

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC DÂN LẬP HẢI PHÒNG**



ISO 9001:2015

KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP

NGÀNH: QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP

Sinh viên : Đỗ Thị Yến

Giảng viên hướng dẫn : ThS.Nguyễn Đoàn Trang

HẢI PHÒNG - 2019

**BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC DÂN LẬP HẢI PHÒNG**

**ẢNH HƯỞNG CỦA LÃI SUẤT TỚI HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BĐS
CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ THÙY DƯƠNG TRONG GIAI
ĐOẠN HIỆN NAY**

**KHÓA LUẬN TỐT NGHIỆP ĐẠI HỌC HỆ CHÍNH QUY
NGÀNH : QUẢN TRỊ DOANH NGHIỆP**

Sinh viên : Đỗ Thị Yến

Giảng viên hướng dẫn : ThS.Nguyễn Đoàn Trang

HẢI PHÒNG – 2019

BỘ GIÁO DỤC VÀ ĐÀO TẠO
TRƯỜNG ĐẠI HỌC DÂN LẬP HẢI PHÒNG

NHIỆM VỤ ĐỀ TÀI TỐT NGHIỆP

Sinh viên: Đỗ Thị Yên

Mã SV:

Lớp: QT1802N

Ngành: Quản trị doanh nghiệp

Tên đề tài: *Ảnh hưởng của lãi suất tới hoạt động kinh doanh BĐS của công ty cổ phần đầu tư Thùy Dương trong giai đoạn hiện nay*

TÓM LƯỢC

Cuộc khủng hoảng kinh tế thế giới năm 2008 đã gây ảnh hưởng rất lớn tới tất cả các ngành nghề kinh tế trong toàn nước ta và đã kéo theo các hậu quả cho tới các năm tiếp theo là một nền kinh tế còn nhiều bất ổn. Ngành kinh doanh BĐS không ngoại lệ mà nó còn chịu ảnh hưởng nặng nề nhất như thị trường BĐS đóng băng trong những năm qua và mới chỉ có dấu hiệu phục hồi, các công ty BĐS bị phá sản hàng loạt gây hậu quả không nhỏ cho các doanh nghiệp cũng như nền kinh tế nước nhà.

Đề tài khóa luận: “*Ảnh hưởng của lãi suất tới hoạt động kinh doanh BĐS của công ty Cổ phần đầu tư Thùy Dương trong giai đoạn hiện nay*” đã nghiên cứu vấn đề lãi suất, vai trò của lãi suất trong nền kinh tế, tác động của lãi suất tới nền kinh tế. Những nhân tố ảnh hưởng của lãi suất tới hoạt động kinh doanh nói chung và hoạt động kinh doanh BĐS nói riêng. Đề tài còn nghiên cứu về hoạt động kinh doanh BĐS trên thị trường trong nước và những khó khăn còn gặp phải.

Bên cạnh đó đề tài đã phân tích các tác động của môi trường tới hoạt động kinh doanh BĐS cũng đã làm rõ ảnh hưởng của lãi suất tới nguồn vốn kinh doanh, khả năng huy động vốn, ảnh hưởng tới doanh thu, chi phí, lợi nhuận của doanh nghiệp BĐS. Để từ đó làm rõ được vấn đề cần nghiên cứu của đề tài.

Qua nghiên cứu, phân tích, đánh giá biến động của lãi suất cũng như ảnh hưởng của nó tới hoạt động kinh doanh BĐS của công ty cổ phần đầu tư Thùy Dương, khóa luận đã đưa ra các quan điểm, định hướng, đề xuất với vấn đề nghiên cứu để giúp nhà nước, ngành kinh doanh BĐS nói chung và công ty cổ phần đầu tư Thùy Dương nói riêng phát triển ổn định và tạo được vị thế vững mạnh trên thị trường.

LỜI CẢM ƠN

Trong thời gian nghiên cứu và hoàn thành khóa luận tốt nghiệp này em đã nhận được rất nhiều sự giúp đỡ từ nhà trường, thầy cô, gia đình và bạn bè.

Trước hết em xin chân thành cảm ơn cô Nguyễn Đoan Trang cùng các thầy trong ngành Quản trị doanh nghiệp đã rất nhiệt tình hướng dẫn cho em để em có thể hoàn thành khóa luận này.

Sau đó em xin gửi lời cảm ơn tới Ban giám hiệu nhà trường cùng toàn thể cán bộ giáo viên của trường đại học Dân lập Hải Phòng đã tạo điều kiện cho em hoàn thành khóa luận.

Em cũng xin cảm ơn toàn thể các anh chị trong đơn vị thực tập đặc biệt là chị Nguyễn Thị Thảo – thư ký của công ty đã nhiệt tình hướng dẫn và giúp đỡ em trong quá trình thực tập tại công ty.

Do thời gian có hạn và bản thân em cũng còn nhiều hạn chế về kiến thức và trình độ nên bài khóa luận của em không tránh khỏi những thiếu sót em rất mong thầy cô và các bạn đóng góp ý kiến giúp em hoàn thành bài khóa luận này tốt nhất.

Em xin trân thành cảm ơn!

MỤC LỤC

LỜI MỞ ĐẦU	1
CHƯƠNG 1: MỘT SỐ LÝ LUẬN CƠ BẢN CỦA “TÁC ĐỘNG CỦA LÃI SUẤT TỚI HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BĐS CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI THÙY DƯƠNG TRONG GIAI ĐOẠN HIỆN NAY”	7
1.1.1. Khái niệm về lãi suất.....	7
1.1.2. Khái niệm về BĐS	7
1.1.3. Khái niệm về hoạt động kinh doanh.....	8
1.3. Phân tích quy trình kinh doanh bất động sản dự án TD Lakeside Hải Phòng	11
1.3.1. Tìm kiếm địa điểm đầu tư	11
1.3.2. Nghiên cứu thị trường	11
1.3.3. Thiết kế ý tưởng kinh doanh	12
1.3.4. Phân tích tài chính.....	12
1.3.5. Tìm nguồn tài trợ và lập hồ sơ dự án, xin cấp phép, vay vốn và triển khai dự án.....	12
1.3.6. Triển khai dự án	13
1.4. Một số lý thuyết về lãi suất và hoạt động kinh doanh bất động sản	13
1.4.1. Lý thuyết về lãi suất	13
1.4.2. Lý thuyết về hoạt động kinh doanh bất động sản	17
1.5. Ảnh hưởng của lãi suất tới hoạt động kinh doanh bất động sản	21
1.5.1. Ảnh hưởng tới nguồn vốn, khả năng huy động vốn của doanh nghiệp	21
1.3.2. Ảnh hưởng tới doanh thu, chi phí, lợi nhuận của doanh nghiệp BĐS ..	23
CHƯƠNG 2: THỰC TRẠNG VỀ SỰ “TÁC ĐỘNG CỦA LÃI SUẤT TỚI HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BĐS CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI THÙY DƯƠNG TRONG GIAI ĐOẠN HIỆN NAY”	25
2.1. Tổng quan tình hình và ảnh hưởng nhân tố môi trường đến vấn đề nghiên cứu.....	25
2.1.1. Khái quát về hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp	25
2.1.2. Phân tích môi trường tác động tới hoạt động kinh doanh của công ty Thùy Dương.....	29

2.1.3 Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty cổ phần đầu tư Thùy Dương	33
2.2. Phân tích thực trạng tác động của lãi suất tới hoạt động kinh doanh bất động sản của công ty cổ phần đầu tư Thùy Dương	34
2.2.1. Thực trạng biến động của lãi suất giai đoạn 2015 - 2017	34
2.2.2. Ảnh hưởng của lãi suất tới nguồn vốn, khả năng huy động vốn của doanh nghiệp	39
2.2.3. Lãi suất ảnh hưởng tới doanh thu, chi phí, lợi nhuận của công ty trong lĩnh vực kinh doanh BĐS	45
2.3. Các kết luận và phát hiện qua nghiên cứu	50
2.3.1. Thành công và bài học kinh nghiệm	50
2.3.2. Hạn chế và nguyên nhân	51
2.3.3. Các vấn đề đặt ra cần giải quyết	54
CHƯƠNG 3: CÁC ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ VỚI VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU	55
3.1. Quan điểm, định hướng giải quyết vấn đề nghiên cứu	55
3.1.1. Quan điểm định hướng giải quyết từ phía chính phủ	55
3.1.2. Quan điểm định hướng giải quyết từ phía ngành	55
3.1.3. Quan điểm định hướng giải quyết từ phía công ty cổ phần đầu tư Thùy Dương	57
3.2. Các đề xuất với vấn đề nghiên cứu	57
3.2.1. Hoàn thiện công tác phân tích và dự đoán biến động của lãi suất	57
3.2.2. Giải pháp hoàn thiện các chính sách kinh doanh của công ty	59
3.2.3. Nâng cao năng lực cạnh tranh của công ty	59
3.2.4. Giải pháp đối với nguồn vốn kinh doanh BĐS	60
3.3. Các kiến nghị	60
3.3.1. Kiến nghị với nhà nước	60
3.3.2. Kiến nghị với các ngân hàng	61
3.3.3. Kiến nghị với ngành bất động sản	62
3.4. Những vấn đề đặt ra cần tiếp tục nghiên cứu	62
KẾT LUẬN	64
TÀI LIỆU THAM KHẢO	65

DANH MỤC TỪ VIẾT TẮT

Từ viết tắt	Diễn giải
BDS	Bất động sản
NHNN	Ngân hàng nhà nước
NHTM	Ngân hàng thương mại
TTBDS	Thị trường bất động sản
TBCN	Tư bản chủ nghĩa
XHCN	Xã hội chủ nghĩa
TNHH	Trách nhiệm hữu hạn

LỜI MỞ ĐẦU

1. Tính cấp thiết nghiên cứu của đề tài khóa luận

Cuộc khủng hoảng kinh tế thế giới năm 2008 đã làm rung chuyển nền kinh tế thế giới trong đó Việt Nam cũng phải chịu tổn thất nặng nề: Nền kinh tế lâm vào tình trạng suy thoái, lạm phát, giá cả leo thang, thị trường tài chính ảm đạm, thị trường BĐS đóng băng, hoạt động sản xuất kinh doanh bị gián đoạn mất phương hướng, hầu hết các doanh nghiệp phải chống đỡ rất vất vả và rất nhiều doanh nghiệp phải tuyên bố phá sản hay giải thể. Chính vì điều đó mà chính phủ phải sử dụng đến rất nhiều các chính sách kinh tế như chính sách tài khóa, chính sách tiền tệ, chính sách pháp luật để giúp nền kinh tế phục hồi. Với chính sách tiền tệ chính phủ đã sử dụng lãi suất như một công cụ quan trọng để tác động vào nền kinh tế, kiểm soát lượng tiền cung ứng. Lãi suất là một trong những vấn đề trung tâm của nền kinh tế vì nó tác động đến chi phí đầu tư, do đó nó là yếu tố quan trọng quyết định tổng mức đầu tư và tổng mức cầu về tiền tệ. BĐS được coi là ngành kinh tế quan trọng của nước ta khi nó ảnh hưởng trực tiếp đến các ngành nghề kinh tế khác, đến đời sống dân cư và nét văn minh nước nhà. Các doanh nghiệp kinh doanh BĐS cần phải sử dụng đến rất nhiều vốn mà những nguồn vốn đó chủ yếu đi vay từ ngân hàng và các tổ chức tín dụng nên việc biến động của lãi suất có ảnh hưởng rất lớn tới hoạt động kinh doanh của họ, trực tiếp quyết định sự thành bại của doanh nghiệp.

Công ty cổ phần đầu tư Thùy Dương là một doanh nghiệp lớn hàng đầu về kinh doanh BĐS, chính sự biến động khó lường của lãi suất trong thời gian qua mà công ty phải chịu những ảnh hưởng không nhỏ. Trong quá trình thực tập tại công ty tác giả đã nhận thấy những khó khăn mà công ty đang gặp phải là lãi suất cho vay của các ngân hàng quá cao làm doanh nghiệp đi vay đầu tư rất khó khăn, trong khi đó các ngân hàng cho vay ngắn, nhỏ lẻ không đồng bộ mà cuộc khủng hoảng kinh tế kéo theo các doanh nghiệp phá sản hàng loạt mất khả năng chi trả nợ cho ngân hàng dẫn đến ngân hàng không có vốn để cho các doanh nghiệp khác vay kể cả công ty Thùy Dương. Chính vì vậy công ty Thùy Dương thiếu vốn đầu tư trầm trọng, công việc kinh doanh bị trì trệ kéo theo thị trường

BDS đóng băng, khủng hoảng toàn ngành. Thời kỳ này được coi là thời kỳ khủng hoảng nhất của công ty song với tài lãnh đạo, khả năng ứng phó kịp thời với biến cố, năng lực kinh doanh của các nhân viên, uy tín trên thương trường mà công ty cổ phần đầu tư Thùy Dương vẫn đứng vững được và vượt qua sóng gió.

Nhận thấy nghiên cứu vấn đề lãi suất ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh BĐS của công ty là rất cần thiết nhằm tìm ra được các biện pháp hạn chế sự ảnh hưởng của lãi suất tới công ty mà tác giả đã lựa chọn đề tài “*Ảnh hưởng của lãi suất tới hoạt động kinh doanh BĐS của công ty cổ phần đầu tư Thùy Dương trong giai đoạn hiện nay*” làm đề tài khóa luận tốt nghiệp của mình.

2. Tổng quan các công trình nghiên cứu liên quan

Nghiên cứu 1: Luận văn “*Phân tích tác động chính sách lãi suất đến hoạt động kinh doanh của ngân hàng thương mại cổ phần quân đội*” của sinh viên Đoàn Thị Hằng – K43F4. Đề tài này phân tích ảnh hưởng của chính sách lãi suất còn đề tài của tôi phân tích ảnh hưởng của lãi suất nói chung. Bên cạnh đó, đề tài này phân tích ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh của ngân hàng thương mại cổ phần quân đội còn đề tài của tôi phân tích ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh BĐS của công ty cổ phần đầu tư Thùy Dương, hai lĩnh vực kinh doanh này hoàn toàn khác nhau.

Nghiên cứu 2: Luận văn “*Phân tích tác động của chính sách lãi suất đến hoạt động đầu tư của công ty cổ phần tư vấn đô thị VN – VINACITY*” của sinh viên Trần Đại Nghĩa – K43F3 . Luận văn này phân tích tác động của chính sách lãi suất còn đề tài của tôi phân tích ảnh hưởng của lãi suất. Đề tài đó phân tích ảnh hưởng đến đầu tư của công ty cổ phần tư vấn đô thị VN - VINACITY , còn đề tài của tôi phân tích ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh BĐS của công ty cổ phần đầu tư Thùy Dương, một lĩnh vực về đầu tư, một lĩnh vực về kinh doanh.

Nghiên cứu 3: Bài nghiên cứu “*Ảnh hưởng của chính sách hỗ trợ lãi suất đối với hoạt động của các doanh nghiệp*” của các tác giả Đinh Tuấn Minh, Tô Trung Thành, Edmund Malesky, Nguyễn Đức Thành – trung tâm nghiên cứu

kinh tế và chính sách, trường đại học Kinh Tế, đại học Quốc Gia Hà Nội. Bài nghiên cứu phân tích ảnh hưởng của chính sách hỗ trợ lãi suất còn bài khóa luận của tôi nghiên cứu ảnh hưởng của lãi suất nói chung. Bài nghiên cứu trên áp dụng đối với tất cả các doanh nghiệp trong nền kinh tế, còn bài của tôi nghiên cứu trong phạm vi tác động tới công ty cổ phần đầu tư Thùy Dương.

Nghiên cứu 4: Tiểu luận *“Lãi suất ngân hàng và hoạt động của doanh nghiệp”*, của sinh viên Cao Thế Sơn, Nguyễn Phi Long, Võ Thúy Vi trường đại học kinh tế TP. Hồ Chí Minh. Đề tài này nghiên cứu về lãi suất ngân hàng ảnh hưởng tới hoạt động của doanh nghiệp nói chung còn đề tài của tôi phân tích về lãi suất ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh BĐS của riêng công ty Thùy Dương.

Nghiên cứu 5: *“Phân tích ảnh hưởng của lãi suất đến hoạt động của thị trường tài chính, ý nghĩa của việc phân tích đối với việc quản lý và điều hành lãi suất của chính phủ”* của trường đại học kinh tế TP. Hồ Chí Minh, khoa kinh tế. Đề tài này phân tích ảnh hưởng của lãi suất đến thị trường tài chính, còn đề tài của tôi phân tích ảnh hưởng của lãi suất đến thị trường bất động sản. Bên cạnh đó, đề tài của tôi đi phân tích sâu tới công ty Thùy Dương còn đề tài của tác giả trên phân tích chung cho toàn ngành kinh tế.

Nghiên cứu 6: Luận văn *“Phân tích sự ảnh hưởng của lãi suất đến kết quả sản xuất kinh doanh của Tổng công ty Giấy Việt Nam”* của sinh viên Lê Thị Thùy, trường đại học Kinh Tế Quốc Dân. Đề tài nghiên cứu phân tích ảnh hưởng của lãi suất đến kết quả sản xuất kinh doanh giấy, còn đề tài của tôi phân tích ảnh hưởng của lãi suất đến hoạt động kinh doanh BĐS, hai lĩnh vực kinh doanh khác nhau. Bên cạnh đó, bài của tác giả đó nghiên cứu trong phạm vi công ty Giấy Việt Nam, còn bài của tôi nghiên cứu trong phạm vi công ty cổ phần đầu tư Thùy Dương.

3. Xác lập và tuyên bố vấn đề nghiên cứu

Qua quá trình tìm hiểu, tham khảo các công trình nghiên cứu trước đây cùng với việc xuất phát từ tình cấp thiết của đề tài tác giả nhận thấy rằng vấn đề phân tích ảnh hưởng của lãi suất trong giai đoạn hiện nay đối với việc kinh

doanh của công ty cổ phần đầu tư Thùy Dương là rất cần thiết nên tác giả đã chọn đề tài “*Ảnh hưởng của lãi suất tới hoạt động kinh doanh BĐS của công ty cổ phần đầu tư Thùy Dương trong giai đoạn hiện nay*”.

Tác giả muốn làm rõ các vấn đề sau:

- Phân tích ảnh hưởng của lãi suất tới hoạt động kinh doanh BĐS của ngành nói chung để từ đó tìm ra những điểm riêng đối với doanh nghiệp.
- Tìm hiểu thực trạng ảnh hưởng của nhân tố môi trường đến lãi suất với hoạt động kinh doanh BĐS của công ty.
- Phân tích thực trạng ảnh hưởng của lãi suất tới hoạt động kinh doanh của công ty cổ phần đầu tư Thùy Dương để từ đó đưa ra được các quan điểm, định hướng và đề xuất đối với các cơ quan liên quan.

4. Đối tượng, mục tiêu và phạm vi nghiên cứu

4.1. Mục tiêu nghiên cứu của đề tài

Đề tài đã tập trung giải quyết những vấn đề:

Về mặt lý luận: Liệt kê, tìm kiếm những lý luận cơ bản về lãi suất, các tác động của lãi suất đến nguồn vốn, khả năng huy động vốn của doanh nghiệp, khái niệm BĐS, hoạt động kinh doanh, hoạt động kinh doanh BĐS, các nhân tố ảnh hưởng tới hoạt động kinh doanh BĐS.

Về mặt thực tiễn:

- Tìm hiểu thực tế về hoạt động kinh BĐS của công ty cổ phần đầu tư Thùy Dương, các nhân tố môi trường tác động đến công ty, thực trạng ảnh hưởng của lãi suất tới vốn, doanh thu, chi phí, lợi nhuận... của công ty để từ đó tìm ra những nguyên nhân khách quan cũng như chủ quan dẫn tới tình trạng đó.
- Từ thực trạng và các nguyên nhân đã nghiên cứu có thể đưa ra được các quan điểm, định hướng, đề xuất nhằm giảm bớt các tác động của lãi suất tới hoạt động kinh doanh BĐS của doanh nghiệp nói riêng và ngành BĐS nói chung.

4.2. Đối tượng nghiên cứu

Nghiên cứu ảnh hưởng của lãi suất tới hoạt động kinh doanh BĐS là đối tượng nghiên cứu chính của tác giả.

4.3. Phạm vi nghiên cứu

- Phạm vi thời gian: Tác giả thu thập và phân tích các số liệu trong gian đoạn từ năm 2015 đến năm 2017 để thấy được tình hình kinh doanh của công ty trong thời gian gần nhất.

- Phạm vi không gian: Tác giả nghiên cứu biến động của lãi suất tại Việt Nam và tình hình hoạt động kinh doanh BĐS của doanh nghiệp, điển hình nghiên cứu tại công ty cổ phần đầu tư Thùy Dương.

- Phạm vi nội dung: Nghiên cứu thực trạng hoạt động kinh doanh của công ty cổ phần đầu tư Thùy Dương và ảnh hưởng của lãi suất tới vốn kinh doanh, doanh thu, chi phí, lợi nhuận của công ty, từ đó đưa ra các giải pháp giảm ảnh hưởng của lãi suất tới doanh nghiệp.

5. Phương pháp nghiên cứu

5.1. Phương pháp thu thập dữ liệu

Để thu thập được các dữ liệu cần thiết cho quá trình nghiên cứu tác giả đã sử dụng rất nhiều nguồn thông tin như:

- Nguồn thông tin từ sách, báo, tạp chí kinh tế, internet các bài viết trong đó đã đề cập tới vấn đề lãi suất, ảnh hưởng của lãi suất hay các tác động của môi trường tới hoạt động kinh doanh BĐS. Tác giả cũng tham khảo các bài khóa luận của các anh chị đã nghiên cứu trước để tìm ra các ưu nhược điểm của các đề tài từ đó rút ra các kinh nghiệm cho bản thân trong quá trình nghiên cứu.

