

Thực trạng cuộc khủng hoảng tín dụng nhà đất ở Mỹ VÀ BÀI HỌC ĐỐI VỚI VIỆT NAM

▣ TS. TRẦN QUANG THÀNH

Trong 2 năm qua, đặc biệt là từ tháng 8/2008 cuộc khủng hoảng trên thị trường cho vay thế chấp nhà đất dưới tiêu chuẩn ở Mỹ đã tác động rất lớn và ảnh hưởng tiêu cực đến thị trường tài chính thế giới. Hàng loạt các định chế tài chính ở Mỹ đã gặp những tổn thất nặng nề. Quy mô của cuộc khủng hoảng tín dụng nhà đất, hay nói cách khác là cuộc khủng hoảng cho vay thế chấp nhà đất dưới tiêu chuẩn đến nay không chỉ dừng lại ở Mỹ mà nó đã lan rộng sang các nước ở khu vực Nhật Bản, Châu Âu và một số nước ở Châu Á. Quỹ tiền tệ quốc tế (IMF) và Ngân hàng Thế giới (WB) đã không ngừng cảnh báo hậu quả và những hiệu ứng lan toả của cuộc khủng hoảng này trên toàn cầu, mà đối tượng chịu tác động mạnh nhất là hệ thống ngân hàng thương mại (NHTM). Rất nhiều những rủi ro tiềm ẩn của các khoản nợ xấu đang đe dọa tính thanh khoản trên thị trường tín dụng Mỹ và làm tăng nguy cơ đổ vỡ hàng loạt các ngân hàng, làm thay đổi dòng tài chính quốc tế.

Cho vay dưới tiêu chuẩn (Subprime lending) là hình thức cho vay rất phổ biến ở Mỹ, những người đi vay dưới tiêu chuẩn thường có tiền sử tín dụng không tốt, như thường có những khoản thanh toán quá hạn hoặc

có thể có những vấn đề nghiêm trọng như phải ra toà, phá sản...

Cho vay thế chấp nhà đất dưới tiêu chuẩn (Subprime housing mortgage) là một trong những loại hình thuộc lĩnh vực cho vay dưới tiêu chuẩn và đặc biệt phát triển mạnh từ đầu thế kỷ 21, trở thành một ngành công nghiệp ở Mỹ, nó là một loại hình kinh doanh đầy lợi nhuận không chỉ với ngân hàng cho vay mà còn với cả những người đầu cơ địa ốc. Một điều đặc biệt ở đây là tất cả các tổ chức tín dụng ở Mỹ khi cho vay dưới hình thức này đều chấp nhận đảm bảo bằng tài sản hình thành từ vốn vay.

Vài nét tổng quan về thực trạng của cuộc khủng hoảng

Từ năm 2006 đã xuất hiện những dấu hiệu của cuộc khủng hoảng cho vay thế chấp bất động sản dưới tiêu chuẩn. Cuộc khủng hoảng này bắt nguồn từ việc cho vay dưới chuẩn một cách dễ dãi và ô ạt của các ngân hàng thương mại đối với người vay tiền mua nhà trả góp với hy vọng sau đó bán đi để kiếm lời. Giai đoạn từ 2004 đến 2006, cho vay thế chấp dưới tiêu chuẩn chiếm khoảng 21% tổng các khoản vay thế chấp, tăng 12% so với giai đoạn 1996- 2004. Nếu tính riêng trong năm 2006, tổng trị giá các khoản vay thế chấp dưới tiêu chuẩn lên đến 600 tỷ USD, bằng

