

TÍN DỤNG NGÂN HÀNG THƯƠNG MẠI - CÔNG CỤ QUAN TRỌNG TRONG GIẢI QUYẾT VẤN ĐỀ NHÀ Ở CHO NGƯỜI CÓ THU NHẬP TRUNG BÌNH VÀ THẤP

*Ths Trần Hà Kim Thanh **

Dân sinh bao giờ cũng là mối quan tâm hàng đầu của bất kỳ xã hội nào, ở bất kỳ thời đại nào, do vậy việc hỗ trợ người có thu nhập thấp tạo lập nhà ở là mục tiêu hành động của mọi chính phủ [Trần Sĩ Chương 2009]. Theo ý nghĩa đó, có thể nói, việc giải quyết vấn đề nhà ở cho người có thu nhập trung bình và thấp phải là một trong các mục tiêu ưu tiên hàng đầu của một thể chế văn minh, nhất là đối với quốc gia muốn phát triển bền vững và lựa chọn đi theo định hướng XHCN như Việt Nam.

Trong thời gian qua, chính phủ đã ban hành nhiều cơ chế, chính sách hỗ trợ về đất ở, nhà ở, các chính sách khuyến khích hoạt động đầu tư và xây dựng nhà ở cho người có thu nhập thấp nhưng giải quyết vấn đề nhà ở cho người có thu nhập thấp vẫn là một bài toán khó đang trong quá trình tìm lời giải. Nhiều nghiên cứu và giải pháp đã được kiến nghị, trong đó nhiều ý kiến cho rằng chính phủ cần quan tâm đến việc phát triển thị trường tài chính liên quan đến nhà ở cho các đối tượng có thu nhập trung bình và thấp [Phí Thị Thu Hương 2008].

Thảo luận về tài chính nhà ở là một vấn đề không mới mẽ trên thế giới. Tại các nước phát triển, tài chính, tín dụng nhà ở đóng vai trò quan trọng và thường chiếm tỷ lệ rất lớn trong nền kinh tế quốc gia. Tại Mỹ, tổng các khoản tín dụng thế chấp bất động sản

chiếm đến 50%GDP, 88%GDP tại Hà Lan, 62% tại Anh Quốc [ADB, 2002]. Trong khi đó, tại nhiều nước phát triển thuộc khu vực Châu Á, vấn đề tài chính nhà ở vẫn còn khá khiêm tốn, chưa thực sự phát triển với tỷ lệ dưới 2%GDP của các quốc gia và cũng còn nhiều nơi tín dụng nhà ở vẫn chưa được triển khai và áp dụng trong nền kinh tế. Tại những nước Châu Á, nơi có các hoạt động tín dụng nhà ở, hầu hết cũng chỉ là các khoản vay ngắn hạn, giá trị khoản vay thường nhỏ, chỉ có thể đáp ứng được một phần rất nhỏ so với giá trị bất động sản và hầu hết là các khoản vay có lãi suất thả nổi (floating rate) theo thỏa thuận.

Tại Việt Nam trong thời gian qua, các ngân hàng đều công bố các gói sản phẩm cho vay mua nhà với hạn mức cho vay mua nhà lên đến 90% giá trị tài sản đảm bảo, thời gian vay có thể kéo dài đến 20 năm. Tuy nhiên, trên thực tế, cũng giống như trong phân khúc đầu tư xây dựng nhà ở, các ngân hàng và các nhà đầu tư đều nhắm đến các đối tượng khách hàng có thu nhập cao, ổn định. Vấn đề tín dụng nhà ở cho người có thu nhập thấp vẫn còn đang bỏ trống.

