

Những nguyên nhân dẫn tới khó khăn trong việc huy động tiền vốn nhà đất ở Trung Quốc và biện pháp giải quyết

Điều chỉnh chính sách vĩ mô là điều chỉnh cơ bản chủ yếu trên thị trường nhà đất năm 2011 của Trung Quốc. CPI ở mức cao, ngân hàng qua nhiều lần liên tục tăng lãi suất và nâng cao tỷ lệ dự trữ bắt buộc đã khiến cho các doanh nghiệp phát triển nhà đất bị ảnh hưởng nghiêm trọng ở các mặt lưu thông tiền vốn và phát hành trái phiếu trên thị trường. Con đường lưu thông tiền vốn bị thắt chặt nghiêm trọng, sau này có lẽ càng thiếu tiền vốn hơn; đồng thời, các thành phố lớn và thành phố trung tâm thực hiện chính sách thắt chặt trên thị trường nhà đất, đại đa số các khách hàng có tiềm lực đều bị từ chối, các doanh nghiệp phát triển nhà đất phải ngừng triển khai các dự án mới, chính sách hạn chế tiêu thụ nhà ở đô thị tuyến hai và ba cũng được đưa vào thời gian biểu của các ngành chính quyền. Điều này lại càng gây thêm ảnh hưởng nặng nề về mặt tiền vốn cho các doanh nghiệp phát triển nhà đất, khiến cho các doanh nghiệp này sẽ càng thêm thiếu vốn trong tương lai.

I - Nguyên nhân chính sách dẫn tới thiếu hụt tiền vốn

Những khó khăn trên thị trường tiền vốn nhà đất liên quan mật thiết và trực tiếp với bối cảnh chính sách, bối cảnh Nhà nước điều chỉnh thị trường nhà đất. Do chính sách tăng cường thắt chặt, nguồn tiền vốn của ngành nhà đất ngày càng thêm khó khăn. Chính sách điều chỉnh vĩ mô vẫn tiếp tục được thực hiện. Đối với ngành nhà đất, Chính phủ Trung Quốc tiếp tục thực hiện chính sách chặt chẽ về đất đai và tín dụng, điều chỉnh sự phát triển của ngành nhà đất thông qua đất đai và tín dụng. Các chính sách thắt chặt tín dụng liên tục ra đời đã hạn chế sự giúp đỡ tiền vốn của hệ thống tín dụng dành cho ngành nhà đất. Đứng trước ảnh hưởng của chính sách điều chỉnh, ngành nhà đất thiếu tiền vốn, buộc phải tìm con đường huy động tiền vốn đa nguyên hóa.

II - Nguyên nhân chủ quan của ngành nhà đất dẫn tới thiếu hụt tiền vốn

Sự phát triển của ngành nhà đất dựa quá nhiều vào ngân hàng. Doanh nghiệp phát triển nhà đất chưa coi trọng tìm tòi, sáng tạo ra con đường huy động tiền vốn mới. Một số đặc điểm riêng của ngành nhà đất cũng góp phần khiến cho thị trường nhà đất càng khó khăn về tiền vốn.

1 - Doanh nghiệp phát triển nhà đất thường không có năng lực cạnh tranh huy động tiền vốn thông qua nhiều con đường.

Vì trong một thời gian dài, thị trường nhà đất trong nước là thị trường bên mua, doanh nghiệp nhà đất dựa vào việc bán trước những nhà ở thương phẩm để thu hồi phần lớn tiền vốn trước thời hạn; thông qua ứng vốn công trình, kéo dài thời điểm chi tiền mặt cho công trình xây dựng, tiền vốn không bị khan hiếm trong phần lớn thời gian, thiếu ý thức về khủng hoảng tiền vốn huy động. Tiền vốn của các doanh nghiệp phát triển nhà đất chủ yếu được giải quyết thông qua khoản vay ngân hàng. Hệ thống ngân hàng là nguồn vốn trực tiếp hoặc gián tiếp

