



TÍN DỤNG BẤT ĐỘNG SẢN ĐỀ XUẤT MỘT SỐ GIẢI PHÁP QUẢN LÝ

Ths. Lưu Thị Thuỷ *

Real estate credit – Proposing some management solutions

Tóm tắt: Vốn tín dụng là một kênh quan trọng để phát triển thị trường bất động sản. Bài viết nêu lên những khó khăn, vướng mắc đồng thời đề xuất một số giải pháp liên quan đến tín dụng bất động sản nhằm phát triển bền vững thị trường bất động sản ở nước ta.

Từ khóa: Tín dụng, bất động sản, cơ chế, giải pháp, quản lý.

Abstract: Credit capital is an important channel to develop the real estate market. The article points out the difficulties and problems and proposes some solutions related to real estate credit in order to sustainably develop the real estate market in our country.

Key words: Credit, real estate, mechanism, solution, management.

Nhận ngày 12/01/2023, chỉnh sửa ngày 15/02/2023, chấp nhận đăng ngày 26/3/2023.

Trong thời gian qua, thị trường bất động sản (BDS) xuất hiện một số hiện tượng mất cân đối cung cầu, dư thừa nguồn cung phân khúc cao cấp và thiếu hụt căn hộ giá rẻ, nhà ở xã hội. Tình trạng sốt đất cục bộ diễn ra kể từ đầu năm 2021, sau đó là tình trạng thanh khoản sụt giảm, đặc biệt là ở phân khúc đất nền. Các vụ việc xảy ra trong hoạt động huy động vốn trên thị trường chứng khoán, trái phiếu doanh nghiệp dẫn tới mất niềm tin đối với nhà đầu tư, gây khó khăn trong việc huy động vốn của doanh nghiệp... Thị trường BDS phát triển cần nhiều nguồn lực từ các kênh đầu tư trực tiếp, chứng khoán, trái phiếu doanh nghiệp, ngân sách, vốn tự có, vốn tín dụng... Trong đó, vốn tín dụng là một kênh vốn quan trọng để phát triển thị trường BDS. Điều hành tín dụng, trong đó có tín dụng BDS phải trong khuôn khổ mục tiêu của

chính sách tiền tệ. Đó là kiểm soát lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô, đồng thời bảo đảm an toàn hệ thống, ổn định thị trường ngoại hối, tiền tệ.

NHỮNG KHÓ KHĂN, VƯỚNG MẮC LIÊN QUAN TỚI TÍN DỤNG BẤT ĐỘNG SẢN

Theo số liệu của Ngân hàng Nhà nước (NHNN), tính đến cuối năm 2022, dư nợ cho vay lĩnh vực BDS đạt hơn 2,58 triệu tỉ đồng, chiếm hơn 21,2% tổng dư nợ toàn nền kinh tế. Trong hai năm trước đó, dư nợ BDS trên tổng dư nợ luôn ở mức rất cao, 19% vào cuối năm 2020 và 19,9% vào giữa năm 2021. Xét về tốc độ tăng trưởng dư nợ tín dụng BDS, ngoại trừ mức tăng 12% trong năm 2020 thấp hơn mức tăng trưởng tín dụng 12,13% của toàn nền kinh tế trong năm đó, vào các năm 2021 và 2022, con số này lần lượt là 15,37% và 24,3% cao hơn mức tăng trưởng tín dụng của toàn nền kinh

tế (năm 2021 là 13,53% và năm 2022 là 14,5%). Thông tin từ NHNN, trong năm 2022, có những doanh nghiệp BDS tăng tín dụng tới hơn 300%, có những doanh nghiệp tăng 68-70%. Tuy vậy, bức tranh thị trường lại không thuận chiều với xu hướng tăng tín dụng trong lĩnh vực BDS.

Vướng mắc lớn nhất của các doanh nghiệp BDS hiện nay là mục đích vay vốn. Các công ty BDS khi góp vốn và mua bán, chuyển nhượng phần vốn góp vào các doanh nghiệp khác, trên quan điểm thận trọng của các ngân hàng thương mại, sẽ không tài trợ cho vay để góp vốn mua bán mà quy vào hoạt động cho vay, góp vốn đầu tư cổ phiếu, cổ phần nhưng quy định này đang bị hạn chế bởi Thông tư 22 của NHNN.

Ngoài ra, khi triển khai các dự án BDS, ngay từ đầu có nhiều chi phí phát sinh, không phải khoản nào cũng được các ngân hàng giải ngân. Trước đây, thị

* Trường ĐH Hà Tĩnh (Hatinh University). Email: thuy.luuthi@gmail.com



Ách tắc pháp lý chính là một trong những nguyên nhân rất quan trọng dẫn đến chi phí sản phẩm BĐS đến tay người dân rất cao

trường trái phiếu doanh nghiệp thuận lợi, các doanh nghiệp thường sử dụng vốn huy động này để trang trải chi phí ban đầu. Một vấn đề nữa là khi triển khai dự án, ngân hàng chỉ cho vay đối với các chi phí phát sinh trong vòng 6 đến dưới 12 tháng, trong khi đối với các dự án BĐS, chi phí này phát sinh trong thời gian rất dài.

