



NHỮNG VẤN ĐỀ ĐẶT RA ĐỐI VỚI TÍN DỤNG BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM

NGUYỄN THỊ MÙI

Ở Việt Nam, thời gian qua các kênh dẫn vốn vào thị trường bất động sản đều có khó khăn. Vì thế, kênh tín dụng ngân hàng luôn được các doanh nghiệp bất động sản quan tâm, coi như giải pháp cứu thanh khoản cho thị trường bất động sản. Chính phủ đã chỉ đạo ngành Tài chính – Ngân hàng về việc tạo điều kiện để thị trường bất động sản nói chung, các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản nói riêng từng bước vượt qua khó khăn, phát triển ổn định. Bài viết này bàn thực trạng tín dụng bất động sản ở Việt Nam và những vấn đề đặt ra hiện nay.

Từ khóa: Thị trường bất động sản, tài chính, tín dụng, ngân hàng

REAL ESTATE CREDIT IN VIETNAM AND THE RELATED ISSUES

Nguyen Thi Mui

In Vietnam, over the past time, capital channels into the real estate market have faced many difficulties. Therefore, bank credit channels are considered a solution to save liquidity for the real estate market. The Government has directed the finance and banking industry to facilitate the real estate market and businesses to gradually overcome difficulties and develop steadily. This article discusses the status of real estate credit in Vietnam and the current issues.

Keywords: Real estate market, finance, credit, banking

Ngày nhận bài: 8/3/2023

Ngày hoàn thiện biên tập: 21/3/2023

Ngày duyệt đăng: 27/3/2023

Đặt vấn đề

Thị trường bất động sản (BDS) có vai trò rất quan trọng, gắn kết chặt chẽ với sự phát triển của nhiều ngành, nhiều lĩnh vực và liên quan đến sự ổn định kinh tế vĩ mô. Những tháng cuối năm 2021 quý I/2022, thị trường BDS tăng trưởng nóng ở một số phân khúc, hình thành mặt bằng giá mới, đã làm gia tăng vốn nhà nước, nhà đầu tư khi thực hiện đền bù, giải phóng mặt bằng. Tuy nhiên, 6 tháng cuối năm 2022 và 3 tháng đầu năm 2023, thị trường lại có xu hướng trầm lắng, các doanh nghiệp (DN) BDS gặp khó khăn về thanh khoản do không có dòng tiền vào.

Ở các nước, dòng vốn vào thị trường BDS đến từ nhiều nguồn khác nhau: nguồn vốn tự có của doanh

nh nghiệp BDS, vốn ứng trước của người mua nhà, vốn phát hành cổ phiếu, trái phiếu doanh nghiệp, vốn đầu tư trực tiếp từ nhà đầu tư nước ngoài và vốn tín dụng ngân hàng. Nhưng ở Việt Nam, thời gian qua các kênh dẫn vốn vào thị trường BDS đều khó khăn (như kênh chứng khoán qua việc phát hành cổ phiếu và trái phiếu DN - TPDN). Vì thế, kênh tín dụng ngân hàng luôn được các doanh nghiệp BDS quan tâm, coi như giải pháp “cứu” thanh khoản cho thị trường BDS.

Thực trạng tín dụng bất động sản ở Việt Nam

Công tác chỉ đạo, điều hành

Ngay từ những tháng đầu năm 2023, Ngân hàng Nhà nước (NHNN) đã tổ chức Hội nghị về tín dụng BDS với sự tham gia của các doanh nghiệp BDS, các ngân hàng thương mại (NHTM). Tại Hội nghị, các đại biểu tham dự thực sự quan tâm đến việc đề xuất các giải pháp (kể cả về pháp lý và thể chế) để tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc của doanh nghiệp BDS nói riêng và thị trường BDS nói chung.

Những khó khăn vướng mắc về tín dụng BDS được các doanh nghiệp đưa ra chủ yếu về lãi suất cho vay cao hơn các lĩnh vực khác, về quy định rủi ro đối với lĩnh vực này, khó khăn về tiếp cận tín dụng; đề xuất NHNN cùng Bộ Tài chính tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp về TPDN...

