

Năm 2011, với việc thực hiện ưu tiên ổn định kinh tế vĩ mô và kiểm chế lạm phát của Chính phủ, NHNN Việt Nam cũng đã đưa ra những biện pháp cụ thể, theo đó đến 30/6/2011, tỷ trọng dư nợ cho vay lĩnh vực phi sản xuất so với tổng dư nợ tối đa là 22% và đến 31/12/2011, tỷ trọng này chỉ còn là 16%. Với động thái này của NHNN, các NHTM cũng sẽ hạn chế cho vay trong lĩnh vực bất động sản (BDS), tác động đáng kể đến các DN trong ngành. Vậy tín dụng dành cho BDS trong năm nay sẽ vận động theo xu hướng nào?

### **Minh Đức**

#### **Thắt chặt cho vay bất động sản**

Theo báo cáo ngành bất động sản về thực trạng thị trường và xu hướng năm 2011 vừa được công ty Vietnam Report phát hành, có tới 60% các ngân hàng tham gia vào cuộc điều tra khảo sát cho rằng, sẽ thắt chặt hơn nữa thủ tục và quy trình cho vay BDS trong năm 2011, trong khi đó đối với các khoản vay dài hạn, có 20% các ngân hàng cho rằng sẽ tiếp tục thắt chặt thủ tục và quy trình.

Như vậy, trong năm 2011, cả về phía ưu tiên chính sách của Chính phủ cũng như từ phía các ngân hàng, việc thắt chặt tín dụng BDS là điều chắc chắn. Các ngân hàng sẽ kiểm soát chặt chẽ hơn mọi hoạt động cho vay, làm cho thị trường BDS trở lại với giá trị thực có.

Tuy nhiên, có một thực tế khác thú vị, đó là, trong khi cả Chính



## **Siết chặt tín dụng bất động sản**

phủ và ngân hàng đều ưu tiên sẽ thắt chặt tiền tệ, giảm tín dụng BDS thì người dân dường như lại đang kỳ vọng giá BDS sẽ tăng cao nên nhu cầu tín dụng BDS của DN vẫn chưa cho thấy dấu hiệu giảm trong năm 2011.

Theo khảo sát gần nhất của CBRE Vietnam, thị trường nhà ở trong năm 2011 sẽ tiếp tục chứng kiến nguồn cung ở mức cao. Chỉ tính riêng phân khúc chung cư cao cấp, trong năm 2011, Hà Nội sẽ có khoảng 16.000 căn hộ, bằng tổng lượng cung của cả hai năm 2009, 2010, và cũng theo điều tra của Vietnam Report, có đến 67% các DN cho rằng sẽ tăng nhanh, chỉ có 33% cho rằng sẽ tăng vừa phải. Trong khi đó, về biến động giá nhà trên thị trường Hà Nội, có đến 61,7% người tiêu dùng nhận định giá sẽ tăng. Điều này cho thấy, sự kỳ vọng về giá cả sẽ tăng lên của người dân và người tiêu dùng có thu nhập cao dường như mang tính quyết định tiếp tục vay ngân hàng trong tương lai.

Tuy nhiên, với động thái thắt chặt tín dụng của các ngân hàng và ưu tiên ổn định kinh tế vĩ mô của Chính phủ vẫn là một tín hiệu tốt cho thị trường bất động sản.

#### **Dòng tiền có chuyển sang bất động sản?**

Năm 2011 được dự báo là năm thị trường BDS tiếp tục phục hồi và không có biến động lớn so với năm 2010. Tuy nhiên, thị trường này phát triển không đều ở 3 miền Bắc, Trung, Nam, ở các phân khúc BDS là nhà ở. “Thị trường BDS 2011 vẫn phụ thuộc nhiều vào chính sách tài chính tiền tệ; phân khúc nhà ở cao cấp sẽ bảo hoà, nhà ở giá trung bình, giá thấp có xu hướng phát triển mạnh, đặc biệt là nhà ở cho người thu nhập thấp ở đô thị và phân khúc nhà ở cho thuê” - ông Vũ Xuân Thiện, Phó Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản (Bộ Xây dựng) nhận định.

Bàn luận về khả năng chuyển dịch của dòng tiền từ vàng và ngoại tệ sang bất động sản, ông Phan Thành Mai - Trưởng ban điều hành mạng các sàn giao dịch BDS khu vực phía Bắc cho rằng, nguồn vốn hiện tại đang đầu tư cho thị trường vàng và ngoại tệ sẽ dịch chuyển sang thị trường này và đó là lý do để thúc đẩy nguồn cầu cho thị trường.

Đồng tình với việc dòng tiền có thể sẽ chuyển dịch vào BDS, song

**N**ếu năm 2010 được cho là một năm khó khăn đối với thị trường BĐS thì năm 2011 được nhận định còn khó khăn hơn, bởi nguồn vốn dành cho BĐS bị bó hẹp, tổng dư nợ tín dụng bị rút từ 38% năm 2009 xuống còn 27% vào cuối năm 2010, sang năm 2011, chính phủ lại rút tiếp 7% tổng dư nợ tín dụng.

Như vậy, trong vòng 2 năm, Ngân hàng Nhà nước sẽ rút khoảng 400.000 tỷ đồng ra khỏi hệ thống. Riêng BĐS và chứng khoán bị siết chặt hơn với qui định dư nợ cho vay phi sản xuất phải điều chỉnh từ trung bình 18,3% ( có tới 24 ngân hàng có số dư nợ cho vay phi sản xuất từ 25% trở lên) xuống còn 16%.

