

# GIẢI PHÁP TÍN DỤNG ĐỐI VỚI THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN



## 1. Thực trạng tín dụng đối với thị trường bất động sản

Theo số liệu thống kê mới nhất, dư nợ tín dụng bất động sản đến cuối năm 2022 đạt khoảng 2,58 triệu tỷ đồng, tăng khoảng 24,27% so với cuối năm 2021 là một trong những lĩnh vực tăng trưởng cao nhất và chiếm tỷ trọng lớn 21,2% tổng dư nợ đối với nền kinh tế, cao nhất trong 5 năm qua.

Trong đó chủ yếu tập trung vào nhu cầu tiêu dùng, tự sử dụng: Kinh doanh bất động sản tăng 11,5% chiếm tỷ trọng 31,28%; dư nợ tín dụng tiêu dùng/tự sử dụng tăng 31,1% chiếm tỷ trọng 68,72%.

Theo phân khúc dư nợ cho nhu cầu nhà ở chiếm 62,19%, quyền sử dụng đất chiếm 20,66%, khu công nghiệp và khu chế xuất 2,67%, nhà ở nhà hộ 0,71%, khác là 13,77%.

Như vậy, có thể thấy hiện nay các tổ chức tín dụng vẫn cấp tín dụng cho lĩnh vực bất động sản với mức tăng trưởng cao và đang có dư nợ lớn. Đối với các dự án, phương án vay vốn khả thi thì được tổ chức tín dụng cho vay theo đúng quy định.

Bà Hà Thu Giang, Vụ trưởng Vụ Tín dụng các ngành kinh tế (Ngân hàng Nhà nước), đã chỉ ra những điểm cần lưu ý về tín dụng bất động sản trong thời gian vừa qua.

Đầu tiên phải kể tới rủi ro chênh lệch kỳ hạn. Theo bà Giang, hiện có khoảng 94% dư nợ bất động sản thời gian từ 10-25 năm, trong khi đó nguồn vốn huy động của ngân hàng chủ yếu là ngắn hạn với mức lãi suất thay đổi theo thị trường (khoảng 80% là tiền gửi ngắn hạn). Do đó, nếu các tổ chức tín dụng

GS. TSKH Vũ Huy Từ

TS. Hà Thị Thu Phương - TS. Thái Văn Hà

Đại học Kinh doanh và Công nghệ Hà Nội

## Tóm tắt

Tín dụng là một trong những nguồn vốn quan trọng đối với bất động sản, tuy nhiên, tính chất ngắn hạn của nguồn vốn này có thể gây rủi ro lớn khi bất động sản là lĩnh vực đầu tư dài hạn. Do đó, linh hoạt trong điều hành chính sách tín dụng là cần thiết để đảm bảo hướng dòng vốn vào đúng đối tượng, kiểm soát được rủi ro.

Khó khăn lớn nhất của doanh nghiệp bất động sản trong việc tiếp cận nguồn vốn vay tín dụng là “vướng mắc pháp lý” chiếm 70% khó khăn của các doanh nghiệp bất động sản. Tiếp theo là vấn đề “trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ đến hạn” và các khoản vay tín dụng đến hạn kéo theo rủi ro chuyển thành “nợ xấu” hoặc “nhảy nhóm nợ xấu hơn” do doanh nghiệp có các khoản vay tín dụng sắp đáo hạn mà nếu không được gia hạn thì bị xếp vào nhóm nợ “xấu”, doanh nghiệp có các khoản vay tín dụng quá hạn có thể bị “nhảy nhóm” sang nhóm nợ “xấu hơn”... Ngoài ra, người mua nhà hiện nay cũng khó vay vốn tín dụng.

Trong khi đó, các ngân hàng cho biết khó khăn, vướng mắc lớn nhất khi cấp tín dụng cho các dự án bất động sản tập trung ở hệ thống thủ tục pháp lý liên quan đến đất đai, quy hoạch, đầu tư. Bên cạnh đó, thị trường đang có sự mất cân đối cung cầu tại các phân khúc dư thừa nhà ở cao cấp, biệt thự trong khi nhà ở xã hội, nhà ở giá rẻ còn hạn chế; năng lực tài chính của doanh nghiệp còn hạn chế và phụ thuộc chủ yếu vào vốn vay, trái phiếu, huy động của người mua nhà. Thêm nữa, hiện nay, chưa có nguồn vốn dài hạn có tính ổn định cho thị trường. Việc huy động vốn qua kênh trái phiếu doanh nghiệp gặp nhiều khó khăn.

