

Thị trường bất động sản và vấn đề nợ xấu



NGUYỄN CHÍ THÀNH

Ngân hàng No & PTNT Chợ Lớn

Cuộc khủng hoảng tài chính tại Mỹ đã có những dấu hiệu từ hơn một năm trước, bắt đầu bằng sự sụt giảm của thị trường bất động sản (BDS) “từ bong bóng BDS đến khủng hoảng tài chính”. Cuộc khủng hoảng BDS nhanh chóng làm suy yếu hệ thống tài chính - ngân hàng của Mỹ và lan rộng ra toàn Thế giới. Sự sụt giá trên thị trường BDS và các khoản đầu tư tài chính - BDS nhanh chóng làm hao hụt nguồn vốn và hạ thấp chỉ số tín dụng của các tập đoàn tài chính - ngân hàng. Nỗi lo sợ về khả năng vỡ nợ hàng loạt đã khiến các ngân hàng và công ty tài chính xiết chặt “hầu bao”, đẩy lãi suất ngân hàng và lãi suất liên ngân hàng tăng vọt từng giờ. Các nguồn cung về tài chính bỗng trở nên cạn kiệt, dẫn đến nguy cơ sụp đổ hoàn toàn của hệ thống tài chính - ngân hàng và tất yếu một cuộc khủng hoảng kinh tế toàn diện xảy ra. Hiện nay “cơn bão” khủng hoảng tài chính đã diễn ra trên toàn thế giới và đang gây ra một “cơn địa chấn” đối với nền kinh tế toàn cầu.

Trước tình hình thị trường BDS nước ta đang sụt giảm và thanh khoản kém như hiện nay đã làm không ít người lo ngại sẽ ảnh hưởng trầm trọng đến hệ thống tài chính - ngân hàng và hậu quả đối với nền kinh tế sẽ là không nhỏ. Tuy nhiên, theo số liệu công bố chính thức của Ngân hàng Nhà nước (NHNN) “tổng dư nợ tín dụng cho vay kinh doanh BDS đến nay khoảng 115.500 tỷ đồng, chiếm 9,15% tổng dư nợ toàn hệ thống, số dư nợ trên chưa phải là lớn, tỷ trọng vẫn còn thấp và như vậy là không đáng lo ngại. Tín dụng BDS hiện vẫn trong tầm kiểm soát của các ngân hàng thương mại (NHTM). Hơn nữa, nước ta đến nay vẫn chưa chứng khoán hóa các hợp đồng cho vay BDS, do vậy sự sụt giảm của thị trường BDS sẽ không gây ra những tác động lớn như thị trường Mỹ. Tuy nhiên, trong ngắn hạn thị trường BDS diễn biến như hiện nay chưa tác động lớn đến hệ thống NHTM, nhưng kéo dài tình trạng này tất yếu dẫn đến các khoản nợ vay BDS hiện nay của các NHTM sẽ trở thành nợ xấu và rủi ro sẽ rất cao, bởi vì:

Thứ nhất: Về phía các doanh nghiệp và chủ đầu tư BDS:

- Các doanh nghiệp và chủ đầu tư BDS bất động sản hiện đang thiếu vốn trầm trọng để triển khai các dự án vì phần lớn vốn của các doanh nghiệp và nhà đầu tư đều phải dựa vào sự tài trợ của các ngân hàng. Trong khi đó, Thủ tướng Nguyễn Tấn Dũng chỉ đạo NHNN Việt Nam cần có biện pháp giám sát chặt chẽ và chỉ đạo các NHTM rà soát lại các khoản cho vay đầu tư, đặc biệt là đầu tư vào những lĩnh vực rủi ro cao, trong đó có BDS, tăng cường hơn nữa kiểm soát và phòng ngừa rủi ro đối với hoạt động cho vay BDS. Chính vì vậy, buộc các NHTM sẽ tiếp tục siết chặt cho vay BDS theo chỉ đạo của Chính phủ. Việc duy trì các chính sách thắt chặt quản lý thị trường BDS cùng với lãi suất cho vay cao không chỉ là khó khăn của các doanh nghiệp và các nhà đầu tư BDS mà còn là rào cản trong tiếp cận vốn vay từ NHTM đối với người có nhu cầu mua nhà ở thật sự. Do đó, có thể thấy trước nguy cơ nhiều doanh nghiệp và chủ đầu tư BDS phải đối mặt với phá sản hàng loạt và hậu quả là các NHTM sẽ gặp rủi ro rất lớn.

