

BÁO CÁO BẤT THƯỜNG CẬP NHẬT CHÍNH SÁCH

**Dự thảo Thông tư Quy định về cho vay
hỗ trợ nhà ở của NHNN.**

Ngày 15/03/2013

**Phòng Phân Tích
CTCP Chứng Khoán Bảo Việt**

Trụ sở chính Hà Nội

Số 8 Lê Thái Tổ, Hoàn Kiếm, HN

Tel: (84-4)-3928 8080

Fax: (84-4)-3928 9888

Email: research-bvsc@baoviet.com.vn

Website: www.bvsc.com.vn

Chi nhánh Hồ Chí Minh

Số 233 Đồng Khởi, Quận I, HCM

Tel: (84-8)-3914 6888

Fax: (84-8)-3914 7999

Nội dung Dự thảo Thông tư Quy định về cho vay hỗ trợ nhà ở của NHNN.

- Năm ngân hàng thương mại nhà nước (VCB, BIDV, CTG, AGR và MHB) phải dành tối thiểu 3% tổng dư nợ cho vay tại thời điểm cuối năm 2012 để cho vay các đối tượng cán bộ công chức, viên chức, lực lượng vũ trang, đối tượng có thu nhập thấp, các doanh nghiệp là chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội.
- Hỗ trợ lãi suất 6% trong 03 năm đối với một số người thuê, thuê mua nhà ở xã hội và mua, thuê nhà ở thương mại có diện tích nhỏ hơn 70 m², giá bán dưới 15 triệu đồng/m². Doanh nghiệp có dự án xây dựng nhà ở xã hội và các doanh nghiệp có dự án chuyển đổi công năng từ dự án nhà ở thương mại sang dự án nhà ở xã hội. Thời hạn cho vay tối thiểu 10 năm với người đủ điều kiện mua, và tối đa 5 năm đối với các doanh nghiệp.
- Ngân hàng Nhà nước sẽ dành tối đa 30.000 tỷ đồng để hỗ trợ các ngân hàng thực hiện cho vay hỗ trợ nhà ở theo quy định của Thông tư này. Trong đó, lãi suất tái cấp vốn của Ngân hàng Nhà nước đối với các ngân hàng cho mục tiêu cho vay hỗ trợ nhà ở thấp hơn lãi suất cho vay của các ngân hàng đối với khách hàng là 1,5%/năm tại cùng thời điểm.

Ngày 7/1/2013, Chính phủ đã ban hành 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. Trong Nghị quyết này, nhiều giải pháp, biện pháp nhằm hỗ trợ thị trường Bất động sản đã được đề cập. Nhằm đưa những nội dung trong Nghị quyết đi vào thực tế, Bộ Xây dựng, NHNN đã ban hành và dự kiến ban hành các thông tư hướng dẫn. Cụ thể, Bộ Xây dựng ban hành Thông tư 02/2013/TT-BXD hướng dẫn việc điều chỉnh cơ cấu căn hộ dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư xây dựng khu đô thị và chuyển đổi nhà ở thương mại sang làm nhà ở xã hội hoặc công trình dịch vụ. Mới nhất, ngày 13/03 Ngân hàng Nhà nước (NHNN) đã có dự thảo Thông tư Quy định về cho vay hỗ trợ nhà ở.

Theo nội dung dự thảo, năm ngân hàng thương mại nhà nước (Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam; Ngân hàng thương mại cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam; Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam; Ngân hàng thương mại cổ phần Ngoại thương Việt Nam và Ngân hàng thương mại cổ phần Phát triển nhà đồng bằng sông Cửu Long) phải dành tối thiểu 3% tổng dư nợ cho vay tại thời điểm cuối năm 2012 để cho vay các đối tượng cán bộ công chức, viên chức, lực lượng vũ trang, đối tượng có thu nhập thấp, các doanh nghiệp là chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội. Cụ thể:

I. Những nội dung chính của “Dự thảo Thông tư Quy định về cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 7/1/2013 của Chính phủ”:

