

Thị trường bất động sản từ năm 1992 đến nay cũng có những bước phát triển nhất định, kể từ khi luật đất đai năm 1993, Nhà nước đã cơ bản hoàn thành việc giao đất, cho thuê đất đối với toàn bộ quỹ đất có thể sử dụng của quốc gia, các tổ chức, cá nhân, hộ gia đình đã có căn cứ pháp lý để thực hiện việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê lại, thế chấp, thừa kế, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất. Trên thực tế, từ năm 1992 các giao dịch mua, bán bất động sản (nhà ở, đất ở đô thị và nông thôn) tăng mạnh. Theo thống kê của Sở tài chính thành phố Hồ Chí Minh số vụ mua bán nhà ở có đăng ký tại cơ quan thuế quan trên địa bàn năm 1996 là 21.043, năm 1997 là 41.660, năm 1998 là 37.480, năm 1999 là 34.271, năm 2000 là 35.294, năm 2001 là 48.772, ước năm 2002 là 50.000... (hiện chưa có thống kê của toàn quốc). Đây là những giao dịch chính thức, theo nhiều đánh giá đã được công bố, số vụ mua bán chính thức nhà ở chỉ chiếm 30% tổng số vụ mua bán trên địa bàn. Một điểm đáng chú ý của thị trường bất động sản là giá cả biến động bất thường (có hai cơn sốt đất năm 1991-1992 và năm 2001-2002) và có xu hướng tăng mạnh từ năm 1992 đến nay (chỉ tính từ năm 1998-2003 giá đất đã tăng 3,7 lần). Nhìn chung, giá cả và các giao dịch trên thị trường bất động sản không ổn định, có những lúc thị trường rất sôi động, nhưng có những năm gần như "đóng băng". Trong năm 2004 và năm 2005, giao dịch mua- bán đất đai có xu hướng chững lại, giá ở một số khu vực giảm, nguyên nhân là do giá bất động sản đã đứng ở mức quá cao và phản ứng chờ đợi của thị trường

Thị trường bất động sản?

đối với việc triển khai luật đất đai sửa đổi, giá vàng tăng cao...

Nhìn chung, thị trường bất động sản trong gần 15 năm qua đã có bước phát triển nhất định, cơ sở pháp lý cho hoạt động của thị trường BĐS đã từng bước được hình thành, tuy nhiên hoạt động của thị trường BĐS còn nhiều bất cập, chưa thông suốt và không ổn định do thiếu một hệ thống pháp lý đầy đủ cho hoạt động này, thị trường thiếu một hệ thống dịch vụ trung gian độc lập và hiệu quả, thiếu một hệ thống tài chính BĐS được đa dạng hoá và tiêu chuẩn hoá... Sự kém phát triển và sự không ổn định của thị trường BĐS sẽ có ảnh hưởng nhất định đến hoạt động của các doanh nghiệp, nhất là các doanh nghiệp kinh doanh BĐS, qua đó sẽ gây rủi ro cho hoạt động tín dụng nói chung và tín dụng BĐS của các TCTD. Thực tế, trong những năm qua, đã nhiều doanh nghiệp phá sản vì sự "đóng băng" của thị trường bất động sản, làm tăng khoản nợ tồn đọng của các NHTM. Các khoản nợ này sau gần 10 năm các NHTM mới bù đắp được tổn thất.

Mặc dầu vậy, trong thời gian qua, cùng với sự phát triển của thị trường bất động sản hoạt động cho vay bất động sản của các NHTM cũng ngày càng được mở rộng



Philippin, Trung Đông sau một thời gian tạm ngừng các doanh nghiệp Việt Nam đã tìm sang thị trường Indonesia và ký được hợp đồng xuất khẩu 70.000 tấn. Tuy nhiên, theo các chuyên gia, năm 2006, ngành xuất khẩu gạo trong nước sẽ gặp phải một số khó khăn nhất định như: Trước hết tại vùng Đồng bằng sông Cửu Long - vùng xuất khẩu gạo chủ lực của đất nước vào thời điểm gieo sạ lúa vụ Đông - Xuân năm 2005 - 2006 đã gặp phải mưa nhiều kéo dài cùng với các đợt triều cường mạnh lại rút chậm nên dẫn đến tiến độ xuống giống chậm hơn so với thời vụ. Bên cạnh đó, nhiều địa phương gieo sạ đúng kỳ mưa, nước lũ lên đã mất trắng, cộng với một lượng diện tích không nhỏ do ốc bươu vàng tàn phá mạnh, ảnh hưởng không nhỏ đến phát triển diện tích gieo trồng và năng suất thu hoạch. Miền Bắc thiếu mưa nên tình trạng hạn hán xuất hiện, nước trên các con sông đều cạn đến mức kỷ lục so với nhiều năm trước đây, ảnh hưởng không nhỏ đến tiến trình sản xuất, gieo trồng. Cùng với đó là những khó khăn mang tính thời vụ, nhu cầu về giống, nhất là lúa giống chất lượng cao không đảm bảo đủ đang trở lên bức xúc đối với

