

Vấn cấp tín dụng cho bất động sản, tập trung tín dụng vào các dự án đảm bảo tính pháp lý

11:51 08/02/2023

Tại Hội nghị về công tác tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản diễn ra sáng 08/02/2023, Phó Thống đốc Đào Minh Tú khẳng định, Ngân hàng Nhà nước chưa có văn bản và phát ngôn nào khẳng định siết chặt tín dụng bất động sản. Bên cạnh đó, một loạt các doanh nghiệp bất động sản lớn đưa ra loạt đề xuất phát triển thị trường.

Khẳng định “ Không siết chặt tín dụng bất động sản”

Trong những phút đầu tiên của buổi làm việc, Phó Thống đốc Đào Minh Tú cũng khẳng định lại, Ngân hàng Nhà nước (NHNN) chưa có văn bản và phát ngôn nào khẳng định siết chặt tín dụng bất động sản (BDS). NHNN chỉ có các văn bản chỉ đạo kiểm soát chặt cấp vốn cho các lĩnh vực tiềm ẩn nhiều rủi ro trong bất động sản. Đến nay chúng tôi vẫn nhất quán quan điểm chỉ đạo như vậy. Còn đối với tín dụng phục vụ mục đích chính đáng của người mua nhà đều được đảm bảo công bằng như các lĩnh vực khác”.

Phó Thống đốc Đào Minh Tú cho biết, lĩnh vực bất động sản là một trong những ngành có đóng góp lớn cho nền kinh tế. Thị trường bất động sản có sự liên thông với các ngành kinh tế khác. Tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản vào cuối năm 2022 chiếm khoảng 21,2% tổng dư nợ tín dụng toàn nền kinh tế. Năm 2022, tín dụng bất động sản tăng nhanh hơn mức tăng chung của nền kinh tế và tốc độ tăng trưởng lĩnh vực này ở mức cao và chiếm tỷ trọng cao nhất trong các ngành kinh tế.

“Thời gian qua, thị trường xảy ra tình trạng mất cân đối cung cầu, những vụ việc xảy ra đã ảnh hưởng đến niềm tin của các nhà đầu tư. Diễn biến của thị trường BDS cũng ảnh hưởng đến chất lượng tín dụng. Do đó, NHNN tổ chức Hội nghị này nhằm lắng nghe các đề xuất các giải pháp tháo gỡ khó khăn về tín dụng cho thị trường bất động sản, làm rõ nguyên nhân vì sao doanh nghiệp kêu khó tiếp cận tín dụng ngân hàng”, Phó Thống đốc nói.

Cũng tại hội nghị, bà Hà Thu Giang, Vụ trưởng Vụ Tín dụng các ngành kinh tế thông tin, dư nợ tín dụng của lĩnh vực bất động sản cuối năm là 2,58 triệu tỷ đồng, tăng khoảng 24% so với năm 2021. Đây là mức cao nhất trong 05 năm qua với tỷ lệ nợ xấu 1,81%. Tỷ lệ nợ xấu trong lĩnh vực bất động sản tăng nhẹ trong năm 2022 từ mức 1,67% vào cuối năm 2021.



Toàn cảnh Hội nghị tín dụng bất động sản diễn ra sáng 08/02/2023 tại Ngân hàng Nhà nước Việt Nam. (Ảnh: Lao động)

NHNN đưa ra loạt giải pháp tháo gỡ khó khăn

Để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho doanh nghiệp BĐS, tổ chức, cá nhân khi tiếp cận tín dụng, góp phần phát triển thị trường BĐS lành mạnh trên cơ sở đảm bảo an toàn hoạt động ngân hàng, tại Hội nghị, NHNN đã đưa ra nhiều giải pháp.

Trong đó, NHNN tiếp tục hoàn thiện khung khổ pháp luật tín dụng và hoạt động ngân hàng phù hợp với tình hình thực tiễn để tạo điều kiện thuận lợi cho người dân và doanh nghiệp trong tiếp cận tín dụng trong đó có lĩnh vực BĐS.

NHNN chỉ đạo tổ chức tín dụng (TCTD) tăng trưởng tín dụng an toàn, hiệu quả, đảm bảo cung ứng vốn cho nền kinh tế trong đó có lĩnh vực bất động sản, tập trung nguồn vốn tín dụng vào các dự án, phương án vay vốn khả thi, đảm bảo tính pháp lý, các dự án có khả năng hoàn thành, sớm đi vào sử dụng, có khả năng tiêu thụ tốt, trả nợ vay đầy đủ và đúng hạn, đáp ứng nhu cầu thực về nhà ở. Tiết giảm chi phí hoạt động, thủ tục hành chính; nâng cao chất lượng tín

dụng, không nói lỏng các điều kiện tín dụng nhằm hạn chế tối đa nợ xấu phát sinh.

Các TCTD kiểm soát rủi ro cấp tín dụng đối với phân khúc BĐS cao cấp đang dư thừa nguồn cung; kinh doanh có tính đầu cơ, làm giá, lũng đoạn thị trường; kiểm soát mức độ tập trung tín dụng vào một số khách hàng/nhóm khách hàng lớn, khách hàng có liên quan đến cổ đông lớn, người có liên quan của cổ đông của TCTD,..., đảm bảo an toàn hoạt động ngân hàng.

