

Phát triển tín dụng nhà ở cho người có thu nhập trung bình và thấp

Developing house credit for people with average and low income

Nguyễn Thị Minh Hương*
Nguyen Thi Minh Huong*

*Khoa Tài chính - Ngân hàng, Trường Đại học Tài chính - Kế toán, Quảng Ngãi, Việt Nam
Faculty of Finance - Banking, University of Finance and Accountancy, Quang Ngai, Vietnam*

(Ngày nhận bài: 04/11/2020, ngày phản biện xong: 07/12/2020, ngày chấp nhận đăng: 15/12/2020)

Tóm tắt

Hiện nay, quá trình đô thị hóa tại một số thành phố lớn diễn ra nhanh chóng, làn sóng nhập cư từ nông thôn kéo về các khu đô thị lớn ngày càng nhiều, mật độ dân số dày đặc, vấn đề nhà ở, nhất là nhà ở cho người có thu nhập trung bình và thấp, trở nên cấp bách. Thời gian qua, Chính phủ đã ban hành và triển khai nhiều chính sách nhằm tạo điều kiện cho người có thu nhập trung bình và thấp tạo lập nhà ở. Tuy nhiên, phân khúc thị trường này vẫn đang bị bỏ ngỏ do những chính sách vẫn chưa đủ sức hấp dẫn các doanh nghiệp, các ngân hàng thương mại. Mục tiêu của bài viết nhằm phân tích thực trạng tín dụng nhà ở bằng phương pháp định tính, từ đó đánh giá kết quả đạt được, nguyên nhân của những tồn tại, làm cơ sở khoa học để đề xuất giải pháp phát triển tín dụng nhà ở cho người có thu nhập trung bình và thấp.

Từ khóa: Tín dụng nhà ở; thu nhập trung bình và thấp; ngân hàng thương mại.

Abstract

At present, the process of urbanization in some big cities takes place quickly, the wave of immigration from rural areas to large urban areas is growing, and the population density is thick, leading to the fact that housing for people with medium and low income becomes urgent. The government has recently enacted and implemented many policies that assist low and moderate income earners to afford accommodations. However, this market segment is still unsolved because the policies are not attractive enough for investors and commercial banks to join. The objectives of the article is to analyze the situation of housing credit by qualitative methods, thereby evaluating the achieved results, the causes of the existence as scientific basis to propose solutions to develop housing credit for people with medium and low income.

Keywords: House credit; average and low income; commercial banks.

1. Giới thiệu

Nhà ở không chỉ là tài sản lớn, có giá trị của mỗi hộ gia đình, cá nhân mà còn là yếu tố quan trọng thể hiện trình độ phát triển kinh tế - xã hội của mỗi quốc gia. Trong đời sống xã hội, việc cải thiện chỗ ở là một trong những yêu cầu

cấp bách nhằm nâng cao chất lượng đời sống. Có chỗ ở thích hợp và an toàn là một quyền cơ bản của con người, là nhu cầu chính đáng của mỗi hộ gia đình và là điều kiện, yếu tố tiên quyết cho việc ổn định trật tự xã hội, phát triển kinh tế. Do vậy, việc xây dựng và hỗ trợ người

* *Corresponding Author:* Nguyen Thi Minh Huong, Khoa Tài chính - Ngân hàng, Trường Đại học Tài chính - Kế toán, Quảng Ngãi, Việt Nam

Email: nguyenthiminhhuong@tckt.edu.vn

có thu nhập trung bình và thấp (TNTBVT) tạo lập nhà ở là mục tiêu hành động của mọi Chính phủ. Giải quyết vấn đề nhà ở cho người có TNTBVT phải là một trong các mục tiêu ưu tiên hàng đầu của một thể chế xã hội văn minh, một quốc gia muốn phát triển bền vững và đặc biệt lựa chọn đi theo định hướng xã hội chủ nghĩa như Việt Nam. Song, cũng như các nước đang phát triển khác, đây là một bài toán khó vẫn đang còn trong quá trình đi tìm hướng giải quyết.

Bài báo này tập trung nghiên cứu thực trạng tín dụng nhà ở cho người có TNTBVT giai đoạn 2015 - 2019. Trên cơ sở kết quả đạt được từ nghiên cứu, bài báo có một số khuyến nghị đối với Chính phủ, Ngân hàng Nhà nước (NHNN), các ngân hàng thương mại (NHTM) và chủ đầu tư nhằm góp phần phát triển tín dụng nhà ở cho người có TNTBVT.

Khái niệm “Tín dụng nhà ở cho người có thu nhập trung bình và thấp”

Theo Ngân hàng Thế giới (NHTG), người có TNTBVT là người có thu nhập từ 996 - 3.895 USD/năm vào năm 2017, từ 1.026 - 3.995 USD/năm vào năm 2018 và từ 1.036 - 4.045 USD/năm vào năm 2019 [12]. Do phương pháp sử dụng giá trị tuyệt đối và điều chỉnh theo tỷ lệ lạm phát, các mức phân nhóm thu nhập của NHTG thay đổi theo thời gian.

Về chuẩn hộ nghèo, hộ cận nghèo, hộ có mức sống trung bình áp dụng cho giai đoạn 2016 - 2020 đã được quy định rõ trong Quyết định số 59/2015/QĐ-TTg ngày 19/11/2015 của Thủ tướng Chính phủ. Chẳng hạn, hộ có mức sống trung bình tại khu vực nông thôn là hộ có thu nhập bình quân đầu người/tháng trên 1.000.000 đồng đến 1.500.000 đồng. Hộ có mức sống trung bình tại khu vực thành thị là hộ có thu nhập bình quân đầu người/tháng trên 1.300.000 đồng đến 1.950.000 đồng.

