



TĂNG CƯỜNG NGUỒN VỐN CHO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

INCREASING CAPITAL FOR THE REAL ESTATE MARKET

 Ngô Văn Hoàn¹

Tóm tắt: Thị trường bất động sản Việt Nam có nhiều cơ hội để phát triển, tuy nhiên các hạn chế, thách thức cũng hiện hữu. Việc thu hút nguồn vốn để phát triển phải đi liền với việc hoàn thiện thể chế, tổ chức thực hiện và chế tài nghiêm minh. Bài báo nêu lên thực trạng và đề xuất một số giải pháp nhằm tăng cường nguồn vốn cho thị trường bất động sản phát triển.

Từ khóa: Nguồn vốn, thị trường, bất động sản, thực trạng, giải pháp.

Abstract: The Vietnamese real estate market has many opportunities for development, however, limitations and challenges also exist. Attracting capital for development must go hand in hand with perfecting institutions, implementing organizations and strict sanctions. The article states the current situation and proposes some solutions to increase capital for the development of the real estate market.

Keywords: Capital, market, real estate, current situation, solutions.

Nhận bài ngày 5/8/2024, chỉnh sửa ngày 26/8/2024, chấp nhận đăng ngày 26/9/2024.

Để khắc phục những tồn tại, hạn chế của thị trường bất động sản trong thời gian qua, góp phần thực hiện các mục tiêu, chỉ tiêu của Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2024; Nhà nước đã có những chỉ đạo cụ thể và yêu cầu các Bộ, ngành, địa phương thực hiện quyết liệt, kịp thời, hiệu quả các Nghị quyết, kết luận của Trung ương, Bộ Chính trị, Quốc hội, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, tập trung thực hiện các nhiệm vụ, giải pháp trọng tâm để thúc đẩy tăng trưởng, kiểm soát lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô. Việc tìm ra các giải pháp nhằm khơi thông nguồn vốn để thúc đẩy

sự phục hồi và phát triển của thị trường bất động sản là việc cần thiết, đóng vai trò là “chất xúc tác” giúp cho quá trình khơi thông nguồn vốn diễn ra nhanh chóng và đạt hiệu quả cao.

Tình hình cấp tín dụng và phát hành trái phiếu doanh nghiệp đối với lĩnh vực bất động sản

Tốc độ tăng trưởng tín dụng tăng

Theo báo cáo của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, tính đến 31/5/2024 dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 1.205.437 tỷ đồng, cụ thể như sau:

¹ Phân viện CBQL Xây dựng và đô thị miền Nam - AMC

Email: ngoahoanks@gmail.com

Đơn vị tính: Tỷ đồng

TT	NỘI DUNG	Đến 31/3/2024	Đến 31/05/2024
	Dư nợ tín dụng kinh doanh bất động sản	1.162.797	1.205.437
	Dư nợ tín dụng đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án phát triển nhà ở	315.219	318.799
	Dư nợ tín dụng đối với các dự án văn phòng cho thuê	43.336	44.080
	Dư nợ tín dụng đối với các dự án xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất	79.801	86.330
	Dư nợ tín dụng đối với các dự án khu du lịch, sinh thái, nghỉ dưỡng	48.239	49.127
	Dư nợ tín dụng đối với các dự án nhà hàng, khách sạn	61.635	61.483
	Dư nợ tín dụng đối với cho vay xây dựng, sửa chữa, nhà để bán, cho thuê	130.732	126.794
	Dư nợ tín dụng đối với cho vay mua quyền sử dụng đất	85.757	94.402
	Dư nợ tín dụng đối với đầu tư kinh doanh bất động sản khác	398.078	424.422
I	Số dư bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai	18.714	14.406

Theo Báo cáo của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam thì trong tháng 6 cuối quý II/2024, tăng trưởng tín dụng đã đạt 3,6%, cao hơn tốc độ tăng trưởng tín dụng của 5 tháng đầu năm cộng lại. Ngành ngân hàng hoàn thành ngoạn mục chỉ tiêu Chính phủ giao. Tuy nhiên, đáng chú ý là một trong những lĩnh vực cho vay chính của tăng trưởng tín dụng là bất động sản thời gian qua giảm mạnh, nhu cầu vay vốn của doanh nghiệp và người dân đều chậm lại, mặc dù giá nhà đang ở mức cao nhưng giao dịch thực tế không nhiều, nguyên nhân được cho là giá nhà đang chênh lệch lớn so với thu nhập của người dân, xu hướng này vẫn duy trì do kinh tế khó khăn và thu nhập chưa có dấu hiệu tăng trở lại.