Trên cơ sở phân tích thực trạng, đánh giá những bất cập, vướng mắc, tác giả đề xuất các giải pháp tín dụng tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho doanh nghiệp bất động sản khi tiếp cận vốn tín dụng, góp phần phát triển thị trường bất động sản lành mạnh trên cơ sở đảm bảo an toàn hoạt động ngân hàng.

**Từ khóa:** bất động sản, thị trường bất động sản, tín dụng bất động sản.

không cân đối được kỳ hạn giữa huy động và cho vay phù hợp, có thể đối mặt với rủi ro thanh khoản.

Thứ hai, tình trạng tín dụng bất động sản tập trung tại một số tổ chức tín dụng, với tốc độ tăng trưởng cao. Một số tổ chức tín dụng cũng cấp tín dụng lớn với một số nhóm khách hàng, trong đó có không ít khách hàng đầu tư dàn trải, nhiều dự án dở dang.

Thứ ba, tín dụng bất động sản tập trung chủ yếu ở mục đích tự sử dụng và có sự tăng trưởng rất cao trong thời gian qua... Mặc dù mục đích này theo thống kê là hướng tới nhu cầu thực và được đánh giá rủi ro ít hơn mục đích kinh doanh bất động sản, song tiềm ẩn rủi ro khách hàng kê khai, mục đích để phục vụ nhu cầu mua nhà để ở nhưng bản chất là để đầu tư kinh doanh.

Thứ tư, trong năm 2022, tỷ lệ nợ xấu đối với lĩnh vực bất động sản đang có chiều hướng nhích dần lên, đến nay là 1,81% (năm 2021 là 1,67%).

Thứ năm, dư nợ tín dụng đối với nhà ở xã hội còn chiếm tỷ trọng nhỏ (chỉ chiếm 0,71% tổng dư nợ tín dụng bất động sản) do thời gian qua, nguồn cung nhà ở phân khúc này còn thấp. Cùng đó, các tổ chức tín dụng được chỉ định chưa triển khai cho vay đối với nhà ở theo Nghị định 100/2015/NĐ-CP do chưa được bố trí nguồn vốn ngân sách nhà nước cấp bù chênh lệch lãi suất.

## **2. Một số bất cập**

Mới đây, tại Hội nghị giữa ngân hàng và doanh nghiệp bất động sản, các ngân hàng cho biết khó khăn, vướng mắc khi cấp tín dụng cho các dự án bất động sản tập trung ở một số vấn đề sau.

Một là, hệ thống thủ tục pháp lý liên quan đến đất đai, quy hoạch, đầu tư là vướng mắc rất lớn tồn tại trong thời gian qua.

Hai là, thị trường đang có sự mất cân đối cung cầu tại các phân khúc dư thừa nhà ở cao cấp, biệt thự trong khi nhà ở xã hội, nhà ở giá rẻ còn hạn chế.

Ba là, năng lực tài chính của doanh nghiệp còn hạn chế và phụ thuộc chủ yếu vào vốn vay, trái phiếu, huy động của người mua nhà.

Bốn là, hiện nay, chưa có nguồn vốn dài hạn có tính ổn định cho thị trường. Việc huy động vốn qua kênh trái phiếu doanh nghiệp gặp nhiều khó khăn. Thời gian qua, các doanh nghiệp bất động sản thuộc nhóm ngành phát hành trái phiếu lớn nhất. Tuy nhiên, gần đây, một số doanh nghiệp bất động sản có những vi phạm trong phát hành trái phiếu gây mất lòng tin của nhà đầu tư, ảnh hưởng tới hoạt động huy động vốn trên thị trường trái phiếu. Ngoài việc phải xử lý các trái phiếu đáo hạn, nhiều doanh nghiệp còn ứng tiền mua lại trái phiếu doanh nghiệp trước hạn; việc này sẽ gây áp lực lên dòng tiền, tình hình tài chính của doanh nghiệp cũng như dòng vốn tín dụng ngân hàng.

