

Tín dụng cho bất động sản ở Việt Nam - khái quát và một số đề xuất chính sách

ĐỖ THỊ KIM HẢO

Dã nhiều năm nay, thị trường bất động sản (BDS) ở Việt Nam luôn là một chủ đề nóng, bởi vì thị trường BDS ở Việt Nam đã từng trải qua các giai đoạn rất kịch tính - khi quá nóng, khi nguội lạnh và hiện nay đã có nhiều ý kiến đề nghị các cơ quan quản lý nhà nước có các giải pháp "cứu" các dự án BDS bằng cách mở van tín dụng. Điều đó khẳng định rằng, vấn đề tài chính cho BDS đang ngày càng trở nên đáng quan tâm. Trong bối cảnh đó, bài viết cố gắng đánh giá tổng quan tình hình cho vay BDS ở Việt Nam thời gian qua, trên cơ sở đó đưa ra một số chính sách tương ứng.

1. Khái quát cấp độ phát triển của thị trường bất động sản Việt Nam

Theo nghiên cứu gần đây (TS. Đinh Văn Ân, 2011), thị trường BDS Việt Nam đã phát triển đáng kể và đã qua các cấp độ phát triển khác nhau. Có thể chia thành bốn cấp độ: sơ khai, tập trung hóa, tiền tệ hóa và tài chính hóa. Cấp độ phát triển của thị trường BDS Việt Nam nói chung được biểu hiện rõ nét ở các thị trường BDS ở Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh.

(i) Cấp độ sơ khai trong những năm 1990:

Trước năm 1993, thị trường BDS Việt Nam hoàn toàn sơ khai. Các giao dịch diễn ra chủ yếu trong dân cư, nhỏ lẻ với tốc độ tăng không lớn với tính chất pháp lý thường là không chính thức, đối tượng giao dịch chủ yếu là nhà ở có sẵn, đất thổ cư. Địa bàn giao dịch chủ yếu là 4 quận nội thành Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh và một số vùng ven... Nét đặc trưng của cấp độ phát triển sơ khai này là: các hoạt động diễn ra mang tính tự phát, chủ thể có các quyền liên quan đến đất đai được coi là đối tượng quyết định hành vi giao dịch. Từ khi có Luật Đất đai năm 1993, quyền sử dụng đất được xác định giá cả, chủ thể có quyền sử dụng đất được giao 5 quyền,

trong đó có quyền chuyển nhượng và thế chấp. Hệ quả là đất đai (quyền sử dụng đất) được giao dịch trên thị trường. Giai đoạn này, các hoạt động đầu tư phát triển BDS bắt đầu sôi động, như các công trình liên doanh xây các cao ốc... Các giao dịch kinh doanh BDS giai đoạn này tuy đơn lẻ nhưng đã khá sôi động. Quy mô thị trường ở giai đoạn này nhỏ và trình độ giao dịch được coi là thấp.

(ii) Cấp độ tập trung hóa của thị trường bất động sản ra đời đầu những năm 2000.

Đặc trưng của cấp độ này là sự gia tăng mạnh mẽ của các chủ đầu tư, hoạt động mua bán trên thị trường theo định hướng phát triển kinh tế của từng vùng và khu vực. Các hoạt động đầu tư, xây dựng của các chủ đầu tư diễn ra sôi động và chủ thể này chính là nhân tố quyết định của thị trường. Từ đầu năm 1999, một chu kỳ mới tăng trưởng của thị trường BDS được hình thành nhờ một số nguyên nhân:

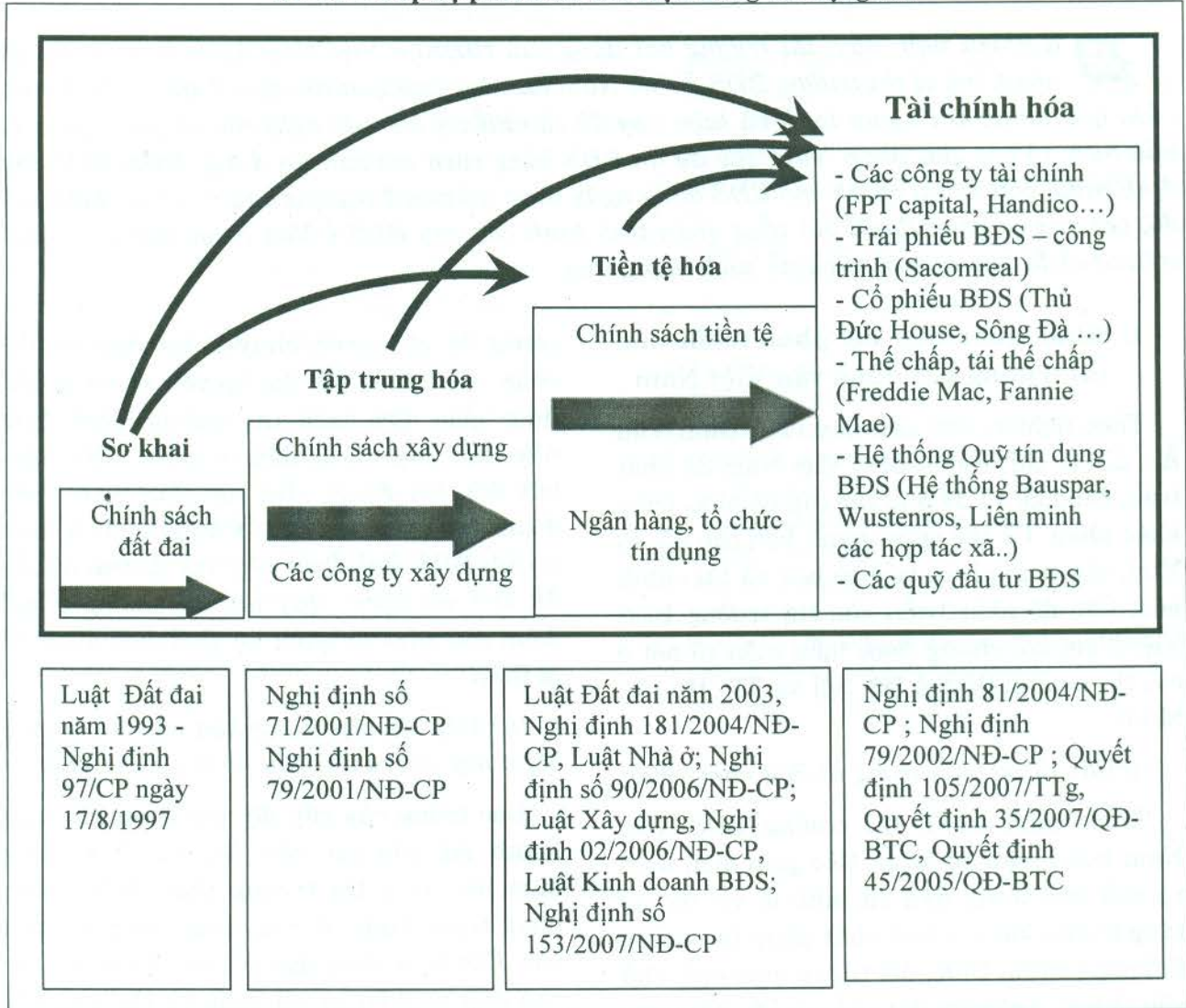
- Nhà nước ban hành một loạt các văn bản nói rộng thị trường BDS như quyền sử dụng đất chính thức được công nhận là hàng hóa.

