

KHƠI NGUỒN VỐN TÍN DỤNG NGÂN HÀNG HỖ TRỢ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN PHÁT TRIỂN

TS. NGÔ THỊ PHƯƠNG THẢO - Đại học Kinh tế Quốc dân

Kể từ khi Luật Đất đai 1993 được áp dụng vào cuộc sống đến nay, trải qua hơn 20 năm, thị trường bất động sản của Việt Nam đã đạt được bước phát triển nhất định, tuy nhiên cũng còn rất nhiều bất cập thể hiện sự thiếu bền vững và tiềm ẩn những bất ổn. Phân tích diễn biến của thị trường bất động sản cũng như cấu trúc nguồn vốn cho thị trường này, bài viết đề xuất giải pháp khơi thông nguồn vốn hỗ trợ thị trường bất động sản Việt Nam phát triển hiệu quả.

Biến động của thị trường bất động sản và vai trò của nguồn vốn tín dụng

Thực tiễn cho thấy, trường bất động sản (BDS) Việt Nam đã trải qua nhiều biến động với các hiện tượng sốt và đóng băng rõ nét. Giai đoạn 1994-1995 đánh dấu cơn sốt đầu tiên của thị trường do tác động của tăng trưởng kinh tế và sự ra đời của Luật Đất đai 1993. Thị trường BDS lúc này mang đặc trưng của giai đoạn sơ khai, chỉ dừng ở hình thức mua bán, trao đổi đất đai và nhanh chóng đóng băng vào những năm 1995-1999, do Chính phủ can thiệp và ban hành Nghị định số 18/NĐ-CP ngày 13/2/1995 và Nghị định 87/NĐ-CP ngày 17/8/1994, cùng với sự tác động của cuộc khủng hoảng châu Á năm 1997.

Vào các năm 2006-2007, cùng với sự tăng trưởng của vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) và sự dịch chuyển luồng vốn từ thị trường chứng khoán đổ vào thị trường BDS, cầu BDS tiếp tục tăng nhanh và đẩy giá lên đỉnh vào năm 2007. Sự phát triển quá nóng do làn sóng đầu tư, đầu cơ ồ ạt, cộng với tốc độ tăng trưởng tín dụng tăng nhanh đã tạo ra hiện tượng bong bóng trên thị trường vào những năm 2007-2008. Tuy nhiên, ngay sau đó “quả bóng” BDS đã xì hơi, bởi do tác động của khủng hoảng kinh tế thế giới, thị trường BDS gặp khó khăn về thanh khoản, nhà đầu cơ rút khỏi thị trường, khiến cho ngân hàng cùng các doanh nghiệp lao đao, đứng trên bờ vực của sự phá sản. Trước áp lực đó, Ngân hàng Nhà nước (NHNN) đã phải áp dụng chính sách tiền tệ thắt chặt, ngân hàng thương mại (NHTM) kiểm soát

chặt tín dụng BDS. Giai đoạn 2009-2013, hàng tồn kho tăng cao và một lần nữa thị trường lại rơi vào trạng thái đóng băng.

Những biến động trên đã để lại không ít hệ quả như hàng tồn kho BDS lớn, nợ xấu đối với các khoản cho vay BDS tăng cao, nhiều doanh nghiệp kinh doanh BDS báo lỗ, ngừng hoạt động, thậm chí giải thể... Để tháo gỡ khó khăn cho thị trường nói chung và thị trường BDS nói riêng, đầu năm 2013, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 về các giải pháp tháo gỡ khó khăn cho thị trường; Quốc hội đã điều chỉnh giảm thuế giá trị gia tăng xuống còn 5% và thuế thu nhập doanh nghiệp xuống còn 10% đối với nhà ở xã hội và nhà ở thương mại có diện tích nhỏ hơn 70 m², giá bán dưới 15 triệu đồng/m² kể từ ngày 1/7/2013; Bộ Tài chính đã ban hành Thông tư số 16/2013/TT-BTC ngày 8/2/2013 hướng dẫn thực hiện việc gia hạn, giảm một số khoản thu ngân sách nhà nước theo Nghị quyết số 02/NQ-CP; Bộ Xây dựng đã ban hành Thông tư số 02/2013/TT-BXD ngày 08/3/2013 hướng dẫn việc điều chỉnh cơ cấu căn hộ các dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị và chuyển đổi nhà ở thương mại sang làm nhà ở xã hội hoặc công trình dịch vụ và Thông tư số 07/2013/TT-BXD ngày 15/5/2013 hướng dẫn việc xác định đối tượng được vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết 02/NQ-CP; NHNN phối hợp với Bộ Xây dựng ban hành Thông tư số 11/2013/TT-NHNN ngày 15/5/2013 quy định về cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết 02/NQ-CP của Chính phủ.



