

TÁC ĐỘNG CỦA LÃI SUẤT NGÂN HÀNG ĐẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

ThS. Phạm Thị Thu

Khoa Kinh tế-QTKD, Trường Đại học Thành Đông

TÓM TẮT

Lãi suất ngân hàng là một trong các nhân tố có tác động không nhỏ đến thị trường bất động sản Việt Nam. Kinh tế trong nước bị giảm sút do ảnh hưởng nặng nề của đại dịch Covid 19, để vực dậy nền kinh tế và hỗ trợ các doanh nghiệp, hệ thống ngân hàng đồng loạt giảm lãi suất trong đó có lãi suất cho vay mua bất động sản. Các doanh nghiệp bất động sản, nhà đầu tư và người dân đều được hưởng lợi từ chính sách tiền tệ này. Bên cạnh đó, việc giảm lãi suất huy động tiền gửi cũng tác động đến dòng tiền gửi vốn không hề nhỏ trong dân chảy vào bất động sản. Điều này phần nào lý giải sự sôi động trở lại của thị trường bất động sản trong năm 2020 và đầu năm 2021. Bài viết phân tích tác động của lãi suất ngân hàng đến thị trường bất động sản Việt Nam thời gian vừa qua.

Từ khóa: *lãi suất, bất động sản.*

ABSTRACT

Bank interest rates are one of the factors that have a significant impact on the real estate market in Vietnam. Vietnamese economy has heavily been affected by the Covid 19 epidemic, in order to revive the economy and support businesses, the banking system has simultaneously lowered interest rates including interest rates on loans to buy real estate. Real estate businesses, investors and citizens all benefit from this monetary policy. In addition, the reduction of deposit interest rates also affects the influx of capital deposits from the population that flows into real estate. This partly explains the resurgence of the real estate market in 2020 and early 2021. The article analyzes the impact of interest rates on Vietnam's recent real estate market.

Keywords: *interest rates, real estate.*

1. Đặt vấn đề

Thời gian vừa qua do ảnh hưởng của dịch Covid-19 nhu cầu tín dụng nói chung có xu hướng suy giảm nhưng tín dụng bất động sản vẫn giữ được sự tăng trưởng. Các ngân hàng thương mại đồng loạt giảm lãi suất và có xu hướng về vùng thấp nhất trong 10 năm trở lại đây. Các ngân hàng thương mại đưa ra các gói kích cầu cho vay mua bất động sản như miễn hoặc giảm lãi suất, dừng thu hồi nợ gốc, v.v. Theo dự đoán của các chuyên gia tài chính, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam sẽ không tăng lãi suất điều hành trong năm 2021 nhằm mục đích tiếp tục hỗ trợ nền kinh tế bằng cách duy trì các chính sách tiền tệ nới lỏng. Trong khi đó, tín dụng ngân hàng là nguồn cung vốn chủ yếu cho thị trường bất động sản. Vì vậy, thời điểm hiện tại chính là thời cơ để các nhà đầu tư sử dụng đòn bẩy tài chính. Dịch bệnh Covid-19 kéo dài và chưa có dấu hiệu chấm dứt tác động đến hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp, từ đó ảnh hưởng đến thị trường chứng khoán, dòng tiền của các nhà đầu tư tìm đến các kênh đầu tư an toàn và sinh lời. Điều này lý giải cho sự sôi động trở lại của thị trường bất động sản thời gian qua.

2. Thực trạng lãi suất ngân hàng năm 2020 và quý I/2021

Năm 2020 khi dịch Covid-19 bùng phát, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã ba lần cắt giảm các lãi suất điều hành nhằm vực dậy nền kinh tế. Diễn hình như lãi suất tái cấp vốn đã giảm từ mức 6,25% xuống 6% vào tháng 9/2019, xuống 5% vào tháng 3/2020, xuống 4,5% trong tháng 5/2020, xuống 4% vào ngày 30/9/2020.

Từ cuối năm 2020, nhiều ngân hàng đã bắt đầu hạ lãi suất cho vay mua bất động sản nhà, đất. Tại VPBank lãi suất từ 5,9%/năm trong 3 tháng đầu tiên, 7,9%/năm trong 6 tháng hoặc 8,9%/năm trong 12 tháng đầu tiên; BIDV lãi suất từ 7,6%/năm trong 12 tháng đầu tiên hoặc 9,2%/năm trong 36 tháng đầu tiên; Vietcombank lãi suất từ 6,79%/năm, cố định trong 6 hoặc 12 tháng đầu); thậm chí, mức lãi suất cho vay mua bất động sản tại ngân hàng OCB còn xuống dưới 5%/năm (mức lãi vay mua nhà dự án 4,99%/năm được OCB áp dụng trong 3 tháng đầu với khách hàng có khoản vay từ 48 tháng trở lên; những trường hợp khác được vay lãi suất 7,99%/năm trong 6 tháng đầu). Nhìn chung, so với thời điểm cuối 2019, lãi suất cho vay mua bất động sản năm đầu tiên đã thấp hơn và theo đánh giá của các chuyên gia ngân hàng thì lãi suất đang ở mức thấp nhất trong 10 năm qua.

Đến nay, lãi suất cho vay cũng như lãi suất huy động ngân hàng vẫn có xu hướng tiếp tục giảm. Theo đó, nhiều đơn vị cho rằng lãi suất cho vay mua bất động sản cũng tiếp tục thấp trong 2021. Thực tế, hiện có hàng chục ngân hàng đang triển khai các gói cho vay tiêu dùng, trong đó có cho vay mua bất động sản với lãi suất khá hấp dẫn, dao động từ khoảng 4,99 - 10%/năm.