Đỗ Thị Kim Hảo, TS., Học viện Ngân hàng.

- Sự phục hồi sau khủng hoảng Đông Á, dòng vốn FDI chảy vào BĐS Việt Nam.
- Làn sóng đầu tư mới do môi trường đầu tư ở Việt Nam được coi là ổn định và cải thiện.
- Vốn ODA cam kết vào Việt Nam tăng cao.

Do đó, giai đoạn này được coi là giai đoạn thành công nhất của các doanh nghiệp xây dựng. Trong giai đoạn này, thị trường BĐS đã tăng trưởng cả về quy mô, phạm vi và số lượng.

HÌNH 1: Cấp độ phát triển của thị trường bất động sản



Nguồn: TS. Đinh Văn Ân, 2011.

(iii) Cấp độ tiền tệ hóa thị trường bất động sản ra đời từ khi có Luật đất đai năm 2003.

Trong cấp độ này, các hoạt động đi vay, thế chấp từ các chủ đầu tư, kinh doanh BĐS với các ngân hàng và các tổ chức tín dụng, thậm trí trong nội bộ các ngân hàng cũng tăng cường các hoạt động liên quan đến đầu tư BĐS. Đặc trưng của cấp độ này là các

ngân hàng là chủ thể quan trọng và quyết định trên thị trường BĐS. Hiện nay, thị trường BĐS Việt Nam đang ở vào cấp độ này.

Tại Việt Nam, trong giai đoạn này, xét bên cung, phía các nhà đầu tư tại Việt Nam có một số đặc điểm:

- Một lượng vốn tín dụng từ khu vực ngân hàng cung cho thị trường BĐS là khá lớn và

nhANH, có năm tăng trưởng tín dụng cho BĐS là 40% và đưa dư nợ cho vay BĐS lên trên 10% (trước đó chỉ 8%) tổng dư nợ cho vay nền kinh tế.

- Hệ thống ngân hàng Việt Nam đã thâm nhập vào BĐS (tài trợ trực tiếp) dưới hình thức các công ty trực thuộc hoặc thuộc dạng tập đoàn. Trên thị trường giai đoạn này ta thấy có các công ty trực thuộc ngân hàng như ABCReal, VPREIT, BIDVLand.

2. Các nguồn tài chính cho bất động sản ở Việt Nam

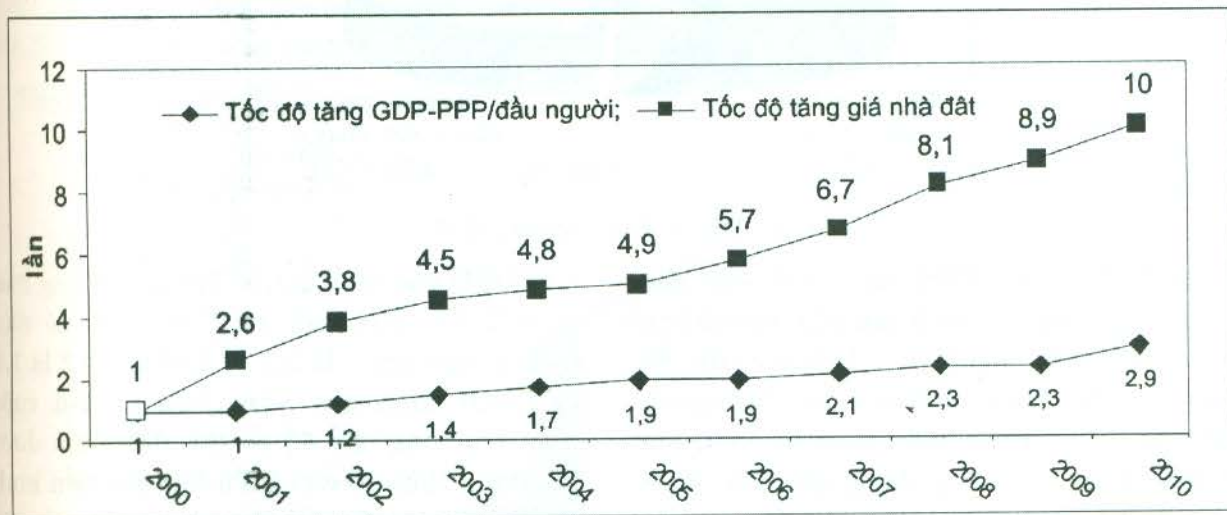
Nghiên cứu của Ủy ban Giám sát tài chính quốc gia, về nhu cầu tín dụng BĐS Việt Nam đã chỉ ra rằng, tín dụng BĐS là khách quan và cần thiết bởi giá trị BĐS thường lớn và vượt quá năng lực tài chính của chủ đầu tư. Các ngân hàng thương mại không chỉ tài trợ cho nguồn cung BĐS, nên các nhà đầu tư phải vay tới 70-80% vốn từ khu vực ngân hàng nhằm thực hiện dự án,

mà còn hướng tới các nhà đầu tư/người tiêu dùng cá nhân có nhu cầu mua bất động sản để sử dụng hoặc đầu cơ. Bởi vậy, thị trường BĐS phụ thuộc khá chặt chẽ vào tăng trưởng tín dụng của khu vực ngân hàng. Tuy nhiên, vấn đề thu nhập của khu vực dân cư lại quyết định đáng kể đến phân khúc thị trường nhà ở và đất ở....

a. Thu nhập, tiết kiệm của dân cư và kiều hối

- Thu nhập của dân cư: dễ nhận thấy, thu nhập của dân cư có thể quyết định đến cầu về nhà ở và thu nhập dân cư cũng chính là nguồn tài chính trực tiếp cho BĐS. Nghiên cứu của TS. Lê Xuân Nghĩa (2011) chỉ ra rằng, tốc độ tăng giá nhà đất nhanh hơn rất nhiều so với tốc độ tăng thu nhập đầu người ở Việt Nam. Điều này phản ánh đại đa số người dân không đủ nguồn tài chính để thực hiện nhu cầu nhà đất vì giá nhà đất tăng quá cao so với thu nhập bình quân của dân chúng.

HÌNH 2: Tốc độ tăng giá nhà đất và tốc độ tăng GDP/dầu người



Nguồn: Ủy ban Giám sát tài chính quốc gia; TS Lê Xuân Nghĩa. 2011.

- Tiết kiệm dân cư: theo kết quả điều tra về khu vực hộ gia đình thành phố có tích lũy của Ủy ban Giám sát tài chính quốc gia, BĐS là kênh đầu tư ưa thích của các hộ gia đình thành phố có tích lũy, chiếm 34% tổng số hộ gia đình có các hoạt động

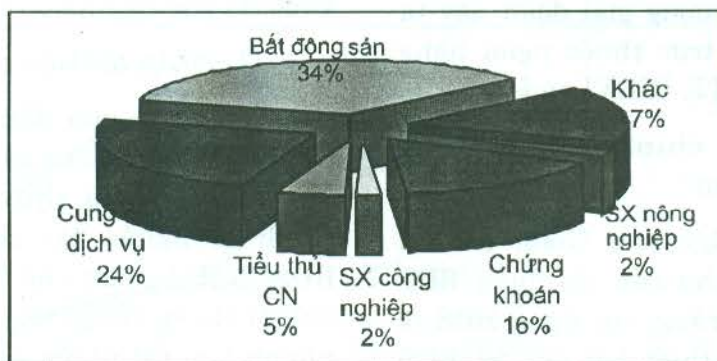
đầu tư. Tiếp theo là các hoạt động cung cấp dịch vụ chiếm 24%. Đầu tư cho sản xuất còn hạn chế với tỷ lệ dưới 10%/tổng số hộ gia đình có hoạt động đầu tư. Mặc dù kết quả cuộc điều tra chưa mang tính đại diện cho thị trường, song cũng phần nào phản

ảnh hưởng đầu tư của các hộ gia đình và người dân. Phân tích số liệu của các ngân hàng cho vay đầu tư BĐS cho thấy, đa số (68%) người sử dụng tín dụng BĐS này là

với mục đích đầu tư (ý định sinh lời) và chỉ có số ít (32%) trong số sử dụng tín dụng BĐS là để cho mục đích mua nhà để ở.