Theo quan điểm của Bộ Xây dựng và các chuyên gia, nhà hoạch định chính sách, tiêu chí

thu nhập thấp là căn cứ mức đóng thuế thu nhập cá nhân như nhiều nước áp dụng.

Như vậy, tín dụng nhà ở cho người có TNTBVT có thể được hiểu là khoản vay bất động sản mà ngân hàng cấp cho khách hàng cá nhân là các đối tượng có TNTBVT nhằm mục đích mua nhà, sửa chữa, xây dựng nhà ở.

Đặc điểm tín dụng nhà ở cho người có thu nhập trung bình và thấp

Tín dụng nhà ở cho người có TNTBVT được hiểu như là khoản vay tiêu dùng cá nhân cho các đối tượng có TNTBVT nhằm mục đích mua nhà, sửa chữa, xây dựng nhà ở. Vì vậy, ngoài những đặc điểm riêng tín dụng nhà ở cho người có TNTBVT có những đặc điểm chung như một khoản vay tiêu dùng thông thường. Đặc điểm của tín dụng nhà ở cho người có TNTBVT thể hiện:

- Quy mô của từng hợp đồng vay thường nhỏ, số lượng khách hàng là rất lớn nên chi phí tổ chức, quản lý cho vay cao, lợi nhuận thấp. Vì vậy, lãi suất cho vay mua nhà ở cho người có TNTBVT thường cao hơn so với lãi suất của các loại cho vay trong lĩnh vực thương mại, công nghiệp.

- Nhu cầu vay vốn tạo lập nhà ở của người dân thường phụ thuộc vào chu kỳ kinh tế. Khi nền kinh tế mở rộng, tăng trưởng tốt và ổn định, mọi người cảm thấy lạc quan về tương lai nên sẵn sàng chi tiêu cho cuộc sống của mình, nên nhu cầu vay mua nhà ở tăng lên. Và ngược lại, khi nền kinh tế lâm vào suy thoái, tâm lý chung của các cá nhân là không tin tưởng về cuộc sống tương lai, lo sợ tình trạng thất nghiệp xảy ra, nên họ sẽ tiết kiệm trong việc chi tiêu của mình và hạn chế tối đa trong việc vay mượn ngân hàng.

- Khách hàng vay mua nhà để ở thường là khách hàng cá nhân nên việc chứng minh tài chính thường rất khó. Nếu như các doanh nghiệp có bảng cân đối kế toán, báo cáo kết quả

kinh doanh để chứng minh nguồn thu nhập và chi tiêu của mình thì các cá nhân vay mua nhà muốn chứng minh tài chính của mình thường phải dựa vào tiền lương và cả sự suy đoán chứ không có bằng chứng rõ ràng.

- Đây là loại hình cho vay thường có rủi ro cao hơn cho vay kinh doanh. Nguồn trả nợ chủ yếu của vay mua nhà là từ lương, phụ thuộc rất nhiều vào cá nhân người vay, xuất phát từ rủi ro chủ quan từ phía người đi vay và chịu ảnh hưởng của các yếu tố khách quan như rủi ro mất việc làm, bệnh tật, tai nạn, chết, các sự cố xảy ra trong gia đình... Tuy vậy, vì số lượng khách hàng rất nhiều nên những rủi ro này được phân tán, không tập trung vào một đầu mối, do đó giảm được những tổn thất lớn cho ngân hàng.

- Tư cách, phẩm chất của khách hàng vay thường rất khó xác định, chủ yếu dựa vào cách đánh giá, cảm nhận và kinh nghiệm của cán bộ ngân hàng.

Phương pháp nghiên cứu:

Phương pháp nghiên cứu chủ yếu được sử dụng là phương pháp định tính, cụ thể như sau:

- Phương pháp thống kê: Tác giả sử dụng số liệu thống kê thích hợp để phục vụ cho việc đánh giá thực trạng tín dụng nhà ở cho người có TNTBVT.

- Phương pháp phân tích tổng hợp: Trên cơ sở phân tích từng nội dung cụ thể, tác giả đưa ra những đánh giá chung về tín dụng nhà ở cho người có TNTBVT.

- Phương pháp so sánh, đối chiếu: Đánh giá thực trạng tín dụng nhà ở trên cơ sở có sự so sánh, đối chiếu giữa năm này so với năm trước.

2. Thực trạng tín dụng nhà ở cho người có thu nhập trung bình và thấp

2.1. Chính sách hỗ trợ của Chính phủ và Ngân hàng Nhà nước

➤ *Chính sách hỗ trợ của Chính phủ*

Với mục tiêu xây dựng hệ thống tài chính nhà ở đa dạng và hiệu quả đáp ứng nguồn vốn

dài hạn, lãi suất thấp nhằm giúp người dân tiếp cận với nguồn vốn, cải thiện tình trạng nhà ở, Chính phủ đã khuyến khích các cá nhân, gia đình gửi tiết kiệm tại các NHTM để mua và cải tạo nhà ở. Các định chế tài chính, cá nhân tham gia các chương trình hợp đồng tiết kiệm nhà ở sẽ được hưởng lãi suất tiết kiệm và hỗ trợ vốn mua nhà với lãi suất thấp.

Chính phủ yêu cầu Bộ Kế hoạch và Đầu tư xây dựng chính sách nhằm thu hút nhà đầu tư trong và ngoài nước đầu tư phát triển thị trường tài chính nhà ở, đồng thời xây dựng các đề án liên quan đến tài chính nhà ở. NHNN sẽ chịu trách nhiệm khuyến khích các NHTM đa dạng hóa các sản phẩm tài chính nhà ở và đề xuất các chính sách ưu đãi đối với việc xây dựng nhà ở, đặc biệt là nhà ở cho người có TNTBVT.