Sau khi các giải pháp trên được triển khai, nhiều chính sách ưu đãi thuế đã được thực hiện, NHTM cũng đã hạ lãi suất huy động và cởi mở hơn trong việc cho vay mua nhà ở, tình hình thị trường BĐS nói chung và thị trường nhà ở nói riêng đã có những chuyển biến tích cực. Cơ cấu nguồn cung hàng hóa bắt đầu có sự điều chỉnh phù hợp hơn với nhu cầu của thị trường, tâm lý nhà đầu tư, người mua trên thị trường bước đầu được giải tỏa, niềm tin vào thị trường dần được hồi phục.

Bước sang năm 2014 là năm thị trường BĐS đã có những tín hiệu tích cực, dự báo cho sự phát triển mạnh mẽ vào năm 2016 và những năm tiếp theo. Tuy nhiên, để thị trường thực sự phục hồi và phát triển trong thời gian tới, thị trường BĐS Việt Nam cần một nguồn vốn rất lớn và mang tính dài hạn. Bên cạnh các giải pháp nhằm thúc đẩy và phát triển các định chế tài chính, kênh trung gian huy động vốn hiệu quả từ các nguồn như quỹ đầu tư tín thác, qua thị trường chứng khoán... cũng cần đặc biệt quan tâm. Trước mắt, cần có những chính sách để phát huy tốt vai trò của nguồn vốn truyền thống đang cung ứng chủ yếu trên thị trường BĐS, đó chính là nguồn vốn tín dụng ngân hàng.

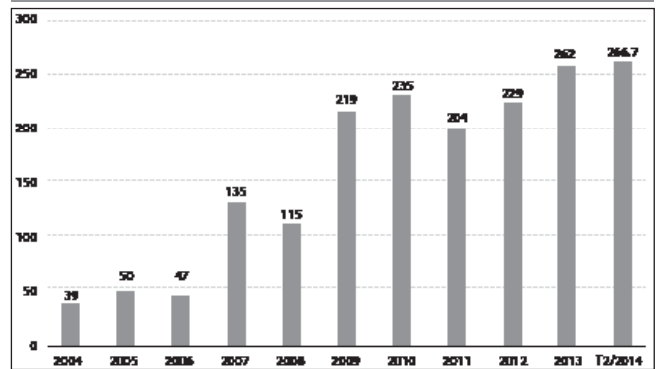
Cấu trúc nguồn vốn cho thị trường bất động sản Việt Nam

Ở các nước phát triển, cấu trúc nguồn tín dụng cho BĐS khá đa dạng, từ các định chế tài chính, các quỹ đầu tư, quỹ tín thác (REITs), quỹ tiết kiệm, quỹ hưu trí cho đến các dòng vốn đầu tư trực tiếp và gián tiếp từ nước ngoài...

Còn tại Việt Nam, cấu trúc nguồn vốn cho BĐS hiện nay vẫn chủ yếu dựa vào 2 nguồn chính, đó là từ ngân hàng và vốn huy động từ trong dân. Cho đến nay, luồng tiền từ hệ thống NHTM vẫn là nguồn vốn quan trọng nhất đối với thị trường BĐS Việt Nam. Thời điểm trước khi xảy ra khủng hoảng kinh tế thế giới, số dư tín dụng của hệ thống NHTM đối với thị trường BĐS khoảng 270.000 tỷ đồng. Đến năm 2012, với nhiều giải pháp hạn chế vốn vào BĐS, số dư tín dụng còn khoảng 190.000 tỷ đồng. Theo báo cáo của NHNN vào thời điểm tháng 12/2013 số dư tín dụng của hệ thống NHTM đối với thị trường BĐS là 268.000 tỷ đồng. 6 tháng đầu năm 2014 là 350.000 tỷ đồng, tăng hơn 2,78% so với cuối năm 2013.

Theo số liệu công bố gần đây của các NHTM cho thấy, tín dụng đối với BĐS thời gian đã bắt đầu tăng trở lại. Tuy nhiên, để đảm bảo an toàn các NHTM vẫn chỉ cho vay đối với khách hàng tiềm năng, có tài sản đảm bảo, nhiều doanh nghiệp vẫn còn khó khăn tiếp cận nguồn vốn tín dụng.