Về lãi suất vay vốn, BĐS đang chịu hệ số rủi ro cao lên tới 200% so với hoạt động kinh doanh thông thường. Thực tế cho thấy, các dự án BĐS có đầy đủ cơ sở pháp lý thì không quá nhiều rủi ro so với các ngành kinh doanh khác. Do đó, lãi suất cho vay cao hơn các ngành nghề khác sẽ ảnh hưởng đến nhà đầu tư và khách hàng.

Các doanh nghiệp BĐS cũng cho biết rất nhiều dự án BĐS, đặc biệt ở phía Nam, gặp ách tắc về pháp lý. Ách tắc pháp lý này chính là một trong những nguyên nhân rất quan trọng dẫn đến chi phí sản phẩm BĐS đến tay người dân rất cao.

ĐỀ XUẤT MỘT SỐ GIẢI PHÁP

Bổ sung các cơ chế chính sách đặc thù cho các nhà đầu tư lớn

Cần tập trung tín dụng cho các dự án BĐS có tính khả thi, đảm bảo pháp lý. Bổ sung các cơ chế chính sách đặc thù cho các nhà đầu tư lớn, các dự án có

đầy đủ pháp lý mang tính trọng điểm, tránh tình trạng cào bằng. Đồng thời, có biện pháp giảm dần lãi suất để hỗ trợ khả năng tài chính cho người dân và chủ đầu tư.

NHNN và các ngân hàng làm rõ các quy định, tháo gỡ các vướng mắc về mục đích vay vốn và hình thức giải ngân tại các văn bản hướng dẫn, có biện pháp tháo gỡ về cơ chế liên quan đến việc xếp loại và kiểm soát cho vay trong lĩnh vực BĐS.

Tập trung nguồn vốn tín dụng vào các dự án, phương 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 thực về nhà ở.

Tiếp tục dành vốn tín dụng cho các dự án BĐS đủ điều kiện pháp lý, có khả năng tiêu thụ sản phẩm và đảm bảo kế hoạch trả nợ; nhất là các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, dự án nhà ở thương mại giá rẻ có hiệu quả cao.

Hiện nay, chính sách tín dụng đô thị quy mô hàng nghìn ha chưa rõ ràng, vẫn được xem như một dự án BĐS. Do đó, có sự mất cân đối giữa dòng vốn vào hạ tầng và cần một thời gian dài để thu hồi vốn. Điều này rất khác với các dự án BĐS riêng lẻ trong thành phố, nơi hạ tầng có

sẵn. Vì vậy, các doanh nghiệp đề xuất cần có một cơ chế tín dụng hướng dẫn chi tiết hơn về việc phát triển hạ tầng đô thị nơi vùng sâu, vùng xa.

Các doanh nghiệp cho rằng cần có sự phối hợp giữa Bộ Tài chính và NHNN trong việc hỗ trợ thị trường BĐS. Bởi hiện nay, các doanh nghiệp BĐS rất khó khăn để trả nợ trái phiếu đến hạn. Chính vì vậy, các doanh nghiệp kiến nghị NHNN với vai trò lãnh đạo các tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính; ngân hàng thương mại với tư cách là những nhà đầu tư chuyên nghiệp, xem xét các giải pháp có thể giúp đỡ doanh nghiệp hoàn thiện nghĩa vụ với các trái chủ.

Cần xây dựng danh mục chung về cơ sở pháp lý cho các doanh nghiệp bất động sản

Văn bản pháp lý liên quan đến BĐS rất nhiều, lại hay thay đổi, có những quy định có cách hiểu khác nhau, 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.

Mặt khác, Bộ Xây dựng cần làm rõ khái niệm đầu cơ BĐS để các tổ chức tín dụng mạnh dạn hơn trong việc cấp tín dụng.

Thời gian vừa qua, nhiều doanh nghiệp phát hành trái phiếu doanh nghiệp để phát triển BĐS nhưng chọn điều kiện phát hành dễ và không quản lý tốt dòng tiền nên bị động khi có sự cố xảy ra.

Doanh nghiệp cần cơ cấu sản phẩm hợp lý, sử dụng vốn phù hợp, cần nhắc giảm giá BĐS để bán và có dòng tiền.

Cuối cùng, các ngân hàng đều có ý kiến sẽ 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, đảm bảo khả năng chi trả cho người gửi tiền.