1. Đối tượng áp dụng
 - i. Đối tượng thu nhập thấp, cán bộ công chức, viên chức, lực lượng vũ trang (người mua đủ điều kiện) **vay để thuê, thuê mua nhà ở xã hội** hay vay để **mua, thuê nhà ở ở thương mại** có diện tích nhỏ hơn 70 m², giá bán dưới 15 triệu đồng/m²;
 - ii. Các doanh nghiệp là **chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội** và chủ đầu tư các **dự án nhà ở thương mại được chuyển đổi công năng sang dự án nhà ở xã hội (đối tượng bán nhà)**, theo thông báo của Bộ Xây dựng.
2. Điều kiện cho vay
 - i. Đối với khách hàng là cán bộ công chức, viên chức, lực lượng vũ trang, đối tượng có thu nhập thấp vay để **thuê, thuê mua nhà ở xã hội** cần có hợp đồng thuê, thuê mua và có đề nghị vay vốn để thuê, thuê mua.
 - ii. Đối với khách hàng vay để **mua, thuê nhà ở thương mại** có nhỏ hơn 70 m², giá bán dưới 15 triệu đồng/m² ngoài hợp đồng mua hoặc thuê và có đề nghị vay vốn để thuê, thuê mua cần có thêm số vốn tối thiểu không quá 20% để tham gia và phương án vay. (Trường hợp khách hàng có khả năng nguồn vốn tham gia lớn hơn vào dự án, phương án vay thì thỏa thuận với ngân hàng mức cho vay thấp hơn).
 - iii. Đối với khách hàng là các doanh nghiệp có dự án xây dựng nhà ở xã hội và các doanh nghiệp có dự án chuyển đổi công năng từ dự án nhà ở thương mại sang dự án nhà ở xã hội:
 - a. Có tên trong danh mục chủ đầu tư các dự án nhà ở xã hội, dự án chuyển đổi công năng từ dự án nhà ở thương mại sang dự án nhà ở xã hội do Bộ Xây dựng thông báo cho Ngân hàng Nhà nước;
 - b. Có đủ vốn tối thiểu không quá 30% để tham gia vào dự án, phương án vay theo quy định của ngân hàng (Trường hợp khách hàng có khả năng nguồn vốn tham gia lớn hơn vào dự án, phương án vay thì thỏa thuận với ngân hàng mức cho vay thấp hơn).
3. Lãi suất và thời hạn cho vay
 - i. Thời hạn **cho vay tối thiểu với đối tượng mua nhà là 10 năm**. Trong đó, chính sách này sẽ hỗ trợ trong 10 năm với **03 năm đầu lãi suất cho vay là 6%/năm**, 7 năm còn lại lãi suất phù hợp sẽ được Ngân hàng Nhà nước công bố để tiếp tục hỗ trợ khách hàng đã vay vốn .
 - ii. Thời hạn **cho vay tối đa là 5 năm áp dụng cho doanh nghiệp đi vay vốn**. Trong đó, **3 năm đầu doanh nghiệp được hưởng lãi suất 6%**, 2 năm còn lại lãi suất phù hợp sẽ được Ngân hàng Nhà nước công bố để tiếp tục hỗ trợ khách hàng đã vay vốn .
4. Cách thức hỗ trợ của NHNN. Không giống như năm 2009, hỗ trợ bằng cách bù lãi suất, NHNN đã lựa chọn hình thức thông qua kênh tái cấp vốn với các ngân hàng chỉ định
 - i. Ngân hàng Nhà nước sẽ dành tối đa 30.000 tỷ đồng để hỗ trợ các ngân hàng thực hiện cho vay hỗ trợ nhà ở theo quy định của Thông tư này. Trong đó, lãi suất tái cấp vốn của Ngân hàng Nhà nước đối với các ngân hàng cho mục tiêu cho vay hỗ trợ nhà ở thấp hơn lãi suất cho vay của các ngân hàng đối với khách hàng là 1,5%/năm tại cùng thời điểm.
 - ii. Bảo đảm dư nợ tái cấp vốn của ngân hàng tại Ngân hàng Nhà nước không vượt quá dư nợ cho vay của ngân hàng