Chính phủ cũng sẽ xây dựng hệ thống thông tin đất đai đầy đủ, minh bạch và dễ tiếp cận đối với các tổ chức và cá nhân có liên quan, đồng thời Chính phủ yêu cầu Ủy ban Nhân dân các tỉnh phải hoàn thành việc cấp Giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất cho các khu vực đô thị.

Bên cạnh đó, điều 75 Nghị định số 71/2001/NĐ-CP về Ưu đãi đầu tư xây dựng nhà ở để bán và cho thuê đề cập đến việc thành lập các Quỹ phát triển nhà ở tại các địa phương và hỗ trợ thực hiện thí điểm đề án phát triển nhà ở cho người có TNTBVT tại các đô thị và khu công nghiệp tập trung như TP. Hồ Chí Minh, Hà Nội, Hải Phòng, Bình Dương, Đồng Nai. Chính phủ cũng đặt ra yêu cầu các Quỹ phát triển nhà ở tại địa phương xây dựng hệ thống cho vay thế chấp nhanh gọn, dễ tiếp cận, bảo đảm việc kiểm soát và thu hồi nợ. Trên cả nước sẽ có cùng một hệ thống tiêu chí thống nhất để thẩm định các khoản vay nhà ở, áp dụng cho tất cả định chế tài chính cùng với chế tài bắt buộc bảo hiểm đối với tài sản thế chấp, chính sách bảo hiểm, bảo lãnh cho vay.

Trong Nghị quyết số 02/NQ-CP về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh

doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu (7/1/2013) giúp tháo gỡ khó khăn, giải quyết hàng tồn kho đối với thị trường bất động sản, Chính phủ đưa ra một số biện pháp về vốn tín dụng, lãi suất cho vay như đẩy nhanh giải ngân vốn đầu tư và tiến độ thực hiện của các dự án.

➤ **Chính sách hỗ trợ của NHNN**

NHTM là tổ chức kinh doanh trong lĩnh vực tiền tệ do đó vấn đề lợi nhuận, an toàn và hiệu quả trong hoạt động vẫn là mục tiêu hàng đầu. Tuy nhiên, NHTM vẫn chịu sự quản lý của NHNN thông qua chính sách tiền tệ như lãi suất, tỷ lệ dự trữ bắt buộc, tỷ giá, nguyên tắc cho vay, điều kiện cho vay, các tỷ số an toàn hoạt động, lĩnh vực hạn chế hoặc khuyến khích cho vay... trong từng thời kỳ nhất định. Vì vậy, mặc dù các NHTM đánh giá tín dụng nhà ở cho đối tượng có TNTBVT lợi nhuận thấp, rủi ro cao nhưng nhờ có chính sách hỗ trợ cụ thể, đủ sức hấp dẫn và sự quản lý chặt chẽ từ phía NHNN, các NHTM vẫn đẩy mạnh phát triển tín dụng ở phân khúc này.

Ngày 10/08/2016 NHNN đã ban hành văn bản hợp nhất số 44/VBHN-NHNN (hợp nhất Thông tư số 11/2013/TT-NHNN quy định về cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP; Thông tư số 32/2014/TT-NHNN sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số 11/2013/TT-NHNN; Thông tư số 25/2016/TT-NHNN sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số 11/2013/TT-NHNN), cụ thể như sau:

- **Đối tượng vay vốn:** bao gồm:

+ Các đối tượng mua, thuê mua nhà ở cho người có TNTBVT, nhà ở thương mại có diện tích từ dưới 70m² và giá bán từ dưới 15 triệu đồng/m².

+ Doanh nghiệp là chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở cho người có TNTBVT doanh nghiệp là chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại chuyển đổi công năng sang dự án nhà ở cho người có TNTBVT.

- **Nguyên tắc cho vay:** NHTM thực hiện cho vay đối với khách hàng theo quy định của pháp luật hiện hành và có trách nhiệm về quyết định cho vay của mình.

- **Điều kiện cho vay:** Ngân hàng quy định cụ thể đối với khách hàng cá nhân tham gia vào phương án tối thiểu 20% và đối với doanh nghiệp tối thiểu 30% tổng mức đầu tư của dự án.

- **Mức lãi suất:** Lãi suất sẽ được NHNN công bố định kỳ hàng năm, bằng 50% lãi suất bình quân của các ngân hàng trên thị trường nhưng không vượt quá 6%/năm.

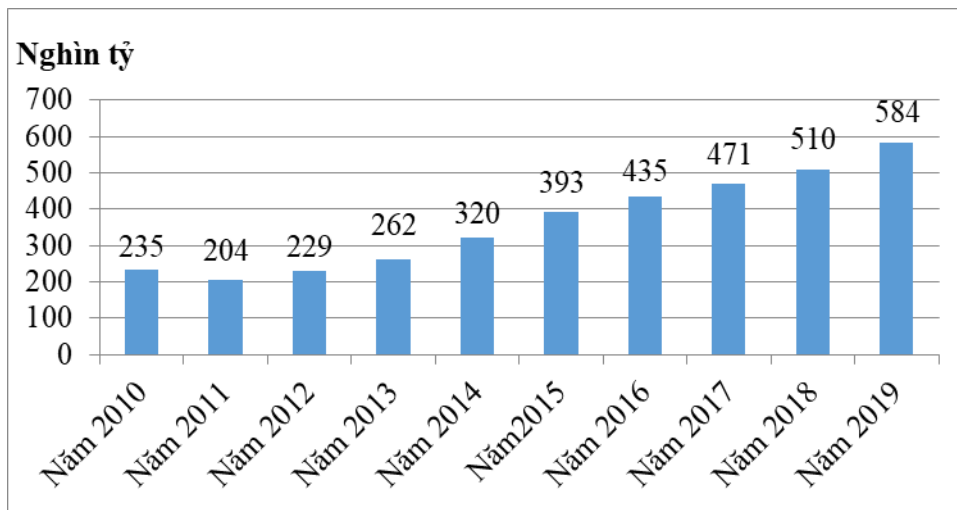
- **Đối với thời hạn cho vay:** Đối với doanh nghiệp tối đa là 5 năm và đối với cá nhân tối đa là 10 năm nhưng không quá 01/06/2023.

