

**HIỆP HỘI BẤT ĐỘNG SẢN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Số: 117/CV-HoREA

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 29 tháng 9 năm 2018

"V/v Kiến nghị Ngân hàng Nhà nước tiếp tục cho phép 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"

**Kính gửi: - Thủ tướng Chính phủ
- Ngân hàng Nhà nước Việt Nam**

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) và cộng đồng doanh nghiệp bất động sản rất hoan nghênh và đánh giá cao công tác chỉ đạo, điều hành của Ngân hàng Nhà nước trong những năm gần đây, nhất là từ năm 2016 đến nay, đã góp phần giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô; Hỗ trợ hiệu quả hoạt động đầu tư, sản xuất, kinh doanh; Cung cấp nguồn vốn tín dụng rất lớn cho doanh nghiệp, nhà đầu tư và người tiêu dùng, tạo điều kiện hỗ trợ cho thị trường bất động sản phục hồi và tăng trưởng. Ngân hàng Nhà nước đã luôn bám sát thực tiễn, lắng nghe và tiếp nhận các ý kiến đề xuất hợp lý của các Hiệp hội, các chuyên gia và cộng đồng doanh nghiệp để ngày càng hoàn thiện các chính sách về tín dụng. Điển hình là Thông tư 36/2014/TT-NHNN ngày 20/11/2014 của Ngân hàng Nhà nước quy định các giới hạn, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài. Thông tư 36/2014/TT-NHNN đã được sửa đổi, bổ sung bởi Thông tư 06/2016/TT-NHNN ngày 27/5/2016, Thông tư 19/2017/TT-NHNN ngày 28/12/2017 và Thông tư 16/2018/TT-NHNN ngày 31/07/2018 của Ngân hàng Nhà nước. Trong các Thông tư này, Ngân hàng Nhà nước đã quy định lộ trình giảm dần tỷ lệ tối đa được sử dụng nguồn vốn ngắn hạn để cho vay trung hạn và dài hạn của các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài.

1/- Đánh giá tác động của chủ trương quy định lộ trình giảm dần tỷ lệ tối đa được sử dụng nguồn vốn ngắn hạn để cho vay trung hạn và dài hạn đối với thị trường bất động sản:

1.1)- Thực hiện Thông tư 36/2014/TT-NHNN và các Thông tư liên quan:

- Năm 2016, được sử dụng tối đa 60% 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 150%;

- Năm 2017, được sử dụng tối đa 50% 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%;

- Năm 2018, được sử dụng tối đa 45% nguồn vốn ngắn hạn để cho vay trung hạn và dài hạn (Do Thông tư 19/2017/TT-NHNN ngày 28/12/2017 đã điều chỉnh linh hoạt tỷ lệ này phù hợp với tình hình của thị trường mà nếu không điều chỉnh thì phải về mức 40% theo Thông tư 06/2016/TT-NHNN); Hệ số rủi ro của các khoản vay để kinh doanh bất động sản là 200%;

- Khoản 17 Điều 1 Thông tư 19/2017/TT-NHNN (sửa đổi, bổ sung Điều 17 Thông tư 36/2014/TT-NHNN) quy định kể từ ngày 01/01/2019, 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%**;

- Khoản 4 Điều 1 Thông tư 16/2018/TT-NHNN (sửa đổi, bổ sung Điều 17 Thông tư 36/2014/TT-NHNN) quy định kể từ ngày 01/01/2019, 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.

Thực hiện Thông tư 36/2014/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước về lộ trình giảm dần tỷ lệ tối đa được sử dụng nguồn vốn ngắn hạn để cho vay trung hạn và dài hạn đã có những tác động rất lớn đến thị trường bất động sản, như sau:

(1) Trên thực tế, kể từ năm 2017 nhất là từ đầu năm 2018, các doanh nghiệp bất động sản, nhà đầu tư và người tiêu dùng đã khó tiếp cận nguồn vốn tín dụng ngân hàng, do các tổ chức tín dụng đã dần hạn chế tín dụng bất động sản;

(2) **Mặt tích cực là đã tạo áp lực buộc các doanh nghiệp bất động sản phải tìm kiếm các nguồn vốn bổ sung khác, trước hết là từ thị trường chứng khoán, trái phiếu doanh nghiệp, nguồn vốn đầu tư nước ngoài (FDI) và nguồn vốn huy động từ khách hàng;**

(3) Các ngân hàng đã phải cơ cấu lại nguồn vốn huy động tiết kiệm bền vững hơn theo hướng tăng tỷ lệ huy động trung hạn, dài hạn. Trong thời gian gần đây, các ngân hàng đã tăng lãi suất huy động tiết kiệm kỳ hạn, nhất là kỳ hạn trên 12 tháng để đáp ứng yêu cầu của Thông tư 19/2017/TT-NHNN và Thông tư 16/2018/TT-NHNN.

