



ẢNH: XUÂN TRƯỜNG

QUẢN LÝ VỐN TÍN DỤNG NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI ĐẦU TƯ CHO BẤT ĐỘNG SẢN

ThS. NGÔ TIẾN QUÝ

LỊCH SỬ HOẠT ĐỘNG NGÂN HÀNG TRONG VÀI THẬP NIÊN GẦN ĐÂY TRÊN THẾ GIỚI CHO THẤY NHỮNG RỦI RO CHO NỀN KINH TẾ, RỦI RO CHO CÁC TỔ CHỨC TRUNG GIAN TÀI CHÍNH,... KHI ĐẦU TƯ SỐ VỐN LỚN CHO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN. DO ĐÓ TRONG ĐIỀU HÀNH CHÍNH SÁCH TIỀN TỆ, CÙNG NHƯ VỀ LĨNH VỰC QUẢN LÝ NHÀ NƯỚC, NGÂN HÀNG TRUNG ƯƠNG, CƠ QUAN GIÁM SÁT AN TOÀN TÀI CHÍNH CẦN CÓ CÁC BIỆN PHÁP ĐỊNH HƯỚNG DÒNG VỐN CÙNG NHƯ ĐƯA CÁC THIẾT CHẾ AN TOÀN, CÁC TỔ CHỨC TRUNG GIAN TÀI CHÍNH TỰ MÌNH CHỦ ĐỘNG QUẢN LÝ RỦI RO TÍN DỤNG BẤT ĐỘNG SẢN LÀ HẾT SỨC CẦN THIẾT.

Các bài học kinh nghiệm quốc tế về kiểm soát rủi ro tín dụng bất động sản

Nhật Bản

Tại Nhật Bản, nền kinh tế cũng như hệ thống ngân hàng đã từng rơi vào tình trạng hết sức khó khăn, từng trải qua khủng hoảng bởi vì bong bóng bất động sản diễn ra trong một thời gian dài, lên tới 15 năm. Giá nhà đất từ chỗ tăng cao những năm 1980 đã giảm thê thảm vào những năm 1989 và kéo dài đến 2005. Có thời điểm, tại Nhật Bản đã có đến 56 ngân hàng, tổ chức tín dụng (TCTD) bị phá sản vì bong bóng bất

động sản bị vỡ, khủng hoảng kinh tế kéo dài.

Cũng chính vì bong bóng bất động sản bị vỡ nên giá trị tài sản thế chấp cũng như năng lực tài chính của bên vay nhanh chóng yếu đi, từ đó phát sinh một lượng nợ xấu, dẫn tới việc cho vay đình trệ khiến nhiều TCTD nhanh chóng bị phá sản.

Bài học kinh nghiệm đầu tiên đối với quản trị rủi ro tín dụng bất động sản được rút ra tại Nhật Bản đó là các TCTD cần đánh giá chính xác về dòng tiền từ hoạt động kinh doanh của mình và của khách hàng. Bởi vì đây chính là

nguồn tiền quan trọng nhất để hoàn trả tiền vay. Ở từng TCTD, việc quản trị rủi ro phải bắt đầu từ siết chặt các quy định nội bộ, từ kiểm soát nội bộ, từ định hướng chiến lược cho vay, đến tuân thủ các quy định cho vay.

Kinh nghiệm của Nhật Bản cũng cho thấy, việc đặt tiêu chuẩn về nợ xấu thấp, có tiêu chuẩn kiểm tra hoạt động tín dụng bất động sản nhưng hoạt động giám sát thiếu và không minh bạch là một trong những nguyên nhân khiến cho hoạt động của các TCTD thiếu hiệu quả, do đó cần phải thường xuyên làm tốt hai khâu này.

Một kinh nghiệm khác của Nhật Bản đó là xem xét tái cơ cấu nợ của chính bên đi vay sau khi vỡ bong bóng bất động sản. Các ngân hàng cần có kế hoạch tái cơ cấu khả thi và rõ ràng cho bên đi vay.

Trung Quốc

Trước năm 2011, các ngân hàng Trung Quốc đã quá dễ dãi cho vay. Mọi doanh nghiệp, cá nhân đều có thể vay vốn đầu tư bất động sản. Công tác thẩm định năng lực tài chính, khả năng thanh toán nợ của khách hàng tại các ngân hàng bị buông lỏng. Do đó, việc cho vay dưới chuẩn là "bệnh" của các TCTD trước đây tại Trung Quốc. Cho đến năm 2010, khoảng 30% dư nợ tại Trung Quốc có liên quan đến bất động sản. Phần lớn các khoản nợ này được thế chấp bằng đất đai và nhà cửa, căn hộ.