Theo đó, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã và đang tiếp tục theo dõi sát diễn biến, tình hình kinh tế vĩ mô và bám sát chỉ đạo của Chính phủ, đồng thời tập trung xây dựng, hoàn thiện thể chế, chính sách; nâng cao hiệu lực, hiệu quả trong việc triển khai, thực hiện và chấp hành chỉ đạo điều hành của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ.

Phát hành trái phiếu đối với lĩnh vực bất động sản vẫn chiếm ưu thế

Theo dữ liệu VBMA tổng hợp từ HNX và SSC, lũy kế từ đầu năm đến nay, có 102 đợt phát hành riêng lẻ trị giá 104,109 tỷ đồng và 10 đợt phát hành ra công chúng trị giá 11,378 tỷ đồng. Nhóm ngành



Nhóm ngành bất động sản vẫn chiếm ưu thế trong hoạt động huy động vốn từ kênh trái phiếu

bất động sản vẫn chiếm ưu thế trong hoạt động huy động vốn từ kênh trái phiếu. Trong quý II/2024, số liệu báo cáo đánh giá của một số tổ chức nghiên cứu về thị trường trái phiếu cho thấy trái phiếu bất động sản đã có xu hướng phát hành tăng trở lại, doanh nghiệp giảm bớt áp lực nợ đáo hạn so với quý trước, cụ thể như:

Trong tháng 4/2024, ghi nhận giá trị phát hành của nhóm ngành bất động sản chiếm ưu thế trong hoạt động huy động vốn từ kênh trái phiếu chiếm 56% tổng giá trị phát hành trong tháng;

Trong tháng 5/2024, nhóm ngân hàng và bất động sản phát hành gồm các doanh nghiệp: Tập đoàn CTCP Vingroup có 2 đợt chào bán cuối cùng thu về thêm 4 ngàn tỷ đồng; CTCP Vinhomes cũng đã hoàn thành kế hoạch sau khi bán thêm lô trái phiếu 2 ngàn tỷ đồng; Công ty TNHH Hoàng Trúc My bán lô trái phiếu giá trị 200 tỷ đồng; CTCP IDTT (trước đây là CTCP Phát triển Khu công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa IDICO - CONAC) huy động 200 tỷ đồng;

Tháng 6/2024, các doanh nghiệp phát hành tổng cộng 62 lô trái phiếu, mang về 68 ngàn tỷ đồng, hơn gấp đôi cùng kỳ năm 2023. Trong đó, nhóm ngành Xây dựng/bất động sản huy động khoảng 8 ngàn tỷ đồng, chiếm 12%.

Như vậy, số liệu trong quý II/2024 cho thấy những dấu hiệu về phát hành trái phiếu của một số doanh nghiệp bất động sản đã trở lại và có thể kỳ vọng ổn định hơn cho một kênh huy động vốn quan trọng của ngành bất động sản. Tuy nhiên, bên cạnh những mặt tích cực đã đạt được, áp lực trái phiếu đáo hạn vẫn đang là trách nhiệm nặng nề của các doanh nghiệp bất động sản để mang lại niềm tin cho các nhà đầu tư trên thị trường trái phiếu doanh nghiệp nói chung và trái phiếu doanh nghiệp bất động sản phát triển ổn định lành mạnh trong thời gian tới.