2/- Về sự cần thiết chưa nên áp dụng quy định kể từ ngày 01/01/2019, 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:

Căn cứ diễn biến thực tế của thị trường bất động sản 09 tháng đầu năm 2018, và dự báo tình hình thị trường năm 2019, Hiệp hội nhận thấy quy định kể từ ngày 01/01/2019, các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài chỉ còn được sử dụng tối đa 40% nguồn vốn ngắn hạn để cho vay trung hạn và dài hạn là chưa thật sự cần thiết và chưa phù hợp với thực tiễn và cũng chưa đáp ứng được yêu cầu phát triển ổn định của thị trường bất động sản, bởi các lẽ sau đây:

(1) **Doanh nghiệp bất động sản hoạt động kinh doanh cần nguồn vốn trung hạn, dài hạn.** Ở các nước phát triển thì các quỹ đầu tư và thị trường chứng khoán là nguồn cung cấp vốn chủ yếu cho thị trường bất động sản; Nguồn vốn tín dụng chủ yếu phục vụ người mua nhà, trong lúc phần lớn người tiêu dùng ở các nước này lựa chọn phương thức thuê nhà. **Ở nước ta, trong thời gian qua, các doanh nghiệp bất động sản phụ thuộc rất lớn vào nguồn vay tín dụng ngân hàng, và nguồn vốn huy động trước từ khách hàng, mà phần lớn khách hàng cũng vay ngân hàng để mua nhà.** Nhưng do nguồn vốn huy động tiết kiệm ngắn hạn chiếm tỷ trọng lớn trong tổng nguồn vốn huy động, nên các ngân hàng chưa đáp ứng được nhu cầu vốn của thị trường bất động sản. Theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản, tùy theo quy mô diện tích dự án, chủ đầu tư phải có vốn chủ sở hữu 15% hoặc 20% vốn đầu tư, còn lại 80-85% nhu cầu vốn thì chủ yếu dựa vào nguồn vốn tín dụng ngân hàng và vốn huy động từ khách hàng. Trong 08 tháng đầu năm 2018, dư nợ bất động sản cả nước chiếm tỷ trọng khoảng 7% tổng dư nợ tín dụng, chưa bao gồm một phần tín dụng tiêu dùng có liên quan bất động sản. **Nếu thống kê cả phần tín dụng tiêu dùng có liên quan bất động sản thì tỷ trọng tín dụng bất động sản lên đến khoảng 14,43%.** Tại thành phố Hồ Chí Minh, dư nợ bất

động sản là 10,8% cao hơn mức bình quân của cả nước. Nếu tính cả tín dụng cho vay tiêu dùng có liên quan bất động sản thì cho vay bất động sản trên địa bàn thành phố chiếm tỷ trọng khoảng 15% tổng dư nợ. **Điều này có tiềm ẩn rủi ro cho cả hệ thống tín dụng và cả doanh nghiệp bất động sản. Riêng việc tìm kiếm nguồn vốn thay thế từ các quỹ đầu tư bất động sản và thị trường chứng khoán vẫn chưa khả quan**, vì cho đến nay, bên cạnh vài quỹ đầu tư tài chính nước ngoài như Vinacapital, Dragoncapital, HomeCredit..., cả nước mới chỉ có 01 Quỹ đầu tư bất động sản là TCREIT thuộc Techcombank với số vốn điều lệ rất nhỏ chỉ có 50 tỷ đồng, nên chưa huy động được nguồn vốn nhân rồi rất lớn trong nước và cũng chưa đáp ứng được nhu cầu vốn rất lớn của 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;**

(2) Thị trường bất động sản bị sụt giảm mạnh trong 09 tháng đầu năm 2018 cả về nguồn cung dự án, sản phẩm và cả về giao dịch trên tất cả các phân khúc thị trường. Bên cạnh đó, đã xuất hiện những cơn sốt ảo cục bộ giá đất nền, đất nông nghiệp, đất phân lô trái phép tại một số khu vực trong cả nước đã hút một nguồn vốn tín dụng và nguồn vốn xã hội không nhỏ, đã tác động tiêu cực đến thị trường. Đến nay, tình hình sốt ảo giá đất đã được kiểm soát nhưng vẫn còn phải tiếp tục khắc phục những hệ quả tiêu cực;

(3) Tăng trưởng tín dụng 08 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 với cùng kỳ năm trước. Đây cũng là mức tăng thấp nhất trong 03 năm gần đây;

(4) Ngân hàng Nhà nước vừa ban hành Chỉ thị 04/CT-NHNN ngày 02/08/2018 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", nên trên thực tế, các ngân hàng khó còn "room" tín dụng để cho vay bất động sản.