- **Biện pháp đảm bảo tiền vay:** Ngân hàng xem xét và quyết định cho vay có đảm bảo hoặc không có tài sản đảm bảo theo quy định.

2.2. Thực trạng hoạt động tín dụng nhà ở cho người có thu nhập trung bình và thấp tại các ngân hàng thương mại

➤ **Thực trạng hoạt động tín dụng nhà ở cho người có thu nhập trung bình và thấp**

Theo báo cáo tổng hợp từ NHNN, trong thời gian qua, dư nợ cho vay bất động sản luôn chiếm tỷ trọng nhất định trong cơ cấu dư nợ của toàn hệ thống (từ 10 – 40%). Giá trị tuyệt đối dư nợ cho vay trong lĩnh vực bất động sản tăng nhưng tỷ lệ trên tổng dư nợ cho vay nền kinh tế đang giảm đi (Hình 1).

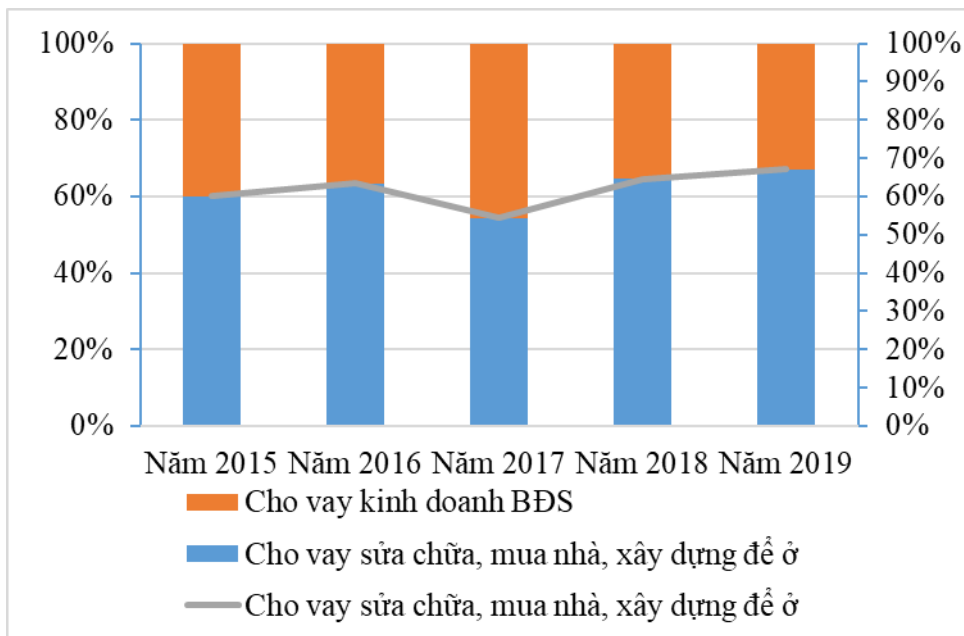


Hình 1. Dư nợ tín dụng bất động sản toàn hệ thống giai đoạn 2010 - 2019

(Nguồn: NHNN)

Tỷ trọng dư nợ tín dụng đối với mục đích kinh doanh bất động sản trong tổng dư nợ lĩnh vực bất động sản ngày càng giảm (31/12/2017 là 45,63%; 31/12/2018 là 35,49% và 31/12/2019 là 32,95%). Tuy nhiên, cho vay xây

dựng, sửa chữa, mua nhà để ở chiếm tỷ lệ trên 50% dư nợ cho vay bất động sản (Hình 2), nhưng đối tượng các NHTM nhắm tới vẫn là khách hàng có thu nhập cao.



Hình 2. Cơ cấu dư nợ cho vay sửa chữa, mua nhà, xây dựng để ở trên tổng dư nợ cho vay bất động sản của toàn hệ thống giai đoạn 2015 - 2019

(Nguồn: NHNN, Tổng cục thống kê)

Về tình hình thị trường nhà giá thấp, phân khúc này có nhu cầu lớn nhất, chiếm tới 60 - 70% tổng nhu cầu thị trường. Trong khi đó, nguồn cung nhà giá rẻ (dưới 1 tỷ đồng/căn) rất

khan hiếm. Năm 2019, cung phân khúc nhà giá rẻ ít hơn trung và cao cấp. Phân khúc giá rẻ chỉ chiếm tỷ trọng dưới 20%; loại căn hộ có diện tích chỉ 60m² và giá bán 700 triệu đồng chỉ

chiếm khoảng 5%. Theo khảo sát, khoảng 80% số dân thành thị hiện không thể mua nhà tại những dự án thương mại chất lượng khá với mức giá thấp. Chỉ xét riêng loại nhà ở đại chúng tại Việt Nam cũng đã cao gấp gần 8 - 9 lần mức thu nhập của hộ gia đình trung lưu mỗi năm. Theo số liệu của Bộ Xây dựng, hiện nguồn cung bất động sản, đặc biệt là nhà ở tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh rất lớn. Trung bình mỗi thị trường cung cấp khoảng 60.000 - 80.000 căn hộ. Tuy nhiên, chỉ 70% trong số này đã được chào bán, số còn lại vẫn chưa thể tiêu thụ được. Nguyên nhân là do giá bán các căn hộ hiện khá cao, vượt quá sức mua của người dân.