- Qua thời gian thực tập tại công ty tác giả cũng đã được công ty cung cấp cho các tài liệu kinh doanh của công ty như báo cáo tài chính, sơ đồ nhân sự, chính sách kinh doanh...từ đó tác giả có thể phân tích được thực trạng mà công ty đang gặp phải và đề xuất các hướng giải quyết.

5.2. Phương pháp phân tích, xử lý số liệu

Dựa trên các số liệu thu được tác giả đã phân tích và xử lý theo quá trình sau:

- Trong quá trình thu thập dữ liệu có thể có sai số do nguồn dữ liệu hay sự nhầm lẫn cá nhân nên phải kiểm định lại nguồn, kiểm tra tính đồng nhất giữa các nguồn với nhau ví dụ như: Kiểm tra xem doanh thu, chi phí, lợi nhuận của

doanh nghiệp lấy từ mạng, báo chí có trùng khớp với báo cáo tài chính của công ty...

- Sử dụng các dữ liệu đã thu thập được để phân tích tìm ra thực trạng của vấn đề. Từ các số liệu đã thu thập được ta lập các bảng biểu về biến động lãi suất, kết quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp qua các năm, các hình vẽ, biểu đồ so sánh sự chênh lệch qua các năm, mối quan hệ giữa lãi suất với vốn, khả năng huy động vốn, doanh thu, chi phí, lợi nhuận. Dữ liệu được phân tích trong 3 năm gần đây từ năm 2010 – 2012. Thông qua các bảng biểu, sơ đồ, hình vẽ giúp ta phân tích được một cách dễ dàng và chính xác hơn.

- Đưa ra kết luận thông qua các kết quả phân tích như lãi suất ảnh hưởng như thế nào, ảnh hưởng nặng nề không, kéo theo các hậu quả gì để tìm ra nguyên nhân của vấn đề. Từ đó đưa ra được các đề xuất, kiến nghị nhằm cải thiện tình hình hoạt động kinh doanh của công ty và giảm các tác động không mong muốn.

6. Kết cấu khóa luận tốt nghiệp

Kết cấu khóa luận tốt nghiệp gồm 3 chương:

Chương 1: Một số lý luận cơ bản của “Ảnh hưởng của lãi suất tới hoạt động kinh doanh BĐS của công ty cổ phần đầu tư Thùy Dương trong giai đoạn hiện nay”.

Chương 2: Thực trạng ảnh hưởng của lãi suất tới hoạt động kinh doanh BĐS của công ty cổ phần đầu tư Thùy Dương trong giai đoạn hiện nay.

Chương 3: Các đề xuất và kiến nghị với vấn đề ảnh hưởng của lãi suất tới hoạt động kinh doanh BĐS của công ty cổ phần đầu tư Thùy Dương.

CHƯƠNG 1: MỘT SỐ LÝ LUẬN CƠ BẢN CỦA “TÁC ĐỘNG CỦA LÃI SUẤT TỐI HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BĐS CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI THÙY DƯƠNG TRONG GIAI ĐOẠN HIỆN NAY”

1.1. Một số khái niệm cơ bản về lãi suất

1.1.1. Khái niệm về lãi suất

Lãi suất là tỷ lệ phần trăm giữa tiền lãi (hay chi phí phải trả) trên một số tiền lương nhất định để được sở hữu và sử dụng số tiền ấy trong một khoảng thời gian đã thỏa thuận trước. (trang 256 – “Tiền và hoạt động ngân hàng” – NXB Chính trị Quốc gia).

John Maynard Keynes lập luận rằng lãi suất là một hiện tượng tiền tệ phản ánh mối quan hệ giữa cung và cầu về tiền. Cung tiền được xác định một cách ngoại sinh, cầu tiền phản ánh các nhu cầu đầu cơ, phòng ngừa và giao dịch về tiền.

Trái với Keynes, các nhà kinh tế học cổ điển trước đó đã coi lãi suất là một hiện tượng thực tế, được xác định bởi áp lực của năng suất - cầu về vốn cho mục đích đầu tư - và tiết kiệm.

Có rất nhiều định nghĩa về lãi suất song ta đúc kết được khái niệm chung nhất về lãi suất là “Khi sử dụng bất kỳ khoản tín dụng nào, người vay cũng phải trả thêm một phần giá trị ngoài phần vốn gốc vay ban đầu. Tỷ lệ phần trăm của phần tăng thêm này so với phần vốn vay ban đầu được gọi là lãi suất. Lãi suất là giá mà người vay phải trả để được sử dụng tiền không thuộc sở hữu của họ và là lợi tức người cho vay có được đối với việc trì hoãn chi tiêu”.

1.1.2. Khái niệm về BĐS

Theo Bộ luật Dân sự năm 2005 của nước Cộng hoà XHCN Việt Nam, tại Điều

174 có quy định: “*BĐS là các tài sản bao gồm: Đất đai, nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể cả các tài sản gắn liền với nhà, công trình xây dựng đó, các tài sản khác gắn liền với đất đai, các tài sản khác do pháp luật quy định*”

1.1.3. Khái niệm về hoạt động kinh doanh

Dưới góc độ pháp lý thì kinh doanh được hiểu là: " Việc thực hiện liên tục một, một số hoặc tất cả các công đoạn của quá trình đầu tư, từ sản xuất đến tiêu thụ sản phẩm hoặc cung ứng dịch vụ trên thị trường nhằm mục đích sinh lợi" (Theo khoản 2 Điều 4 Luật Doanh nghiệp 2005). Hoạt động kinh doanh trong một số trường hợp được hiểu như hoạt động thương mại, khoản 1 Điều 3 Luật Thương mại 2005 giải thích: Hoạt động thương mại là hoạt động nhằm mục đích sinh lợi, bao gồm mua bán hàng hoá, cung ứng dịch vụ, đầu tư, xúc tiến thương mại và các hoạt động nhằm mục đích sinh lợi khác.

1.1.4. Khái niệm về hoạt động kinh doanh BĐS

Theo khoản 1,2,3 Điều 4 Luật kinh doanh BĐS năm 2006 đã định nghĩa:

Hoạt động kinh doanh BĐS bao gồm kinh doanh BĐS và kinh doanh dịch vụ BĐS.

+ Kinh doanh BĐS là việc bỏ vốn đầu tư tạo lập, mua, chuyển nhượng, mua đất, động sản để bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua nhằm mục đích sinh lợi.

+ Kinh doanh dịch vụ BĐS là các hoạt động hỗ trợ kinh doanh BĐS và thị trường BĐS, bao gồm các dịch vụ môi giới BĐS, định giá BĐS, sàn giao dịch BĐS, quảng cáo BĐS, quản lý BĐS.

1.2. Quy trình đầu tư kinh doanh BĐS

1.2.1. Tìm kiếm địa điểm đầu tư

Tìm kiếm địa điểm đầu tư phù hợp đóng vai trò rất quan trọng trong việc kinh doanh BĐS. Khu đất phù hợp là khu đất tọa lạc tại những vị trí chiến lược có thể phát triển kinh doanh một hoặc nhiều hơn một loại hình dịch vụ nào và khả thi về mặt pháp lý. Một khu đất được xem là khả thi về mặt pháp lý nếu khu đất đó thuộc diện được phép đầu tư khai thác kinh doanh bởi chính quyền địa phương. Một vị trí tốt sẽ giúp cho dự án bất động sản có khả năng thanh khoản nhanh, dễ cho thuê, chuyển nhượng nhờ giá trị gia tăng theo thời gian, nhờ sự phát triển của các khu vực xung quanh, từ đó mang lại lợi nhuận cho nhà đầu tư.

1.2.2. Nghiên cứu thị trường

Các loại thị trường cần nghiên cứu bao gồm các thị trường cao ốc văn phòng, căn hộ cho thuê, nhà hàng, khách sạn, trung tâm thương mại, hạ tầng công nghiệp, dịch vụ nhà ở.... Đồng thời, nghiên cứu nhu cầu của khách hàng cũng rất quan trọng, để tăng khả năng thành công vì cung cấp những sản phẩm dịch vụ đáp ứng được mong muốn sở thích của họ. Nghiên cứu thị trường sẽ kiểm định tính khả thi của ý tưởng kinh doanh và khuyến nghị các hướng phát triển dự án.

1.2.3. Thiết kế ý tưởng kinh doanh

Thiết kế ý tưởng dự án bất động sản được căn cứ trên các tiêu chí sau:

- Xác lập mô hình kinh doanh có hiệu quả;
- Thiết kế ý tưởng kiến trúc có phong cách đặc trưng, ấn tượng, có tính hiệu dụng cao, có cảnh quan đẹp.
- Chứng minh được hiệu quả đầu tư;
- Đảm bảo chất lượng, tiến độ và ngân sách của quá trình xây dựng;
- Đảm bảo nguồn thu và lợi nhuận.

Dựa trên những tiêu chí trên, ý tưởng dự án phải thể hiện đầy đủ nội dung sau:

- Mô hình kinh doanh cung cấp dịch vụ gì, tính vượt trội của các dịch vụ do dự án cung cấp so với các dịch vụ hiện hữu trên thị trường hiện nay;
- Ý tưởng kiến trúc như thế nào, sự độc đáo của kiến trúc;
- Các đặc điểm kỹ thuật;
- Thị trường mục tiêu;
- Quản lý đầu tư và khai thác như thế nào

1.2.4. Phân tích tài chính

Phân tích tài chính nhằm xác định khả năng sinh lời của dự án, bao gồm các chỉ tiêu chủ yếu sau:

- Ước tính toàn bộ chi phí dự án
- Dự kiến phương án hợp tác kinh doanh;
- Ước tính nguồn vốn vay;
- Thiết lập mô hình phân tích dựa trên những giả định cơ bản về dự án;

- Phân tích dòng tiền cho toàn bộ dòng đời của dự án bao gồm chi phí đầu tư, nguồn vốn đầu tư, doanh thu, chi phí hoạt động, vốn vay, lợi nhuận, các chỉ số tài chính như NPV, IRR, thời gian hoàn vốn...

1.2.5. Tìm nguồn tài trợ và lập hồ sơ dự án, xin cấp phép, vay vốn và triển khai dự án.

Theo thiết kế cơ cấu nguồn vốn dự án, chủ đầu tư cân đối nguồn vốn của mình và quyết định huy động vốn tài trợ cho dự án. Trên thị trường tài chính hiện nay đã mở ra nhiều cơ hội huy động vốn qua các kênh phát hành cổ phiếu, trái phiếu công ty hoặc vay. Tuy nhiên, với các kênh huy động đó chỉ khả thi khi dự án đã được cấp phép, phê duyệt hoặc đã chi tiết được các hạng mục đầu tư. Để đạt sự cấp phép chủ đầu tư phải chứng minh được năng lực tài chính nên đòi hỏi phải tiến hành huy động vốn trước. Việc huy động vốn trong giai đoạn này, chủ đầu tư tìm đối tác tham gia hợp tác đầu tư thông qua ký kết biên bản thỏa thuận (MOU) hợp tác đầu tư với các nội dung sau:

- Thỏa thuận về chi phí;
- Thỏa thuận về thời gian;
- Thỏa thuận về nhân lực;
- Thỏa thuận về cách làm;

1.2.6. Triển khai dự án

Triển khai dự án gồm các công việc sau:

- Lập quy hoạch chi tiết xây dựng: tùy theo địa bàn đầu tư, nhà đầu tư làm việc với các cơ quan quản lý quy hoạch xây dựng
- Thẩm định thiết kế cơ sở
- Đấu thầu và chọn thầu xây dựng;
- Vay vốn và giải ngân vốn chủ sở hữu;
- Phương án tổ chức giám sát, quản lý;

1.3. Phân tích quy trình kinh doanh bất động sản dự án TD Lakeside Hải Phòng

1.3.1. Tìm kiếm địa điểm đầu tư

Dự án TD LakeSide Villa được xây dựng tại Khu đô thị mới Ngã Năm sân bay Cát Bi, đường Lê Hồng Phong, phường Đông Khê, quận Ngô Quyền, TP. Hải Phòng. Đây được coi là một trong những vị trí đắc địa nhất ở thành phố cảng, gần kề nhiều tổ hợp bất động sản cao cấp như Siêu thị Big C, Parkson, khu căn hộ cao cấp TD Plaza Tower B, khu căn hộ cao cấp cho người nước ngoài Somerest Centre TD.

Với quy mô 28.528,16m² gồm 2 khối nhà cao tầng 27-31 tầng và khu biệt thự 3 tầng, 32 căn biệt thự có diện tích từ 250 m² đến 400m², TD Lakeside Hải Phòng được ưu ái xây dựng tại ven hồ Phương Lưu, đối diện TD Plaza, cách sân bay Cát Bi 5km và trung tâm thành phố 3km nên được đánh giá rất cao về mặt tiềm năng tăng giá. Ngoài ra, hệ thống giao thông từ công trình đến các địa điểm khác như trung tâm thương mại, trường học... cũng vô cùng thuận lợi.

1.3.2. Nghiên cứu thị trường

Vào thời điểm năm 2015- 2016, do ảnh hưởng của khủng hoảng kinh tế toàn cầu, thị trường bất động sản ở Hải Phòng có giảm nhiệt, tuy nhiên, so với những tỉnh lân cận thì không đáng kể. Do Hải Phòng luôn được đánh giá là một trong những thành phố có nền tảng kinh tế phát triển khá nhanh và bền vững, nên vào thời điểm đó mặc cho ảnh hưởng của khủng hoảng kinh tế, những người có thu nhập cao cũng đã quay lại với nhu cầu nâng cấp điều kiện sống của mình. Vì vậy, Công ty Cổ phần Đầu tư Thùy Dương đã quyết định tập trung đầu tư chính vào phân khúc cao ốc, văn phòng, nhà ở trong khu đô thị mới. Trước đó, một số công ty cũng đã khởi công xây dựng các tòa nhà cao ốc, chung cư, văn phòng như Công ty Cổ phần xây lắp thương mại Hải Phòng tại phố Hoàng Văn Thụ, phố trung tâm của Hải Phòng, ngoài ra là các dự án của Công ty Inlaco Sài Gòn – Chi nhánh Hải Phòng...Đối tượng khách hàng mục tiêu vẫn là nhóm khách hàng cao cấp hoặc người nước ngoài sống tại Hải Phòng.

1.3.3. Thiết kế ý tưởng kinh doanh

TD Lakeside được thiết kế là một dự án kiểu mẫu với đầy đủ các tiện ích hạ tầng được xây dựng đồng bộ được tư vấn và thiết kế bởi tập đoàn NKB của Pháp. Dự án sở hữu tầm nhìn đẹp ra hồ điều hòa Phương Lưu trong xanh, đặc biệt, công viên cây xanh bao khắp dự án tạo nên không gian trở nên thoáng đãng và gần gũi với dân cư hơn. Công trình TD Lake Side Hải Phòng cung cấp cho thành phố Hải Phòng một diện tích nhà ở lớn, đáp ứng nhu cầu về không gian sống của một bộ phận người dân có thu nhập cao và muốn tận hưởng một cuộc sống tiện nghi.

Công trình mang phong cách kiến trúc hiện đại đặc trưng cho một thời kỳ phát triển mới của thành phố Hải Phòng, bao gồm trung tâm thương mại theo mô hình “Plaza”, kinh doanh và quản lý tập trung, trung tâm đào tạo nghề, khu căn hộ cao cấp, khu garage để xe và phụ trợ kỹ thuật.

Với 52 căn nhà phố liền kề và 9 biệt thự được xây dựng trên diện tích 28.528,16m², mật độ xây dựng chiếm tỷ lệ 25% còn lại 75% là đường giao thông và khuôn viên cây xanh, TD Lakeside mong muốn kiến tạo nên một không gian thoáng đãng, môi trường xanh, phong cảnh đẹp và yên tĩnh. Đặc biệt, dự án được quy hoạch trong một khuôn viên độc lập, các công ra vào khu nhà ở được bảo vệ an toàn với đội ngũ an ninh chuyên nghiệp.

1.3.4. Phân tích tài chính

Tổng vốn đầu tư ban đầu của dự án TD Lakeside Hải Phòng là 500 triệu USD, trong đó bao gồm 3 loại vốn chính: vốn tự có, vốn huy động và vốn vay. Vốn tự có chủ yếu thực hiện công tác đền bù giải tỏa, chuẩn bị đầu tư, trả lãi vay, khảo sát thiết kế, xây dựng cơ sở hạ tầng và xây dựng cơ bản công trình dự án.... Vốn vay ngân hàng và các tổ chức tín dụng hợp pháp khác để thực hiện một phần các công tác xây dựng cơ sở hạ tầng và xây dựng cơ bản công trình dự án TD Lakeside Hải Phòng. Vốn huy động từ khách hàng để thực hiện các mặt công tác còn lại như hoàn thiện công trình, dự phòng, lãi thuế....

1.3.5. Tìm nguồn tài trợ và lập hồ sơ dự án, xin cấp phép, vay vốn và triển khai dự án.

Để tiến hành khởi công xây dựng dự án, Công ty Cổ phần Đầu tư Thùy Dương phải lập hồ sơ dự án, hồ sơ xin cấp giấy phép xây dựng theo quy định của Pháp luật đến Ủy ban nhân dân TP. Hải Phòng để được phê duyệt xây dựng trên địa bàn thành phố.

1.3.6. Triển khai dự án

Dự án TD Lakeside Hải Phòng được tiến hành khởi công xây dựng vào 16-8-2016. Triển khai hoạt động kinh doanh với các đối tác chiến lược có bề dày năng lực và kinh nghiệm và đã từng thực hiện thành công các dự án bất động sản tại Hải Phòng như TD Plaza, TD Business Center với các khách hàng có tên tuổi lớn như Parkson, Megastar... nên công ty Thùy Dương dễ dàng tiếp cận được với các nhà thầu lớn và nhiều điều kiện thuận lợi trong làm việc với các cơ quan quản lý xây dựng tại phường Đông Khê, quận Ngô Quyền, TP.Hải Phòng.

1.4. Một số lý thuyết về lãi suất và hoạt động kinh doanh bất động sản

1.4.1. Lý thuyết về lãi suất

1.4.1.1. Phân loại lãi suất

a) Phân loại theo nguồn sử dụng

- Lãi suất huy động: Là loại lãi suất quy định lãi phải trả cho các hình thức nhận tiền gửi của khách hàng.
- Lãi suất cho vay: Là loại lãi suất quy định tỷ lệ lãi mà người đi vay phải trả cho người cho vay. Về mặt lý thuyết, các mức lãi suất cho vay khác nhau được căn cứ vào tỷ suất lợi nhuận bình quân của đối tượng đầu tư và thời hạn cho vay. Tuy nhiên với ý nghĩa là một công cụ điều tiết vĩ mô nền kinh tế điều đó không phải bao giờ cũng đúng, vì nó còn phụ thuộc vào mục tiêu chính trị, xã hội của mỗi quốc gia trong từng thời kỳ.

b) Phân loại theo giá trị thực

- Lãi suất danh nghĩa: Là lãi suất được xác định cho mỗi kỳ hạn gửi hoặc vay, thể hiện trên quy ước giấy tờ được thỏa thuận trước.
- Lãi suất thực: Là loại lãi suất xác định giá trị thực của các khoản lãi được trả hoặc thu được.

$$\text{Lãi suất thực} = \text{Lãi suất danh nghĩa} - \text{Tỷ lệ lạm phát}$$

Sự phân biệt giữa lãi suất thực và lãi suất danh nghĩa có ý nghĩa rất quan trọng, đối với người có tiền nhờ đoán được lãi suất thực mà họ quyết định gửi tiền vào ngân hàng hay mang đi kinh doanh trực tiếp. Đối với người cần vốn nếu dự đoán được tương lai có lạm phát và trong suốt thời gian đó lãi suất cho vay không đổi hoặc có tăng nhưng tốc độ tăng không bằng lạm phát tăng thì họ có thể yên tâm vay để kinh doanh mà không sợ lỗ vì trượt giá khi trả nợ.

c) Phân loại theo phương pháp tính lãi

- Lãi suất đơn: Là tỷ lệ theo năm, tháng, ngày của số tiền lãi so với số tiền vay ban đầu không gộp lãi vào tiền vay ban đầu để tính lãi thời hạn kế tiếp.

Lãi suất đơn = Số tiền lãi / Số tiền gốc * 100%

- Lãi suất kép: Là tỷ lệ theo năm, tháng, ngày của số tiền lãi so với số tiền vay, số tiền vay này tăng lên do có gộp lãi qua từng thời kỳ cho vay (lãi mẹ đẻ lãi con).

Công thức:

$$I = (1+i)^{1/t} - 1$$

I: Lãi suất tại thời điểm t i: Lãi suất đơn hàng năm t: Chu kỳ tính lãi suất

d) Phân loại theo loại tiền

- Lãi suất nội tệ: Là loại lãi suất áp dụng để tính toán cho đồng nội tệ (kể cả lãi suất huy động và lãi suất cho vay).

- Lãi suất ngoại tệ: Là loại lãi suất áp dụng để tính toán cho đồng ngoại tệ.

e) Phân loại theo độ dài thời gian

- Lãi suất ngắn hạn: Là loại lãi suất áp dụng cho các khoản huy động và các khoản vay ngắn hạn, có thời hạn dưới 1 năm.

- Lãi suất trung hạn: Là loại lãi suất áp dụng cho các khoản huy động và các khoản vay có thời hạn từ 1 đến 5 năm.