Đại diện doanh nghiệp BĐS lên tiếng

Đại diện Vinhomes, ông Phạm Thiếu Hoa, Chủ tịch HĐQT Vinhomes nêu ra 03 vướng mắc và đề xuất.

Thứ nhất, về mục đích vay vốn, liên quan đến mục đích mua bán hay đặt cọc, chuyển nhượng phần vốn góp và cổ phần trong các công ty đầu tư dự án và hoạt động M&A. Trên quan điểm thận trọng, các ngân hàng không tài trợ cho hoạt động này và quy vào diện cho vay mua cổ phiếu, cổ phần và bị hạn chế bởi thông tư 2022. Trong đầu tư BĐS, có nhiều chi phí phát sinh, nhưng không phải chi phí nào cũng dc ngân hàng giải ngân như chi phí giải phóng mặt bằng. Trước đây, khi thị trường trái phiếu doanh nghiệp còn tốt thì doanh nghiệp có thể huy động vốn để tài trợ cho các chi phí ban đầu này. Nhưng hiện tại, chúng tôi mong muốn NHNN xem xét thêm.

Thứ hai, về lãi suất vay vốn: BĐS đang chịu hệ số rủi ro cao lên tới 200% so với hoạt động kinh doanh thông thường. BĐS với các dự án có đầy đủ cơ sở pháp lý, không quá nhiều rủi ro so với các ngành kinh doanh khác. Do đó, lãi suất cho vay cao hơn các ngành nghề khác sẽ ảnh hưởng đến nhà đầu tư và khách hàng. Bên cạnh đó, việc hạn chế room tín dụng cho vay BĐS cũng bị hạn chế đẩy lãi suất cho vay tăng lên.

Thứ ba, việc vướng mắc tiếp cận tín dụng của BĐS còn liên quan đến tài sản đảm bảo khi các ngân hàng yêu cầu tỷ lệ TSDB trên vốn vay cao hơn các khoản vay thông thường. NHNN nên xem xét các dự án có đầy đủ cơ sở pháp lý thì nên duy trì tỷ lệ tài sản đảm bảo như các khoản vay thông thường trong bối cảnh thị trường đang gặp nhiều khó khăn.

Trên cơ sở đó, đề nghị NHNN và các ngân hàng làm rõ các quy định, tháo gỡ các vướng mắc về mục đích vay vốn và hình thức giải ngân tại các văn bản hướng dẫn, có biện pháp tháo gỡ về cơ chế liên quan đến việc xếp loại và kiểm soát cho vay trong lĩnh vực BĐS.

Bên cạnh đó, cần bổ sung các cơ chế chính sách đặc thù cho các nhà đầu tư lớn, các dự án có đầy đủ pháp lý mang tính trọng điểm, tránh tình trạng cào bằng. Đồng thời có biện pháp giảm dần lãi suất để hỗ trợ khả năng tài chính cho người dân và chủ đầu tư.

Đại diện Novaland, bà Đỗ Thị Phương Nam, Giám đốc Phụ trách tái cấu trúc cho Tập đoàn cho biết, tháng 11/2022 cả thị trường tài chính lẫn thị trường bất động sản đều biến động. Đối diện với rất nhiều khó khăn, Novaland đã kết hợp với một hãng luật và công ty kiểm toán quốc tế Ernst & Young (EY) để tiến hành tái cấu trúc.

“Trong quá trình làm việc với các đối tác quốc tế, chúng tôi chia sẻ cái nhìn vừa qua chúng ta đối diện với rủi ro mang tính hệ thống khi thị trường chứng khoán giảm rất mạnh, gần như mạnh nhất thế giới; thị trường trái phiếu có những thay đổi lớn về quy định pháp luật dẫn đến một số khó khăn nhất thời. Niềm tin của nhà đầu tư trên thị trường bị khủng hoảng mạnh. Vì vậy, khi tái cơ cấu nợ với các tập đoàn quốc tế, chúng tôi thuyết phục họ nhìn nhận đây là rủi ro hệ thống nên cần áp dụng các biện pháp khẩn cấp tạm thời hay nhìn nhận đây là rủi ro thị trường để tiến đến tái cơ cấu các khoản nợ, giải quyết trong êm đềm để không rơi vào tình trạng không trả được các khoản nợ đến hạn, dẫn đến vi phạm và vi phạm chéo các khoản vay”, bà Nam nói.

“Đối với các khoản vay trong nước, có rất nhiều khó khăn vì vậy bây giờ chúng tôi vẫn đang tiếp tục làm việc với các ngân hàng để tháo gỡ khó khăn này. Trên cơ sở đó, Novaland đề nghị NHNN xem xét cho các tập đoàn bất động sản được tái cấu trúc nợ, giãn nợ trong vòng 24-36 tháng”.