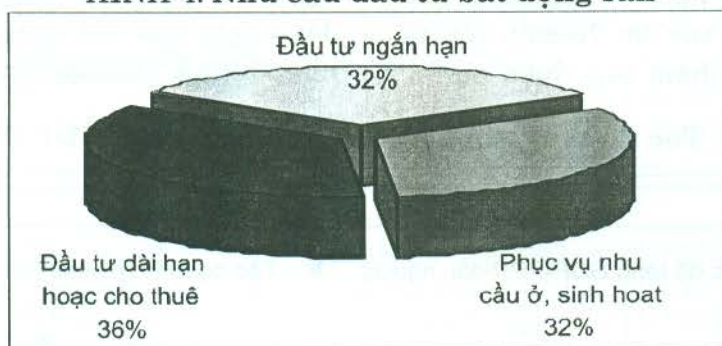
HÌNH 3: Cơ cấu các kênh đầu tư của các hộ gia đình thành thị Việt Nam

Đơn vị tính: % tổng số gia đình có hoạt động đầu tư



Nguồn : TS. Lê Xuân Nghĩa, 2011.

HÌNH 4: Nhu cầu đầu tư bất động sản



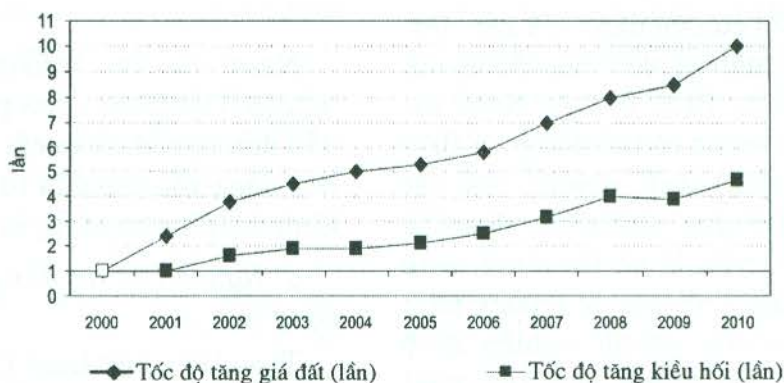
Nguồn : TS. Lê Xuân Nghĩa, 2011.

- Kiều hối cho BĐS: kiều hối suy cho cùng cũng chính là tiết kiệm của dân chúng chuyển từ nước ngoài về. Nghiên cứu và khảo sát của Ủy ban Giám sát tài chính quốc gia chỉ ra rằng, trên thực tế, kiều hối đã góp phần làm tăng dòng tiền vào BĐS thời gian qua ở Việt Nam, do vậy tốc độ tăng kiều hối tỷ lệ thuận với tốc độ tăng giá nhà đất. Nghiên cứu này chỉ ra rằng, lượng kiều hối tăng mạnh với mức tăng bình quân khoảng 25%/năm trong những năm qua. Kiều hối được chuyển về Việt Nam từ mức 1,1 tỷ USD năm 2001, đến mức khoảng

8 tỷ USD vào năm 2010. Trong 6 tháng đầu năm 2011, kiều hối về Việt Nam có dấu hiệu giảm (quý 1 là 2,4 tỷ USD, quý 2 là 1,9 tỷ USD). Đến nay vẫn chưa có một cuộc điều tra tổng thể để có thể đánh giá được tác động thật sự của kiều hối đến nền kinh tế Việt Nam. Tuy nhiên, theo kết quả một cuộc điều tra tiến hành với hơn 4.000 hộ gia đình Việt Nam có liên quan đến kiều hối thì phần lớn kiều hối về Việt Nam được dùng để mua nhà đất, một phần nhỏ hơn còn lại được gửi tiết kiệm và mua các sản phẩm sử dụng lâu dài.

HÌNH 5: Tốc độ tăng giá nhà đất và tốc độ tăng kiều hối

Đơn vị tính: lần



Nguồn : TS. Lê Xuân Nghĩa, 2011.

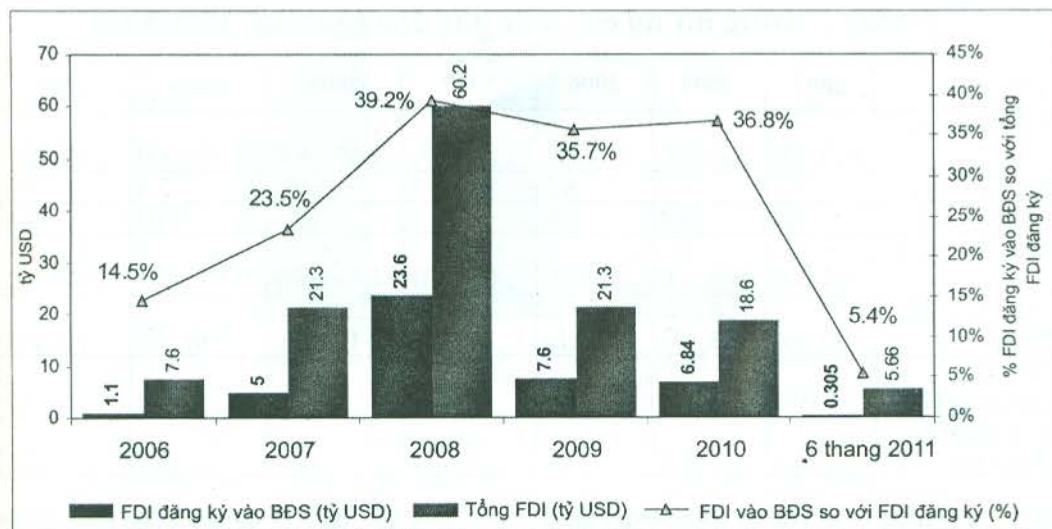
b. Dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI)

Luật Đất đai năm 2003 đã cho phép nhà đầu tư nước ngoài đầu tư vào lĩnh vực BĐS. Theo số liệu báo cáo, từ năm 2006, vốn FDI vào BĐS tăng mạnh bất chấp cuộc suy thoái kinh tế thế giới. Năm 2008, vốn FDI vào lĩnh vực BĐS đạt mức cao nhất là 23,6 tỷ USD vốn đăng ký và năm 2010 FDI cho BĐS là 6,84 tỷ USD, BĐS trở thành lĩnh vực thu hút nhiều vốn FDI nhất trong thời gian này.

Theo số liệu của Tổng cục Thống kê cho

thấy, FDI thời gian năm 2007 - 2010 đã tập trung vào BĐS hơn là các ngành công nghiệp khác xét cả về số lượng và tỷ trọng. Theo số liệu thống kê của Cục Đầu tư nước ngoài cho thấy vốn đăng ký vào BĐS thời gian này đã chiếm trên 30% tổng FDI, cá biệt có năm tỷ lệ này đã lên tới gần 40% (2008). Sự giảm sút của FDI trong 6 tháng đầu năm 2011 cũng làm cho FDI đăng ký vào BĐS giảm đi đáng kể; trong thời gian này, dòng vốn FDI vào BĐS đã suy giảm mạnh và chỉ còn 305 triệu USD, mức thấp nhất trong 5 năm qua.