của phần lớn các doanh nghiệp phát triển nhà đất, vốn vay ngân hàng là con đường huy động tiền vốn chủ yếu nhất, thường thấy nhất của doanh nghiệp phát triển nhà đất. Thông qua các phương thức như thế chấp đất đai, thế chấp công trình đang xây dựng..., hầu hết các doanh nghiệp phát triển nhà đất đều vay vốn tín dụng từ ngân hàng. Chức năng thu xếp tiền vốn của nhiều doanh nghiệp vừa và nhỏ phụ thuộc vào ban tài vụ. Ngoài công tác tài vụ thường ngày, ban tài vụ doanh nghiệp chỉ có thể làm việc một cách đơn giản với ban tín dụng của ngân hàng, cơ bản không có ý thức và năng lực thu xếp tiền vốn qua nhiều con đường.

2 - Cơ cấu tiền vốn của doanh nghiệp phát triển nhà đất không hợp lý.

Nguồn vốn của doanh nghiệp phát triển nhà đất thường là vốn tự có, khoản vay ngân hàng và các loại tiền vốn khác, tiền vốn tự tập trung được và các loại tiền vốn khác có tỷ lệ lớn nhất. Tiền vốn tự tập trung được thường là tiền vốn của doanh nghiệp, các loại tiền vốn khác là khoản đầu tư thu hồi được nhờ bán trước nhà đất và khoản vốn công trình ứng trước của một phần rất lớn doanh nghiệp thi công công trình. Phân tích các nguồn vốn trên, tiền vốn phát triển nhà đất rõ ràng là khoản vốn vay ngân hàng. Trong thực tế, cũng có nhiều ngân hàng cho doanh nghiệp thi công vay vốn, nhưng khoảng gần 60% số tiền vốn thu hồi được thông qua bán trước nhà ở thương phẩm vẫn là khoản vốn ngân hàng cho người mua nhà vay theo hợp đồng hoặc khoản vốn vay của quỹ tiết kiệm nhà ở. Doanh nghiệp phát triển nhà đất thường phụ thuộc nhiều vào ngân hàng. Vì vậy, hễ thị trường ảm đạm, tín dụng bị thắt chặt, doanh nghiệp phát triển nhà đất sẽ khó tồn tại.

Theo quan điểm trong ngành ngân hàng, doanh nghiệp phát triển nhà đất đang “tổng tiền” ngân hàng. Thực ra, xét về một ý nghĩa nào đó, khoản vốn vay ngân hàng cũng trở buộc doanh nghiệp. Như vậy, cơ cấu tiền vốn rất bất lợi đối với doanh nghiệp phát triển nhà đất. Mặt khác, đây cũng không phải là chuyện tốt đẹp gì đối với ngành ngân hàng. Trong bối cảnh tỷ lệ chứng khoán hóa tài sản của ngành nhà đất Trung Quốc thấp một cách nghiêm trọng như hiện nay, không có biện pháp phân tán rủi ro khoản vốn vay nhà đất. Giá thành tiền vốn lưu thông tương đối thấp và tiêu chuẩn vay vốn ngân hàng dễ khiến cho doanh nghiệp lợi dụng đòn bẩy tín dụng ngân hàng để kinh doanh. Cùng với việc tăng thêm rủi ro tài vụ cho doanh nghiệp, điều này còn thêm rủi ro vi phạm hợp đồng và rủi ro đầu tư đầu cơ tương đối cao khi thị trường quá nóng đối với doanh nghiệp vay vốn, giá nhà đất sẽ tụt mạnh nếu bong bóng bị vỡ, số nhà đất được đem ra làm vật thế chấp sẽ mất nhiều giá trị.

3 - Tình hình phát triển hiện nay của thị trường có một khoảng cách nhất định với quy tắc hiện hành của ngành, đó cũng là nguyên nhân dẫn tới khó khăn tiền vốn.

