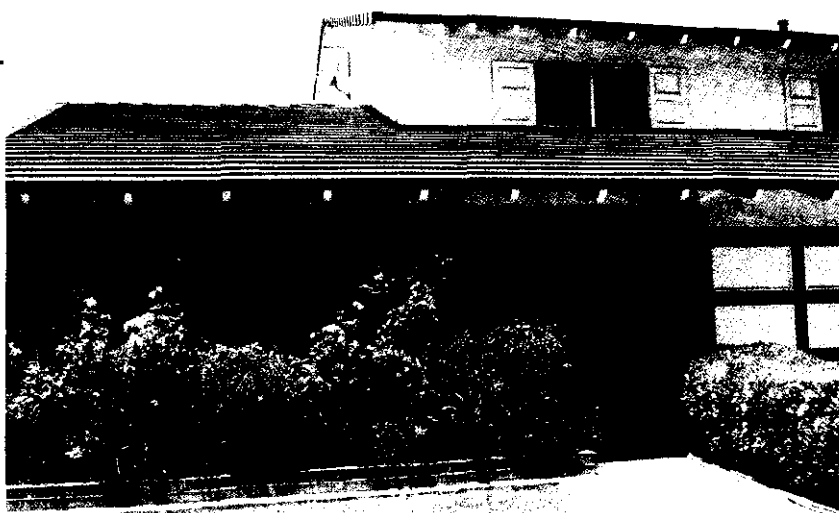


**T**òa án Mỹ cho biết, tính từ đầu tháng 7/2007 đến đầu tháng 7/2008 tại Mỹ có 967.831 doanh nghiệp và cá nhân bị vỡ nợ, nộp đơn xin phá sản tăng 28,9% so với một năm trước đó. Nguyên nhân chính là do cuộc khủng hoảng tín dụng nhà ở tại Mỹ. Tiếp theo đó là do giá dầu và lạm phát ở mức cao.

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 gây ảnh hưởng lớn tới người tiêu dùng tại Mỹ khi mà 15% chi tiêu của người dân từ việc mua bán nhà sinh lời, còn lại 85% tiêu dùng là từ nguồn thu nhập. Do cuộc khủng hoảng tín dụng này, chỉ trong 1-2 ngày, khách hàng đã rút 1,3 tỷ USD tiền gửi tại Ngân hàng IndyMac Bank, ở Pasadena (California) khiến ngân hàng này chính thức bị sụp đổ vào ngày 11/7/2008. Với ước tính trị giá khoảng 32 tỷ USD, 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 Ngân hàng 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 xiết nợ thu hồi nhà thế chấp khoản nợ vay đã lên tới mức kỷ lục. Giá cổ phiếu trên thị trường chứng khoán của Ngân hàng IndyMac Bank, đã giảm từ mức 50,11 USD hồi tháng 5/2008 xuống còn 28 cent ngày 11/7/2008.

Cũng liên quan đến vụ khủng hoảng tín dụng nhà ở, cuối tháng 7/2008, chính quyền liên bang Mỹ đã phải tiếp quản thêm 2 ngân hàng quy mô nhỏ tại nước này và bán lại cho Mutual of Omaha là First Heritage Bank tại California, có tổng tài sản 254 triệu USD và tổng số dư tiền gửi là 233 triệu USD và First National Bank tại Nevada có tổng tài sản 3,4 tỷ USD và số dư tiền gửi 3,0 tỷ USD.

Bên cạnh đó, cũng do thua lỗ



Ngôi nhà này có diện tích khoảng 200m<sup>2</sup> (bang California) đang rao bán 350.000 USD, giảm 200.000USD so với trước đây  
Ảnh: NNT

## Khủng hoảng thị trường nhà ở tại Mỹ và bài học cho các ngân hàng Việt Nam

**Cuộc khủng hoảng thị trường tín dụng nhà ở tại Mỹ xảy ra từ giữa năm 2007, đến nay đã được hơn 1 năm. Trong khoảng thời gian đó với nhiều biện pháp khẩn cấp, Chính phủ Mỹ tương chừng đã ngăn chặn được những ảnh hưởng của nó, nhưng càng ngày cuộc khủng hoảng này càng tác động lớn đến chính nền kinh tế Mỹ, kéo theo hệ lụy một loạt nền kinh tế khác trên thế giới. Tình trạng khẩn cấp này bắt buộc không chỉ riêng nước Mỹ phải đưa ra các chính sách tài chính và tiền tệ mạnh mẽ để ổn định tình hình, mà nhiều quốc gia bị ảnh hưởng cũng phải khẩn trương ra tay can thiệp.**

□ **TS. NGUYỄN NGỌC THAO**

của cuộc khủng hoảng tín dụng nhà ở tại Mỹ, hai tập đoàn ngân hàng lớn là Freddie Mac và Fannie Mae có giá cổ phiếu sụt giảm tới hơn 50% vào ngày 11/7/2008. Tính tổng cộng trong gần 1 năm qua đến hết quý II-2008, Freddie Mac đã thua lỗ 4,6 tỷ USD. 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 ưu ái 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.