- Thị trường BDS giảm sút, tính thanh khoản kém, cộng thêm lãi suất cho vay của các ngân hàng tăng cao trong thời gian qua... dẫn đến doanh nghiệp và các nhà đầu tư BDS triển khai các dự án một cách “cầm chừng, nghe ngóng và chờ đợi thời cơ” làm cho vòng quay vốn chậm lại, dẫn đến việc thu hồi nợ của các NHTM gặp rất nhiều khó khăn. Hơn nữa, các trung tâm môi giới và các sàn giao dịch BDS đã thu hẹp đáng kể về số lượng và quy mô hoạt động, đa phần đều đang hoạt động cầm chừng, giá rao bán nhà đất giảm đáng kể... Vì vậy, tính thanh khoản của thị trường kém, không những gây khó khăn cho doanh nghiệp, chủ đầu tư BDS mà khó khăn cho cả phía ngân hàng.

- “Bong bóng” giá BDS kéo dài suốt một thời

gian dài, một số nhà đầu tư BĐS giàu lên nhanh chóng trong thời gian ngắn đã làm cho không ít người “sốt ruột” và thế là các doanh nghiệp không có chức năng và liên quan gì đến BĐS cũng đổ vốn vào lĩnh vực BĐS; rất nhiều người không có nhu cầu thật sự về nhà đất cũng “đua nhau” vay tiền ngân hàng để mua nhà đất, trong khi năng lực và khả năng về tài chính hạn hẹp và hiệu ứng domino xảy ra “người người mua bán BĐS, nhà nhà kinh doanh BĐS”. Hậu quả là khi giá nhà đất giảm (từ 50% đến 60%) so với trước đây, giao dịch “ảm đạm và trầm lắng” thì không ít doanh nghiệp và nhà đầu tư “tay ngang” có nguy cơ phá sản cao do đầu tư dàn trải (cùng một lúc tham gia vào nhiều lĩnh vực như: chứng khoán, du lịch, BĐS... dẫn tới tình trạng năng lực và tiềm lực tài chính của những người này giảm sút khi thị trường BĐS đồng loạt biến động theo chiều hướng giảm.

- Theo Ông Lê Xuân Nghĩa, Vụ trưởng Vụ Chiến lược phát triển ngân hàng thuộc NHNN Việt Nam thì: “Với tổng lượng vốn vay của doanh nghiệp có thế chấp bằng BĐS trong toàn hệ thống Ngân hàng lên tới 400.000 - 500.000 tỷ đồng (khoảng 25-30 tỷ USD) thì chỉ cần 1/3 số đó không trả được nợ cũng đủ làm “khốn đốn” cho các NHTM, và khi đó, sẽ là một thách thức lớn đối với NHNN trong việc hỗ trợ các NHTM”.

- Do thiếu vốn, do thị trường sụt giảm, thanh khoản kém nên các doanh nghiệp và nhà đầu tư BĐS triển khai các dự án “chậm chạp và cầm chừng” kéo theo các doanh nghiệp kinh doanh trong các lĩnh vực sắt thép, xi măng và vật liệu xây dựng... bị “vạ lây” giá bán giảm, nhu cầu tiêu thụ chậm... nhiều doanh nghiệp thua lỗ, nguy cơ phá sản cao và tất nhiên sẽ không có khả năng trả nợ ngân hàng. Trong một cuộc hội thảo, ông

Phạm Chí Cường, Chủ tịch hiệp hội Thép Việt Nam đã nói nửa đùa nửa thật rằng, con số 30% doanh nghiệp mà chuyên gia kinh tế Phạm Chi Lan dự đoán phá sản trong 2009 có lẽ “quá nửa rơi vào ngành thép”, vì năm nay các doanh nghiệp ngành này khó khăn quá. “*Và khi đó, các ngân hàng sẽ “ôm” toàn bộ nhà xưởng, các khoản thế chấp bằng BĐS của các doanh nghiệp ngành thép*”.

Thứ hai, về phía các NHTM.