NHNN đã nhanh chóng chỉ đạo các đơn vị có liên quan rà soát, sửa đổi, các quy định cho vay, bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, tạo điều kiện để các tổ chức tín dụng (TCTD) đa dạng kênh cung ứng vốn tín dụng cho



các doanh nghiệp kinh doanh nhà ở cũng như người mua nhà; Chỉ đạo các TCTD nâng cao chất lượng tín dụng, tạo điều kiện thuận lợi để doanh nghiệp, cá nhân, hộ gia đình tiếp cận được vốn tín dụng. Cuối năm 2022, khi lạm phát được kiểm soát, thanh khoản của các TCTD được cải thiện, NHNN quyết định nói thêm tăng trưởng tín dụng khoảng 1,5% đến 2% cho toàn hệ thống, để các TCTD cung ứng vốn cho nền kinh tế.

NHNN cũng chỉ đạo các TCTD thúc đẩy các chương trình tín dụng về nhà ở, dành khoảng 30.000 tỷ đồng để tái cấp vốn cho 17 NHTM thực hiện cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết 02/NQ-CP. Đây là chương trình tín dụng ưu đãi có quy mô lớn nhất trong thời gian qua và thời gian ưu đãi rất dài, trong khoảng 15 năm; Chỉ đạo Ngân hàng Chính sách xã hội (NHCSXH) cho vay phát triển nhà ở xã hội theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, các chương trình cho vay nhà ở tại NHTM, NHCSXH tiếp tục được triển khai để giải quyết chỗ ở cho những người có thu nhập thấp, người nghèo đang gặp khó khăn về chỗ ở. Đồng thời, NHNN chỉ đạo TCTD nhà nước duy trì tiền gửi 2% tại NHCSXH góp phần ổn định nguồn vốn để thực hiện các chương trình tín dụng chính sách, trong đó có các chương trình cho vay nhà ở. Đến nay nguồn vốn này đã chiếm tỷ trọng khoảng 35% trên tổng nguồn vốn của NHCSXH (đạt trên 104 nghìn tỷ đồng).

Trong đại dịch COVID-19 cũng như khi dịch được khống chế và kiểm soát, NHNN đã ban hành Thông tư số 01/2021/TT-NHNN tiếp theo là Thông tư số 03/2022/TT-NHNN sửa đổi, bổ sung Thông tư số 01/2021/TT-NHNN về việc cơ cấu lại thời hạn trả nợ, giữ nguyên nhóm nợ, miễn, giảm lãi, giảm phí dịch vụ thanh toán... nhằm tháo gỡ khó khăn cho khách hàng (doanh nghiệp, cá nhân, hộ gia đình) vay vốn nói chung, trong đó có khách hàng vay để đầu tư, kinh doanh BĐS, hay khách hàng vay mua nhà; Chỉ đạo các TCTD tiếp tục cho vay mới, khi khách hàng đáp ứng đủ điều kiện để phục hồi sản xuất - kinh doanh.

Đánh giá tín dụng bất động sản của các ngân hàng thương mại

Những năm vừa qua, tăng trưởng tín dụng của các NHTM trong lĩnh vực BĐS đều ở mức cao hơn mức tăng trưởng chung của nền kinh tế. Từ năm 2017 đến năm 2019, tín dụng đối với lĩnh vực BĐS tăng trưởng từ 19% đến 20%/năm và cao hơn tăng trưởng tín dụng chung của nền kinh tế (2017: 18,17%; 2018: 13,89 %; 2019: 13,65%). Năm 2020 và 2021, tác động của dịch COVID-19, dư nợ tín dụng

BDS vẫn có sự tăng trưởng, tuy ở mức thấp hơn (năm 2020: 12,06%, năm 2021: 15,37%), nhưng vẫn cao hơn mức tăng trưởng tín dụng bình quân của nền kinh tế. Đến 31/12/ 2022, dư nợ tín dụng đối với lĩnh vực BĐS của các NHTM đạt khoảng 2,58 triệu tỷ đồng, tăng khoảng 24% so với 2021. Trong đó, dư nợ tín dụng BĐS tập trung vào mục đích tiêu dùng chiếm 68% và dư nợ đối với hoạt động kinh doanh BĐS chiếm 32% dư nợ tín dụng lĩnh vực BĐS. Doanh số bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai khoảng 110 nghìn tỷ đồng từ năm 2018 đến nay.

