TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Các ngân hàng đang nắm giữ khối bất động sản lớn cỡ nào?

17:36 22/09/2018

Tại hầu hết ngân hàng, bất động sản chiếm phần lớn giá trị trong khối tài sản đảm bảo cho các khoản vay. Sau khi có cơ chế thu giữ và đấu giá tài sản đảm bảo đối với các khoản nợ xấu, nhiều ngân hàng cho biết sẽ sớm xử lý và thu hồi được các khoản nợ vay này.

Ngân hàng nào sở hữu khối bất động sản khủng nhất?

Hiện tại, dù không phải ngân hàng có dư nợ cho vay lớn nhất hệ thống, Vietinbank lại sở hữu khối tài sản đảm bảo cho các khoản vay có giá trị lớn nhất. Cụ thể, khối tài sản đang được cầm cố tại nhà băng này có giá trị lên tới hơn 1,74 triệu tỷ đồng, gấp đôi số dư nợ cho vay hiện tại của ngân hàng là 867.600 tỷ đồng. Hơn 55% trong đó là giá trị đến từ bất động sản. Chỉ riêng giá trị tài sản đảm bảo là bất động sản tại nhà băng này đã lên tới 961.000 tỷ đồng, cao hơn nhiều so với dư nợ cho vay hiện nay.



Ảnh minh họa

Tương tự, tại BIDV và Vietcombank, tài sản đảm bảo cũng có giá trị cao hơn nhiều so với các khoản vay hiện hữu tại nhà băng. Cụ thể, tính đến cuối tháng 6, Vietcombank đang cho khách hàng vay hơn 606.000 tỷ đồng. Đổi lại, nhà băng này nắm giữ khối tài sản đảm bảo trị giá 873.700 tỷ đồng, gấp 1,44 lần. Trong đó, 60% giá trị tài sản đảm bảo cũng đến từ bất động sản, còn lại là các tài sản như nhà xưởng, máy móc và hàng hóa của các doanh nghiệp cầm cố tại ngân hàng.

Tại BIDV, với dư nợ cho vay lớn nhất hệ thống ngân hàng thương mại hiện nay, lên tới 929.200 tỷ đồng, nhà băng này đang nhận cầm cố khối tài sản đảm bảo trị giá trên 1,2 triệu tỷ đồng (đầu năm 2018), 60% trong số này là các bất động sản. Hiện nay hầu hết ngân hàng hiện duy trì giá trị tài sản đảm bảo là bất động sản dưới 60% tổng giá trị tài sản đảm bảo. Tuy nhiên, vẫn có một số ngân hàng hiện có tỷ lệ này ở mức rất cao.

Như tại ACB, hiện bất động sản chiếm tới 89% tổng giá trị tài sản đảm bảo tại nhà băng. Trong khi dư nợ cho vay của ngân hàng này hiện là 221.800 tỷ đồng thì riêng giá trị bất động sản cầm cố tại nhà băng đã đạt gấp 1,64 lần (trên 363.600 tỷ đồng).

Kienlongbank cũng nắm trong tay khối tài sản đảm bảo chủ yếu là bất động sản. Hiện nhà băng này đang có dư nợ cho vay khoảng 27.300 tỷ đồng, giá trị tài sản đảm bảo cho số dư nợ vay này là 48.500 tỷ đồng, trong đó bất động sản cũng chiếm tới 81%.

Hay như tại Sacombank, ngân hàng đang có những đợt rao bán các bất động sản trị giá hàng nghìn tỷ đồng, hiện cũng có tới 352.000 tỷ đồng giá trị bất động sản, trên tổng số 462.000 tỷ đồng tài sản đảm bảo. Chỉ tính riêng khối bất động sản đang cầm cố tại ngân hàng này đã cao hơn 1,43 lần so với tổng dư nợ cho vay.

Đại gia bất động sản nào nợ ngân hàng nhiều nhất?

Tính đến ngày 20/6/2018, tín dụng tăng 6,35% so với đầu năm, trong khi cùng kỳ năm ngoái tăng 7,54%. Điều này cho thấy NHNN lo ngại lạm phát và tỷ giá tăng trước những diễn biến trên thế giới. Đặc biệt, NHNN đề nghị các ngân hàng thương mại (NHTM) thận trọng khi cho vay các lĩnh vực rủi ro cao như cho vay mua nhà và cho vay chủ đầu tư BĐS.

Theo đánh giá của Công ty Chứng khoán TP. HCM (HSC), nhiều NHTM đã nâng lãi suất cho vay mua nhà trong những tháng gần đây thêm 1%-2% lên 11%-

12%.

Trong khi đó, lãi suất cho vay các chủ đầu tư lớn của các NHTM tăng khoảng 0,5% lên 10-11%/năm.