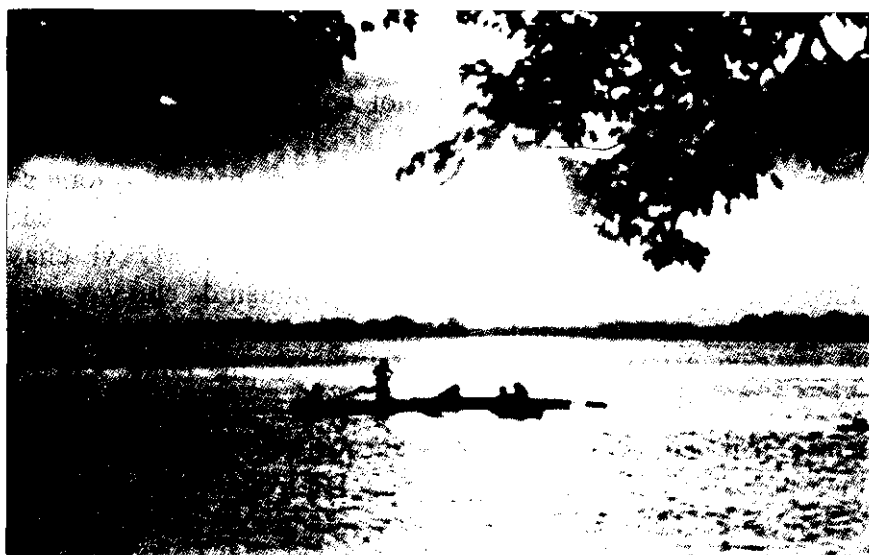
1/5 thị trường cho vay mua nhà của Mỹ. Trong khoảng thời gian này, ở Mỹ việc mua nhà khá dễ dàng, người mua chỉ cần trả ngay khoảng 20% giá trị căn nhà, còn lại sẽ trả góp trong vòng 20 năm hoặc lâu hơn. Lãi suất ngân hàng lúc đó rất thấp nên khi mua xong thì cho thuê để lấy tiền trả góp ngân hàng và nếu có khách mua được giá là bán lại ngay để kiếm lãi. Thực chất việc mua nhà không phải vì nhu cầu chỗ ở mà dân đầu tư đã sử dụng nó như một công cụ đầu tư. Trong khi đó, các ngân hàng Mỹ vì chạy theo lợi nhuận đã cho vay mua nhà ngay cả với những người có tiền sử tín dụng xấu để hưởng những khoản lãi suất cao. Khi lãi suất luôn luôn được nâng lên trong những năm gần đây, món nợ vay mua nhà bỗng tăng vọt lên. Nhiều người mất khả năng chi trả trong khi nhà lại không bán được dễ dàng như trước vì thị trường địa ốc Mỹ rơi vào tình trạng đóng băng. Đến lúc này, các ngân hàng thương mại bắt đầu nhận thấy nợ xấu, nợ khó đòi tăng vọt. Số lượng nợ xấu và khách hàng vỡ nợ cứ thế tăng, đẩy các tổ chức cho vay vào cảnh thua lỗ trầm trọng. Hơn nữa, các khoản vay tín dụng này được chứng khoán hoá thành các loại cổ phiếu, chia nhỏ ra rồi đem đến giao dịch trên thị trường chứng

khoán, nên mặc dù cuộc khủng hoảng cho vay mua nhà chỉ xảy ra ở Mỹ nhưng ảnh hưởng thì lan rộng đến tận Đức, Pháp, Nhật, Úc, Niu Di Lân, các nước vùng Vịnh...vì các nước này cũng tham gia mua bán chứng khoán loại này. Từ tháng 3/2007, nhiều tập đoàn tài chính cho vay thế chấp bất động sản đã thông báo những khoản thu lỗ khoảng 150 tỷ USD từ các khoản nợ xấu, trong đó có hơn 50% liên quan tới các khoản cho vay mua nhà và cắt giảm lao động trong lĩnh vực này. Tuy nhiên, những dấu hiệu khủng hoảng ở vào thời điểm đó đã không được Chính phủ cũng như giới tài chính Mỹ quan tâm nhìn nhận đúng mức nên không có giải pháp chữa chạy kịp thời. Chỉ đến thời điểm tháng 6/2008, khi hàng loạt các ngân hàng và tổ chức tín dụng lớn của Mỹ lâm vào nguy cơ đổ vỡ thì tình hình lúc này đã trở nên quá muộn. Hàng loạt những ngân hàng lớn ở Phố Wall như Bear Stearns, Merrill Lynch, Citigroup, Morgan Stanley liên tiếp thông báo những khoản thâm hụt tài sản nhiều tỷ USD. Cụ thể là Citigroup đã thông báo lợi nhuận thuần quý III sụt giảm mạnh tới 60% so với năm 2007 khoảng 2 tỷ USD. Trong các khoản cho vay bất động sản được chứng khoán hoá, ngân hàng này ước tính lỗ 1,3 tỷ USD. Theo hiệu ứng Domino, sự khan hiếm tính lỏng trong các hoạt động tài trợ đã làm Citigroup lỗ 1,4 tỷ USD. Khi cuộc khủng hoảng lan tới Châu Âu, tấn công vào các ngân hàng tại châu lục này như Northern Rock của Anh