HÌNH 6: Vốn FDI đăng ký vào BĐS (tỷ USD)



Nguồn: Cục Đầu tư nước ngoài, Bộ Kế hoạch và đầu tư, TS. Lê Xuân Nghĩa, 2011.

c. Vốn của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản

Theo các nghiên cứu và đánh giá gần đây, đã có một số kết luận về vốn của các doanh nghiệp kinh doanh BĐS ở Việt Nam rất đáng quan tâm và cũng có thể đúng với BĐS Hà Nội: hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp BĐS dựa nhiều vào đòn bẩy tài chính, mà chủ yếu là từ tín dụng ngân hàng, trong khi đó, ở những thị trường phát triển, nguồn vốn của doanh nghiệp kinh doanh BĐS chủ yếu thông qua việc phát hành trái phiếu trên thị trường.

Khả năng huy động vốn của doanh nghiệp BĐS trên thị trường chứng khoán Việt Nam rất hạn chế do thị trường chứng khoán đang không thuận lợi: thanh khoản trên thị trường sụt giảm mạnh. Giá cổ phiếu trên hai sàn chứng khoán giảm mạnh, có nhiều cổ phiếu có thị giá dưới giá trị sổ sách kế toán, giá trị dưới mệnh giá. Sự suy giảm của thị trường chứng khoán đã tác động lớn tới các doanh nghiệp BĐS - khu vực có mức vốn hóa cao trên thị trường. Số lượng doanh nghiệp BĐS niêm yết trên thị trường chứng khoán hiện là 58. Trong 6 tháng đầu năm 2011, giá trị cổ phiếu của nhóm này giảm từ 50 đến 70%. Lợi nhuận giảm mạnh do chi

phí tăng cao, thị trường đầu ra bị đóng băng, trong khi nguồn vốn hoạt động cạn kiệt.

Ngoài ra, thị trường trái phiếu doanh nghiệp Việt Nam chưa phát triển. Điều này dẫn đến hạn chế cho các doanh nghiệp trong huy động vốn cho đầu tư phát triển sản xuất kinh doanh nói chung và BĐS nói riêng.

d. Nguồn vốn tín dụng ngân hàng cho bất động sản

Theo Điều 132 Luật Các tổ chức tín dụng, các tổ chức tín dụng không được trực tiếp kinh doanh BĐS nhưng được cung tín dụng cho BĐS dưới hình thức tín dụng cho các dự án và cho mua nhà của các hộ gia đình; Luật cũng không cấm các tổ chức tín dụng gián tiếp đầu tư vào BĐS thông qua công ty con và ngay cả việc xây dựng trụ sở ngân hàng. Theo các văn bản dưới luật (như Thông tư 13/2010/TT-NHNN ngày 20/5/2010), cho vay BĐS của ngân hàng được hạn chế và không khuyến khích. Ý tưởng thiết kế của Luật về vấn đề này là nhằm hướng dòng tín dụng đến khu vực sản xuất vật chất thực sự. Thống kê cho thấy, tín dụng BĐS ở Việt Nam được cung cấp bởi hầu hết các ngân hàng thường mại và các tổ chức tín dụng khác.

BẢNG 1: Tổng dư nợ cho vay bất động sản tại Việt Nam

	2003	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011 (f)
GDP(giá hiện hành, tỷ đồng)	613.400	839.200	774.300	1.144.000	1.455.000	1.755.000	1.952.000	2.069.120
Tăng trưởng GDP (%)	7,3	8,4	8,2	8,5	6,2	5,3	6,8	6,0
Lạm phát (CPI % yoy)	3,0	8,4	6,6	12,6	19,9	10,0	11,8	19,0
Tín dụng toàn hệ thống (tỷ đồng)	311.000	543.100	693.800	1.067.701	1.339.000	1.843.800	2.393.400	2.800.278
Trong đó: tín dụng cho BĐS (tỷ đồng)	32.966	68.431	101.210	115.962	163.360	218.786	236.198	255.025
Tỷ trọng tín dụng BĐS/tổng tín dụng (%)	10,6	12,6	14,6	10,9	12,2	11,9	9,9	9,1
Độ sâu tài chính BĐS (tín dụng BĐS/GDP, %)	5,4	8,2	13,1	10,1	11,2	12,5	12,1	12,3

Nguồn: Ngân hàng Nhà nước, Ủy ban Giám sát tài chính quốc gia, Bộ Xây dựng và tính toán của tác giả.

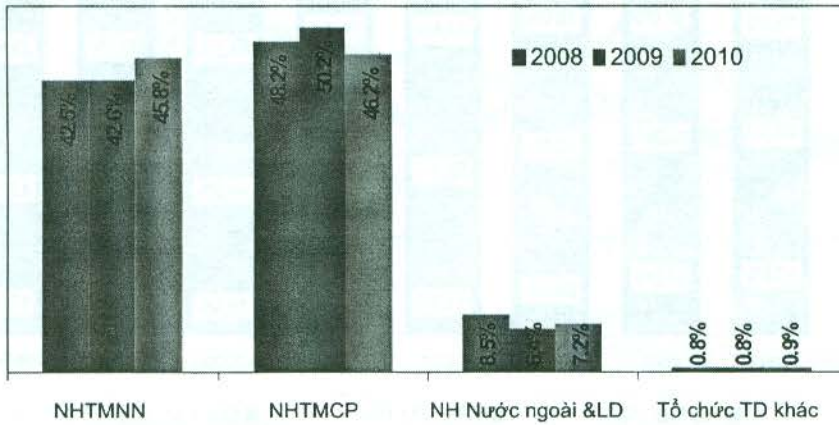
Tổng cung tín dụng BĐS trong 10 năm qua đã tăng liên tục và đáng kể nhất là từ

năm 2005. Tín dụng BĐS so với GDP (độ sâu tài chính BĐS) từ mức chỉ khoảng 5% GDP đã lên trên 10% GDP là mức khá so với nhiều nước trên thế giới. Tổng tín dụng BĐS năm 2003 chỉ đạt 33 nghìn tỷ đồng thì năm 2011 đạt khoảng 255 nghìn tỷ đồng; mức độ tăng trưởng tín dụng BĐS có giai đoạn đạt tốc độ rất mạnh, 40% so với năm trước. Nếu so với tổng dư nợ cho nền kinh tế, tín dụng BĐS của ngành ngân hàng liên tục chiếm khoảng trên dưới 10% tổng dư nợ; một số năm tăng cao, tỷ lệ này lên tới