HÌNH 1. TĂNG TRƯỞNG TÍN DỤNG BĐS GIAI ĐOẠN 2004-2014 (nghìn tỷ)



Nguồn: Báo cáo tín dụng của các NHTM và báo cáo tổng kết của NHNN năm 2014

Vốn tín dụng chảy vào thị trường BĐS Việt Nam theo hai nhóm: Nhóm thứ nhất là vay để tạo cung cho thị trường BĐS như các công ty kinh doanh BĐS, nhà đầu tư; nhóm thứ hai là vay để tạo nên cầu BĐS, đại diện là các hộ gia đình. Báo cáo thống kê của Ủy ban Giám sát Tài chính Quốc gia và NHNN cũng cho thấy, trong tổng vốn tín dụng BĐS 235.276 tỷ đồng (đến tháng 12/2010), có tới 60,63% (142.650 tỷ đồng) dòng vốn tín dụng chảy vào nhóm tạo cung BĐS, còn lại 39,37% (92.626 tỷ đồng) chảy vào nhóm tạo cầu BĐS. Một tỷ lệ tương tự cũng được thống kê vào tháng 1/2012: 68% chảy vào nhóm tạo cung và 32% chảy vào nhóm tạo cầu; thống kê vào tháng 12/2013 là 68,36% và 31,64%.

Nguồn vốn tín dụng bơm vào thị trường BĐS theo xu hướng tạo cung nhiều hơn tạo cầu trong một thời gian dài là một trong những nguyên nhân quan trọng tạo ra sự mất cân đối giữa cung và cầu. Điều này cho thấy, sự tác động của chính sách tín dụng ngân hàng đến thị trường BĐS. Sau một thời gian tăng trưởng nóng, cung cầu bất tương xứng, hệ lụy là công ty BĐS đã phải gánh chịu một lượng tồn kho lớn trong những năm gần đây. Tình trạng tồn kho BĐS đã chôn vùi lượng vốn lớn vào các dự án BĐS là nguyên nhân cơ bản tăng tỷ lệ nợ xấu của các ngân hàng.

Nửa đầu năm 2013, Chính phủ đã chủ động hơn trong việc đề ra các giải pháp hỗ trợ nền kinh tế Việt Nam, biểu hiện rõ nhất là những giải pháp hỗ trợ thị trường BĐS. Chính phủ đã cho phép sử dụng 30.000 tỷ đồng vốn ngân sách Trung ương, vốn trái phiếu Chính phủ giai đoạn 2013 - 2015 để tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp và kích thích tăng tổng cầu; người mua nhà cũng đã được hưởng lợi từ các khoản vay ưu đãi để được phép sở hữu nhà một cách dễ dàng hơn. Hiện thực hóa các giải pháp của Chính phủ, NHNN đã phối hợp với Bộ Xây dựng để triển khai gói kích cầu này theo Thông tư 07/2013/TT-BXD. Mặc dù còn nhiều bất cập và rào cản với

gói tín dụng này nhưng tính đến tháng 10/2013, đã có khoảng 7 doanh nghiệp và 939 cá nhân được ký cam kết hỗ trợ vay mua nhà ở. Tác động tích cực của gói vay ưu đãi là đã tạo hiệu ứng lan tỏa, giúp thị trường BĐS và ngành công nghiệp vật liệu xây dựng phục hồi.

Đặc biệt, theo tinh thần Nghị quyết 02/NQ-CP, NHNN cũng đã cung cấp các khoản vay ưu đãi trị giá khoảng 9.000 tỷ đồng (tương đương 428 triệu USD) cho các công ty BĐS phát triển nhà giá thấp, hoặc chuyển đổi các sản phẩm tương đối cao cấp sang các sản phẩm bình dân với tỷ lệ thấp (6%/năm).

Tiếp tục thực hiện Nghị quyết 02/NQ-CP, Quốc hội cũng đã thông qua việc cắt giảm thuế thu nhập doanh nghiệp từ mức 25% hiện tại xuống còn 22% từ ngày 1/1/2014 và sẽ tiếp tục cắt giảm xuống mức 20% vào năm 2016 đối với hoạt động chuyển nhượng dự án và chuyển nhượng BĐS, trừ thu nhập từ nhà ở xã hội. Báo cáo của gần 70 tổ chức tín dụng cho thấy, đã có 71% các khoản vay cũ được hưởng mức lãi suất 15%/năm và các khoản vay mới có mức lãi suất 10 - 15%/năm. Đây chính là những tín hiệu tốt cho thị trường, đặc biệt là ở góc độ vốn đầu tư.

Khơi thông nguồn vốn cho thị trường bất động sản trong tương lai

Với những dấu hiệu phục hồi và khả năng phát triển ngày càng rõ nét, dự báo sẽ có một lượng vốn đầu tư lớn đổ vào thị trường BĐS trong năm 2016 và những năm tiếp theo. Do đó, đây là thời điểm cần có sự tham gia tích cực của hệ thống tín dụng ngân hàng theo hướng nói lỏng cơ chế cho vay với chi phí vốn hợp lý hỗ trợ trực tiếp đối với các chủ đầu tư có dự án thực hiện dở dang; Đồng thời, là cơ hội đầu tư tốt để các ngân hàng đẩy nhanh tăng trưởng tín dụng trên nguyên tắc kiểm soát chặt chẽ tính pháp lý, đánh giá đúng tính thanh khoản của sản phẩm tài trợ và kiểm soát chặt chẽ dòng tiền vốn đầu tư và nguồn thu từ sản phẩm đưa vào tiêu thụ, giúp phát triển bền vững thị trường BĐS.