Năm là, đối với cho vay nhà ở xã hội, khó khăn lớn nhất là nguồn vốn cho vay các chương trình còn hạn chế, nguồn cung nhà ở xã hội tại các địa phương còn khan hiếm, nhiều công trình chưa khởi công theo kế hoạch đăng ký, giá nguyên vật liệu xây dựng tăng cao làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện công trình; nhiều đối tượng có nhu cầu nhưng qua rà soát không đủ điều kiện vay vốn (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện việc xây dựng mới nhà để ở, chưa tách khẩu...).

Ông Nguyễn Hoàng Dũng, Phó Tổng Giám đốc phụ trách điều hành VietinBank phân tích, tỉ trọng tín dụng bất động sản rất lớn (hơn 20%), trong khi rất nhiều lĩnh vực khác trong nền kinh tế phải chia

nhau 80% còn lại. Hơn nữa, ít nhất khoảng 50% khoản vay khác có tài sản đảm bảo là các bất động sản, do đó, khi các thị trường, hay các doanh nghiệp bất động sản "không khỏe" thì các ngân hàng lo nhất.

Ông Nguyễn Thanh Tùng, Tổng Giám đốc Vietcombank cho hay, Vietcombank cũng gặp không ít khó khăn liên quan vấn đề pháp lý. Có trường hợp cấp tín dụng xong thì chủ đầu tư bị thay đổi hồ sơ pháp lý dự án, điều này ảnh hưởng đến chủ đầu tư và cả ngân hàng.

Đối với cho vay nhà ở cá nhân, nếu so với mặt bằng chung, giá nhà đất hiện nay cao hơn so với thu nhập của người dân. Đây là một cái khó trong việc tìm nguồn trả nợ, nên ngân hàng cũng phải thận trọng trong việc đánh giá nguồn trả nợ của khách hàng cá nhân. Bây giờ ngân hàng cho vay dài hạn thì chắc chắn sẽ rất khó, nên chúng tôi kiến nghị cần có giải pháp để hỗ trợ thị trường trái phiếu doanh nghiệp phát triển lành mạnh, an toàn, hỗ trợ thị trường bất động sản phát triển trong thời gian tới.

Trong khi đó, bản thân doanh nghiệp bất động sản cũng gặp nhiều khúc mắc. Theo ông Phạm Thiều Hoa, Tổng Giám đốc Công ty cổ phần Vinhomes, trong đầu tư bất động sản có nhiều chi phí phát sinh nhưng không phải chi phí nào cũng được ngân hàng giải ngân như chi phí giải phóng mặt bằng. Trước đây, khi thị trường trái phiếu doanh nghiệp còn tốt thì doanh nghiệp có thể huy động vốn để tài trợ cho các chi phí ban đầu này, còn hiện tại thì không. Do đó, đại diện doanh nghiệp này đề xuất Ngân hàng Nhà nước (NHNN) xem xét hỗ trợ.

Bà Đỗ Thị Phương Lan, Phụ trách tư vấn Dự án tái cấu trúc cho CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc NoVa, một đơn vị đang triển khai rất nhiều dự án đề xuất NHNN xem xét cho các tập đoàn bất động

sản được tái cấu trúc nợ, giãn nợ trong vòng 24-36 tháng.

Ông Lê Trọng Khương, Phó Chủ tịch Tập đoàn kiêm Tổng Giám đốc Hưng Thịnh Land đề nghị NHNN và các bộ, ngành xem xét có phương án để hỗ trợ các doanh nghiệp, cần cơ cấu nhóm nợ, nối lỏng room cho vay.

Bên cạnh đó, riêng về phát triển BĐS du lịch (condotel), đại diện Hưng Thịnh Land đề xuất ngành ngân hàng có chính sách hỗ trợ cho vay đối với sản phẩm này để tháo gỡ khó khăn.

