

Kiểm soát rủi ro tín dụng bất động sản

Th.S **ĐẶNG THỊ TRƯỜNG GIANG**

(Tiếp theo số 18/2009)

Kiểm soát rủi ro tín dụng BĐS

Đối với cơ quan quản lý vĩ mô:

Một là, tạo một hệ thống pháp luật đồng bộ, tránh chồng chéo, góp phần ổn định, lành mạnh hoá thị trường BĐS.

Xúc tiến các giải pháp nhằm rút ngắn các thủ tục hành chính trong đầu tư xây dựng giúp cho các dự án BĐS hiệu quả có thể nhanh chóng hoàn thành, tăng tính thanh khoản cho tín dụng BĐS.

Đưa ra các chính sách thuế phù hợp cho các đối tượng tham gia trên thị trường BĐS. Giá BĐS bị đẩy lên cao phần nhiều do tác động từ các đối tượng đầu cơ BĐS, nên việc ban hành các chính sách thuế phù hợp có thể hạn chế tình trạng đầu cơ, giúp hệ thống NHTM giảm thiểu được rủi ro cho vay BĐS.

Xây dựng văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn về bảo đảm tiền vay bằng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất phù hợp quy định của Luật Đất đai và Bộ Luật dân sự, quy định về thủ tục, trình tự hồ sơ đăng ký thế chấp, bằng tài sản gắn liền với đất hình thành trong tương lai... giúp NHTM xác định chính xác giá trị TSBĐ cho các khoản vay.

Hai là, các cơ quan quản lý nhà nước về thị trường BĐS cần có qui định về minh bạch hoá thông tin thị trường BĐS, hiện Việt Nam vẫn đang bị xếp ở vị trí cuối trong bảng xếp hạng về tính minh bạch của thị trường BĐS.

Việc minh bạch hoá thông tin sẽ giúp cho các NHTM dễ dàng trong việc xác định rủi ro và ra quyết định đúng đắn khi cho các đối tượng vay tín dụng BĐS.

Ba là, tăng cường công tác cảnh báo các NHTM về các rủi ro mang tính hệ thống từ thực tiễn cho vay BĐS.

Thường xuyên tổ chức các hội nghị, hội thảo về lĩnh vực này nhằm giúp các NHTM và đối tượng liên quan nắm được tình hình biến động của thị trường, cập nhật thông tin về chủ trương, văn bản pháp luật có liên quan nhằm tạo cơ sở cho việc thẩm



định các dự án kinh doanh và định giá BĐS sát giá thực tế. Đồng thời, qua các hội nghị, thông tin hai chiều giữa NHTM và các cơ quan quản lý nhà nước giúp phản ánh kịp thời các khó khăn, vướng mắc và nhanh chóng có các giải pháp xử lý thích hợp.

Bốn là, tăng cường công tác kiểm tra, kiểm soát quản lý hoạt động tín dụng của các NHTM trong lĩnh vực cho vay BĐS, đồng thời, xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm trong việc gửi báo cáo không kịp thời; thiếu trung thực, hoặc các trường hợp cho vay dưới chuẩn.

Năm là, cơ quan quản lý các tỉnh,

thành phố nên thường xuyên cập nhật và điều chỉnh khung giá đất sát với giá thị trường, tạo điều kiện thuận lợi và giảm thiểu rủi ro cho các NHTM trong việc định giá BĐS.

Sáu là, hiện thị trường tài chính nước ta còn ít các công cụ tài chính và các định chế tài chính hỗ trợ cho các hoạt động trong lĩnh vực BĐS.

Giải pháp ở đây là các cơ quan quản lý nhà nước cần nhanh chóng có các qui định pháp luật nhằm khuyến khích phát triển các quỹ đầu tư, các công ty đầu tư vào lĩnh vực BĐS. Đồng thời, có lộ trình giám sát và phát triển hàng hoá tài chính liên

quan đến thị trường BĐS để có thể tận dụng nguồn lực từ khu vực dân cư và nguồn đầu tư trong và ngoài nước dài hạn cho thị trường và tăng tính thanh khoản của các khoản nợ, các TSBĐ nợ tại NHTM. Như vậy, các DN đầu tư BĐS sẽ không quá phụ thuộc vào nguồn vốn tín dụng của ngân hàng, gián tiếp giúp giảm tỷ lệ cho vay BĐS và giảm rủi ro cho hệ thống NHTM.

Đối với NHTM cho vay tín dụng BĐS :

Một là, NHTM cần xây dựng một chiến lược cho vay BĐS phù hợp và chiến thuật thích ứng với từng giai đoạn, từ đó quy định cụ thể về nghiệp vụ cho vay, đảm bảo kiểm soát rủi ro mang tính hệ thống, khống chế tỷ trọng và tốc độ tăng trưởng dư nợ cho vay BĐS ở mức hợp lý, phù hợp với quy mô của từng ngân hàng trên cơ sở cân đối nguồn vốn huy động để đảm bảo tính thanh khoản của các NHTM trong từng thời kỳ. Tỷ lệ dư nợ cho vay BĐS bình quân của các NHTM ở các nước thường <10% tổng dư nợ, còn nước ta hiện nay, do nhu



cầu vốn cho thị trường BĐS quá lớn mà nguồn vốn từ các kênh cung cấp còn quá ít nên tỷ lệ dư nợ cho vay BĐS vào khoảng 10% là có thể chấp nhận được.

NHTM nên xây dựng các sản phẩm cho vay BĐS, đặc biệt là các dự án vay có giá trị lớn trên cơ sở nguồn vốn tự có và vốn huy động trung và dài hạn của mình, hạn chế sử dụng vốn huy động ngắn hạn để cho vay BĐS để tránh rủi ro về thanh khoản.