Vấn cần kiểm soát tín dụng

Từ góc độ của các đơn vị chức năng và lãnh đạo phụ trách tín dụng của NHNN và ý kiến của Lãnh đạo Bộ Xây dựng đều thống nhất đánh giá: Vốn cho

thị trường bất động sản đến từ nhiều kênh, các doanh nghiệp BĐS cân bằng thần chỉ ra những khó khăn từ nguồn vốn khác, để từ đó giải pháp tháo gỡ khó khăn phải cùng đồng hành (có giải pháp của ngân hàng, có giải pháp của chính doanh nghiệp, của NHNN và của các Bộ, ngành và địa phương).

Lý do tại sao vẫn phải kiểm soát tín dụng, Thống đốc NHNN Nguyễn Thị Hồng đã trả lời chất vấn trước Quốc hội; NHNN đã tổ chức Hội nghị với các tổ chức tín dụng, trao đổi với các chuyên gia, một số đại biểu Quốc hội đã đều đồng tình chưa thể bỏ công cụ kiểm soát tín dụng vào thời điểm này, cần có lộ trình. Năm 2023, Ban Lãnh đạo NHNN đã thống nhất tiếp tục sử dụng công cụ này.

Năm 2023, chỉ tiêu định hướng tín dụng khoảng 14-15%, có điều chỉnh phù hợp với diễn biến thực tế (đặc biệt là diễn biến về tăng trưởng và lạm phát, trường hợp lạm phát kiểm soát ở mức thấp có thể tăng tính linh hoạt, trường hợp lạm phát cao, nếu Chính phủ chỉ đạo ưu tiên kiểm soát lạm phát, Ngân hàng Nhà nước sẽ có sự cân nhắc phù hợp). Về điều hành chính sách tín dụng năm 2023, Thống đốc NHNN chỉ đạo, về định hướng chung, các đơn vị tại NHNN, NHNN chi nhánh tỉnh, thành

phố, các tổ chức tín dụng quán triệt và nghiêm túc thực hiện các chỉ đạo của Quốc hội tại Nghị quyết 68/2022/QH15 về kế hoạch phát triển kinh tế xã hội năm 2023, 43/2022/QH15 về *chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ chương trình phục hồi và phát triển kinh tế xã hội; chỉ đạo của Chính phủ tại Nghị quyết 11/NQ-CP về chương trình phục hồi và phát triển kinh tế xã hội và triển khai Nghị quyết số 43/2022/QH15, Nghị quyết 01/NQ-CP về nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế xã hội, dự toán ngân sách Nhà nước và cải thiện môi trường kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh quốc gia năm 2023*, các chỉ đạo của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ và gần đây nhất là Công điện số 10/CT-TTg ngày 07/02/2023; chỉ đạo của Thống đốc NHNN tại Chỉ thị số 01/CT-NHNN ngày 17/01/2023 về tổ chức thực hiện các nhiệm vụ trọng tâm của ngành Ngân hàng trong năm 2023.

Để thực hiện các giải pháp tín dụng để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho doanh nghiệp BĐS, tổ chức, cá nhân khi tiếp cận vốn tín dụng, góp phần phát triển thị trường BĐS lành mạnh trên cơ sở đảm bảo an toàn hoạt động ngân hàng, Thống đốc yêu cầu các tổ chức tín dụng nỗ lực tối đa tiết giảm

chi phí hoạt động để có dư địa phần đầu giảm lãi suất cho vay đối với nền kinh tế, trong đó có người mua nhà và các dự án BĐS đã hoàn thiện thủ tục pháp lý, có khả năng trả nợ; đồng hành cùng người dân, doanh nghiệp vượt qua khó khăn.

Thực hiện các giải pháp phù hợp trong tình hình mới

Thực hiện các giải pháp phù hợp với quy định của pháp luật để hỗ trợ doanh nghiệp BĐS và cá nhân, tổ chức mua, nhận chuyển nhượng BĐS tiếp cận vốn khi đáp ứng đầy đủ điều kiện cấp tín dụng theo quy định.

Chủ động rà soát, phân loại, đánh giá các dự án BĐS đang cấp tín dụng để có giải pháp xử lý, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với từng dự án; kịp thời có giải pháp tín dụng cho các doanh nghiệp BĐS hoạt động tốt, các dự án phát triển khu công nghiệp, dịch vụ gặp 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 đề nghị khách hàng chủ động báo cáo các cấp có thẩm quyền xem xét tháo gỡ. Đồng thời, đảm bảo thực hiện các thỏa thuận, hợp đồng cấp tín dụng đã ký kết với doanh nghiệp BĐS và người mua nhà.