- Con số tổng dư nợ tín dụng cho vay kinh doanh BĐS đến nay khoảng 115.500 tỷ đồng, chiếm 9,15% tổng dư nợ toàn hệ thống ngân hàng, có phải là con số thực hay không. Căn cứ để đưa ra mức dự đoán con số thật có thể cao hơn nhiều đó là tốc độ tăng trưởng tín dụng năm 2007 “quá nóng” tăng gần 40%, lớn hơn nhiều so với chỉ tiêu tăng trưởng tín dụng của NHNN đặt ra cho hệ thống ngân hàng trong năm 2008 (tăng từ 17-21% so với cuối năm 2007). Ngoài ra, thời hạn cho vay BĐS dài (thường là cho vay trung, dài hạn), thời hạn cho vay càng dài thì rủi ro tiềm ẩn sẽ càng cao (rủi ro về kinh tế, về chính sách, về lãi suất, rủi ro trong việc dùng vốn ngắn hạn nhưng lại cho vay dài hạn). Như vậy, khi thị trường BĐS “đóng băng” thì tiềm ẩn rủi ro của các NHTM không phải nhỏ.

- Mặc dù vốn vay của NHTM có các tài sản thế chấp, nhưng các NHTM không thể nào thanh lý được hết các tài sản đảm bảo trong một thời gian ngắn vì thủ tục thanh lý tài sản bảo đảm tiền vay không phải đơn giản và thuận lợi. Hơn nữa, lượng vốn đổ vào thị trường đã giảm sút, lãi suất tiền vay ngân hàng cao đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh và nguồn cầu về BĐS thì lấy đâu ra số tiền khoản 115.500 tỷ đồng để mua lại tài sản thanh lý của hệ thống NHTM.

- Dẫn rằng, các NHTM có quy trình tín dụng rất chặt chẽ; định giá bất động sản bằng 50% giá trị thị trường và hầu hết các NHTM đều có các hệ thống quản lý rủi ro nhằm quản lý tốt các khoản nợ vay về BĐS. Tuy nhiên, không thể tránh khỏi những rủi ro đến từ phía chủ quan của các NHTM trong thời gian qua như: NHTM quá dễ dãi cho vay BĐS, thẩm định dự án một cách sơ sài, thiếu kiểm tra mục đích sử dụng vốn vay... Dẫn đến rủi ro cao (thất thoát vốn cho ngân hàng và có khi còn mất cả cán bộ).

Qua phân tích trên có thể thấy, nếu thị trường



BDS “đóng băng” trong thời gian dài thì nợ xấu của các NHTM sẽ tăng cao trong ngắn hạn và trong dài hạn sẽ gặp rất nhiều rủi ro. Chúng ta, không ai có thể “tiên đoán” một cách chắc chắn rằng nó sẽ tác động đến hệ thống tài chính - ngân hàng và nền kinh tế nước ta như thế nào trong thời gian tới, vì vậy cần khẩn trương đề ra các giải pháp phòng ngừa và chống đỡ để các khoản nợ tín dụng cho vay BDS hiện nay của các NHTM không trở thành nợ xấu và không gặp rủi ro. Giải pháp duy nhất là nhanh chóng khôi phục và ổn định thị trường BDS không để tình trạng “đóng băng” kéo dài hơn nữa. Việc khôi phục và ổn định thị trường BDS cần có các giải pháp đồng bộ từ các cơ quan hữu quan từ Chính phủ, các Bộ ngành, NHNN, Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố cho tới chính bản thân các doanh nghiệp, nhà đầu tư BDS và các NHTM.

- Đối với *Chính phủ và các Bộ ngành*: Cần bổ sung, hoàn thiện các Quy định Pháp luật về nhà đất tránh tình trạng chồng chéo và bất hợp lý như hiện nay, nếu không sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến sự phát triển của thị trường BDS; Trong khi các doanh nghiệp và nhà đầu tư BDS đang đứng trước khó khăn về vốn thì các quy định pháp luật như: Nghị định 02, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh BDS, Nghị định 153... được xem là “siết” quá chặt, cần được nới lỏng hơn cụ thể là: cho phép doanh nghiệp, nhà đầu tư BDS được huy động vốn và chuyển nhượng dự án sau khi đã giải phóng mặt bằng, có phê duyệt quy hoạch 1/500 và đã nộp tiền sử dụng đất; điều chỉnh, bổ sung hệ thống các sắc thuế: Thuế lũy tiến, thuế chuyển nhượng, thuế thu nhập cá nhân, thuế thu nhập doanh nghiệp về kinh doanh BDS và tiền sử dụng đất... một cách hợp lý và phải có lộ trình áp dụng; Chỉ đạo các Bộ, ngành liên quan tập trung một số biện pháp để nâng cao hiệu quả hoạt động của thị trường BDS và triển khai nhanh chóng các biện pháp kích cầu thị trường BDS như: cho phép người nước ngoài và Việt kiều được mua nhà tại Việt Nam...