Các TCTD cũng tích cực triển khai cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết 02/NQ-CP; doanh số giải ngân của Chương trình là 29.679 tỷ đồng cho hàng chục nghìn cá nhân, hộ gia đình. Đến 31/12/2022, dư nợ cho vay của Chương trình là 6.276 tỷ đồng, nợ xấu dưới 2%.

NHCSXH cũng triển khai 05 chương trình cho vay liên quan tới BĐS với tổng doanh số cho vay 21.602 tỷ đồng, tổng dư nợ 15.440 tỷ đồng, với hàng trăm ngàn khách hàng đang vay vốn. Trong đó, có chương trình cho vay nhà ở xã hội theo Nghị định số 100/2015/NĐ-CP.

Để tháo gỡ và thúc đẩy thị trường BĐS phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững, đẩy nhanh xây nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân, ngày 11/3/2023 Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 33/NQ-CP giao cho NHNN chủ trì triển khai chương trình tín dụng khoảng 120.000 tỷ đồng để chỉ đạo các NHTM, trong đó chủ lực là 4 NHTM có yếu tố Nhà nước, cho chủ đầu tư và người mua nhà của các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ vay với lãi suất trong thời gian ưu đãi thấp hơn từ 1,5% đến 2% so với lãi suất cho vay trung và dài hạn.

Thực hiện nhiệm vụ được giao, ngày 1/4/2023, NHNN đã có công văn chỉ đạo, hướng dẫn các NHTM, chi nhánh NHNN các tỉnh triển khai ngay chương trình 120.000 tỷ đồng theo Nghị quyết 33/NQ-CP. Tại văn bản hướng dẫn của NHNN đã quy định rõ đối tượng vay, nguyên tắc cho vay, thời gian ưu đãi, lãi suất cho vay trong thời gian ưu đãi, lãi suất cho vay hết thời hạn ưu đãi... Các NHTM thống nhất thực hiện theo quy định chung.

Với sự chỉ đạo quyết liệt của Chính phủ, sự chủ động, bằng nhiều giải pháp đưa ra của NHNN đối với các tổ chức tín dụng, nên 3 tháng đầu năm 2023, tín dụng toàn nền kinh tế tăng 2,06% so với cuối năm 2022; tăng 11,17% so với cùng kỳ năm 2022. Vốn tín dụng tiếp tục tập trung cho lĩnh vực sản xuất kinh doanh, nhất là các động lực tăng



trường theo chủ trương của Chính phủ; trong đó tín dụng BĐS tập trung cho xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân, đẩy nhanh nguồn cung nhà ở.

Với kết quả trên có thể khẳng định, điều hành tín dụng chung của NHNN cũng như triển khai tín dụng BĐS của các TCTD đã bám sát định hướng chỉ đạo của Chính phủ. Các TCTD dành nguồn vốn ưu tiên cấp tín dụng đối với các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, dự án nhà ở có giá rẻ; đáp ứng các nhu cầu hợp pháp, chính đáng của doanh nghiệp và người dân; đồng thời vẫn kiểm soát chặt chẽ rủi ro tín dụng BĐS, tránh rót vốn cho các doanh nghiệp đầu cơ, nâng giá kiếm lời và đảm bảo an toàn hệ thống. Nguồn vốn tín dụng ngân hàng vào lĩnh vực BĐS đã giúp doanh nghiệp khôi phục sản xuất kinh doanh; góp phần quan trọng thúc đẩy sự nghiệp công nghiệp hóa, hiện đại hóa đất nước. Tín dụng ngân hàng giúp nhiều người lao động cải thiện được chỗ ở, từng bước ổn định, nâng cao chất lượng cuộc sống. Các chương trình tín dụng ưu đãi về nhà ở cũng đã được triển khai tại NHCSXH cũng như các NHTM đã góp phần vào sự phát triển lành mạnh, an toàn thị trường BĐS.