Từ năm 2011 đến nay, hoạt động tín dụng bất động sản tại các Ngân hàng Trung Quốc bị kiểm soát chặt chẽ. Ngân hàng Nhân dân Trung Quốc thường xuyên đưa ra các cảnh báo về hoạt động tín dụng này. Các NHTM không dừng cho vay nhưng tất cả các khoản tín dụng đều dựa trên sự đánh giá kỹ lưỡng vào khả năng trả nợ của khách hàng. Đồng thời từng NHTM chủ động đưa ra hạn mức tín dụng bất động sản hàng năm của mình.

Mỹ

Cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu, bắt đầu từ cuối năm 2008 khởi nguồn từ khủng hoảng tín dụng thứ cấp nhà ở tại Mỹ sau đó lan sang hàng loạt các nước khác trên thế giới. Hệ thống tài chính bị đổ vỡ hàng loạt với số lượng các ngân hàng bị đổ vỡ, sáp nhập, giải thể hoặc quốc hữu hoá tăng nhanh chóng. Từ ngày 15/9/2008 đến 6/1/2009, ở Mỹ đã có 14 ngân hàng phá sản, tính chung ở các nước như Mỹ, châu Âu và Nhật Bản là 23 ngân hàng. Từ đầu năm 2008 đến 6/1/2009, chỉ tính riêng tại Mỹ con số này đã lên tới 25 ngân hàng. Không dừng ở đó, tính từ đầu năm 2009 đến ngày 16/2/2009, có thêm 13 ngân hàng tại Mỹ bị đóng cửa. Tính chung từ đầu năm 2008 đến nay có trên 120 ngân hàng tại Mỹ đã bị đóng cửa. Nguyên nhân chính của cuộc khủng hoảng tín dụng thứ cấp ở Mỹ là cho vay dưới chuẩn.

Tổng quan diễn biến thị trường bất động sản tại Việt Nam

Tại Việt Nam, thị trường bất động sản cũng phát triển rất nóng và tạo nên bong bóng bất động sản cho đến các năm 2010 - 2011. Thực trạng đó đã gây ra những rủi ro lớn cho các TCTD trong hoạt động cho vay. Tuy nhiên từ cuối năm 2011 đến nay, thị trường bất động sản Việt Nam đã từng bước được quản lý chặt chẽ hơn. NHNN cũng đã đưa ra các biện pháp trong điều hành chính sách tiền tệ, hoàn thiện các quy định về quản lý nhà nước, tăng cường hoạt động thanh tra về lĩnh vực này. Các NHTM cũng rút ra các bài học kinh nghiệm, chỉnh sửa các quy định nội bộ, điều chỉnh chiến lược kinh doanh, tăng cường kiểm tra và kiểm soát nội bộ nhằm hạn chế những rủi ro từ thị trường này.

Từ năm 2014, thị trường bất động sản đã có dấu hiệu phục hồi nhờ một loạt các giải pháp, chính sách hỗ trợ thị trường bất động sản, trong đó bao

gồm cả chính sách tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản như triển khai chương trình cho vay hỗ trợ nhà ở 30 nghìn tỷ đồng, giảm tỷ lệ rủi ro các khoản cho vay đầu tư, kinh doanh bất động sản từ 250% xuống còn 150%, tạo điều kiện cho các TCTD mở rộng tín dụng trung, dài hạn.

Phần lớn những người mua căn hộ chỉ cần có vốn tự có 15-30% giá trị tài sản, 70-85% còn lại ngân hàng cho vay. Có những dự án, chủ đầu tư còn cho người mua nhà ân hạn một năm đầu. Thí dụ, nếu mua căn hộ vào ngày 30/1/2015, thì đến 30/1/2016 mới phải bắt đầu vay tiền ngân hàng để đóng cho chủ đầu tư theo tiến độ. Nhưng ngày 30/1/2016 người mua nhà chắc chắn phải vay, nói cách khác, ngân hàng chắc chắn phải giải ngân. Còn nếu ngân hàng vì một lý do nào đó không giải ngân, người mua nhà không có tiền nộp cho chủ đầu tư, thì sẽ bị phạt 30-40% số tiền 15-30% đã trả.

