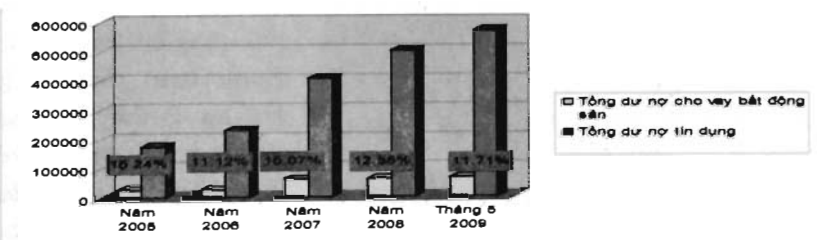
QUAN HỆ GIỮA TÍN DỤNG BẤT ĐỘNG SẢN & THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

NGUYỄN THỊ ĐOAN TRÂN
Đại học Kinh tế TP.HCM

Thế giới hiện nay đang đối phó với cuộc khủng hoảng trầm trọng nhất trong lịch sử mà nguyên nhân xuất phát từ cuộc khủng hoảng nhà đất dưới chuẩn ở Mỹ. Cuộc khủng hoảng cho vay thế chấp tại Mỹ khiến giá nhà đất giảm 1/3 giá trị, các ngân hàng phải hạ mức đầu tư và giá trị cổ phiếu trên thị trường phố Wall sụt giảm 1.000 tỷ USD; Quỹ Tiền tệ quốc tế IMF dự đoán cuộc khủng hoảng đã cuốn trôi 945 tỷ USD, tuy nhiên theo ước tính của các công ty tài chính hàng đầu ở Mỹ con số này còn nhiều hơn nữa... Không chỉ dừng lại ở Mỹ, cuộc khủng hoảng trên đã nhanh chóng lan rộng đến các quốc gia trên toàn thế giới với mức độ tác động nhiều hay ít tùy theo quy mô kinh tế và mối liên hệ với nền kinh tế Mỹ. Theo giáo sư Paul Krugman, tại thời điểm tháng 5 năm 2009, suy thoái đã chạm đáy và ảnh hưởng của cuộc suy thoái kéo dài khoảng 3 năm hoặc có thể 5 năm nữa mới phục hồi song khó khăn vẫn còn rất nhiều; vì vậy, các quốc gia lớn hoặc thế giới nên chia sẻ các giải pháp để bản thân mỗi nền kinh tế tự phục hồi trong sự phục hồi chung của kinh tế toàn cầu thay vì mỗi nền kinh tế có giải pháp đơn lẻ.

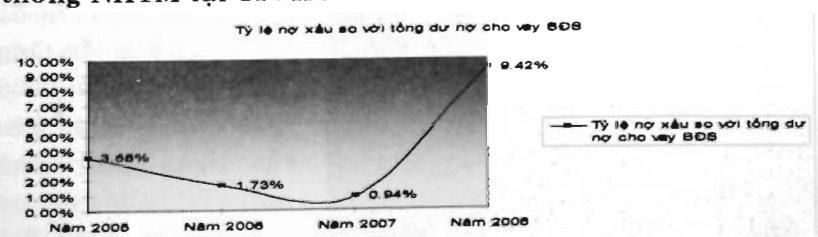
Nhìn lại nền kinh tế Việt Nam, thị trường bất động sản (BĐS) phát triển nóng vào cuối năm 2007 đầu năm 2008 gây ra "bong bóng" BĐS cao hơn rất nhiều so với giá trị thật đã nhấn chìm không biết bao nhiêu nhà đầu tư đổ vốn vào lòng tham của thị trường và nhiều ngân hàng rơi vào hoàn cảnh khó khăn với các khoản nợ xấu và nguy cơ mất khả năng thanh khoản cao. Liệu việc phát triển nóng của thị trường BĐS có liên quan đến việc cấp tín dụng BĐS của hệ thống ngân hàng và ngược lại? Để trả lời câu hỏi này, ta hãy xem xét diễn biến của tín dụng BĐS và thị trường BĐS. Qua số liệu của hình 1 có thể thấy năm 2007 tín dụng BĐS tăng mạnh, tổng dư nợ 61,252 tỷ đồng, gấp 2,4 lần so với con số 25549,22 tỷ đồng của năm 2006, chiếm 15.07% tổng dư nợ. Trong đó vay dài hạn là chủ yếu chiếm 68.90%.