đối với khách hàng. Nếu NHNN áp dụng tỷ lệ tái cấp vốn theo Thông tư số 15/2012/TT-NHNN ngày 04/05/2012 thì “mức tái cấp vốn tối đa bằng 80% tổng dư nợ thực tế của các khoản cho vay, cho thuê tài chính trong hồ sơ tín dụng tại thời điểm đề nghị tái cấp vốn” cho “Mục đích là hỗ trợ vốn phát triển kinh tế theo chỉ đạo của Chính phủ trong từng thời kỳ cho các tổ chức tín dụng”. Trong trường hợp này, giá trị của gói tín dụng này có thể đạt tối đa 37,5 ngàn tỷ.

II. Đánh giá tác động của Thông tư trên đối với thị trường tài chính- bất động sản Việt Nam, BVSC cho rằng có một số điểm đáng lưu ý như sau

Thứ nhất, chính sách này có thực tiễn cao và tạo được hỗ trợ lớn cho người đối tượng muốn mua nhà để ở. Cụ thể, mức lãi suất 6% là khá hợp lý và hấp dẫn, bởi một gia đình cán bộ công chức có thu nhập từ 10-15 triệu đồng có khả năng tham gia được chương trình và đủ khả năng trả được nợ. Đối với một căn nhà thương mại có giá trị khoảng 1 tỉ đồng, ngân hàng cho vay 800-900 triệu đồng, lãi suất phải trả trong 03 năm đầu chỉ ở mức 4-5 triệu/tháng tương đương hoặc thấp với chi phí đi thuê nhà hiện nay. Chương trình hướng đến nhu cầu thực sự của những người chưa có nhà ở, đưa ra mức hỗ trợ hợp lý để họ có điều kiện mua được nhà và có ý nghĩa về mặt xã hội.

Thứ hai, NHNN đã yêu cầu 5 ngân hàng được chỉ định phải dành tối thiểu 3% tổng dư nợ cho vay tại thời điểm cuối năm 2012 để cho vay, khoảng trên 42.000 tỷ. Tuy nhiên, chúng tôi cho rằng lượng tín dụng tối ưu mà các NHTM tính đến sẽ khó vượt quá con số 37,500 tỷ do phần tái cấp vốn của NHNN chỉ tối đa 30,000 tỷ. Với giả định này, chúng tôi cho rằng tổng giá tín dụng của chương trình có thể đạt mức quanh 40.000 tỷ. Số vốn này chưa thực sự lớn so với nhu cầu của thị trường, hay so với giá trị hàng tồn kho hiện tại của các doanh nghiệp Bất động sản tuy nhiên nó có thể tạo ra giao dịch thực trên thị trường, kích hoạt sức mua, khơi thông một phần phân khúc nhất định. Tạo sự chuyển động trên phân khúc có người mua cuối cùng từ đó tạo được nhu cầu đối với mặt hàng vật liệu xây dựng, thúc đẩy tiêu thụ hàng tồn kho, tạo sự luân chuyển về vốn trong nhóm những doanh nghiệp này.

Thứ ba, khi chương trình này bắt đầu được thực hiện, sẽ tạo ra môi trường cạnh tranh hơn đối với các doanh nghiệp Bất động sản. Bởi, các doanh nghiệp bất động sản thuộc các phân khúc trung và cao cấp sẽ mất dần lượng người mua cuối cùng, do những đối tượng này có thể chuyển hướng sang phân khúc thấp hơn nhờ tiếp cận được nguồn vốn giá rẻ. Bên cạnh đó, những doanh nghiệp xây nhà xã hội, nhà thương mại phân khúc giá thấp sẽ vay được vốn giá rẻ, được ưu đãi về chi phí thuê đất và tiếp tục tạo ra những sản phẩm có giá thành thấp hơn. Từ đó tạo sức ép cạnh tranh về giá với các sản phẩm còn lại trên thị trường. Với bối cảnh này, nhiều doanh nghiệp bất động sản sẽ phải tính toán lại chiến lược và phân khúc thị trường hợp lý để có thể tồn tại được trong thị trường Bất động sản.

