TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Ngân hàng Nhà nước tiếp tục ‘mạnh tay’ với cho vay bất động sản

15:31 21/11/2019

Ngoài giảm tỷ lệ vốn ngắn hạn cho vay trung dài hạn, Ngân hàng Nhà nước còn tăng hệ số rủi ro khi kinh doanh bất động sản từ 150% lên 200%.

Ngân hàng Nhà nước vừa qua đã ban hành Thông tư 22/2019/TT-NHNN quy định các giới hạn, tỷ lệ đảm bảo an toàn trong hoạt động của ngân hàng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài.

Đáng chú ý, nhà điều hành tiếp tục siết mạnh với cho vay bất động sản khi chính thức đưa ra lộ trình giảm dần tỷ lệ tối đa của nguồn vốn ngắn hạn được sử dụng để cho vay trung và dài hạn.

Cụ thể, từ 1/1/2020 - 30/9/2020 tỷ lệ này là 40%; 1/10/2020 - 30/9/2020 là 37%; 1/10/2021 - 30/9/2022 là 34% và kể từ 1/10/2022 sẽ giảm xuống còn 30%.



Thời gian gần đây tín dụng bất động sản tăng nhanh hơn tín dụng chung toàn ngành

Đặc biệt, bên cạnh việc giảm tỷ lệ vốn ngắn hạn cho vay trung và dài hạn, Ngân hàng Nhà nước còn tăng hệ số rủi ro khi kinh doanh bất động sản từ 150% lên 200%.

Các khoản phải đòi được đảm bảo toàn bộ bằng nhà ở (bao gồm cả nhà ở hình thành trong tương lai), quyền sử dụng đất, công trình xây dựng gắn với quyền sử dụng đất của bên vay và đáp ứng một trong các điều kiện sau sẽ có hệ số rủi ro 50%.

Đối với các khoản phải đòi khác như đối với cá nhân phục vụ đời sống mà tổng số tiền thỏa thuận cho vay/mức cho vay tại các hợp đồng tín dụng của khách hàng đó từ 4 tỷ đồng trở lên (sau khi trừ đi khoản phải đòi của khách hàng đó đã áp dụng hệ số rủi ro 50%) sẽ bị áp hệ số rủi ro 120%, có hiệu lực từ ngày 1/1/2020 đến hết ngày 31/12/2020 và sau đó sẽ nâng lên 150% kể từ ngày 1/1/2021.

Cũng theo thông tư trên, tỷ lệ tối đa dư nợ cho vay so với tổng tiền gửi là 85% đối với ngân hàng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài.

Bệnh cạnh đó, các ngân hàng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài chưa đáp ứng được tỷ lệ an toàn vốn theo Thông tư 41 phải gửi văn bản đến Ngân hàng Nhà nước trước ngày 1/1/2020 nêu rõ lý do tiếp tục thực hiện tỷ lệ an toàn vốn và giải pháp, lộ trình để đảm bảo tuân thủ Thông tư 41 chậm nhất kể từ ngày

1/1/2023.

Thông tư 22 này sẽ chính thức có hiệu lực từ 1/1/2020.

Thời gian gần đây, cho vay trong lĩnh vực bất động sản bất ngờ tăng mạnh hơn nhiều so với mặt bằng tăng trưởng tín dụng trong 9 tháng đầu năm.

Cụ thể, theo Báo cáo được Ngân hàng Nhà nước gửi Quốc hội mới đây, đến tháng 8/2019, tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản (bao gồm cả mục đích kinh doanh và mục đích tự sử dụng) tăng tới 14,58% so với cuối năm ngoái và chiếm 19,14% tổng dư nợ nền kinh tế, tương đương 1,48 triệu tỉ đồng tính đến hết tháng 7. Trong khi đó, tín dụng chung của toàn nền kinh tế 9 tháng chỉ tăng 9,4%.

Ngọc Diệp