Nguồn vốn FDI đầu tư vào lĩnh vực bất động sản tăng

Tính đến ngày 20/06/2024, theo số liệu được Tổng cục Thống kê công bố, 6 tháng đầu năm nay, tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam, bao gồm vốn đăng ký cấp mới, vốn đăng ký điều chỉnh và giá trị góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài đạt gần 15,19 tỷ USD, tăng 13,1% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) đã thực hiện giải ngân ước đạt 10,84 tỷ USD, tăng 8,2% so với cùng kỳ năm trước. Đây là số vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện cao nhất của 6 tháng đầu năm trong 5 năm qua. Số liệu cụ thể tại bảng sau:

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Tháng 1/2024	Tháng 2/2024	Tháng 3/2024	Tháng 4/2024	Tháng 5/2024	Tháng 6/2024
Đăng ký	Tỷ USD	2.36	1.93	1.88	3.1	1.8	4.12
Giải ngân	Tỷ USD	1.48	1.32	1.83	1.65	1.97	2.59

Vốn đăng ký cấp mới có 1.538 dự án được cấp phép với số vốn đăng ký đạt 9,54 tỷ USD, tăng 18,9% so với cùng kỳ năm trước về số dự án và tăng 46,9% về số vốn đăng ký. Trong đó, hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 1,89 tỷ USD, chiếm 19,9%; nếu tính cả vốn đăng ký mới và vốn đăng ký điều chỉnh của các dự án đã cấp phép từ các năm trước thì vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài đăng ký vào hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 1,99 tỷ USD, chiếm 14,8%; vốn đầu tư trực tiếp nước



Việt Nam vẫn là khu vực quan tâm và hấp thụ lượng lớn nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài

ngoài thực hiện tại Việt Nam 6 tháng đầu năm 2024 trong lĩnh vực hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 1 tỷ USD, chiếm 9,3%.

Như vậy, số liệu trên cho thấy Việt Nam vẫn là khu vực quan tâm và hấp thụ lượng lớn nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài. Trong bối cảnh kinh tế toàn cầu đang có nhiều biến động, một quốc gia như Việt Nam đã trở thành thị trường tiềm năng thu hút đầu tư. Theo nhận định của nhiều chuyên gia kinh tế thì nguyên nhân của việc thu hút FDI là tỷ suất lợi nhuận khi đầu tư tại Việt Nam vẫn đang hấp dẫn, đặc biệt kỳ vọng của nhà đầu tư nước ngoài là khi các pháp luật mới như Luật Đất đai, Luật nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản... được áp dụng sẽ làm thị trường bất động sản của Việt Nam phát triển ổn định trong thời gian tới.

Hoạt động của doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản đã có sự cải thiện

Theo số liệu báo cáo, tình hình hoạt động của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong 6 tháng đầu năm 2024 đã có sự cải thiện hơn khi số lượng doanh nghiệp đăng ký thành lập mới và số lượng doanh nghiệp quay trở lại hoạt động đều tăng so với cùng kỳ năm 2023. Cụ thể, số lượng doanh nghiệp đăng ký thành lập mới là 2.210 doanh nghiệp (tăng 1,4%), số lượng các doanh nghiệp quay trở lại hoạt động là 1.577 doanh nghiệp, tăng 11,4% so với cùng kỳ năm 2023 (*Cục Đăng ký kinh doanh - Bộ Kế hoạch và Đầu tư*).

Trong bối cảnh thị trường bất động sản phục hồi còn chậm, nhiều doanh nghiệp kinh doanh bất động sản hiện nay đang có kế hoạch mở rộng quỹ đất để phát triển dự án, theo đó, pháp lý, tính thanh khoản, tiến sử dụng đất... là những tiêu chí hàng đầu mà doanh nghiệp lựa chọn để đầu tư. Thời gian gần đây, thị trường cho thấy cũng có một số dấu hiệu các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản có những chiến lược phát triển quỹ đất để chuẩn bị cho thời điểm phục hồi của ngành bất động sản. Theo đó, doanh nghiệp nghiêm túc và tính

toán kỹ hơn về phương án, tìm hiểu thị trường để làm sao các dự án đất sạch hoàn chỉnh về mặt pháp lý, nộp đầy đủ tiền sử dụng đất và có thể đưa vào khai thác trong các năm tới. Ngoài ra, còn có các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực cho thuê văn phòng và nghỉ cũng hướng đến các quỹ đất phù hợp với lĩnh vực kinh doanh của mình trong thời gian tới.