Trong gần 1 năm qua, tình trạng tồn kho bất động sản ở Việt Nam có xu hướng giảm dần. Theo Bộ Xây dựng cho biết, tính đến ngày 20/4/2015, tổng giá trị tồn kho bất động sản còn khoảng 68.782 tỷ đồng. Cụ thể, lượng tồn kho bất động sản tính đến ngày 20/4/2015 đã giảm được 59.766 tỷ đồng, chiếm 46,49% so với thời điểm quý I/2013; So với thời điểm 20/3/2015 giảm được 1.921 tỷ đồng. Trong đó tồn kho căn hộ chung cư: 13.671 căn, tương đương 20.885 tỷ đồng; Tồn kho nhà thấp tầng là 9.426 căn, tương đương 16.347 tỷ đồng; Tồn kho đất nền nhà ở: 8.388.976 m², tương đương 27.005 tỷ đồng; Tồn kho đất nền thương mại: 1.637.782 m², tương đương 4.545 tỷ đồng.

Tính đến cuối tháng 11/2015, tổng giá trị tồn kho bất động sản trên cả nước còn khoảng 53.245 tỷ đồng. Trong đó, tồn kho nhà thấp tầng 7.787 căn, tương đương với 13.920 tỷ

đồng; tổng lượng tồn kho căn hộ chung cư 8.817 căn, tương đương với 13.208 tỷ đồng. Đất nền thương mại còn tồn 1.625.471m², tương đương với 4.478 tỷ đồng và đất nền nhà ở tồn kho 6.336.109m², tương đương với 21.639 tỷ đồng.

Đến hết tháng 01/2016, thực trạng tồn kho bất động sản trên cả nước tiếp tục có biến động, bởi vì nhiều căn hộ và đất nền tiếp tục được tiêu thụ, nhưng nhiều lượng khác tiếp tục được tung ra thị trường và nhiều dự án tiếp tục được khởi công.

Một số quan điểm về rủi ro tín dụng bất động sản hiện nay

Tính đến cuối tháng 9/2015, dư nợ cho vay kinh doanh bất động sản của các TCTD là 358.377 tỷ đồng, chiếm 8,05% tổng dư nợ tín dụng thời điểm đó. Tốc độ tăng trưởng cho vay đầu tư kinh doanh bất động sản đạt 14,59% so với cùng kỳ năm trước, cao hơn khoảng 2,5% so với tốc độ tăng trưởng tín dụng chung 9 tháng đầu năm 2015.

Theo Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản (Bộ Xây dựng), dư nợ bất động sản đến 30/11/2015 là 374.783 tỉ đồng, tương ứng 16,6 tỉ đô la Mỹ, tăng 19,91% so với thời điểm 31/12/2014 và tăng 2,8% so với 31/10/2015. Nghĩa là trong một tháng,

tín dụng bất động sản tăng 2,8%. Đây mới là điều đáng quan tâm, một minh chứng thực tế cho xu hướng dư nợ bất động sản có mức độ tăng khá cuối năm 2015 và đầu năm 2016.

Một câu hỏi đặt ra đó là mối quan hệ giữa sự gia tăng của tín dụng bất động sản với việc giảm số lượng nhà đất tồn kho thời điểm này có tạo ra nguy cơ rủi ro cho các TCTD trong những năm tới hay không? Bởi vì số liệu tồn kho bất động sản được công bố khá khác nhau, giảm tồn kho hiện nay với việc vốn tín dụng tham gia ngày càng lớn, chứng tỏ yếu tố đầu cơ có xu hướng gia tăng và rủi ro tiềm ẩn cho các TCTD trong những năm tới, trong khi đó hàng loạt dự án bất động sản tiếp tục được triển khai, hoặc chào bán. Tại nhiều địa phương, thị trường bất động sản còn khó khăn trong khi nguồn vốn chủ yếu cho thị trường hiện nay là tín dụng ngân hàng. Bên cạnh đó, vốn tín dụng, đầu tư của hệ thống TCTD cho phát triển cơ sở hạ tầng cũng tăng mạnh, nền thực tế vốn đầu tư cho bất động sản theo nghĩa rộng còn lớn hơn. Quy mô thị trường BĐS Việt Nam chưa phải là lớn so với các nước khác trong khu vực, nhưng điều đáng chú ý là có tới hơn 70% vốn đầu tư kinh doanh BĐS là vốn vay ngân

hàng, 65% tài sản bảo đảm vốn vay là bất động sản, bao gồm cả căn hộ và đất nền hình thành trong tương lai, cả nhà đất đã có sổ đỏ.