Ông Đặng Minh Trường, Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Sun Group cho biết đầu năm 2022, BĐS du lịch và du lịch nghỉ dưỡng tăng trưởng tốt. Tuy nhiên, từ quý III trở đi thị trường gặp phải khó khăn chung. Đại diện Sun Group đề xuất nên có cơ chế chính sách riêng cho bất động sản ngành du lịch, coi như ngành sản xuất kinh doanh, tức là nằm trong lĩnh vực ưu tiên chứ không phải lĩnh vực hạn chế, kiểm soát chặt chẽ. Bất động sản nghỉ dưỡng cũng coi là ngành không khuyến khích nên rất khó để tiếp cận vốn vay, hoặc phải vay với lãi suất cao, không hiệu quả.

### 3. Đề xuất giải pháp

Trên cơ sở những vướng mắc của doanh nghiệp bất động sản, theo ông Lê Hoàng Châu, Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản TP Hồ Chí Minh (HoREA), ngân hàng nên tạo điều kiện thuận lợi hơn, như giúp phép xây dựng có thể "du di" cho doanh nghiệp bởi việc xin cấp phép đôi khi phải mất rất nhiều thời gian, có khi tới hơn 12 tháng. Nhưng lập tức, các ngân hàng nói "không".

"Trong khâu thẩm định chúng tôi có thể hỗ trợ các doanh nghiệp không cần trình ra giấy phép xây dựng, nhưng đến khi giải ngân thì chắc chắn phải có giấy phép",

Thống đốc NHNN Nguyễn Thị Hồng cho biết, năm 2023, NHNN sẽ tiếp tục sử dụng công cụ room tín dụng. Ban lãnh đạo cũng giao cho các đơn vị chức năng nghiên cứu lộ trình nhưng vẫn đảm bảo điều hành tín dụng, đáp ứng vốn cho nền kinh tế và đảm bảo an toàn của hệ thống ngân hàng.

Định hướng tăng trưởng tín dụng năm nay khoảng 14-15%, nhưng sẽ điều chỉnh tùy theo tình hình. Nếu diễn biến lạm phát cho phép thì việc điều hành tín dụng có thể sẽ linh hoạt hơn. Nhưng nếu lạm phát có nguy cơ rủi ro tăng cao thì lúc đó NHNN sẽ có điều chỉnh phù hợp.

Theo Thống đốc Nguyễn Thị Hồng, NHNN không "bó cứng" room cho tăng trưởng tín dụng vào bất động sản, mà chỉ có định hướng chung là thông báo cho từng tổ chức tín dụng trên cơ sở các tổ chức hoạt động an toàn, lành mạnh. Còn việc phân bổ cho các chi nhánh, địa phương là do các tổ chức tín dụng.

CEO MB Lưu Trung Thái nói và cho biết, hỗ trợ doanh nghiệp nhưng có những quy trình phải làm đúng. Theo ông, vấn đề vướng mắc về thủ tục pháp lý hiện nay chiếm 70% khó khăn của lĩnh vực bất động sản.

Cũng như đề xuất này, với các đề xuất hỗ trợ khác, đại diện các ngân hàng cho rằng việc hỗ trợ, đồng hành phải dựa trên những cơ chế, chính sách trong khuôn khổ.

Một số dự án đủ điều kiện vay nhưng vẫn gặp khó, theo các nhà băng, do phải đảm bảo các tiêu chí quản trị rủi ro.

Nguồn vốn của ngân hàng hiện nay phần nhiều là vốn ngắn hạn, đến từ tiền gửi của dân cư. Tuy nhiên, nhu cầu vay của các doanh nghiệp bất động sản chủ yếu là trung - dài hạn. Việc sử dụng vốn ngắn hạn cho vay trung dài hạn là một chỉ tiêu được các nhà băng kiểm soát chặt để đảm bảo vấn đề thanh khoản.

Trong câu chuyện lãi suất, các

ngân hàng cho rằng, môi trường lãi suất cao hiện tại do nhiều yếu tố, trong đó lãi suất đầu vào cao là nguyên nhân chính. Tổng thư ký Hiệp hội Ngân hàng chia sẻ thêm, mức đầu vào tăng, kết hợp với các cấu phần khác trong công thức tính lãi suất khiến ngân hàng không thể đưa ra con số quá thấp.

Với đề xuất cơ cấu nợ, giãn nợ, Phó tổng giám đốc VietinBank cho rằng, vấn đề của bất động sản là câu chuyện thị trường, nên để thị trường để tự điều tiết.