3/- Dự báo thị trường 2019:

- Tổng Cục Thống kê vừa công bố ước tính mức tăng trưởng GDP cả nước trong 09 tháng đầu năm 2018 đạt 6,98% là mức tăng trưởng cao nhất kể từ năm 2011 đến nay. Tuy nhiên, Ngân hàng phát triển Châu Á (ADB) dự báo tăng trưởng GDP năm 2018 của nước ta có thể chỉ đạt khoảng 6,9%, mặc dù cao hơn chỉ tiêu đề ra nhưng có thấp hơn một chút so với dự báo trước đây. ADB cũng dự báo GDP năm 2019 có thể đạt 6,8%. Nhưng nền kinh tế nước ta phải xử lý 03 thách thức lớn nhất là lạm phát; căng thẳng thương mại có nguy cơ dẫn đến chiến tranh thương mại giữa một số nền kinh tế lớn; và việc Cục dự trữ liên bang Mỹ (FED) nâng lãi suất cơ bản USD;

- **Dự báo thị trường bất động sản năm 2019 về cơ bản vẫn tiếp tục xu thế phục hồi và tăng trưởng; Phân khúc căn hộ trung cấp và căn hộ bình dân có giá bán trên dưới 01 tỷ đồng/căn, vẫn là phân khúc chủ đạo và phát triển bền vững của thị trường; Phân khúc bất động sản cao cấp sẽ hội tụ sự khác biệt với nhiều tiện ích, dịch vụ; Yếu tố chất lượng, thông minh, xanh, thân thiện môi trường, an toàn, trước hết là an toàn phòng cháy chữa cháy được coi trọng; Bất động sản công nghiệp sẽ phát triển mạnh do xu thế nhà đầu tư dịch chuyển sản xuất vào nước ta, kéo theo nhu cầu văn phòng cho thuê, căn hộ cho thuê. Vấn đề đáng quan ngại nhất của thị trường bất động sản những tháng cuối năm 2018 và trong năm 2019 là tình trạng**

mất cân bằng cung-cầu, do nguồn cung dự án bất động sản, nguồn cung sản phẩm bất động sản và số lượng giao dịch đã có sự sụt giảm mạnh trong 09 tháng đầu năm 2018. Thị trường bất động sản đang kỳ vọng vào những nhân tố để có thể phát triển ổn định hơn trong năm 2019, sau đây: (a) Việc thực hiện hiệu quả Nghị quyết 42 của Quốc hội về thí điểm xử lý nợ xấu, trong đó có khoảng 60-70% được đảm bảo bằng dự án bất động sản để tái khởi động các dự án này tham gia thị trường; (b) Việc thực hiện chủ trương của thành phố Hồ Chí Minh về chuyển đổi 26.000 ha đất nông nghiệp thành đất công nghiệp, thương mại, dịch vụ, đô thị theo Nghị quyết số 80/NQ-CP ngày 19/06/2018 của Chính phủ; Xây dựng thành phố thông minh, khu đô thị sáng tạo phía đông; Chương trình chỉnh trang nhà trên và ven kênh rạch, xây dựng lại chung cư cũ; (c) Việc thực hiện chủ trương về cải cách thủ tục hành chính theo cơ chế chính quyền điện tử, một cửa liên thông để rút ngắn thời gian chấp thuận dự án bất động sản. Hiện nay, thủ tục này và thủ tục, quy trình tính tiền sử dụng đất dự án; cấp sổ đỏ căn hộ dự án đang bị kéo dài rất bất hợp lý.

4/- Tám (08) khuyến nghị đối với doanh nghiệp bất động sản để thích nghi với lộ trình hạn chế dần tín dụng vào thị trường bất động sản:

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. Nhưng đây cũng là cơ hội để tái cấu trúc doanh nghiệp, cơ cấu lại nguồn vốn đầu tư, giảm bớt dần sự phụ thuộc vào nguồn vốn vay tín dụng nhằm phát triển doanh nghiệp ngày càng vững mạnh. Hiệp hội đã khuyến nghị các doanh nghiệp 08 nội dung, như sau:

(1) Khuyến nghị các doanh nghiệp cần đảm bảo hiệu quả kinh doanh, trước hết là đảm bảo chỉ tiêu lợi nhuận, doanh thu, chuẩn bị được quỹ đất dự án, chất lượng công trình, tiến độ thực hiện dự án, tính minh bạch trong quản trị doanh nghiệp... để đủ điều kiện tiếp cận nguồn vốn vay tín dụng ngân hàng theo chính sách mới hiện nay, và chuẩn bị sẵn sàng cho việc hạn chế tín dụng vào bất động sản dự kiến áp dụng kể từ ngày 01/01/2019 theo lộ trình của Thông tư 19/2017/TT-NHNN và Thông tư 16/2018/TT-NHNN;