Ông Nguyễn Đỗ Việt - Phó Tổng Giám đốc Sông Đà Thăng Long lại cho rằng, trên thực tế điều này rất khó xảy ra. Vì: thứ nhất, thị trường BĐS năm 2011 là một kênh đầu tư có nhiều khó khăn lớn, thiếu vốn, nguồn cung nhiều, sức cầu hạn chế và thanh khoản chậm. Thứ hai, khi đồng tiền mất giá, người dân thường đầu tư vào BĐS để giữ giá trị tài sản. Tuy nhiên, nếu tỷ lệ mất giá quá cao, nền kinh tế vĩ mô thiếu ổn định, người dân sẽ không chọn bất động sản là kênh đầu tư, vì lo ngại tính thanh khoản kém trong tương lai. Thứ ba, thị trường vàng và USD vẫn được chọn là phương tiện thanh toán và tích trữ của nhân dân. Cho đến nay, lượng tiền nằm trong hai thị trường này rất lớn và chưa thấy có một dòng tiền chảy ngược trở lại, người dân vẫn tiếp tục nắm giữ vàng và USD cho đến khi niềm tin vào tiền đồng quay trở lại, lãi suất

giảm. Thứ tư, thị trường chứng khoán tuy linh xình trong thời gian qua nhưng thực tế vẫn hút một lượng tiền lớn của các cổ đông hiện hữu mua cổ phần phát hành thêm của các công ty.

**Sáu vấn đề cần được quan tâm**

Đánh giá về tác động của Nghị quyết 11 tới thị trường BĐS trong thời gian tới, ông Nguyễn Dũng Minh - Giám đốc kinh doanh BĐS nhà ở Savills Việt Nam cho biết, trong thời gian ngắn sắp tới, các DN BĐS sẽ chịu nhiều áp lực, đặc biệt vào nửa cuối năm 2011.

“Dưới tác động của hàng loạt điều chỉnh vĩ mô ngay từ đầu năm 2011, thị trường BĐS chắc chắn sẽ có những khó khăn nhất định, tuy nhiên vẫn sẽ diễn biến theo hướng có lợi cho sự phát triển bền vững của thị trường. Các chủ đầu tư phải thực sự có năng lực về tài chính, sản phẩm

phải đánh trúng vào những nhu cầu nhất định của thị trường và hướng tới người sử dụng cuối cùng mới có thể tồn tại và thành công” - ông Minh cho hay.

Trong bối cảnh đó, để thị trường BĐS Việt Nam được phát triển tốt hơn, ông Vũ Xuân Thiện cho rằng, có 6 vấn đề cần được quan tâm. Đó là: (1) Cần sớm xây dựng hệ thống tài chính phát triển thị trường bất động sản, đặc biệt là phát triển nhà ở. Các chính sách tín dụng ngân hàng cần rất linh hoạt để vừa đảm bảo không tạo ra “bong bóng” trên thị trường BĐS, nhưng cũng không thất chặt đột ngột gây “đổ vỡ” thị trường; (2) Cần sớm thành lập Quỹ tiết kiệm nhà ở để hỗ trợ cho người lao động có điều kiện mua nhà và mô hình Quỹ đầu tư tín thác BĐS để tạo thêm nguồn cung cấp vốn cho thị trường BĐS; (3) Cần quy định hợp lý về thuế BĐS để hạn chế đầu cơ nhà đất; (4) Đẩy mạnh công tác cải cách thủ tục hành chính, đẩy nhanh tiến độ triển khai thực hiện dự án, tăng nguồn cung cho thị trường; (5) Cơ chế chính sách đền bù giải phóng mặt bằng và giá đất còn nhiều bất cập cần phải khắc phục; (6) Cần bổ xung cơ chế khuyến khích phát triển loại hình nhà ở cho thuê, nhà ở cho người thu nhập thấp ■

**Vietinbank và UniCredit ký thỏa thuận hợp tác toàn diện**

**T**rong khuôn khổ Hội nghị thường niên Ngân hàng Phát triển châu Á (ADB) được tổ chức tại Việt Nam, chiều 5/5/2011, tại Hà Nội, Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (Vietinbank) và Ngân hàng UniCredit S.p.A (Italia) đã ký kết thỏa thuận hợp tác toàn diện.

Với bản ký kết này, sẽ tạo điều kiện cho Vietinbank và UniCredit mở rộng hợp tác, trao đổi thông tin, chia sẻ kinh nghiệm và mở rộng quy mô hoạt động, nâng cao năng lực tài chính, tạo ra nhiều cơ hội phát triển cho hai bên trong tương lai.

Trước đó, Vietinbank và UniCredit đã có ký kết hợp đồng khung tài trợ theo các chương trình của cơ quan tín dụng xuất khẩu và hợp đồng hợp tác kiều hối. Hai bên đã cấp hạn mức giao dịch cho nhau và các hạn mức thường xuyên được sử dụng tích cực, đặc biệt trong các giao dịch liên quan đến thương mại quốc tế.

Việc hợp tác trên của Vietinbank và UniCredit được kỳ vọng là sẽ thúc đẩy việc quảng bá hình ảnh của Vietinbank cũng như hình ảnh của hệ thống ngân hàng Việt Nam trên thị trường quốc tế. *Tin, ảnh: MD*

