CẢI THIỆN ÁP LỰC VỐN CHO DOANH NGHIỆP BẤT ĐỘNG SẢN

TS. Nguyễn Minh Phong *

Trong năm 2021, các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đang chịu áp lực về vốn cả từ phía tín dụng ngân hàng, huy động qua trái phiếu doanh nghiệp và vốn tự có; theo đó, vốn tín dụng và vốn huy động trên thị trường tài chính bị siết chặt quản lý, còn vốn tự có hẹp dần do cạn nguồn thu.

Áp lực bủa vây từ nhiều hướng

Ngày 29/4/2021, Ngân hàng Nhà nước (NHNN) đã có Công văn số 3029/NHNN-TTGSNH gửi các tổ chức tín dụng (TCTD), chi nhánh ngân hàng nước ngoài, trong đó cảnh báo một số TCTD có dấu hiệu tiềm ẩn rủi ro gắn với xu hướng tăng nợ xấu nội bảng và tỷ lệ nợ tín dụng cấp cho kinh doanh bất động sản, hoặc mua trái phiếu do doanh nghiệp bất động sản phát hành... Để đảm bảo an toàn hoạt động và hạn chế rủi ro, NHNN yêu cầu các TCTD kiểm soát chặt chẽ tốc độ tăng trưởng tín dụng theo đúng chỉ tiêu được NHNN giao thực hiện trong năm 2021; tăng cường công tác thẩm định, giám sát việc sử dụng vốn vay, đảm bảo đúng mục đích; thực hiện định giá tài sản bảo đảm là bất động sản, nhất là bất động sản tại các khu vực đang có hiện tượng sốt đất đảm bảo phản ánh đúng giá trị thực, khách quan, minh bạch, đúng quy định của pháp luật; cân đối nguồn vốn, tập trung tín dụng cho các lĩnh vực sản xuất, nhất là lĩnh vực ưu tiên theo chủ trương của Chính phủ; kiểm soát chặt chẽ chất lượng tín dụng đối với các lĩnh vực tiềm ẩn rủi ro như bất động sản, chứng khoán, các dự án BOT, BT giao thông; kịp thời phát hiện, xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm pháp luật, quy định nội bộ trong hoạt động cấp tín dụng; cân đối nguồn vốn, sử dụng vốn để cho vay trung và dài hạn, đặc biệt là cấp tín dụng với mục đích đầu tư, kinh doanh bất động sản, BOT, BT giao thông, đầu tư trái phiếu doanh nghiệp..., đảm bảo khả năng thanh khoản và tuân thủ đúng quy định về các giới hạn, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động ngân hàng và quy định của pháp luật có liên quan. Đặc biệt, NHNN đề nghị các TCTD kiểm soát chặt chẽ mức độ tập trung tín dụng vào một số khách hàng, nhóm khách hàng lớn, các dự án bất động sản có quy mô lớn; cấp tín dụng để đầu tư, kinh doanh bất động sản; tăng cường công tác thẩm định; thường xuyên cập nhật quy định mới của pháp luật có liên quan đến lĩnh vực bất động sản, 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 ngày 21/6/2017 của Quốc hội 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 ngày 13/3/2020 và các văn bản sửa đổi, bổ sung: Thông tư số 03/2021/TT-NHNN ngày 02/4/2021, Thông tư số 14/2021/TT-NHNN ngày 07/9/2021...

* Hà Nội

Áp lực vốn của các doanh nghiệp bất động sản cần nhận diện đầy đủ, chính xác để từ đó nhanh chóng được tháo gỡ hiệu quả
(Nguồn: Internet)

Việc siết chặt cho vay tín dụng kinh doanh bất động sản 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 bất động sản.