bà con nông dân. Điều băn khoăn tiếp theo là lượng xuất khẩu gạo của chúng ta cao nhưng tỷ lệ gạo chất lượng cao vẫn còn thấp. Chúng ta đang có ưu thế về thị trường gạo xuất khẩu chất lượng trung bình và thấp nhưng xu hướng tất yếu của sự phát triển đòi hỏi chuyển sang sử dụng gạo chất lượng cao. Để phát triển bền vững ngành nông nghiệp trong những năm tới một loạt những vấn đề cơ bản cần thực hiện vẫn đang ở phía trước đòi hỏi chúng ta khắc phục. Đó là điều hành xuất khẩu gạo trong thời gian qua còn yếu kém cả trong điều hành vĩ mô. Trước tiên phải kể đến chúng ta không xác định chính xác sản lượng gạo xuất khẩu là bao nhiêu. Tiêu biểu như trong năm 2005, con số luôn luôn có sự dao động, ban đầu xác định xuất khẩu khoảng 3,8 triệu tấn, đến tháng 11/2005 xuất khẩu được gần 5 triệu tấn và hết năm con số này lên đến 5,2 triệu tấn. Điều này đã gây cho nhiều doanh nghiệp lúng túng vì không chủ động được trong việc đàm phán và ký kết hợp đồng. Về lâu dài, hoạt động xuất khẩu gạo cần phải vừa tìm kiếm thị trường xuất khẩu gạo phẩm chất thấp nhưng

cùng phải nâng cao chất lượng gạo xuất khẩu tránh chạy theo số lượng. Hiện nay, có đến 60% sản lượng gạo xuất khẩu của Việt Nam có phẩm cấp thấp, đây là một số lượng quá nhiều. Muốn giảm bớt được tỷ lệ này đòi hỏi chúng ta phải đầu tư cải thiện giống, quy trình chăm sóc, chế biến, bảo quản thì mới có được lượng gạo xuất khẩu đạt phẩm cấp cao.

Một khâu yếu khác tồn tại trong ngành xuất khẩu gạo Việt Nam là, cho đến nay trên thị trường quốc tế vẫn chưa có thương hiệu gạo Việt Nam hoặc nhãn hiệu nổi tiếng đặc trưng cho gạo Việt Nam. Đòi hỏi đặt ra là muốn cạnh tranh được trên thị trường quốc tế, sản phẩm gạo Việt Nam không còn con đường nào khác là phải nâng cao chất lượng, hạ giá thành, xây dựng thương hiệu "gạo Việt Nam" trên thị trường thế giới. Muốn làm được điều đó đòi hỏi phải quan tâm đầu tư từ cây giống đến chế biến, bảo quản, xúc tiến thương mại, quảng bá thương hiệu... một cách đồng bộ ngay từ thời điểm hiện nay. Có vậy sản phẩm gạo Việt Nam mới thực sự cạnh tranh được về chất lượng trên thị trường thế giới ■

Lưu Đức

với tín dụng ngân hàng

Ths. Nguyễn Thị Kim Thanh



(cũng có nhiều bài báo phản ánh sự mở rộng này, như Thời báo kinh tế số 118, ngày 15/6/2005 với tiêu đề bài viết "thị trường chung cư tiếp tục nóng" các NHTM đã ồ ạt đưa vốn vào các dự án xây dựng nhà chung cư cao cấp): Hiện nay hoạt động cho vay bất động sản của các TCTD đã có cơ sở pháp lý nhất định, như, Quy chế cho vay của TCTD ban hành kèm theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc NHNN và các văn bản chỉnh sửa bổ sung Quy chế này Quyết định số 127/2005/QĐ-NHNN ngày 3/2/2005, Quyết định số 783/2005/QĐ-NHNN ngày 31/5/2005; chỉ thị số 02/2005/CT ngày 02/4/05 của Thống đốc ngân hàng Nhà nước về việc nâng cao chất lượng tín dụng, tăng trưởng tín dụng phù hợp với khả năng huy động vốn và kiểm soát rủi ro, đảm bảo an toàn hệ thống. Dựa trên cơ sở pháp lý này, các TCTD đã tiến hành các hoạt động cho vay BĐS. Đến nay, chưa có thống kê chính thức về cho vay bất động sản của hệ thống các TCTD trong cả nước, tuy nhiên theo báo cáo của các TCTD ở một số thành phố lớn (như Hà Nội, TPHCM, Hải Phòng, Đà Nẵng...) doanh số cho vay bất động sản có xu hướng gia tăng trong những năm gần đây, tập trung chủ yếu là các NHTM Nhà nước cho vay. Tốc độ tăng dư nợ cho vay bất động sản nhanh hơn tốc độ tăng trưởng dư nợ tín dụng chung của nền kinh tế. Trong hoạt động cho vay BĐS, cho vay trung hạn là chủ yếu chiếm tỷ trọng khoảng 79%, cho vay dài hạn chỉ khoảng 21%. Đồng thời các TCTD tập trung cho vay mua sắm, sửa chữa nhà ở chiếm tỷ trọng lớn (49%), cho vay xây nhà để bán chỉ chiếm tỷ trọng khoảng 18%, cho vay xây dựng cơ sở hạ tầng khu đô thị, khu công nghiệp cho thuê khoảng 14%. Song xét về mức độ đầu tư tín dụng trong lĩnh vực bất động sản so với đầu tư tín dụng trong các lĩnh vực khác của nền kinh tế thì chưa phải là nhiều, tỷ trọng dư nợ cho vay bất động sản đến nay chỉ chiếm khoảng hơn 10% tổng dư nợ cho vay của nền kinh tế của các.