Số liệu từ Bộ Xây dựng cho thấy, hết năm 2020, tín dụng ngân hàng cho vay bất động sản đạt 633.740 tỷ đồng. Còn theo số liệu từ Cục Thống kê thành phố Hà Nội, tính đến hết tháng 2 năm 2021, cho vay bất động sản chiếm tỷ trọng lớn nhất trong tổng dư nợ với 419.000 tỷ đồng (20,9%).

Trong điều kiện các ngân hàng tiếp tục kích cầu bằng cách hạ lãi suất cho vay mua nhà khiến dòng tiền của nhà đầu tư và người dân đổ vào bất động sản, trong khi đó lãi suất huy động liên tục hạ do nhu cầu tín dụng giảm cũng đang đẩy dòng tiền tiết kiệm ra nhanh hơn. Nguồn tiền trong dân cũng chảy từ tiền gửi tiết kiệm sang thị trường bất động sản.

3. Tác động của lãi suất ngân hàng đến thị trường bất động sản Việt Nam

Bất động sản là ngành sử dụng nguồn vốn rất lớn, kênh huy động chủ yếu của các doanh nghiệp bất động sản là vốn vay ngân hàng với lợi ích mang lại từ việc sử dụng đòn bẩy “vốn vay”. Khi ngân hàng giảm lãi suất cho vay, đặc biệt là phân khúc cho vay mua nhà không chỉ khiến chủ đầu tư tiếp cận được nguồn vốn với giá rẻ hơn mà còn là cơ hội để khách hàng chuyển sự quan tâm sang bất động sản. Với mặt bằng lãi suất thấp được duy trì trong 2021 sẽ đóng vai trò hỗ trợ lớn cho cả doanh nghiệp (giảm chi phí) và người mua nhà (giảm lãi vay), đặc biệt trong bối cảnh đại dịch Covid-19 gây ảnh hưởng đến toàn bộ nền kinh tế.

Do đó, mức lãi suất hấp dẫn sẽ giúp cho thị trường bất động sản hồi phục mạnh mẽ và phát triển hơn nữa trong thời gian tới, vì bản thân các doanh nghiệp bất động sản khi hoạt động cũng chủ yếu dựa trên nguồn vốn đi vay ngân hàng và người mua nhà cũng phải vay tiền, nên có thể nói ngành bất động sản nhận được tác động tích cực kép hay được hưởng lợi từ việc giảm lãi suất.

Đứng ở góc độ người mua, việc giảm lãi suất cho vay chắc chắn sẽ tác động đến tâm lý những người có nhu cầu thực về nhà ở. Thay vì chờ đợi giá giảm và gửi tiền vào ngân hàng để lấy lãi suất như trước kia, sẽ có nhiều người tìm kiếm

và tận dụng cơ hội hưởng các ưu đãi của chủ đầu tư như: dành cho người đăng ký sớm tại các dự án có vị trí đẹp, mức giá hợp lý, thậm chí khách hàng có thể thanh toán thành nhiều đợt cho đến khi giao nhà thì mới thanh toán đủ cho chủ đầu tư.

Bên cạnh việc giảm lãi suất cho vay, lãi suất huy động tiền gửi tiết kiệm của ngân hàng cũng giảm, gửi tiền vào ngân hàng không còn là giải pháp tối ưu, người dân buộc phải thay đổi kênh đầu tư an toàn là gửi tiết kiệm để chuyển hướng sang đầu tư bất động sản vì khả năng sinh lời cao, khá an toàn. Luồng tiền gửi tiết kiệm trong dân vốn dĩ khá lớn sẽ dịch chuyển sang bất động sản dẫn đến nhu cầu đầu tư cao.

Như vậy, có thể nói lãi suất ngân hàng giảm sẽ tác động làm cho thị trường cung cầu bất động sản được hồi sinh và sôi động trở lại, hiệu ứng đó làm giá cả bất động sản tăng mạnh.

Với việc sử dụng vốn vay quá lớn để đầu tư bất động sản cũng tiềm ẩn khá nhiều rủi ro với các doanh nghiệp bất

động sản và nhà đầu tư khi nền kinh tế phục hồi sau đại dịch Covid 19, các ngân hàng tăng lãi suất làm chuyển động dòng tiền trên thị trường bất động sản. Thay vì phải trả lãi cao và đối mặt với nguy cơ mất khả năng thanh toán, các doanh nghiệp và nhà đầu tư sẽ phải nhanh chóng bán sản phẩm để bảo toàn vốn và chốt lời. Nếu như sản phẩm không có tính thanh khoản tốt, không thu hồi được vốn, hệ lụy là không nhỏ.

4. Kết luận

Lãi suất ngân hàng là công cụ điều tiết chính sách tiền tệ tín dụng của Ngân hàng Nhà nước. Việc tăng, giảm lãi suất của ngân hàng sẽ đem lại những tác động tích cực và tiêu cực đối với thị trường bất động sản. Phân tích tác động của lãi suất ngân hàng đến thị trường bất động sản sẽ giúp các doanh nghiệp bất động sản, nhà đầu tư và người dân có sự cân nhắc khi đưa ra các quyết định kinh tế đảm bảo tính an toàn, khả năng sinh lời và có tính thanh khoản cao.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

[1].<https://tapchitaichinh.vn/thi-truong-tai-chinh/thi-truong-bat-dong-san-2021-khoi-dong-mot-chu-ky-moi-330943.html>

[2]. <https://cafeland.vn/tin-tuc/lai-suot-giam-de-kich-cau-bat-dong-san-94054.html>

[3]. <https://cafeland.vn/tin-tuc/tien-ngan-hang-don-dap-do-vao-bat-dong-san-97630.html>