

Bài học từ

KHỦNG HOẢNG THỊ TRƯỜNG TÍN DỤNG THỨ CẤP NHÀ Ở TẠI MỸ

Th.S. ĐÀO THỊ THANH TÚ

Cuộc khủng hoảng thị trường tín dụng thứ cấp nhà ở tại Mỹ xảy ra từ cuối năm 2007 đã tác động mạnh đến nền kinh tế Mỹ và nhiều nền kinh tế ở châu Âu, khu vực khác trên thế giới. Theo ông Alan Greenspan, cựu Chủ tịch Cục Dự trữ liên bang Mỹ (FED), hiện nay tổng giá trị nhà đất ở Mỹ lên tới 20.000 tỷ USD, nếu giá nhà đất giảm 25% thì Mỹ mất đi 5.000 tỷ USD. Điều này ảnh hưởng lớn ngay tới người tiêu dùng tại Mỹ khi mà 15% chi tiêu của người dân do lãi từ việc mua bán nhà, còn lại 85% chi tiêu là từ nguồn khác. Do cuộc khủng hoảng tín dụng nói trên nên IndyMac Bank - tập đoàn ngân hàng đứng thứ 7 về cho vay thế chấp nhà ở Mỹ, ước tính trị giá khoảng 32 tỷ USD, bị sụp đổ vào ngày 11/7/2008 bởi chỉ trong có 1 - 2 ngày, khách hàng đã rút 1,3 tỷ USD tiền gửi tại ngân hàng này. Đây là vụ sụp đổ ngân hàng lớn thứ hai ở Mỹ kể từ sau vụ ngân hàng Continental Illinois sụp đổ năm 1984. Trước đó IndyMac Bank, được xác định đã thua lỗ khoảng 900 triệu USD khi thị trường nhà đất Mỹ rơi vào khủng hoảng và tình trạng kiệt nợ thu hồi nhà thế chấp khoản nợ vay đã lên tới mức kỷ lục. Giá cổ phiếu trên TTCK của IndyMac Bank, đã giảm từ mức 50,11 USD hồi tháng 5/2008 xuống còn 28 cent ngày 11/7/2008. Theo ước tính đến thời điểm này còn khoảng 10.000 khách hàng vay 1 tỷ USD của IndyMac Bank.

Bên cạnh đó cũng do thua lỗ của cuộc khủng hoảng tín dụng thứ cấp nhà ở tại Mỹ, hai tập đoàn ngân hàng lớn của nước này là Freddie Mac và Fannie Mae có giá cổ phiếu sụt giảm tới hơn 50% vào ngày 11/7/2008. Hai tập đoàn này ước tính đang quản lý tổng giá trị các khoản thế chấp nhà ở lên tới 5.300 tỷ USD, chiếm khoảng gần 50% các giao dịch thế chấp nhà ở của Mỹ. Vì vậy hai tập đoàn này đã được tiếp cận các khoản cho vay khẩn cấp của Chính phủ Mỹ. Theo đó ngày 11/7/2008, Thượng nghị viện Mỹ đã thông qua kế hoạch trị giá 300 tỷ USD nhằm bảo vệ người mua nhà trả góp vay tiền của hai tập đoàn ngân hàng nói trên trước nguy cơ bị tịch thu nhà. Kế hoạch này cứu khoảng 400.000 người rơi vào cảnh mất nhà ở. Các khoản vay thế chấp của người mua nhà sẽ được chuyển thành các khoản vay với lãi suất cố định do Chính phủ hỗ trợ. Bởi vì kế hoạch này cũng bao gồm 14,5 tỷ USD tiền thuế nhà đất được giảm. Do đó sự sụt giảm thị trường nhà đất tại Mỹ ảnh hưởng rất lớn đến kinh tế toàn cầu. Bởi vì các khoản cho vay thế chấp đó được biến thành các công cụ phái sinh, tức là các trái phiếu do các tập đoàn ngân hàng cho vay thế chấp phát hành trên toàn cầu. Những người mua trái phiếu này là các tập đoàn tài chính, ngân hàng và nhà đầu tư ở châu Âu, Nhật Bản, Singapore, Hongkong, Trung Quốc,... Đến nay hàng loạt tập đoàn ngân hàng - tài chính lớn hàng đầu thế giới, như: Citi Group, HSBC, Bear

Stearns, Countrywide, BNP Paribas, Northern Bank, Deutsche Bank, UBS... của Anh, Đức, Mỹ, thua lỗ hàng tỷ USD,... bởi cuộc khủng hoảng tín dụng thế chấp nhà ở tại Mỹ. Đồng USD từ sau khi xảy ra vụ khủng bố 11/9/2001 đến nay liên tục giảm giá mạnh so với các loại ngoại tệ chủ chốt khác trên toàn cầu, nay do ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng thị trường nhà ở nói trên thì USD càng giảm giá mạnh hơn. TTCK Mỹ suy giảm làm cho hàng loạt TTCK lớn khác trên thế giới cũng như TTCK toàn cầu sụt giảm mạnh.