Một số giải pháp tăng cường vốn cho thị trường bất động sản

Bộ Xây dựng: Tiếp tục phát huy hiệu quả hoạt động Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ được thành lập theo Quyết định số 1435/QĐ-TTg ngày 17 tháng 11 năm 2022 của Thủ tướng Chính phủ để rà soát, đôn đốc, hướng dẫn tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong triển khai thực hiện dự án bất động sản cho các địa phương, doanh nghiệp, nhất là khó khăn, vướng mắc về pháp lý, quy hoạch, các dự án có khả năng thanh khoản tốt... tạo chuyển biến rõ nét trong 6 tháng cuối năm 2024.

Bộ Kế hoạch và Đầu tư: Tập trung rà soát, đề xuất Chính phủ để báo cáo Quốc hội về việc sửa đổi Luật Đầu tư công tại Kỳ họp thứ 8, Quốc hội khóa XV. Khẩn trương xây dựng cơ chế, chính sách đặc thù đối với từng vùng kinh tế - xã hội theo tinh thần các Nghị quyết của Bộ Chính trị, báo cáo cấp có thẩm quyền trong quý III năm 2024. Đồng thời, tập trung xử lý, giải quyết vướng mắc, nhất là về cơ chế, chính sách ưu đãi, thủ tục pháp lý trong lĩnh vực đầu tư,... để tăng cường thu hút, triển khai các dự án đầu tư trong nước, nước ngoài tại Việt Nam.

Ngân hàng Nhà nước Việt Nam

Tiếp tục nâng cao hiệu quả điều hành tăng trưởng tín dụng năm 2024, đồng thời tăng cường công tác quản lý nhà nước đối với lĩnh vực tiền tệ, ngân hàng, điều hành chủ động, linh hoạt, hài hòa, kịp thời, hiệu quả các công cụ chính sách tiền tệ, nhất là lãi suất, tỷ giá, tín dụng để ưu tiên thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, giữ vững ổn định vĩ mô, kiểm soát lạm phát, bảo đảm các cân đối lớn của nền kinh tế.

Thực hiện hiệu quả, kịp thời các giải pháp tăng trưởng tín dụng phù hợp với diễn biến kinh tế vĩ mô, lạm phát, đáp ứng nhu cầu vốn cho nền kinh tế nhằm tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp; tiếp tục thực hiện có hiệu quả các giải pháp phù hợp để giảm mật bằng lãi suất cho vay gắn với tăng cường khả năng tiếp cận vốn tín dụng để hỗ trợ người dân, doanh nghiệp.

Tập trung chỉ đạo các ngân hàng thương mại nhà nước lớn nghiên cứu xây dựng và cung cấp gói tín dụng cho người mua nhà xã hội với thời hạn vay từ 10 đến 15 năm, lãi suất ưu đãi thấp hơn 3 - 5% so với cho vay thương mại thông thường để đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp có cơ hội, động lực để mua nhà.

Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương

Tiếp tục tập trung triển khai, thực hiện mục tiêu của Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”. Khẩn trương lập, sửa đổi, bổ sung Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của các địa phương, trong đó làm rõ các mục tiêu về nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp, lực lượng vũ trang nhân dân. Chủ động bố trí kinh phí giải phóng mặt bằng và tổ chức giải phóng mặt bằng sạch để có quỹ đất sạch làm nhà ở xã hội.

Triển khai thực hiện việc đẩy nhanh tiến độ giải quyết các thủ tục hành chính thuộc thẩm quyền liên quan đến dự án bất động sản, nhất là các thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, thủ tục thẩm định hồ sơ thiết kế, thủ tục kiểm tra công tác nghiệm thu; nghiên cứu các giải pháp nhằm rút ngắn thủ tục hành chính về lập, phê duyệt dự án, giao đất, cho thuê đất, giải phóng mặt bằng, thủ tục đầu tư xây dựng... để hỗ trợ, khuyến khích các doanh nghiệp triển khai đầu tư xây dựng dự án, tạo nguồn cung cho thị trường, đặc biệt là tận dụng được nguồn vốn ưu đãi phát triển nhà ở xã hội.

