

**ỦY BAN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

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

Số: 44/CV-HoREA

"V/v Về lộ trình hạn chế tín dụng vào
thị trường bất động sản"

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 22 tháng 04 năm 2019

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

Hiệp hội Bất động sản thành phố Hồ Chí Minh (HoREA) đánh giá cao những nỗ lực của Ngân hàng Nhà nước trong việc đảm bảo an ninh tiền tệ, an toàn tín dụng, cung ứng tín dụng cho nền kinh tế, trong đó có các doanh nghiệp bất động sản và người mua nhà, góp phần giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô và tạo điều kiện cho đầu tư, tăng trưởng. Hiệp hội hoan nghênh hiệu quả thiết thực của "mô hình kết nối ngân hàng với doanh nghiệp" trong thời gian qua.

Hiệp hội tán thành chủ trương của Ngân hàng Nhà nước về lộ trình hạn chế tín dụng đối với các lĩnh vực tiềm ẩn rủi ro như chứng khoán, bất động sản, tín dụng tiêu dùng. Việc thực hiện lộ trình hạn chế tín dụng trong lĩnh vực bất động sản, tuy trước mắt có gây áp lực rất lớn đối với các doanh nghiệp, nhưng là áp lực lành mạnh, có tính tích cực, buộc các chủ đầu tư dự án bất động sản phải tìm kiếm các nguồn vốn khác thay thế dần một phần nguồn vốn tín dụng, nhằm phát triển thị trường bất động sản bền vững. Để thích nghi với lộ trình hạn chế tín dụng vào thị trường bất động sản, Hiệp hội đã có 08 khuyến nghị đối với doanh nghiệp. Trước hết là tăng vốn chủ sở hữu; chuyển đổi thành công ty cổ phần đủ điều kiện niêm yết để có thể huy động nguồn vốn trên thị trường chứng khoán; phát hành trái phiếu doanh nghiệp; mở rộng liên doanh, liên kết trong nước và nước ngoài (tìm kiếm nguồn vốn FDI)...

Hiệp hội về cơ bản nhất trí với Dự thảo "Thông tư Quy định các giới hạn, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động của ngân hàng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài". Trong đó, Hiệp hội đánh giá cao những nội dung sau đây: (i) Ngân hàng Nhà nước đã cân nhắc và coi trọng việc lấy ý kiến về lộ trình hạn chế dần tín dụng vào một số lĩnh vực tiềm ẩn rủi ro, trong đó có bất động sản, thể hiện bằng Phương án 1 và Phương án 2 trong Dự thảo; (ii) Ngân hàng Nhà nước đã có quan điểm hỗ trợ tín dụng tiêu dùng có liên quan bất động sản đối với người vay để mua nhà, xây nhà có giá vừa túi tiền (khoản vay dưới 1,5 tỷ đồng chỉ chịu hệ số rủi ro 50%; hoặc dưới 3 tỷ đồng chỉ chịu hệ số rủi ro 100%). Đồng thời, có biện pháp ngăn ngừa rủi ro đối với các khoản vay lớn để mua bất động sản cao cấp (khoản vay từ 3 tỷ đồng trở lên chịu hệ số rủi ro 150%); (iii) Ngân hàng Nhà nước vẫn giữ hệ số rủi ro 200% như hiện nay, đối với các khoản phải đòi để kinh doanh bất động sản. Bên cạnh đó, Hiệp hội góp ý kiến sửa đổi, bổ sung một số nội dung, như sau:

1/- Về tỷ lệ tối đa của nguồn vốn ngắn hạn được sử dụng để cho vay trung hạn và dài hạn:

