

KIỂM SOÁT RỦI RO TÍN DỤNG BẤT ĐỘNG SẢN

Th.S ĐẶNG THỊ TRƯỜNG GIANG

Thị trường bất động sản (BDS) nước ta còn nhiều tiềm năng trên cơ sở tài nguyên đất đai còn dồi dào, nhu cầu về BDS, nhất là nhu cầu về nhà ở tăng nhanh. Với dân số 84 triệu người và diện tích bình quân nhà ở là 10,4m²/người ở đô thị hiện nay, với mục tiêu phấn đấu đạt 20m²/đầu người vào năm 2020 thì bình quân mỗi năm cần phát triển thêm trung bình 35 triệu m² nhà ở đô thị. Trong “Chiến lược phát triển đô thị của Việt Nam”, diện tích đất đô thị sẽ tăng từ 105.000 ha hiện nay lên đến 460.000 ha vào năm 2020, tỷ lệ đô thị hoá dự kiến sẽ đạt tới khoảng 45% (tương đương với 46 triệu người) vào năm 2025. Theo qui hoạch phát triển các khu công nghiệp, từ nay tới năm 2015, cả nước dự kiến thành lập mới trên 100 khu công nghiệp với diện tích đất dự kiến khoảng 26.000 ha.

Có rất nhiều kênh cung cấp vốn cho thị trường này, trong đó tín dụng ngân hàng luôn là một kênh cung ứng vốn với tỷ lệ cao và có vai trò rất quan trọng trong việc phát triển thị trường BDS. Tuy nhiên kênh tín dụng này cũng chứa đựng nhiều rủi ro mang tính hệ thống, nên việc kiểm soát rủi ro trong cho vay BDS sẽ đảm bảo an toàn vốn tín dụng ngân hàng và góp phần vào việc ổn định thị trường BDS, thị trường tiền tệ ngân hàng cũng như cả nền kinh tế.

Những rủi ro tín dụng BDS cơ bản:

Tỷ lệ tín dụng BDS lớn: Tính đến thời điểm cuối năm 2005, tổng dư nợ cho vay BDS đã chiếm 13,5% tổng dư nợ của hệ thống

ngân hàng, với con số tuyệt đối lên đến gần 50.000 tỷ đồng và cho đến năm 2008 con số tuyệt đối là khoảng 115.500 tỷ đồng chiếm 9,5% tổng dư nợ của hệ thống ngân hàng.

Đa số các ngân hàng thương mại (NHTM), tỷ lệ cho vay BDS đều trên 15%, đặc biệt một số NHTM tỷ lệ này rất cao, có những thời điểm lên đến 50%.

Mặc dù tỷ lệ cho vay BDS ở Việt nam được đánh giá là không cao, nhưng rủi ro về tính thanh khoản và khả năng thu hồi vốn rất đáng lo, nhất là trong bối cảnh thị trường BDS biến động liên tục.

Nguồn huy động và cho vay BDS không hợp lý về thời hạn: Đa số trong cơ cấu vốn huy động của các NHTM cổ phần thì nguồn vốn huy động ngắn hạn chiếm tỷ lệ hơn 80%, trong khi các khoản vay BDS thường có thời gian thu hồi vốn dài và tỷ lệ cho vay lớn, vì vậy dễ tạo ra sự mất thanh khoản khi các NHTM sử dụng vốn ngắn hạn cho vay dài hạn. Thực tế, để đảm bảo tính thanh khoản, các khoản tín dụng BDS cũng chỉ ngắn hạn, như vậy, nguồn vay này chỉ thích ứng với đối tượng đầu cơ BDS.

Mâu thuẫn trên chỉ có thể giải quyết được nếu Nhà nước có các qui định pháp luật về mở rộng



nguồn, giúp cho NHTM huy động nguồn vốn trung và dài hạn, đồng thời tăng tính thanh khoản của các tài sản đảm bảo (TSĐB).

Đối tượng vay tập trung vào đầu cơ BDS: Các đối tượng vay cho trong lĩnh vực BDS chủ yếu: Các DN vay đầu tư xây dựng các dự án bất động sản, cá nhân vay BDS phục vụ tiêu dùng và các đối tượng vay để mua bán, kinh doanh BDS.

Trong số đối tượng nêu trên, đối tượng vay để mua bán kinh doanh đầu cơ BDS góp phần tạo nên những biến động chính cho thị trường BDS. Thời điểm thị trường BDS sôi động, đối tượng này chiếm tỷ trọng cao trong các khách hàng vay vốn tín dụng, đây chính là tiền đề đẩy giá BDS lên cao tạo nên những “cơn sốt ảo” giá BDS và tiềm ẩn nhiều rủi ro cho các khoản nợ. Theo yêu cầu của NIINN, các NHTM đang phải siết chặt việc cho vay đối với các đối tượng này, nhưng trong thực tế, rất khó để phân biệt khách hàng vay mua BDS phục vụ mục đích tiêu dùng hay đầu cơ.

Bên cạnh đó, nguồn trả nợ của các đối tượng vay chủ yếu từ nguồn thu bán BĐS, nếu thị trường BĐS “hạ sốt”, hàng hoá của thị trường tiêu thụ chậm sẽ dẫn đến sức ép thanh toán nặng nề không những đối với đối tượng vay mà còn đối với NHTM.

