

Lãi suất cho vay lĩnh vực bất động sản tăng cao

09:00 27/06/2018

Tuy chưa có dấu hiệu 'bong bóng' và bản thân các ngân hàng cũng đã thận trọng hơn trong việc cho vay lĩnh vực này, nhưng vẫn chưa thể khiến mối lo tín dụng bất động sản tăng 'nóng' của nhà quản lý cũng như các ngân hàng ngoài ngoại.

Thị trường nhà đất giao dịch sôi động đang khiến dòng vốn tín dụng chảy vào bất động sản ngày một mạnh hơn.



(Ảnh minh họa)

Báo cáo vừa công bố của Ngân hàng Thế giới (WB) cho biết, mặc dù đã giảm tốc đôi chút vào quý đầu năm 2018, nhưng tăng trưởng tín dụng của Việt Nam vẫn ở mức khá cao.

Cụ thể, tổng tín dụng khu vực ngân hàng tính đến hết quý I ước tăng 3,6% so với đầu năm 2018 và tăng 14% so với cùng kỳ năm 2017 (thấp hơn mức tăng 18,2% của cả năm 2017). Cùng với đó, hàm lượng tín dụng/GDP vẫn tương đối cao - bằng khoảng 130% GDP vào cuối năm 2017, tốc độ tăng trưởng tín dụng bằng 1,4 lần so với tốc độ tăng GDP theo giá hiện hành.

“Hàm lượng tín dụng cao so với GDP ở Việt Nam cho thấy, khu vực tài chính vẫn chủ yếu dựa vào ngân hàng khi thị trường vốn còn tương đối kém phát triển. Tốc độ tăng trưởng tín dụng cao có thể gây rủi ro về ổn định khu vực ngân hàng, nhất là với những yếu kém còn tồn tại trên bảng cân đối và hệ số vốn còn mỏng ở một số ngân hàng.

Đáng chú ý, tăng trưởng tín dụng thực của Việt Nam vẫn tiếp tục đi lên, trong khi đã giảm mạnh ở Trung Quốc và được kiềm chế ở các quốc gia Đông Á và Thái Bình Dương”, các chuyên gia kinh tế của WB nhận định.

Trao đổi với Báo Đầu tư Chứng khoán, bên cạnh mối lo về tốc độ tăng trưởng cao của tín dụng nói chung, một lãnh đạo cao cấp Ngân hàng Nhà nước cho biết, một trong những vấn đề khiến cơ quan này đang rất trăn trở, đó là tín dụng thực tế vẫn tăng mạnh trong lĩnh vực bất động sản. Cụ thể, tổng dư nợ trong nền kinh tế tính đến thời điểm hiện nay đạt khoảng 6,8 triệu tỷ đồng, thì riêng lĩnh vực bất động sản chiếm gần 20%.

Theo số liệu chính thức của Sở Xây dựng Hà Nội, trong quý I/2018, có 6.419 căn hộ chung cư và 955 căn biệt thự, nhà liền kề, nhà phố đủ điều kiện bán hàng. Tổng lượng giao dịch căn hộ chung cư thành công tại thị trường Hà Nội quý I/2018 đạt 5.091 giao dịch, đặc biệt là sự sôi động ở phân khúc nhà liền kề. Điều này cho thấy, có làn sóng chuyển từ việc lựa chọn chung cư cao cấp sang các dự án có sản phẩm liền kề ở các quận xung quanh Vành đai 3 và 3,5.

Tại thị trường bất động sản TP.HCM, nguồn cung căn hộ mở bán trong quý I/2018 đạt 10.431 căn hộ, đất nền đạt 970 nền, với nguồn cung chủ yếu ở Củ Chi và Cát Lái; nhà phố, biệt thự có 621 căn, với nguồn cung chủ yếu ở khu Đông và khu Nam Thành phố. Cũng trong quý này, tổng lượng giao dịch nhà ở chung cư đạt khoảng 8.946 giao dịch...

“Thị trường bất động sản TP.HCM ghi nhận lượng nhà ở chào bán tăng cao trong quý đầu năm 2018 được lý giải là do Tết năm nay đến muộn và quý II nối tiếp đà tích cực của thị trường bất động sản quý IV/2017”, thông tin từ Sở Xây dựng TP.HCM cho biết.

Trước những bài học “xương máu” của nhiều năm trước, các ngân hàng cũng tỏ ra e ngại về việc tín dụng bất động sản tăng mạnh và bắt đầu tăng lãi suất cho vay trong lĩnh vực này, bất chấp đây vốn là một thị trường “béo bở”.

Nhiều ngân hàng cho biết, hiện mức lãi suất cho vay lĩnh vực bất động sản đã tăng lên 12%/năm đối với vay trung hạn, còn vay dài hạn là từ 12,5%/năm, tức tăng 1-2%/năm so với trước đó vài tháng.

Đơn cử, Eximbank áp dụng biểu lãi suất cho vay ngắn hạn mới đối với các khoản vay mua nhà, đất tăng thêm 1%/năm so với trước, lên mức 11%/năm, còn vay dài hạn là 12,5%/năm, tức tăng 0,7-0,9%/năm. Tại ACB, lãi suất dao động từ 8,5-10%/năm tùy từng đối tượng khách hàng. Viet A Bank đang áp dụng mức lãi suất cho vay mua nhà, đất là 12,38%/năm. Sacombank với các trường hợp vay dài hạn, lãi suất thời điểm giải ngân là 12,5%/năm.

“Trước tình trạng giá nhà, đất tăng 'nóng' thời gian qua, trao đổi với đồng nghiệp tại các ngân hàng cho thấy, chủ trương phải thẩm định lại giá và chỉ xem xét cho vay không quá 70% trên tổng giá trị tài sản”, một cán bộ tín dụng Maritime Bank chia sẻ.

Trước thực tế trên, ông Sebastian Eckardt, Chuyên gia Kinh tế trưởng WB tại Việt Nam khuyến nghị: “Chính sách tiền tệ cần rút bớt thanh khoản trong khu vực ngân hàng, sao cho lãi suất liên ngân hàng diễn biến theo lãi suất chính sách và tăng trưởng tín dụng được duy trì phù hợp với các yếu tố căn bản. Bên cạnh đó, vẫn cần các biện pháp cản trọng vĩ mô nhằm ngăn ngừa vốn tín dụng đổ quá mức vào các ngành nghề rủi ro cao như bất động sản, chứng khoán, tiêu dùng...”.

Bảo Ngọc T/h