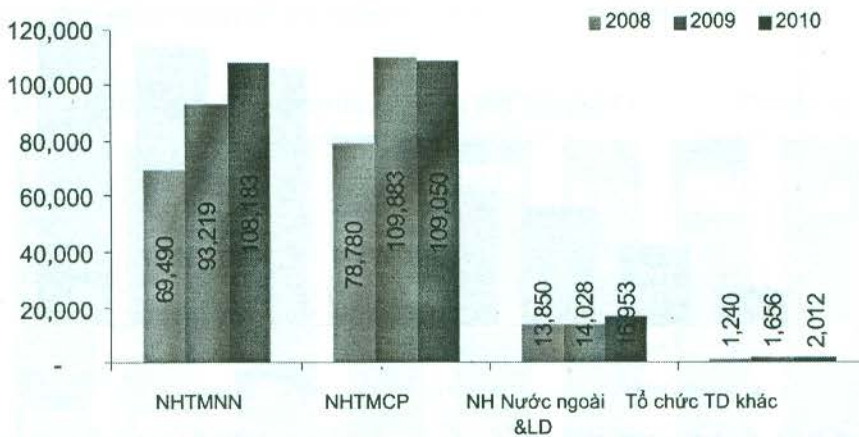
13-13% tổng dư nợ cho vay nền kinh tế của cả hệ thống ngân hàng. Từ năm 2010 trở lại đây, tỷ lệ tín dụng BĐS so với tổng tín dụng giảm đi đáng kể phản ánh chính sách từ NHNN hạn chế tín dụng vào khu vực bất động sản. Theo Thông tư 13, mức trích lập dự phòng rủi ro đối với cho vay tín dụng BĐS đã tăng từ 100% lên 250%; theo tinh thần Nghị quyết 11/NQ-CP ngày 24-2-2011, NHNN cũng đã khống chế mức cho vay phi sản xuất xuống mức thấp hơn 20% tổng dư nợ.

Dư nợ BĐS phân theo khối ngân hàng:

HÌNH 7: Tín dụng BĐS theo khối ngân hàng (% so với tín dụng BĐS của cả hệ thống)



HÌNH 8: Tín dụng cho BĐS theo nhóm ngân hàng (đơn vị: tỷ đồng)



Dư nợ cho vay BĐS theo khối ngân hàng trên toàn quốc: nhìn chung, trong nhiều năm trước 2000, khối NHTMQD là khối cho vay BĐS nhiều hơn cả. Tuy nhiên từ năm 2006 trở đi, khối NHTMCP dường

như đã tích cực cho vay BĐS hơn những năm trước và trở thành khối cho vay BĐS chiếm trên dưới 50% tổng dư nợ BĐS của cả hệ thống; Khối ngân hàng liên doanh có mức dư nợ cho vay BĐS chiếm khoảng 7-8% tổng

dư nợ BĐS của cả hệ thống.

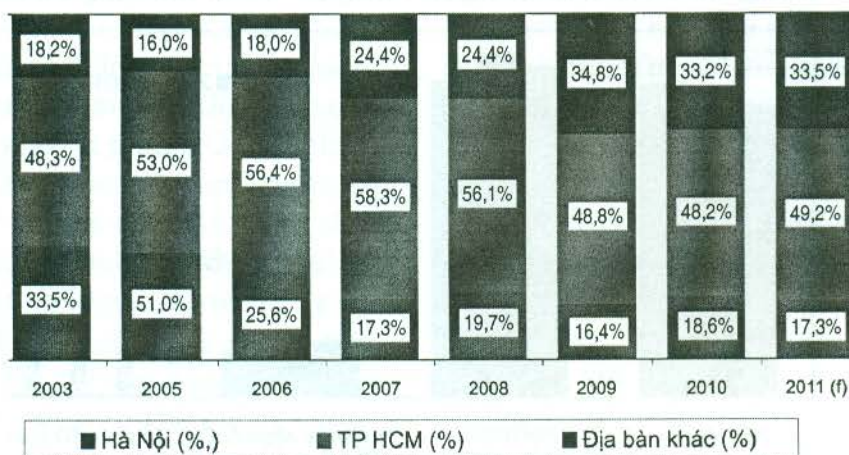
Từ cuối năm 2010, trong khi tỷ lệ tín dụng BĐS giảm ở NHTMCP thì ở khu vực NHTMNN lại tăng lên đôi chút. Điều này phản ánh khả năng cân đối vốn của khối NHTMCP và phản ánh tình hình căng thẳng vốn cũng của khu vực này trong thời gian gần đây, nhất là khi chính sách tiền tệ được thắt chặt.

Về số liệu tuyệt đối, dư nợ tín dụng BĐS của cả hệ thống cho thấy, tín dụng cho BĐS vẫn tăng nhẹ ngay cả khi NHNN thắt chặt

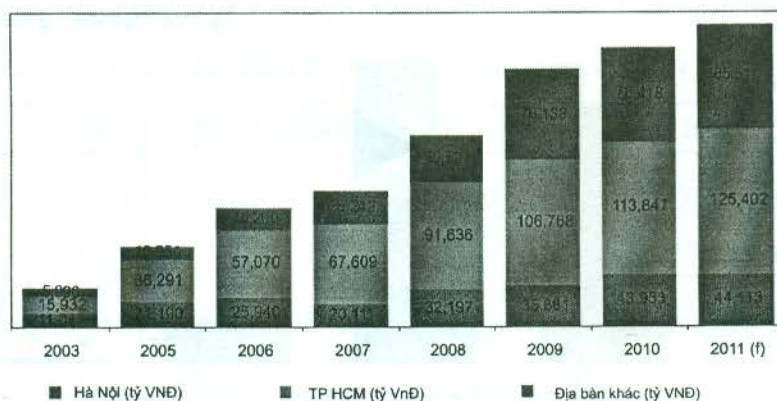
tín dụng. Mức tăng dư nợ BĐS theo số tuyệt đối vẫn tăng đáng kể ở khối NHTMNN, trong khi khối NHTM CP giảm đôi chút vào năm 2010.

- Tín dụng BĐS phân theo địa phương trên toàn quốc: Số liệu thống kê phân theo địa phương cho thấy, tín dụng BĐS tập trung chủ yếu ở Hà Nội và TP Hồ Chí Minh, nơi có giao dịch BĐS sôi động nhất trong cả nước. Nếu tính tổng tín dụng BĐS cả Hà Nội và TP Hồ Chí Minh cho thấy, hai thành phố này chiếm trên 70% tổng dư nợ BĐS toàn ngành.

HÌNH 9: Tín dụng BĐS theo địa phương (% so với tổng dư nợ BĐS toàn ngành ngân hàng)



HÌNH 10: Tín dụng BĐS theo vùng địa lý (đơn vị: tỷ đồng)



3. Tín dụng bất động sản tại một số đô thị lớn

Dư nợ tín dụng cho nền kinh tế tại Hà Nội chiếm khoảng 15% -20% tổng dư nợ toàn ngành ngân hàng, cụ thể năm 2005 khoảng 90 nghìn tỷ đồng, đến năm 2010 đạt khoảng 510 nghìn