Một nguồn thông tin chính thức khác, đó là theo số liệu của NHNN, tính đến cuối năm 2015, dư nợ cho vay đầu tư, kinh doanh bất động sản đạt 393.000 tỷ đồng, tăng gần 26% so với cuối năm 2014. Như vậy dư nợ lĩnh vực này đã tăng thêm gần 20.000 tỷ đồng so với thời điểm hết tháng 11/2015 theo số liệu của Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản, Bộ Xây dựng. Nếu tính cả đầu tư trái phiếu doanh nghiệp cho lĩnh vực bất động sản thì tổng dư nợ của các TCTD cho lĩnh vực BĐS là 478.000 tỷ đồng, chiếm 10,3% tổng dư nợ và chiếm 22,2% tổng dư nợ trung, dài hạn.

Do đó trái ngược với lo lắng nói trên, một số ý kiến cho rằng, thông thường dư nợ cho vay bất động sản của các TCTD khi chiếm vào khoảng 15% tổng dư nợ mới cần phải áp dụng các biện pháp hạn chế cho vay. Trong khi đó, hiện nay, nhu cầu về nhà ở tại Việt Nam, nhất là tại các đô thị còn rất cao, các dự án vừa mới bắt đầu được hồi phục lại. Các khoản cho vay cá nhân hầu hết là vốn trung dài hạn, thời gian vay dài, tới 7-15 năm, vốn cho vay cũng chỉ chiếm 60 – 70% số tiền mà người vay phải thanh toán, số còn lại là vốn tự có của khách hàng. Việc phân kỳ trả nợ lãi và gốc của các TCTD trên các hợp đồng tín dụng nhà ở khá hợp lý dựa trên thu nhập thực tế của người đi vay. *Tài sản bảo đảm tiền vay phần lớn là các căn hộ của người mua nhà, được giải ngân theo tiến độ của dự án. Một tỷ trọng khác của tài sản bảo đảm tiền vay là sổ đỏ của ngôi nhà người vay đang sở hữu, hoặc các tài sản khác theo quy định của pháp luật.

Một số vấn đề đặt ra hiện nay

Thực tiễn hiện nay đang đặt ra những vấn đề cần quan tâm trong



Hiện nay, nhu cầu về nhà ở tại Việt Nam, nhất là tại các đô thị còn rất cao

ANH ĐĂNG TUYẾN

quản trị rủi ro tín dụng bất động sản.

Một là, giá nhà ở tại Việt Nam trung bình hàng năm của người lao động. Một vấn đề khác khó hiểu hơn khi các nhà đầu tư bất động sản công bố rằng họ rơi vào hoàn cảnh rất khó khăn nhưng vẫn có tới 80% doanh nghiệp có lãi.

Hai là, cơ chế "mua bán nhà trên giấy" chưa được quản lý hợp lý, rủi ro còn tồn tại khá lớn và gần như chưa có giải pháp vốn cho phát triển nhà ở khu vực nhóm người có thu nhập thấp trong xã hội, những gia đình công nhân đang thực sự cần nhà ở. Chính vì vậy, cơ quan quản lý cũng như các định chế tài chính, các ngân hàng thương mại cần phải nâng cao nghiệp vụ quản lý đối với kênh liên thông giữa thị trường tài chính và thị trường bất động sản, bởi mọi rắc rối, phiền toái đều bắt nguồn từ kênh này mà ra. Điều này đã dẫn đến những méo mó của thị trường bất động sản sau đó.

Ba là, đầu tư bất động sản phụ thuộc quá nhiều vào vốn vay ngân hàng, trong khi thị trường trái phiếu và cổ phiếu chưa phát triển, khiến cho doanh nghiệp khó huy động vốn trung và dài hạn. Cũng vì thế mà trọng số rủi ro cho vay bất động sản cao, lên tới 250%, khiến cho các ngân hàng duy trì vốn tối thiểu cao. Thị trường bất động sản Việt Nam còn khá non trẻ, chỉ mới hình thành và phát triển được khoảng trên 10 năm. Quy mô thị trường so với các nước trong khu vực cũng như những nước phát triển trên thế giới còn khá khiêm tốn.