Khoản 5 Điều 16 Dự thảo, quy định: "5. Ngân hàng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài phải tuân thủ tỷ lệ tối đa của nguồn vốn ngắn hạn được sử dụng để cho vay trung hạn và dài hạn theo lộ trình sau đây: **Phương án 1:** a) Từ ngày tháng năm 2019 đến hết ngày 30 tháng 6 năm 2020: 40%; b) Từ ngày 01 tháng 7 năm 2020 đến hết ngày 30 tháng 6 năm 2021: 35%; c) Từ ngày 01 tháng 7 năm 2021: 30%. **Phương án 2:** a) Từ ngày tháng năm 2019 đến hết

ngày 30 tháng 6 năm 2020: 40%; b) Từ ngày 01 tháng 7 năm 2020 đến hết ngày 30 tháng 6 năm 2021: 37%; c) Từ ngày 01 tháng 7 năm 2021 đến hết ngày 30 tháng 6 năm 2022: 34%; d) Từ ngày 01 tháng 7 năm 2022: 30%".

Hiệp hội đề xuất tiếp tục giữ trần 40% từ nay đến hết năm 2020 (thêm 06 tháng so với Dự thảo), với các lý do sau đây:

(1) Nhiều doanh nghiệp bất động sản chưa chuyển đổi thành công ty cổ phần đủ điều kiện niêm yết trên sàn chứng khoán. Cả nước có hơn 10.000 doanh nghiệp bất động sản, nhưng mới chỉ có khoảng 65 doanh nghiệp niêm yết trên sàn chứng khoán, nên thị trường chứng khoán chưa thực sự là kênh dẫn vốn cho thị trường bất động sản.

(2) Số lượng các quỹ đầu tư bất động sản, quỹ đầu tư tín thác bất động sản (REIT) còn quá ít. Bên cạnh một vài quỹ đầu tư bất động sản nước ngoài, mới chỉ có một quỹ đầu tư tín thác bất động sản (REIT) trong nước là Quỹ TechReit của Ngân hàng Techcombank (với vốn điều lệ chỉ có 50 tỷ đồng), nên cũng chưa thực sự là kênh cung cấp vốn cho thị trường bất động sản. Hiệp hội kỳ vọng vào việc sửa đổi Luật Chứng khoán trong năm 2019 sẽ tạo điều kiện hình thành nhiều quỹ đầu tư bất động sản, quỹ đầu tư tín thác bất động sản (REIT) trong thời gian tới để cung cấp vốn cho thị trường bất động sản.

(3) Nguồn vốn FDI vào thị trường bất động sản hiện chiếm khoảng 21% tổng nguồn vốn FDI, nhưng vẫn chưa đáp ứng được nhu cầu vốn của các doanh nghiệp bất động sản.

(4) Năm 2020, là năm có nhiều sự kiện chính trị lớn của đất nước. Do vậy, cần giữ được sự ổn định và tăng trưởng của nền kinh tế, của thị trường bất động sản.

Từ những nghiên cứu trên đây, Hiệp hội nhận thấy "*Phương án 2*" phù hợp với tình hình thực tiễn hơn là "*Phương án 1*". Hiệp hội kiến nghị lựa chọn "*Phương án 2*" có điều chỉnh, sửa đổi, như sau:

Phương án 2: a) Từ ngày tháng năm 2019 đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2020: 40%; b) Từ ngày 01 tháng 01 năm 2020 đến hết ngày 30 tháng 6 năm 2021: 37%; c) Từ ngày 01 tháng 7 năm 2021 đến hết ngày 30 tháng 6 năm 2022: 34%; d) Từ ngày 01 tháng 7 năm 2022: 30%".