Triển khai có hiệu quả các chương trình, kế hoạch hoạt động Tổ công tác đặc biệt hỗ trợ xúc tiến đầu tư và tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với hoạt động sản xuất, kinh doanh nói chung và lĩnh vực bất động sản nói riêng trên địa bàn; tập trung rà soát, lập, điều chỉnh quy hoạch, đầu tư phát triển hạ tầng và phân loại đô thị trên địa bàn.

Chủ động, quyết liệt chỉ đạo và rà soát, tháo gỡ theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án đầu tư, sản xuất, kinh doanh, đặc biệt là các dự án lớn, dự án hạ tầng cơ sở, dự án tồn đọng nhiều năm.

Giải pháp thị trường cổ phiếu, thị trường trái phiếu doanh nghiệp

Cùng với thị trường cổ phiếu, thị trường trái phiếu doanh nghiệp cũng là kênh quan trọng trong huy động vốn đầu tư thị trường BĐS. Thị trường này giúp giảm nhẹ rủi ro cho hệ thống tài chính và doanh nghiệp, nhất là trong giảm thiểu các rủi ro do sai lệch quá lớn về kỳ hạn và loại đồng tiền trong bảng cân đối kế toán - vốn là một nguyên nhân cốt yếu gây khủng hoảng tiền tệ Đông Á. Phát triển thị trường chứng khoán; trong đó có trái phiếu doanh nghiệp giúp thúc đẩy tốt hơn tính minh



Chủ động bố trí kinh phí giải phóng mặt bằng và tổ chức giải phóng mặt bằng sạch để có quỹ đất sạch làm nhà ở xã hội

bạch, trách nhiệm giải trình, định giá tài sản - doanh nghiệp và quản trị doanh nghiệp; trong đó có quản trị rủi ro. Muốn phát triển các kênh vốn cho BĐS cần phải củng cố, lành mạnh hóa các kênh hiện hữu như tín dụng ngân hàng, trái phiếu doanh nghiệp BĐS và thúc đẩy mạnh hơn, gắn liền với lành mạnh hóa, giảm rủi ro các kênh mới hình thành và còn yếu như đầu tư qua các quỹ REIT.

Đối với các kênh như tín dụng và phát hành trái phiếu có thể siết chặt song không “dàn hàng ngang” mà tùy từng chủ thể phát hành cho vay, phân khúc thị trường để có sự điều tiết hữu hiệu; đặc biệt, không “bóp nghẹt” hay gây lo lắng cho nhà đầu tư trên diện rộng. Trong ngắn hạn, cần phân lập và làm rõ các tổ chức phát hành trái phiếu, ngân hàng cho vay BĐS và dư nợ, tính chất các khoản vay ngân hàng, độ khả tín của tổ chức phát hành để tránh sự hoảng loạn mang tính hệ thống, nhất là khi thông tin chưa đủ minh bạch và nhiều nhà đầu tư cá nhân có bản lĩnh đầu tư, kỹ năng đầu tư chứng khoán còn hạn chế.

Nguồn vốn đóng góp vai trò quan trọng cho sự ổn định và phát triển của thị trường bất động sản. Với bối cảnh thị trường BĐS có dấu hiệu phục hồi và khởi sắc hiện nay là cơ hội tốt để huy động vốn từ các sản phẩm tài chính. Đây là sẽ là nguồn vốn ổn định, đáp ứng được yêu cầu về quy mô vốn lớn cho phát triển dự án của doanh nghiệp BĐS. Bên cạnh đó, ngoài vốn tín dụng, các doanh nghiệp bất động sản cũng cần quan tâm và linh hoạt huy động vốn từ các kênh khác như phát hành trái phiếu, chào bán cổ phần cho cổ đông hiện hữu, chương trình phát hành cổ phiếu cho người lao động (ESOP), cổ phiếu quỹ, quỹ đầu tư, trái phiếu công trình, thuê tài chính...

Tài liệu tham khảo:

1. Thông cáo số 165/TC-BXD ngày 13 /8 /2024 của Bộ Xây dựng
2. Thu Hằng, Đa dạng kênh vốn cho thị trường bất động sản, https://mof.gov.vn/webcenter/portal/vclvcstc/pages_r//chi-tiet-tin?dDocName=MOFUCM240813