"Nếu nhóm này được giãn, cơ cấu nợ, doanh nghiệp trong các lĩnh vực khác như dệt may, thủy sản, nông nghiệp sẽ đối xử như thế nào? Việc áp dụng một cơ chế đặc thù sẽ không đảm bảo nguyên tắc công bằng, minh bạch", ông Dũng nói và cho rằng, doanh nghiệp bất động sản lúc này nên tự cơ cấu, bán bớt tài sản để cân đối tài chính.

Để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho cả tổ chức tín dụng và doanh nghiệp bất động sản, tác giả

đề xuất một số giải pháp cụ thể như sau:

Thứ nhất, cần xây dựng danh mục chung về cơ sở pháp lý cho các doanh nghiệp bất động sản.

Vấn bản pháp lý liên quan đến bất động sản rất nhiều, hay thay đổi, có những quy định có cách hiểu khác nhau, Hiệp hội bất động sản cần xây dựng danh mục chung về cơ sở pháp lý cho các doanh nghiệp, tạo thuận lợi cho việc cấp tín dụng.

Mặt khác, Bộ Xây dựng cần làm rõ khái niệm đầu cơ bất động sản để các tổ chức tín dụng mạnh dạn hơn trong việc cấp tín dụng.

Thực tế, Thống đốc Nguyễn Thị Hồng cho hay, thời gian qua, áp lực lớn đối với tín dụng từ ngân hàng không phải do điều hành tín dụng mà do những khó khăn trong thị trường trái phiếu doanh nghiệp. Theo đó, nhiều doanh nghiệp phát hành trái phiếu doanh nghiệp để phát triển bất động sản nhưng chọn điều kiện phát hành dễ và không quản lý tốt dòng tiền nên bị động khi có sự cố xảy ra.

Thứ hai, tập trung tín dụng cho các dự án bất động sản có tính khả thi, đảm bảo pháp lý.

Để thực hiện các giải pháp tín dụng tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho doanh nghiệp bất động sản, tổ chức, cá nhân khi tiếp cận vốn tín dụng, góp phần phát triển thị trường bất động sản lành mạnh trên cơ sở đảm bảo an toàn hoạt động ngân hàng, các tổ chức tín dụng cần tiết giảm chi phí hoạt động để có dư địa phần đầu giảm lãi suất cho vay đối với nền kinh tế, trong đó có người mua nhà và các dự án bất động sản đã hoàn thiện thủ tục pháp lý, có khả năng trả nợ; đồng hành cùng người dân, doanh nghiệp vượt qua khó khăn.

Tập trung nguồn vốn tín dụng

vào các dự án, phương án vay vốn khả thi, đảm bảo tính pháp lý, các dự án có khả năng hoàn thành, sớm đi vào sử dụng, có khả năng tiêu thụ tốt, có khả năng trả nợ vay đầy đủ và đúng hạn, đáp ứng nhu cầu thực về nhà ở.

Tiếp tục dành vốn tín dụng cho các dự án bất động sản đủ điều kiện pháp lý, có khả năng tiêu thụ sản phẩm, và đảm bảo kế hoạch trả nợ; nhất là các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, dự án nhà ở thương mại giá rẻ có hiệu quả cao.

Thực hiện các giải pháp phù hợp với quy định của pháp luật để hỗ trợ doanh nghiệp bất động sản và cá nhân, tổ chức mua, nhận chuyển nhượng bất động sản tiếp cận vốn khi đáp ứng đầy đủ điều kiện cấp tín dụng theo quy định.

Chủ động rà soát, phân loại, đánh giá các dự án bất động sản đang cấp tín dụng để có giải pháp xử lý, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với từng dự án; kịp thời có giải pháp tín dụng cho các doanh nghiệp bất động sản hoạt động tốt, các dự án phát triển khu công nghiệp, dịch vụ gặp khó khăn tạm thời.

Đối với các dự án hiện đang vướng mắc về thủ tục pháp lý không thuộc lĩnh vực ngân hàng thì đề nghị khách hàng chủ động báo cáo các cấp có thẩm quyền xem xét tháo gỡ.

Đồng thời, đảm bảo thực hiện các thỏa thuận, hợp đồng cấp tín dụng đã ký kết với doanh nghiệp bất động sản và người mua nhà.