Mặc dù vậy, vẫn có một số điểm khiến chương trình chưa thực sự phát huy được hiệu quả. *Thứ nhất*, hiện mức thu nhập hiện nay của cán bộ công chức, người có thu nhập thấp sẽ gặp nhiều khó khăn trong việc đáp ứng đủ điều kiện vay nhà nên doanh nghiệp lại có thể là đối tượng được hưởng lợi nhiều hơn từ chương trình. Do các doanh nghiệp thường có kinh nghiệm và các điều kiện chứng minh tài chính tốt hơn những người mua, đặc biệt là người có thu nhập thấp. Nếu kịch bản này xảy ra, nguồn cung về nhà lại có thể gia tăng trong khi phía cầu lại không thực sự được hỗ trợ. Về phía các ngân hàng, rủi ro trong việc quản lý tín dụng và số vốn phải đưa ra để hỗ trợ cho vay là khoảng 7,500 tỷ (nếu áp dụng đúng số 15/2012/TT-NHNN ngày 04/05/2012) sẽ khiến các ngân hàng thận trọng khi đánh giá và giải ngân các hợp đồng tín dụng thuộc chương trình.

Thứ hai, trong thời gian qua, những đợt bán hàng của các dự án đúng tiến độ, có giá thấp, rẻ phù hợp với người tiêu dùng cuối cùng đã được bán hết ngay khi rao bán, cho thấy lượng cung sẵn sàng cho chương trình này sẽ không lớn. Cú huých về cầu như kỳ vọng có thể không xảy ra ngay trong ngắn hạn. Bên cạnh đó, mục tiêu giải phóng bớt hàng tồn kho cho thị trường bất động sản sẽ khó đạt được bởi hàng tồn kho của thị trường Bất động sản có tỷ trọng lớn nằm nhiều ở phân khúc nhà trung và cao cấp, với diện tích căn hộ lớn hơn 70m², giá cao hơn 15triệu/m².

Thứ ba, thời hạn về ưu đãi lãi suất còn ngắn. Sau 3 năm được hưởng lãi suất ổn định 6%, người mua sẽ gặp nhiều khó khăn về tài chính nếu lãi suất được đưa về mức sát với lãi suất thị trường. Người mua sẽ có nhu cầu cam kết hỗ trợ dài hạn hơn, đặc biệt là đối tượng cán bộ công chức bởi nguồn thu nhập của họ khá ổn định và khó có đột biến.

Tuy nhiên nhìn bức tranh tổng thể, chúng tôi cho rằng đây mới chỉ là một phần của các giải pháp để tái cấu trúc lại thị trường Bất động sản. Ngoài các Quyết định, Thông tư Bộ Xây dựng và NHNN xây dựng và ban hành, Bộ Tài chính cũng

đã ban hành Thông tư 228/2012/TT-BTC về Hướng dẫn thành lập và quản lý quỹ đầu tư Bất động sản. Quỹ đầu tư bất động sản được ra đời nhằm giải quyết nhu cầu vốn cho ngành bất động sản trong thời kỳ thất chặt tín dụng hiện nay. Xét dài hạn, việc hình thành những sản phẩm này tạo sự linh hoạt trong việc huy động vốn cho ngành bất động sản tại Việt Nam, tạo thêm những cách thức tiếp cận mới cho nhà đầu tư, cho người dùng cuối cùng. Những thay đổi về định hướng chính sách của cơ quan quản lý, dòng vốn, đối tượng tham gia thị trường, sẽ tạo ra một sự dịch chuyển tích cực từ thị trường Bất động sản và kỳ vọng các những chuyển biến tiếp theo trong ở hệ thống ngân hàng, hệ thống tài chính.