Cuối tháng 8/2008, Tập đoàn Bảo hiểm tiền gửi Mỹ (FDIC) đã

tiếp quản ngân hàng Integrity Bank có trụ sở tại bang Georgia sau khi ngân hàng này bị Cục Ngân hàng và Tài chính của bang đóng cửa. Giáo sư Nouriel Roubini, trường Đại học New York dự báo, cuộc khủng hoảng tín dụng thứ cấp nhà ở tại Mỹ có khả năng kéo dài tối thiểu thêm 18 tháng nữa, dự kiến sẽ có khoảng hàng trăm ngân hàng và tổ chức tài chính bị đổ vỡ. Tình trạng này sẽ làm thiệt hại ít nhất 1.000 tỷ USD, thậm chí tới 2.000 tỷ USD đối với ngành dịch vụ tài chính của Mỹ.

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%.

Xem tiếp trang 28



Điểm mới năm nay quy định học sinh phải mặc đồng phục đến trường

Ảnh: ST

**Có tiền vẫn băn khoăn**

Đối với những gia đình khá giả, áp lực về cơm áo gạo tiền có giảm nhưng họ cũng có những băn khoăn, mà thực chất cũng là lo lắng của hầu hết phụ huynh khi cho con em đến trường, đó là chất lượng giáo dục. Chị Vân- chủ một doanh nghiệp mây giang đan xã Bình Phú cho hay, dù mức đóng góp vào năm học mới năm nay cho các cháu cao hơn so với năm ngoái khoảng 40%, nhưng điều mà tôi quan tâm là chất lượng học tập của con em mình có xứng đáng với mức đóng góp đó không. Cùng quan điểm trên, chị Hương, xã Thạch Xá cho biết, bây giờ, mỗi gia đình chỉ có 2 con nên chị luôn tạo mọi điều kiện thuận lợi cho con cái học hành. Với đũa hội nhập như hiện nay, thì hầu hết các bậc cha mẹ còn mong con cái mình sớm được trang bị những kiến thức như ngoại ngữ, vi tính... Tuy nhiên, không phải trường học nào cũng được trang bị máy móc, trang thiết bị học tập đầy đủ để phục vụ nhu cầu học tập của các em. Đây cũng là lý do khiến chất lượng học tập, gánh nặng sách vở trở thành mối lo chung không phân biệt con nhà nghèo hay nhà giàu.

**Nỗ lực cao để học sinh được hưởng các điều kiện tốt nhất**

Năm học 2008-2009, huyện Thạch Thất có hơn 50 vạn học sinh bước vào năm học mới, kể cả số học sinh trong độ tuổi đến trường của 3 xã Tiến Xuân, Yên Bình, Yên Trung (huyện Lương Sơn- Hoà Bình) mà huyện vừa đón nhận thêm do chủ chương sát nhập địa

giới hành chính. Vì thế, số lượng học sinh có hoàn cảnh khó khăn của huyện cũng tăng lên nhiều so với năm học trước. Ông Cán Văn Quảng - Trưởng phòng Giáo dục Đào tạo huyện Thạch Thất cho biết. Ông nói, năm học mới này người dân “Hà Nội mới” cũng chưa đón nhận gì mới từ chính sách của Nhà nước, các em vẫn đến trường lớp như năm học cũ. Cái mới duy nhất cũng là khó khăn cho người dân là hầu hết năm nay các cấp trường đều quy định học sinh mặc đồng phục, nên mức đóng góp vào đầu năm học mới của mỗi trường có cao hơn 200-300 nghìn đồng so với năm trước. Ông cũng bày tỏ, đối với các học sinh có hoàn cảnh khó khăn, sẽ được Hội khuyến học huyện hỗ trợ sách giáo khoa, đồ dùng học tập, nhà trường miễn giảm học phí... Tuy nhiên, với xuất phát điểm còn thấp hơn nhiều so với các quận, huyện nội thành, “Hà Nội mới” rất mong nhận được những chính sách giúp đỡ, hỗ trợ của nhà nước để các em có thể sớm hoà nhập thật sự với Thủ đô. Trong nỗ lực của mình, năm học này, huyện Thạch Thất sẽ tập trung nâng cao chất lượng dạy và học, đặc biệt là thực hiện tốt chủ đề năm học “Đẩy mạnh ứng dụng công nghệ thông tin, đổi mới quản lý tài chính và triển khai phong trào xây dựng trường học thân thiện, học sinh tích cực” theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, quyết tâm mang đến cho các em học sinh những điều kiện tốt nhất cho năm học mới ■

**Khủng hoảng...**▶▶▶ **Tiếp theo trang 20**

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%.

Tại Việt Nam, trong hơn 10 năm qua tài sản đảm bảo tiền vay, tài sản thế chấp vốn vay của các ngân hàng thương mại 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, các khách hàng cá nhân mua căn hộ, mua đất dự án,... tăng lên rất nhanh. 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 chỉ khoảng 136.000 tỷ đồng. Vậy thực chất con số này là bao nhiêu? chắc sẽ 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%. 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. Hy vọng đến cuối năm 2008 và đầu năm 2009 sẽ có báo cáo chính thức đánh giá trung thực và chính xác.

Từ giữa tháng 2/2008 với việc thắt chặt tiền tệ để kiềm chế lạm phát một cách mạnh mẽ, hầu hết các NHTM dùng 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 ■