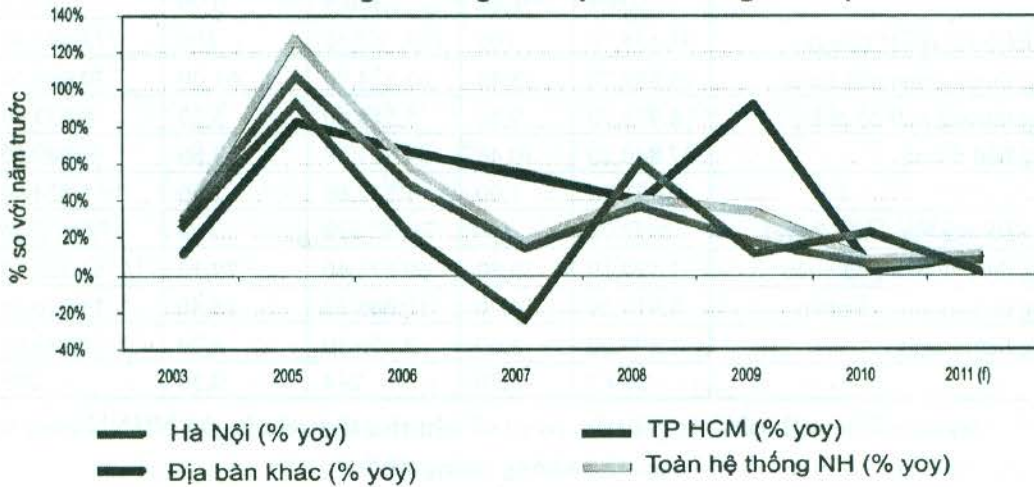
tỷ đồng, tương ứng với khoảng 20% tổng dư nợ của toàn hệ thống ngân hàng và đạt 570 nghìn tỷ đồng vào năm 2011. Những dự án mới đang được hình thành ở Hà Nội cũng như quá trình đô thị hóa, thu nhập của dân Hà Nội, mức độ phát triển của Hà Nội cũng cho thấy cầu về

vốn tài chính nói chung và cầu tín dụng BĐS tại Hà Nội đã và cũng sẽ khá lớn.

Tín dụng BĐS tại Hà Nội cũng được cung cấp bởi hầu hết các ngân hàng. Hình thức là các khoản đầu tư dự án, cho vay mua nhà trả góp (tín dụng tiêu dùng). Dự nợ tín dụng BĐS năm 2010 ước khoảng 44 nghìn tỷ đồng, tăng 4 lần sơ với năm 2003. Về tỷ trọng, dự nợ BĐS ở Hà Nội luôn chiếm tỷ trọng đáng kể trong tổng dư nợ BĐS của

cả hệ thống. Trước năm 2005, tỷ trọng dư nợ BĐS chiếm trên 30% tổng dư nợ BĐS; tuy nhiên gần đây, tỷ trọng này có khuynh hướng giảm cả về tỷ trọng, trong khi về lượng lại tăng. Nếu so với tổng dư nợ cho vay toàn nền kinh tế, trước năm 2005, tỷ trọng dư nợ BĐS thường gần bằng 4% thì từ 2007 trở lại đây, tín dụng BĐS có khuynh hướng giảm xuống 2% so với tổng dư nợ của toàn nền kinh tế.

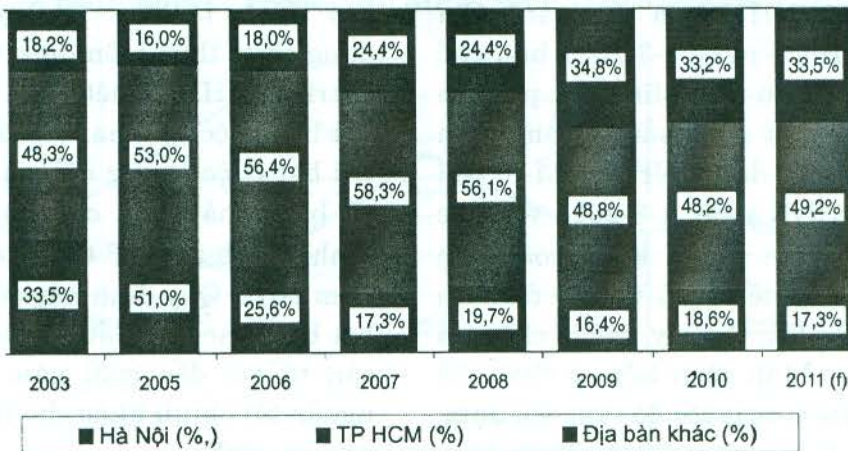
HÌNH 11: Tăng trưởng dư nợ BĐS hàng năm (%yoy)



Tốc độ tăng trưởng tín dụng BĐS những năm trước năm 2006 tại Hà Nội là khá mạnh, sau đó bắt đầu giảm mạnh từ năm

2007, nhất là từ năm 2009, dư nợ tín dụng BĐS tại Hà Nội có tốc độ tăng trưởng chậm lại ở mức thấp dưới 20% hàng năm.

HÌNH 12: Tín dụng BĐS theo địa phương (% so với tổng dư nợ BĐS toàn ngành ngân hàng)



Tuy nhiên về lượng, dư nợ tín dụng BĐS

trên địa bàn Hà Nội ước tính vào năm 2003

là 11.000 tỷ đồng thì đến quý III/2011 đã là 44.000 tỷ đồng (gấp 4 lần so với năm 2003). Khuynh hướng tín dụng BĐS tại Hà Nội vẫn tiếp tục tăng nhẹ trong những năm tới cho dù chính sách tiền tệ đang được thắt chặt.

Dư nợ tín dụng BĐS theo khối ngân hàng trên địa bàn Hà Nội: phần lớn dư nợ tín dụng BĐS vẫn tập trung tại các ngân hàng thương mại nhà nước và khối ngân hàng liên doanh.

BẢNG 2: Dư nợ tín dụng BĐS theo khối ngân hàng

	Năm 2008		Năm 2009		Năm 2010	
	Tỷ đồng	% tổng	Tỷ đồng	% tổng	Tỷ đồng	% tổng
<i>Tín dụng BĐS Hà Nội (tổng)</i>	32.197,10	100	35.880,90	100	43.932,80	100
Ngân hàng thương mại nhà nước	17.793,40	55,30	19.140,20	53,30	19.680,80	44,80
Ngân hàng thương mại cổ phần	2.894,10	9,00	3.859,90	10,80	4.412,20	10,00
Ngân hàng liên doanh	11.199,70	34,80	12.549,90	35,00	19.488,30	44,40
Khác	309,9	1,00	330,9	0,90	351,5	0,80
<i>Tín dụng BĐS TP HCM (tổng)</i>	91.635,70	100	106.767,60	100	113.847,40	100
Ngân hàng thương mại nhà nước	53.884,20	58,80	65.124,90	61,00	70.699,30	62,10
Ngân hàng thương mại cổ phần	8.975,70	9,80	5.548,60	5,20	6.033,90	5,30
Ngân hàng liên doanh	27.840,20	30,40	34.811,50	32,60	36.089,60	31,70
Khác	935,6	1,00	1.282,60	1,20	1.024,60	0,90
<i>Tín dụng BĐS địa bàn khác (tổng)</i>	39527,2	100	76137,528	100	78417,736	100
Ngân hàng thương mại nhà nước	31.529,10	79,80	60.221,60	79,10	61.123,30	77,90
Ngân hàng thương mại cổ phần	5.919,20	14,90	12.065,80	15,80	15.010,40	19,10
Ngân hàng liên doanh	1.799,20	4,60	3.606,10	4,70	1.989,00	2,50
Khác	279,7	0,70	244	0,30	295	0,40

Nguồn: Ước tính của tác giả trên cơ sở số liệu thu thập được của NHNN công bố (có thể không thống nhất).