Bên cạnh những kết quả đạt được, tín dụng BĐS còn một số hạn chế sau:

Một là, tín dụng BĐS với mục đích phục vụ đời sống với giá trị lớn, có tốc độ tăng trưởng rất cao trong thời gian qua... Nhiều dự án có ý nghĩa tiêu dùng thực sự, khi tiếp cận đủ vốn, dự án nhanh chóng được hoàn thành, không chỉ đem lại lợi ích kinh tế cho người dân, tăng thu cho NSNN, mà còn có ý nghĩa xã hội rất lớn. Bên cạnh đó, không ít dự án xây nhà ở trung, cao cấp, mà phân khúc này đang dư thừa. Hoặc có dự án xây nhà ở nhưng mới dừng lại phân lô, bán nền trên giấy, có khi cả chục năm chưa được xây dựng, người mua nhà về bản chất là để đầu tư, kinh doanh kiếm lời. Một số NHTM có dư nợ BĐS ở phân khúc này rất lớn, với thời hạn cho vay dài (khoảng 94% dư nợ có thời gian từ 10 năm đến 25 năm), trong khi nguồn vốn huy động chủ yếu là ngắn hạn (khoảng 80% là ngắn hạn). Khi thị trường BĐS trầm lắng, tính thanh khoản thấp, chính NHTM không cân đối được kỳ hạn huy động và cho vay, các dự án dở dang, khách hàng không có dòng tiền vào, nên tiềm ẩn rủi ro đối với cả doanh nghiệp và ngân hàng là rất lớn.

Trong khi đó, đối với nhà ở xã hội, nguồn cung còn thấp, nhiều công trình chưa khởi công theo kế hoạch đăng ký. Nhiều khách hàng có nhu cầu vay vốn, nhưng qua rà soát không đủ điều kiện vay như: chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

để thực hiện việc xây dựng mới nhà để ở. Hay chưa xong khâu giải tỏa, đền bù... Do vậy, dư nợ tín dụng ở phân khúc nhà ở xã hội còn quá khiêm tốn, chỉ chiếm 0,71% tổng dư nợ tín dụng BĐS.

Hai là, về phía thị trường, khách hàng (doanh nghiệp BĐS và người vay mua nhà/BDS), thị trường đang có sự mất cân đối lớn về cung cầu. Phân khúc nhà ở, trung, cao cấp, biệt thự... dư thừa nhiều (cung lớn hơn cầu); trong khi nhà ở xã hội, nhà ở giá rẻ thì cung quá ít, cầu quá lớn. Năng lực tài chính của doanh nghiệp BĐS còn hạn chế. Nguồn vốn để đầu tư, kinh doanh phụ thuộc chủ yếu vào vốn vay ngân hàng và phát hành trái phiếu doanh nghiệp, một phần huy động từ người mua nhà. Kênh huy động TPDN riêng lẻ thực hiện ồ ạt, dẫn đến những vi phạm trong phát hành, sử dụng sai mục đích hoặc không hiệu quả nguồn tiền huy động. Điều này đã làm mất lòng tin của nhà đầu tư.

Những hạn chế, bất ổn của thị trường, của doanh nghiệp BĐS nêu trên, không chỉ do thị trường, doanh nghiệp BĐS, mà một phần nguyên nhân cũng đến từ văn bản pháp lý hiện hành còn thiếu, hoặc quy định còn có lỗ hổng, cũng như vấn đề quản lý của các đơn vị có liên quan và từ việc cấp tín dụng BĐS của một vài TCTD.