- Lãi suất dài hạn: Là loại lãi suất áp dụng cho các khoản huy động và các khoản vay có thời hạn trên 5 năm.

f) Căn cứ tính linh hoạt của lãi suất

- Lãi suất cố định: là lãi suất được ấn định một mức cụ thể trong hợp đồng vay vốn, không thể thay đổi mặc cho những biến động của lãi suất thị trường. Thông thường, lãi suất cố định được áp dụng cho vay ngắn hạn
- Lãi suất thả nổi: Ngược lại với lãi suất cố định, lãi suất thả nổi có thể thay đổi tùy theo lãi suất thị trường trong thời hạn vay tín dụng.

1.2.1.2 Vai trò của lãi suất trong nền kinh tế

a) Lãi suất là công cụ để khuyến khích tiết kiệm đầu tư

Lãi suất là công cụ khuyến khích lợi ích vật chất để thu hút các khoản tiết kiệm của các chủ thể kinh tế tạo nên quỹ cho vay đáp ứng nhu cầu của nền kinh tế.

Theo lý thuyết tài chính chúng ta có thể đưa ra phương trình về thu nhập như sau:
: Thu nhập = Tiêu dùng + Tiết kiệm

Phương trình này không những đúng với đặc điểm tài chính của các hộ gia đình các doanh nghiệp mà còn đúng với cả nền kinh tế quốc gia. Giả sử trong điều kiện của một nền kinh tế bình thường tỷ lệ giữa tiêu dùng và tiết kiệm là hợp lý để tăng tỷ lệ tiết kiệm cho toàn bộ nền kinh tế quốc dân thì biện pháp hiệu quả là tăng lãi suất huy động vốn. Khi lãi suất vốn tăng nên thì trước hết các hộ gia đình phải xem xét các khoản chi cho tiêu dùng thường xuyên có thể giảm chi hoặc hoãn một số khoản chi để tăng thêm khoản tiết kiệm trong tổng thu nhập. Sau từ khoản tiết kiệm này họ sẽ hướng đầu tư gửi vào Ngân hàng, vào quỹ bảo hiểm hay đầu tư vào thị trường chứng khoán khi thấy có lợi hơn.

Như vậy, lãi suất là công cụ can thiệp có hiệu lực để phân chia tỷ lệ giữa tiêu dùng và tiết kiệm. Nhưng nâng lãi suất huy động đến mức nào thì phải cân nhắc thận trọng để đảm bảo sự phát triển hài hòa của nền kinh tế quốc dân. Ở Việt nam trong công cuộc đổi mới nền kinh tế vốn đang là vấn đề then chốt. Muốn huy động được vốn phải có biện pháp gọi vốn. Vấn đề là cần duy trì một mức lãi suất như thế nào để huy động tối đa vốn nhàn rỗi trong xã hội.

b) Lãi suất ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp

Chính sách lãi suất là một bộ phận trong chính sách tiền tệ của Nhà nước nhằm

điều tiết lưu thông tiền tệ kích thích điều tiết và hướng hoạt động sản xuất kinh doanh của các đơn vị kinh tế.

- Lãi suất phải trả cho khoản vay là khoản chi phí của doanh nghiệp. Do vậy, lãi suất sẽ khuyến khích các doanh nghiệp vay vốn đầu tư phát triển sản xuất kinh doanh. Ngược lại, lãi suất cho vay cao sẽ thu hẹp đầu tư của các doanh nghiệp.

- Lãi suất là công cụ buộc các doanh nghiệp phải sử dụng hiệu quả. Những ưu đãi về lãi suất về điều kiện cung cấp tín dụng và thanh toán là công cụ của Nhà nước nhằm khuyến khích các doanh nghiệp đầu tư vào các ngành các sản phẩm cần ưu tiên trong chiến lược phát triển kinh tế.

c) Lãi suất là công cụ điều tiết vĩ mô

Lãi suất tạo nên khoản chi phí của người đi vay vì vậy sự biến động của lãi suất có tác động đến đầu tư đến tiêu dùng qua đó tác động đến các mục tiêu của nền kinh tế vĩ mô. Bằng cách tăng lãi suất NHNN có thể làm giảm khả năng cho vay của NHTM do đó thực hiện chính sách tiền tệ thắt chặt giảm bớt khối lượng tiền cần thiết cho việc mở rộng sản xuất kinh doanh và chi tiêu của người tiêu dùng.

Cũng như vậy, bằng cách hạ thấp lãi suất NHNN có thể tạo điều kiện cho các hoạt động kinh tế phát triển hoặc muốn kìm hãm tốc độ phát triển một ngành nghề nào đó, NHNN có thể tăng hoặc giảm lãi suất cho vay để thu hẹp hoặc mở rộng đầu tư của các ngành nghề.

d) Lãi suất là công cụ đo lường tình trạng của nền kinh tế

Người ta thấy rằng trong giai đoạn đang phát triển của nền kinh tế lãi suất có xu hướng tăng do cung cầu quỹ cho vay đều tăng trong đó tốc độ tăng của cầu quỹ cho vay lớn hơn tốc độ tăng của cung quỹ cho vay.

Ngược lại, trong giai đoạn suy thoái của nền kinh tế lãi suất có xu hướng giảm xuống.

Do vậy, thông thường nhìn vào xu hướng biến động của lãi suất ta thấy được tình trạng sức khỏe của nền kinh tế.

Lãi suất là biến số thường xuyên biến động trong nền kinh tế. Căn cứ vào

sự biến động đó của lãi suất người ta có thể dự báo được các yếu tố khác của nền kinh tế như tính sinh lời của các cơ hội đầu tư, mức lạm phát dự tính mức thiếu hụt của ngân sách người ta có thể dựa vào lãi suất trong một thời kỳ để dự báo tình hình kinh tế trong tương lai.

1.4.2. Lý thuyết về hoạt động kinh doanh bất động sản

1.4.2.1. Các đặc điểm của hoạt động kinh doanh bất động sản

a) *Hoạt động kinh doanh BĐS gắn liền với các đặc điểm của vùng và khu vực*

Xuất phát từ đặc điểm của BĐS là có vị trí cố định nên những điều kiện của vùng và khu vực ảnh hưởng rất nhiều đến hoạt động kinh doanh BĐS.

Biểu hiện:

- Ở các vùng khác nhau có điều kiện tự nhiên khác nhau, cảnh quan thiên nhiên, khí hậu khác nhau nên ảnh hưởng đến hoạt động tạo lập và kinh doanh BĐS ở các vùng cũng khác nhau.

- Mỗi vùng, mỗi địa phương có phong tục tập quán khác nhau, có phương thức kinh doanh khác nhau.

b) *Đầu tư kinh doanh BĐS là đầu tư lớn và dài hạn*

Xuất phát từ đặc điểm của BĐS có giá trị lớn, thời gian tạo lập và thời gian tồn tại của BĐS là lâu dài do đặc tính này nên bất kể hoạt động đầu tư BĐS nào đều phải dựa trên một tiềm lực lớn và chiến lược kinh doanh dài hạn.

Biểu hiện:

- Nguồn vốn đầu tư vào BĐS rất lớn.

- Cung BĐS phản ứng chậm hơn so với biến động về cầu và giá cả BĐS.

Do đó đặc điểm của BĐS là thời gian để tạo ra chúng thường là lâu vì để xây dựng công trình xây dựng cần phải có thời gian tìm hiểu mọi thông tin về đất đai, làm thủ tục chuyển nhượng, xin giấy phép xây dựng, thiết kế, thi công...

c) *Kinh doanh BĐS là kinh doanh chịu ảnh hưởng và có tính nhạy cảm đối với chính sách quản lý của nhà nước.*

BĐS là loại tài sản có giá trị lớn do đó việc quản lý của nhà nước với chúng bằng pháp luật là cơ sở để đảm bảo an toàn cho các giao dịch BĐS.

Biểu hiện:

- Mọi giao dịch BĐS phải chịu sự giám sát của nhà nước, đặc biệt trong khâu đăng ký pháp lý.
- Mỗi chính sách của nhà nước ra đời đều có tác động rất lớn đến thị trường BĐS.
- Các công trình xây dựng do nhà nước quản lý phải được cấp giấy phép xây dựng. Nhà nước quản lý về không gian xây dựng, chủng loại xây dựng.
- Thị trường BĐS còn chịu nhiều ảnh hưởng của nhiều yếu tố kinh tế xã hội tác động. Quy hoạch phát triển kinh tế, xã hội cũng có ảnh hưởng rất lớn tới giá trị BĐS...

d) Kinh doanh BĐS vừa là hoạt động đặc thù vừa là hoạt động đa ngành

- Là một hoạt động đặc thù vì:
 - + Có quy định, phương thức kinh doanh khác biệt so với kinh doanh các ngành khác.
 - + Có một hệ thống pháp luật điều tiết riêng.
 - + Kinh doanh BĐS là một loại kinh doanh có điều kiện: Phải đảm bảo điều kiện nhất định.
 - + Kinh doanh BĐS không phải là một hoạt động phổ biến dễ so sánh.
 - + Một số loại hàng hóa BĐS mang tính độc quyền, gắn với vị trí cảnh quan môi trường
 - Là một hoạt động đa ngành vì:
 - + Không chỉ có lĩnh vực tác nghiệp mà có nhiều ngành khác tham gia vào: giao thông vận tải, tài chính, kỹ thuật ...
 - + Các hoạt động trong quá trình sản xuất: Toàn bộ quá trình đầu tư BĐS có ảnh hưởng và liên quan trực tiếp đến hoạt động tổ chức sản xuất.
 - + Liên quan đến các hoạt động trong lĩnh vực thương mại dịch vụ.
 - + Gắn liền với lĩnh vực tư vấn: Chính sách, luật pháp, tài chính.

1.2.2.2 Các hình thức kinh doanh bất động sản

Các hình thức kinh doanh BĐS của doanh nghiệp hoạt động kinh doanh BĐS là:

- + Đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua.

- + Mua nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua.
- + Thuê nhà công trình xây dựng để cho thuê lại.
- + Đầu tư cải tạo đất và đầu tư công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng.
- + Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đầu tư công trình hạ tầng để chuyển nhượng, cho thuê, thuê quyền sử dụng đất đã có hạ tầng để cho thuê lại.
- + Kinh doanh các dịch vụ BĐS như: Mô giới BĐS, định giá BĐS, tư vấn BĐS, sản giao dịch BĐS, đấu giá BĐS, quảng cáo BĐS, quản lý BĐS.

1.2.2.3 Các nhân tố tác động đến hoạt động kinh doanh bất động sản

a) Nhóm các nhân tố tự nhiên:

Nhóm này bao gồm các yếu tố về địa hình, thổ nhưỡng, vị trí địa lý và điều kiện khai thác. Nhìn chung, nếu lãnh thổ của một quốc gia được thiên nhiên ưu đãi về địa hình (như đồng bằng, thuận tiện cho đi lại, xây dựng, ...) thì sẽ có một lượng lớn đất đai tham gia vào thị trường BĐS, do đó quy mô của BĐS sẽ lớn. Ngược lại, nếu đa phần lãnh thổ là đồi núi cao hoặc sa mạc khó khai thác thì lượng đất đai tham gia thị trường BĐS sẽ không nhiều. Đất đai ở các trung tâm kinh tế, thương mại dễ trở thành hàng hoá hơn đất đai ở các vùng xa xôi, hẻo lánh. Sự giàu có trong lòng đất như: sự màu mỡ đất đai, các mỏ khoáng sản trong lòng đất,... cũng làm cho đất đai dễ trở thành hàng hoá có giá cao hơn. Như vậy, đất đai và các tài sản cố định trên đất đai, đều có thể trở thành đối tượng giao dịch trên thị trường BĐS. Ở đây sự ảnh hưởng của các điều kiện tự nhiên đến hàng hoá BĐS là rất lớn.

b) Nhóm các nhân tố kinh tế:

Trình độ phát triển kinh tế quyết định trình độ, quy mô và mức độ hoàn thiện của thị trường BĐS. Khi nền kinh tế phát triển ở trình độ cao, mục đích và kỹ năng sử dụng đất đai hết sức đa dạng thì chủng loại hàng hoá BĐS sẽ rất phong phú và nhu cầu chuyển dịch BĐS giữa các chủ thể trong nền kinh tế ngày càng lớn. Sự xuất hiện các ngành mới, các doanh nghiệp mới, các kỹ thuật xây dựng mới cũng đòi hỏi phải chuyển đổi và chuyển giao BĐS giữa các chủ thể và giữa các ngành kinh tế. Do đó, cùng với xu hướng công nghiệp hoá, hiện đại hoá

nền kinh tế, thị trường BĐS cũng có động lực và dư địa để phát triển. Mặt khác, bản thân các thị trường khác, nhất là thị trường tài chính, cũng đòi hỏi thị trường BĐS phát triển. Từ chỗ là vật đảm bảo, thế chấp, BĐS sẽ trở thành hàng hóa khi con nợ không có khả năng trả nợ. Như vậy, sự phát triển của thị trường tín dụng đã tạo điều kiện và thúc đẩy thị trường BĐS ra đời tồn tại và phát triển. Chỉ khi thị trường BĐS tồn tại và phát triển, thì mới có cơ sở thực tế để tính toán giá trị của doanh nghiệp và tính toán giá trị cổ phiếu trên thị trường chứng khoán.

Thị trường BĐS cũng ảnh hưởng rất lớn của chu kỳ kinh doanh. Ở thời điểm khủng hoảng, thị trường BĐS thường bị thu hẹp về quy mô giao dịch và tổng giá trị giao dịch. Ở giai đoạn phồn vinh, BĐS có thể hoạt động quá nóng do các tác nhân đầu cơ.

c) Nhóm các nhân tố chính trị:

Các chế độ chính trị khác nhau đều có ảnh hưởng quyết định đến việc đất đai nói riêng, BĐS nói chung có trở thành hàng hoá hay không. Chẳng hạn dưới chế độ phong kiến, đất đai thuộc về nhà vua để cấp cho quý tộc, nên về cơ bản ít được đem mua bán, trao đổi. Nhà vua có thể cất đất của người này cấp cho người khác mà không phải đền bù. Dưới chế độ TBCN, quyền sở hữu đất đai được đẩy tới mức hoàn thiện nhất và do đó, BĐS có tiềm năng mở đến những giới hạn rộng nhất. Dưới chế độ quốc hữu hoá ruộng đất XHCN, đất đai tham gia vào BĐS có những giới hạn nhất định. Thị trường đất đai không được luật pháp cho phép, chỉ có thị trường quyền sử dụng đất, khu vực đất công đi vào thị trường BĐS, chính sách khống chế mục đích sử dụng đất làm cho việc chuyển dịch giữa các loại chủng loại hàng hoá không dễ dàng,...

Ngoài ra các nhân tố chính trị còn ảnh hưởng đến tư tưởng dưới khía cạnh quản lý của Nhà nước đối với các giao dịch BĐS. Có những nước quy định thủ tục giao dịch hợp pháp khá phức tạp, chi phí lớn, làm cho khả năng phát triển của BĐS giảm đi. Những nước có chi phí về thủ tục thấp sẽ khuyến khích đưa BĐS vào giao dịch.

1.5. Ảnh hưởng của lãi suất tới hoạt động kinh doanh bất động sản

1.5.1. Ảnh hưởng tới nguồn vốn, khả năng huy động vốn của doanh nghiệp

Trên thực tế, có ba nguồn vốn chính được huy động cho thị trường BĐS này gồm vốn chủ sở hữu, vay ngân hàng và huy động từ khách hàng, bên cạnh đó các doanh nghiệp BĐS còn huy động từ nguồn vốn ngân sách nhà nước, vốn viện trợ qua ngân sách (ODA), vay nước ngoài, từ quỹ phát triển BĐS nhà nước, trái phiếu, cổ phiếu, từ cổ đông... Tuy nhiên, theo Tiến sỹ Trần Kim Chung, Viên nghiên cứu quản lý kinh tế Trung ương, ở Việt Nam, hiện nguồn vốn có tính quyết định và giữ vai trò lớn nhất cung cấp cho thị trường bất động sản vẫn là ngân hàng, nhưng nguồn vốn quan trọng này lại chưa đáp ứng được cho tốc độ phát triển nhanh của thị trường bất động sản hiện nay.

Ngân hàng cho các doanh nghiệp kinh doanh BĐS dưới hình thức cho vay trả lãi hàng năm hay còn gọi là lãi suất cho vay. Chính vì vậy lãi suất có ảnh hưởng rất lớn tới hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp BĐS, nhất là ảnh hưởng đến nguồn vốn và khả năng huy động vốn của doanh nghiệp.

1.5.1.1. Lãi suất ảnh hưởng tới nguồn vốn và khả năng huy động vốn từ khách hàng tiêu dùng BĐS

Lãi suất thực tế tăng lên làm các hộ gia đình giảm nhu cầu mua sắm hoặc thuê nhà ở, do chi phí tín dụng để mua hoặc thuê BĐS tăng bên cạnh đó các hộ gia đình có xu hướng tiết kiệm hơn là chi cho tiêu dùng nhất là tiêu dùng các tài sản có giá trị cao. Các doanh nghiệp thì do lãi suất cao nên khó huy động vốn để kinh doanh mở rộng sản xuất nên cũng không sử dụng nhiều đến BĐS như mua đất xây nhà ở, thuê mặt bằng kinh doanh. Chính vì những điều đó mà doanh nghiệp BĐS không thể bán hoặc cho thuê được BĐS dẫn đến không thể huy động được nguồn vốn kinh doanh từ khách hàng. Ngược lại khi lãi suất thấp thì các doanh nghiệp BĐS sẽ tiêu thụ được các sản phẩm của mình dễ dàng hơn, nguồn vốn huy động từ khách hàng sẽ phong phú và dồi dào hơn.

1.5.1.2. Lãi suất ảnh hưởng tới nguồn vốn và khả năng huy động vốn từ ngân hàng.

Do đặc tính của kinh doanh BĐS là cần rất nhiều vốn nên việc huy động từ ngân hàng là chủ yếu và quan trọng nhất. Cơ chế thắt chặt tín dụng của nhà nước buộc các ngân hàng thương mại phải tăng lãi suất tín dụng nên nhằm hạn chế lượng tiền trên thị trường. Trong thời gian gần đây việc tăng lãi suất cho vay lên xấp xỉ 20%/năm là một điều vô cùng khó khăn cho các doanh nghiệp vay vốn nhất là các doanh nghiệp BĐS. Khi lãi suất cao thì sẽ có ít khoản đầu tư và vốn hiện vật sẽ mang lại thu nhập ít hơn chi phí lãi phải trả cho các khoản đi vay, do vậy chi cho đầu tư sẽ giảm, ngược lại khi lãi suất thấp các doanh nghiệp BĐS quyết định đầu tư cho vốn hiện vật nhiều hơn, chi cho đầu tư sẽ tăng. Vốn đầu tư của doanh nghiệp bị ảnh hưởng rất lớn từ lãi suất ngân hàng.

1.5.1.3. Lãi suất ảnh hưởng tới nguồn vốn chủ sở hữu

Nguồn vốn ban đầu của chủ sở hữu khi bắt đầu kinh doanh không chịu ảnh hưởng nhiều từ lãi suất, nhưng khi doanh nghiệp đã hoạt động lâu dài thì vốn chủ sở hữu sẽ được lấy ra từ những lần doanh nghiệp kinh doanh có lãi chính vì thế lãi suất lúc này lại tác động mạnh đến nó. Nguồn lợi nhuận để lại có tác động rất lớn đến nguồn vốn kinh doanh, tạo cơ hội cho công ty thu được lợi nhuận cao hơn trong các năm tiếp theo. Tăng khả năng tự chủ về tài chính của doanh nghiệp giúp doanh nghiệp không bị phụ thuộc vào bên ngoài (Ngân hàng...) và doanh nghiệp sẽ dễ dàng hơn trong các quan hệ tín dụng tại các ngân hàng, tổ chức tín dụng hoặc với các cổ đông. Nhưng khi các doanh nghiệp đi vay phải chịu một lãi suất cao thì nguồn vốn đi vay để đầu tư bị hạn chế dẫn đến đầu ra các dự án BĐS bị tắc nghẽn, sản phẩm không tiêu thụ được, cầu trên thị trường cạn kiệt nên doanh nghiệp làm ăn thua lỗ hoặc ít có lãi nên nguồn vốn để tái đầu tư không có.

1.5.1.4. Lãi suất ảnh hưởng tới nguồn vốn và khả năng huy động vốn từ các nguồn khác

Kinh tế khó khăn chung, NHNN dành cho phục hồi kinh tế cũng cạn kiệt nên việc các doanh nghiệp BĐS huy động vốn từ ngân sách nhà nước là rất khó,

bên cạnh đó với nguồn viện trợ ODA nhà nước lại dùng để viện trợ cho các ngành chủ lực khác của nền kinh tế nên không thể dành nhiều cho BĐS. Lãi suất biến động không chỉ riêng một doanh nghiệp BĐS bị chịu ảnh hưởng mà còn tác động tiêu cực tới toàn ngành, nên việc doanh nghiệp BĐS đi vay từ quỹ phát triển BĐS nhà nước là khó khăn vì còn tùy thuộc vào sự phát triển của ngành. Khi lãi suất nội tệ thay đổi thì lãi suất ngoại tệ cũng thay đổi tỷ lệ thuận với nó, khi lãi suất cao doanh nghiệp BĐS cũng khó để vay vốn từ các tổ chức nước ngoài vì khả năng chi trả khó, và chi phí trả lãi cao khó đảm bảo kinh doanh có lãi.