Những diễn biến nói trên đe dọa sự suy thoái của nền kinh tế Mỹ và tác động xấu đến hàng loạt nước châu Âu, cũng như kinh tế thế giới. Lạm phát tăng cao đang đe dọa kinh tế toàn cầu. Tại Mỹ, FED dự báo tốc độ tăng trưởng kinh tế của nước này năm 2008 chỉ đạt 1 - 1,6%. Tỷ lệ lạm phát chung ở mức 3,8 - 4,2%, nhưng tỷ lệ lạm phát "trọng tâm": (chưa tính giá năng lượng và lương thực) vẫn ở mức như dự báo trước đây là 2,2 - 2,4%, tỷ lệ thất nghiệp là 5,7%.

Diễn hình và của xu hướng này là Mỹ, Anh và nhiều nước ở châu Âu, nước công nghiệp phát triển khác đang phải ứng phó với nguy cơ suy thoái hay suy giảm về tăng trưởng kinh tế do ảnh hưởng của khủng hoảng tín dụng thứ cấp cho vay mua nhà ở Mỹ, đã tác động sang nhiều nước khác. FED đã phải thường xuyên giảm lãi suất chủ đạo đồng USD, xuống còn 2%/năm thấp nhất trong nhiều năm qua. FED, Ngân hàng Trung ương châu Âu - ECB, Ngân hàng Trung ương Anh - BOE... đã và đang bơm hàng trăm tỷ USD và Euro để cứu vãn hệ thống ngân hàng thương mại và ngăn chặn đà suy giảm của TTCK. Riêng Chính phủ Mỹ, thực hiện chính sách hoàn thuế cho người dân trị giá hơn 150 tỷ USD bắt đầu thực hiện từ tháng 5/2008. Ngân hàng Trung ương Australia giữ ổn định mức lãi suất 7,5%/năm trong nhiều năm...

Thời gian gần đây, do lo ngại lạm phát có xu hướng tăng cao, đầu tháng 7/2008 ECB mới quyết định tăng lãi suất chủ đạo đồng Euro từ 4,0% lên 4,25%/năm. Nhưng nhìn chung trong thời gian dài trước đó ECB vẫn thực hiện chính sách tiền tệ nói lỏng. Còn đối với Mỹ, lạm phát thời gian gần đây cũng có xu hướng tăng trở lại, nhiều ý kiến dự đoán FED sẽ tăng lãi suất chủ đạo USD. Tuy nhiên cho đến trung tuần tháng 7/2008, FED vẫn giữ lãi suất 2,0%/năm kể từ ngày 30/4/2008, tương đương mức lãi suất thời điểm tháng 11/2004.

Tại Việt Nam, trong hơn 10 năm qua tài sản đảm bảo tiền vay, tài sản thế chấp vốn vay của các NHTM có tới 70% là bất động sản và tỷ lệ này hiện nay cũng vẫn đang ở mức đó. Từ cuối năm 2007 đến hết quý I/2008 thị trường bất động sản ở nước ta phát triển mạnh, thì dư nợ cho vay đối với các dự án bất động sản, cho vay khách hàng cá nhân mua căn hộ, mua đất dự án,... tăng lên rất nhanh. Có nhiều con số ước tính

khác nhau về dư nợ cho vay đầu tư bất động sản của các NHTM. Một số thông tin cho rằng dư nợ cho vay bất động sản lên tới 160.000 tỷ đồng, nhưng một số nguồn tin khác thì cho rằng, con số này khoảng 136.000 tỷ đồng. Vậy thực chất con số này là bao nhiêu, chắc là không thấp hơn con số 150.000 tỷ đồng. Tại một số NHTM cổ phần tỷ lệ cho vay vốn khách hàng đầu tư vào bất động sản lên tới 25% - 30% tổng dư nợ của ngân hàng. Cho đến nay chưa có báo cáo, chưa có phân tích thể hiện tác động mạnh mẽ của thị trường bất động sản đối với các NHTM, nhưng một số dự báo tới đây, đến cuối năm 2008 và đầu năm 2009 thì mới bộc lộ rõ hơn.