hay UBS của Thụy Sĩ (tập đoàn ngân hàng hàng đầu của Thụy Sĩ UBS đã thông báo kết quả lỗ lớn lên đến khoảng 510 đến 680 triệu USD và kéo theo sự ra đi của giám đốc ngân hàng đầu tư và giám đốc tài chính). Đối với các nước vùng Vịnh, những nước được coi là có nguồn dự trữ tài chính dồi dào nhờ tài nguyên dầu mỏ thì Cô-Oét đã phải ngừng giao dịch cổ phiếu của Ngân hàng Trung ương và Chính phủ Ả Rập xê út đã công bố kế hoạch hỗ trợ tín dụng cho người dân. Các quyết định của Cô-ôét và Ả Rập xê út được đưa ra sau khi chỉ số chứng khoán của hai nước này giảm liên tiếp vào cuối tháng 10/2008. Từ đầu năm đến cuối tháng 10/2008, nhiều chỉ số chứng khoán ở các nước vùng Vịnh đã giảm tới 40%. Tại Mỹ, số lượng nhà bị tịch thu do chủ nhà không còn khả năng trả nợ trong tháng 1/2008 tăng tới 57% so với thời điểm năm 2007. Cuộc khủng hoảng này đã lây lan và tàn phá nặng nề hệ thống tài chính toàn cầu. Theo đánh giá của IMF, tổng thiệt hại của cuộc khủng hoảng tài chính hiện nay đã lên tới 945 tỷ USD, tức là mỗi cư dân thế giới phải gánh 142 USD. Qua kết quả nghiên cứu của của tập đoàn đầu tư danh tiếng Goldman Sachs của Mỹ, dự báo cuộc khủng hoảng tín dụng hiện nay có thể làm thị trường tài chính toàn cầu thiệt hại tới 1.200 tỷ USD. Rất nhiều các chuyên gia kinh tế hàng đầu trên thế giới cho rằng đây là cuộc khủng hoảng tồi tệ nhất trong vòng 80 năm qua.

Những hành động cứu trợ

Cuộc khủng hoảng tài chính đang diễn biến khó lường, hơn ba ngàn tỷ USD (riêng Mỹ là 700 tỷ) đã được các nước “bơm” vào thị trường tài chính - tiền tệ để cố ngăn cơn bão này. Tại Nhật Bản, nền kinh tế đứng hàng đầu Châu Á, Ngân hàng Trung ương nước này đã hơn 20 lần tung tiền cứu thị trường tiền tệ với tổng số tiền hơn 200 tỷ USD. Tại Hàn Quốc, Chính phủ nước này đã thông qua kế hoạch tài chính cả gói trị giá 130 tỷ USD và bảo lãnh toàn bộ các khoản nợ nước ngoài lên tới 100 tỷ USD của các ngân hàng trong nước. Ngoài ra, Chính phủ và trung ương cũng đổ thêm 30 tỷ USD trực tiếp cho các ngân hàng và doanh nghiệp để tăng tính thanh khoản bằng ngoại tệ. Tại Indonexia, Chính phủ cũng quyết định đẩy nhanh tốc độ giải ngân 25,9 nghìn tỷ Ru-pi-a (Rp) trong khoản ngân sách 290 nghìn tỷ Rp dành cho mạng lưới an sinh xã hội và khuyến khích phát triển trong ngân sách 2008 để làm dịu tình hình thanh toán bằng tiền mặt. Đồng thời, chỉ thị cho các công ty Nhà nước rút ngoại tệ gửi ở nước ngoài nhằm ổn định tỷ giá giữa đồng USD và đồng Ru-pi-a. Chính phủ các nước Ấn Độ, Ôxtralia, Niu Di lân, Lào, Thái Lan, Malaixia, Singapore, các tiểu vương quốc Ả rập thống nhất (UAE) cũng đưa ra các biện pháp cấp bách đối phó ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu. Trong đó, Chính phủ Ấn Độ quyết định ứng trước cho các ngân hàng 6,5 tỷ USD để hỗ trợ chương trình xoá nợ cho nông dân nghèo, nâng trần



hạn chế đầu tư gián tiếp vào các cổ phiếu công ty từ 3 tỷ USD lên 6 tỷ USD và Ngân hàng Trung ương giảm 1% lãi suất cho vay (còn 8%). Chính phủ Ôxtraylia công bố chương trình kích thích kinh tế cả gói trị giá 10,4 tỷ USD Úc (khoảng 7,25 tỷ USD). Ngân hàng Trung ương nước này cắt giảm lãi suất cơ bản từ 7% xuống còn 6% và bơm vào thị trường tiền tệ nước này khoảng 1,3 tỷ USD. Chính phủ Malayxia bơm 1,4 tỷ USD vào thị trường chứng khoán và cắt giảm mức tăng trưởng GDP năm 2009 từ 5,4% xuống còn 3,4%. Chính phủ Thái Lan thông qua sáu biện pháp nhằm nâng cao năng lực tài chính cho các ngành kinh tế, trong đó ưu tiên lĩnh vực xuất khẩu và du lịch, các dự án vĩ mô.