Tóm lại lãi suất là chi phí huy động vốn của doanh nghiệp. Các doanh nghiệp BĐS phải xem xét khả năng lợi nhuận thu được với chi phí huy động vốn bỏ ra để quyết định huy động vốn từ nguồn nào và đầu tư vào đâu để có lợi cho doanh nghiệp nhất. Và các doanh nghiệp cũng nên tìm cách giảm các tác động của lãi suất tới nguồn vốn và khả năng huy động vốn của doanh nghiệp để kịp thời ứng phó với các biến động khó lường.

1.3.2. Ảnh hưởng tới doanh thu, chi phí, lợi nhuận của doanh nghiệp BĐS

1.3.2.1. Ảnh hưởng tới chi phí

Bình thường, lãi suất thực chất không là gì khác hơn ngoài chi phí mà một người phải trả cho việc sử dụng tiền của người khác. Vì thế, khi lãi suất biến động sẽ ảnh hưởng tới chi phí kinh doanh của doanh nghiệp BĐS. Nếu lãi suất cho vay tăng lên các doanh nghiệp sẽ phải tăng chi phí cho đầu tư như chi phí trả lương công nhân, chi phí trả lãi ngân hàng, chi phí giao dịch...sẽ dẫn đến giá cả BĐS tăng làm ảnh hưởng tới cung cầu BĐS. Khi lãi suất tăng thì các doanh nghiệp thường có xu hướng thu hẹp quy mô kinh doanh nhưng để đạt được mục tiêu tối đa hóa lợi nhuận buộc các doanh nghiệp phải đưa ra những chiến lược kinh doanh như hạ thấp chí phí đầu vào, sử dụng tài nguyên có hiệu quả, tránh lãng phí, giảm thấp các chi phí phát sinh, tận dụng nguồn tài lực tối đa....nghĩa là các doanh nghiệp sẽ phải tính toán thế nào đó cho hợp lý giữa đầu vào và đầu ra mà sản phẩm của họ vẫn được tiếp tục đưa tới người tiêu dùng. Khi đó các DN sẽ phải cạnh tranh để tồn tại trên thị trường. Khi Lãi suất giảm, các DN có xu

hướng vay nhiều hơn, mở rộng quy mô sản xuất, tìm kiếm thị trường tiềm năng để quảng bá sản phẩm.

1.3.2.2. Ảnh hưởng tới doanh thu

Khi lãi suất cho vay thấp, mọi người có thể vay tiền một cách dễ dàng để mua nhà, thuê nhà, thuê cơ sở sản xuất, kinh doanh... Việc mua và thuê BĐS này sẽ giúp các doanh nghiệp kinh doanh BĐS có động lực để kinh doanh và tăng thêm doanh thu cho doanh nghiệp. Lãi suất thấp cũng khiến các doanh nghiệp BĐS dễ dàng mượn vốn để đầu tư và kinh doanh hơn, thêm vào đó nguồn thu từ những khoản đầu tư như vậy thì có giá trị hơn tại thời điểm ấy (tức là thời điểm khi mà lãi suất thấp) hơn khi lãi suất cao. Điều này khiến các doanh nghiệp lời nhiều hơn khi đầu tư với mức lãi suất thấp.

Khi lãi suất cao, ngân hàng sẽ thúc ép các doanh nghiệp BĐS phải chi trả dẫn đến tâm lý chờ đợi giá BĐS giảm của những người thực sự cần mua nhà ở kết quả là thị trường càng trở lên trầm lắng và đóng băng như giai đoạn này. BĐS không bán được nên các doanh nghiệp cũng không thể có được doanh thu.

1.3.2.3. Ảnh hưởng tới lợi nhuận

Mục đích cuối cùng của các công ty là thu được lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh. Vậy nên lợi nhuận luôn được các công ty quan tâm và nghiên cứu hàng đầu. Khi lãi suất tăng thì công ty khó có thể vay vốn ngân hàng để tiếp tục đầu tư kinh doanh, và khách hàng cũng hạn chế mua sắm, lúc này khả năng sinh lời của các dự án là rất thấp, chi phí bỏ ra nhiều, như chi phí tín dụng, chi phí xúc tiến bán hàng. Ngược lại khi lãi suất giảm thì các chi phí cho việc sản xuất kinh doanh sẽ ít đi và doanh thu sẽ cao hơn, dẫn đến lợi nhuận cao.

Chính vì vậy để tìm kiếm được lợi nhuận công ty phải biết giảm các chi phí cho việc hoạt động kinh doanh và tăng doanh thu bán sản phẩm.

CHƯƠNG 2: THỰC TRẠNG VỀ SỰ “TÁC ĐỘNG CỦA LÃI SUẤT TỚI HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BĐS CỦA CÔNG TY CỔ PHẦN ĐẦU TƯ XÂY DỰNG VÀ THƯƠNG MẠI THÙY DƯƠNG TRONG GIAI ĐOẠN HIỆN NAY”

2.1. Tổng quan tình hình và ảnh hưởng nhân tố môi trường đến vấn đề nghiên cứu

2.1.1. Khái quát về hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp

2.1.1.1. Giới thiệu sơ lược về công ty Thùy Dương

Công ty cổ phần Đầu tư Thùy Dương được hình thành những năm giữa của thập niên 90 tại Phan Bội Châu, Hải Phòng kinh doanh đồ nhôm và inox. Năm 1995 công ty nhập khẩu hàng trang trí nội thất gỗ Đài Loan. Đến năm 2003, công ty Nội thất Đài Loan (DAFUCO) đã ra đời từ đó. Ban đầu công ty chỉ có một cửa hàng tại số 10 Hoàng Diệu- Hải Phòng, nhưng không bao lâu sau đó, mạng lưới của DAFUCO đã được mở rộng ra khắp cả nước với hơn 40 chi nhánh và đại lý độc quyền. Công ty cùng với các đối tác ở Thành phố Hồ Chí Minh cùng kết hợp đầu tư bất động sản.

Năm 2003 Công ty Thùy Dương được thành lập Dự án TD Plaza Hải Phòng ra đời.

Thùy Dương đã bắt tay cùng các cổ đông chiến lược công ty TNHH bảo hiểm nhân thọ Prudential Việt Nam, Quỹ Đầu tư Tài chính VP Capital và Công ty Cổ phần Tập đoàn Phú Thái để hợp thành công ty Cổ phần Đầu Tư Thùy Dương – TD GROUP Tên tiếng anh: TD GROUP.

Tên viết tắt: TD GROUP

Giám đốc/Tổng giám đốc: Nguyễn Văn Luân

Loại hình công ty: Công ty cổ phần

Địa chỉ: Trung tâm Thương mại Plaza – Phường Đông Khê – Quận Ngô Quyền
– TP. Hải Phòng

Điện thoại: +84-031-368 6530

Số máy Fax: 3852545

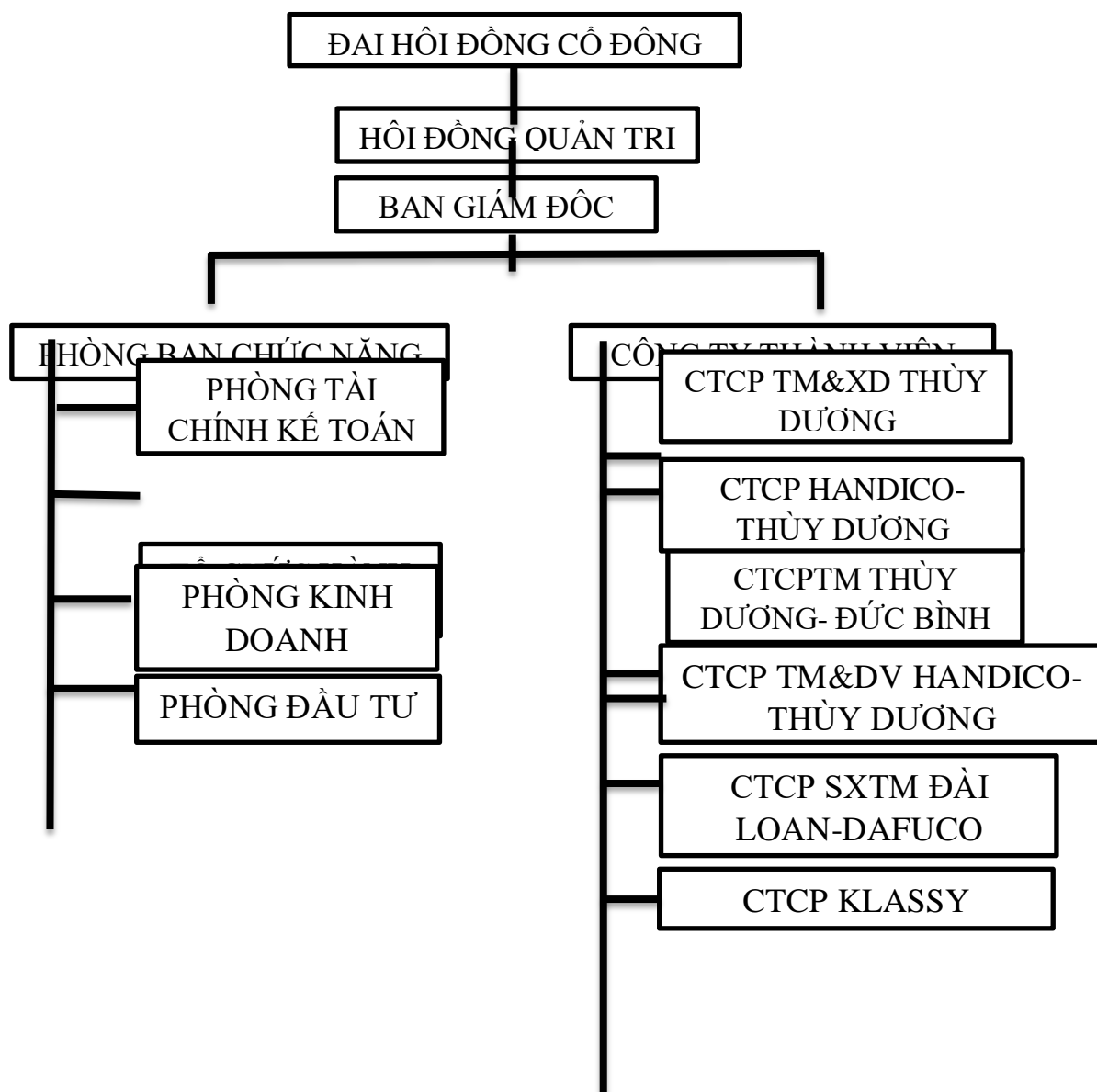
E-Mail: Luan.nguyen@tdgroup.com.vn

Website: <http://www.tdgroup.com.vn>

Vốn điều lệ: 195 tỷ đồng

Mã số thuế: 0200577637

2.1.1.2. Sơ đồ bộ máy tổ chức của công ty Thùỵ Dương



Sơ đồ: Tổng thể về cơ cấu tổ chức của công ty cổ phần Đầu tư Thùỵ Dương

Công ty cổ phần Đầu tư Thùỵ Dương là doanh nghiệp có tư cách pháp nhân đầy đủ theo quy định của pháp luật. Công ty có con dấu riêng, thực hiện hạch toán độc lập, tự chịu trách nhiệm về kết quả kinh doanh và tự chủ về tài chính. Để đáp ứng yêu cầu điều hành hiệu quả hoạt động sản xuất kinh doanh, bộ máy quản lý Công ty bao gồm các cơ quan sau:

- Đại hội đồng cổ đông: Đại hội đồng cổ đông gồm tất cả các cổ đông có quyền dự họp và biểu quyết, là cơ quan quyền lực cao nhất của Công ty Đại hội đồng cổ đông bao gồm: Đại hội đồng cổ đông thành lập, Đại hội đồng cổ đông thường niên và Đại hội đồng cổ đông bất thường.

- Hội đồng quản trị: Là cơ quan quản lý Công ty, quyết định mọi vấn đề liên quan đến mục đích, quyền lợi của Công ty, trừ những vấn đề thuộc thẩm quyền của Đại hội đồng cổ đông Hội đồng quản trị có năm thành viên, gồm một chủ tịch và các ủy viên, do Đại hội cổ đông bầu hoặc miễn nhiệm.

- Ban kiểm soát: Là cơ quan thay mặt cổ đông để kiểm soát mọi hoạt động kinh doanh và quản trị điều hành của Công ty. Ban kiểm soát có 3 thành viên do Đại hội đồng cổ đông bầu và bãi miễn.

- Ban Giám đốc: Giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Công ty trong các giao dịch kinh doanh. Giám đốc là người điều hành mọi hoạt động kinh doanh của Công ty, do Hội đồng quản trị bổ nhiệm và miễn nhiệm. Giúp việc cho Giám đốc có các Phó giám đốc do Hội đồng quản trị bổ nhiệm và miễn nhiệm theo đề nghị của Giám đốc.

- Các phòng nghiệp vụ của công ty: Là cơ quan giúp việc cho Ban giám đốc. Các phòng ban thực hiện nhiệm vụ theo sự phân công của Ban giám đốc: Tài chính kế toán; Tổ chức hành chính; Kinh doanh; Đầu tư

- Phòng Tài chính kế toán: là phòng tham mưu, giúp việc cho ban giám đốc trong việc tổ chức công tác kế toán, bộ máy kế toán đảm bảo đúng các quy định của pháp luật về công tác kế toán. Phòng thực hiện công tác tổng hợp báo cáo quản trị nội bộ, các báo cáo ra bên ngoài cho các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo chức năng, nhiệm vụ được giao

- Phòng Tổ chức Hành chính có chức năng tham mưu, giúp việc cho giám đốc công ty và tổ chức thực hiện các việc trong lĩnh vực tổ chức lao động, quản lý và bố trí nhân lực, bảo hộ lao động, chế độ chính sách, chăm sóc sức khỏe cho người lao động, bảo vệ, quân sự theo luật và quy chế công ty. Đồng thời, Phòng cũng chịu trách nhiệm kiểm tra, đôn đốc các bộ phận trong công ty thực hiện

nghiêm túc nội quy, quy chế công ty và làm đầu mối liên lạc cho mọi thông tin của giám đốc công ty.

- Phòng Kinh doanh: Chức năng, nhiệm vụ chủ yếu của Phòng Kinh doanh là tìm kiếm đối tác để phát triển mạng lưới phân phối, từng bước mở rộng thị trường trong và ngoài nước; là bộ phận tham mưu, giúp việc cho Ban Giám đốc trong công tác định hướng kinh doanh, nghiên cứu, phát triển sản phẩm, xây dựng và phát triển mối quan hệ với khách hàng.

- Phòng Đầu tư: là phòng tham mưu cho lãnh đạo Tổng công ty trong lĩnh vực đầu tư, xây dựng kế hoạch đầu tư trung và dài hạn cho công ty. Là đầu mối trong công tác tìm kiếm và phát triển dự án mới. Tìm hiểu thị trường, nghiên cứu các quy định của pháp luật để tìm kiếm cơ hội và xúc tiến đầu tư với các Nhà đầu tư trong và ngoài nước trên cơ sở tuân thủ quy định của Pháp luật và của Tổng công ty. Đồng thời quản lý quá trình chuẩn bị đầu tư; thực hiện đầu tư và kết thúc đầu tư đưa dự án vào khai thác sử dụng các Dự án đầu tư của Tổng Công ty

2.1.1.2 Hoạt động kinh doanh của công ty Thùy Dương

Hiện nay công ty hoạt động kinh doanh trong nhiều lĩnh vực. Cụ thể như sau:

- Kinh doanh bất động sản: Xây dựng, hợp tác và đầu tư các công trình, dự án bất động sản có quy mô lớn, mua bán, cho thuê căn hộ cao cấp. Kinh doanh bất động sản là hoạt động kinh doanh chủ yếu, quan trọng nhất của công ty.

- Thương mại dịch vụ: Kinh doanh xuất nhập khẩu kinh doanh các mặt hàng nội thất, nguyên vật liệu xây dựng, đồ gia dụng và thời trang. Hệ thống siêu thị nội thất Đài Loan với thương hiệu DAFUCO đã có mặt trên toàn quốc với hơn 40 cửa hàng, siêu thị và chi nhánh độc quyền.

- Sản xuất nội thất và vật liệu xây dựng: Nhà máy sản xuất gốm sứ Tràng Duệ tại An Dương - Hải Phòng với diện tích hơn 4ha, gần 250 công nhân lành nghề cho sản lượng hơn 1000 sản phẩm/tháng.

2.1.1.3 Thị trường của công ty Thùy Dương

Công ty cổ phần đầu tư Thùy Dương hoạt động kinh doanh đa ngành nghề

như BĐS, nội, ngoại thất, thời trang nên thị trường hoạt động của công ty là rộng khắp cả trong và ngoài nước nhưng thị trường trong nước là chủ yếu.

Đối với hoạt động kinh doanh BĐS thì công ty chỉ kinh doanh trong nước, chủ yếu xây dựng các tòa nhà, trung tâm thương mại, căn hộ cao cấp ở các thành phố lớn như Hà Nội, Đà Nẵng, Nha Trang, TP HCM và Cần Thơ và rải rác ở các tỉnh khác. Trong lĩnh vực kinh doanh nội ngoại thất và kinh doanh thời trang thì công ty Thùy Dương không chỉ hoạt động nhỏ hẹp ở thị trường trong nước mà đã mở rộng thị trường ra nước ngoài như nhập khẩu các đồ ngoại thất từ Malaysia, Singapore, Mỹ, liên kết với các hãng thời trang lớn của Pháp.

2.1.2. Phân tích môi trường tác động tới hoạt động kinh doanh của công ty Thùy Dương

2.1.2.1. Môi trường bên trong doanh nghiệp

Môi trường bên trong DN gồm có các nhân tố như: Văn hóa DN, nhân lực của DN, nguồn tài chính, máy móc thiết bị công nghệ, hệ thống mạng lưới phân phối của DN.

- *Về văn hóa DN:* Văn hóa DN tác động trực tiếp tới kết quả hoạt động kinh doanh của DN. Công ty cổ phần đầu tư Thùy Dương là một công ty có quy mô lớn, tập hợp những con người khác nhau về trình độ văn hóa, trình độ chuyên môn, mức độ nhận thức, quan hệ XH, vùng miền địa lý... chính vì sự khác nhau này đã tạo ra một môi trường làm việc đa dạng và phức tạp của công ty. Bên cạnh đó, với sự cạnh tranh gay gắt của nền kinh tế thị trường và xu hướng toàn cầu hóa, công ty phải đối diện với rất nhiều khó khăn và thử thách. Nếu mọi người trong công ty không biết đoàn kết phát huy giá trị của bản thân và đoàn thể vì mục tiêu chung của công ty thì hoạt động kinh doanh của công ty sẽ bị cản trở bởi những tài sản vô hình đó như việc kinh doanh gián đoạn, không hiệu quả, các thành viên đề cao quyền lợi cá nhân hơn quyền lợi của tổ chức. Văn hóa công ty thấp, nội bộ lục đục thì công ty không thể cạnh tranh với các đối thủ khác ngoài thị trường được.

- *Về nhân lực:* Nhân lực là yếu tố quyết định đến hoạt động kinh doanh của công ty Thùy Dương. Công ty Thùy Dương có gần **500 nhân viên** làm việc

ở tất cả các bộ phận tổng giám đốc, giám đốc, trưởng phòng, nhân viên các bộ phận, nhân viên kinh doanh, nhân viên bán hàng...mỗi nhân viên các bộ phận có các chức năng và nhiệm vụ khác nhưng đều hướng tới một mục tiêu chung của công ty.

+ Ban giám đốc: Là người đưa ra các chính sách, chiến lược kinh doanh, điều hành, giám sát hoạt động của công ty. Các thành viên của ban giám đốc có ảnh hưởng rất lớn đến kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp. Nếu các thành viên có trình độ, kinh nghiệm và khả năng đánh giá, năng động, có mối quan hệ tốt với bên ngoài thì họ sẽ đem lại cho doanh nghiệp không chỉ những lợi ích trước mắt như: tăng doanh thu, tăng lợi nhuận mà còn uy tín lợi ích lâu dài cho doanh nghiệp. Đây mới là yếu tố quan trọng tác động đến khả năng cạnh tranh của doanh nghiệp.

+ Đội ngũ cán bộ quản lý ở cấp doanh nghiệp: Là những người quản lý chủ chốt có kinh nghiệm công tác, phong cách quản lý, khả năng ra quyết định, khả năng xây dựng ê kíp quản lý và hiểu biết sâu rộng lĩnh vực kinh doanh sẽ là một lợi thế quan trọng cho doanh nghiệp. Người quản lý làm việc trực tiếp với nhân viên cấp dưới, với chuyên viên, vì vậy trình độ hiểu biết của họ sẽ giúp họ nảy sinh những ý tưởng mới, sáng tạo phù hợp với sự phát triển và trưởng thành của doanh nghiệp.

+ Các nhân viên kinh doanh, nhân viên bán hàng, chăm sóc khách hàng: Là người trực tiếp tiếp xúc với khách hàng, những người này trực tiếp đưa thương hiệu, uy tín của công ty tới khách hàng, trực tiếp ảnh hưởng tới doanh thu, lợi nhuận của công ty và danh tiếng của công ty. Đây là tiền đề để doanh nghiệp có thể tham gia và đứng vững trong cạnh tranh.

- *Về nguồn tài chính:* Việc kinh doanh BĐS đòi hỏi một nguồn tài chính lớn, dồi dào khác với các hình thức kinh doanh khác cần ít vốn. Chính vì vậy, nguồn tài chính quyết định sự tồn tại của doanh nghiệp BĐS trên thị trường. Tài Chính quyết định đến việc thực hiện hay không thực hiện bất cứ một hoạt động kinh doanh nào của công ty Thùy Dương. Công ty có tiềm lực về tài chính sẽ có nhiều điều kiện thuận lợi trong việc đầu tư mua bán, xây dựng BĐS, đổi mới

công nghệ, đảm bảo nâng cao chất lượng BĐS, hạ giá thành nhằm duy trì và nâng cao sức mạnh cạnh tranh, củng cố vị trí của mình trên thị trường.