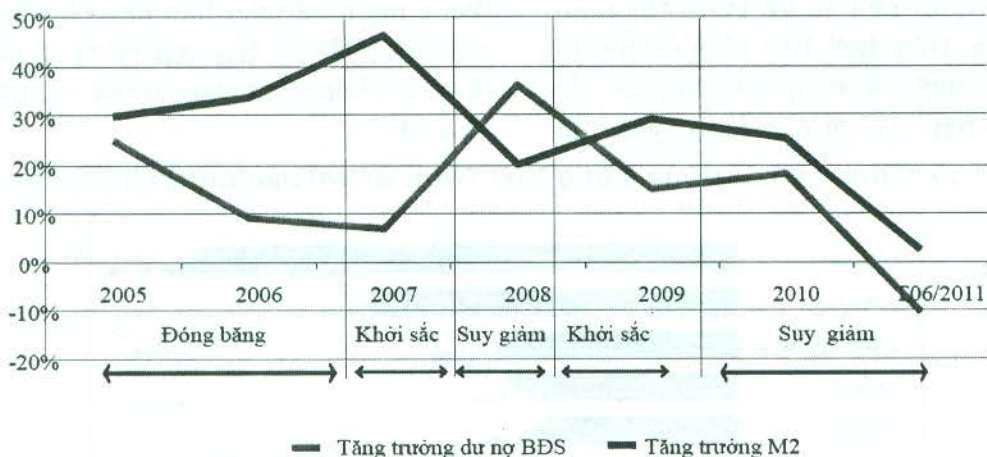
4. Một số đề xuất chính sách tín dụng cho bất động sản ở Việt Nam

4.1. Khái quát các chính sách và quản lý thị trường tín dụng bất động sản hiện nay

Từ năm 2011, NHNN đã ban hành Chỉ thị số 01/CT-NHNN ngày 1-3-2011 hạn chế cho vay đối với dự án trong lĩnh vực phi sản xuất, đặc biệt là bất động sản. Nhằm kiểm soát tốc độ tăng tín dụng, NHNN đã có Chỉ thị số 01/CT-NHNN ngày 1-3-2011 về thực hiện giải pháp tiền tệ và kiểm soát lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô và bảo đảm an sinh xã hội. Theo Chỉ thị này, các tổ chức tín dụng thực hiện chính sách tiền tệ chặt chẽ và thận trọng kiểm soát tốc độ tăng tín dụng dưới 20%/năm trong năm 2011. Thực hiện

giảm tốc độ và tỷ trọng dư nợ cho vay lĩnh vực phi sản xuất so với năm 2010, nhất là lĩnh vực BĐS, chứng khoán; theo lộ trình đến ngày 30-6-2011, tỷ trọng dư nợ cho vay lĩnh vực phi sản xuất so với tổng dư nợ tối đa là 22% và đến ngày 31-12-2011, tỷ trọng này tối đa là 16%. Trường hợp tổ chức tín dụng chưa thực hiện được tỷ trọng này theo lộ trình, NHNN Việt Nam áp dụng tỷ lệ dự trữ bắt buộc gấp hai (2) lần so với tỷ lệ dự trữ bắt buộc chung đối với tổ chức tín dụng và biện pháp hạn chế phạm vi hoạt động kinh doanh trong 6 tháng cuối năm 2011 và năm 2012. Quy định này của NHNN rõ ràng bắt buộc các nhà đầu tư phát triển bất động sản từ giờ đến cuối năm phải tìm những nguồn tài chính khác cho những dự án dang dở của mình.

HÌNH 13: Tăng trưởng M2, tín dụng BĐS và thị trường BĐS ở Việt Nam



Nguồn: TS. Lê Xuân Nghĩa, 2011, Ủy ban Giám sát tài chính quốc gia.

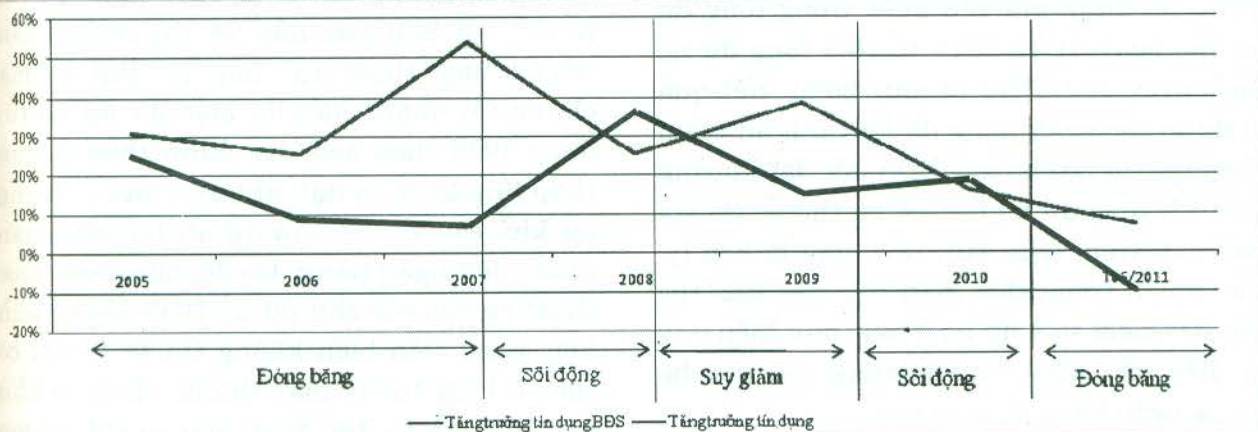
Nghiên cứu gần đây của Ủy ban Giám sát tài chính quốc gia cho thấy, chính sách tiền tệ ở Việt Nam có tác động đáng kể đến thị trường BĐS. Cụ thể, tăng trưởng tổng phương tiện thanh toán (M2) thường dẫn đến thị trường BĐS khởi sắc và ngược lại, thắt chặt tiền tệ (giảm M2) thì sau đó thường là thị trường BĐS trầm lắng. Từ cuối năm 2010 và đầu năm 2011 trở lại đây, chính sách tiền tệ thắt chặt và hạn chế tín dụng vào khu vực phi sản xuất (trong đó tín dụng BĐS, cũng được liệt vào hạng này) dường như đang được phản ánh khá rõ vào diễn biến thị trường BĐS nói chung và Hà Nội nói riêng.

4.2. Một số đề xuất chính sách

Từ tổng quát trên cho thấy, thị trường

BĐS Việt Nam đã có mức phát triển nhất định, tuy nhiên vẫn còn nhiều hạn chế do mới ở giai đoạn đầu của quá trình phát triển; dòng tài chính cho BĐS thời gian qua cho dù còn hạn chế, tuy nhiên tín dụng ngân hàng (bản chất là ngắn hạn) cho BĐS là phần lớn và trong điều kiện thị trường còn kém phát triển (tính thanh khoản thấp, kém minh bạch) dẫn đến tình trạng thị trường mang tính đầu cơ cao và hiện tượng bong bóng tuy chưa cao nhưng tình trạng thị trường khi nóng khi nguội là hiện tượng thường xuyên và mang tính đặc trưng; ngoài ra, dòng vốn ngoại (FDI và dòng khác) cũng chảy vào BĐS những năm gần đây một cách khá rõ ràng.

HÌNH 14: Mối quan hệ giữa tăng trưởng tín dụng, dư nợ tín dụng BĐS và thị trường BĐS

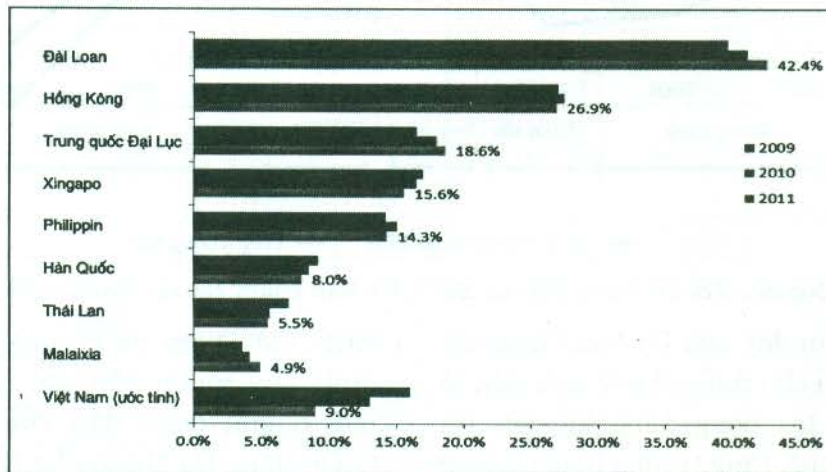


Nguồn: TS Lê Xuân Nghĩa, 2011, Ủy ban Giám sát tài chính quốc gia.