(2) Khuyến nghị các doanh nghiệp luôn luôn đặt lợi ích của khách hàng lên trên hết, giữ chữ tín, đảm bảo chất lượng công trình, tiến độ thi công, bàn giao nhà, hình thành không gian sống xanh, thân thiện môi trường, coi trọng công tác hậu mãi chăm sóc khách hàng, để có thể huy động được nguồn vốn ứng trước của khách hàng theo đúng quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản (được huy động đến 70% giá trị hợp đồng nếu chưa bàn giao nhà; được huy động đến 95% giá trị hợp đồng nếu đã bàn giao nhà);

(3) Khuyến nghị các doanh nghiệp luôn luôn phấn đấu để trở thành là nhà phát triển bất động sản chuyên nghiệp và có năng lực trong phân khúc thị trường và sản phẩm mà mình đã chọn;

(4) Khuyến nghị các doanh nghiệp cần quan tâm phân khúc thị trường nhà ở vừa và nhỏ (1-2 phòng ngủ), có giá bán vừa túi tiền (khoảng trên dưới 01 tỷ đồng/căn) đang là phân khúc chủ đạo của thị trường, có tính thanh khoản cao và bền vững; tham gia các chương trình xây dựng lại chung cư cũ hư hỏng nặng; chương trình chỉnh trang nhà trên và ven kênh rạch của thành phố; chương trình nhà ở xã hội của thành phố; chương trình phát triển các thiết chế nhà công nhân của Tổng Liên đoàn lao động Việt Nam; và đề án xây dựng đô thị thông minh, khu đô thị sáng tạo phía Đông thành phố Hồ Chí Minh;

(5) Khuyến nghị các doanh nghiệp tăng vốn chủ sở hữu để tăng cường nội lực của doanh nghiệp; và coi trọng việc hợp tác, liên doanh, liên kết, sáp nhập để hình thành các tập đoàn bất động sản trong nước hùng mạnh;

(6) Khuyến nghị các doanh nghiệp xem xét chuyển đổi thành công ty cổ phần để có điều kiện gọi vốn ngoài xã hội và định hướng trở thành công ty đại chúng để đủ điều kiện niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán; Các doanh nghiệp cần nỗ lực để hội đủ điều kiện phát hành trái phiếu doanh nghiệp, trái phiếu dự án, phát hành cổ phiếu, và cao nhất là niêm yết trên sàn chứng khoán ở nước ngoài;

(7) Khuyến nghị các doanh nghiệp lựa chọn đối tác là các doanh nghiệp, quỹ đầu tư nước ngoài (FDI) có uy tín và năng lực tài chính để hợp tác đầu tư, kinh doanh, phát triển dự án, nhằm tăng cường nguồn lực, học hỏi kinh nghiệm và nâng cao năng lực quản trị của doanh nghiệp;

(8) Khuyến nghị các doanh nghiệp quan tâm 03 tiêu chí an toàn quan trọng hàng đầu về xây dựng và quản trị doanh nghiệp, sau đây: (i) An toàn về pháp lý với tinh thần thượng tôn pháp luật; (ii) An toàn về tài chính và tín dụng doanh nghiệp; (iii) An toàn về mô hình tổ chức và nhân sự, trước hết là các nhân sự chủ chốt của doanh nghiệp. Bên cạnh đó, tùy theo lĩnh vực, ngành nghề hoạt động, doanh nghiệp cần lựa chọn thêm các tiêu chí cần thiết khác.

5/- Kiến nghị:

Từ những phân tích, nhận định trên đây, Hiệp hội nhận thấy chưa cần thiết áp dụng quy định kể từ ngày 01/01/2019, 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. Hiệp hội kiến nghị Chính phủ và Ngân hàng Nhà nước xem xét sửa đổi, bổ sung Khoản 4 Điều 1 Thông tư 16/2018/TT-NHNN và Điều 17 Thông tư 36/2014/TT-NHNN theo hướng cho phép tiếp tục thực hiện quy định kể từ ngày 01/01/2019, các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài được sử dụng tối đa 45% 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%.

Trân trọng kính trình!

Nơi nhân:

- Như trên;
- Thường trực Thành ủy TPHCM;
- Thường trực UBND TPHCM;
- Bộ Xây dựng; Bộ Tài chính;
Bộ Kế hoạch Đầu tư; Bộ Tư pháp;
- Ban Chấp hành HH;
- Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

Ghi chú:

Văn bản số 117/CV-HoREA ngày 29/09/2018 xin được thay thế Văn bản số 116/CV-HoREA ngày 27/09/2018, do đã được hoàn thiện nội dung.

**TM. BAN CHẤP HÀNH HIỆP HỘI
CHỦ TỊCH**

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau68@gmail.com