Nhà đất và tài chính có mối liên hệ mật thiết với nhau. Ngành tài chính đòi hỏi dự án nhà đất phải có đủ chứng từ về đất đai, quy hoạch, thi công; đồng thời còn yêu cầu tỷ lệ tiền vốn tự có của doanh nghiệp phát triển nhà đất phải chiếm 35% tổng số vốn đầu tư của dự án. Do đất đai ngày càng khan hiếm và tiến trình đô thị hóa, chi phí cho đất đai mà các doanh nghiệp phát triển nhà đất có được trong

thực tế ngày càng cao, chi phí mua đất của các dự án nhà đất ở nhiều thành phố lớn và vừa đã chiếm 50% hoặc hơn 50% tổng mức đầu tư của dự án. Như vậy có nghĩa tiêu chuẩn đã được nâng cao nhiều đối với doanh nghiệp nhà đất, doanh nghiệp cũng không thể kinh doanh dự án nhà đất ngay cả khi họ có tỷ lệ vốn tự có chiếm 35% tổng mức đầu tư của dự án. Trong thể chế ngân hàng hiện nay, khoảng cách 15% giữa 35% và 50% bị bỏ trống, không được giúp đỡ về tiền vốn. Tình trạng này lại càng khốc liệt hơn nếu theo giá đất trên thị trường, doanh nghiệp nhà đất chỉ được vay vốn ngân hàng khi tiền vốn tự có của họ đạt được tiêu chuẩn 50%. Khoảng cách 15% - hậu quả trực tiếp của chính sách ngành ngân hàng lạc hậu so với tình hình thị trường - đã khiến cho các doanh nghiệp phát triển nhà đất càng thiếu vốn.

III - Con đường lưu thông tiền vốn không thông thoáng

Nói chung, các con đường lưu thông tiền vốn, trừ khoản vốn vay ngân hàng ra, đều không mấy khả quan. Con đường lưu thông tiền vốn trên thị trường nhà đất không hợp lý cũng khiến cho nguồn vốn bố trí không hợp lý. Ví dụ, tiền vốn cổ phần tự tập trung của doanh nghiệp nhà đất không phù hợp với loại hình đầu tư phát triển nhà đất. Tiền trong tay người mua nhà không đủ để cá nhân họ tiến hành dự án nhà đất hoặc thành lập công ty nhà đất; mặt khác, do ngành nhà đất có lợi nhuận cao, nên nhiều người muốn đầu tư tiền vốn tư nhân vào ngành nhà đất nhưng không tìm ra con đường thuận lợi, kể cả một số công ty bảo hiểm, quỹ bảo hiểm xã hội cũng đều không thể đầu tư với quy mô lớn vào lĩnh vực phát triển nhà đất. Thiếu con đường đầu tư khiến cho mâu thuẫn mang tính cơ cấu trở nên vô cùng lớn. Thông thường, phương thức tham gia vào thị trường phát triển nhà đất lợi nhuận cao chỉ có thể là mua cổ phiếu của công ty nhà đất hoặc vay tiền vốn tư nhân với lãi suất cao. Nhưng thị trường chứng khoán thường có biến động lớn, nó trở nên khó nắm bắt hơn nếu chịu ảnh hưởng do biến động của chính sách và thông tin thị trường, mức biến động cùng kỳ của cổ phiếu trên thị trường nhà đất không những nhỏ hơn rất nhiều so với mức tăng trưởng giá trị của bất động sản, mà thậm chí còn bị thua lỗ nghiêm trọng, các khoản vốn vay tư nhân có rủi ro cao vì không có chữ tín. Vì xa rời quy định của pháp luật, doanh nghiệp nhà đất vay vốn hoặc người cho vay vốn có nhiều cơ hội bội tín.