Đẩy mạnh cho vay người mua nhà, thu nợ người bán nhà trong cùng một dự án

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 để tăng khả năng luân chuyển vốn và thanh khoản cho thị trường BĐS; chủ động kiểm soát chặt chẽ dòng tiền, mục đích sử dụng vốn vay, thu nợ đầy đủ, đúng hạn. Đẩy mạnh cho vay người mua nhà, thu nợ người bán nhà trong cùng một dự án.

Kiểm soát rủi ro cấp tín dụng đối với phân khúc bất động sản đang dư thừa

Kiểm soát rủi ro cấp tín dụng đối với phân khúc BĐS cao cấp đang dư thừa nguồn cung/ BĐS không có nhu cầu thực/kinh doanh có tính chất đầu cơ BĐS, 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 của cổ đông của tổ chức tín dụng, cho vay chéo..., cân đối tỷ trọng dư nợ cấp tín dụng đối với lĩnh vực BĐS một cách hợp lý, đảm bảo an toàn hoạt động ngân hàng. Kiểm tra, kiểm soát chặt chẽ việc cấp tín dụng, việc sử dụng vốn nhất là đối với các doanh nghiệp, tập đoàn, dự án sâu sau. Nâng cao chất lượng thẩm định, xét duyệt cấp tín dụng, nhất là đối với các doanh nghiệp có trái phiếu BĐS phát hành đến hạn thanh toán, thực hiện đầu tư trái phiếu doanh nghiệp theo đúng quy định hiện hành của NHNN.

Doanh nghiệp cần tích cực, chủ động hơn

Trong hoạt động kinh doanh, triển khai các dự án, doanh nghiệp phải chú trọng việc xây dựng kế hoạch, kiểm soát, theo dõi dòng chuyển tiền tệ để có giải pháp chủ động không để lâm vào tình trạng bị động, tắc nghẽn dòng tiền. Đây là điểm rất quan trọng mà doanh nghiệp nào cũng cần phải hết sức lưu ý.

Đẩy mạnh cơ cấu lại, quản trị lại doanh nghiệp, cân đối giữa mục tiêu doanh thu, lợi nhuận và khả năng tiêu thụ sản phẩm để có điều chỉnh phù hợp, đảm bảo năng lực tài chính và khả năng trả nợ ngân hàng. Nâng cao năng lực



Doanh nghiệp BĐS cần đa dạng hóa các nguồn vốn, giảm phụ thuộc vào tín dụng

tài chính để đa dạng hóa khả năng huy động vốn từ các nguồn vốn khác, giảm sự phụ thuộc vào nguồn vốn tín dụng.

Cần nâng cao chất lượng hệ thống số liệu thống kê; thường xuyên phân tích các dự án BĐS có dư nợ lớn, nhóm khách hàng liên quan, đánh giá thị trường BĐS, khách hàng cấp tín dụng để có giải pháp tín dụng phù hợp; đảm bảo an toàn trong hoạt động. Báo cáo các Bộ, ngành, cơ quan, địa phương để hỗ trợ các doanh nghiệp, dự án 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...

Doanh nghiệp BĐS cần đa dạng hóa các nguồn vốn, giảm phụ thuộc vào tín dụng. Ở các nước, doanh nghiệp thường có bộ phận thường xuyên theo dõi, phân tích, đánh giá, tổng hợp, dự báo tình hình để chủ động điều chỉnh hoạt động sản xuất kinh doanh để không bị động. Ở Việt Nam, có trường hợp doanh nghiệp triển khai đồng thời trên 50 dự án cùng lúc, rất dàn trải nên khi khó khăn sẽ rất khó xử lý.

Với BĐS nói chung, tín dụng vẫn là "nguồn sữa" chính cho các doanh nghiệp nên về chính sách tín dụng cần có "dự

lệnh" trước khi ra "động lệnh" để tránh những khó khăn đột ngột cho doanh nghiệp như trong thời gian vừa qua. Thời gian tới, gói tín dụng 110.000 tỷ đồng do Bộ Xây dựng đề xuất cho vay tập trung phát triển nhà ở xã hội với mức lãi suất cho vay chỉ từ 5 - 6%/năm và gói vay thương mại 120.000 tỷ đồng từ 4 ngân hàng thương mại cũng dành cho phân khúc này. Hy vọng thị trường BĐS Việt Nam sẽ khởi sắc hơn.

Tài liệu tham khảo:

1. Nghị quyết 01/NQ-CP về nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế xã hội, dự toán ngân sách Nhà nước và cải thiện môi trường kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh quốc gia năm 2023
2. Nghị quyết 68/2022/QH15 về kế hoạch phát triển kinh tế xã hội năm 2023, 43/2022/QH15 về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ chương trình phục hồi và phát triển kinh tế xã hội
3. Lê Hoàng Châu, Giải pháp tín dụng cho thị trường bất động sản, Tạp chí Tài chính, tháng 3/2023