Hiện nay, nhu cầu nhà ở bình dân rất cần thiết và cấp bách bởi sự phát triển của các gia đình trẻ, nhu cầu tách hộ của các gia đình lớn, xu hướng di dân, mong muốn có nhà ở tại các khu đô thị lớn của người dân các địa phương. Tuy nhiên, nguồn cung cho thị trường này khá thấp (Bảng 1). Do đó, dẫn đến mất cân đối cung - cầu. Ngoài ra, doanh nghiệp tham gia phát triển nhà giá thấp không nhiều; chính sách nhà nước cũng hạn chế phát triển nhà diện tích nhỏ. Bên cạnh đó, những lo ngại do việc tăng sức ép cơ sở hạ tầng; tăng sức ép đảm bảo quy hoạch sẽ tạo áp lực và làm mất cân đối các vấn đề xã hội, gây những hệ lụy về an toàn môi trường, phòng chống cháy nổ và ô nhiễm.

Bảng 1. Cung cầu nhà ở cho người có thu nhập trung bình và thấp năm 2019

STT	Chỉ tiêu	Số lượng (căn)
1	Cung nhà ở cho người có thu nhập trung bình và thấp	800.000
2	Cầu nhà ở cho người có thu nhập trung bình và thấp	711.200
3	Chênh lệch cung cầu = (1) - (2)	88.800

(Nguồn: Bộ Xây dựng)

Đến cuối năm 2019, diện tích nhà ở cho người có thu nhập thấp mới đạt 4,8 triệu m² so với mục tiêu xây dựng 12,5 triệu m² vào năm 2020. Một trong những nguyên nhân là do thiếu nguồn vốn nên việc khuyến khích các nhà đầu tư tham gia phát triển dự án nhà ở xã hội gặp rất nhiều khó khăn khi gói 30.000 tỉ đồng kết thúc cho vay từ cuối năm 2016; do đó, hàng trăm dự án nhà ở cho người có thu nhập thấp còn chậm tiến độ. Tính đến 31/12/2018, gói vay mua nhà 1.000 tỷ đồng của Ngân hàng Chính sách xã hội đã thực hiện cho vay, với dư nợ đạt 905 tỷ đồng. Năm 2019, chương trình cho vay nhà ở xã hội được ngân sách nhà nước bố trí cho Ngân hàng Chính sách xã hội số vốn 663 tỷ đồng, 50% còn lại do Ngân hàng Chính sách xã hội tự huy động được, do đó tổng nguồn vốn cho vay của chương trình là 1.326 tỷ đồng.

➤ **Đánh giá:**

Mặc dù thị trường nhà ở cho người có TNTBVT là nhu cầu có thực, có tính ổn định và

tăng trưởng qua các năm nhưng chưa được các NHTM quan tâm, chưa có chính sách cũng như quy hoạch tín dụng riêng cho phân khúc này, dư nợ tín dụng vẫn không mấy khả quan.

Nhìn chung trong thời gian qua, hầu hết các ngân hàng đều công bố các gói sản phẩm cho vay tiêu dùng, trong đó đặc biệt là cho vay mua nhà. Các gói sản phẩm cho vay mua nhà được các ngân hàng công bố có hạn mức cho vay lên đến 90% giá trị tài sản đảm bảo hoặc tổng vốn đầu tư của phương án, thời gian vay có thể kéo dài 20 - 30 năm. Nhưng trên thực tế mức cho vay của các NHTM cũng chỉ dừng lại ở tỷ lệ cho vay tối đa 70 - 75% giá trị phương án hoặc giá trị tài sản đảm bảo, thời gian cho vay trung bình từ 5 - 7 năm hoặc ngắn hơn. Lãi suất cho vay mua nhà thường là lãi suất trần (trung bình từ 11 - 13%/năm - cao so với một số nước trên thế giới từ 2.5% - 6.3%/năm), điều chỉnh tăng khi lãi suất huy động tăng.

Tuy nhiên, phần lớn khách hàng các NHTM nhắm tới là khách hàng có mức thu nhập cao. Phân khúc tín dụng cho các đối tượng có TNTBVT hầu như chưa đáp ứng đủ các điều kiện của ngân hàng. Vì vậy, trong thời gian qua các NHTM chưa đẩy mạnh tăng trưởng tín dụng lĩnh vực này.

➤ **Nguyên nhân của những tồn tại và bất cập:**

Thứ nhất, Nhà nước chưa có văn bản cụ thể về tiêu chí xác định mức thu nhập trung bình và thấp.

Hiện nay nhiều văn bản vẫn chưa xác định các tiêu chí đánh giá một cách rõ ràng đối tượng và mức thu nhập bao nhiêu là TNTBVT. Thông tư 07/2013/TT-BXD hướng dẫn xác định các đối tượng vay vốn hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP vẫn chưa rõ ràng, vì vậy có nhiều cách hiểu khác nhau về đối tượng TNTBVT.

Thứ hai, một số văn bản ban hành chưa phù hợp với điều kiện thực tế.