Nhu cầu tín dụng nhà ở cho người có thu nhập trung bình và thấp

Thu nhập dân cư - với thu nhập bình quân đầu người đạt khoảng 1.000USD/năm (khoảng 17 triệu đồng/năm), Việt Nam vẫn

* Ban Tổ Chức Thành Ủy Thành phố Hồ Chí Minh

thuộc nước nghèo so với thế giới. Số liệu về lao động và thu nhập thuộc khu vực nhà nước 6 tháng đầu năm 2009 thì hiện nay có khoảng 4 triệu người làm việc trong khu vực công, với mức thu nhập bình quân đạt mức 2.795.800 đồng/tháng. Trong đó ngành có thu nhập thấp nhất là CB-CNV trong các đơn vị hoạt động Đảng, Đoàn thể, hiệp hội, các tổ chức hoạt động phục vụ cá nhân và cộng đồng với mức thu nhập đạt trung bình 1.950.000 đồng/tháng. Ngành và lĩnh vực có thu nhập trung bình cao nhất là ngành tài chính, tín dụng với thu nhập bình quân khoảng 6.000.000 đồng/tháng [Tổng cục thống kê, 2009].

*Nhu cầu nhà ở*¹ - theo kết quả điều tra của Bộ xây dựng, hiện chỉ 20% trong tổng số 1 triệu lao động trực tiếp và khoảng 1,2 – 1,5 triệu lao động gián tiếp có chỗ ở; chỉ có khoảng 2/3 trong tổng số cán bộ, công chức tự lo được nhà ở cho mình, số còn lại chủ yếu tập trung ở các đô thị lớn phải ghép hộ, ở nhờ, ở tạm.

Tại thành phố Hồ Chí Minh, hiện có khoảng 1,5 triệu người có nhu cầu về nhà ở. Thống kê sơ bộ, hiện nay có khoảng 334.860 công nhân có nhu cầu thuê nhà, chiếm 37,5%, các doanh nghiệp đầu tư xây dựng được 72.837m²/1.294.640m², đáp ứng được 5,6% nhu cầu nhà trọ cho công nhân. Dự báo đến năm 2015, lao động tăng thêm là 586.000 công nhân, trong đó nhu cầu về nhà ở tăng thêm khoảng 40% tương đương 234.000 chỗ ở.

Tại Hà Nội, vấn đề thiếu nhà ở nghiêm trọng nhất là đối tượng có thu nhập trung bình và thấp, theo số liệu của Sở Tài Nguyên môi trường Hà Nội, trước mắt cần

ít nhất đến 7 triệu m² nhà ở, tương đương với 120.000 căn hộ cho các đối tượng bức xúc về nhà ở trên địa bàn. Theo dự báo, đến năm 2010, khi 80 dự án xây dựng nhà tái định cư của thành phố hoàn thành với tổng số 29.400 căn hộ thì vẫn chưa thể đáp ứng được nhu cầu về nhà ở cho người dân [Phí Thị Thu Hương 2008].

Vấn đề chênh lệch giữa cung và cầu nhà ở cho người có thu nhập trung bình và thấp là rất lớn, phần lớn là do các doanh nghiệp BĐS đều nhắm đến phân khúc nhà ở thương mại, chung cư cao cấp. Trong nhiều năm qua, các doanh nghiệp BĐS ít quan tâm đến phân khúc nhà ở cho người có thu nhập thấp không phải vì không có nhu cầu, mà ngược lại, phân khúc thị trường này được đánh giá nhu cầu rất lớn nhưng lại ít hoặc khó mang lại lợi nhuận cho doanh nghiệp trong khi mục tiêu hoạt động của các doanh nghiệp là tối đa hóa lợi nhuận và tối đa hóa lợi ích cho cổ đông nên các doanh nghiệp buộc phải lựa chọn phân khúc thị trường mang lại lợi nhuận cao hơn.

Nhu cầu tín dụng nhà ở - chính vì nhu cầu nhà ở của người có thu nhập trung bình và thấp là rất lớn nên nhu cầu về tín dụng nhà ở của các đối tượng này cũng có thể đánh giá là tương đương, vì trên thực tế người có thu nhập thấp thường “không đủ tiền để mua nhà”. Với giá bán căn hộ có diện tích khoảng 50 m² thấp nhất từ 300 – 500 triệu đồng/căn như hiện nay, nếu đánh giá ở góc độ tài chính thì giá cả hiện tại là quá cao so với thu nhập trung bình từ 2 – 5 triệu đồng/tháng như hiện nay.