Đánh giá về chất lượng hoạt động cho vay BĐS của các TCTD trong thời gian qua, theo báo cáo chưa đầy đủ của các NHNN chi nhánh tỉnh, thành phố và TCTD có thể thấy, tỷ lệ nợ xấu trong cho vay BĐS thấp hơn tỷ lệ nợ xấu chung của cho vay nền kinh tế. Điều này phản ánh chất lượng tốt trong hoạt động cho vay BĐS của các TCTD. Mặc dù tỷ lệ nợ xấu thấp, song hiện đang có dấu hiệu gia tăng từ mức 0,37% năm 2003 lên tới 1,6% tháng đầu năm 2005. Đây là dấu hiệu cảnh báo cho các NHTM khi cho vay BĐS.

Sự kém phát triển và thiếu ổn định về giá cả, cũng như mức độ giao dịch, tính thanh khoản của thị trường

bất động sản hiện nay, là một trong những nguyên nhân tăng rủi ro trong cho vay chung và cho vay BĐS nói riêng của các TCTD, và cũng là nguyên nhân làm tỷ trọng cho vay bất động sản hiện nay chỉ chiếm hơn 10%. Ngoài nguyên nhân đó, việc mở rộng cho vay bất động sản của các TCTD còn bị hạn chế bởi khả năng huy động vốn trung và dài hạn của các TCTD, hiện nay sự mất cân đối về kỳ hạn đang là tiềm ẩn rủi ro của trong hoạt động ngân hàng, việc mở rộng các hoạt động cho vay trung và dài hạn đang là khó khăn không nhỏ của các TCTD. Bên cạnh đó, hệ thống thông tin thị trường nói chung còn bất cập, nhất là thị trường bất động sản, tình hình tài chính thiếu minh bạch của các DN kinh doanh bất động sản... cũng là những yếu tố hạn chế việc mở rộng đầu tư có hiệu quả của các TCTD trong lĩnh vực này.

Vì vậy, để mở rộng cho vay BĐS của các TCTD hiệu quả nhằm góp phần thúc đẩy sự phát triển của thị trường bất động sản, đòi hỏi phải có những giải pháp đồng bộ để phát triển thị trường bất động sản:

(I) Trước hết, cần tập trung hoàn thiện môi trường pháp lý trên nguyên tắc thị trường cho hoạt động thị trường bất động sản, đảm bảo một môi trường cạnh tranh lành mạnh, giảm thiểu những rủi ro chính sách cho các hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản.

(II) Giải quyết nhanh những vướng mắc qui định về xử lý tài sản đảm bảo bằng BĐS, những vướng mắc trong công chứng tài sản bảo đảm, đăng ký giao dịch bảo đảm... của các TCTD và đẩy nhanh tiến độ cấp quyền sử dụng đất và Nhà ở;

(III) Nâng cao năng lực tài chính cho các doanh nghiệp đầu tư bất động sản, đặc biệt là các doanh nghiệp đầu tư phát triển nhà, cần khuyến khích các nhà đầu tư nước ngoài tham gia thị trường bất động sản;

(VI) Xây dựng hệ thống thông tin thị trường mang tính hệ thống nói chung và thị trường bất động sản nói riêng. Trước hết, cần có cơ chế phối hợp quản lý trao đổi thông tin về đất đai, xây dựng, thế chấp và thuế phí, giá cả... giữa các cơ quan quản lý về thị trường bất động sản, như cơ quan tài nguyên môi trường, ngân hàng, tài chính và xây dựng. Riêng ngành ngân hàng cần sớm xây dựng một hệ thống thông tin theo dõi sát hoạt động cho vay bất động sản của các TCTD, qua đó mới phát hiện và xử lý kịp thời những rủi ro có thể xảy ra.

Có thể nói, thị trường bất động sản đã có những bước phát triển nhất định và trong tương lai sẽ đi vào thế ổn định hơn. Sự ra đời của Luật đất đai (sửa đổi) cuối năm 2003, và một loạt các nghị định liên quan đến thị trường bất động sản ban hành, như Nghị định 188/2004/NĐ-CP về việc xác định giá đất và khung giá các loại đất, Nghị định số 197/2004/NĐ-CP về việc bồi thường, hỗ trợ tái định cư. Luật nhà ở đã được Quốc hội thông qua, Luật kinh doanh bất động sản đã được đệ trình... là những cơ sở pháp lý quan trọng để thị trường bất động sản phát triển. Điều đó, tạo yếu tố thuận lợi cho mở rộng đầu tư tín dụng trong lĩnh vực bất động sản nói riêng và hoạt động tín dụng của các TCTD nói chung, cũng như hỗ trợ tích cực cho điều hành CSTT của NHNN ■