



Theo Công văn số 8844/NHNN-CSTT ngày 14/11/2011 của Ngân hàng Nhà nước, có 4 nhóm tín dụng được đưa ra khi rớt phi sản xuất. Có thể nói đây là ưu điểm và hạn chế của tín dụng cho bất động sản.

Theo nội dung của văn bản số 8844 của Ngân hàng Nhà nước (NHNN), 4 nhóm tín dụng được đưa ra khi rớt phi sản xuất là:

- (1) Nhu cầu vốn để sửa chữa nhà và mua nhà để ở mà nguồn tài trợ ngân hàng tín dụng, tín dụng của khách hàng vay;
- (2) Xây dựng nhà để bán, cho thuê cho người thu nhập thấp, công nhân lao động tại các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu kinh tế;
- (3) Xây dựng nhà ở cho công nhân khu công nghiệp nhưng không thu tiền thuê nhà hoặc thu tiền thuê với giá thuê không vượt quá mức giá cho thuê nhà ở do UBND cấp tỉnh ban hành mà chi phí xây dựng nhà ở hoặc chi phí tiền thuê nhà ở được tính là chi phí hợp lý trong giá thành sản xuất khi tính thuế thu nhập DN;

(4) Xây dựng các công trình, dự án phát triển nhà ở sắp hoàn thiện và sắp được bàn giao, đưa vào sử dụng từ ngày 01/01/2012 theo nội dung hợp đồng trong hoạt động xây dựng giữa chủ đầu tư và nhà thầu, hợp đồng mua bán tài sản, hợp đồng mua bán nhà ở, hợp đồng thuê tài sản.

Ông Nguyễn Văn Minh, Phó Chủ tịch chuyên trách Hiệp hội Bất động sản Việt Nam cho biết, sau khi có thông tin từ NHNN, ngành ngân hàng và thị trường có nhu cầu mua nhà ở, đặc biệt là nhà thu nhập thấp, các doanh nghiệp, ... đầu tư rất vui, chủ động và hiệu quả, bởi đây là biện pháp tốt, một chính sách hợp lý. Ông Minh cho rằng thị trường điềm này, với mức lãi suất cao, mức tiêu hao trợ giúp cho thị trường bất động sản (BDS) kém lên tuy khó nhưng vẫn khả thi.



Ông Đặng Hùng Võ, nguyên Thứ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường chia sẻ, thị trường BĐS là thị trường lớn, có sức cạnh tranh cao, do vậy mọi chính sách cần có để trở nên thuận lợi, không thể không đem lại tác động tích cực ngay lập tức. Với chuyên gia này phân tích, trong bối cảnh như hiện tại tiêu chí mà chính phủ đang quan tâm hàng đầu, thì việc thị trường BĐS gặp khó khăn là tất yếu, do vậy thị trường phải vượt qua chứ không nên trông chờ vào việc tăng tín dụng.

Với giải pháp lâu dài hơn cho thị trường BĐS, ông Nguyễn Trí Hiếu, thành viên Hội đồng Quản trị Ngân hàng An Bình cho rằng nên tìm hiểu mô hình của các Quỹ tín dụng, quỹ đầu tư nhà ở. Ông bày tỏ sự đồng tình với chủ đề mà đây là Thứ trưởng Chính phủ khi yêu cầu Bộ Xây dựng nghiên cứu xây dựng Đề án nhà ở cho thuê và Đề án Quỹ tín dụng nhà ở.

Qua khảo sát, hiện tại các ngân hàng không gặp khó khăn về vốn dành cho 4 nhóm đối tượng vay và đặc biệt là ngân hàng. Ngân hàng An Bình (ABBank) bắt đầu triển khai chương trình “Dòng chảy vốn - Sản phẩm căn nhà mới”, hỗ trợ cho các khách hàng cá nhân có nhu cầu thu nhập tín dụng, tín dụng công vay vốn để mua nhà/đất đai. Khách hàng có thể vay tối đa 90% tổng nhu cầu vốn và không vượt quá 70% giá trị tài sản đảm bảo. Tài sản đảm bảo có thể là chính căn nhà/đất đai để mua hoặc bất động sản của bên thứ 3 là cha mẹ, anh chị em ruột. Việc thanh toán theo gốc và lãi trả hàng tháng theo định kỳ giảm dần. Cùng thời điểm, Ngân hàng Đại Dương (OceanBank) cũng tung ra chương trình cho vay mua nhà để ở với lãi suất ưu đãi 19%/năm. Ngân hàng này cho vay tối đa 80% giá trị căn nhà trong thời hạn lên tới 120 tháng. Khách hàng có thể sử dụng chính căn nhà vay vốn để mua làm tài sản đảm bảo khoản vay.