Theo Thông tư số 11/2013/TT-NHNN và Thông tư số 07/2013/TT-BXD, điều kiện cho vay là khách hàng trước khi ký hợp đồng tín dụng phải có hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở. Nếu không được vay vốn từ ngân hàng thì người dân không có nguồn để thanh toán cho hợp đồng mua, thuê, thuê mua nhà ở thì dẫn đến rủi ro mất số tiền đặt cọc.

Thứ ba, chưa có chính sách riêng hỗ trợ cho những đối tượng có thu nhập trung bình và thấp tạo lập nhà ở.

Chính sách của Nhà nước chủ yếu tập trung hỗ trợ cho chủ đầu tư (bên cung). Bên cạnh đó, tại các NHTM dư nợ cho vay kinh doanh bất động sản chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu dư nợ bất động sản trong khi nhu cầu nhà ở của người có TNTBVT là cấp thiết. Bởi lẽ, Nhà nước vẫn chưa có những chính sách riêng hỗ trợ, khuyến khích cho những đối tượng này (bên cầu) vay

vốn tạo lập nhà ở. Mặt khác, chưa có quy định mọi giao dịch phải thanh toán qua ngân hàng để quản lý về thuế, giao dịch và hạn chế rủi ro cho người dân, người có TNTBVT khi thực hiện các giao dịch về nhà ở.

Thứ tư, sự thiếu hụt về nguồn vốn dài hạn với lãi suất thấp.

Nguồn vốn của các NHTM chủ yếu là ngắn hạn, chi phí sử dụng vốn cao, lãi suất cho vay mua nhà khá cao, trung bình trên 8%-13%/năm, trong khi đó, tín dụng cho thị trường nhà ở phải trung và dài hạn, lãi suất vay phù hợp. Với giá bán một căn hộ diện tích 50m² là 500-700 triệu đồng là quá cao so với thu nhập của người dân. Cho dù được vay ưu đãi lãi suất 6%/năm, vay 500 triệu đồng với thời hạn 10 năm, tổng số tiền phải trả mỗi tháng hơn 6 triệu đồng, đây cũng là con số vượt quá khả năng của người có TNTBVT như hiện nay.

Thứ năm, công tác thẩm định khách hàng của NHTM.

Hiện nay, các ngân hàng thẩm định hồ sơ vay vốn của các nhóm đối tượng có TNTBVT vay tạo lập nhà ở vẫn theo những chính sách điều kiện riêng của từng ngân hàng, chưa có sự thống nhất về cách thẩm định dễ dẫn đến sai lầm khi ra quyết định tín dụng. Hai quyết định sai lầm cơ bản: Một là từ chối đối với những khách hàng chưa đủ điều kiện vay ở ngân hàng này nhưng lại đủ điều kiện vay ở ngân hàng khác; hai là đồng ý cho vay đối với những khách hàng chưa tốt dễ dẫn đến nợ quá hạn, nợ xấu.

Thứ sáu, thủ tục đăng ký giao dịch đảm bảo và xử lý tài sản đảm bảo rườm rà và phức tạp, khó áp dụng.

Quyền sở hữu bất động sản và những thủ tục đăng ký thế chấp còn rất nhiều khe, luật về tịch thu, phát mãi, kê biên tài sản thế chấp cũng rất rườm rà hoặc không thi hành được. Theo quy định tại điều 19 Nghị định 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 về phát triển và quản lý nhà ở

xã hội, người mua, thuê mua nhà ở xã hội không được phép thế chấp (trừ trường hợp thế chấp với ngân hàng để vay tiền mua, thuê mua chính căn hộ đó) và không được chuyển nhượng nhà ở dưới mọi hình thức trong thời gian tối thiểu 5 năm. Vì vậy, các phòng công chứng không chịu công chứng đăng ký giao dịch đảm bảo vì tài sản này không được chuyển nhượng trong 5 năm. Mặt khác, trong quy định này, nhà ở cho người có TNTBVT nếu bán thì chỉ được bán lại cho Nhà nước hoặc bán lại cho chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội hoặc bán lại cho đối tượng được mua, thuê mua nhà ở xã hội. Như vậy, việc xử lý tài sản đảm bảo bắt buộc phải thông qua chủ đầu tư dự án, nhưng một số chủ đầu tư thiếu sự phối hợp với ngân hàng trong việc ký hợp đồng ba bên ngân hàng - chủ đầu tư - khách hàng.

Thứ bảy, nguồn cung nhà ở cho người có thu nhập trung bình và thấp khan hiếm.

Một số dự án chậm triển khai và xây dựng, thủ tục xét duyệt của các cấp ngành để tiến hành khởi công xây dựng dự án nhà ở còn chậm, ảnh hưởng đến nguồn cung nhà ở và việc tiếp cận nguồn vốn hỗ trợ. Bên cạnh đó, từ khi bắt đầu một dự án, hoàn thành thủ tục phải mất một thời gian khá dài, có khi đến vài năm, bỏ ra rất nhiều chi phí nhưng lợi nhuận thu về thấp nên không thu hút nhiều chủ đầu tư tham gia.

3. Một vài khuyến nghị

3.1. Về phía Chính phủ, NHNN

Thứ nhất, hoàn thiện cơ chế, chính sách liên quan đến nhà ở nhằm tạo sự đồng bộ và đơn giản hóa thủ tục hành chính, rút ngắn thời gian thực hiện các dự án phát triển nhà ở giữa pháp luật về nhà ở với các văn bản pháp luật khác đặc biệt là pháp luật về đất đai và đầu tư.