Riêng ở Mỹ, để ổn định thị trường và ngăn chặn cuộc khủng hoảng có nguy cơ lan rộng hơn nữa, hơn 700 tỷ USD đã được bơm vào hệ thống ngân hàng, song hiệu quả thu được không nhiều, vẫn chưa giải quyết được cơn khát vốn của những ngân hàng, tổ chức tín dụng làm ăn thua lỗ. Ngoài ra, nhằm “phá

băng” thị trường nhà đất, Chính phủ Mỹ đã đề xuất một kế hoạch hỗ trợ thị trường nhà đất. Cụ thể là những người vay thế chấp nhà có đủ ba điều kiện: Một là, có rủi ro tín dụng có thể chấp nhận được; hai là, có những khoản vay phát sinh từ) 01/01/2005 đến 31/07/2007; ba là, chúng mình được rằng họ đang sinh sống trong nhà của mình và nếu lãi suất bị điều chỉnh cao hơn họ sẽ không có khả năng chi trả các khoản nợ, thì những người này sẽ được áp dụng mức lãi suất cố định trong kỳ hạn 5 năm. Đồng thời, Bộ Tài chính Mỹ và Cục dự trữ liên bang Mỹ (FED) cũng đã ban hành các quy định mới giám sát chặt chẽ hơn các công ty cho vay trong lĩnh vực nhà đất và đề ra các tiêu chuẩn cho vay nghiêm ngặt hơn.

Bài học đối với Việt Nam

Trong những năm qua nền kinh tế Việt Nam đã hội nhập khá sâu vào kinh tế toàn cầu, song riêng về hệ thống ngân hàng và thị trường chứng khoán thì chưa liên thông nhiều với thế giới. Vì thế mà trong thời gian qua vẫn chưa ghi nhận và đo

lượng được những thiệt hại cụ thể nào từ cuộc khủng hoảng toàn cầu gây ra. Điều này được thể hiện ở một số mặt sau:

+ Trong thời gian qua không biểu hiện nào cho thấy các ngân hàng có liên quan đến cho vay thế chấp bất động sản dưới tiêu chuẩn ở Mỹ có chi nhánh tại Việt Nam rút vốn về nước. Bên cạnh đó, hiện ở Việt Nam chưa có ngân hàng Việt Nam nào có hoạt động cho vay thế chấp bất động sản trên thị trường Mỹ.

+ Cuộc khủng hoảng nhà đất đã lan sang thị trường chứng khoán của một số quốc gia hàng đầu thế giới, nhưng ảnh hưởng của nó đối với thị trường chứng khoán Việt Nam vẫn không nhiều. Sự sụt giảm của chỉ số VN Index có lúc rơi xuống ngưỡng 322 điểm vào ngày 28/10/2008, được đánh giá chưa hẳn là do tác động của cuộc khủng hoảng mà nguyên nhân chính là chỉ số quay trở về với giá trị thực của nó.

1. Mặc dù thị trường tài chính tiền tệ Việt Nam chưa chịu tác động lớn nào từ cuộc khủng hoảng, tuy nhiên, đây là cuộc đại khủng hoảng toàn cầu đã gây nhiều biến động, xáo trộn và ảnh hưởng đến trao đổi thương mại giữa các nước, đến giá cả hàng hoá, dịch vụ, đến dòng đầu tư trên quy mô toàn thế giới. Tại Mỹ và Châu Âu là hai nơi bị ảnh hưởng nặng nề nhất từ cuộc khủng hoảng lại chính là nơi chiếm kim ngạch chủ yếu về hàng hoá xuất khẩu của Việt Nam. Chính vì thế, chắc chắn nền kinh tế Việt Nam cũng bị ảnh hưởng ít nhiều từ cuộc

khủng hoảng này. Đối với lĩnh vực ngân hàng, ở Việt Nam trong thời gian qua đã thấy xuất hiện một số trường hợp người dân vay tiền mua nhà để bán lại kiếm lãi cũng như nhiều dự án nhà đất lớn trong thời gian qua được các ngân hàng tài trợ vốn. Hiện nay, theo nghiên cứu của giới chuyên môn, có tới 80- 90% người mua các căn hộ chung cư đang sốt nóng không mua để ở mà lại mua để dành rồi chờ cơ hội bán lại kiếm lời. Như thế rủi ro bong bóng của thị trường đối với ngân hàng cho vay chắc chắn sẽ rất cao vì nhu cầu mua nhà sẽ có điểm dừng nhất định và nhanh chóng rớt xuống. Mặc dù tỷ lệ cho vay so với tổng dư nợ của toàn hệ thống tổ chức tín dụng chưa ở mức cao, nhưng với tốc độ tăng nhanh như thời gian vừa qua cộng với tính lỏng kém trong thị trường này thì cần có những chính sách thích hợp để hạn chế những rủi ro tín dụng có nguy cơ gia tăng khi mà thị trường bất động sản đóng băng như những năm trước.

2. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã ban hành quy chế buộc các ngân hàng thương mại thật hạn chế trong việc cho vay bất động sản. Tuy nhiên, khi mà nhu cầu về nhà ở tăng mạnh, đặc biệt là ở 2 thành phố lớn là Hà Nội và Hồ Chí Minh, thì các ngân hàng thương mại cần hết sức thận trọng khi cho vay đối tượng hấp dẫn này bằng cách phải tự kiểm soát cho được mục đích sử dụng vốn vay của khách hàng.

3. Về phía Ngân hàng Nhà nước cần tiếp tục hoàn chỉnh để

tiến tới ban hành được cơ chế tiếp nhận xử lý tổ chức tham gia Bảo hiểm tiền gửi. Nếu làm tốt được việc này thì Việt Nam sẽ có một cơ chế tiếp nhận và xử lý đồng bộ các ngân hàng khi xảy ra khủng hoảng và đổ vỡ. Làm được như vậy thì các tổ chức tín dụng khi gặp sự cố, có nguy cơ dẫn đến đổ vỡ sẽ được tiếp nhận và xử lý theo một quy trình chuẩn, hạn chế hậu quả ở mức thấp nhất và bảo vệ quyền lợi của người gửi tiền. Bên cạnh đó, sẽ tạo ra một môi trường pháp lý cho việc giải quyết phá sản, giải thể phù hợp với đặc thù của hoạt động tiền tệ và ngân hàng, thiết lập được một tổ chức đầu mối chịu trách nhiệm trong xử lý khủng hoảng. Ngân hàng Nhà nước cũng cần theo dõi sát diễn biến cuộc khủng hoảng kinh tế toàn cầu hiện nay để có những động thái phù hợp, đặc biệt trong bối cảnh thị trường chứng khoán Việt Nam vẫn trên đà suy giảm và lạm phát trong nước vẫn còn ở mức cao như hiện nay.

4. Đối với các ngân hàng thương mại trong nước cần thực hiện chỉ cho vay đối với khách hàng có tiền sử tín dụng tốt. Thường xuyên rà soát lại và kiểm tra mục đích sử dụng vốn của khách hàng vay. Trước khi quyết định cho vay cần thẩm định thật kỹ các dự án nhà đất và phải thẩm định cả phần rủi ro nếu thị trường rơi vào tình trạng đóng băng.

Chúng ta đều biết rằng cho dù ở đâu thì thị trường lúc nào cũng chịu sự tác động của quy luật cung cầu. Khi việc mua

nhà không phải vì nhu cầu chỗ ở mà người ta sử dụng nó như một công cụ đầu tư thì chắc chắn sau một thời gian xây thêm nhà để bán, thị trường sẽ thừa nhà. Trong khi đó, các ngân hàng của Mỹ vì chạy theo lợi nhuận đã cho vay mua nhà ngay cả với những người có tiền sử tín dụng xấu để hưởng những khoản lãi suất cao. Khi lãi suất được liên tục nâng lên trong những năm gần đây, món nợ vay mua nhà bỗng tăng vọt. Nhiều người mất khả năng chi trả trong khi nhà lại không bán được dễ dàng như trước vì thị trường địa ốc Mỹ rơi vào tình trạng đóng băng. Đối với Việt Nam trong thời gian qua, hoạt động cho vay bất động sản trong hệ thống ngân hàng thương mại tăng trưởng mạnh. Điều này bên cạnh dấu hiệu tích cực trong xu thế đa dạng hoá danh mục đầu tư của ngân hàng cũng như đáp ứng nhu cầu dân sinh của xã hội, hoạt động này cũng gắn liền với mức độ rủi ro rất lớn. Bài học mà thị trường bất động sản đóng băng vẫn còn đó và nguy cơ thiếu hụt thanh khoản vẫn luôn thường trực trong nội tại hệ thống ngân hàng thương mại Việt Nam. Tìm hiểu về thực trạng và nguyên nhân, hậu quả của cuộc khủng hoảng tài chính ở Mỹ là cơ sở để các định chế tài chính nói riêng và định chế quản lý nói chung ở Việt Nam nâng cao hơn nữa chất lượng quản lý, đảm bảo yêu cầu an toàn tài sản và sự ổn định của đất nước. ■