Thắt chặt tiền vốn, doanh nghiệp nhà đất sẽ thu hồi tiền vốn đầu tư thông qua đẩy mạnh tiêu thụ. Nhưng chính sách “hạn chế mua” đã trực tiếp khiến cho thị trường nhà đất đô thị các thành phố lớn và vừa lắng xuống. Đối tượng của chính sách này chính là một số người có nhiều sức mua nhất như con buôn đầu cơ và những người đầu tư mua hơn hai, ba ngôi nhà. Một số công ty lớn có dự án nhà đất ở nhiều thành phố có thể linh hoạt, dùng số tiền vốn thu hồi được nhờ tiêu thụ nhà đất ở các thành phố tuyến hai và tuyến ba, bù đắp cho tiền vốn thiếu hụt của dự án nhà đất ở thành phố lớn và vừa. Nhưng văn kiện của Hội nghị thường vụ Quốc vụ viện quy định: “Các thành phố tuyến hai và tuyến ba có giá nhà tăng lên quá nhanh cũng cần phải áp dụng biện pháp hạn chế mua”. Chính phủ Trung Quốc đang dự thảo danh sách hạn chế mua nhà đất, các thành phố tuyến hai và tuyến ba cũng nằm trong danh sách này. Điều này khiến cho diện tích nhà đất được tiêu thụ giảm hẳn, tình hình thị trường nhà đất trở nên bi đát, doanh nghiệp

nhà đất càng khó thu hồi vốn. Trong tình hình khó thu hồi vốn nhờ vào tiêu thụ, tiền vốn của doanh nghiệp phát triển nhà đất càng bị thắt chặt hơn. Hạ thấp giá cả thúc đẩy tiêu thụ là phương thức thu hồi tiền vốn tốt nhất của doanh nghiệp nhà đất hiện nay. Nhưng đối với nhiều doanh nghiệp phát triển nhà đất, thà chọn ra các dự án thích hợp và bán lại cho đồng nghiệp còn hơn là giảm bớt giá cả để thúc đẩy tiêu thụ, nếu mức hạ giá quá lớn thì những người đã mua nhà trước đó sẽ yêu cầu trả lại nhà. Điều này sẽ gây ảnh hưởng nghiêm trọng hơn đối với thị trường nhà đất. Trong lần điều chỉnh này, các doanh nghiệp nhà đất có thực lực thường bỏ qua thị trường nhà đất cũ, mà ra sức áp dụng biện pháp hạ giá tiêu thụ ở thị trường mới, hoặc áp dụng phương thức hạ giá biên tướng như trang trí sửa chữa miễn phí...

Trong tình hình thắt chặt con đường lưu thông tiền vốn truyền thống, các doanh nghiệp phát triển nhà đất chuyển hướng sang tiền vốn tín dụng. Tuy giá thành tiền vốn lưu thông tương đối cao, nhưng tín dụng nhà đất vẫn được ngành giám sát quản lý quan tâm đặc biệt. Đơn vị giám sát ngân hàng luôn luôn quản lý chặt nghiệp vụ tín dụng nhà đất, chỉ đạo sát sao các công ty tín dụng có quy mô tương đối lớn, sau đó yêu cầu mọi nghiệp vụ có liên quan nhà đất của công ty tín dụng đều phải báo cáo xin phê chuẩn; tín dụng nhà đất kiểu tiền vốn trái phiếu đã tạm thời bị đình chỉ. Về sau, nhiều công ty tín dụng cũng sử dụng loại hình tín dụng tiền vốn cổ phần, cũng được đơn vị giám sát quản lý quan tâm. Điều này có nghĩa là con đường lưu thông tiền vốn tín dụng nhà đất đã bị thắt chặt.

Thắt chặt thị trường tiền vốn, các con đường lưu thông trên thị trường tiền vốn như tăng cường phát hành trái phiếu và cổ phần trong nước... cũng bị khép kín toàn diện, doanh nghiệp phát triển nhà đất chuyển hướng sang vay vốn của nước ngoài để tìm nguồn vốn ổn định. Nhưng hiện nay các ngành hữu quan đã chú ý đến việc tiền vốn nước ngoài đầu tư vào thị trường nhà đất. Gần đây, Ngân hàng Nhà nước Trung Quốc đã ban hành “Điều lệ quản lý nghiệp vụ kết toán công ty nước ngoài trực tiếp đầu tư bằng đồng nhân dân tệ”, Điều 9 Điều lệ này quy định: Khi trực tiếp đầu tư bằng đồng nhân dân tệ tại Trung quốc, người đầu tư nước ngoài phải nộp tài liệu như hồ sơ được các ngành hữu quan phê chuẩn hoặc hồ sơ dự án... Ngân hàng thẩm tra kỹ lưỡng, đưa vào hệ thống quản lý thông tin thu chi đồng nhân dân tệ... Biện pháp trên được hiểu thành Ngân hàng Nhà nước giám sát quản lý và thắt chặt tiền vốn nước ngoài trên thị trường nhà đất. Vì vậy, con đường tiền vốn nước ngoài cũng nhanh chóng bị hạn chế.