Riêng dòng vốn tín dụng ngân hàng vào BĐS ở Việt Nam: nếu so về tỷ lệ thì năm 2011 chỉ chiếm trên dưới 10% tổng dư nợ tín dụng (số liệu được các cơ quan công bố); đó là mức khá thấp so với các năm trước đó

(ước khoảng trên 15% tổng dư nợ của hệ thống ngân hàng), phản ánh chính sách hạn chế của NHNN. Nếu xét về tỷ lệ này thì đó là tỷ lệ không quá cao so với các nước trong khu vực.

HÌNH 15: Cho vay bất động sản ở Việt Nam so với các nước (% tổng dư nợ)



Nguồn: ADB, 2011.

Với tình hình trên và diễn biến hiện nay, chúng tôi có một số kiến nghị như sau về tín dụng hay tài chính cho bất động sản ở Việt Nam:

Thứ nhất, tiếp tục kiểm soát dòng tín dụng vào khu vực BĐS ở mức hợp lý: năm 2011, Chính phủ đã có nhiều nỗ lực về hạn chế đầu cơ và nắn dòng vốn tín dụng vào khu vực sản xuất và hạn chế dòng vốn vào khu vực đầu tư như chứng khoán, nhà đất. Ngân hàng Nhà nước đã đưa ra hạn mức tỷ trọng tín dụng phi sản xuất trong tổng dư nợ vào ngày 31-12-2011 là 16% tổng dư nợ (mốc ngày 30-6-2011 là mức 20%). Kết quả là đa số các ngân hàng đã hạ cánh an toàn. Hiện tại, dư nợ cho vay BĐS ước đạt khoảng trên 9% tổng dư nợ của cả hệ thống. So với các nước trong khu vực, mức này là hợp lý. Tuy nhiên trong thời gian tới, việc tiếp tục kiên trì kiểm soát dư nợ ở mức như hiện nay là điều cần thiết so với năng lực của hệ thống ngân hàng thương mại.

Thứ hai, cần thiết một “chiến lược thoát

ra” cho tín dụng BĐS năm 2012 và những năm tiếp theo: từ năm 2011 đến nay có thể thấy, tín dụng BĐS đã và đang từng bước được kiểm soát tốt; tuy nhiên, việc thất quá mức tín dụng BĐS có thể có tác dụng kiểm soát lạm phát; nhưng thị trường BĐS có thể bị sụp đổ và kéo theo ngân hàng nào đó có mức dư nợ tín dụng BĐS cao. Trên thực tế, năm 2011, thị trường đã thấy có một vài dấu hiệu về mất thanh khoản liên quan đến kinh doanh BĐS; do đó, theo quan điểm của chúng tôi, năm 2012 vẫn còn rủi ro đối với khu vực này và thị trường cần “chiến lược thoát ra” hợp lý. Rủi ro mà chúng tôi nhận thấy là, mặc dù dư nợ tín dụng BĐS theo báo cáo chính thức là khá thấp (9% tổng dư nợ); nhưng tính tập trung lại khá cao và các chủ dự án lại liên quan nhiều đến ngân hàng. Do đó, nếu chiến lược thoát ra của các chủ dự án BĐS không phù hợp, hoặc diễn biến không thuận lợi thì có thể có hiện tượng mất thanh khoản ở khu vực BĐS và lại tác động đến cả thị trường tài chính.

Thứ ba, cần một giải pháp tài chính tổng thể cho BĐS Việt Nam: tài chính cho BĐS cần nguồn vốn trung và dài hạn, tuy nhiên đối với BĐS Việt Nam, việc khu vực này dựa quá nhiều vào tín dụng ngân hàng (vốn ngắn hạn) đã làm cho thị trường BĐS biến động thất thường và còn có nguy cơ đổ vỡ bất kỳ lúc nào, trước hết là gây hệ lụy cho chính các công ty kinh doanh BĐS và sau đó gây nên hệ lụy cho ngành ngân hàng (mất thanh khoản ở ngân hàng). Do đó, Việt Nam cần phát triển triển thị trường BĐS trên cơ sở bền vững với các công cụ tài chính phù hợp (thay vì các giải pháp từ phía cầu), như các quỹ đầu tư BĐS mang tính chuyên biệt và không dựa quá nhiều vào vốn ngân hàng. Trong khi tín dụng tiêu dùng cho BĐS (người dân mua nhà trực tiếp) thì hệ thống ngân hàng có thể đảm nhận phần nào vì quy mô nhỏ./.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. ABD, 2011: "Asia Economic Monitor": Ngân hàng phát triển Châu Á, tháng 11-2011.
2. VNN (2006): "Tiền vay xây nhà để bán chiếm 11% nợ bất động sản" tại địa chỉ <http://vietstock.vn/PrintView.aspx?ArticleID=23686>
3. TS., Lê Xuân Nghĩa, 2011: "Thị trường bất động sản và thị trường tài chính", Kỷ yếu Hội thảo quốc tế

"Tác động của thị trường bất động sản Việt Nam lên thị trường tài chính Việt Nam, khuyến nghị chính sách", Hà Nội, 18-8-2011.

4. TAS (2011) - Công ty chứng khoán Trảng An, 2011: "Báo cáo bất động sản 6 tháng đầu năm 2011". (báo cáo phụ vụ các nhà đầu tư).

5. Trịnh Ngọc Lan, 2006: "Cho vay bất động sản: 3 vướng mắc của ngân hàng" - Thời báo Kinh tế Việt Nam, tháng 5-2006.

6. Đinh Trọng Thắng và cộng sự, 2008: "Các kênh huy động vốn đầu tư bất động sản: cơ sở lý luận, kinh nghiệm quốc tế và gợi ý áp dụng cho Việt Nam", CIEM, 2008.

7. TS., Nguyễn Văn Minh, 2011: "Chính sách tài chính để phát triển thị trường BĐS Việt Nam bền vững" Kỷ yếu Hội thảo quốc tế "Tác động của thị trường bất động sản Việt Nam lên thị trường tài chính Việt Nam, khuyến nghị chính sách", Hà Nội, 18-8-2011

8. Dean Cira, 2011: "Thị trường đất đô thị và quy hoạch đất đô thị tại Việt Nam" Kỷ yếu Hội thảo quốc tế "Tác động của thị trường bất động sản Việt Nam lên thị trường tài chính Việt Nam, khuyến nghị chính sách", Hà Nội, 18-8-2011

9. CBRE, 2011: Báo cáo các quý của CBRE quý I/2011 và Báo cáo quý II/2011 về thị trường bất động sản Việt Nam 2011.

10. Đinh Văn Ân, 2011: "Chính sách phát triển thị trường bất động sản ở Việt Nam" Nxb Chính trị quốc gia, Hà Nội, 2011.