Theo nhiều kết quả khảo sát và đánh giá, tỷ lệ người có thu nhập trung bình và thấp

¹ Số liệu về nhu cầu nhà ở được tổng hợp từ nhiều nguồn: tài liệu hội thảo của Hiệp hội BĐS 2008, tạp chí Kinh tế & đô thị, Kinh tế & dự báo, Đô thị & phát triển, Tài chính & phát triển, Tuoitreonline, Diaonline, Dothi.net

hiện đang chiếm đa số trong cư dân thành phố, ít nhất là 70% số hộ gia đình không có khả năng tích lũy từ thu nhập tiền lương để mua nhà, xây nhà nếu không có sự hỗ trợ tài chính từ bên ngoài. Nói một cách khác là một lượng nhu cầu khổng lồ trên thị trường tài chính nhà ở cho người có thu nhập trung bình và thấp đã, đang hiệu hữu và tiếp tục gia tăng trên cả nước, đặc biệt là tại các thành phố có tốc độ đô thị hóa nhanh như Hồ Chí Minh và Hà Nội.

Công cụ tài chính nhà ở cho người nghèo tại Châu Á

Do sự phân hóa đa dạng của thị trường nhà ở tại khu vực Châu Á, đặc biệt là nhà ở cho người nghèo, nhóm người có thu nhập trung bình và thấp nên các công cụ tài chính áp dụng tại các quốc gia trong khu vực cũng khác nhau. Có nhiều công cụ tài chính nhà ở được nghiên cứu và phát triển ở khu vực Châu Á [Xing Quan Zhang, 2009], bao gồm: [1] *Ngân hàng thương mại* (commercial bank), [2] *Ngân hàng nhà ở* (housing bank), [3] *Tổ chức cho vay thế chấp nhà ở* (mortgage institutions), [4] *Bảo hiểm cho vay thế chấp nhà ở* (mortgage insurance), [5] *Chương trình thuê mua* (hire-purchase programs), [6] *Quỹ đầu tư nhà ở đặc biệt* (specialized housing funds), [7] *Chương trình hợp đồng tiết kiệm – cho vay mua nhà* (contractual savings and loans programs), [8] *Chứng khoán hóa* (securitization), [9] *Chương trình của chính phủ về vay thế chấp nhà ở* (mortgage loans by government), [10] *Trợ cấp nhà ở* (housing subsidies), [11] *Tín dụng vi mô nhà ở* (housing microfinance), [12] *Chương trình của các tổ chức tổ chức phi chính phủ* - gồm Non-government Organizations (NGOs) và Community-Based

Organizations (CBOs) có thể hỗ trợ phần lớn trong thị trường tài chính nhà ở dành cho người có thu nhập trung bình và thấp.

Tiếp cận tín dụng nhà ở của người có thu nhập trung bình và thấp tại Việt Nam

Tín dụng thương mại của NHTM – cũng như các doanh nghiệp BĐS, các NHTM tại Việt Nam trong thời gian vừa qua, chủ yếu cũng hướng đến phân khúc khách hàng có thu nhập khá, cao và ổn định. Hiện nay, để có thể tiếp cận nguồn vốn ngân hàng cho mục đích mua nhà, khách hàng phải chứng minh được còn trong độ tuổi, có tổng thu nhập từ 16 triệu đồng/tháng trở lên để có thể trả được tiền vay gốc và lãi khoảng 10 triệu đồng/tháng, đối với các khách hàng được vay đến 90% giá trị tài sản thì phải có thêm tài sản đảm bảo khác. Các NHTM thẩm định đơn vay mua nhà dựa trên chính sách riêng, tuy nhiên nhìn chung, lãi suất cho vay hiện nay khá cao, thường là lãi suất trần cộng thêm một số các khoản phí, thấp nhất cũng trên 12% và điều chỉnh ngắn hạn khi lãi suất huy động tăng, thời gian cho vay trung bình từ 5 – 7 năm hoặc ngắn hơn.

