

hàng nh m ki m soát r i ro cho vay i v i l nh v c này. S li u th ng kê cho th y dòng ch y tín d ng vào l nh v c u t kinh doanh b t ng s n liên t c có s t ng tr ng trong th i gian qua. n cu i tháng 9/2015 d n cho vay kinh doanh b t ng s n chỉ m 8,05% t ng d n tín d ng, t ng ng là 358.377 t ng. T c t ng tr ng cho vay u t kinh doanh b t ng s n trong 9 tháng u n m 2015 t 14,59% (cao h n kho ng 2,5% so v i t c t ng tr ng tín d ng chung 9 tháng u n m 2015). D n cho vay u t kinh doanh b t ng s n t p trung l n nh t vào phân khúc xây d ng, s a ch a, mua nhà, xây d ng ô th (chỉ m trên 60%).

- Theo quy nh t i kho n 3 i u 3 Thông t 36 “**Kinh doanh b t ng s n là vi c b v n u t t o l p, mua, nh n chuy n nh ng, thuê, thuê mua b t ng s n bán, chuy n nh ng, cho thuê, cho thuê l i, cho thuê mua nh m m c ích sinh l i”**, do ó, vi c thay i h s r i ro c a “**kho n ph i òi kinh doanh b t ng s n” không nh h ng n các ch ng trình, chính sách cho vay mua nhà Chính ph và các B ngành ang tri n khai qua h th ng ngân hàng c ng nh các kho n cho vay cá nhân mua nhà tr góp, s a nhà... c a các ngân hàng, và không nh h ng n m c tiêu an sinh – xã h i. Do ó, theo ánh giá c a CQTTGSNH, tác ng c a s thay i quy nh này là không áng k ”.**

Hi p h i B t ng s n thành ph H Chí Minh (HoREA) c bi t, theo thông tin c p nh t t Ngân hàng Nhà n c, tính n cu i n m 2015, t ng tài s n có c a toàn h th ng t ng tr ng 12,35% so v i u n m, t 7.319.317 t ng. Trong ó, các Ngân hàng th ng m i Nhà n c t ng 16,6% lên 3.303.995 t ng và Ngân hàng th ng m i c ph n t ng 8,9% lên 2.928.146 t ng. M c t ng m nh nh t thu c v các công ty tài chính/cho thuê tài chính 27,9%, t 87.841 t ng t ng tài s n có. V n t có c a toàn h th ng c ng t ng 16,4% so v i u n m lên 578.020 t ng. T l an toàn v n t i thi u toàn h th ng t 13%. **T l v n ng n h n cho vay trung h n, dài h n toàn h th ng là 31%, trong ó, t l này t i các ngân hàng th ng m i Nhà n c là 33,36%, t i ngân hàng th ng m i c ph n 36,9%**, công ty tài chính/cho thuê tài chính 73,14%, ngân hàng h p tác xã 77,93%, th p h n r t nhi u so v i tr n cho phép 60% theo Thông t 36/2014/TT-NHNN (*Tuy nhiên, n u so v i tr n 40% trong d th o s a i Thông t 36/2014/TT-NHNN thì ã g n sát*). Trong các n m g n ây, d n tín d ng t ng tr ng n m sau cao h n n m tr c: n m 2012 là 14%, n m 2013 là 14,7%, n m 2014 t 15,2%, n m 2015 t kho ng 18%, dòng ch y tín d ng vào l nh v c u t kinh doanh b t ng s n c ng liên t c có s gia t ng. D n cho vay u t kinh doanh b t ng s n n cu i tháng 9/2015, so v i cùng k n m 2014 thì m c t ng không áng k (*9 tháng u n m 2014 t ng tr ng 11,85%, t tr ng 7,86%*). Vi c gia t ng tín d ng vào th tr ng b t ng s n trong th i gian qua c ng là i u bình th ng do th tr ng b t ng s n m i v a ph c h i t cu i n m 2013 cho n nay, sau m t th i k b kh ng ho ng óng b ng kéo dài. Bên c nh ngu n cung tín d ng, còn có ngu n ki u h i v thành ph H Chí Minh n m 2015 kho ng 5,5 t USD, trong ó có kho ng 23% chuy n vào th tr ng b t ng s n. Nhìn toàn c c thì h th ng ngân hàng ang trong quá trình tái c u trúc theo h ng tinh, m nh, v ng ch c h n, và ho t ng tín d ng c a toàn h th ng v n ang trong ng ng an toàn.