Xem xét cấp tín dụng đối với cả chủ đầu tư, nhà thầu xây dựng, người mua nhà và các đơn vị sản xuất cung cấp vật tư, vật liệu xây dựng để tăng khả năng luân chuyển vốn và thanh khoản cho thị trường bất động sản; chủ động kiểm soát chặt chẽ dòng tiền, mục đích sử dụng vốn vay, thu nợ đầy đủ, đúng

hạn. Đẩy mạnh cho vay người mua nhà, thu nợ người bán nhà trong cùng một dự án.

Thứ ba, kiểm soát rủi ro cấp tín dụng đối với phân khúc bất động sản đang dư thừa.

Kiểm soát rủi ro cấp tín dụng đối với phân khúc bất động sản cao cấp đang dư thừa nguồn cung/bất động sản không có nhu cầu thực/kinh doanh có tính chất đầu cơ bất động sản, làm giá, lũng đoạn thị trường bất động sản.

Kiểm soát mức độ tập trung tín dụng vào một số khách hàng/nhóm khách hàng lớn, khách hàng có liên quan đến cổ đông lớn, người có liên quan của cổ đông của tổ chức tín dụng, cho vay chéo..., cân đối tỷ trọng dư nợ cấp tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản một cách hợp lý, đảm bảo an toàn hoạt động ngân hàng.

Kiểm tra, kiểm soát chặt chẽ việc cấp tín dụng, việc sử dụng vốn nhất là đối với các doanh nghiệp, tập đoàn, dự án sâu sau.

Nâng cao chất lượng thẩm định, xét duyệt cấp tín dụng, nhất là đối với các doanh nghiệp có trái phiếu bất động sản phát hành đến hạn thanh toán, thực hiện đầu tư trái phiếu doanh nghiệp theo đúng quy định hiện hành của Ngân hàng Nhà nước.

Thứ tư, triển khai chương trình cho vay ưu đãi nhà ở xã hội

Về cho vay ưu đãi nhà ở xã hội thông qua Ngân hàng Chính sách xã hội: Ngân hàng Chính sách xã hội tích cực triển khai các chương trình cho vay ưu đãi về nhà ở xã hội, các chương trình cho vay nhà ở đối với các đối tượng chính sách theo chủ trương của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ.

Theo đó, nâng cao chất lượng hệ thống số liệu thống kê; thường xuyên phân tích các dự án bất động

sản có dư nợ lớn, nhóm khách hàng liên quan, đánh giá thị trường bất động sản, khách hàng cấp tín dụng để có giải pháp tín dụng phù hợp; đảm bảo an toàn trong hoạt động.

Kịp thời báo cáo cơ quan có thẩm quyền về những khó khăn vướng mắc trong công tác tín dụng, về nguồn vốn, hạn mức tăng trưởng tín dụng, các cơ chế chính sách có liên quan.

Báo cáo các Bộ, ngành, cơ quan, địa phương để hỗ trợ các doanh nghiệp, dự án bất động sản trong việc giải quyết các vướng mắc khó khăn về quy trình, thủ tục pháp lý, quy định pháp luật trong triển khai thực hiện dự án...

Thứ năm, ngoài việc giám sát chặt chẽ các tổ chức tín dụng có mức độ tập trung cao vào bất động sản có tính đầu cơ, dồn vốn cho doanh nghiệp sân sau, vẫn phải kiểm soát tín dụng.

Từ góc độ của các đơn vị chức năng và lãnh đạo phụ trách tín dụng của Ngân hàng nhà nước và ý kiến của Lãnh đạo Bộ Xây dựng đều thống nhất đánh giá: Vốn cho thị trường bất động sản đến từ nhiều kênh, các doanh nghiệp bất động sản cần thẳng thắn chỉ ra những khó khăn từ nguồn vốn khác, để từ đó giải pháp tháo gỡ khó khăn phải cùng đồng hành (có giải pháp của ngân hàng, có giải pháp của chính doanh nghiệp, của Ngân hàng Nhà nước và của các bộ, ngành và địa phương).