Với chính sách tín dụng như vậy, hiện người có thu nhập trung bình và thấp rất khó có thể tiếp cận nguồn vốn của ngân hàng để sở hữu nhà ở. Theo nhận định của Vụ chính sách tiền tệ thì người có thu nhập thấp khó có thể vay vốn lãi suất cao với thời gian dài 15 – 20 năm và các NHTM cũng không thể cho vay vốn trung, dài hạn với lãi suất thấp cho các đối tượng này [Kinh tế & dự báo, 2009]

Nếu so sánh với các nước trong khu vực như Thái Lan, Đài Loan, Trung Quốc, Malaysia với nguồn vốn tín dụng của NHTM,

người dân có thể vay đến 30 năm với lãi suất từ 2.5 – 6.3% năm thông qua các chính sách ưu đãi của chính phủ nhằm hỗ trợ cho người có thu nhập thấp để mua nhà.

Tín dụng ưu đãi Quỹ phát triển nhà ở (HCM City Housing Development Fund, HOF) – theo chức năng và quy định của HOF, người lao động, cán bộ, công chức có thu nhập thấp, khó khăn về nhà ở có thể vay tiền từ HOF để mua nhà, tuy nhiên với hàng loạt những điều kiện để tiếp cận nguồn vốn vay này cùng với những thông tin về HOF vẫn còn hạn chế nên số lượng hồ sơ người lao động tiếp cận và được duyệt vay vốn từ HOF vẫn còn rất ít. Theo số liệu của HOF, đến 30/11/2009, HOF đã phê duyệt 911 hồ sơ và giải ngân cho 441 khách hàng với tổng số tiền đã giải ngân khoảng 100 tỷ đồng. Với gần 1.000 hồ sơ được duyệt, là con số quá khiêm tốn so với nhu cầu của hàng ngàn cán bộ, công chức khó khăn về nhà ở hiện nay.

Điều kiện để tiếp cận nguồn vốn vay này, người đi vay phải có tối thiểu 30% giá trị căn nhà và được vay không quá 300 triệu đồng/hồ sơ. Chỉ với 2 điều kiện này thì việc tìm kiếm căn hộ có giá trị phù hợp và để tích lũy đủ 30% giá trị căn hộ là những rào cản với rất nhiều cán bộ, công chức có thu nhập trung bình và thấp như hiện nay.

Tín dụng ưu đãi từ ADB (Asia Development) – trong thời gian gần đây, các chủ đầu tư cũng như các NHTM đã quan tâm và tiếp cận nguồn vốn ưu đãi từ ADB, mục đích hỗ trợ người có thu nhập thấp mua nhà. Người có thu nhập từ 1.8 – 6 triệu đồng/tháng có thể tiếp cận nguồn vốn này. Tuy nhiên, nguồn vốn này cũng không dễ để tiếp cận với quy định căn nhà được thế chấp phải có

giá bán dưới 300 triệu đồng với diện tích khoảng 50 m² ở thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội, dưới 200 triệu đồng cho các tỉnh, thành phố khác, ngoài ra, các NHTM khi vay nguồn vốn này để kinh doanh thì phải có 20% vốn đối ứng.

