

TÍN DỤNG NGÂN HÀNG ĐỐI VỚI THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở CÁC NƯỚC PHÁT TRIỂN

ĐOÀN DƯƠNG HẢI
TRƯỜNG ĐẠI HỌC XÂY DỰNG
QUỐC GIA MOSKVA.

Nội dung bài báo nhằm cung cấp cho độc giả một số thông tin cần thiết về chính sách hỗ trợ người dân mua nhà, thuê nhà ở các nước phát triển, cơ sở pháp lý và cơ cấu hoạt động cấp tín dụng cầm cố dài hạn của hệ thống “Ngân hàng cầm cố” và “Ngân hàng tiết kiệm xây dựng” ở Đức, Mỹ. Tác giả cũng phân tích sự khác biệt về bản chất của hai hệ thống Ngân hàng này ở các nước trên và hy vọng rằng, những nghiên cứu này sẽ nhận được sự quan tâm của độc giả cũng như của các cơ quan quản lý nhà nước, là tiền đề quan trọng cho những nghiên cứu sâu và rộng hơn về thị trường bất động sản, về cơ chế chính sách trợ giúp người dân mua nhà, thuê nhà ở nước ta.

Đầu tư tài chính cho lĩnh vực xây dựng nhà ở Đức được thực hiện chủ yếu thông qua hệ thống các ngân hàng cầm cố và ngân hàng tiết kiệm xây dựng. Hệ thống các ngân hàng này hoạt động rất hiệu quả, có đến 60% nhà ở được giao dịch thông qua hệ thống này. Khác với ngân hàng thương mại, ngân hàng cầm cố chỉ được phép hoạt động giới hạn trong một số nghiệp vụ tín dụng nhất định. Giao dịch thương mại chính của các ngân hàng này là cấp tín dụng dài hạn cho người dân mua nhà, được đảm bảo trả nợ bằng tài sản cầm cố là đất đai, nhà. Chức năng, nguyên tắc làm việc của các ngân hàng này được quy định chặt chẽ trong *Luật về ngân hàng cầm cố* và *Luật về nghiệp vụ tín dụng*, được coi là những đạo luật cơ bản nhất của tất cả các tổ chức tài chính ở Đức. *Luật về ngân hàng cầm cố* được soạn thảo trên cơ sở là Nhà nước đặc biệt chú trọng xây dựng các biện pháp đồng bộ bảo vệ quyền lợi cổ đông. Ví dụ, các ngân hàng này chỉ được phép thực hiện hạn chế một số giao dịch với mức độ mạo hiểm thấp nhất và tài sản để đảm bảo trả nợ là đất đai, nhà cửa.

Ngân hàng lập chứng từ cầm cố cho những thửa đất này, việc tái đầu tư tín dụng (đảm bảo bằng tài sản cầm cố) được thực hiện bằng cách bán tín dụng cầm cố ra thị trường chứng khoán. Cơ quan thanh tra Nhà nước thường xuyên định hướng hoạt động phòng ngừa rủi ro và kiểm tra chặt chẽ việc thực hiện nghiêm túc các qui định này. Nhờ đó, *Luật về ngân hàng cầm cố* được thực thi từ năm 1900 đến nay, không xảy ra trường hợp phá sản

nào của các ngân hàng này.

Một hình thức tín dụng và tích lũy tài chính khác của nhân dân để giải quyết vấn đề nhà ở được sự trợ giúp của nhà nước thực hiện rất có hiệu quả ở Đức là hệ thống các Ngân hàng tiết kiệm xây dựng (NHTKXD). Hiện nay, hệ thống này đang chiếm 35,3% thị trường cấp tín dụng cầm cố tài trợ cho lĩnh vực nhà ở. Điểm đặc trưng của hệ thống các NHTKXD là việc tài trợ tín dụng được thực hiện theo một chu trình kín, bao gồm 2 giai đoạn: giai đoạn tích lũy và giai đoạn vay tín dụng.

Trước tiên, người gửi tiền ký hợp đồng với quỹ NHTKXD, trong đó quy định người gửi tiền có trách nhiệm trong khoảng thời gian nhất định (tối thiểu ít nhất là 1,5 đến 2 năm) phải gửi tiền vào quỹ NHTKXD và được thu lợi nhuận theo lãi suất thỏa thuận. Số tiền hàng tháng phải gửi vào quỹ và thời hạn tích lũy được người gửi tiền tự quyết định theo khả năng tài chính của mình. Về phần mình, Quỹ có trách nhiệm cấp tín dụng cho người gửi tiền theo lãi suất thấp (được thỏa thuận từ trước và không phụ thuộc vào biến động của thị trường) khi giai đoạn tích lũy kết thúc. Giai đoạn vay tín dụng bắt đầu khi người gửi tiền (thành viên quỹ) tích lũy được số tiền đủ lớn (khoảng 40%, 50% của số tiền cần vay phụ thuộc vào lãi suất vay). Sau đó người gửi tiền nhận lại số tiền đã gửi và ký hợp đồng vay số tiền còn thiếu để mua nhà, tài sản cầm cố chính là nhà đã mua.

Chính sách nhà nước trợ giá nhà ở thông qua chính quyền địa phương và doanh nghiệp kinh doanh BĐS được thực hiện lần đầu tiên ở Hà Lan đầu thế kỷ 20, sau đó lan sang Đức, rồi ở Pháp năm 1912, ở Anh năm 1919 và nhiều nước khác.

Ở Đức hiện nay tồn tại 2 hình thức trợ giúp nhà nước cho hệ thống NHTKXD, đó là:

Bảng 1. Chỉ số kinh tế tín dụng cầm cố của hệ thống ngân hàng tại các nước phát triển.

