TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Nhiều ý kiến trái chiều về việc cho vay bất động sản núp bóng tín dụng tiêu dùng?

16:46 18/09/2018

Việc cho vay bất động sản núp bóng tín dụng tiêu dùng được xem là một trong những nguyên nhân chính khiến tín dụng tiêu dùng tăng trưởng mạnh mẽ trong thời gian qua. Vì vậy câu hỏi được đặt ra là nên tách hay giữ việc cho vay bất động sản núp bóng tín dụng tiêu dùng?



(Ảnh minh họa)

Theo quy định của Ngân hàng Nhà nước, tín dụng bất động sản là các khoản vay ngân hàng với mục đích đầu tư bất động sản và sinh lợi trên bất động sản đó. Chiếu theo quy định này, các ngân hàng đã phân khoản cho vay mua nhà, sửa nhà (không phục vụ mục đích bán, cho thuê) vào nhóm tín dụng tiêu dùng. Điều này khiến tỷ trọng cho vay bất động sản chỉ chiếm 7 – 8% tổng dư nợ.

Tuy nhiên, theo TS Nguyễn Trí Hiếu (chuyên gia tài chính – ngân hàng), nếu gộp cả những khoản cho vay mua, sửa nhà thì tỷ trọng cho vay bất động sản không dưới 20% tổng dư nợ. Tính đến nay, tổng dư nợ nền kinh tế vào khoảng 6,8 triệu tỷ đồng, nếu tỷ trọng cho vay bất động sản là 20% tổng dư nợ thì con số tuyệt đối cho vay lĩnh vực này là khoảng 1,36 triệu tỷ đồng.

Việc cho vay bất động sản núp bóng tín dụng tiêu dùng được xem là một trong những nguyên nhân chính khiến tín dụng tiêu dùng tăng trưởng mạnh mẽ trong thời gian qua. Theo Ủy ban Giám sát tài chính quốc gia, dư nợ tín dụng tiêu dùng đã tăng trưởng gần 50%, nhưng phần lớn chảy vào bất động sản qua mua nhà.

TS Nguyễn Trí Hiếu cho rằng việc xếp cho vay mua nhà, sửa nhà vào tín dụng tiêu dùng là không đúng. “Nó làm méo mó bức tranh tín dụng bất động sản. Cơ quan quản lý có thể có cái nhìn không chuẩn xác về rủi ro của tín dụng bất động sản, vì thực tế nó đã lên rất cao rồi”.

Theo TS Cấn Văn Lực (Giám đốc Trường Đào tạo BIDV), về lâu dài, việc tách cho vay mua nhà, sửa nhà ra khỏi tín dụng tiêu dùng để nhập về cho vay bất động sản là cần thiết.

“Nhưng lúc bấy giờ lại cần phải làm rõ hơn việc phân nhóm bất động sản. Hiện nay ta vẫn đang đánh đồng tất cả đều là cho vay bất động sản, vẫn áp dụng hệ số rủi ro 200%. Như vậy thì rất khó cho các ngân hàng thương mại triển khai cho vay vì chi phí vốn sẽ tăng cao. Nếu đã tách cho vay mua nhà, sửa nhà thì cũng cần đồng thời phân loại cho vay bất động sản thành các nhóm khác nhau để áp dụng hệ số rủi ro khác nhau”, ông Lực nói.

Trao đổi với báo giới, TS Nguyễn Trí Hiếu cho rằng cần phải tách tín dụng mua nhà, sửa nhà khỏi tín dụng tiêu dùng để đổ về tín dụng bất động sản.

“Tín dụng mua nhà, sửa nhà thực chất là tín dụng bất động sản vì nó gồm đủ hai yếu tố là vay ngân hàng (để mua bất động sản) và thế chấp (người vay thế chấp chính căn nhà)”, ông Hiếu nói.

Đồng quan điểm với TS Cấn Văn Lực, TS Nguyễn Trí Hiếu cũng cho rằng nếu đem tín dụng mua nhà, sửa nhà nhập vào cho vay bất động sản thì vẫn nên quy định hệ số rủi ro là 100% chứ không bắt buộc là 200%.

Tuy nhiên, trái ngược với hai quan điểm trên, TS Vũ Đình Ánh (chuyên gia tài chính) lại cho rằng việc xếp cho vay mua nhà, sửa nhà vào nhóm tín dụng nào cũng được.

“Xếp vào tín dụng tiêu dùng là đứng từ phía người vay, xếp vào tín dụng bất động sản là đứng từ phía người cung cấp. Đây là hai mặt cung – cầu của thị trường bất động sản. Tuy nhiên, không thể xem việc gộp tín dụng mua nhà, sửa nhà vào tín dụng bất động sản là tổng tín dụng bất động sản, vì hai loại tín dụng đưa đến cho hai đối tượng khác nhau”, TS Ánh nói.

Ông Ánh cho rằng về nguyên tắc, cho người mua bất động sản vay tiền thì sẽ làm giảm số tiền mà nhà đầu tư bất động sản vay vì trên thực tế người mua nhà sẽ đem tiền đóng cho chủ đầu tư. “Đây là câu chuyện của dòng tiền”, ông Ánh nhấn mạnh.

Hằng Vương