2/- Đối với các khoản vay tiêu dùng có hệ số rủi ro 100%:

Hiệp hội nhất trí áp dụng hệ số rủi ro 100%, đối với các khoản vay tiêu dùng, trong đó có vay mua nhà, xây nhà ở mức độ từ 1,5 tỷ đồng đến dưới 3 tỷ đồng. **Nhưng Hiệp hội đề nghị ghi rõ nội dung này vào Mục A4 (26b mới) Phụ lục 2, để dễ hiểu và dễ thực hiện, như sau: "*Khoản phải đòi đối với cá nhân phục vụ nhu cầu đời sống mà dư nợ của một khách hàng có giá trị dư nợ gốc từ 1,5 tỷ đồng đến dưới 3 tỷ đồng, chịu hệ số rủi ro 100%*".**

3/- Về quy định nội bộ ngân hàng (Điều 4 Dự thảo):

Hiệp hội nhận thấy, trong thời gian qua đã xuất hiện các trường hợp tranh chấp khi mua nhà hình thành trong tương lai, có thể dẫn đến rủi ro cho ngân hàng và cho cả người mua nhà, như sau:

- Một chung cư, căn hộ chung cư được thế chấp hai lần.
- Chủ đầu tư đã bán căn hộ chung cư hình thành trong tương lai cho khách hàng, rồi lại đem thế chấp mà ngân hàng nhận thế chấp không kiểm tra, không biết thông tin.
- Chủ đầu tư đã thế chấp dự án chung cư cho ngân hàng, rồi lại bán nhà cho khách hàng mà ngân hàng nhận thế chấp không kiểm tra, không biết thông tin.

Bên cạnh đó, có một số doanh nghiệp nhỏ, hoặc mới thành lập (*doanh nghiệp khởi nghiệp*) không vay được tín dụng ngân hàng, do thiếu tài sản thế chấp, mặc dù có dự án đầu tư có tính khả thi.

Hiệp hội hoan nghênh Ngân hàng Nhà nước đã sửa đổi, bổ sung "*quy định nội bộ ngân hàng*" tại Điều 4 Dự thảo. Trong đó, đã bổ sung Khoản (1.e) quy định về cấp tín dụng đối với Giám đốc, Phó Giám đốc chi nhánh; Khoản (2.c.iii) về hệ thống cảnh báo sớm; Khoản (2.c.iv) về phương án xử lý để đảm bảo tỷ lệ an toàn vốn tối thiểu.

Hiệp hội kiến nghị bổ sung một số nội dung vào "*Quy định nội bộ*", như sau:

(1) Đề nghị ngân hàng, chi nhánh ngân hàng phải có giải pháp quản lý, kiểm soát việc sử dụng các khoản vay để thực hiện dự án nhà ở hình thành trong tương lai, hoặc để mua nhà ở hình thành trong tương lai.

(2) Đề nghị ngân hàng, chi nhánh ngân hàng phải có giải pháp quản lý, kiểm soát tài sản bảo đảm là bất động sản hình thành trong tương lai (*Đây cũng là trách nhiệm của bên nhận thế chấp đã được quy định trong Bộ Luật Dân sự*).

(3) Đề nghị ngân hàng, chi nhánh ngân hàng có giải pháp đánh giá tính khả thi của dự án, nhất là đối với doanh nghiệp nhỏ, doanh nghiệp khởi nghiệp, để có thể cho vay tín dụng theo hình thức tín chấp, theo mô hình "*kết nối ngân hàng với doanh nghiệp*".

Trân trọng kính trình!

Nơi nhận:

- Như trên;
- Bộ Xây dựng; Bộ Tài chính;
Bộ Kế hoạch Đầu tư; Bộ Tư pháp;
- Thường trực Thành ủy TP Hồ Chí Minh;
- Hội đồng nhân dân TP Hồ Chí Minh;
- Ủy ban nhân dân TP Hồ Chí Minh;
- Đoàn Đại biểu Quốc hội TP HCM;
- Ngân hàng Nhà nước CN TP HCM;
- Sở Xây dựng; Sở Kế hoạch Đầu tư;
Sở Tài chính; Sở Tư pháp;
- Ban Chấp hành Hiệp hội;
- Quý vị Hội viên;
- Lưu VP.

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

Lê Hoàng Châu

ĐTDD: 0903 811 069

Email: lehoangchau68@gmail.com