Hình 1: Dư nợ tín dụng và dư nợ tín dụng BĐS của hệ thống NHTM tại TP. HCM (ĐVT: tỷ VNĐ)



Nguồn: Ngân hàng Nhà nước Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh

Hình 2: Tỷ lệ nợ xấu so với tổng dư nợ cho vay BĐS của hệ thống NHTM tại TP. HCM



Nguồn: Ngân hàng Nhà nước Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh

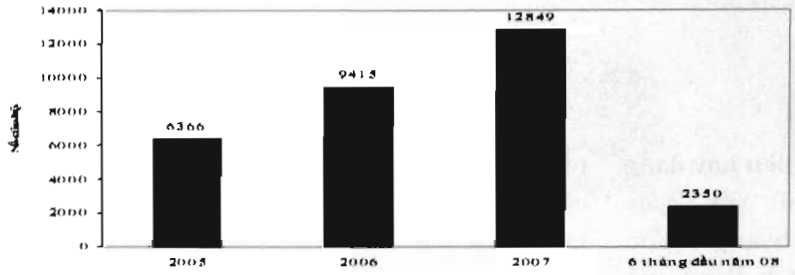
Như một hệ quả tất yếu, việc tăng trưởng "chóng mặt" của tín dụng BĐS cũng là sự gia tăng tương ứng tỷ lệ nợ xấu của hệ thống ngân hàng. Đến cuối năm 2008, tỷ lệ nợ xấu là 9.42% trong khi cuối năm 2007 chỉ 0.94% (Hình 2). Trên thực tế nợ xấu có thể cao hơn nhiều vì có trình trạng đảo nợ, gán nợ hoặc các ngân hàng sử dụng thủ thuật kế toán để nhằm che dấu con số thực của mình.

Bảng 1: Kết quả chuyển nhượng, giao dịch bảo đảm trên địa bàn thành phố

Năm	Hồ sơ đăng bộ chuyển quyền sở hữu nhà ở và QSD đất ở	Hồ sơ đăng ký biến động đất đai (chuyển nhượng QSD đất)	Giao dịch bảo đảm
2005	49.074	42.140	51.038
2006	57.810	38.244	126.193
2007	111.899	111.120	181.097

Nguồn: Sở Tài nguyên & Môi trường TP.HCM

Hình 3: Số căn hộ đã bán trong 3 năm vừa qua



Nguồn: Ngân hàng Nhà nước Việt Nam – Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh

Cùng với sự tăng trưởng tín dụng như đã trình bày ở trên, năm 2007 thị trường BĐS bùng nổ và phát triển nóng, lượng BĐS được đầu tư xây dựng và giao dịch tăng lên nhiều. Theo số liệu được cung cấp bởi Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM, năm 2007 có 111.899 hồ sơ đăng bộ chuyển quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng (QSD) đất tăng 193% so với năm 2006; số hồ sơ đăng ký giao dịch đảm bảo là 181.097 tăng 143% (Bảng 1).

Thị trường căn hộ được đánh giá là loại sản phẩm được ưa thích nhất của các nhà đầu tư lướt sóng bởi cách thức thanh toán theo từng đợt, họ có thể sử dụng vốn vay mua trả trước một phần giá trị sau đó bán lại thu chênh lệch. Đây là cách thức giao dịch phổ biến trong đợt sốt BĐS vừa qua. Năm 2007 số lượng căn hộ đã bán là 12.849 căn tăng 136% so với năm 2006 (Hình 3). Theo số liệu của Ngân hàng Nhà nước TP.HCM, dư nợ cho vay xây dựng, sửa chữa, mua nhà để bán và mua QSD đất 11.885 tỷ đồng chiếm 20%, trong tổng dư nợ cho vay BĐS chỉ sau cho vay xây dựng, sửa chữa nhà để ở.