- Đối với *NHNN*: nên xem xét bỏ việc khống chế tỉ lệ tăng trưởng tín dụng 30% trong năm 2008. Vì như vậy, sẽ dẫn đến một loạt NHTM không mạnh dạn tăng trưởng tín dụng và hầu hết các NHTM hạn chế tối đa việc phát triển cho vay các dự án, các khoản vay đầu tư sản xuất kinh doanh, không phát triển khách hàng mới. Các NHTM nói chung chỉ chú trọng đến các khách hàng tiềm năng và duy trì mối quan hệ tối thiểu có thể chấp nhận được. Giao dịch tín dụng giữa ngân hàng và các khách hàng trong xu thế giảm dần trong năm 2008; Trong những thời điểm thích hợp NHNN có thể “bơm” vốn thêm cho các NHTM để các NHTM kích cầu và tăng tính thanh khoản cho thị trường.

- Đối với *Ủy ban nhân dân các Tỉnh, TP*: Cần sớm hoàn thành quy hoạch xây dựng 1/2000 và

quy hoạch thiết kế kiến trúc đô thị để các doanh nghiệp và nhà đầu tư tiếp cận và triển khai nhanh các dự án. Bên cạnh đó, cần có những biện pháp “mạnh tay” đối với các chủ đầu tư cố tình “chậm chạp và kéo dài” việc triển khai các dự án đã được cấp phép.

- Đối với *các doanh nghiệp và nhà đầu tư BDS*: Biện pháp trước tiên là phải rút ngắn thời gian thực hiện dự án, nhằm hạ giá thành sản phẩm và tăng tốc độ chu chuyển vốn; tăng cường liên doanh liên kết, tập trung nhiều nguồn lực để hoàn thành từng dự án một để đưa vào lưu thông trên thị trường, nhằm quay nhanh dòng vốn thay vì như hiện nay từng doanh nghiệp đầu tư dàn trải nhiều dự án, do thiếu vốn nên hầu hết các dự án nằm trong tình trạng dở dang không trở thành hàng hóa để đưa vào lưu thông trên thị trường; thu hút thêm nguồn lực từ bên ngoài thị trường BDS là một trong những giải pháp rất cần được bản thân các chủ thể đầu tư chủ động thực hiện. Đây là lúc cần hợp lực để tạo “đột phá” đối với thị trường BDS, ngoài ra cần huy động các nguồn lực tài chính, tiền tệ thông qua các giải pháp như: Tái thế chấp, phát hành trái phiếu, phát hành các công cụ tài chính để huy động vốn cho thị trường BDS. Giải pháp này cần có sự phối hợp của cả Nhà nước, doanh nghiệp và các nhà đầu tư tiềm năng. Kênh huy động này có tiềm năng rất lớn, nhưng tại thời điểm hiện tại chưa có khung pháp lý cho vận hành. Vì vậy, cần có sự phối hợp của các cơ quan hữu quan để tạo môi trường pháp lý cho những kênh tài chính mới cho thị trường BDS.

- Đối với *hệ thống các NHTM*: Các NHTM nên chọn những dự án BDS có hiệu quả để tiếp tục cho vay, vì thế sẽ tránh nguy cơ nợ xấu và rủi ro cho ngân hàng; Hệ thống NHTM cần xem xét chính sách cho vay kinh doanh BDS của mình bằng cách tái cấu trúc và cơ cấu lại khoản nợ BDS trước đây. Những dự án được đánh giá tốt, đã hoàn thành 80% đến 90% nhưng thiếu vốn, ngân hàng có thể tái cấu trúc khoản nợ này để họ có thể vay thêm nhằm hoàn thành dự án đúng quy định, lúc đó mới có thể chuyển nhượng cho nhà đầu tư thứ cấp. Như vậy, doanh nghiệp và nhà đầu tư BDS sẽ thu được tiền và ngân hàng thì thu được nợ. Ở lĩnh vực cho vay tiêu dùng, nếu người dân có nhu cầu thật về nhà ở ngân hàng có thể cho vay 50% trị giá BDS định mua, với lãi suất vừa phải, góp phần tạo tính thanh khoản cho thị trường ■

Tài liệu tham khảo:

- <http://www.vneconomy.vn>

- <http://www.ktdt.com.vn>