

Quỹ đầu tư BĐS: Thời cơ chưa chín muồi

Những chính sách ưu đãi về thuế của quỹ đầu tư BĐS Việt Nam cũng chưa được công bố cùng hệ thống pháp luật, hành chính về đất đai, quyền sở hữu và kinh doanh BĐS chưa đồng bộ.

Khả năng cạnh tranh với các quỹ đầu tư BĐS nước ngoài đã và đang hoạt động tại Việt Nam cũng là những rào cản cho ra đời quỹ đầu tư BĐS mới.

Tại một cuộc hội thảo gần đây, Chủ tịch Tập đoàn FLC Trịnh Văn Quyết cho rằng: sự ra đời và đi vào hoạt động của quỹ đầu tư bất động sản (BDS) từ ngày 1/7/2013 theo Thông tư số 228/2012/TT-BTC của Bộ Tài chính dẫn tới nhiều khả năng giai đoạn tới, thị trường BĐS Việt Nam sẽ chứng kiến sự bùng nổ làn sóng đầu tư từ các quỹ đầu tư BĐS.

Các chứng chỉ quỹ đầu tư BĐS sẽ là tâm điểm chú ý cho các nhà đầu tư cá nhân, tổ chức tham gia thị trường BĐS bởi tính hấp dẫn của mô hình này. Lý do là với khung pháp lý điều chỉnh, giám sát chặt chẽ, thu nhập từ quỹ đầu tư BĐS mang lại rất cao và tương đối ổn định, mức tăng trưởng giá trị tài sản trong dài hạn hấp dẫn hơn nhiều so với các loại quỹ cổ phiếu, trái phiếu.

Theo quy định thì quỹ đầu tư BĐS phải dành tối thiểu 90% lợi nhuận thực hiện trong năm để chi trả lợi tức cho nhà đầu tư. “Thêm vào đó, cùng với quá trình tái cấu trúc chung của toàn bộ nền kinh tế, chắc chắn thị trường BĐS Việt Nam sẽ là điểm đến hấp dẫn của các quỹ đầu tư trên thế giới trong thời gian tới”, ông Quyết nhận định.

Quỹ đầu tư BĐS được kỳ vọng sẽ cung cấp một kênh đầu tư mới có sức hấp dẫn vào thị trường BĐS Việt Nam, nhất là đối với các nhà đầu tư ngoại nhờ việc tránh được phải tự mình điều hành các tài sản BĐS nước sở tại.

Đồng quan điểm này, TS. Ngô Thị Phương Thảo, Đại học Kinh tế quốc dân cho rằng, hiện Việt Nam đã có nhiều điều kiện và yếu tố thuận lợi để phát triển mô hình quỹ đầu tư BĐS. Hiện thị trường đã có nhiều DN, công ty quản lý tài sản, công ty quản lý quỹ đang hoạt động cùng xu hướng ngày càng có nhiều tổ chức tài chính trung gian, có tiềm lực tài chính mạnh, có thể cung cấp vốn và hạn mức tín dụng lớn trong ngắn hạn và trung hạn. Một số các quỹ có chứng chỉ niêm yết trên thị trường chứng khoán như VF1, VF4, VFA, RUBF1, MAFPF1 và sự tham gia của các quỹ đầu tư nước ngoài có tên tuổi như VinaCapital, Indochina land... đã

đánh dấu bước phát triển mới của thị trường tài chính BĐS nói riêng và nền kinh tế nói chung những năm gần đây.

“Những biến động của thị trường BĐS thời gian qua cho thấy hình thức đầu tư ngắn hạn với mức lợi nhuận cao đã không còn nữa, thay vào đó là xu hướng chuyển dịch dần sang các hình thức đầu tư mang tính dài hạn với lợi nhuận ổn định cùng với việc đa dạng hóa các loại hình và danh mục đầu tư”, TS. Ngô Thị Phương Thảo phân tích. Minh chứng cho hình thức đầu tư này là sự tham gia của các công ty, quỹ đầu tư của Việt Nam đang mua lại một phần hoặc toàn bộ BĐS nhằm thu lợi nhuận từ việc cho thuê, quản lý BĐS.

“Mặc dù có những yếu tố thuận lợi như vậy, tuy nhiên cũng phải nhìn nhận rằng khái niệm này ở nước ta còn mới mẻ và mô hình này chỉ đang trong giai đoạn hình thành những bước đi đầu tiên”. Hơn thế, một hành lang pháp lý cũng như chính sách ưu đãi riêng biệt chưa được tạo dựng hoàn chỉnh để thu hút nguồn đầu tư. TS. Nguyễn Văn Minh - Phó chủ tịch Hiệp hội BĐS Việt Nam cho biết, Luật Kinh doanh BĐS 2006 chưa quy định rõ về đầu tư trực tiếp, gián tiếp của các tổ chức tài chính là công ty đầu tư tài chính, công ty quỹ đầu tư BĐS, quỹ đầu tư tín thác BĐS trong lĩnh vực kinh doanh BĐS.

Hay như Thông tư số 228/2012/TT-BTC của Bộ Tài chính được coi là cánh cửa khai sinh ra quỹ, nhưng lại không quy định tỷ lệ thu nhập tối thiểu hàng năm của quỹ thu được từ hoạt động cho thuê BĐS hay tỷ lệ thu nhập từ nguồn tài sản BĐS nói chung. Những chính sách ưu đãi về thuế của quỹ đầu tư BĐS Việt Nam cũng chưa được công bố cùng hệ thống pháp luật, hành chính về đất đai, quyền sở hữu và kinh doanh BĐS chưa đồng bộ, khả năng cạnh tranh với các quỹ đầu tư BĐS nước ngoài đã và đang hoạt động tại Việt Nam cũng là những rào cản cho ra đời quỹ đầu tư BĐS mới.

Chưa kể việc gây quỹ tại Việt Nam sẽ rất khó khăn trong bối cảnh nền kinh tế đang trong tình trạng trì trệ, thị trường BĐS khó có khả năng phục hồi trong ngắn hạn. Các công ty BĐS Việt Nam và các quỹ đầu tư trong nước đa phần đang trong tình trạng kinh doanh khó khăn, người mua nhà đang thiếu tự tin vào môi trường đầu tư BĐS nhà ở.

Trong khi đó, những hạn chế từ chính mô hình quỹ không phải không có, như các nhà đầu tư mua chứng chỉ quỹ đầu tư BĐS không trực tiếp quản lý các tài sản BĐS, không trực tiếp tham gia các quyết định đầu tư nên sự thành công sẽ phụ thuộc rất nhiều vào năng lực của đội ngũ quản lý quỹ, giá của các CCQ quỹ đầu tư BĐS phụ thuộc vào biến động của thị trường chứng khoán...

Theo TBNN