H n n a, trong n m 2015 các nhà u t kinh doanh th c p trên th tr ng b t ng s n thành ph chỉ m kho ng 15%, ch y u trong phân khúc b t ng s n lo i khá ho c cao c p, th p h n r t nhi u so v i th i i m “**bong bóng**” b t ng s n n m 2007 (*lúc ó, nhà u t kinh doanh th c p chỉ m n kho ng trên d i 70%*).

Hi p h i nh n th y th tr ng b t ng s n n c ta ang ph thu c r t l n vào 02 ngu n v n: Ngu n v n tín d ng ngân hàng, và ngu n v n huy ng t khách hàng. Mà ngu n v n huy ng t khách hàng ph n l n l i có ngu n g c t tín d ng ngân hàng. Th tr ng v n n c ta v n ang thi u các ngu n v n khác nh các qu u t (*k c qu u t m o hi m*), qu tín thác b t ng s n, qu t i t ki m nhà , ngu n v n t th tr ng ch ng khoán... c bi t, ho t ng u t phát tri n, kinh doanh b t ng s n là ho t ng có tính

ch t trung h n, dài h n nh ng trên th c t ch a có c ch y t o l p ngu n v n u t , ngu n v n tín d ng trung h n, dài h n. Mà n c ta, n u c vay trung h n, dài h n thì lãi su t l i cao h n lãi su t vay ng n h n , trong khi các n c khác thì ng c l i , lãi su t vay trung h n, dài h n th p h n lãi su t vay ng n h n . M t khác, tuy là ngu n v n huy ng ng n h n v i m i tài kho n là ng n h n, nh ng trên th c t , s d c a t ng s các tài kho n huy ng v n ng n h n c a h th ng ngân hàng th ng m i l i chi m m t t l t ng i n nh, mà t m qu n lý v mô, ngân hàng Nhà n c có y thông tin a ra tr n s d ng v n huy ng ng n h n cho vay trung h n, dài h n m t cách h p lý nh t trong t ng giai o n nh t nh, mà v n m b o an toàn h th ng tín d ng và s d ng hi u qu ngu n v n huy ng ng n h n, i ôi v i ki m soát, x lý nghiêm các t ch c tín d ng vi ph m. Do v y, n u s a i Thông t 36/2014/TT-NHNN theo h ng gi m m nh tr n s d ng v n ng n h n cho vay trung h n, dài h n t 60% hi n nay xu ng còn 40%; và thay i h s r i ro c a các kho n ph i ôi kinh doanh b t ng s n t 150% lên 250%, thì có th s có tác ng tiêu c c n th tr ng b t ng s n m i v a ph c h i h n 02 n m qua t áy sâu kh ng ho ng, ch ng nh ng tác ng r t m nh n các nhà u t kinh doanh th c p (*mua i bán l i*), các doanh nghi p phát tri n d án b t ng s n (*có th làm s t gi m ngu n cung, làm t ng d án d dang, s n ph m d dang*), và trên th c t có th s tác ng b t l i n ng i tiêu dùng, c bi t là ng i thu nh p th p ô th, và c ng s tác ng n các ngành, ngh có liên quan n th tr ng b t ng s n và công n, vi c làm c a ng i lao ng.

th c hi n ý ki n ch o c a Phó Th t ng V V n Ninh t i thông báo s 215/TB-VPCP ngày 07/07/2015 ã "yêu c u NHNN ch ng s a i ho c h ng d n th c hi n quy nh v các gi i h n, t l b o m an toàn trong ho t ng c a các TCTD, chi nhánh NHNNg theo h ng có l trình phù h p v i t ng nhóm i t ng, phù h p v i thông l qu c t, b o m an toàn h th ng các TCTD, góp ph n n nh kinh t v mô..." và ch tr ng c a Ngân hàng Nhà n c v " i u ch nh t l t i a ngu n v n ng n h n c s d ng cho vay trung h n, dài h n c a t ng kh i theo l trình gi m d n nh m m b o phù h p v i nh h ng h n ch c p tín d ng trung dài h n, gi m r i ro thanh kho n; gi m t p trung c p tín d ng i v i l nh v c b t ng s n (ch y u là cho vay trung dài h n)" và vi c thay i h s r i ro c a các kho n ph i ôi kinh doanh b t ng s n t 150% lên 250%, "không nh h ng n các ch ng trình, chính sách cho vay mua nhà Chính ph và các B ngành ang tri n khai qua h th ng ngân hàng c ng nh các kho n cho vay cá nhân mua nhà tr góp, s a nhà... c a các ngân hàng, và không nh h ng n m c tiêu an sinh – xã h i. Do ó, theo ánh giá c a CQTTGSNH, tác ng c a s thay i quy nh này là không áng k "(theo b n gi i trình c a Ngân hàng Nhà n c), Hi p h i B t ng s n thành ph H Chí Minh (HoREA) ki n ngh :

