

Siết tín dụng bất động sản núp bóng vay tiêu dùng

21:38 13/10/2018

Theo số liệu của Ngân hàng Nhà nước hiện nay, tín dụng của các ngân hàng vào bất động sản đang được duy trì trong khoảng 7-8% tổng dư nợ cho vay nền kinh tế. Tỷ lệ này, đã giảm rất nhiều so với ngưỡng xấp xỉ 30% hồi năm 2010-2011, phần nào giúp các ngân hàng kiểm soát được chất lượng cho vay của mình.

Thông tư 19 của Ngân hàng Nhà nước (ngày 28/12/2017) sửa đổi, bổ sung Điều 17 - Thông tư 36, quy định kể từ ngày 1/1/2019, các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài được sử dụng tối đa 40% nguồn vốn ngắn hạn để cho vay trung hạn và dài hạn. Hệ số rủi ro của các khoản vay để kinh doanh bất động sản là 200%.

Chỉ thị 04 của Ngân hàng Nhà nước (ngày 2/8/2018) cũng khẳng định chủ trương "Không xem xét, điều chỉnh tăng chỉ tiêu tăng trưởng tín dụng (trừ trường hợp đặc biệt); Kiểm soát chặt chẽ tín dụng vào các lĩnh vực tiềm ẩn rủi ro như bất động sản, chứng khoán, BOT, BT giao thông; Kiểm soát chặt chẽ tín dụng tiêu dùng, nhất là tín dụng tiêu dùng liên quan đến bất động sản". Thực tế, các ngân hàng khó còn "room" tín dụng để cho vay bất động sản. Như vậy, tỷ lệ tín dụng bất động sản đã tiếp tục được giảm xuống và sẽ được kiểm soát chặt chẽ hơn trong năm 2019.



Tín dụng tiêu dùng cho mảng cho vay mua, sửa nhà đang tăng nhanh (Ảnh minh họa)

Tuy nhiên, trước đà tăng trưởng rất mạnh của tín dụng tiêu dùng gần đây mà chủ yếu đến từ hoạt động cho vay mua nhà, sửa nhà, không ít ý kiến cho rằng hoạt động này đang tiềm ẩn nguy cơ tín dụng lại chảy vào bất động sản nhưng "núp bóng" cho vay tiêu dùng.

Theo số liệu của Ngân hàng Nhà nước, tính đến tháng 6/2018, cho vay bất động sản chỉ tăng 2,19%, mức tăng thấp nhất trong 3 năm trở lại đây. Tỷ trọng cho vay bất động sản chiếm 7,5% tổng dư nợ nền kinh tế, con số này cũng thấp hơn rất nhiều so với những năm trước.

Bên cạnh các khoản vay với mục đích đầu tư bất động sản, cho vay cũng liên quan đến nhà đất là mua nhà, sửa nhà để ở đang được xếp vào mảng tín dụng tiêu dùng của người dân. Tính đến cuối năm 2017, dư nợ tín dụng tiêu dùng khoảng hơn 1,1 triệu tỷ đồng thì có tới 53% là cho vay mua, sửa chữa nhà ở.

Đây cũng là nguyên nhân khiến tín dụng tiêu dùng có mức tăng trưởng lên tới 65% trong năm vừa qua.

Còn theo số liệu của Ngân hàng Nhà nước - Chi nhánh TP.HCM, tính đến hết tháng 7 vừa qua, tổng dư nợ cho vay trên địa bàn thành phố đã đạt khoảng 1,128 triệu tỷ đồng, bao gồm 53% dư nợ trung và dài hạn còn lại 47% là nợ ngắn hạn. Trong số này, dư nợ với hoạt động sản xuất, kinh doanh chiếm

khoảng 75%; hoạt động bất động sản chiếm 10,8%; và vay tiêu dùng chiếm khoảng 14%...

Như vậy, tín dụng với bất động sản tương đương khoảng 208.000 tỷ đồng . Tuy nhiên, 40% trong số tín dụng tiêu dùng cũng đang là các khoản vay trong hoạt động mua nhà, sửa nhà của người dân. Nếu phân tách tín dụng tiêu dùng trong mảng mua, sửa nhà vào cho vay bất động sản thì tỷ lệ này cũng đạt gần 20% tổng dư nợ.

Theo đánh giá của Hiệp hội Bất động sản TP.HCM (HoREA) ở nước ta, các doanh nghiệp bất động sản phụ thuộc rất lớn vào nguồn vay tín dụng ngân hàng để đầu tư vào các dự án. Nguồn vốn huy động trước từ khách hàng của các chủ đầu tư phần lớn khách hàng cũng vay ngân hàng để mua nhà.

Các doanh nghiệp đang đứng trước thách thức về việc Ngân hàng Nhà nước thực hiện lộ trình hạn chế tín dụng vào thị trường bất động sản. Thị trường chứng khoán vẫn chưa trở thành kênh dẫn vốn quan trọng của thị trường bất động sản do mới chỉ có rất ít doanh nghiệp bất động sản niêm yết.

Trước đó, HoREA cũng đã đề xuất, các tổ chức tín dụng được sử dụng tỷ lệ tối đa 45% của nguồn vốn ngắn hạn, để cho vay trung hạn và dài hạn trong năm 2019. Tỷ lệ 45% hiện đang được áp dụng trong năm 2018, theo Thông tư 19 của Ngân hàng Nhà nước.

Quan điểm được Hiệp hội Bất động sản TP.HCM đưa ra, siết tỷ lệ từ 45% về 40%, kể từ ngày 1/1/2019 là chưa cần thiết và cũng chưa đáp ứng được yêu cầu phát triển ổn định của thị trường bất động sản. Khi tăng trưởng tín dụng 8 tháng đầu năm 2018 đạt khoảng 9% chỉ bằng hơn một nửa so với chỉ tiêu 17% cả năm 2018. Tăng trưởng tín dụng bất động sản rất thấp, chỉ đạt 4,55% so cùng kỳ năm trước, là mức tăng thấp nhất trong 3 năm gần đây.

Ngân hàng Nhà nước vừa ban hành Chỉ thị 04 (ngày 2/8/2018) chủ trương: "Không xem xét, điều chỉnh tăng chỉ tiêu tăng trưởng tín dụng (trừ trường hợp đặc biệt); kiểm soát chặt chẽ tín dụng vào các lĩnh vực tiềm ẩn rủi ro như bất động sản, chứng khoán, BOT, BT giao thông; kiểm soát chặt chẽ tín dụng tiêu dùng, nhất là tín dụng tiêu dùng liên quan đến bất động sản".

Với việc siết tín dụng vào bất động sản này, đã hạn chế những rủi ro và nguồn tín dụng đổ vào thị trường bất động sản.

Hải Đăng