- Hoàn thiện về pháp lý:

+ Chính phủ tăng cường quản lý, hoàn thiện chính sách về thuế nhà đất, thuế thu nhập cá nhân như cho phép được chậm nộp, hoặc được

miễn giảm tiền sử dụng đất đối với dự án nhà ở giá thấp, đánh thuế lũy tiến đối với các trường hợp sở hữu nhiều bất động sản hoặc bất động sản có quy mô lớn; áp dụng mức thuế thu nhập cá nhân cao hơn đối với cá nhân mua bán nhà ở trong thời gian ngắn (1 - 2 năm)... nhằm khuyến khích sử dụng bất động sản có hiệu quả và hạn chế đầu cơ.

+ Xây dựng các chỉ tiêu về hệ số sử dụng đất, mật độ xây dựng, tầng số tầng, giảm các quy định về diện tích tối thiểu... đối với các dự án nhà ở cho người có TNTBVT.

- *Cải cách thủ tục hành chính:*

+ Cải cách thủ tục hành chính liên quan đến lập, thẩm định và phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch dự án phát triển khu đô thị mới, dự án phát triển nhà ở một cách đồng bộ, đơn giản.

+ Đơn giản hóa trình tự, thủ tục giao đất, cho thuê đất để lập dự án đầu tư xây dựng nhà ở, khuyến khích các chủ đầu tư, cá nhân áp dụng hình thức cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà ở, đặc biệt là xây dựng nhà ở để cho thuê, chung cư mini.

Thứ hai, giải pháp về quy hoạch:

- Chính quyền địa phương kết hợp chặt chẽ với các bộ, ngành thực hiện các chương trình phát triển nhà ở của quốc gia và đẩy nhanh tiến độ quy hoạch tổng thể không gian đô thị mới, xây dựng, phát triển cơ sở hạ tầng kết nối các khu vực ven đô với khu vực đô thị, tạo điều kiện giao thông thuận lợi cho người dân, để giảm mật độ dân cư tại các đô thị trung tâm.

- Định kỳ 5 năm, 10 năm, chính quyền địa phương dự báo nhu cầu, lập kế hoạch, các chỉ tiêu về phát triển nhà ở cho người có TNTBVT của địa phương, quy định cụ thể trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức, cá nhân có liên quan để bảo đảm các kế hoạch phát triển nhà ở được thực hiện đạt mục tiêu đề ra.

Thứ ba, nâng cao hiệu quả hệ thống phát triển và quản lý nhà ở của Nhà nước:

- Nâng cao vai trò của Nhà nước trong việc làm trọng tài giám sát, thúc đẩy, hỗ trợ chủ đầu tư trên cơ sở các chế tài trong việc bồi thường, giải phóng mặt bằng như quy định cụ thể việc đấu giá quyền sử dụng đất, ban hành một bảng giá đất áp dụng thống nhất cho từng địa phương, việc định giá đất sẽ do các tổ chức có chức năng và định giá bất động sản.

- Nâng cấp hệ thống cơ quan quản lý nhà ở các cấp từ trung ương đến địa phương, tăng cường công tác chỉ đạo điều hành, kiểm tra, giám sát việc thực thi pháp luật, kiên quyết xóa bỏ cơ chế xin - cho trong quá trình tạo lập, phát triển và giao dịch nhà ở trong hệ thống cơ quan quản lý các cấp, đảm bảo cho thị trường nhà ở hoạt động lành mạnh, công khai, minh bạch.

- Hoàn thiện hệ thống thông tin điện tử về quản lý đất đai và nhà ở, phát triển mô hình dịch vụ hành chính công trong lĩnh vực nhà ở, đặc biệt nhà ở cho người có TNTBVT.

- Nghiên cứu ban hành quy định về ưu đãi cũng như các chế tài cụ thể để bảo vệ quyền lợi của các nhà đầu tư và người mua, quy định rõ nghĩa vụ của các bên có liên quan nhằm khuyến khích các thành phần kinh tế tham gia đầu tư xây dựng nhà ở cho người có TNTBVT.

3.2. Về phía các ngân hàng thương mại

Thứ nhất, tăng cường huy động nguồn vốn dài hạn:

- Đa dạng hóa sản phẩm tiền gửi, linh hoạt trong kỳ hạn, phương thức tính lãi, thiết kế sản phẩm tiền gửi đa dạng theo nhu cầu của khách hàng, nâng cao chất lượng dịch vụ tiền gửi.

- Các NHTM chủ động xây dựng các chương trình huy động vốn dài hạn, đặc biệt là huy động vốn từ chính các đối tượng có nhu cầu vay vốn mua nhà ở cho người có TNTBVT như triển khai các chương trình tiền gửi tiết kiệm mua nhà, chương trình tín dụng nhà ở...

- Các NHTM cần nghiên cứu và ứng dụng việc phát hành các công cụ tài chính cổ phiếu, trái phiếu, tín phiếu, chứng khoán hóa, phát triển thị trường thứ cấp, cầm cố để huy động nguồn vốn dài hạn phù hợp với mục tiêu khuyến khích của Chính phủ.

Thứ hai, hoàn thiện mô hình quản lý rủi ro tín dụng, trong đó có quản lý rủi ro của tài sản đảm bảo:

Quản lý rủi ro của tài sản đảm bảo là yêu cầu khách quan trong công tác quản trị của NHTM, nó là một mắt xích quan trọng trong quy trình cho vay thu hồi nợ, xử lý các khoản nợ có vấn đề. Vì vậy, các NHTM cần hoàn chỉnh các quy định, quy chế về điều kiện nhận, định giá và quản lý tài sản đảm bảo một cách đơn giản, tránh các thủ tục rườm rà, phức tạp gây khó khăn cho khách hàng nhằm tiết kiệm thời gian và chi phí cho cả hai bên.