- *Hệ thống mạng lưới phân phối của công ty:* Mạng lưới phân phối của công ty Thùy Dương được tổ chức, quản lý và điều hành một cách hợp lý thì nó sẽ là một phương tiện có hiệu quả để tiếp cận khách hàng. Mà mục tiêu cuối cùng của công ty là bán được sản phẩm có lời, vậy nên niềm tin, hình ảnh của công ty tới khách hàng là rất quan trọng. Vì vậy, công ty cần đưa ra các chiến lược thu hút khách hàng bằng cách trình phục (hình thức mua bán, thanh toán, vận chuyển) hợp lý nhất.

2.1.2.2. *Môi trường bên ngoài doanh nghiệp*

Môi trường bên ngoài doanh nghiệp được phân chia thành: Môi trường vĩ mô và môi trường vi mô.

a) Môi trường vĩ mô

- *Tự nhiên:* Hình thức kinh doanh BĐS bị chi phối nhiều bởi môi trường tự nhiên như khí hậu, địa hình, vị trí địa lý. Về cơ bản thường tác động bất lợi đối với hoạt động kinh doanh BĐS của công ty. Ví dụ: Động đất, lũ lụt làm việc xây dựng nhà cửa, trung cư bị gián đoạn, địa hình không bằng phẳng khó có thể bán và xây dựng BĐS, vị trí địa lý như dân cư đông đúc thì việc mua bán BĐS dễ dàng hơn ở các vùng ít dân cư. Chính vì vậy công ty phải quan tâm, xem xét môi trường tự nhiên trước khi đưa ra quyết định xây dựng hoặc mua bán BĐS.

- *Kinh tế:* Bao gồm các yếu tố như tốc độ tăng trưởng và sự ổn định của nền kinh tế, sức mua, sự ổn định của giá cả, tiền tệ, lãi suất, lạm phát, tỷ giá hối đoái...tất cả các yếu tố này đều ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của công ty Thùy Dương. Những biến động của các yếu tố kinh tế có thể tạo ra cơ hội và cả những thách thức với công ty. Công ty phải phân tích được những thuận lợi và khó khăn trước tình hình kinh tế biến động để đứng vững và phát triển trên thương trường.

- *Công nghệ:* Hình thức kinh doanh BĐS của công ty Thùy Dương có hoạt động môi giới BĐS, xây dựng nhà cửa rất cần sử dụng các công nghệ hiện đại, phần mềm ứng dụng. Khi công nghệ phát triển, công ty có điều kiện ứng dụng các

thành tựu của công nghệ để tạo ra sản phẩm, dịch vụ có chất lượng cao hơn nhằm phát triển kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh. Tuy vậy, nó cũng mang lại cho doanh nghiệp nguy cơ tụt hậu, giảm năng lực cạnh tranh nếu doanh nghiệp không đổi mới công nghệ kịp thời.

- *Văn hóa - Xã hội*: ảnh hưởng sâu sắc đến hoạt động quản trị và kinh doanh của công ty. Các khía cạnh xã hội quan tâm ở đây là: Những qua điếm về lối sống, thẩm mỹ, phong tục tập quán, trình độ văn hóa, mức thu nhập... Tất cả các yếu tố quan hệ xã hội chịu ảnh hưởng trực tiếp hoặc gián tiếp đến mục tiêu chiến lược của công ty trong hiện tại cũng như tương lai.

- *Chính trị - Pháp luật*: gồm các yếu tố chính phủ, hệ thống pháp luật, xu hướng chính trị... các nhân tố này ngày càng ảnh hưởng lớn đến hoạt động của doanh nghiệp. Sự ổn định về chính trị, nhất quán về quan điếm, chính sách lớn luôn là sự hấp dẫn của các nhà đầu tư. Trong xu thế toàn cầu hiện nay, mối liên hệ giữa chính trị và kinh doanh không chỉ diễn ra trên bình diện quốc gia mà còn thể hiện trong các quan hệ quốc tế. Để đưa ra được những quyết định hợp lý trong quản trị doanh nghiệp, cần phải phân tích, dự báo sự thay đổi của môi trường trong từng giai đoạn phát triển.

b) Môi trường vi mô

- *Khách hàng*: Khách hàng của công ty Thùy Dương có thể là những cá nhân hoặc tổ chức đi mua hoặc thuê các sản phẩm BĐS của công ty. Họ là yếu tố quyết định đầu ra của công ty. Do đó chiến lược của công ty là thu hút khách hàng về phía mình.

- *Các đối thủ cạnh tranh*: Thị trường BĐS là thị trường giàu tiềm năng, thu lợi nhuận rất cao từ khi nó bắt đầu xuất hiện nên có rất nhiều các doanh nghiệp và tổ chức lần lần thâm nhập thị trường này. Chính vì vậy việc cạnh tranh giữa các công ty là không thể tránh khỏi, mà còn diễn ra khá gay gắt, điều này làm ảnh hưởng lớn tới hoạt động kinh doanh của công ty.

- *Các nhóm áp lực xã hội*: Cộng đồng dân cư xung quanh khu vực kinh doanh, dư luận xã hội, các tổ chức công đoàn hiệp hội người tiêu dùng, các tổ chức y tế, báo chí... cũng ảnh hưởng ít nhiều tới hoạt động kinh doanh BĐS của công ty.

2.1.3 Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty cổ phần đầu tư Thùy Dương

Qua quá trình thực tập và nghiên cứu tại công ty cổ phần đầu tư Thùy Dương, tác giả đã tập hợp được các số liệu phản ánh thực trạng hoạt động kinh doanh của công ty trong giai đoạn 2015 – 2017.

Bảng 2.1. Kết quả hoạt động kinh doanh của công ty cổ phần đầu tư xây dựng và thương mại Thùy Dương giai đoạn 2015-2017

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2015	2016	2017	Chênh lệch năm		Chênh lệch năm	
				2016/2015		2017/2016	
				Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)
Doanh thu	460.567	651.836	532.863	191.269	41,53	-118.973	-18,252
Chi phí	226.436	301.764	263.774	75.328	33,267	-37.99	-12,589
Lợi nhuận	42.665	42.748	41.23	83	1,002	-1.518	-3,551
Nộp ngân sách	42.22	43.463	42.563	1243	2,944	-900	-2,071
Thu nhập (BQ người/tháng)	3,963	4,743	5,620	0,78	19,682	0,877	18,490

(Nguồn: Phòng kế hoạch và kinh doanh công ty cổ phần đầu tư Thùy Dương)

Doanh thu của công ty không ngừng tăng từ năm 2015 đến năm 2017, nhưng tăng mạnh nhất là vào năm 2016 với doanh thu đạt được là 651.836 triệu đồng. Từ năm 2015 đến năm 2016 doanh thu tăng từ 460.567 triệu đồng lên đến 651.836 triệu đồng tăng 191.269 triệu đồng, tương ứng chênh lệch năm 2016/2015 là 41,53%. Nhưng từ năm 2016 đến năm 2017 doanh thu lại giảm mạnh từ 651.836 xuống còn 532.863 tương ứng giảm 118.973 triệu đồng, chênh lệch năm 2017/2016 là -18,252%. Điều đó cho thấy năm 2017 là một năm làm ăn khó khăn của công ty so với năm 2016, nhưng nhìn chung vẫn có sự tăng doanh thu so với năm 2015 từ 460.567 triệu đồng lên đến 532.863 triệu đồng. Kết luận tốc độ tăng doanh thu giữa các năm lại có sự khác biệt lớn. Lợi nhuận thì lại biến động không theo một logic năm tăng, năm giảm. Từ 2015 đến năm 2016 tăng từ 42.665 triệu đồng lên đến 42.748 triệu đồng tăng thêm 0,1945%, chênh lệch năm 2016/2015 là 1,002%. Từ năm 2016 đến năm 2017 lại có xu

hướng giảm từ 42.748 xuống còn 41.230 giảm thêm 3,551%. Như vậy tốc độ tăng từ năm 2015 đến năm 2016 vẫn không đủ bù đắp cho tốc độ giảm lợi nhuận từ năm 2016 đến năm 2017. Năm 2017 cũng có giảm lợi nhuận thu được so với năm 2015.

Việc doanh thu và lợi nhuận sẽ ảnh hưởng tới việc nộp thuế vào ngân sách nhà nước. Các năm làm ăn có lãi thì công ty đã nộp thuế cho nhà nước nhiều hơn và các năm làm ăn không tốt công ty nộp thuế cho nhà nước ít hơn như năm 2015 với doanh thu là 460.567 triệu đồng công ty phải nộp ngân sách nhà nước là 42.220 triệu đồng. Năm 2017 với doanh thu 651.836 triệu đồng công ty phải nộp ngân sách nhà nước cao hơn là 43.463 triệu đồng.

2.2. Phân tích thực trạng tác động của lãi suất tới hoạt động kinh doanh bất động sản của công ty cổ phần đầu tư Thùy Dương

2.2.1. Thực trạng biến động của lãi suất giai đoạn 2015 - 2017

Khi nền kinh tế lâm vào tình trạng khủng hoảng, lạm phát cao đòi hỏi nhà nước phải đưa ra được các chính sách kiềm chế nhưng các chính sách tiền tệ, tài khóa. Trong đó chính sách tăng lãi suất để giảm lượng cung tiền vào nền kinh tế được sử dụng hiệu quả nhất. Chính vì điều đó từ năm 2015 – 2017 lãi suất của nước ta biến động rất thất thường và không theo một logic nào cả. Dưới đây là bảng biểu thể hiện sự biến động của lãi suất cho vay và lãi suất huy động vốn bình quân VND của các tổ chức tín dụng từ năm 2015 – 2017

Bảng 2.2: Biến động của lãi suất cho vay và lãi suất huy động vốn bình quân VND của các tổ chức tín dụng từ năm 2015 – 2017

Đơn vị: %/năm

	Q1/2017		Năm 2016		Năm 2015		Năm 2014		Năm 2013		Năm 2012		Năm 2011		Năm 2010		Năm 2009	
	NH	TDH	NH	TDH	NH	TDH	NH	TDH	NH	TDH	NH	TDH	NH	TDH	NH	TDH	NH	TDH
1. NHTMNN																		
SXKD thông thường	6,8-8,5	9,3-10,3	6,8-8,5	9,3-10,3	6,8-8,8	9,3-10,5	7,0-9,0	9,5-11,0	9,0-10,5	11,5-12,8	11,0-15,0	14,6-16,5	17,0-19,0	18,0-19,0	13,0-14,2	15,0-16,0	11,0-12,0	12,0
L/vực ưu tiên ²	6,0-7,0	9,0-10,0	6,0-7,0	9,0-10,0	6,0-7,0	9,0-10,0	7,0	9,0-10,0	7,0-9,0	11,0-12,0	10,0-12,0	14,6-16,0	14,5-17,0	17,0-18,0	12,0-13,0	13,0-14,0		
USD	2,8-4,2	4,8-6,0	2,8-4,3	4,9-6,0	3,0-4,5	5,5-6,5	3,0-4,5	5,5-6,5	4,0-5,0	6,0-7,0	5,0-6,0	6,0-7,5	6,0-6,5	6,5-7,5	5,5-6,0	6,0-7,0	5,5-6,0	6,0-6,5
2. NHTMCP																		
SXKD thông thường	7,8-9,0	10,0-11,0	7,8-9,0	10,0-11,0	7,8-9,0	10,0-11,0	8,0-9,0	10,0-11,0	9,5-11,5	12,0-13,0	12,0-15,0	16,0-17,5	18,0-19,0	19,0-20,0	15,0-16,0	16,0-18,0	12,0	12,0
L/vực ưu tiên	7,0	10,0-10,5	7,0	10,0-10,5	7,0	10,0-10,5	7,0	10,0-11,0	8,0-9,0	11,0-12,0	11,0-12,0	15,0-16,5	17,0-19,0	18,0-20,0	13,0-14,0	14,0-15,0		
USD	4,0-4,8	5,0-6,0	4,2-4,8	5,0-6,0	4,5-5,3	6,0-6,5	4,5-6,0	6,0-7,0	5,0-6,0	6,5-7,0	5,5-7,0	6,5-8,5	6,0-7,5	7,5-9,0	5,5-6,5	6,5-8,0	5,5-7,5	6,0-8,0

Nguồn: SBV

Ghi chú: Giảm lãi suất so với năm trước Tăng lãi suất so với năm trước

Kỳ hạn	Q1/2017	Năm 2016	Năm 2015	Năm 2014	Năm 2013	Năm 2012	Năm 2011	Năm 2010	Năm 2009
1. Huy động VND									
KKH và dưới 1 tháng	0,8-1,0	0,8-1,0	0,8-1,0	0,8-1,0	1,0-1,2	1,0-2,0	6,0	2,4-8,0	2,4-3,0
1-6 tháng	4,5-5,4	4,5-5,4	4,5-5,4	5,0-5,5	5,0-7,0	7,8-8,0	14,0	12,0-13,5	10,0-10,3
6-12 tháng	5,4-6,5	5,4-6,5	5,4-6,5	5,7-6,8	6,5-7,5	7,8-8,0	14,0	12,0-13,5	10,0-10,3
12 tháng trở lên	6,4-7,2	6,4-7,2	6,4-7,2	6,8-7,5	7,5-8,5	10,0-12,0	14,0	12,0-13,0	10,4-10,49
2. Huy động USD									
Dân cư	0	0	0	0,75	1,25	2,0	2,0	4,4-4,8	3,0-4,0
Tổ chức	0	0	0	0,25	0,25	0,5	0,5	1,0	n/a

Nguồn: SBV

Ghi chú: Giảm lãi suất so với năm trước Tăng lãi suất so với năm trước

Năm	2015	2016	2017
Lãi suất cho vay BQ	10	10.5	10.2
Lãi suất huy động BQ	7.2	7.1	6.9

(Nguồn: Tổng hợp)

Biểu đồ 2.1: Sự biến động của lãi suất cho vay và lãi suất huy động vốn bình quân giai đoạn 2015 – 2017



Từ bảng biểu và sơ đồ hình vẽ ta có thể nhận thấy rằng lãi suất bình quân nước ta có xu hướng giảm nhẹ và ổn định từ năm 2015 đến năm 2017 giảm từ từ. Giảm lãi suất đó ảnh hưởng trực tiếp tới nguồn vốn và khả năng huy động vốn của công ty cổ phần đầu tư Thùy Dương qua các kênh như ngân hàng, khách hàng, chủ sở hữu và các kênh khác.

Báo cáo của BVSC cho biết, năm 2015 vừa qua, lãi suất huy động và cho vay được điều chỉnh giảm, nhưng có sự khác biệt giữa các kỳ hạn.

Thống kê lãi suất của Ngân hàng Nhà nước (NHNN) hàng tháng cho thấy, lãi suất các kỳ hạn ngắn bắt đầu được điều chỉnh giảm kể từ cuối tháng 3/2015. Cụ thể: Kỳ hạn được điều chỉnh mạnh nhất là kỳ hạn 1 tháng, giảm 50 điểm phần trăm, từ 5% xuống 4,5%; kỳ hạn 6 tháng được điều chỉnh giảm 30 điểm phần trăm, từ 5,7% xuống 5,4%, và kỳ hạn dưới 12 tháng được điều chỉnh giảm 20 điểm phần trăm, từ 6,7% xuống 6,5%. Nhìn chung mặt bằng lãi suất được điều chỉnh giảm không nhiều, và kể từ cuối tháng 3 lãi suất được duy trì ổn định cho đến hết năm.

Ở đầu ra của lãi suất, các ngân hàng thương mại quốc doanh đã phát đi tín hiệu giảm lãi suất cho vay dài hạn ngay từ cuối tháng 3/2015, từ 11% xuống

10,5% cho mức cận trên đối với hoạt động sản xuất kinh doanh thông thường. Trong khi đó, lãi suất cho vay ngắn hạn chỉ được điều chỉnh giảm chậm hơn kể từ cuối tháng 6, từ 9% xuống 8,8%.

NHNN không tăng lãi suất trong nửa cuối năm, mặc dù tín dụng có những thời điểm căng thẳng cục bộ trên thị trường liên ngân hàng.

Kết thúc năm 2016, mặt bằng lãi suất trên thị trường tài chính cơ bản được giữ ổn định, đặc biệt, lãi suất cho vay có xu hướng giảm nhẹ với một số nhóm đối tượng khách hàng phù hợp với chủ trương của Chính phủ về giảm lãi suất cho vay, nhằm khuyến khích sản xuất kinh doanh và phát triển kinh tế. Bước sang năm 2017, theo LPBResearch, mặt bằng lãi suất tiếp tục được duy trì ổn định như năm 2016, lãi suất huy động và cho vay các kỳ hạn dài biến động tăng khoảng 0,5-1%.

Mặt bằng lãi suất năm 2016 cơ bản được giữ ổn định, đặc biệt lãi suất cho vay có xu hướng giảm nhẹ, phù hợp với chủ trương của Chính phủ.

Lãi suất bình quân liên ngân hàng ổn định, biến động tăng nhẹ vào cuối năm

Trong 3 quý đầu năm 2016, lãi suất liên ngân hàng có xu hướng giảm nhẹ so với thời điểm đầu năm. Kể từ cuối quý I/2016, thanh khoản hệ thống duy trì tích cực, lãi suất liên ngân hàng giảm sâu về mức thấp kỉ lục trong vài năm trở lại đây. Tại một số thời điểm cuối tháng 09/2016, lãi suất qua đêm chỉ dao động trong khoảng 0,37-0,42%. Nguyên nhân là do: (i) lũy kế 9 tháng đầu năm, tăng trưởng huy động cao hơn so với tăng trưởng tín dụng (huy động tăng 14,40% so với dư nợ 11,64%) khiến thanh khoản của các ngân hàng dư thừa trong thời gian này; (ii) NHNN tăng dự trữ ngoại hối bằng việc mua vào USD với giá trị lớn (khoảng 11 tỷ USD) làm tăng lượng cung tiền nội địa. Tuy nhiên, đến cuối năm 2016, lãi suất liên ngân hàng có xu hướng tăng trở lại do nhu cầu vay vốn tăng cao vào dịp cuối năm, các ngân hàng đẩy mạnh tăng trưởng tín dụng so với huy động.

Mặc dù lãi suất huy động tăng nhẹ nhưng lãi suất cho vay trong năm 2016 khá ổn định, thậm chí giảm nhẹ đối với nhóm khách hàng có tình hình tài chính lành mạnh. Theo NHNN, mặt bằng lãi suất cho vay phổ biến đối với các lĩnh

vực ưu tiên ở mức 6-7%/năm đối với ngắn hạn và 9-10%/năm đối với trung và dài hạn. Lãi suất cho vay các lĩnh vực sản xuất kinh doanh thông thường ở mức 6,8-9%/năm đối với ngắn hạn; 9,3- 11%/năm đối với trung và dài hạn. Đối với nhóm khách hàng tốt, tình hình tài chính lành mạnh, minh bạch, lãi suất cho vay có thể từ 4-5%/năm. Điều này phù hợp với chủ trương của Chính phủ về giảm lãi suất cho vay nhằm khuyến khích sản xuất kinh doanh và phát triển kinh tế.

Từ đầu năm 2017 đến nay, mặt bằng lãi suất trung dài hạn đang có xu hướng tăng. Ngoài việc tăng nhẹ lãi suất huy động các kỳ hạn dài, các ngân hàng còn đẩy mạnh việc phát hành chứng chỉ tiền gửi với mức lãi suất hấp dẫn để tăng nguồn vốn huy động trung dài hạn như Sacombank và LienVietPostBank (lên tới 8,8%/năm), VPBank (8,2-9,2%/năm) VietABank (lên tới 8,2%/năm). Ngoài ra, việc FED quyết định tăng lãi suất cơ bản lên 0,75 -1% vào kỳ họp tháng 3 vừa qua cũng phần nào gây sức ép lên mặt bằng lãi suất tại Việt Nam.

Lãi suất cho vay ngắn hạn tối đa còn 9%/năm

Theo Ngân hàng Nhà nước (NHNN), mặt bằng lãi suất được giữ ổn định và giảm mặc dù có sức ép tăng trong 6 tháng đầu năm 2017.

Tuy nhiên, từ ngày 10/7/2017, NHNN đã điều chỉnh giảm 0,5%/năm lãi suất cho vay ngắn hạn tối đa đối với các lĩnh vực ưu tiên, điều chỉnh giảm 0,25%/năm các mức lãi suất điều hành của NHNN.

Theo đó, các tổ chức tín dụng (TCTD) đã giảm 0,5%/năm lãi suất cho vay ngắn hạn đối với các lĩnh vực ưu tiên.

Giảm lãi suất cho các lĩnh vực sản xuất kinh doanh khoảng 0,5-1%/năm, giảm lãi suất một số chương trình cho vay trung dài hạn đối với lĩnh vực ưu tiên xuống còn khoảng 8%/năm (từ mức phổ biến 9-10,5%/năm trước đó).

Khách hàng tốt được vay lãi suất ngắn hạn khoảng 4-5%/năm.

Hiện mặt bằng lãi suất cho vay đối với các lĩnh vực ưu tiên ở mức: ngắn hạn 6-6,5%/năm, trung và dài hạn 8-10,5%/năm.

Đối với sản xuất kinh doanh thông thường, khoảng 6,8-9%/năm đối với ngắn hạn; 9,3-11%/năm đối với trung dài hạn.