Từ giữa tháng 2/2008 với việc thắt chặt tiền tệ để kiềm chế lạm phát một cách mạnh mẽ, hầu hết các NHTM dừng cho vay vốn đầu tư bất động sản. Việc cho khách hàng vay vốn sử dụng tài sản thế chấp là bất động sản cũng được thực hiện một cách chặt chẽ, thận trọng hơn. Từ thực tế cuộc khủng hoảng tín dụng thứ cấp

cho vay vốn mua nhà tại Mỹ, cũng như thực tiễn thị trường bất động sản ở Việt Nam thời gian qua, đòi hỏi các NHTM cần rút ra bài học kinh nghiệm thiết thực. Được biết hiện nay các NHTM gần như dừng việc cho vay vốn đầu tư vào bất động sản, chỉ có số ít người thực sự có nhu cầu nhà để ở, đã có một phần vốn tự có thì các NHTM mới cho vay. Song bản thân nhiều khách hàng cũng không dám vay do lãi suất quá cao, tới 21%/năm, nên nếu vay 2,0 tỷ đồng mua một căn hộ, mỗi tháng phải trả tới 34 triệu đồng tiền lãi, đó là chưa kể phải trả gốc theo hình thức trả góp. NHNN cũng đang yêu cầu các NHTM báo cáo cho vay bất động sản; đồng thời thanh tra NHNN cũng đã và đang thanh tra việc đầu tư vốn vào bất động sản tại một số NHTM trên cơ sở đó có những biện pháp chấn chỉnh cần thiết. Trong lĩnh vực quản lý nhà nước, cũng như điều hành chính sách vĩ mô cần có những điều chỉnh, bổ sung, nhưng cũng cần linh hoạt, sát với thực tiễn Việt Nam để đảm bảo an toàn cho hoạt động ngân hàng ■

TRIỂN VỌNG...

(Tiếp theo trang 21)

phẩm, đẩy mạnh xúc tiến thương mại, tìm kiếm thị trường.

EU là thị trường tiêu thụ đồ gỗ nội thất lớn nhất thế giới, nên triển vọng XK đồ gỗ của Việt Nam vào EU khá lớn. Thời gian qua, các DN đồ gỗ Việt Nam đã đáp ứng tương đối tốt các yêu cầu khắt khe của thị trường EU về chất lượng và qui cách. Năm 2008, mục tiêu XK 780 triệu USD, tăng 30% so với năm 2007. Sản phẩm đồ gỗ của Việt Nam được XK sang hầu hết các nước EU, nhưng thị trường lớn nhất vẫn là Anh, Pháp, Đức, Đan Mạch. Đồ nhựa của Việt Nam có triển vọng XK lớn bởi nhu cầu của EU khá cao, nhưng cái

khó mà các DN đang gặp phải là nguyên liệu đầu vào, mẫu mã sản phẩm, đơn đặt hàng thường lớn nên khó đáp ứng. EU là thị trường tiêu thụ lớn nhất đối với cà phê XK của Việt Nam, chiếm tới 50% tổng kim ngạch XK cà phê của cả nước.

EU là thị trường lớn đầy tiềm năng nhưng cũng nổi tiếng là khó tính, bởi các yêu cầu cao về chất lượng hàng hoá, VSATTP, qui cách nhãn mác... Ví thế, nhiều mặt hàng XK của Việt Nam gặp không ít khó khăn khi thâm nhập thị trường, đặc biệt là nhóm hàng thủ công mỹ nghệ sản xuất bởi các cơ sở nhỏ không có sự kiểm tra chặt chẽ về tiêu chuẩn. Xe đạp, giày mũ da vẫn bị áp thuế chống bán phá giá. Nhóm hàng nông sản, thực phẩm, thủy hải sản phải đối mặt với những

rào cản kỹ thuật cao. Riêng nhóm hàng thực phẩm có nguồn gốc động vật như thịt lợn, bò, gà... chưa XK được vào EU vì Việt Nam chưa có Cơ quan quản lý thú y nông nghiệp được EU công nhận. Để có thể phát huy tốt tiềm năng XK đối với các nhóm hàng thế mạnh, các DN cần có sự phối hợp tốt trong các khâu sản xuất, chế biến, tiêu thụ và XK; đồng thời cần tích cực tham gia các hội chợ chuyên ngành bởi vì châu EU nói chung và EU nói riêng là khu vực thị trường có nhiều hội chợ. Bên cạnh hội chợ bán lẻ là nơi DN bán hàng trực tiếp cho người tiêu dùng, các hội chợ chuyên ngành cũng là điểm nổi bật của thị trường EU, giúp DN tạo đối tác lâu dài. DN cũng cần chủ động xúc tiến các hoạt động khảo sát thị trường ■