Những nước phát triển cấu trúc nguồn tín dụng cho bất động sản khá đa dạng từ các định chế tài chính, từ các quỹ đầu tư, quỹ tín thác (REITs), quỹ tiết kiệm hay quỹ hưu trí, các dòng vốn FDI, FII... còn tại Việt Nam cấu trúc nguồn vốn cho bất động sản hiện nay vẫn chủ yếu dựa vào 2 nguồn chính đó là từ ngân hàng và vốn huy động từ người dân.

Bốn là, trong khoảng 3 năm trở lại đây, những dự án bất động sản thu hút được tiền thật nhàn rỗi trong dân rất ít, mà chủ yếu bằng tiền vay ngân hàng. Chủ đầu tư vay ngân hàng để làm dự án, thế chấp bằng dự án đó. Người tiêu dùng vay ngân hàng để mua căn hộ, thế chấp bằng tài sản hình thành trong tương lai là chính căn hộ. Thành ra, một dự án được thế chấp hai lần để vay tiền ngân hàng hai lần. Để quản trị rủi ro tín dụng bất động sản, ngay từ đầu năm 2016, Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) đã tạm dừng cho vay đối với một số trường hợp Chủ đầu tư vay ngân hàng để làm dự án, thế chấp bằng dự án đó. Người tiêu dùng vay ngân hàng để mua căn hộ, thế chấp bằng tài sản hình thành trong tương lai là chính căn hộ do đó tình trạng, một dự án được thế chấp hai lần để vay tiền ngân hàng hai lần.

Năm là, dư nợ tín dụng trung, dài hạn của các TCTD đang có xu hướng tăng nhanh, đến hết năm 2015 tăng tới 29% so với cuối năm 2014 và chiếm tỷ trọng gần 50% tổng dư nợ tín dụng, Tỷ trọng này có xu hướng tăng liên tục, năm 2013 là 43,1%; năm 2014 là 45,4%, làm tăng rủi ro mất cân đối kỳ hạn nguồn vốn và sử dụng vốn. Việc gia tăng đầu tư tín dụng trung, dài hạn có thể tạo áp lực lên huy động vốn trung, dài hạn cũng như mặt bằng lãi suất trên thị trường.

Những năm gần đây, dư nợ bất động sản của các TCTD chưa từng giảm, kể cả giai đoạn khó khăn nhất, thị trường đóng băng. Cụ thể, dư nợ cho vay đầu tư, kinh doanh bất động sản đã tăng 14% năm 2012, tăng 15,4% năm 2013, tăng 19,3% năm 2014 và 26 - 29% năm 2015.

Bên cạnh việc tăng trưởng tín dụng cho lĩnh vực bất động sản tăng nhanh thì việc tăng tín dụng trung, dài hạn cho lĩnh vực đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng cũng tăng khá nhanh. Quỹ Tiền tệ Quốc tế (IMF) cũng vừa mới có

cảnh báo Việt Nam về việc tập trung tín dụng cho các lĩnh vực này.

Sáu là, thị trường bất động sản có xu hướng phát triển mạnh trong thời gian gần đây. Theo ông Lê Hoàng Châu, Chủ tịch Hiệp hội bất động sản TP.HCM, năm 2015, thị trường bất động sản có dấu hiệu phát triển nóng, có xu hướng tăng rất mạnh các dự án bất động sản cao cấp. Số lượng người kinh doanh thứ cấp, phần lớn nhằm mục đích mua đi bán lại cũng tăng gấp 3 lần, chiếm khoảng 15% giao dịch. Giá bán bất động sản cao cấp tại nhiều dự án cũng tăng từ 5% đến trên dưới 15% so với năm 2014. Năm 2015, thị trường bất động sản đã có sự tăng trưởng rất mạnh trên tất cả các phân khúc, quy mô tăng gần gấp đôi so với năm 2014. Trong đó, phân khúc nhà ở xã hội, nhà ở tái định cư tăng trưởng khá mạnh. Quy mô tín dụng vào thị trường bất động sản TP.HCM đạt khoảng 140.000 tỉ đồng, chiếm 12,3% tổng dư nợ tín dụng trên địa bàn.