Tính đến ngày 20/9/2017, tín dụng tăng 11,02% so với cuối năm 2016 (cùng kỳ năm 2016 tăng 10,46% và cùng kỳ năm 2015 tăng 10,78%).

Cụ thể, đến tháng 8/2017, tín dụng nông nghiệp và phát triển nông thôn hơn 1,2 triệu tỷ đồng, tăng 17% so với cuối năm 2016, chiếm tỷ trọng khoảng 20,2% tổng dư nợ cho vay nền kinh tế.

Tín dụng cho lĩnh vực xuất khẩu đạt 207.001 tỷ đồng, tăng 8,14%.

Tín dụng đối với doanh nghiệp ứng dụng công nghệ cao đạt 35.012 tỷ đồng, tăng 25,12%.

Tín dụng công nghiệp ưu tiên phát triển đạt 153.837 tỷ đồng, tăng 18,9%.

Tín dụng đối với doanh nghiệp nhỏ và vừa đạt hơn 1,29 triệu tỷ đồng, tăng 7,49%.

2.2.2. Ảnh hưởng của lãi suất tới nguồn vốn, khả năng huy động vốn của doanh nghiệp

2.2.2.1. Lãi suất ảnh hưởng tới nguồn vốn và khả năng huy động vốn từ ngân hàng

Bảng 2.3: Vốn kinh doanh BĐS của công ty Thùy Dương giai đoạn 2015– 2017

Đơn vị: Triệu đồng

Năm	2015	2016	2017
Lãi suất cho vay BQ	10	10.5	10.2
Tổng chi phí hoạt động	129.72	142.829	129.802

(Nguồn: Phòng tài chính – công ty cổ phần đầu tư Thùy Dương)

Bảng 2.4: Vốn vay ngân hàng cho việc kinh doanh BĐS của công ty giai đoạn 2015 – 2017

Đơn vị: Triệu đồng

Năm	2015	2016	2017
Lãi suất cho vay BQ	10	10.5	10.2
Tổng doanh thu	460.567	651.836	532.863

(Nguồn: Báo cáo kiểm toán công ty 2015 – 2017)

Kết hợp từ các số liệu đã thu thập được ở trên ta thấy vốn vay ngân hàng của công ty phụ thuộc lớn vào lãi suất hàng năm. Vốn vay ngân hàng từ năm 2015 đến năm 2017 có sự giảm mạnh do lãi suất cho vay của các ngân hàng tăng quá cao qua các năm. Vì lãi suất cao nên khoản vay dài hạn rất hạn chế, ngân hàng chủ yếu cho vay ngắn hạn. Chính vì điều đó nguồn vốn vay ngân hàng không đáp ứng đủ nhu cầu vốn cho công ty Thùy Dương, nhất là vốn vay dài hạn.

Sau đây là biểu đồ hình cột thể hiện sự chênh lệch giữa vốn vay dài hạn và vốn vay ngắn hạn ngân hàng của công ty Thùy Dương giai đoạn 2015 – 2017:

Biểu đồ 2.2: Sự chênh lệch giữa vốn vay dài hạn và vốn vay ngắn hạn ngân hàng của công ty Thùy Dương giai đoạn 2015 – 2017

Loại vốn vay	2015	2016	2017
Vay ngắn hạn	134.253	149.994	151.157
Vay dài hạn	105.986	70.478	38.277
Tổng vốn vay	240.239	220.472	189.434

Năm 2015 khi lãi suất cho vay bình quân là 10% và lãi suất huy động vốn bình quân của các ngân hàng là 7.2% thì công ty Thùy Dương vay được nhiều vốn từ ngân hàng hơn với tổng vốn vay ngân hàng là 240.239 triệu đồng, trong đó vốn vay ngắn hạn 134.253 triệu đồng, vốn vay dài hạn là 105.986 triệu đồng. Khi lãi suất cho vay thấp công ty sẽ được vay vốn dài hạn nhiều hơn vì vốn vay nhiều hơn mà chi phí cho việc trả lãi thấp hơn thì công ty sẽ làm ăn có lãi hơn, việc trả vốn cho ngân hàng sẽ dễ dàng hơn, nên ngân hàng sẽ cho vay mạo hiểm hơn. Kinh doanh BĐS của công ty là kinh doanh dài hạn, khả năng thu hồi vốn chậm nên khi ngân hàng cho vay vốn dài hạn nhiều là một điều kiện rất thuận lợi cho công ty, giúp công ty yên tâm kinh doanh mà không phải lo thiếu vốn hay thiếu khả năng chi trả.

Năm 2016 là một năm biến động của lãi suất khi mà lãi suất cho vay là 10.5%, lãi suất huy động là 7.1% giảm nhẹ so với năm 2015. Lãi suất cho vay tăng thêm 0.5% và lãi suất huy động giảm nhẹ thêm 0.1% so với năm 2015. Khi lãi suất giảm thì chi phí bỏ ra cho việc đi vay của công ty sẽ giảm, nhưng do nhu cầu mà công ty giảm vốn vay ngân hàng hơn, nên nguồn vốn vay từ ngân hàng chỉ còn 220.472 triệu đồng giảm 19.767 triệu đồng so với năm 2015. Trong đó vốn vay ngắn hạn là 149.994 triệu đồng, vốn vay dài hạn là 70.478 triệu đồng, ngân hàng càn hạn chế vốn vay dài hạn của công ty, vì khả năng chi trả sẽ thấp hơn khi lãi suất tăng cao.

Tuy năm 2017 lãi suất cho vay đã giảm hơn so với năm 2016 nhưng vẫn là cao. Năm 2017 lãi suất cho vay là 10.3% giảm 0.2% so với năm 2016, đó là sự cố gắng của nước ta khi được ra được các chính sách điều tiết lãi suất. Nhưng lãi suất huy động vốn lại giảm còn 6.9%, giảm 0.3% so với năm 2015 và 0.2% so với năm 2016. Chính vì điều đó mà tại sao khi lãi suất cho vay đã giảm xuống mà công ty vẫn không thể vay được nhiều vốn hơn mà còn giảm đi còn 189.434 triệu đồng, giảm 31.038 triệu đồng so với năm 2016 và 50.805 triệu đồng so với năm 2015, trong đó vốn huy động ngắn hạn là 151.157 triệu đồng, vốn huy động dài hạn là 38.277 triệu đồng. Vì lãi suất huy động xuống thấp làm người dân không muốn gửi tiền vào các ngân hàng nên ngân hàng thiếu vốn không thể cho

công ty vay nhiều được, mà chủ yếu cho vay ngắn hạn vì khả năng chi trả sẽ nhanh. Đây chính là thời kỳ khủng hoảng nặng của công ty khi các dự án BĐS treo đang cần vốn đầu tư tiếp mà nguồn vốn lại chủ yếu là ngắn hạn nên khó có thể đầu tư vào các dự án lớn, dài hạn, hoạt động kinh doanh BĐS của công ty giảm sút rõ rệt.

2.2.2.2. Lãi suất ảnh hưởng tới nguồn vốn và khả năng huy động vốn từ khách hàng tiêu dùng BĐS.

Công ty cổ phần đầu tư Thùy Dương là một công ty hàng đầu về lĩnh vực kinh doanh BĐS, uy tín của công ty tốt nên thu hút được nhiều khách hàng mua BĐS. Nhưng trong giai đoạn này lãi suất cho vay tương đối tốt nên làm cho các hộ gia đình giảm nhu cầu mua sắm nhà ở, họ chủ yếu là tiết kiệm hơn là tiêu dùng các tài sản có giá trị cao như vậy. Khi mua nhà ở họ thường không có đủ tiền ngay mà phải đi vay tín dụng, khi lãi suất cao chi phí cho việc đi vay sẽ tăng lên làm hạn chế khả năng đi vay của họ, nên họ có xu hướng chờ lãi suất giảm rồi mới vay để mua nhà. Điều đó, làm BĐS của công ty trong giai đoạn này rất khó bán được. Nhưng nếu không bán thì vốn không thu hồi được không thể trả lãi hoặc vốn cho ngân hàng, thị trường BĐS có thể đóng băng nên công ty đã chọn giải pháp bán tổng bán tháo BĐS với giá thấp. Vì vậy tại sao năm 2016 khi lãi suất cho vay tăng thêm 0.5% so với năm 2015, từ 10% lên 10.5% nhưng doanh thu năm 2016 của công ty vẫn cao hơn nhiều so với năm 2015. Năm 2016 doanh thu là 652.836 triệu đồng, lợi nhuận là 42.748 triệu đồng, năm 2015 doanh thu là 460.567 triệu đồng, lợi nhuận là 42.665 triệu đồng. Ta thấy doanh thu năm 2016 tăng 191.269 triệu đồng so với năm 2015, nhưng lợi nhuận chỉ tăng 83 triệu đồng. Đó chính là lý do lãi suất tăng lên làm khách hàng hạn chế mua BĐS buộc công ty phải bán với giá thấp để thu hồi vốn làm doanh thu tăng cao nhưng lợi nhuận lại không đổi. Năm 2017 cũng vậy, khi lãi suất cho vay vẫn cao mà thị trường BĐS lâm vào tình trạng đóng băng, khách hàng không muốn mua, công ty không muốn đầu tư vào BĐS nên doanh thu và lợi nhuận của công ty đều giảm so với năm 2016 và năm 2015. Lúc này công ty sẽ đầu tư vốn cho lĩnh vực kinh doanh khác của công ty như nội, ngoại thất, thời trang... Từ đó ta

nhận thấy việc tăng lãi suất như năm 2016 và 2017 làm công ty rất khó huy động nguồn vốn từ khách hàng sử dụng BĐS, không chỉ thế nó còn trực tiếp ảnh hưởng tới doanh thu và lợi nhuận của công ty.

2.2.2.3. Lãi suất ảnh hưởng tới nguồn vốn chủ sở hữu

Có 3 nguồn tạo nên vốn chủ sở hữu: số tiền góp vốn của các nhà đầu tư, tổng số tiền tạo ra từ kết quả hoạt động sản xuất kinh doanh (lợi nhuận chưa phân phối) và chênh lệch đánh giá lại tài sản.

Bảng 2.5: Nguồn vốn chủ sở hữu của công ty giai đoạn 2015 – 2017

Đơn vị: Triệu đồng

Năm	2015	2016	2017
Lãi suất cho vay BQ	10	10.5	10.2
Tổng lợi nhuận	42.665	42.748	41.23

(Nguồn: Báo cáo kiểm toán công ty 2015 – 2017)

Khi lãi suất tăng từ năm 2015 đến năm 2017 thì nguồn vốn chủ sở hữu của công ty lại có xu hướng tăng. Nguồn vốn chủ sở hữu chủ yếu là vốn đầu tư của chủ sở hữu và chênh lệch đánh giá lại tài sản, có một phần là lợi nhuận chưa phân phối. Khi lãi suất tăng công ty khó có thể vay tiền từ các tổ chức tín dụng, nhất là các khoản vay dài hạn, chính vì vậy muốn đủ vốn để tiếp tục kinh doanh đòi hỏi các chủ sở hữu của công ty phải đầu tư thêm vốn. Năm 2015 lãi suất cho vay là 10% công ty vẫn vay vốn ngân hàng được dễ dàng nên chủ sở hữu chỉ phải bỏ vốn đầu tư ra 117.211 triệu đồng, nhưng năm 2016 khi lãi suất tăng thêm 0.5% nữa thành 10.5% thì chủ đầu tư buộc phải tăng thêm vốn đầu tư là 154.479 triệu đồng tăng 37.268 triệu đồng so với năm 2015 tương đương tăng 31,796%, đó là một mức tăng khá cao. Năm 2017 là một năm đổi mới của nền kinh tế, lúc này các ngân hàng đã thu hẹp vốn với lãi suất huy động 6.9% rất khó huy động thêm từ người dân gửi tiền vào ngân hàng và với việc cho vay dần trải không thu hồi được vốn vay do các công ty phá sản nên công ty Thùy Dương khó có thể vay được vốn từ ngân hàng mặc dù lãi suất đã giảm xuống với năm

2012 là 10.3%. Lúc này công ty phải cần nhiều vốn đầu tư hơn từ các chủ sở hữu vì các dự án xây dựng vẫn còn dang dở, nguồn vốn đầu tư chủ sở hữu là 171.876 triệu đồng, tăng 17.379 triệu đồng tương ứng 11,362%.

Trong nguồn vốn chủ sở hữu có một phần vốn là lợi nhuận chưa phân phối, phần vốn này cũng bị ảnh hưởng nhiều từ lãi suất. Khi lãi suất tăng lên phần vốn này sẽ bị giảm xuống do không có vốn kinh doanh công ty sẽ đạt lợi nhuận thấp hơn nên lợi nhuận chưa phân phối cũng thấp. Năm 2015 với lãi suất cho vay là 10% thì lợi nhuận chưa phân phối là 28.978 triệu đồng, năm 2016 lãi suất cho vay là 10.5% thì lợi nhuận chưa phân phối giảm là 26.896 triệu đồng, năm 2017 lãi suất cho vay là 10.3% thì lợi nhuận chưa phân phối cũng giảm còn 24.199 triệu đồng.

Nhưng số lượng giảm của nguồn vốn từ lợi nhuận chưa phân phối ít hơn số lượng tăng từ nguồn vốn đầu tư của chủ sở hữu và chênh lệch đánh giá lại tài sản nên nguồn vốn chủ sở hữu vẫn tăng khi lãi suất tăng.

2.2.2.4. Lãi suất ảnh hưởng tới nguồn vốn và khả năng huy động vốn từ các nguồn khác

Khi nền kinh tế rơi vào tình trạng khó khăn thì nguồn tài chính từ mọi nơi, mọi ngành đều bị hạn chế. Nên công ty Thùy Dương vay vốn từ các nguồn khác là rất khó. Ngoài huy động từ ngân hàng công ty Thùy Dương có thể huy động từ các nguồn khác như: huy động từ ngân sách nhà nước, từ nguồn viện trợ ODA, từ quỹ phát triển BĐS nhà nước, hay đi vay ngoài tệ từ nước ngoài.

Ngân sách nhà nước chủ yếu thu từ thuế mà các doanh nghiệp phá sản nhiều hoặc làm ăn không có lợi nhuận dẫn đến nguồn thu ngân sách giảm đi nhiều nên chủ yếu dành cho phục hồi các ngành kinh tế chủ lực, không ưu tiên nhiều cho BĐS nên công ty Thùy Dương khó có thể vay từ nhà nước.

Các nguồn viện trợ nước ngoài cũng được nhà nước dùng cho các ngành kinh tế quan trọng nên ngành BĐS cũng không huy động được từ nguồn này. Việc lãi suất cao thì công ty có đi vay thêm từ các tổ chức khác cũng chỉ tăng thêm gánh nặng nợ nần cho công ty mà thôi.

2.2.3. Lãi suất ảnh hưởng tới doanh thu, chi phí, lợi nhuận của công ty trong lĩnh vực kinh doanh BĐS

Lãi suất biến động không chỉ ảnh hưởng tới nguồn vốn và khả năng huy động vốn của công ty Thùy Dương mà còn ảnh hưởng trực tiếp đến doanh thu, lợi nhuận, chi phí của công ty trong lĩnh vực kinh doanh BĐS.

2.2.3.1. Lãi suất ảnh hưởng tới chi phí cho việc kinh doanh BĐS của công ty.

Công ty cổ phần đầu tư Thùy Dương phải gánh chịu nhiều chi phí cho việc kinh doanh BĐS như chi phí trả lãi ngân hàng, chi phí trả lương công nhân, chi phí giao dịch, chi phí quảng cáo...Nguồn chi phí này cũng bị ảnh hưởng nhiều từ lãi suất vì lãi suất thực chất không là gì khác hơn ngoài chi phí mà công ty phải trả cho việc sử dụng tiền của người khác.

Bảng 2.6: Các chi phí cho hoạt động kinh doanh BĐS của công ty Thùy Dương giai đoạn 2015– 2017

Đơn vị: Triệu đồng

Chi phí hoạt động	2015	2016	2017	Chênh lệch năm		Chênh lệch năm	
				2016/2015		2017/2016	
				Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)
Chi phí tài chính	118.593	129.579	116.173	10.986	9,264	-13.406	-10,346
<i>Trong đó: Chi phí lãi vay</i>	38.756	42.346	36.658	3.59	9,263	-5.688	-13,432
Chi phí bán hàng	4.761	5.202	5.413	441	9,263	211	4,056
Chi phí quản lý DN	6.366	8.048	8.216	1.682	26,422	168	2,087
Tổng chi phí hoạt động	129.72	142.829	129.802	13.109	10,106	-13.027	-9,121

(Nguồn: Phòng kiểm toán – công ty cổ phần đầu tư Thùy Dương)

Sau đây là biểu đồ kết hợp thể hiện sự ảnh hưởng của lãi suất cho vay đến tổng chi phí cho hoạt động kinh doanh của công ty Thùy Dương giai đoạn 2015 - 2017:

Biểu đồ 2.3: Sự ảnh hưởng của lãi suất cho vay đến tổng chi phí cho hoạt động kinh doanh của công ty Thùy Dương giai đoạn 2015 - 2017

Năm	2015	2016	2017
Lãi suất cho vay BQ	10	10.5	10.2
Tổng chi phí hoạt động	129.72	142.829	129.802

Từ bảng tổng kết trên ta thấy khi lãi suất cho vay tăng cao từ năm 2015 đến năm 2017 thì tổng chi phí cho hoạt động kinh doanh BĐS của công ty có xu hướng tăng. Trong đó, chi phí tài chính cũng tăng, chi phí lãi vay cũng tăng khi mà số vốn vay lại giảm đi, chi phí bán hàng và chi phí quản lý doanh nghiệp đều tăng. Điều đó cho thấy lãi suất biến động ảnh hưởng nhiều như thế nào đến chi phí hoạt động của công ty, nhất là chi phí tài chính và chi phí lãi vay.

Năm 2015 khi lãi suất cho vay là 10% thì chi phí lãi vay mà công ty phải bỏ ra là 38.756 triệu đồng, năm 2016 và năm 2017 khi lãi suất tăng cao 10.5% (2016), 10.2% (2017) thì nguồn vốn vay ngân hàng và các tổ chức khác lại giảm đi nhưng chi phí lãi vay lại tăng so với năm 2015. Chi phí lãi vay năm 2016 là 42.346 triệu đồng tăng 3.590 triệu đồng so với năm 2015. Năm 2017 do nguồn vốn vay ngân hàng và các tổ chức khác cho kinh doanh BĐS của công ty là ít hơn nhiều so với năm 2015 và 2016 nên chi phí lãi vay cũng thấp hơn nhưng vẫn cao hơn so với tỷ lệ chênh lệch vốn vay giữa các năm, chi phí lãi vay năm 2017 là 36.658 triệu đồng.

Chi phí tài chính của công ty bao gồm chi phí lãi vay là chủ yếu và các khoản chi phí khác như phí giao dịch, phí hoa hồng, phí thanh toán chậm, phí hàng năm... Khi lãi suất cho vay tăng kéo theo các chi phí này cũng tăng theo làm gia tăng chi phí tài chính. Chi phí tài chính các năm 2015 (118.593 triệu đồng), năm 2016 (129.579 triệu đồng), năm 2017 (116.173 triệu đồng).

Lãi suất cho vay cao khách hàng khó có thể vay tiền ngân hàng hay các tổ chức khác để mua hay thuê những căn hộ cao cấp của công ty, nên việc bán BĐS của công ty rất khó. Công ty đã phải đưa ra các chính sách xúc tiến bán hàng như tăng cường quảng cáo, tiếp xúc khách hàng, hay giảm giá bán, tăng

khuyến mại cho khách. Chính những điều này làm tăng chi phí bán hàng của công ty lên. Năm 2015 khi việc bán BĐS dễ hơn so với năm 2016 và 2017 thì chi phí bán hàng là 4.761 triệu đồng, năm 2016 là 5.202 triệu đồng tăng 441 triệu đồng so với năm 2015, năm 2017 là 5.413 triệu đồng tăng 652 triệu đồng so với năm 2015 và tăng 211 triệu đồng so với năm 2016.

Lãi suất tăng còn làm ảnh hưởng đến chi phí quản lý doanh nghiệp, cũng tăng lên qua các năm. Tất cả các điều ở trên làm cho tổng chi phí hoạt động kinh doanh BĐS của công ty tăng. Năm 2015 là 129.720 triệu đồng, năm 2016 là 142.829 triệu đồng tăng 13.109 triệu đồng so với năm 2015, năm 2017 là 129.802 triệu đồng tăng 1.082 triệu đồng so với năm 2015 và giảm 13.027 triệu đồng so với năm 2016. Năm 2016 tổng chi phí tăng cao nhất do lãi suất cho vay là cao nhất và thị trường BĐS vẫn còn hoạt động tốt hơn so với năm 2017.

2.2.3.2. Ảnh hưởng của lãi suất tới doanh thu BĐS của công ty

Một thực tế nhận thấy trong giai đoạn kinh tế hiện nay là thị trường BĐS lâm vào tình trạng vô cùng khó khăn khi các công trình đã xây dựng xong nhưng không có người mua, vốn bỏ ra nhiều nhưng không thu hồi được dẫn đến nợ nần. Chính vì điều đó nên công ty Thùy Dương đã chọn giải pháp bán tổng bán tháo BĐS với giá thấp để thu hồi lại vốn trong giai đoạn khó khăn này nên doanh thu trong hoạt động kinh doanh BĐS của công ty vẫn tăng trong giai đoạn này. Được thể hiện qua bảng sau.