Giải pháp nhằm tăng cường nguồn vốn tín dụng ngân hàng cũng cần tiếp tục được đẩy mạnh theo hướng mở rộng tín dụng cho lĩnh vực BĐS ở mức hợp lý, phù hợp với năng lực tài chính của tổ chức tín dụng và các giải pháp điều hành tiền tệ, tín dụng của NHNN. Trong đó, ưu tiên tập trung cho vay các dự án BĐS sắp hoàn thành, các dự án phát triển nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp, lao động ở khu công nghiệp và các đối tượng chính sách khác với lãi suất phù hợp và không tính tỷ lệ dư nợ này trong tổng dư nợ cho vay BĐS bị khống chế;

Đồng thời, ban hành các tiêu chí cho vay đối với

các loại BĐS khác nhau, hạn chế tập trung tín dụng quá nhiều vào các dự án BĐS, nhà ở cao cấp; chỉ đạo các tổ chức tín dụng có các gói sản phẩm tín dụng dài hạn với lãi suất phù hợp phục vụ hộ gia đình, cá nhân vay mua nhà để ở, đặc biệt là các đối tượng có thu nhập thấp, có khó khăn về nhà ở (như người có thu nhập thấp ở đô thị, cán bộ, công chức, viên chức, lực lượng vũ trang) và được thế chấp bằng chính căn nhà sẽ mua;

Bên cạnh đó, rà soát, đẩy nhanh, tiến độ phê duyệt cấp tín dụng đối với các dự án sản xuất, kinh doanh hiệu quả, có khả năng thu hồi vốn cao, đồng thời chủ động xử lý, trình các cơ quan có thẩm quyền quyết định việc cấp tín dụng vượt giới hạn cho phép đối với các dự án trọng điểm quốc gia, các dự án phục vụ yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội;

Rà soát, đánh giá khả năng trả nợ của khách hàng vay, trong đó có các doanh nghiệp kinh doanh BĐS để cơ cấu lại nợ một cách phù hợp; đối với các khách hàng có phương án đầu tư, kinh doanh khả thi, có khả năng bán được sản phẩm thì được tổ chức tín dụng xem xét cơ cấu lại nợ và tiếp tục cho vay phục vụ sản xuất.

Tuy nhiên, với những đòi hỏi về vốn của thị trường BĐS, nguồn vốn tín dụng ngân hàng với những ràng buộc của chính sách tiền tệ, trong thời gian tới cần có sự hỗ trợ của các tổ chức tài chính và đa dạng hóa các loại hình huy động vốn khác như từ Quỹ tiết kiệm nhà ở, Quỹ đầu tư BĐS; cơ quan tái cho vay thế chấp nhà ở, tạo kênh huy động vốn dài hạn cho thị trường BĐS; ban hành quy định đối với các dự án đầu tư nước ngoài phải hoàn thành công trình với một tỷ lệ nhất định bằng nguồn vốn nước ngoài trước khi huy động vốn từ các tổ chức và cá nhân trong nước để đầu tư... 

Tài liệu tham khảo:

1. Báo cáo tình hình kinh tế xã hội Việt nam 10 năm 2001-2010, NXB Thống kê 2011;
2. Hoàng Văn Cường, 2014, Quy luật giá cả đầu tư và dự báo thị trường BĐS, Bài đăng kỷ yếu hội thảo "Kinh doanh BĐS - Cơ hội và thách thức trong bối cảnh thị trường có dấu hiệu phục hồi", Đại học Kinh tế quốc dân - 2014;
3. Hoàng Văn Cường (2006), Thị trường BĐS, NXB Xây dựng, Hà Nội;
4. Nguyễn Hà (2014), Gần 1.000 dự án BĐS đang "bất động", Báo điện tử Thời báo Kinh tế Việt Nam, 15/10/2014;
5. Lê Hà Diễm Chi (2014)- "Vốn tín dụng ngân hàng và thị trường BĐS". Tạp chí Thị trường - Tài chính - Tiền tệ số 9/5/2014;
6. Nguyễn Thị Hải Yến, Ngô Thị Phương Thảo, Nguyễn Thị Tùng Phương, Nguyễn Thanh Lâm (2014): "Thị trường BĐS 2013". Đề tài nghiên cứu khoa học cấp cơ sở trọng điểm 2013- Trường Đại học Kinh tế quốc dân.