Vấn đề đặt ra đối với tín dụng bất động sản trong thời gian tới

Thị trường BĐS nói chung, cũng như doanh nghiệp BĐS nói riêng trước mắt vẫn còn nhiều khó khăn, vướng mắc, trong đó vướng mắc về pháp lý là rất lớn. Vì vậy, để tháo gỡ khó khăn cho thị trường BĐS, cần nhiều giải pháp, chính sách đồng bộ từ các bộ, ngành có liên quan, từ chính các doanh nghiệp BĐS và địa phương. Tín dụng BĐS chỉ là một trong những giải pháp để tháo gỡ khó khăn về vốn cho doanh nghiệp. Cụ thể:

Thứ nhất, đối với ngành Ngân hàng:

- Tiếp tục đồng hành, cung ứng vốn cho các doanh nghiệp BĐS trên cơ sở thực hiện theo đúng quy định của pháp luật và kiểm soát rủi ro của ngân hàng. Tập trung nguồn vốn tín dụng vào các dự án vay vốn khả thi, đảm bảo tính pháp lý, các dự án có khả năng hoàn thành, sớm đi vào sử dụng, có khả năng tiêu thụ tốt, có khả năng trả nợ vay đầy đủ và đúng hạn, đáp ứng nhu cầu về nhà ở.

- Để giảm lãi suất cho vay, bên cạnh điều hành lãi suất của NHNN theo hướng ổn định và cần chủ động giảm dần, thì các NHTM cần chủ động giảm chi phí hoạt động, chi phí quản lý.

- Chủ động rà soát, phân loại, đánh giá từng dự án BĐS đang cấp tín dụng để có giải pháp xử lý,



tháo gỡ khó khăn; tín dụng nên tập trung cho các doanh nghiệp BĐS hoạt động hiệu quả, các dự án phát triển khu công nghiệp, dịch vụ gấp khó khăn tạm thời. Đối với các dự án hiện đang vướng mắc về thủ tục pháp lý không thuộc lĩnh vực ngân hàng thì khuyến nghị khách hàng chủ động báo cáo các cấp có thẩm quyền xem xét tháo gỡ.

- Để tăng tính thanh khoản cho thị trường BĐS, các NHTM cần xem xét cấp tín dụng đối với cả chủ đầu tư, nhà thầu xây dựng, người mua nhà và các đơn vị sản xuất cung cấp vật tư, vật liệu xây dựng; Chủ động và thường xuyên kiểm soát mục đích sử dụng vốn vay của khách hàng vay, đến hạn chủ động thu nợ đầy đủ, để tăng vòng quay của vốn; Phối hợp chặt chẽ với chủ đầu tư trong cùng một dự án để có thể cho vay người mua nhà và thu nợ người bán nhà.

- Về cho vay ưu đãi nhà ở xã hội: NHCSXH tích cực triển khai các chương trình cho vay ưu đãi về nhà ở xã hội, các chương trình cho vay nhà ở đối với các đối tượng chính sách theo chủ trương của Chính phủ. Liên quan đến gói tín dụng 120.000 tỷ đồng cho vay nhà ở xã hội và nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng chung cư cũ theo Nghị quyết số 33/NQ-CP (ngày 11/3/2023 của Chính phủ) cần sự chỉ đạo và sự vào cuộc của 4 NHTM Nhà nước để thực hiện chương trình này. Khi doanh số đạt 120.000 tỷ đồng thì chương trình sẽ dừng và thời hạn cũng không quá 31/12/2023.

Để vốn tín dụng đến các dự án có đủ điều kiện pháp lý, có khả năng trả nợ, NHNN cần tăng cường kiểm tra, kiểm soát chặt chẽ việc cấp tín dụng nói chung, tín dụng BĐS nói riêng đối với các NHTM; Phối hợp với các đơn vị có liên quan xử lý nghiêm hiện tượng làm giá, lũng đoạn thị trường BĐS; Kiểm soát mức độ tập trung tín dụng vào một số khách hàng/nhóm khách hàng lớn, khách hàng có liên quan đến cổ đông lớn, người có liên quan đến cổ đông của TCTD, hay các dự án sâu sau của ngân hàng.

Thứ hai, đối với doanh nghiệp BĐS.

