

Tiêu đề: Hạ lãi suất tiền gửi chỉ có tác động gián tiếp tới địa ốc

Tác giả: Thành Nguyễn

Link bài viết: <https://bds.tinnhanhchungkhoan.vn/bat-dong-san/ha-lai-suat-tien-gui-chi-co-tac-dong-gian-tiep-toi-dia-oc-241274.html>

Hạ lãi suất tiền gửi chỉ có tác động gián tiếp tới địa ốc

(ĐTCK) Đây là chia sẻ của ông Phạm Thái Hùng, Giám đốc Dịch vụ Kiểm toán, Thị trường Vốn và Tư vấn Kế toán, PwC Việt Nam với Báo Đầu tư Chứng khoán về sự liên quan giữa việc hạ lãi suất tiền gửi và kỳ vọng về việc dòng tiền đổ vào lĩnh vực địa ốc.



Ông Phạm Thái Hùng.

Ngân hàng Nhà nước mới đây đã có điều chỉnh về lãi suất tiền gửi. Theo ông, việc điều chỉnh này sẽ có tác động thế nào đến thị trường bất động sản trong nước?

Việc điều chỉnh lãi suất gần đây của Ngân hàng Nhà nước (NHNN) có thể sẽ không có tác động trực tiếp và rõ ràng đến thị trường bất động sản trong nước. Thay vào đó, sự điều chỉnh này sẽ tác động một cách gián tiếp tới lĩnh vực bất động sản thông qua sự phục hồi của nền kinh tế Việt Nam.

Ông có thể nói rõ hơn về điều này?

Ngày 12/5/2020, NHNN ban hành 3 quyết định giảm lãi suất điều hành. Những lãi suất được điều chỉnh bao gồm: i) lãi suất tái cấp vốn, lãi suất tái chiết khấu, lãi suất cho vay qua đêm trong thanh toán điện tử liên ngân hàng và cho vay bù đắp thiếu hụt vốn trong thanh toán bù trừ của NHNN với các ngân hàng; ii) mức lãi suất tối đa với tiền gửi bằng đồng Việt Nam ("VND"); iii) mức lãi suất cho vay ngắn hạn tối đa bằng VND.

Các quyết định này được ban hành để triển khai các nhiệm vụ và giải pháp tháo gỡ khó khăn cho hoạt động sản xuất kinh doanh, cũng như đảm bảo an ninh xã hội trước những tác động của đại dịch Covid-19. Nói như vậy để chúng ta thấy rằng, mục đích của việc giảm lãi suất là hỗ trợ nền kinh tế nói chung, chứ không phải để trực tiếp kích thích lĩnh vực bất động sản.

Tuy nhiên, lần điều chỉnh này cũng có tác động đến tâm lý đầu tư?

Lãi suất tiền gửi được điều chỉnh theo hướng thấp đi, về mặt lý thuyết, sẽ làm giảm sự hấp dẫn của kênh gửi tiết kiệm. Nếu lãi suất tiết kiệm không được như kỳ vọng, nhà đầu tư có thể chuyển tài sản của mình sang các kênh đầu tư khác, trong đó có bất động sản. Hay ví dụ như chứng khoán (bao gồm cổ phiếu và trái phiếu), kim loại quý...

Việc lựa chọn kênh đầu tư nào phụ thuộc rất nhiều vào mức độ rủi ro bên cạnh kỳ vọng về lợi nhuận. So với một số kênh đầu tư khác, thực tế đã chứng minh là bất động sản cũng là một kênh đầu tư tiềm ẩn những rủi ro nhất định, bao gồm rủi ro về tính thanh khoản, thiếu thông tin, chưa hoàn thiện về mặt pháp lý... cũng như đòi hỏi nhà đầu tư phải có khả năng tài chính hoặc khả năng tiếp cận các nguồn tài chính.

Tiêu đề: Hạ lãi suất tiền gửi chỉ có tác động gián tiếp tới địa ốc

Tác giả: Thành Nguyễn

Link bài viết: <https://bds.tinnhanhchungkhoan.vn/bat-dong-san/ha-lai-suot-tien-gui-chi-co-tac-dong-gian-tiep-toi-dia-oc-241274.html>

Vậy, dòng tiền vào các lĩnh vực có sự cạnh tranh thế nào, thưa ông?

Quyết định giảm lãi suất tiết kiệm của NHNN áp dụng cho các khoản tiền gửi có kỳ hạn dưới 6 tháng, trong khi lãi suất huy động tại các kỳ hạn từ 6 tháng trở lên vẫn được duy trì ở mức cao.

Vừa qua, tại một số ngân hàng quy mô nhỏ và vừa, lãi suất huy động cao nhất vẫn đang vượt 8% áp dụng cho những khoản tiền trên 500 tỷ với kỳ hạn 12 và 13 tháng. Như vậy, với khung thời gian đầu tư trên 6 tháng, gửi tiết kiệm có thể vẫn là một kênh hấp dẫn, trực tiếp cạnh tranh với kênh đầu tư bất động sản.



Việc dòng tiền từ các doanh nghiệp và người dân có đổ vào lĩnh vực bất động sản hay không còn tùy thuộc vào sự hấp dẫn tương đối của các lựa chọn đầu tư khác.

Chẳng hạn, lãi suất tiết kiệm cho các kỳ hạn từ 6 tháng trở lên không bị khống chế và hiện đang ở mức cao tại một số ngân hàng. Thị trường chứng khoán đã có sự hồi phục nhất định về mặt giá trị và thanh khoản sau sự suy giảm mạnh hồi đầu tháng 3. Trong khi đó, đầu tư vào thị trường bất động sản đòi hỏi nhà đầu tư phải có năng lực tài chính, am hiểu các quy định về đất đai, và chấp nhận sự thiếu thông tin hay thanh khoản thấp của thị trường.

Vì thế, có thể nói việc giảm lãi suất sẽ không có tác động rõ ràng đến khả năng các dòng tiền đổ vào lĩnh vực bất động sản.

Ngoài ra, với việc ban hành Thông tư 22/2019/TT-NHNN, kỳ vọng giảm chi phí đi vay cho việc phát triển và mua bất động sản cũng ít khả năng xảy ra khi mà chủ trương của Chính phủ vẫn là siết chặt tín dụng cho lĩnh vực bất động sản.

Tóm lại, sẽ rất khó để thấy được tác động trực tiếp của lần giảm lãi suất này lên thị trường bất động sản. Vì mục tiêu chính của lần điều chỉnh này là để hỗ trợ các doanh nghiệp nối lại hoạt động sản xuất kinh doanh, đẩy nhanh tốc độ phục hồi của nền kinh tế nói chung, từ đó sẽ gián tiếp có tác động tích cực tới thị trường bất động sản.

Hay nói cách khác, một nền kinh tế phát triển và khỏe mạnh sẽ nâng cao nhu cầu tiêu dùng và đầu tư, trong đó bao gồm bất động sản.

Thành Nguyễn