Bảng 2.7: Doanh thu trong lĩnh vực kinh doanh BĐS của công ty giai đoạn 2015 – 2017

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2015	2016	2017	Chênh lệch năm 2016/2015		Chênh lệch năm 2017/2016	
				Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)
Doanh thu lĩnh vực kinh doanh BĐS	322.397	391.102	298.403	68.705	21,311	-92.699	-23,702
Doanh thu lĩnh vực kinh doanh khác	138.17	260.734	234.46	122.564	88,746	-26.274	-10,077

(Nguồn: Phòng kiểm toán – công ty cổ phần đầu tư Thùy Dương)

Biểu đồ 2.4: Sự ảnh hưởng của lãi suất cho vay đến doanh thu BĐS của công ty cổ phần đầu tư Thùy Dương giai đoạn 2015 -2017

Năm	2015	2016	2017
Lãi suất cho vay BQ	10	10.5	10.2
Tổng doanh thu	460.567	651.836	532.863

Từ năm 2015 đến năm 2016 khi lãi suất cho vay tăng thêm 3% thì doanh thu trong lĩnh vực kinh doanh BĐS của công ty tăng từ 322.397 triệu đồng lên 391.102 triệu đồng, tương ứng tăng thêm 68.705 triệu đồng, tăng 21,311%. Đó chính là ảnh hưởng của việc bán tổng BĐS của công ty với giá thấp vì khi lãi suất cao người mua không có khả năng mua với giá cao. Tuy doanh thu tăng nhưng không thể phản ánh được hiệu quả kinh doanh của công ty vì doanh thu ở đây gồm cả vốn ban đầu, công ty bán được nhiều BĐS chủ yếu vì giá thấp nhằm thu hồi lại vốn trả ngân hàng và đầu tư cho lĩnh vực kinh doanh khác.

Năm 2017 công ty cũng muốn bán được thêm BĐS với giá thấp nhưng do thị trường BĐS đóng băng người dân không muốn mua nữa nên doanh thu BĐS của công ty đã giảm xuống thấp là 298.403 triệu đồng, tương ứng giảm 92.699 triệu đồng, giảm 23,702% so với năm 2016. Trong khi BĐS không bán được công ty đã đầu tư vốn kinh doanh vào các lĩnh vực khác như nội thất, thời trang...làm doanh thu ở các ngành này tăng lên so với ngành BĐS. Qua đây ta thấy được khi lãi suất tăng không chỉ làm doanh thu giảm mà nó cũng có thể tăng phụ thuộc vào chính sách kinh doanh của công ty, nhưng việc tăng doanh thu ấy không phản ánh được hiệu quả kinh doanh BĐS của công ty, mà nó sẽ được phản ánh tốt nhất thông qua lợi nhuận kinh doanh BĐS của công ty.

2.2.3.3. Ảnh hưởng của lãi suất tới lợi nhuận trong hoạt động kinh doanh BĐS của công ty

Lợi nhuận sẽ phản ánh được thực trạng hiệu quả kinh doanh của công ty trong thời gian qua, trong đó có lĩnh vực kinh doanh BĐS được phản ánh qua bảng dưới đây.

Bảng 2.8: Lợi nhuận trong lĩnh vực kinh doanh BĐS của công ty trong giai đoạn 2015 – 2017

Đơn vị: Triệu đồng

Chỉ tiêu	2015	2016	2017	Chênh lệch năm 2016/2015		Chênh lệch năm 2017/2016	
				Giá trị	Tỷ lệ (%)	Giá trị	Tỷ lệ (%)
Tổng lợi nhuận	42.665	42.748	41.23	83	0,194	-1.518	-3,551
Lợi nhuận lĩnh vực kinh doanh BĐS	29.439	24.794	22.676	-4.645	-15,778	-2.118	-8,542
Lợi nhuận lĩnh vực kinh doanh khác	13.226	17.954	18.554	4.728	35,748	600	3,342

(Nguồn: Phòng kiểm toán - công ty cổ phần đầu tư Thùy Dương)

Sau đây là biểu đồ kết hợp thể hiện sự ảnh hưởng của lãi suất cho vay đến lợi nhuận trong lĩnh vực kinh doanh BĐS của công ty Thùy Dương giai đoạn 2015 – 2017:

Biểu đồ 2.5: Sự ảnh hưởng của lãi suất cho vay đến lợi nhuận trong lĩnh vực kinh doanh BĐS của công ty Thùy Dương giai đoạn 2015 – 2017

Năm	2015	2016	2017
Lãi suất cho vay BQ	10	10.5	10.2
Tổng lợi nhuận	42.665	42.748	41.23

Khi lãi suất cho vay tăng từ 10% năm 2015 lên 10.5% năm 2016 và 10.2% năm 2017 thì lợi nhuận của công ty có xu hướng giảm mạnh nhất là lợi nhuận trong lĩnh vực kinh doanh BĐS. Năm 2015 lợi nhuận trong lĩnh vực kinh doanh BĐS là 29.439 triệu đồng, thì năm 2016 khi lãi suất cho vay tăng thêm 0.5% lợi nhuận giảm xuống chỉ còn 24.794 triệu đồng, tương ứng giảm 4.645 triệu đồng, giảm 15,778%. Năm 2017 tuy lãi suất cho vay đã giảm so với năm 2016 là 10.2% nhưng vẫn so với năm 2015 và lãi suất huy động lại quá thấp chỉ có 6.9% nên lợi nhuận cũng giảm còn 22.676 triệu đồng, giảm 2.118 triệu đồng so với

năm 2017, tương ứng giảm 8,542%. Lãi suất cho vay tăng cao làm lợi nhuận trong kinh doanh BĐS giảm do lãi suất cao công ty không thể huy động vốn từ ngân hàng vì chi phí cho việc mượn tín dụng là quá cao nên công ty không thể đầu tư mở rộng kinh doanh, người dân cũng không thể đi vay ngân hàng để mua nhà công ty không bán được sản phẩm BĐS nên không thể đem lại nhiều doanh thu cho công ty được dẫn đến công ty ngày càng lâm vào tình trạng vô cùng khó khăn.

2.3. Các kết luận và phát hiện qua nghiên cứu

2.3.1. Thành công và bài học kinh nghiệm

2.3.1.1. Thành công

- Chính sách lãi suất của chính phủ qua các lần biến đổi đã tiến dần đến tự do hóa lãi suất chuẩn bị cho sự hội nhập về lãi suất với nền kinh tế thế giới.

- Cơ chế điều hành lãi suất ngày càng linh hoạt, lãi suất ngày càng phát huy tốt vai trò là công cụ quan trọng của chính sách tiền tệ góp phần điều hành vĩ mô nền kinh tế trong cuộc chiến chống lạm phát hay kích thích tăng trưởng khi nền kinh tế.

- Chính phủ ngày càng giao quyền chủ động trong hoạt động kinh doanh cho các NHTM, qua đó giúp các NHTM có thể tự do thỏa thuận về lãi suất.

✚ Thành công của công ty Thùy Dương:

- + Mặc dù lãi suất trong giai đoạn này biến động gây bất lợi cho công ty nhưng công ty làm ăn vẫn có lãi đạt được chỉ tiêu tài chính đề ra.

- + Công ty đã xây dựng được thương hiệu lớn trên thị trường, nên khi biến động lãi suất nhưng cầu của khách hàng đến sản phẩm của công ty vẫn tăng.

- + Mối quan hệ tốt của công ty với các ngân hàng giúp công ty vay được vốn kinh doanh một cách thuận lợi hơn.

- + Công ty cũng đã lập ra được các quỹ dự phòng rủi ro, phòng kinh doanh của công ty đã tiến hành phân tích và dự báo biến động của lãi suất qua các năm.

2.3.1.2. Bài học kinh nghiệm

- Việc điều tiết nền kinh tế với chính sách tiền tệ tác động tới việc tăng lãi suất của chính phủ vừa có thể tạo ra những thuận lợi và gây ra không ít khó khăn

cho nền kinh tế. Chính vì vậy, chính phủ phải biết đúc kết kinh nghiệm thực tế qua các lần điều chỉnh lãi suất để chính sách tiền tệ luôn phù hợp và tạo nhiều thuận lợi cho nền kinh tế phát triển.

- Riêng với công ty cổ phần đầu tư Thùy Dương bài học đặt ra là luôn phải có tầm nhìn chiến lược dài hạn, hiệu quả và dự báo tốt với biến động lãi suất để từ đó đưa ra được các chiến lược kinh doanh phù hợp trong từng giai đoạn. Bên cạnh đó công ty làm việc phải luôn tuân thủ theo luật pháp và sự điều hành của ngành cũng như chính phủ để có phương án chống đỡ hợp lý trong các thời kỳ khó khăn của nền kinh tế.

2.3.2. Hạn chế và nguyên nhân

2.3.2.1. Hạn chế

Việt Nam đã đưa ra được các biện pháp điều tiết lãi suất tốt hơn song vẫn tồn tại nhiều hạn chế như:

- Điều tiết lãi suất của chính phủ ban hành vẫn bảo thủ và chịu biến động nhiều từ bên ngoài, nên lãi suất thị trường bị méo mó. Hơn nữa sự phối hợp giữa nhà nước và các ngân hàng còn lỏng lẻo thiếu minh bạch, thông tin cung cấp cho thị trường vẫn chưa đầy đủ và thiếu sát thực.
- Sự điều tiết lãi suất của chính phủ vẫn nghiêng về quyền lợi của các NHTM hơn là người dân và doanh nghiệp khi “thắt nút” lãi suất huy động nhưng lãi suất cho vay thì được “cởi trói” bởi hàng loạt các thông tư hướng dẫn cho vay theo lãi suất thỏa thuận. Bởi vậy mới có sự chênh lệch lớn giữa lãi suất cho vay và lãi suất huy động trong năm 2017.
- Tạo sự cạnh tranh thiếu lành mạnh gây mất ổn định trong hệ thống ngân hàng và tình hình kinh tế vĩ mô. Các ngân hàng luôn tìm các đẩy mạnh cho vay hoặc tiến hành hoạt động kinh doanh mạo hiểm nhằm tìm kiếm lợi nhuận
- Công tác dự báo biến động lãi suất của doanh nghiệp Việt Nam nói chung và công ty Thùy Dương nói riêng còn tương đối hạn chế do thiếu kinh nghiệm và thiếu đầu tư.
- Các doanh nghiệp BĐS còn bị phụ thuộc vốn nhiều từ các ngân hàng, chưa chủ động được về vốn nên lãi suất biến động doanh nghiệp BĐS phải chịu ảnh

hưởng rất nặng nề dẫn đến tình trạng thị trường đóng băng như hiện nay.

2.3.2.2. Nguyên nhân

- Từ phía nhà nước:

Một là, nhà nước chưa kiểm soát hết được tình hình hoạt động của các ngân hàng, dẫn đến tình trạng các ngân hàng cho vay dàn trải, không tập chung, cho vay ngầm, tín dụng đen phát triển. Các ngân hàng cạn vốn và nợ xấu ngày càng cao.

Hai là, việc điều hành lãi suất của chính phủ vẫn còn chậm chạp và bảo thủ không phù hợp với tình hình thực tế. Khi điều hành lãi suất vẫn áp đặt một cách gò bó mà không để nó vận động một cách tự do theo cơ chế thị trường, giúp các chủ thể trong nền kinh tế khó khăn trong việc dự báo biến động lãi suất.

Ba là, cơ chế điều hành lãi suất thường chậm so với diễn biến của nền kinh tế, khi nền kinh tế đã rơi vào tình trạng khó khăn rồi thì chính phủ mới đưa ra được các cơ chế điều hành, lúc này chỉ là chạy theo sửa chữa chứ không có sự chủ động từ trước.

Bốn là, các chính sách hỗ trợ lãi suất, chính sách kích cầu mà chính phủ đưa ra chưa tác động được tới các doanh nghiệp vẫn chỉ có hiệu quả trên văn bản, giấy tờ

- Từ phía các ngân hàng:

Một là, tâm lý sợ bị mất khách hàng gửi tiền của các NHTM. Thị trường tài chính của VN đang ngày càng lớn mạnh, tạo ra nhiều kênh đầu tư hấp dẫn như vàng, ngoại tệ, chứng khoán, ... Với sự quản lý thị trường còn lỏng lẻo cộng thêm những hiệu ứng tâm lý đã thu hút tiền nhàn rỗi của cá nhân và doanh nghiệp vào các kênh mạo hiểm. Thực tế cũng cho thấy gửi ngân hàng không còn là kênh duy nhất và hấp dẫn đối với nhà đầu tư có vốn nhàn rỗi. Chính vì vậy, các NHTM luôn tìm mọi cách để thu hút khách hàng gửi tiền và rất lo sợ nếu tuột mất một khách hàng, thậm chí mất khách hàng vay không đáng ngại bằng mất khách hàng gửi vì nếu điều này xảy ra, các NHTM trở thành doanh nghiệp tự doanh. Với cơ chế lãi suất huy động được thỏa thuận nhưng bị khống chế trần như hiện nay, các ngân hàng tung ra nhiều chiêu thức để phá trần mà vẫn an

toàn để giữ chân khách hàng không còn là điều quá khó. Chính vì thế lãi suất cho vay và lãi suất huy động biến đổi khó lường và không theo sự điều tiết của chính phủ như hiện nay.

Hai là, các NHTM phòng xa nguy cơ mất thanh khoản, lo sợ lặp lại kịch bản lạm phát. Với chính sách thắt chặt tiền tệ như hiện nay và chỉ tiêu tăng trưởng tín dụng năm 2016 dưới 20%, mặc dù hiện nay dư nợ tăng không đáng kể nhưng các NHTM vẫn phải tích dự phòng bởi vì nỗi khiếp sợ sự mất thanh khoản từ năm 2008 vẫn rình rập nhiều ngân hàng. Cho nên các ngân hàng tăng cường huy động và hạn chế cho vay nhất là các khoản vay dài hạn.

Ba là, ngân hàng cho các doanh nghiệp vay một các dàn trải không xét đến khả năng có thể thanh toán được của các doanh nghiệp, dẫn đến những doanh nghiệp phá sản mất khả năng chi trả cho ngân hàng, ngân hàng không còn vốn để cho khách hàng khác vay.

Bốn là, các ngân hàng vẫn chưa phát huy được khả năng dự báo biến động lãi suất được dẫn đến vẫn còn bị động trong cách ứng phó.

Năm là, sự liên kết giữa NHNN với các NHTM và các NHTM với nhau còn lỏng lẻo, không thống nhất khi lãi suất các ngân hàng đưa ra là khác nhau, có khi còn chênh lệch nhiều không theo sự điều tiết từ NHNN làm xáo trộn lớn về mặt bằng lãi suất.

- Từ phía ngành BĐS:

Một là, các nhà đầu tư trong ngành nắm bắt thông tin không đầy đủ dẫn đến phản ứng theo “bầy đàn” có lúc đầu tư một cách giàn chải không theo quy luật cung cầu cũng có lúc bán tháo BĐS.

Hai là, thị trường bất động sản đang bị mất niềm tin nghiêm trọng, lượng hàng tồn kho và mắc kẹt là quá lớn trong khi các kênh tạo thu nhập hoặc cung cấp nguồn tiền cho thị trường đều rất khó khăn và hạn chế. Điều đó làm việc huy động vốn vay từ các ngân hàng là khó khăn và việc bán BĐS cũng hạn chế.

- Từ phía công ty cổ phần đầu tư Thùy Dương:

Một là, công ty chưa chủ động dự báo trước biến động của lãi suất vẫn còn phụ thuộc vào các thông tin từ thị trường dẫn đến ứng phó một cách bị động khi

gặp phải khó khăn như hiện nay.

Hai là, công ty phụ thuộc quá nhiều vào nguồn vốn vay từ ngân hàng, ước tính khoảng hơn 60% nguồn vốn kinh doanh BĐS của công ty được vay từ ngân hàng, chính vì vậy lãi suất ảnh hưởng rất nhiều đến nguồn vốn kinh doanh của công ty, qua đó dẫn tiếp tác động đến kết quả kinh doanh.

Ba là, đội ngũ nhân viên của công ty chưa được năng động, thiếu kinh nghiệm thực tế nên không thể dự báo trước và kịp thời ứng phó với khó khăn khi biến động lãi suất.

2.3.3. Các vấn đề đặt ra cần giải quyết

- Nhà nước phải đưa ra được các chính sách điều hành lãi suất phù hợp với thực trạng nền kinh tế và để các chính sách tiền tệ của chính phủ là quan trọng và thực tế giúp các ngân hàng và doanh nghiệp thoát khỏi khó khăn như hiện nay và đưa nền kinh tế thoát khỏi khủng hoảng, ngày càng phát triển.
- Các NHNN và NHTM phải làm như thế nào để hoạt động vẫn đúng với chính sách điều hành của chính phủ nhưng lại tạo điều kiện cho các doanh nghiệp có khả năng vay vốn kinh doanh, nhất là các doanh nghiệp BĐS đang trong quá trình khó khăn như hiện nay.
- Các doanh nghiệp kinh doanh đặc biệt là các doanh nghiệp kinh doanh BĐS phải có các biện pháp kịp thời, hiệu quả để hạn chế mức tối đa ảnh hưởng của lãi suất đến hoạt động kinh doanh của cá nhân công ty cũng như toàn ngành.
- Công ty cổ phần đầu tư Thùy Dương tìm kiếm các biện pháp trước mắt khắc phục được việc thiếu vốn trầm trọng như hiện nay và thiếu khách hàng mua BĐS để công ty trụ vững vượt qua khó khăn như hiện nay, qua đó đưa ra các biện pháp dài hạn giúp công ty phát triển trong tương lai.

CHƯƠNG 3: CÁC ĐỀ XUẤT VÀ KIẾN NGHỊ VỚI VẤN ĐỀ NGHIÊN CỨU

3.1. Quan điểm, định hướng giải quyết vấn đề nghiên cứu

3.1.1. Quan điểm định hướng giải quyết từ phía chính phủ

Thay vì định hướng điều hành lãi suất thận trọng, bảo thủ như giai đoạn trước chính phủ đã khẳng định chính sách tiền tệ và tài khóa năm 2018 sẽ được thực hiện theo hướng thắt chặt nhưng thực tế phù hợp với tình hình kinh tế nước nhà. Đối với lãi suất chính phủ khẳng định sự biến động của lãi suất sẽ phù hợp với tình hình kinh tế trong thời gian đó, không để lãi suất biến động ngoài vòng kiểm soát. Chính phủ sẽ quản lý chặt chẽ hơn với các NHTM và yêu cầu các NHNN phải tạo được mối quan hệ liên kết chặt với các NHTM điều hành và hỗ trợ các NHTM phát triển thực hiện đúng vai trò là cầu nối để chính phủ thực thi chính sách tiền tệ cho nền kinh tế.

Chính sách tài khóa năm 2018 cũng được điều hành theo hướng thắt chặt nhưng thuận theo thực tế. Giảm tỷ lệ thất nghiệp, tăng cường đảm bảo an sinh xã hội, hỗ trợ người nghèo, tăng cường thêm cho giáo dục để đào tạo ra các nhân tài cho đất nước sau này. Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, tạo lòng tin cho doanh nghiệp và người dân vào chính phủ cùng tạo sức mạnh chung đưa đất nước phát triển vững mạnh trên mọi lĩnh vực.

3.1.2. Quan điểm định hướng giải quyết từ phía ngành

Theo đánh giá của Bộ Xây dựng, từ đầu năm đến nay thị trường BĐS tiếp tục gặp khó khăn, giá cả sụt giảm ở tất cả các phân khúc thị trường. Số lượng giao dịch không nhiều, một số dự án không có giao dịch. Nhiều doanh nghiệp BĐS, kinh doanh dịch vụ BĐS thực sự gặp khó khăn, nhất là các doanh nghiệp nhỏ và vừa, tiềm lực tài chính hạn chế, phải vay vốn từ ngân hàng hoặc dựa vào nguồn vốn huy động từ khách hàng để triển khai dự án... Trong bối cảnh như vậy, không ít dự án đang rầm rộ khởi công khiến dư luận không khỏi băn khoăn. Bởi hiện nay có hàng loạt dự án xây xong nhưng vẫn “tiêu điều” do người dân không mua hoặc chỉ lác đác vài hộ đến ở.

Báo cáo mới nhất của Bộ Xây dựng cho thấy, đến nay tại các địa phương cả nước có trên 42.000 căn nhà còn đang tồn kho, trong đó có 26.444 căn hộ và 15.788 căn nhà thấp tầng. Riêng ở TP.Hà Nội, theo thống kê chưa đầy đủ tính đến nay, có tổng số căn hộ chung cư tồn kho (chưa bán hoặc chưa huy động vốn) là 5.789 căn, tương ứng 566.610 m² sàn. Nhà thấp tầng (biệt thự, liền kề) tồn kho 3.483 căn, tương ứng 874.825 m² sàn. Nhà thu nhập thấp còn tồn khoảng 330 căn hộ. Diện tích sàn văn phòng đủ điều kiện cho thuê tồn kho khoảng 175.000 m². Tuy nhiên, theo Bộ Xây dựng số liệu trên chưa phản ánh thực tế tình hình tồn đọng BĐS hiện nay, còn nhiều dự án tồn kho nhưng chưa báo cáo, bên cạnh đó đặc điểm tồn kho BĐS cũng khác, nhiều dự án đã huy động vốn một phần, đã giải phóng mặt bằng, đã đầu tư hạ tầng nhưng phải dừng do không có thị trường, các nhà đầu tư thứ phát đã mua nhưng chưa bán được. Vì vậy, con số thực tế tồn kho BĐS sẽ lớn hơn rất nhiều so với số liệu báo cáo.