Qua phân tích số liệu trên, rõ ràng việc bơm vốn qua kênh tín dụng đã góp phần làm phát triển nóng thị trường BĐS vào cuối năm 2007 đầu năm 2008. Trong khi việc cấp tín dụng BĐS luôn chứa đựng những nguy cơ tiềm ẩn như sau:

Rủi ro thị trường

Nguy cơ sụp đổ thị trường BĐS rất cao khi có biến động về chính sách và thị trường. Khi chính sách thắt chặt tiền tệ được áp dụng hầu hết các ngân hàng rơi vào tình trạng khó khăn trong thanh khoản, dẫn đến việc thắt chặt tín dụng. Giá hàng hóa BĐS sụt giảm vẫn không có người mua. Rủi ro do thay đổi cơ chế chính sách của nhà nước liên quan đến thị trường BĐS, rủi ro do thiếu thông tin chắc chắn sẽ tạo ra hiệu ứng đô-mi-nô ảnh hưởng đến nền kinh tế, thị trường tài chính và cụ thể là hoạt động tín dụng của các ngân hàng là không thể tránh khỏi.

Rủi ro về lãi suất

Thể hiện ở chỗ lãi suất cho vay dài hạn của ngân hàng chưa kịp điều chỉnh trong khi lãi suất huy động tăng trong khoảng thời gian ngắn.

Rủi ro thanh khoản

Nếu nguồn vốn ngắn hạn chiếm tỷ lệ cao trong tổng nguồn vốn huy động của các ngân hàng, trong khi đặc thù của các khoản vay BĐS lại có thời gian trung, dài hạn. Vì vậy khi có sự biến động mạnh của nền kinh tế, của thị trường tài chính các ngân hàng sẽ rơi vào tình trạng thiếu hụt thanh khoản.

Rủi ro từ công tác định giá tài sản bảo đảm nợ vay, giá trị tài sản thế chấp có nguy cơ thấp hơn khoản vay từ ngân hàng

Trong thời gian qua, thị trường TP. Hồ Chí Minh là tâm điểm của cơn sốt BĐS, do đó nếu các ngân hàng cho vay xác định giá trị tài sản đảm bảo vào thời điểm này thì khả năng gánh chịu rủi ro nặng nề về việc giảm giá trị của tài sản thế chấp nếu phải thực hiện xử lý tài sản để thu hồi nợ khi thị trường tuột dốc và đóng băng.

Rủi ro trong công tác thu hồi nợ

Khi nền kinh tế – xã hội có những biến động, lãi suất tiền vay tăng và thị trường BĐS bắt đầu hạ giá, những người đầu cơ vào thị trường địa ốc bằng vốn vay ngân hàng đứng trước khả năng vỡ nợ cao, điều này ảnh hưởng đến khả năng thu hồi nợ của các ngân hàng trong tương lai.

Rủi ro từ đạo đức nghề nghiệp của cán bộ ngân hàng

Trong điều kiện tăng trưởng tín dụng nóng thì việc xảy ra tình trạng "cò" tín dụng câu kết với cán bộ ngân hàng làm giả hồ sơ vay, vay đảo nợ, vay ké là không thể tránh khỏi.

Nợ xấu tăng cao

Tính tất yếu của việc cấp tín dụng ồ ạt để đầu tư theo chiều hướng lên của thị trường là sự gia tăng của nợ xấu. Và do vậy khả năng xảy ra khủng hoảng như cuộc khủng hoảng nhà đất dưới chuẩn ở Mỹ vừa qua là điều có thể.