Chính sách hỗ trợ tín dụng nhà ở người có thu nhập trung bình và thấp tại Việt Nam

“Khuyến khích vay tiền mua, sửa nhà” là một trong những nội dung định hướng Chính sách tài chính nhà ở quốc gia đến năm 2020 với mục tiêu xây dựng hệ thống tài chính nhà ở hiệu quả và tăng tỷ lệ sở hữu nhà ở của người dân. Theo đó, chính phủ khuyến khích các cá nhân, gia đình tiết kiệm tại các NHTM và TCTD để mua và cải tạo nhà trong hệ thống ngân hàng và các TCTD. Các định chế tài chính và cá nhân tham gia các chương trình hợp đồng tiết kiệm – nhà ở sẽ được hỗ trợ một phần lãi suất hoặc thưởng tiết kiệm. Đồng thời, chính phủ sẽ hỗ trợ nguồn vốn ban đầu để thành lập và vận hành cơ quan tái cho vay thế chấp nhà ở, thành lập các Quỹ phát triển nhà ở tại các địa phương, xây dựng hệ thống tiêu chí thống nhất để thẩm định các khoản vay nhà ở, áp dụng cho tất cả định chế tài chính cùng với chế tài bắt buộc bảo hiểm đối với tài sản thế chấp, chính sách bảo hiểm, bảo lãnh cho vay. Ngân hàng nhà nước sẽ chịu trách nhiệm khuyến khích các ngân hàng thương mại đa dạng hóa các sản phẩm tài chính nhà ở và đề xuất các chính sách ưu đãi đối với việc xây dựng nhà ở, đặc biệt là nhà ở cho người có thu nhập trung bình và thấp.

Tín dụng NHTM – công cụ tài chính quan trọng trong việc giải quyết vấn đề nhà

ở cho người có thu nhập trung bình và thấp.

Tài trợ cho vay mua nhà dài hạn, ngoài việc tạo điều kiện cho người có thu nhập thấp và thu nhập trung bình có thể mua được nhà, còn góp phần vào hoạt động của thị trường địa ốc và phát triển nhiều ngành liên quan, đóng góp vào việc phát triển kinh tế vĩ mô và làm tăng sức mua nội địa, tăng mức sống của người dân, thu hút vốn vào lĩnh vực tài chính thông qua đầu tư vào lĩnh vực bất động sản; thúc đẩy tài trợ tiêu dùng tạo nên bằng cân đối lành mạnh và tăng lợi nhuận cho các ngân hàng.

Cùng với kinh nghiệm về hỗ trợ tài chính nhà ở cho người có thu nhập thấp tại Peru thông qua hệ thống NHTM và các tổ chức tín dụng tư nhân cho thấy những kết quả rất đáng quan tâm. Với các chương trình Credito Mivivienada, Techo Propio, phân khúc người đi vay thành nhóm có thu nhập trung bình, nhóm có thu nhập thấp để áp dụng các chính sách hỗ trợ khác nhau từ chính phủ. Với các chính sách ưu đãi khác nhau về hỗ trợ lãi suất, nguồn vốn dài hạn cùng với các đảm bảo khác của chính phủ về xử lý rủi ro dành cho các tổ chức tín dụng tư nhân, đến nay, phần lớn các NHTM tại Peru đều cung cấp các sản phẩm tín dụng nhà ở cho phần lớn đối tượng có thu nhập trung bình và thấp, đồng thời họ cũng chính là những người cung cấp chính các khoản tài chính vi mô cho việc phát triển hệ thống tài chính nhà ở tại đất nước này [ACCION, 2007].

Việc thực hiện chính sách hỗ trợ tài chính nhà ở thông qua công cụ tín dụng NHTM góp phần tạo nên sự đồng nhất và thống nhất của chính sách, hướng đến giải

quyết các vấn đề mang tính xã hội bằng cơ chế thị trường theo nguyên tắc lợi ích. Sự kết hợp thế mạnh của các tổ chức của chính phủ với các nguồn lực của NHTM (nguồn vốn, nhân sự, tính chuyên nghiệp, công nghệ quản lý, mạng lưới ...) để có thể giải quyết vấn đề nhà ở trên diện rộng một cách hiệu quả và nhanh chóng dựa trên nguyên tắc vay mượn – hoàn trả, giảm gánh nặng cho ngân sách quốc gia.