Ph ng án 1: ngh ch a s a i Thông t 36/2014/TT-NHNN ngày 20/11/2014 c a Ngân hàng Nhà n c trong th i i m hi n nay, b i các lý do sau ây :

- Thông t 36/2014/TT-NHNN m i c tri n khai th c hi n 01 n m và ang phát huy tác d ng tích c c n n n kinh t và góp ph n c ng c à ph c h i và t ng tr ng c a th tr ng b t ng s n, t o i u ki n cho ng i dân an c l c nghi p nên c n c t i p t c th c hi n;

- Các ch s n nh kinh t v mô, t ng tr ng, ki m soát l m phát ang c gi v ng;

- Ch a có nguy c x y ra "bong bóng" b t ng s n trong n m 2016 n u Nhà n c có nh ng bi n pháp hi u qu khi xu t hi n hi n t ng u c nh : (i) Thu ch ng u c ;(ii) S d ng công c tín d ng; (iii) S d ng công c quy ho ch, k ho ch v s d ng t, quy ho ch phát tri n không gian ô th, phát tri n các d án nhà i u t i th tr ng b t ng s n.

Trong trình hợp bình thường như hiện nay, Hiệp hội ngành thực hiện theo phương án 1. Nhưng trong trình hợp Ngân hàng Nhà nước có những nguồn thông tin dẫn đến yêu cầu bắt buộc phải sửa đổi, bổ sung Thông tư 36/2014/TT-NHNN thì Hiệp hội ngành thực hiện "theo hướng có lộ trình phù hợp với từng nhóm khách hàng" như chức năng của Phó Thủ tướng Vũ Văn Ninh và "theo lộ trình giảm dần" như bản ghi trình của Ngân hàng Nhà nước, như sau:

Phương án 2: Sửa đổi, bổ sung khoản 5 điều 17 Thông tư 36/2014/TT-NHNN như sau:

"5. Tỷ lệ tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài cấp tín dụng cho vay ngắn hạn và dài hạn theo loại tài sản sau:

a) Ngân hàng thương mại: 50%;

b) Chi nhánh ngân hàng nước ngoài: 50%;"...

và Khoản 30 (A6) phần II Phụ lục 2 kèm theo دستور Thông tư, Hiệp hội ngành xếp "Các khoản phi lợi nhuận kinh doanh bất động sản" vào "Nhóm tài sản có rủi ro 150%" như đã quy định tại Thông tư 36/2014/TT-NHNN.

Để bảo vệ quyền lợi và an toàn nguồn vốn tín dụng vào thị trường bất động sản, Hiệp hội ngành Ngân hàng Nhà nước cho các ngân hàng thương mại ngoài các biện pháp truy vấn thông tin, cần quan tâm thực hiện các giải pháp sau đây:

- Coi trọng việc đánh giá tính khả thi của dự án phát triển bất động sản, uy tín thanh toán và tài sản đảm bảo của khách hàng;

- Coi trọng việc quản lý, kiểm soát dòng tiền cho vay cấp tín dụng ứng mục đích, hiệu quả, an toàn; và cần giám sát tài sản đảm bảo bất động sản hình thành trong tương lai.

Trân trọng kính trình !

N i nh ã n:

- Nh ã trên;

- Ban Ch ã p h ành HH;

-L ã u VT.

**TM. BAN CH ã P H ÀNH HI P H I
CH ã T CH**

L ê H o à ng C h ầ u

TD : 0903 811 069

Email: lehoangchau68@gmail.com