Với những nguy cơ tiềm ẩn như vậy, tác giả xin nêu ra tám nhóm giải pháp cho sự phát triển an toàn của hoạt động tín dụng BĐS nhằm đảm bảo là một kênh cung ứng vốn hiệu quả cho thị trường BĐS:

– Kiện toàn hệ thống pháp lý thể hiện qua việc cần có văn bản quy định riêng đối với việc cho vay BĐS, trong đó cần quy định tỷ lệ cho vay tối đa cũng như có sự phân biệt trong chính sách giữa cho vay BĐS đơn thuần phục vụ cho nhu cầu nhà ở của người dân và cho vay đầu tư, kinh doanh BĐS làm cơ sở để các ngân hàng định hướng đầu tư tín dụng vào lĩnh vực BĐS một cách hợp lý. Ngoài ra, việc hoàn thiện khung pháp lý cho thị trường BĐS cũng là giải pháp cho hoạt động tín dụng BĐS. Cần sớm hoàn chỉnh hệ thống pháp luật về BĐS đảm bảo đồng bộ, thống nhất, xây dựng hoàn chỉnh khung pháp lý để dễ dàng chuyển BĐS thành vốn đầu tư; tạo hệ thống đăng ký BĐS thống nhất; công khai hóa hoạt động kinh doanh BĐS;

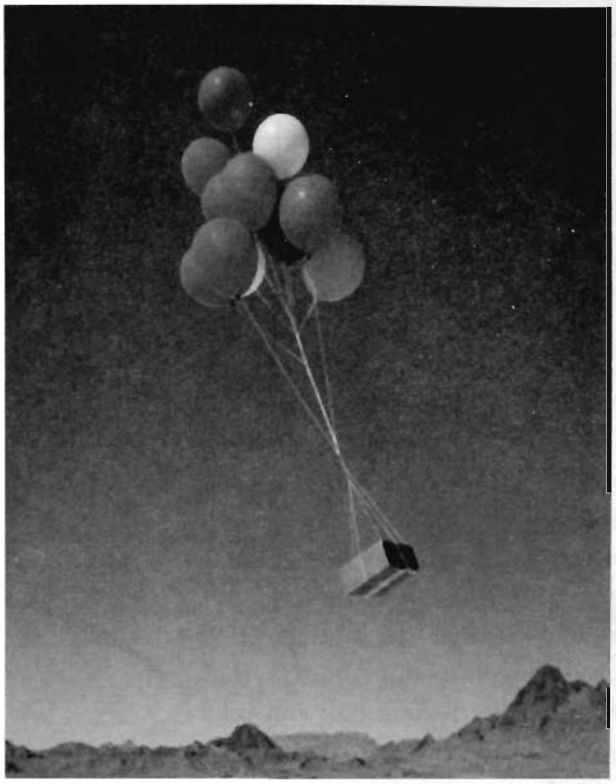
– Phát huy tối đa vai trò chủ lực của cơ quan quản lý cấp trên. Đúng như quan điểm của

Adam Smith và George Akerlof, nền kinh tế có bàn tay vô hình, tuy nhiên để hạn chế sự khiếm khuyết như vấn đề độc quyền, sự sụp đổ niềm tin, thông tin bất cân xứng cần sự can thiệp, điều tiết của cơ quan quản lý nhà nước là Chính phủ, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam...;

– Hoàn thiện và phát triển hệ thống cung cấp thông tin tín dụng, đây là kênh thông tin quan trọng số 1 đối với hệ thống ngân hàng. Vì thế thông tin tín dụng phải bao hàm tất cả các thông tin về tình hình vay vốn của khách hàng có sự phân tích thông tin tổng hợp về khách hàng để lưu ý các ngân hàng thương mại. Bên cạnh đó, cần chú trọng đổi mới và hiện đại hóa các trang thiết bị, thiết lập hệ thống sao cho việc thu thập cũng như cung cấp thông tin tín dụng được thông suốt, kịp thời;

– Đánh giá lại khoản vay và cơ cấu nợ. Việc đánh giá nợ vay tập trung vào các yếu tố: đối

tượng khách hàng, nguồn thu trả nợ, tài sản đảm bảo, khả năng tài chính, lịch sử trả nợ. Sau khi đánh giá, ngân hàng nên sắp xếp theo từng nhóm nợ vay với giải pháp thích hợp như cơ cấu đối tượng cho vay, gia hạn nợ vay, xử lý các món vay không thanh toán...;