Quản lý rủi ro của tài sản đảm bảo là một phần không thể thiếu trong quản lý rủi ro tín dụng, các rủi ro liên quan đến tài sản đảm bảo cần được nhận diện, đo lường, giám sát và quản lý một cách chặt chẽ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của NHTM. Cụ thể: Từng bước nâng cao chất lượng công tác định giá tài sản đảm bảo; thực hiện chấm điểm tài sản đảm bảo để làm căn cứ nhận hay từ chối tài sản và quyết định tỷ lệ cấp tín dụng phù hợp trên giá trị tài sản đảm bảo của khách hàng; quy trình cho vay của NHTM xác định rõ trách nhiệm của cán bộ tín dụng phải yêu cầu cung cấp thông tin về tài sản đảm bảo khi thẩm định, xem xét việc cấp tín dụng và trong hồ sơ vay vốn phải có văn bản cung cấp thông tin có xác nhận của cơ quan đăng ký giao dịch bảo đảm.

Thứ ba, đổi mới cơ sở vật chất, thiết bị công nghệ theo hướng hiện đại hóa:

Trong xu thế đổi mới hệ thống ngân hàng ở nước ta hiện nay, hiện đại hóa công nghệ ngân hàng là một yêu cầu lớn và cần thiết đối với bất

kỳ một NHTM nào muốn tồn tại và phát triển lâu dài. Việc đổi mới cơ sở vật chất, công nghệ tất yếu nhằm tăng năng suất lao động, rút ngắn thời gian thực hiện các quy trình nghiệp vụ, từ đó hình thành và phát triển thêm sản phẩm, dịch vụ đáp ứng nhu cầu đa dạng của khách hàng.

3.3. Về phía chủ đầu tư

Nhu cầu trong phân khúc thị trường này rất lớn. Đây là nhu cầu thực, không phải nhu cầu ảo như phân khúc thị trường nhà ở cao cấp. Vì vậy, chủ đầu tư cần phải có những biện pháp cụ thể nhằm phát triển phân khúc thị trường này, cụ thể:

- Tập trung mọi nguồn lực tài chính, nhân lực, trí lực... triển khai, thực hiện các dự án nhà ở cho người có TNTBVT, đặc biệt là các doanh nghiệp đã được các cơ quan chức năng của nhà nước hỗ trợ thực hiện các dự án này.

- Tích cực ứng dụng các công nghệ, sử dụng các vật liệu xây dựng công nghệ mới để giảm bớt giá thành sản phẩm và đẩy nhanh tiến độ thi công, nhanh chóng đưa sản phẩm ra thị trường.

- Áp dụng các phương thức thanh toán linh hoạt cho khách hàng, trong đó chú ý phương thức trả chậm theo nhiều đợt và kéo dài thời gian thanh toán cho khách hàng.

- Chủ động hợp tác với các cơ quan nhà nước, các công ty, tập đoàn kinh tế lớn cùng xây dựng, phát triển nhà ở cho công nhân, nhân viên của doanh nghiệp mình.

Tài liệu tham khảo

[1] Beltas, A (2008), Housing and housing finance in Algeria: Opportunities and Challenges, Journal of Housing Finance International.

- [2] Bestani, R. and Klein, J (2004), Housing finance in Aisa, Asia Development Bank working paper.
- [3] Bộ Xây dựng (2013), Thông tư số 07/2013/TT-BXD ngày 15/5/2013 của Bộ Xây dựng hướng dẫn việc xác định các đối tượng được vay vốn hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NĐ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ
- [4] Chính phủ (2001), Nghị định số 71/2001/NĐ-CP ngày 15/10/2001 của Chính phủ về ưu đãi đầu tư xây dựng nhà ở để bán và cho thuê
- [5] Chính phủ (2013), Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 7/1/2013 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu
- [6] Chính phủ (2014), Nghị quyết số 61/NQ-CP ngày 21/8/2014 của Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 7/1/2013
- [7] Chính phủ (2015), Nghị định số 76/2015/NĐ-CP ngày 10/09/2015 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật kinh doanh Bất động sản
- [8] Chính phủ (2015), Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội
- [9] Chính phủ (2015), Quyết định số 59/2015/QĐ-TTg ngày 19/11/2015 của Thủ tướng Chính phủ về việc ban hành chuẩn nghèo tiếp cận đa chiều áp dụng cho giai đoạn 2016 – 2020
- [10] Ngân hàng Nhà nước (2013), Thông tư số 11/2013/TT-NHNN ngày 15/05/2013 của NHNN Việt Nam về cho vay hỗ trợ nhà ở theo Quyết định số 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ
- [11] Ngân hàng Nhà nước (2016), Văn bản hợp nhất số 44/VBHN-NHNN ngày 10/08/2016 của NHNN Việt Nam hợp nhất Thông tư số 11/2013/TT-NHNN ngày 15/05/2013 của NHNN Việt Nam về cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NĐ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ; Thông tư số 32/2014/TT-NHNN ngày 18/11/2014 sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số 11/2013/TT-NHNN ngày 15/05/2013; Thông tư số 25/2016/TT-NHNN ngày 29/07/2016 sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số 11/2013/TT-NHNN ngày 15/05/2013
- [12] Ngân hàng Thế giới, <https://datahelpdesk.worldbank.org/knowledgebase/articles/378833-how-are-the-income-group-thresholds-determined>
- [13] Tổng cục Thống kê (2015, 2016, 2017, 2018, 2019), Niên giám thống kê năm 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, NXB Thống kê.