Hai là, tăng cường công tác kiểm tra kiểm soát trước, trong và sau khi vay.

Tuân thủ đúng các nguyên tắc và điều kiện cấp tín dụng trong hoạt động cho vay, thẩm định tính tuân thủ về các quy định pháp luật về đất đai, đầu tư và xây dựng cho vay BĐS trên cơ sở xem xét năng lực tài chính, TSDB và phương án kinh doanh khả thi, có khả năng hoàn trả nợ vay và có biện pháp phòng ngừa rủi ro do biến động của giá cả BĐS.

Tăng cường công tác kiểm tra về mục đích sử dụng vốn, tình hình sử dụng vốn của các khách hàng vay. Nên có những hợp đồng nguyên tắc đối với các chủ đầu tư dự án để khi cho vay đối với các khách hàng đầu tư sẽ giúp NHTM vừa giải quyết được vấn đề giảm áp lực dư nợ, vừa kiểm soát được mục đích sử dụng vốn, nắm rõ giá trị BĐS và đảm bảo an toàn về mặt pháp luật đối với tài sản thế chấp, đồng thời thuận lợi hơn cho

ngân hàng khi xử lý thu hồi nợ.

Ba là, nên thành lập bộ phận định giá TSDB, thẩm định và quản lý tín dụng theo ngành.

Để làm được điều này thì nhân sự trong bộ phận phải là người có chuyên môn, am hiểu về thị trường BĐS, như vậy, quản lý theo ngành giúp các NHTM đánh giá được mức độ rủi ro tín dụng từng ngành kinh tế, giúp cho công việc thẩm định tín dụng chuyên sâu và có thể rút ngắn thời gian thẩm định, nâng cao chất lượng thẩm định tín dụng.

Cần có sự phân loại từng nhóm đối tượng khách hàng vay đầu tư BĐS để đánh giá mức độ rủi ro theo từng nhóm nhằm đưa ra các chính sách tín dụng kịp thời, các biện pháp giám sát chặt chẽ hơn đối với các nhóm đối tượng vay đầu tư BĐS có mức độ rủi ro cao.

Do có bộ phận chuyên trách nên có thể định giá lại TSDB định kỳ và sâu sát hơn trong kiểm tra, kiểm soát

việc sử dụng vốn vay đúng mục đích.

Bốn là, đào tạo nguồn nhân lực, sử dụng nguồn nhân lực trong và ngoài nước.

Chú trọng công tác đào tạo, tái đào tạo cán bộ về chuyên môn và phẩm chất đạo đức. Tổ chức thường xuyên các lớp đào tạo và cập nhật kiến thức nghiệp vụ ngân hàng hiện đại cho cán bộ ngân hàng.

Là ngành cần đầu tư chất xám lớn nên đẩy mạnh việc sử dụng nguồn nhân lực cấp cao và có chuyên môn sâu cả trong và ngoài nước.

Trong điều kiện kinh tế nước ta hiện nay, tín dụng BĐS chiếm vị trí rất quan trọng trong các nguồn đầu tư vào thị trường bất động sản, cho nên nó có tác động nhất định khiến cho thị trường BĐS trầm lắng hay sôi động. Tuy nhiên, tín dụng BĐS là một bộ phận của tín dụng ngân hàng nên rủi ro là không thể tránh khỏi, vấn đề đặt ra là các giải pháp cần thiết và thích hợp để có thể vừa quản lý được rủi ro tín dụng, đảm bảo an toàn vốn cho hệ thống ngân hàng vừa phát triển ổn định thị trường BĐS nói riêng và nền kinh tế nói chung ■

BỘ CÔNG THƯƠNG...

(Tiếp theo trang 2)

tượng kiểm tra chất lượng của USDA và cùng với các tiêu chuẩn, quy định mà USDA áp dụng cho việc kiểm tra chất lượng rất nghiêm ngặt của các thực phẩm tươi sống (thịt, trứng, gia cầm). Tiêu chuẩn của hệ thống kiểm tra chất lượng nêu trên của USDA là rất cao, có những quy định rất nghiêm ngặt, phức tạp.

Một khi các quy định mới này được áp dụng trên thực tế thì sản phẩm cá tra, basa của Việt Nam phải chịu thêm một biện pháp bảo hộ mới tại thị trường Hoa Kỳ dưới hình thức hàng rào kỹ thuật thậm chí còn nặng nề hơn, có tác động tiêu cực hơn so với biện pháp áp dụng thuế chống BPG do

nó mang nặng tính phân biệt đối xử và bất công. Chính vì vậy, việc sửa đổi quy định mới này đã gặp phải sự phản đối mạnh mẽ từ chính Hiệp hội thủy sản Hoa Kỳ và các nhà NK thủy sản vì sẽ ảnh hưởng trực tiếp đến việc kinh doanh của họ.

Cùng với các cơ quan hữu quan khác và Hiệp hội chế biến và XK thủy sản Việt Nam (VASEP), Bộ Công Thương Việt Nam đã nhiều lần phản đối quy định này trong các khuôn khổ khác nhau. Một lần nữa, Bộ Công Thương Việt Nam đề nghị các cơ quan hữu quan Hoa Kỳ xem xét bãi bỏ quy định rất bất công, mang nặng tính phân biệt đối xử và đi ngược lại các nguyên tắc cơ bản của WTO mà Việt Nam và Hoa Kỳ là hai thành viên bình đẳng.

Xin cảm ơn Thứ trưởng!