Dư nợ vay BĐS không ổn định: Cho vay BĐS luôn chiếm một tỷ trọng lớn trong tổng dư nợ của các NHTM do lợi nhuận mang lại từ hình thức cho vay này rất lớn, tuy nhiên, dư nợ cho vay này luôn biến động và thiếu sự tăng trưởng ổn định qua các năm, việc tăng hay giảm dư nợ phụ thuộc vào sự biến động của thị trường BĐS khiến cho các NHTM không thể chủ động trong mảng cho vay này và rất dễ phát sinh rủi ro khi thị trường BĐS biến động.

Quy trình cho vay tín dụng không chặt chẽ: Do áp lực dư nợ và lợi nhuận trước mắt dẫn đến việc dễ dãi trong cho vay, sơ sài trong việc thẩm định các nội dung trong quy định nên làm tăng rủi ro khi các khoản vay đến hạn.

Thực tế cho thấy, cán bộ nhân viên làm công tác tín dụng quá chú trọng vào TSĐB để đưa ra quyết định cho vay mà rất ít chú trọng vào các tiêu chí quan trọng khác như: mục đích vay, tình hình tài chính, nguồn trả nợ, mức độ khả thi của dự án vay... Đây là nguyên nhân dẫn đến dễ dãi

trong việc cấp tín dụng, nhất là vào các thời điểm thị trường BĐS đang nóng, giá BĐS đang ở mức cao, như vậy, rủi ro phát sinh các khoản nợ xấu cao do khách hàng mất khả năng thanh toán.

Rủi ro do xác định giá trị TSĐB sơ sài: Các NHTM Việt Nam thường sử dụng nguyên tắc 70x70 khi đánh giá giá trị TSĐB và quyết định giá trị cho vay, nhưng trong một số giai đoạn do muốn tăng khả năng cạnh tranh, các NHTM định giá TSĐB gần sát với giá thị trường nên dễ phát sinh rủi ro do trị giá TSĐB không đủ để đảm bảo cho các khoản nợ vay khi thị trường sụt giảm.

Bản thân NHTM tham gia đầu tư kinh doanh BĐS: Thực tế, không ít NHTM sử dụng vốn huy động để kinh doanh BĐS kiếm lời, rủi ro từ việc bản thân Ngân hàng kinh doanh lĩnh vực này khiến rủi ro tăng cao nếu rủi ro khách hàng rút tiền hàng loạt.

Kiểm soát tín dụng BĐS của NHNN lỏng lẻo: Mặc dù NHNN đã có những chỉ đạo yêu cầu các NHTM giám sát và có báo cáo định kỳ về dư nợ cho vay BĐS nhưng việc này chỉ thật sự nghiêm túc vào những thời điểm thị trường BĐS đang “sốt” và dư nợ cho vay BĐS tăng mạnh, sau các đợt biến động thì công tác chỉ đạo, cảnh báo hầu như không có hoặc không thực hiện một cách thường xuyên.

Hơn nữa, NHNN chưa có một chỉ đạo mang tính dài hạn cho các NHTM khi cho vay đầu tư BĐS, việc cảnh báo, định hướng chỉ mang tính thời điểm.

NHNN chưa kiểm tra tính chính xác các báo cáo của NHTM

về cho vay BĐS do số liệu các báo cáo đều do các NHTM cung cấp mà NHTM luôn tìm cách đối phó nên thường “làm đẹp” số liệu để tránh bị NHNN kiểm soát. Vì vậy, vừa khiến NHNN khó có được các biện pháp kiểm soát, điều hành, định hướng hoạt động tín dụng trong lĩnh vực này một cách hiệu quả, vừa làm cho bản thân các NHTM không thể nhìn thấy tình trạng tín dụng thực sự của mình để có biện pháp quản lý hoạt động cho đúng đắn.

Kiểm soát rủi ro tín dụng BĐS của NHTM không chuyên nghiệp: Các NHTM hầu như chưa có một chính sách dài hạn về việc quản lý rủi ro trong lĩnh vực cho vay BĐS: tỷ trọng cho vay trong tổng vốn huy động, tỷ trọng cho vay trong tổng dư nợ, tỷ lệ nợ xấu... như thế nào là hợp lý, dẫn đến tình trạng khi thì cho vay quá tập trung vào TSĐB, lúc lại siết quá chặt.

Thời gian vừa qua, khi thị trường BĐS bắt đầu sôi động, các NHTM đua nhau cho nhà đầu tư vay, tỷ trọng cho vay quá lớn khiến rủi ro ngân hàng bị đẩy lên cao, trước tình hình đó, trong năm 2008 NHNN yêu cầu các NHTM kiểm soát việc cho vay BĐS, tuy nhiên, có NHTM sử dụng biện pháp tạm ngừng cho vay đối với lĩnh vực này, khiến cho các dự án BĐS bị ngừng trệ vì không thể tiếp cận nguồn vốn, thị trường BĐS đã khó khăn lại càng khó khăn hơn. Đến khi chủ đầu tư kêu, DN kinh doanh BĐS kêu, nhà đầu tư kêu thì các NHTM lại bắt đầu “hé cửa” cho vay BĐS.

Bên cạnh đó, NHTM chưa thực sự nắm rõ cơ cấu vốn đầu tư BĐS trong đó vốn vay BĐS để phục vụ nhu cầu nhà ở thật sự, vốn vay để kinh doanh, đầu cơ là bao nhiêu nên khó xây dựng được chính sách quản lý rủi ro.

(Còn nữa)