Thứ hai, ách tắc pháp lý trong báo cáo NHNN cũng đã nêu rõ đã diễn rất lâu, rất nhiều dự án bất động sản, đặc biệt ở phía Nam, khi có thống kê của các ngân hàng thương mại vừa rồi cũng có báo cáo, ách tắc pháp lý dự án phía Nam rất lớn, ví dụ như TP. HCM mấy nghìn trường hợp, TP. Hà Nội chỉ có khoảng 350 trường hợp. Ách tắc pháp lý này chính là một trong những nguyên nhân rất quan trọng dẫn đến chi phí sản phẩm bất động sản đến tay người dân rất cao.

Chúng ta cần có những biện pháp căn cốt hơn trong chuyện này. Trong giai đoạn khủng hoảng cũng dẫn đến sự lo lắng của các ngân hàng, cũng rất quan ngại và đặt ra rất nhiều biện pháp phòng ngừa cho chính ngân hàng của họ. Điều này cũng rất tự nhiên bởi ngân hàng thương mại cũng là doanh nghiệp, phải bảo vệ lợi ích của chính doanh nghiệp mình.

Thứ ba, với Novaland, khi hạ tầng TP. HCM bị quá tải, chúng tôi đã đưa doanh nghiệp đi đầu trong việc phát triển các đô thị vệ tinh. Tại các dự án đô thị vệ

ting này, chúng tôi phải đầu tư rất nhiều hạ tầng bởi đi vào những vùng sâu, vùng xa như vậy mà hạ tầng không có. Cho nên nguồn vốn đổ vào hạ tầng rất lớn. Trong khi hiện nay, chính sách tín dụng đô thị quy mô hàng nghìn ha chưa rõ ràng, hiện vẫn được xem như một dự án bất động sản. Do đó, có sự mất cân đối giữa dòng vốn vào hạ tầng cần một thời gian dài để thu hồi vốn, rất khác với các dự án bất động sản riêng lẻ trong thành phố - nơi hạ tầng có sẵn. Vì vậy cần có một cơ chế tín dụng hướng dẫn chi tiết hơn về việc phát triển hạ tầng đô thị nơi vùng sâu, vùng xa.

Thứ tư, cần có sự phối hợp giữa Bộ Tài chính và NHNN. Thời gian vừa rồi trải qua cuộc khủng hoảng về việc phát hành trái phiếu riêng lẻ và rất nhiều nhà đầu tư cá nhân đã tham gia vào thị trường này. Hiện nay, các doanh nghiệp BĐS rất khó khăn để trả nợ trái phiếu đến hạn. Chính vì vậy, chúng tôi đề nghị NHNN với vai trò lãnh đạo các tổ chức tín dụng, tổ chức tài chính, ngân hàng thương mại với tư cách là những nhà đầu tư chuyên nghiệp xem xét các giải pháp có thể giúp đỡ doanh nghiệp hoàn thiện nghĩa vụ với các trái chủ.

Bên cạnh đó, ông Lê Trọng Khương, Phó Chủ tịch Tập đoàn Hưng Thịnh kiêm Tổng Giám đốc Hưng Thịnh Land đề nghị được giảm lãi suất, nới room tín dụng. Ông Khương nói: “Như một số nước trên thế giới, việc huy động vốn từ trái phiếu là một nguồn tiền rất tốt cho các doanh nghiệp. Tuy nhiên, hiện nay, kênh huy động này đang gặp bế tắc. Để giải quyết tình trạng khó khăn này, về góc độ doanh nghiệp, tôi đề nghị NHNN và các bộ ngành xem xét có phương án để hỗ trợ các doanh nghiệp tồn tại và phát triển tốt thì các trái chủ mới cảm thấy yên tâm đầu tư. Trong đó, đề xuất NHNN nới room cho vay để doanh nghiệp có nguồn vốn kinh doanh và đầu tư.

"Câu chuyện nằm ở chỗ NHNN nới lỏng room cho vay để doanh nghiệp có nguồn vốn đầu tư để phát triển bất động sản. Lúc đó, doanh nghiệp mới phát triển lành mạnh và nhà đầu tư trái phiếu mới quay trở lại thị trường. Bởi trong bối cảnh hiện nay, các trái chủ đang rất lo ngại về việc các doanh nghiệp có tồn tại được hay không, có bán được sản phẩm không,... Do đó, đề xuất NHNN nới lỏng room và cơ cấu lại nhóm nợ”.

“Vấn đề thứ hai, lãi suất hiện nay đang ở mức rất cao. Các nhà đầu tư nước ngoài đã vào Việt Nam từ trước đây gần như hiện tại họ không tham gia đầu tư và đang ở tâm thế chờ đợi. Bên cạnh đó, lãi suất tăng cao cũng ảnh hưởng đến giá thành của sản phẩm được đưa ra thị trường.

"Bản thân Hưng Thịnh Land thời gian vừa qua cũng có kế hoạch xây nhà ở xã hội và chúng tôi cũng cần phải có nguồn vốn huy động nhưng cũng đang gặp bế tắc. Chúng tôi đề xuất NHNN và các ngân hàng thương mại nghiên cứu về lãi

suất để có một mức phù hợp hỗ trợ cho các doanh nghiệp tạo ra các sản phẩm vừa túi tiền cho người dân", ông nói.

Trúc Mai (t/h)