IV - Kết luận

Tóm lại, trong tình hình thắt chặt tín dụng, công tác huy động tiền vốn của doanh nghiệp nhà đất nhất định phải thoát khỏi cục diện chỉ dựa vào vốn vay ngân hàng, đi theo con đường phát triển đa nguyên hóa. Nhưng đứng trước những khó khăn trong thực tế, cơ quan môi giới tiền vốn trên thị trường tài chính nhà đất lại không kiện toàn, sản phẩm và phương thức tài chính thiếu nghiêm trọng, pháp quy pháp luật không hoàn thiện. Điều này đòi hỏi Nhà nước phải tăng cường điều tiết và quản lý vĩ mô thị trường tài chính nhà đất, tiếp tục hoàn thiện pháp quy pháp luật, sáng tạo ra công cụ tài chính mới, không ngừng

làm phong phú phương thức huy động vốn; mặt khác, bản thân doanh nghiệp nhà đất cũng cần phải tích cực mở rộng con đường lưu thông, chuyển đổi mô hình cho phù hợp với đặc điểm của doanh nghiệp. Ví dụ, quan tâm cao độ đến lưu thông tiền vốn, chuyển hướng từ vay vốn ngân hàng tới vay vốn tư nhân, chuyển từ tiền vốn trái phiếu sang tiền vốn cổ phần. Trong tình hình đó, các doanh nghiệp nhà đất đứng trước thử thách lớn: Tìm tiền vốn như thế nào, bảo đảm sinh tồn trước rồi mới phát triển ra sao.

Trừ con đường huy động tiền vốn ra, điều quan trọng nhất còn là tiêu thụ. Xét giai đoạn hiện nay, các doanh nghiệp phát triển nhà đất chỉ có thể điều chỉnh sản phẩm, hạ giá thúc đẩy tiêu thụ là biện pháp tốt nhất để nhanh chóng thu hồi vốn. Các doanh nghiệp có thành tích tiêu thụ tương đối tốt nửa đầu năm nay chủ yếu đều áp dụng chiến lược định giá hợp lý, nhanh chóng quay vòng vốn. Hiện nay, sức ép tồn kho dồn sang vai các doanh nghiệp nhà đất vừa và nhỏ, ngày càng nhiều dự án được đưa ra thị trường nhưng tiêu thụ lại trì trệ. Trong tương lai, các doanh nghiệp nhà đất vừa và nhỏ sẽ “hạ giá để xả hàng” nhằm nhanh chóng thu hồi tiền vốn. Xét tình hình tiền vốn hiện nay, điều chỉnh vĩ mô đã có ảnh hưởng rõ nét đối với hành vi tiêu thụ của các doanh nghiệp phát triển nhà đất đô thị tuyến một. Hoàn thiện thị trường nhà đất, giá tiêu thụ nhà đất, tăng thêm lượng tiêu thụ mới có thể thu hồi tiền vốn một cách chắc chắn. Dự án nhà đất cần phải được đầu tư nhiều tiền vốn, phương thức huy động vốn đơn thuần đã không còn phù hợp với yêu cầu môi trường thị trường hiện nay nữa.

Vương Kiếm Siêu

Nguồn: Tạp chí “Xây dựng thành thị và nông thôn” số 3 năm 2012

ND: Hoàng Thế Vinh