Do đó, việc tăng cường quản lý rủi ro vốn tín dụng đầu tư vào bất động sản, góp phần phát triển lành mạnh, bền vững thị trường này, hạn chế nợ xấu cho các TCTD, cũng như bảo đảm quyền lợi chính đáng của những người có nhu cầu thực sự về nhà ở là vấn đề có tính cấp bách.

Giải pháp quản trị rủi ro tín dụng bất động sản hiện nay

Về góc độ quản lý nhà nước, Ngân hàng Nhà nước (NHNN) đang lấy ý kiến đóng góp dự thảo Thông tư 36, trong đó quy định các ngân hàng thương mại, chi nhánh ngân hàng nước ngoài chỉ được sử dụng tối đa 40% nguồn vốn ngắn hạn để cho vay trung hạn và dài hạn, thay vì 60% như hiện nay. Giới hạn đối với TCTD phi ngân hàng cũng giảm rất mạnh, từ 200% xuống còn 80%.

Tương tự, giới hạn đối với ngân hàng hợp tác xã giảm từ 60% xuống chỉ còn 40%. Dự thảo thông tư cũng

xếp “các khoản phải đòi để kinh doanh bất động sản” vào nhóm tài sản có hệ số rủi ro 250% thay vì hệ số 150% như hiện nay.

Việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 36 không làm giảm vốn tín dụng ngân hàng cho thị trường bất động sản. Giả định mọi yếu tố khác không thay đổi, với quy mô và cơ cấu nguồn vốn tại thời điểm cuối năm 2015, tỷ lệ nguồn vốn ngắn hạn sử dụng cho vay trung - dài hạn bình quân của hệ thống các tổ chức tín dụng (TCTD) là 31% (đang có chiều hướng tăng nhanh) thì các TCTD vẫn còn có khả năng cấp tín dụng trung, dài thêm cho nền kinh tế, bao gồm cả lĩnh vực BĐS với số tiền lên đến khoảng 540.000 tỷ đồng mới tới giới hạn tỷ lệ này 40% (theo quy định của dự thảo Thông tư sửa đổi Thông tư 36).

Quy định mới dự kiến điều chỉnh hệ số rủi ro các khoản cho vay kinh doanh bất động sản từ 150% lên 250% ảnh hưởng trực tiếp không đáng kể đến tỷ lệ an toàn vốn, theo đó tỷ lệ an toàn vốn bình quân của toàn hệ thống các TCTD giảm từ 13% xuống 12,1%. Với tỷ lệ an toàn vốn bình quân toàn hệ thống đến cuối năm 2015 là 13% thì các TCTD vẫn còn có thể cho vay kinh doanh bất động sản với số vốn bổ sung lên đến khoảng 650.000 tỷ đồng mới tới giới hạn tỷ lệ an toàn vốn 9%.

Do đó, không có cơ sở cho rằng sửa đổi Thông tư 36 dẫn đến giảm tín dụng đầu tư cho lĩnh vực bất động sản. Hệ thống các TCTD vừa trải qua thời kỳ tái cơ cấu, vẫn còn phải tiếp tục xử lý nợ xấu, bất động sản là một trong những nguyên nhân chính là rủi ro. Bởi vậy, phải chủ động tăng cường quản trị rủi ro tín dụng bất động sản.

Chắc chắn là người đầu cơ BĐS và chủ đầu tư BĐS có năng lực tài chính yếu kém là 2 đối tượng dễ đẩy thị trường BĐS phát triển không lành mạnh và hình thành bong bóng bất động sản, bởi vậy cần có chính sách và biện pháp quản lý hữu hiệu để tác động vào hoạt động kinh doanh của đối tượng này.

Trong khi đó, những người mua nhà để ở, người thuộc các đối tượng tham gia các chương trình, chính sách nhà ở xã hội của Chính phủ và người mua BĐS không vì mục tiêu kinh doanh không chịu ảnh hưởng của sự thay đổi quy định của Thông tư 36.