Theo khảo sát của HSC, tại các doanh nghiệp là chủ đầu tư BĐS lớn đang niêm yết cổ phiếu trên TTCK như Novaland (NVL), CTCP Đầu tư Nam Long (NLG), Địa ốc Đất Xanh (DXG)... có thể thấy, mức vay nợ của một số chủ đầu tư đã và đang tăng đáng kể trong giai đoạn 2015-2018 với mức tăng 71% lên 79 nghìn tỷ đồng tính đến cuối quý 1/2018, trong khi dư nợ của nhóm các doanh nghiệp này tại cuối năm 2015 là 45,7 nghìn tỷ đồng.

Trong số các chủ đầu tư lớn, đến cuối quý I/2018, Novaland có tỷ lệ nợ/vốn chủ sở hữu cao nhất, là 1,39 lần với tổng nợ lên đến 18,7 nghìn tỷ đồng, tăng 4,4% so với đầu năm; và tăng 134% kể từ năm 2015.

Trong đó, 24% là nợ bằng đồng USD, 76% là nợ bằng đồng VND. Chủ yếu các khoản nợ của NVL vay từ các NHTM như Vietinbank, VPB và Sacombank. NVL cũng đã phát hành tổng cộng 6.886 tỷ đồng trái phiếu thường cho Techcombank, MBB và TPBank với lãi suất coupon từ 10%-11%.

Còn tại DXG, tỷ lệ nợ/vốn chủ sở hữu tăng lên 0,5 lần vào cuối quý 1/2018 (2.415 tỷ đồng) so với 0,13 lần vào quý I/2015 (179 tỷ đồng).

Năm ngoái, DXG đã phát hành tổng cộng 929 tỷ đồng trái phiếu thường với lãi suất coupon khoảng 10%-10,5%. Đây là các trái phiếu kỳ hạn 3-4 năm với lãi suất thả nổi, phát hành cho các NHTM như Tienphongbank, VPBank và VIB.

Trong khi đó, NLG hiện có tỷ lệ nợ/vốn chủ sở hữu rất thấp, là 0,12 lần (so với 0,29 lần tại thời điểm quý 1-2015). Tổng nợ của NLG tại thời điểm cuối quý I/2018 là 449 tỷ đồng, chủ yếu là vay từ OCB và Vietcombank.

Cuối quý I vừa qua, VAMC cũng đã tổ chức bán đấu giá tòa nhà Sài Gòn One Tower với giá khởi điểm trên 6.000 tỷ đồng. Hay gần đây công ty này đã rao bán khoản nợ 2.378 tỷ đồng có tài sản đảm bảo là bất động sản của Công ty cổ phần Thuận Thảo Nam Sài Gòn và 95 khách hàng cá nhân tại Ngân hàng BIDV chi nhánh Phú Tài.

Tại TP. HCM, VAMC cũng đang nhận thế chấp nhiều quyền sử dụng đất và dựa án bất động sản dở dang như dự án chung cư New Pearl số 192 Nam Kỳ Khởi Nghĩa (quận 3); gần 20.000 m2 đất xây dựng Dự án khu cao ốc căn hộ và biệt thự cao cấp BMC - Hưng Long; dự án trung tâm thương mại và dân cư Hưng Điền (quận 8); dự án PetroVietnam Landmark (quận 2)...

Ngoài ra, còn nhiều dự án đáng chú ý cũng đang được thế chấp toàn bộ hoặc một phần như Khu dân cư 584 Tân Kiên, Bình Chánh (thế chấp trên 600 căn hộ); chung cư Thái Bình Plaza, quận 2 (thế chấp 141 căn hộ); dự án 584 Lilama SHB Plaza tại quận Gò Vấp (thế chấp 724 căn hộ); dự án Cao ốc Xanh, quận 9 (thế chấp 730 căn hộ)...

Theo thống kê của Ngân hàng Nhà nước, đến cuối tháng 6, tỷ lệ nợ xấu xử lý qua VAMC đạt 310.517 tỷ đồng tính theo dư nợ gốc nội bảng, đạt trên 40% tổng nợ xấu được xử lý; thu hồi được gần 100.000 tỷ đồng. Riêng năm 2017, nhờ có sự ra đời của Nghị quyết số 42, VAMC đã thu được 30.852 tỷ đồng (gần bằng 2/3 tổng giá trị thu hồi nợ của cả 4 năm trước đó). Trong năm 2018, VAMC lên kế hoạch mua khoảng từ 30.500 - 35.500 tỷ đồng nợ xấu. Đồng thời, xử lý được ít nhất 140 nghìn tỷ đồng nợ xấu.

Hải Đăng