Doanh nghiệp BĐS cần chủ động giải cứu chính mình, bằng cách rà soát các sản phẩm phù hợp với thị trường, với người mua nhà ở thực, sẵn sàng bán, nhượng lại, thậm chí chấp nhận giảm giá những dự án không phù hợp với năng lực tài chính của doanh nghiệp, không phù hợp với nhu cầu của số đông khách hàng, để tìm kiếm dòng tiền vào; Chủ động kiểm soát tài chính để có bước đi phù hợp, mạnh dạn tái cấu trúc doanh nghiệp, nâng cao chất lượng quản trị tài chính, quản trị rủi ro, để đảm bảo thanh khoản cho doanh nghiệp.

Vừa qua, Nghị định số 08/2023/NĐ-CP ban hành

ngày 5/3/2023 về việc sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các Nghị định quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế sẽ giúp doanh nghiệp có một khoảng thời gian để cơ cấu và tìm kiếm dòng tiền, đồng thời tạo cơ sở pháp lý để trấn an nhà đầu tư. Nhưng muốn hoãn, giãn nghĩa vụ thanh toán nợ trái phiếu tối đa 2 năm hay hoán đổi chúng thành những tài sản khác theo Nghị định số 08/2023/NĐ-CP, rất cần sự cảm thông, thấu hiểu từ phía các trái chủ. Để các chủ nợ tín doanh nghiệp (con nợ), đồng ý với những thỏa thuận từ phía doanh nghiệp đưa ra, rất cần một sự giải trình công khai việc sử dụng tiền huy động từ trái phiếu, minh bạch báo cáo tài chính, tình hình kinh doanh, lý giải nguyên nhân cơ bản doanh nghiệp chưa thể thanh toán gốc và lãi trái phiếu đến hạn. Bên cạnh đó, rất cần vai trò của cơ quan quản lý Nhà nước trong việc giám sát quá trình đàm phán trả nợ của doanh nghiệp để tránh chây ỳ, không thực hiện nghĩa vụ đối với trái chủ.

Thứ ba, đối với các bộ ngành có liên quan.

Hiệp hội BĐS cần xây dựng danh mục chung về cơ sở pháp lý cho các doanh nghiệp, tạo thuận lợi cho việc cấp tín dụng của các NHTM; Bộ Xây dựng cần làm rõ khái niệm đầu cơ BĐS để các TCTD mạnh dạn hơn trong việc cấp tín dụng; Các địa phương hỗ trợ các doanh nghiệp BĐS trong việc giải quyết các vướng mắc khó khăn về quy trình, thủ tục pháp lý, quy định pháp luật trong triển khai thực hiện dự án...

Thứ tư, đối với Chính phủ, Quốc hội.

Chỉ đạo các bộ/ngành nhanh chóng rà soát, sửa đổi văn bản pháp lý có liên quan gây khó khăn cho doanh nghiệp BĐS, tạo thay đổi căn bản để thị trường BĐS phục hồi và phát triển trở lại.

Tài liệu tham khảo:

1. Ngân hàng Nhà nước, Báo cáo "Một số nội dung về tín dụng bất động sản", tháng 2/2023;
2. Thống đốc Ngân hàng Nhà nước, Báo cáo tại Hội nghị đối thoại giữa ngành Ngân hàng với các doanh nghiệp BĐS, Hiệp hội BĐS, các cơ quan có liên quan và kết luận của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước, ngày 8/2/2023;
3. Tạp chí kinh tế Sài Gòn, số 6/2023, "Thị trường trái phiếu doanh nghiệp, thử nhìn thẳng, nói thật, trang 12; Bài "BDS cú vấp với ba lần ranh đỏ" trang 52;
4. Tạp chí thời báo kinh tế Sài Gòn các số 5, 6, 9, 10, 11 năm 2023;
5. <https://vneconomy.vn/>; <https://mof.gov.vn/>; <https://xaydungchinhachsach.chinhphu.vn>.

Thông tin tác giả:

PGS., TS. Nguyễn Thị Mùi

Thành viên Hội đồng tư vấn chính sách tài chính – tiền tệ quốc gia

Email: muinguyen1912@gmail.com