TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Ngân hàng Nhà nước muốn “siết” cho vay tiêu dùng với số tiền lớn

15:57 25/06/2022

Ngân hàng Nhà nước dự kiến quy định chặt chẽ hơn (quy trình, điều kiện, thủ tục…) đối với khoản cho vay phục vụ nhu cầu đời sống để mua nhà ở, mua đất xây nhà với số tiền lớn, tiềm ẩn rủi ro nếu xảy ra biến động trên thị trường bất động sản.

Trước những động thái từ Chính phủ và Ngân hàng Nhà nước về việc siết tín dụng vào lĩnh vực bất động sản nóng, tiềm ẩn rủi ro, ngay cả việc vay tiêu dùng trong đó có vay mua nhà cũng ít nhiều đang bị ảnh hưởng.

Anh Nguyễn Quang Trung (Cầu Giấy, Hà Nội) dự định vay 1,5 tỷ đồng để mua một căn chung cư đã qua sử dụng, tuy nhiên, khoản vay của anh cũng được một ngân hàng tư nhân kiểm soát rất kỹ và được thông báo lãi suất cho vay tăng thêm từ 0,5-1,5%/năm.

Mặc dù biết là khoản vay sẽ phải trả lãi suất cao hơn, nhưng anh Trung vẫn chấp nhận vì nếu không vay ngân hàng thì sẽ rất khó để có thể mua được nhà.

Có thể nói, trước những động thái siết tín dụng vào bất động sản nóng, nhiều ngân hàng cũng đang siết dần cho vay các lĩnh vực bất động sản khác bằng nhiều cách. Do đó, lãi suất cho vay mua, sửa chữa nhà tại các ngân hàng đã tăng thêm từ 0,5 - 1,5%/năm do khách hàng dồn sang vay tại những ngân hàng còn "room" cho vay bất động sản.

Theo ghi nhận trên thị trường, hiện mức lãi suất cho vay bất động sản được một số ngân hàng có vốn nhà nước áp dụng là 8 - 8,2%/năm cố định trong thời gian đầu ưu đãi. Sau thời gian này sẽ áp dụng bằng lãi suất huy động tiết kiệm 12 tháng cộng với biên độ từ 4 - 4,5%/năm, tương đương 9,5 - 10%/năm.

Trong khi đó các ngân hàng cổ phần áp dụng mức lãi suất cao hơn và thời gian ưu đãi cũng ngắn hơn, chỉ từ 6 tháng đến 1 năm và thời gian ưu đãi càng dài lãi suất càng cao. Nếu cố định 6 tháng lãi suất khoảng 8%, cố định 12 tháng lãi suất lên mức 9%/năm, sau đó mức lãi suất dao động khoảng 11 - 12%/năm.

Sắp tới đây, Ngân hàng Nhà nước dự kiến quy định chặt chẽ hơn (quy trình, điều kiện, thủ tục...) đối với khoản cho vay phục vụ nhu cầu đời sống để mua nhà ở, mua đất xây nhà với số tiền lớn. Các khoản vay này sẽ phải có phương án sử dụng vốn, kế hoạch trả nợ trước khi vay.

Nội dung này dự kiến được Ngân hàng Nhà nước đề xuất tại Dự thảo Thông tư sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 39/2016/TT-NHNN quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng.

Trước đây, các khoản vay nêu trên thường được các ngân hàng tính vào tín dụng phục vụ đời sống, khách hàng sẽ không phải có phương án sử dụng vốn khi vay.

Lý giải quy định này, Ngân hàng Nhà nước cho biết, theo phản ánh của Cơ quan Thanh tra giám sát ngân hàng, thời gian qua một số tổ chức tín dụng cho vay khách hàng cá nhân với mục đích tiêu dùng, sinh hoạt liên quan đến bất động sản với số tiền lớn, tiềm ẩn rủi ro nếu xảy ra biến động trên thị trường bất động sản.



Ngân hàng Nhà nước dự kiến sẽ "siết" cho vay tiêu dùng với số tiền lớn. Ảnh mình họa, nguồn internet.

Do đó, để kiểm soát rủi ro đối với khoản cho vay phục vụ nhu cầu đời sống liên quan đến bất động sản, dự thảo Thông tư quy định chặt chẽ hơn về quy trình, điều kiện, hồ sơ, thủ tục, phương án sử dụng vốn vay, kế hoạch trả nợ... đối với

khoản cho vay này.

Theo số liệu của Ngân hàng Nhà nước, tính đến cuối tháng Tư năm nay, tổng dư nợ cho vay đối với lĩnh vực bất động sản của các tổ chức vào khoảng 2,288 triệu tỷ đồng, tăng 10,2% so với cuối năm 2021. Mức này chiếm khoảng 20,44% tổng dư nợ với nền kinh tế, và tỷ lệ nợ xấu của lĩnh vực này khoảng 1,62%.

Trong hơn 2,2 triệu tỷ đồng dư nợ cho vay bất động sản, dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản chỉ vào khoảng 800.000 tỷ đồng, chiếm khoảng 7% tổng dư nợ tín dụng. 65% cho nhu cầu ở và sửa chữa nhà, phục vụ tiêu dùng...

Theo các chuyên gia, trong số dư nợ cho vay cá nhân mua nhà để ở này, ngoài các nhu cầu thực tế thì còn có cả nhu cầu vay mua nhà để đầu tư, đầu cơ và cần phải có biện pháp quản lý như với hoạt động cho vay kinh doanh bất động sản.

Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam cho rằng, những khoản vay cá nhân mua nhà khoảng 1-2 tỷ đồng có thể hiểu được là nhu cầu thực tế của người dân, người lao động thu nhập thấp có nhu cầu vay vốn thực tế để mua nhà ở. Tuy nhiên, với những khoản vay cá nhân mua nhà giá trị lên tới 10 tỷ đồng thì cần phải kiểm soát.

H.T (t/h)