Năm 2023, Ngân hàng Nhà nước đã thống nhất tiếp tục sử dụng công cụ này. Chỉ tiêu định hướng tín dụng khoảng 14-15%, có điều chỉnh phù hợp với diễn biến thực tế, đặc biệt là diễn biến về tăng trưởng và lạm phát, trường hợp lạm phát kiểm soát ở mức thấp có thể tăng tính linh hoạt, trường hợp lạm phát cao, nếu Chính phủ chỉ đạo ưu tiên kiểm soát lạm phát,

Ngân hàng Nhà nước sẽ có sự cân nhắc phù hợp.

Thứ sáu, doanh nghiệp bất động sản cần đa dạng hóa các nguồn vốn, giảm phụ thuộc vào tín dụng.

Doanh nghiệp hoạt động trong môi trường kinh tế vĩ mô chung, nếu kinh tế vĩ mô bất ổn định, doanh nghiệp sẽ rất khó khăn. Khi kinh tế vĩ mô tiềm ẩn rủi ro, chắc chắn các chính sách kinh tế vĩ mô sẽ phải điều chỉnh, trong một số trường hợp sẽ ảnh hưởng tới doanh nghiệp.

Ở các nước, doanh nghiệp thường có bộ phận thường xuyên theo dõi, phân tích, đánh giá, tổng hợp, dự báo tình hình để chủ động điều chỉnh hoạt động sản xuất kinh doanh để không bị động.

Ở Việt Nam, có trường hợp doanh nghiệp triển khai đồng thời trên 50 dự án cùng lúc, rất dàn trải nên khi khó khăn sẽ rất khó xử lý.

Do vậy, trong hoạt động kinh doanh, triển khai các dự án, doanh nghiệp phải chú trọng việc xây dựng kế hoạch, kiểm soát, theo dõi dòng chu chuyển tiền tệ để có giải pháp chủ động không để lâm vào tình trạng bị động, tắc nghẽn dòng tiền. Đây là điểm rất quan trọng mà doanh nghiệp nào cũng cần phải hết sức lưu ý. Bởi có doanh nghiệp có rất nhiều dự án, nhiều tài sản lớn nhưng chỉ vào một thời khắc cần tiền lại rất khó xoay, bởi ra bán một dự án bất động sản không hề dễ, nó phụ thuộc người mua, thủ tục pháp lý, thủ tục hành chính không thể có ngay được thanh khoản.

Bên cạnh đó, mặc dù các bộ ngành, cơ quan quản lý đã đưa ra các giải pháp tháo gỡ nhưng các doanh nghiệp cần phải có giải pháp đẩy mạnh, cơ cấu quản trị lại, cân đối giữa mục tiêu doanh thu, lợi nhuận, khả năng tiêu thụ sản phẩm để có điều chỉnh phù hợp để có khả năng trả nợ ngân hàng.

Ngoài ra, cần nâng cao năng lực tài chính để đa dạng hoá khả năng huy động vốn từ nhiều nguồn vốn khác, giảm sự phụ thuộc vào nguồn vốn tín dụng, nhất là vốn trung - dài hạn. Nếu như phụ thuộc nhiều vào tín dụng ngân hàng, trong trường hợp lạm phát rất cao, chính sách tiền tệ thắt chặt thì doanh nghiệp gặp khó khăn.

Cuối cùng, các doanh nghiệp tích cực phát triển những dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân. Về phía hệ thống ngân hàng cũng sẽ có giải pháp để khuyến khích các doanh nghiệp tham gia vào phân khúc này.

## TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Quốc hội (2014), Luật Kinh doanh BĐS, ngày 25/11/2014; Luật Nhà ở, ngày 25/11/2014.
2. Quốc hội (2017), Nghị quyết số 42/2017/QH14 về xử lý nợ xấu;
3. Chính phủ (2015), Nghị định số 100/2015/NĐ-CP về quản lý và phát triển nhà ở xã hội;
4. Ngân hàng Nhà nước (2017), Thông tư số 13/2017/TT-NHNN ngày 29/9/2017 quy định về bảo lãnh ngân hàng.
5. Ngân hàng Nhà nước (2023), Tài liệu Hội nghị tín dụng bất động sản, Hà Nội ngày 8/2/2023.
6. Hội Tư vấn thuế Việt Nam (2022), Tài liệu hội thảo Thị trường bất động sản 6 tháng cuối năm 2022, Hà Nội, ngày 5/8/2022.