Thời gian qua, trái phiếu doanh nghiệp đã trở thành một kênh huy động vốn lớn và quan trọng trên thị trường tài chính của không ít doanh nghiệp bất động sản. Tuy nhiên, bên cạnh những tác động tích cực đối với các doanh nghiệp, việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp theo hình thức riêng lẻ cũng bộc lộ nhiều rủi ro cho nhà đầu tư và có nguy cơ gây mất an ninh, an toàn nền tài chính quốc gia. Nhằm hướng tới thị trường vốn minh bạch, an toàn và hạn chế rủi ro, ngày 01/9/2021, Bộ Tài chính đã có Công văn số 10059/BTC-VP gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước; Vụ Tài chính ngân hàng và Sở Giao dịch chứng khoán Việt Nam yêu cầu tăng cường công tác kiểm tra, giám sát thị trường trái phiếu doanh nghiệp, trong đó tập trung xây dựng các biện pháp thanh tra, giám sát, thắt chặt việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ không có tài sản bảo đảm hoặc chất lượng tài sản bảo đảm và uy tín của doanh nghiệp phát hành thấp; tăng cường, đẩy mạnh công tác thanh tra, kiểm tra, giám sát tình hình phát hành và cung cấp dịch vụ về trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ, đặc biệt là việc phát hành của các doanh nghiệp nhỏ lẻ, mới thành lập, hoạt động trong các lĩnh vực có tính rủi ro cao, có kết quả kinh doanh không rõ ràng, thực chất. Trường hợp phát hiện các hành vi lừa đảo, có dấu hiệu chiếm đoạt tài sản của nhà đầu tư thì khẩn trương chuyển cơ quan công an xử lý theo quy định của pháp luật...

Ngày 14/9/2021, NHNN có Văn bản số 6561/NHNN-TTGSNH yêu cầu các tổ chức tín dụng kiểm soát chặt tốc độ tăng trưởng dư nợ tín dụng, chất lượng tín dụng đối với các lĩnh vực tiềm ẩn rủi ro, hoặc chịu tác động lớn của dịch Covid-19, đặc biệt là dư nợ lĩnh vực bất động sản với mục đích tự sử dụng. Theo đó, kiểm soát chặt chẽ hoạt động đầu tư trái phiếu doanh nghiệp, đặc biệt là việc đầu tư trái phiếu doanh nghiệp với mục đích liên quan đến xây dựng, kinh doanh bất động sản hoặc tăng quy mô

vốn của tổ chức phát hành hoạt động trong lĩnh vực xây dựng, kinh doanh bất động sản.

Theo Hiệp hội Bất động sản Thành phố Hồ Chí Minh (HoREA), 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. Hoạt động trong bối cảnh phòng, chống đại dịch Covid-19, bản thân cộng đồng doanh nghiệp bất động sản cũng đang có sự phân hóa, theo đó, các công ty có quy mô lớn và tiềm lực tài chính dồi dào (như Vinhomes, Novaland, Phát Đạt...) vẫn duy trì được dòng tiền dương; còn các doanh nghiệp khác đang chịu áp lực lớn, do các dự án không thể triển khai đúng tiến độ, phải dừng công trình xây dựng, cầu và giao dịch sụt giảm mạnh, không bán được sản phẩm và không thể huy động được vốn như cũ. Một số doanh nghiệp thậm chí "vay nóng" để trả lương, để duy trì hoạt động tối thiểu và trả lãi ngân hàng, nhất là các khoản vay tín dụng đến hạn, bởi nếu không trả đúng thời gian thì sẽ được ngân hàng chuyển thành khoản nợ xấu. Việc phân loại thành nợ xấu sẽ càng khiến doanh nghiệp khó khăn hơn do không thể tiếp cận được các khoản vay mới. Trong khi đó, khối doanh nghiệp bất động sản dường như dần kiệt sức. Nhiều đơn vị không còn tiền để trả lãi vay, trả nợ, không còn tiền để duy trì bộ máy và giữ chân người lao động và có nguy cơ bị phá sản. Kẹt tiền, kẹt vốn, bị mất thanh khoản, chưa bán được sản phẩm, tăng giá trị tồn kho, nên một số doanh nghiệp bất động sản có thể bị "chết trên đống tài sản" của chính mình...

Lối thoát từ sự nỗ lực của nhiều bên

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 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 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 bất động sản nhận được những hỗ trợ chung cho cộng đồng doanh nghiệp chịu ảnh hưởng của đại dịch 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 số 16/CT-TTg ngày 31/3/2020 của Thủ tướng Chính phủ; 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 số 16/CT-TTg (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 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. Theo HoREA, 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...

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, 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.■