Tên nước	Tỷ lệ vay vốn	Thời hạn vay	Lãi suất vay/năm
Ngân hàng cầm cố Mỹ	80-90%	15-20 năm	3-4%
Ngân hàng cầm cố Đức	50-70%	15-20 năm	8%

Bảng 2. Quỹ nhà Hà Lan phân chia theo khu vực quyền sở hữu.

Khu vực	1993	1997	1999
Chủ sở hữu	47%	50%	52%
Thuê nhà tư nhân	15%	13%	12%
Thuê nhà xã hội	35%	37%	36%
Tổng (triệu m ²)	6,044	6,366	6,522

- Trợ giúp mua nhà sở hữu cá nhân.
- Trợ giá trực tiếp tiền thuê nhà, tiền điện, nước, ga...

Ví dụ, khi số tiền gửi tiết kiệm dưới 1600 Eu/năm, người gửi tiết kiệm đã lập gia đình được nhận tiền thưởng tiết kiệm xây dựng là 10% số tiền gửi, nếu thu nhập hàng năm của họ không vượt quá 54.000Eu. Với những người độc thân thì tiền thưởng sẽ giảm đi 1/2 so với số nêu trên.

Hệ thống tín dụng cầm cố bất động sản ở Mỹ là hệ thống thị trường tín dụng 2 cấp: ngân hàng cầm cố - cấp tín dụng cho khách hàng trên thị trường sơ cấp và Quỹ cầm cố liên bang đóng vai trò chủ đạo trên thị trường thứ cấp. Chính phủ thành lập các định chế tài chính điều hành và bình ổn thị trường thứ cấp, hoặc mua lại tín dụng cầm cố của các ngân hàng, hoặc bảo lãnh cho chúng từ cầm cố có giá của các ngân hàng này. Hình thức vay tín dụng cầm cố nhà ở Mỹ tương đối đơn giản và dễ dàng cho người vay. Một người dân Mỹ có thu nhập trung bình khi mua nhà (nhà riêng hoặc căn hộ) thông thường phải trả ngay 10-20% giá trị nhà, số còn lại vay ngân hàng. Ngân hàng cầm cố cho vay lãi suất 8-10%/năm với điều kiện đảm bảo tín dụng cho vay là nhà. Tín dụng cầm cố nhà có thể được cấp với thời hạn đến 30 năm. Hàng tháng, người vay phải trả một số tiền nhất định để trả nợ, nếu không ngân hàng sẽ tịch thu nhà và bán phát mãi. Khác với ngân hàng thương mại, ngân hàng cầm cố không nhận tiền gửi của khách hàng riêng lẻ. Tín dụng cầm cố được gom lại rồi bán cho các nhà đầu tư trên thị trường chứng khoán (lãi suất thấp hơn lãi suất cho khách hàng vay), bằng cách đó tiền thu được chảy ngược lại vào ngân hàng và bắt đầu một vòng quay mới của đồng tiền - cấp tín dụng cho vay mua nhà. Khi bán "tín dụng cầm cố" trên thị trường chứng khoán không có nghĩa là ngân hàng cầm cố hết trách nhiệm với tín dụng đó, mà vẫn tiếp tục phục vụ tín dụng, thu tiền trả nợ của người vay, trả lãi suất cho người mua tín dụng cầm cố, bảo vệ quyền lợi của nhà đầu tư trong trường hợp xảy ra mâu thuẫn tín dụng cầm cố...

Hà Lan là một trong số ít những nước giải quyết rất hiệu quả vấn đề nhà ở, xét theo khía cạnh xã hội cũng như khía cạnh kinh tế. Phát triển nhà ở xã

hội liên quan mật thiết đến sự hình thành các tổ chức nhà ở xã hội. Đây là các tổ chức tư nhân theo qui định pháp luật chỉ được phép hoạt động trong lĩnh vực nhà ở, mà chủ yếu là xây nhà cho người thu nhập thấp thuê, nhà xã hội với giá thuê thấp hơn thị trường. Nhiệm vụ và chức năng hoạt động của các tổ chức này được qui định cụ thể trong Luật về xây dựng nhà ở đã được quốc hội Hà Lan thông qua từ năm 1901. Luật này được sửa đổi, bổ sung nhiều lần, nhưng bản chất của nó thì không thay đổi. Trên cơ sở Luật này, chính phủ được phép cấp tín dụng và trợ cấp bù chênh lệch giữa giá thu được và giá thị trường cho các tổ chức nhà ở xã hội, cũng như kiểm tra chức năng, hoạt động các tổ chức này, kể cả chính sách giá thuê nhà. Nhờ vậy, các thành phố ở Hà Lan có nhiều nhà giá rẻ hơn so với các thành phố lớn như Pari và Luân Đôn.

Có thể nói rằng, vấn đề nhà ở nói chung và nhà ở cho người thu nhập thấp nói riêng luôn là mối quan tâm hàng đầu của Chính phủ ở tất cả các nước, tùy vào điều kiện cụ thể của từng nước mà Chính phủ các nước này có những chính sách riêng, hỗ trợ hiệu quả vấn đề nhà ở nước mình. ■

Tài liệu tham khảo

1. С.А.Баронин, В.С.Казейкин, Е.А.Рыжов, Р.В.Семенов. Отечественный и зарубежный опыт работы ссудосберегательных систем на основе потребительских жилищных кооперативов, Издательство ПГУАС, Пенза 2005г.
2. Международный научно-технический журнал "Недвижимость: экономика и управление". М: Издательство "АСВ", N2/202, N7-8/2004, N1-2(9-10)/2005, N1-2/2005
3. Лимонов. Л.Э., "Инвестиционная политика развития недвижимости крупных городов". Дисс., д.э.н., СПб., 2004.