồng cho phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, đã được Thủ tướng Chính phủ đồng ý đưa vào nghị quyết sắp tới; trong đó, 55.000 tỷ đồng được phân bổ cho các nhà phát triển vay và 55.000 tỷ đồng cho người mua nhà vay. Gói tín dụng này sẽ được giải ngân tương tự gói 30.000 tỷ đồng cho nhà ở xã hội năm 2013 đã giúp vực dậy cả thị trường.

Ngân hàng Nhà nước đã công bố gói tín dụng 120.000 tỷ đồng thông qua 4 ngân hàng thương mại Nhà nước, đã đồng ý cung cấp các khoản vay cho cả nhà phát triển và người mua nhà với lãi suất thấp hơn từ 1,5-2 điểm phần trăm so với lãi suất hiện hành.

Image not found or type unknown



*Người mua nhà với lãi suất thấp hơn từ 1,5-2 điểm phần trăm so với lãi suất hiện hành\_Ảnh:*

*Vietnam+*

Ngân hàng Nhà nước nhấn mạnh cam kết sẵn sàng tái cấp vốn cho các ngân hàng tham gia nếu trong quá trình triển khai các ngân hàng này bị thiếu hụt về thanh khoản. Ngân hàng Nhà nước

cũng đang chỉ đạo các tổ chức tín dụng tiết giảm chi phí hoạt động để tạo dư địa cho việc giảm lãi suất trong thời gian tới.

YSVN đánh giá các nhà phát triển có quỹ đất lớn dành cho nhà ở xã hội sẽ được hưởng lợi từ chính sách này. Tuy nhiên, thủ tục hành chính về phát triển dự án vẫn là một vấn đề đáng quan ngại và các nhà phát triển có thể tiếp tục gặp khó khăn trong việc sắp xếp nguồn vốn cho các dự án mới.

YSVN cho rằng các nhà phát triển bất động sản khu công nghiệp sở hữu quỹ đất dành cho nhà ở công nhân cũng sẽ được hưởng lợi trong dài hạn. Tuy nhiên, tâm lý thị trường đã trở nên tích cực nhờ các chính sách mới này, đặc biệt là giữa các nhà đầu tư cá nhân, do đó có thể mang lại tiềm năng thúc đẩy tăng giá cổ phiếu. Hơn nữa, việc xây dựng khu nhà ở công nhân vào khu công nghiệp có khả năng làm tăng sức hấp dẫn đối với bên thuê và do đó hỗ trợ các hoạt động kinh doanh cốt lõi.

Thực tế, theo Tổ chức Xúc tiến thương mại Nhật Bản (JETRO), Việt Nam là một trong những điểm đến hàng đầu của các doanh nghiệp Nhật Bản. Có tới 60% doanh nghiệp tham gia khảo sát năm 2022 của JETRO cho biết có kế hoạch mở rộng hoạt động tại Việt Nam trong một hoặc hai năm tới, đây là tỷ lệ cao nhất trong khối ASEAN và cao thứ ba trên toàn cầu (sau Ấn Độ và Bangladesh).

Tuy nhiên, tỷ lệ nội địa hóa nguồn cung ứng của Việt Nam đối với các doanh nghiệp tham gia khảo sát chỉ đạt 37,3%, thấp hơn Indonesia hay Thái Lan, cho thấy hàm lượng giá trị gia tăng thấp của nền kinh tế Việt Nam. Năng suất lao động là một vấn đề quan ngại khác, khi có 73% doanh nghiệp phải đào tạo lại nhân viên, tỷ lệ này cao hơn mức trung bình 66% trong toàn ASEAN.

Dù vậy, YSVN vẫn đánh giá lạc quan về ngành bất động sản khu công nghiệp và cho rằng các chính sách ủng hộ nhà ở xã hội của Chính phủ đã thể hiện một bước tích cực trong việc tái cân bằng lại thị trường bất động sản nhà ở.

**Theo: TTXVN**

**Link bài viết:** <https://nguoilambao.vn/public/index.php/doanh-nghiep-nganh-bat-dong-san-mong-cho-giai-phap>