– Các ngân hàng nên xây dựng chiến lược cho tín dụng BĐS phù hợp với nội lực và mục tiêu của mình. Theo kết quả khảo sát của tác giả đối với 105 cán bộ ngân hàng, có 83.8% người cho rằng ngân hàng hiện đang công tác có chính sách cho tín dụng BĐS tại một thời điểm cụ thể chứ chưa có một chiến lược dài hơi với những sách lược hợp lý phù hợp với nội lực và mục tiêu của mình. Theo tác giả, việc xây dựng chiến lược là điều hết sức cần thiết, giúp ngân hàng chủ động, xử lý tốt các trường hợp có thể xảy ra;

– Xây dựng quy trình cấp tín dụng chặt chẽ, hợp lý, hiệu quả. Điều này rất quan trọng, một quy trình chặt chẽ hợp lý sẽ đem đến sự hài lòng cho khách hàng, giảm thiểu rủi ro thiệt hại cho ngân hàng. Việc sử dụng nguyên tắc 6C là một đề xuất cần được áp dụng, gồm uy tín và đạo đức khách hàng (Character), năng lực (Capacity), điều kiện (Conditions), tài sản đảm bảo (Collateral), vốn (Capital), và kiểm soát (Control);

– Nâng cao vai trò của công tác quản lý tín dụng, giám sát, xây dựng hệ thống chấm điểm và xếp hạng tín dụng. Như đã đề cập ở nguyên tắc 6C, việc quản lý giám sát khách hàng sử dụng nguồn vay vốn vay như thế nào là không thể thiếu bởi vì điều này góp phần đảm bảo việc sử dụng vốn vay đúng mục đích và trả nợ đúng hạn. Bên cạnh đó vai trò của hệ thống kiểm soát nội bộ cũng phải được chú trọng qua việc kiểm tra, rà soát đánh giá một cách độc lập khách quan đối với tất cả các đơn vị, bộ phận, các hoạt động của tổ chức tín dụng để kịp thời đưa ra những kiến nghị nếu có vấn đề xấu phát sinh;

– Và xây dựng chương trình quản trị rủi ro, đặc biệt là rủi ro thanh khoản và rủi ro lãi suất. Từ lâu, công tác quản trị rủi ro được xem như là một chức năng nhằm thỏa mãn yêu cầu tuân thủ pháp chế và kiểm soát nội bộ. Dưới góc nhìn này, rủi ro được xem như là "điều không mong muốn nhưng phải chấp nhận" trong kinh doanh, và hoạt động quản lý rủi ro được coi là một trung tâm chi phí. Theo quan điểm hiện đại, các ngân hàng nên chuyển hướng tiếp cận ngược lại: Quản trị rủi ro tốt chính là một nguồn lợi thế cạnh tranh và là một công cụ tạo ra giá trị, cũng góp phần tạo ra các chiến lược kinh doanh hiệu quả hơn.

Tóm lại, tín dụng BĐS đã thể hiện được vai trò quan trọng thông qua việc bơm vốn vào thị trường BĐS và góp phần phát triển thị trường vốn còn non trẻ này. Tuy nhiên, bản thân tín dụng BĐS chứa đựng rất nhiều nguy cơ tiềm ẩn, vì thế các ngân hàng thương mại cần thực sự thận trọng để đảm bảo sự phát triển bền vững an toàn trong hoạt động kinh doanh của mình từ đó đóng góp vào sự phát triển chung của nền kinh tế quốc gia■

Tài liệu tham khảo

[1] *Ngọc Châu (2008), Khủng hoảng nhà đất Mỹ gây thiệt hại 4.000 tỷ VnExpress [http://www.vnexpress.net/GL/Kinh-doanh/Quoc-te/2008/06/3BA0341F/], đăng ngày 12/6/2008].*

[2] *Mai Vân (2009), "Thoát suy thoái từ thị trường nội địa", Báo Người lao động (Thứ sáu, 22.5.2009).*

[3] *Hồng Phúc (2009), Quản trị rủi ro đừng theo mốt, Thời báo kinh tế sài gòn online [http://www.thesaigontimes.vn/Home/doanhnghiep/quantri/20903/, đăng ngày 14/7/2009]..*

[4] *Nguyễn Minh Kiều (2007), Nghiệp vụ ngân hàng thương mại, Thống kê, TP.HCM.*