Mục tiêu xem xét, điều chỉnh một số quy định tại Thông tư số 36 là để phòng ngừa, ngăn chặn rủi ro và bảo đảm an toàn hoạt động của các TCTD, bảo vệ tốt nhất tiền gửi của nhân dân; đồng thời tăng trưởng tín dụng hiệu quả và hỗ trợ cho các ngành, lĩnh vực của nền kinh tế, trong đó có lĩnh vực BĐS hoạt động và phát triển hiệu quả, bền vững. Quy định mới về tỷ lệ nguồn vốn ngắn hạn sử dụng cho vay trung, dài hạn và điều chỉnh tăng hệ số rủi ro đối với các khoản cho vay BĐS sẽ tạo động lực cho NHTM cấp tín dụng trung, dài hạn một cách thận trọng hơn và sàng lọc, lựa chọn cho vay đối với những khách hàng có rủi ro thấp, hiệu quả hoạt động tốt hơn.

Về phía các TCTD, cần chủ động điều chỉnh chiến lược kinh doanh của mình, không tự đặt mình vào trạng thái rủi ro do tập trung đầu tư vốn cho một hoặc một số ít lĩnh vực. Cần xác định hạn mức cho vay bất động sản, kể cả hạn mức đầu tư cho các dự án đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng. Bên cạnh đó các TCTD cần rà soát lại các quy định nội bộ về cho vay bất động sản, tăng cường kiểm tra kiểm soát hoạt động này trong toàn hệ thống, nhất là các chi nhánh ở Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh, Đà Nẵng,...

Các TCTD cần rút ra bài học về tập trung cho vay động sản trong giai đoạn 2006-2010, trong đó không ít ngân hàng khó khăn, thua lỗ vì cho vay bất động sản. Do đó chính các TCTD cần chủ động quản trị rủi ro tín dụng lĩnh vực này.

Về phía Chính phủ và các bộ ngành có liên quan, cần định hướng quản lý thu hút các nguồn vốn khác trong xã hội cho phát triển thị trường

bất động sản để thay thế, giảm bớt sự phụ thuộc vào vốn vay ngân hàng và giảm thiểu rủi ro cho cả phía ngân hàng cũng như nhà đầu tư, phát triển ổn định nền kinh tế. Các bộ ngành, các địa phương cần ủng hộ NHNN trong việc tăng cường quản lý rủi ro tín dụng bất động sản vì mục đích chung của nền kinh tế.

Về phía chủ đầu tư và người mua nhà, cần chủ động phân tích diễn biến thị trường, không chạy đua triển khai dự án và đầu tư mua nhà phụ thuộc quá lớn vào vốn tín dụng ngân hàng cũng như “theo trào lưu phát triển nóng”. Bởi trong thực tế nhiều doanh nghiệp đã từng rơi vào nguy cơ phá sản, mất vốn, nhiều khách hàng bị chôn vốn, nợ quá hạn, hoặc siết nợ... do bị “cuốn vào guồng máy” của thị trường bất động sản những năm trước đây.

Hàng loạt biệt thự và căn hộ bỏ hoang, hàng loạt dự án đất nền để hoang hóa,... ở nhiều thành phố; hàng loạt dự án khu resort, khu nghỉ dưỡng, khu du lịch,... dở dang cỏ mọc tại nhiều địa phương,... đến nay vẫn là bài học chung đối với cả nhà quản lý, nhà đầu tư và người cho vay. Vì vậy quản lý chặt chẽ vốn tín dụng đầu tư bất động sản là có tính cấp bách ■

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

- Số liệu của Nomura Research Institute, tháng 4/2013

- <http://vneconomy.vn/bat-dong-san/sua-thong-tu-36-khong-giam-tin-dung-cho-bat-dong-san-20160308092026400.htm>

- <http://vietnamnet.vn/vn/kinh-doanh/294104/gan-mot-nua-du-an-bat-dong-san-tai-tp-hcm-chet-lam-sang.html>

- http://www.sbv.gov.vn/portal/faces/vi/pages/trangchu/ttsk/ttsk_chitiet?dDocName=SBVWE-BAPP01SBV079505&dID=82024&_afLoop=11765210978587715&_afWindowMode=0&_afWindowId=mkw640nv7_1#%40%3FdID%3D82024%26_afWindowId%3Dmkw640nv7_1%26_afLoop%3D11765210978587715%26dDocName%3DSB-VWEBAPP01SBV079505%26_afWindowMode%3D0%26_adf.ctrl-state%3Dmkw640nv7_49

- www.sbv.gov.vn/portal/.../idcplg.jsession-id...01...