Chính vì điều đó bộ ngành xây dựng đã đưa ra các chính sách hạn chế việc xây dựng bừa bãi các dự án BĐS, không cấp phép hoạt động cho các dự án không có đủ vốn trước mắt tránh tình trạng giải phóng mặt bằng xong thì hết vốn. Hiện TP.Hà Nội đang có chủ trương khuyến khích các chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại chuyển nhà thương mại sang nhà xã hội, tái định cư, nhà công vụ. Ngoài ra, Hà Nội sẽ tạm dừng không xem xét các đề xuất đầu tư xây dựng kinh doanh phát triển nhà ở thương mại **từ nay đến ngày 31/12/2017**. TP.Hồ Chí Minh cũng đồng ý cho phép các DN đủ điều kiện được chuyển từ nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội để được hưởng các chính sách hỗ trợ của Chính phủ.

Bộ ngành xây dựng trong một thời gian tới sẽ đưa được giá nhà đất trở về giá trị thực, phù hợp hơn với tình hình thực tế và thu nhập của người dân. Một khi giá còn quá cao, thì các giải pháp đưa ra để hỗ trợ thị trường sẽ khó phát huy hiệu quả khi mà lượng cầu hầu không có do người dân dù có nhu cầu nhà ở hoặc đầu tư không có đủ số tiền quá lớn để mua.

3.1.3. Quan điểm định hướng giải quyết từ phía công ty cổ phần đầu tư Thùy Dương

Trong tình trạng nền kinh tế khó khăn như hiện nay nhất là đối với ngành BĐS công ty Thùy Dương đã được ra được các quan điểm cụ thể để giải quyết vấn đề như:

Công ty sẽ tập trung vay vốn của ngân hàng BIDV, đó là một ngân hàng có uy tín và sức mạnh tài chính so với các ngân hàng khác, bên cạnh đó công ty sẽ huy động thêm vốn từ chủ sở hữu. Công ty tạm thời không huy động vốn từ thị trường chứng khoán vì thị trường này cũng đang rơi vào tình trạng khó khăn.

Nhu cầu về nhà ở của thị trường chủ yếu là nhà dưới 1.5 tỷ nên công ty sẽ tập trung và xây dựng các nhà ở tầm từ 700 triệu đến 1.5 tỷ, ít xây dựng các ngôi nhà 2 tỷ, 3 tỷ như trước kia để phù hợp với nhu cầu thị trường và giúp công ty thu được lợi nhuận. Ban giám đốc Công ty sẽ nhanh chóng đánh giá lại mức độ khả thi và tốc độ thu hồi vốn của các dự án kinh doanh của doanh nghiệp, từ đó tập trung thực hiện những dự án có tốc độ thu hồi vốn nhanh, lợi nhuận cao.

Công ty cũng đã và đang thành lập quỹ dự phòng về tài chính nhằm chủ động ứng phó được với các khó khăn trước mắt. Đồng thời sử dụng thận trọng và linh hoạt công cụ đòn bẩy tài chính trong hoạt động kinh doanh nhằm đạt được mục tiêu gia tăng lợi nhuận trong điều kiện lãi suất thấp, đồng thời hạn chế rủi ro thua lỗ khi lãi suất biến động ngoài dự đoán.

3.2. Các đề xuất với vấn đề nghiên cứu

3.2.1. Hoàn thiện công tác phân tích và dự đoán biến động của lãi suất

Công tác phân tích và dự báo biến động lãi suất góp phần không nhỏ vào việc đưa ra các quyết định và chiến lược kinh doanh cũng như kết quả hoạt động kinh doanh của công ty. Phân tích dự báo biến động lãi suất được tiến hành hiệu quả và có độ chính xác cao sẽ giúp Ban lãnh đạo nắm rõ tình hình và thực trạng về những yếu tố ảnh hưởng như thế nào đến hoạt động kinh doanh của công ty, qua đó có những điều chỉnh về vốn vay, giá cả, chiến lược đầu tư hợp lý. Công tác phân tích và dự đoán biến động lãi suất của công ty còn rất nhiều hạn chế và yếu kém, chưa phát huy hiệu quả. Do đó trong thời gian tới công ty cần nâng cao

chất lượng công tác phân tích dự đoán và có kế hoạch thực hiện một cách rõ ràng.

- *Về công nghệ*, công ty cần đầu tư vào các trang thiết bị, các phần mềm giúp cho các nhân viên thực hiện tốt hơn hoạt động phân tích, nghiên cứu thu thập dữ liệu. Đầu tư vào các lớp học rèn kỹ năng cho các chuyên viên phân tích điều tra nghiên cứu thị trường, giúp họ tiếp cận nhanh nhạy hơn với các phương pháp nghiên cứu.

- *Về nguồn nhân lực*, công ty nên chú trọng khâu tuyển dụng nhân viên ở từng bộ phận và nhân viên của bộ phận kinh doanh, nghiên cứu thị trường. Nhất là nhân viên nghiên cứu, phân tích thị trường đòi hỏi phải có tầm hiểu biết rộng, suy luận logic. Bên cạnh đó, cần có những chính sách đãi ngộ hợp lý, khuyến khích tinh thần làm việc và nâng cao trách nhiệm với công việc của mỗi nhân viên như thưởng cho nhân viên hoàn thành vượt chỉ tiêu, thăng chức cho nhân viên có năng lực lãnh đạo, hằng năm tổ chức các hoạt động du lịch, nghỉ dưỡng cho nhân viên và cả gia đình của họ...

- *Về cơ cấu tổ chức công ty*, cần phải phân chia rõ ràng các bộ phận của công ty làm những việc gì, làm như thế nào, mục đích cụ thể. Ví dụ: với bộ phận phân tích thị trường thì phải có nhiệm vụ phân tích được chính xác biến động của các yếu tố như lãi suất, lạm phát, giá vàng... qua đó giúp bộ phận kinh doanh đưa ra được các chiến lược kinh doanh phù hợp. Nhưng cần phải giám sát quá trình làm việc của những nhân viên thuộc bộ phận phân tích nghiên cứu này, đảm bảo tính khách quan trung thực khi họ tiến hành. Có như vậy mới đánh giá chân thật nhất sự ảnh hưởng của các yếu tố lẫn nhau...

- *Về thị trường nghiên cứu*, không chỉ nghiên cứu thị trường của công ty mà còn nghiên cứu về tình hình của đối thủ cạnh tranh qua đó có thể đánh giá được sự tác động của những quyết định kinh doanh mà đối thủ đưa ra trong thời gian tới để từ đó phía công ty cũng có những chiến thuật kinh doanh hợp lý. Không những thế, qua quá trình tìm hiểu phân tích như vậy, ban lãnh đạo cũng có thể học hỏi được những bài học quý từ đối thủ. Có thể áp dụng những tiến bộ, những điểm mới vào hoạt động kinh doanh của công ty. Và tránh được những

khó khăn mà các công ty khác đã vấp phải.

3.2.2. Giải pháp hoàn thiện các chính sách kinh doanh của công ty

- *Giải pháp về sản phẩm BĐS:* Các sản phẩm BĐS của công ty Thùy Dương chủ yếu là các sản phẩm cao cấp dành cho tầng lớp khách hàng thượng lưu nên giá cả sản phẩm tương đối cao. Vấn đề giá cả đối với tầng lớp khách hàng này không quan trọng bằng chất lượng sản phẩm và dịch vụ của công ty đưa ra. Chính vì điều đó công ty cần phải đẩy mạnh đưa ra các sản phẩm với chất lượng cao như các khu căn hộ cao cấp đạt tiêu chuẩn châu Âu, khách sạn 5 sao.... Bên cạnh đó còn phải đẩy mạnh dịch vụ chăm sóc khách hàng như, mở ra các trung tâm môi giới BĐS của công ty, có chức năng môi giới BĐS phù hợp với sở thích của khách hàng, kèm cả môi giới cả nội thất gia đình, phong thủy. Công ty cũng cần đưa ra các chính sách giảm giá hợp lý và có tính cạnh tranh với các đối thủ khác

- *Giải pháp về xúc tiến thương mại, quảng bá sản phẩm của công ty:* Công ty có thể quảng cáo các sản phẩm của mình thông qua các kênh như báo, tạp chí, mạng, truyền hình, bằng các hình thức như làm một quyển tạp chí riêng của công ty, lập ra trang web riêng để công ty rao bán sản phẩm trên đó hoặc công ty cũng có thể quảng cáo qua các trang Website nổi tiếng như www.batdongsan.com.vn, www.sanbatdongsan.info

Về xúc tiến bán hàng cần thực hiện các chương trình khuyến mại, giảm giá đây được coi là chiêu thức thúc đẩy tiêu thụ hàng hoá nhanh chóng nhất và thúc đẩy tăng doanh thu nhanh nhất. Cuối cùng là xây dựng thương hiệu cho công ty, để khi người tiêu dùng nhắc đến BĐS sẽ nghĩ đến công ty đầu tiên.

3.2.3. Nâng cao năng lực cạnh tranh của công ty

Trước hết công ty cần tăng thêm nguồn trí lực và vật lực cho việc nghiên cứu thị trường cho công ty và thị trường của các đối thủ cạnh tranh, nắm bắt được các ưu và nhược điểm của đối thủ để từ đó đưa ra các chiến lược kinh doanh tạo lên lợi thế so sánh cho công ty. Học tập những điểm mạnh của các đối thủ và pháp huy những điểm mà đối thủ không làm được như mối quan hệ của công ty với nhà nước, với ngân hàng, với khách hàng tiềm năng

Công ty Thùy Dương cần phải lập kế hoạch hoạt động cụ thể, đưa ra các chiến lược kinh doanh sao cho mang tính cạnh tranh tốt nhất đem lại kết quả cao nhất. Không tránh khỏi sự đối đầu với những đối thủ “nặng ký” nên công ty cần cân nhắc liệu khi tiến hành quyết định này thì phía đối thủ có những hành động gì hay không? Tóm lại, đây là phần nhiệm vụ và trách nhiệm rất quan trọng của bậc lãnh đạo công ty vì vậy sự thành công hay thất bại đều phụ thuộc nhiều vào điều này.

3.2.4. Giải pháp đối với nguồn vốn kinh doanh BĐS

- Công ty nên tìm kiếm vốn kinh doanh từ các nguồn khác, để tránh phụ thuộc quá nhiều vào nguồn vốn vay ngân hàng vì theo nguyên cứu có hơn 60% vốn dành cho việc kinh doanh BĐS của công ty là đi vay ngân hàng. Công ty có thể vay từ các nguồn khác như vay vốn ODA, vốn nhà nước hay từ quỹ của ngành BĐS, công ty cũng có thể pháp hành cổ phiếu, trái phiếu để huy động trên thị trường chứng khoán. Nhưng trước khi đi vay công ty nên tính toán và dự báo đầu đủ, chính xác về chi phí lãi vay, khi xem xét đánh giá hiệu quả và quyết định thực hiện với các phương án kinh doanh của công ty để biết được khả năng sinh lời và khả năng chi trả cho một dự án đầu tư kinh doanh BĐS. Bên cạnh đó, công ty cũng nên so sánh lãi suất cho vay và khả năng thanh khoản của các khoản vay giữa các ngân hàng với nhau, để tìm kiếm được nguồn vay tốt nhất. Công ty cũng nên phối hợp với các công ty khác trong ngành tổ chức hội nghị để chia sẻ kinh nghiệm, nguồn hàng, khả năng hỗ trợ lẫn nhau về mặt tài chính để có thể vững vàng vượt qua khó khăn trong giai đoạn khủng hoảng này, nhất là khi thị trường BĐS đang đóng băng.

3.3. Các kiến nghị

3.3.1. Kiến nghị với nhà nước

Thứ nhất, nhà nước nên khuyến khích phát triển đồng bộ các thị trường tài chính, đa dạng hóa các kênh huy động vốn trong nền kinh tế để nhằm đáp ứng nhu cầu vốn ngày càng tăng của doanh nghiệp, hạn chế tình trạng tín dụng đen, thị trường tài chính ngầm phát triển tự do không kiểm soát.

Thứ hai, điều hành lãi suất một cách linh hoạt, kịp thời, duy trì mặt bằng lãi suất

ổn định, phù hợp cơ chế thị trường trên cơ sở sử lý tốt mối quan hệ về lợi ích, các ngân hàng và người vay tiền.

Thứ ba, hạn chế sử dụng các biện pháp hành chính trong điều hành lãi suất, làm biến dạng sự vận động của lãi suất để đảm bảo lãi suất trong nền kinh tế vận động theo cơ chế thị trường, giúp các chủ thể tham gia thị trường có thể dự báo, đưa ra các giải pháp đối phó kịp thời.

Thứ tư, tăng cường năng lực dự báo kinh tế và sớm đưa ra các giải pháp điều tiết mang tính đón đầu để tránh các cú sốc về lãi suất, gây tổn thương cho các chủ thể trong nền kinh tế.

Thứ năm, trong bối cảnh suy giảm kinh tế như hiện nay, cần thực hiện triệt để và kiên trì giải pháp hỗ trợ lãi suất, tạo điều kiện thuận lợi cho mọi doanh nghiệp có thể tiếp cận được sự hỗ trợ của chính phủ nhằm phát huy tốt nhất hiệu ứng từ gói kích cầu này đối với toàn bộ nền kinh tế.

3.3.2. Kiến nghị với các ngân hàng

Thứ nhất, NHNN cần tiếp tục duy trì chính sách tiền tệ chặt chẽ và thận trọng nhằm mục tiêu bình ổn lạm phát và ổn định kinh tế vĩ mô bởi vì việc bơm tiền và nới rộng tín dụng gây áp lực lạm phát. Đồng thời việc bơm tiền vào bất động sản sẽ lại tạo ra bong bóng bất động sản. Điều này sẽ khó đưa nền kinh tế về trạng thái cân bằng và nguy cơ nợ xấu sẽ lại tăng cao.

Thứ hai, NHNN nên gỡ trần lãi suất huy động, quy định lãi suất cho vay tối đa bao gồm tất cả các khoản phụ phí đi kèm. Đồng thời, tăng cường quản lý, giám sát hoạt động cho vay của NHTM, áp dụng chế tài và nếu cần thiết rút giấy phép kinh doanh để lập lại kỷ cương thị trường.

Thứ ba, trước khi cho một doanh nghiệp nào vay các NHTM nên phân tích, đánh giá chính xác khả năng sinh lời của doanh nghiệp để từ đó xác định lãi suất cho vay hợp lý, đảm bảo đôi bên cùng có lợi, tránh cho vay dàn trải, thiếu kiểm soát khả năng chi trả.

Thứ tư, ngân hàng cần nâng cao khả năng dự báo và thực hiện tốt vai trò tư vấn về lãi suất cho vay đối với khách hàng để giúp các doanh nghiệp phòng ngừa và hạn chế rủi ro cho chính doanh nghiệp và cho cả ngân hàng.

Thứ năm, thực hiện thường xuyên và kịp thời các chính sách ưu đãi, chia sẻ khó khăn về lãi suất với các khách hàng gặp khó khăn trong khả năng của mình, qua đó hỗ trợ khách hàng phát triển bền vững và gắn bó với ngân hàng, nhất là đối với các doanh nghiệp kinh doanh BĐS đang gặp khó khăn như hiện nay.

Thứ sáu, phát huy vai trò của hiệp hội ngân hàng trong việc thực hiện chính sách lãi suất ổn định, đồng nhất, để vừa đảm bảo lợi ích kinh doanh của ngân hàng vừa tránh những xáo trộn về mặt bằng lãi suất gây ảnh hưởng đế nền kinh tế.

Thứ bảy, hạ lãi suất cho vay đối với các doanh nghiệp BĐS vì hiện nay ngành kinh doanh BĐS đang lâm vào tình trạng vô cùng khó khăn, cần cứu vãn khẩn cấp.

3.3.3. Kiến nghị với ngành bất động sản

Thứ nhất, ngành BĐS thường xuyên cung cấp đầy đủ thông tin cho các doanh nghiệp trong ngành như biến động lãi suất, biến động thị trường BĐS và điều hành các doanh nghiệp trong ngành hoạt động theo đúng hướng đi của quy luật cung cầu BĐS, không để các doanh nghiệp tự ý hoạt động đơn lẻ dẫn đến phản ứng trái chiều.

Thứ hai, ngành BĐS cần lập quỹ cho hoạt động kinh doanh BĐS như quỹ tiết kiệm nhà ở, quỹ đầu tư phát triển BĐS, quỹ tín thác BĐS, quỹ đầu tư thế chấp BĐS... Các quỹ này dùng để hỗ trợ các doanh nghiệp có thể vay được vốn và để phòng ngừa rủi ro cho ngành khi ngành gặp khó khăn như giai đoạn này.

3.4. Những vấn đề đặt ra cần tiếp tục nghiên cứu

Khi nghiên cứu về đề tài “*Ảnh hưởng của lãi suất đến hoạt động kinh doanh BĐS của công ty cổ phần đầu tư Thùy Dương trong giai đoạn hiện nay*” tác giả nhận thấy đây là một vấn đề khá hấp dẫn và quan trọng cần nghiên cứu. Đề tài đã tập trung nghiên cứu những vấn đề như lý thuyết về lãi suất, lý thuyết về hoạt động kinh doanh BĐS, phân tích thực trạng kinh doanh BĐS của công ty Thùy Dương, phân tích thực trạng ảnh hưởng của lãi suất đến hoạt động kinh doanh BĐS của công ty. Từ đó tìm ra các giải pháp giúp công ty thoát khỏi tình trạng khó khăn như hiện nay và phát triển trong tương lai. Tuy nhiên do tầm hiểu biết có hạn nên việc nghiên cứu của tác giả vẫn còn nhiều thiếu sót cần phải giải

quyết như:

- Nghiên cứu ở quy mô rộng hơn, nghiên cứu ảnh hưởng của lãi suất không chỉ riêng đến hoạt động kinh doanh BĐS của công ty mà liên quan đến toàn bộ hoạt động kinh doanh của công ty như nội ngoại thất, thời trang...
- Từ việc nghiên cứu công ty có thể liên kết nghiên cứu tới toàn ngành BĐS giúp ngành thoát khỏi tình trạng đóng băng BĐS như hiện nay.
- Nghiên cứu tìm ra biện pháp giảm ảnh hưởng tiêu cực của lãi suất đến toàn bộ nền kinh tế nước nhà.

KẾT LUẬN

Trong bối cảnh nền kinh tế khó khăn như hiện nay nhất là với ngành bất động sản đang trong thời kỳ đóng băng, làm cho hàng ngàn công ty tuyên bố phá sản. Trước những vấn đề tồn tại, các doanh nghiệp phải tìm ra các giải pháp trụ vững trên thị trường, vượt qua cơn sóng gió và phát triển trong tương lai.

Bài khóa luận của tôi đã làm rõ thực trạng hoạt động kinh doanh bất động sản của công ty cổ phần đầu tư Thùy Dương, biến động của lãi suất cho vay, lãi suất huy động vốn giai đoạn 2015 – 2017, qua đó phân tích được ảnh hưởng của lãi suất đến hoạt động kinh doanh BĐS của công ty, cũng như hạn chế, nguyên nhân và định hướng cho công ty vào tương lai. Do điều kiện về thời gian và hạn chế về trình độ nên bài khóa luận của tôi vẫn còn nhiều thiếu sót nhưng hy vọng nó có ý nghĩa một phần giúp công ty Thùy Dương tìm ra giải pháp vượt qua khó khăn như bây giờ.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Batdongsan.com.vn
2. Bộ luật dân sự năm 2005 của nước Cộng hòa XHCN Việt Nam
3. Cao Thế Sơn, Nguyễn Phi Long, Võ Thúy Vi trường đại học kinh tế TP. Hồ Chí Minh, tiểu luận “*Lãi suất ngân hàng và hoạt động của doanh nghiệp*”
4. Đinh Tuấn Minh, Tô Trung Thành, Edmumd Malesky, Nguyễn Đức Thành, bài nghiên cứu “*Ảnh hưởng của chính sách hỗ trợ lãi suất đối với hoạt động của các doanh nghiệp*”
5. dlib.ptit.edu.vn
6. Đoàn Thị Hằng – K45F3 đại học Thương Mại, luận văn “*Phân tích tác động chính sách lãi suất đến hoạt động kinh doanh của ngân hàng Thương Mại Cổ Phần Quân Đội*”
7. Lê Thị Thùy trường đại học Kinh Tế Quốc Dân, luận văn “*Phân tích sự ảnh hưởng của lãi suất đến kết quả sản xuất kinh doanh của Tổng công ty Giấy Việt Nam*”
8. Luật doanh nghiệp năm 2005 của nước Cộng hòa XHCN Việt Nam
9. Luật kinh doanh bất động sản năm 2006 của Quốc hội nước Cộng hòa XHCN Việt Nam
10. Sanbatdongsan.info
11. [Tailieu.vn](http://tailieu.vn)
12. Trần Đại Nghĩa – K45F3 đại học Thương Mại, luận văn “*Phân tích tác động chính sách lãi suất đến hoạt động đầu tư của công ty cổ phần VN – VINACITY*”
13. Trường đại học Công Nghiệp TP. Hồ Chí Minh, đề tài nghiên cứu “*Phân tích ảnh hưởng của lãi suất đến hoạt động của thị trường tài chính, ý nghĩa của việc phân tích đối với việc quản lý và điều hành lãi suất của chính phủ*”
14. Trường đại học Kinh Tế Quốc Dân (2008), *Giáo trình nguyên lý kinh tế vĩ mô*, nhà xuất bản Lao động
15. [Vi.wikipedia.org](http://vi.wikipedia.org)
16. [Voer.edu.vn](http://voer.edu.vn)