Tóm lại

“Nên hỗ trợ vay vốn”, một trong những giải pháp đề xuất trong cuộc họp thảo luận của Quốc hội về dự án sửa đổi, bổ sung Luật thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp tháng 10/2009 với chủ trương hỗ trợ, khuyến khích việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp. Trong đó, đối tượng được hỗ trợ vay vốn không chỉ là những doanh nghiệp, đơn vị đầu tư xây dựng nhà ở thu nhập thấp mà còn chính là những cá nhân người có thu nhập thấp.

Thị trường nhà ở người có thu nhập trung bình và thấp sẽ không thể phát triển nếu như không có cam kết vốn tín dụng cho đối tượng này từ ngân hàng. Dù cho chính phủ có dành bao nhiêu tiền để đầu tư xây dựng các căn hộ giá rẻ hoặc dành bao nhiêu ưu đãi cho các doanh nghiệp xây dựng, bất động sản để phát triển nhà ở giá rẻ đi nữa thì nếu không được hỗ trợ tín dụng, người có thu nhập trung bình và thấp cũng sẽ không bao giờ có thể mua được nhà. Hay có thể nói tín dụng NHTM là công cụ tài chính quan trọng trong việc giải quyết vấn đề nhà ở cho người có thu nhập trung bình và thấp hiện nay ở Việt Nam.

Tài liệu tham khảo

Hiệp hội bất động sản TP HCM, 2008, *Tài liệu hội thảo phát triển thị trường bất động sản*.

Viện kinh tế TP HCM, 2006, *Vai trò của thị trường vốn trong sự phát triển của thị trường bất động sản*.

Tổng cục thống kê, *Niên giám thống kê 2006*.

Tổng cục thống kê, *Báo cáo kết quả sơ bộ Tổng điều tra dân số và nhà ở 2009*.

Số liệu và tài liệu của Quỹ phát triển nhà ở TP Hồ Chí Minh 2009, đề án thành lập HOF 2003 - 2004

Số liệu và tài liệu tham khảo từ các Tạp chí: Tạp chí Kinh tế & Đô thị, Tạp chí Kinh tế & dự báo, Tạp chí Kinh tế phát triển, Tạp chí Ngân hàng; các website: dothi.net, diaoconline.com, thanhnieu.com, tuanvietnam.net.

Phí Thị Thu Hương, 2008, *Nhà ở cho người có thu nhập thấp – một thị trường cần thiết và đầy tiềm năng*, Tạp chí kinh tế và dự báo, số tổng quan kinh tế xã hội Việt Nam tháng 9.

Trần Sĩ Chương & Trần Bửu Sơn, 2009, *Giải pháp nhà ở cho người nghèo, người có thu nhập thấp*.

ACCION international, 2007, A comparison of housing finance programs for low income people in Peru, Case study for Cities Alliance.

Ansah B.S, 1999, Developing housing finance in transional economies: selected African countries outside of South Africa, Journal of housing finance international.

Bestani R & Klein J, 2004, Housing finance in Asia, ADB working paper.

Bernstein, Steve A, Micheal L & Bertrand R, 1997, *Mexico's housing finance system, privatization in an unstable environment*, Paper presented at the AREUEA International Real Estate Conference.

Ong S.E, 1998, *Housing affordability and upward mobility from Public to Private housing in Singapore*, International real estate review.

Ong S.E, 2005, *Mortgage market in Asia*, Paper for presentation at the European Real Estate Society Conference.

Ong S.E & Sting T.F, 2002, *Price discovery between private and public housing market*, Urban studies.

Michael D, Jacob G & Eric C, 2007, Bank for international settlement.

Tominson M.R, 1998, *The role of the bank industry in promoting low – income housing development*, Journal of Housing finance international.

Zhang X Q, 2009, Pro-poor housing finance in Aisa, GH Bank housing journal

Zhu H, 2005, *The importance of property market for monetary policy and financial stability*, BIS working paper No 21.