III. Thông tin nhanh về một số dự án của doanh nghiệp Bất động sản niêm yết có thể hưởng lợi từ chương trình

Dưới tác động của bản Dự thảo Thông tư về quy định cho vay hỗ trợ mua nhà theo Nghị quyết 02 của Chính phủ, chúng tôi đánh giá những nhóm doanh nghiệp bất động sản có thể sẽ được hưởng lợi là:

- Doanh nghiệp bất động sản đang có sẵn căn hộ chào bán có diện tích dưới 70 m² và giá bán căn hộ dưới 15 triệu/m², đặc biệt là các dự án căn hộ tại các thành phố lớn như Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh.
- Doanh nghiệp bất động sản có căn hộ đang chào bán với mức giá cao hơn mức 15 triệu (khoảng từ 15 – 17 triệu/m²) nhưng có khả năng giảm giá xuống 15 triệu mà vẫn có lãi nhờ giá vốn căn hộ thấp.
- Doanh nghiệp bất động sản có dự án chung cư đang chào bán với giá dưới 15 triệu/m², có diện tích lớn hơn 70 m²/căn nhưng có khả năng chia nhỏ căn hộ diện tích lớn thành những căn hộ diện tích nhỏ hơn 70 m².
- Doanh nghiệp bất động sản có quỹ đất lớn, giá vốn đất thấp, đang chuẩn bị triển khai các dự án căn hộ đáp ứng được yêu cầu diện tích căn hộ nhỏ hơn 70 m² và giá bán dưới 15 triệu/m².

Một số doanh nghiệp bất động sản niêm yết có thể được hưởng lợi từ chính sách

Mã CK	Dự án	Vị trí	Quy mô	Giá bán (*) (triệu đồng/m ²)	Ghi chú
BCI	Chung cư Tân Tạo 1 Cao ốc An Lạc Plaza Chung cư BCCI	Quận Bình Tân, TP.HCM	347 căn hộ	13-14	Chung cư Tân Tạo 1 đã bán 80/347 căn Cao ốc An Lạc Plaza đang xin điều chỉnh thiết kế sang sản phẩm bình dân Chung cư BCCI dự kiến quý 3/2013 khởi công
DXG	Sunview 3	Quận Gò Vấp, TP.HCM	619 căn hộ	13-14	đã hoàn thành xong móng, hầm và lên 2 tầng
HDC	Chung cư Phú Mỹ	Huyện Tân Thành - tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu	352 căn hộ	9	Đã hoàn thành và đã bán được 18/352 căn
HQC	Cheery 3 Apartment Cheery 4 Complex	Huyện Hóc Môn, TP.HCM	1.609 căn hộ	12-13	Cheery 3 đã bán được 17/18 tầng; Cheery 4 bắt đầu chào bán từ cuối tháng 12/2012 và dự kiến hoàn thành 12/2014;
TIX	CC Sơn Kỳ 2	Quận Tân Phú, TP.HCM	155 căn hộ	12	Đã hoàn thành và đã bán 83/155 căn
NLG	E home 3 tây Sài Gòn	Quận Bình Tân, TP. HCM	2.204 căn hộ	12	Giai đoạn 1 đã xây xong tầng 9; giai đoạn 2 đang xây phần móng và chuẩn bị chào bán
HUT	Dự án Xuân Ngọc – Xuân Phương (phần căn hộ chung cư)	Huyện Từ Liêm – Hà Nội	240.900 m ²	16 (*)	Đang thi công hạ tầng kỹ thuật đạt 30%
HAG	Dự án Thanh Bình; Phúc Bảo Minh; Nơ Trang Long; Hooc Môn; Phan Văn Khoẻ; Phú Định...	Quận 7, Quận 9, Quận 6, Bình Thạnh, Hoóc Môn – TP. HCM	635.164 m ²	16-19 (*)	HAG có quỹ đất rộng và giá vốn đất thấp, chủ yếu nằm tại các quận ven của TP.HCM, có khả năng phát triển nhà ở phân khúc giá rẻ
TDH	Trường Thọ, Phước Bình, Phúc Thịnh	Quận Thủ Đức,	177.481 m ²	15-17	Một số dự án đang ở mức giá 15-17 triệu nếu có thể giảm giá sẽ đạt yêu cầu về đối tượng ưu tiên

Đức, Spring Town, Long Hội city					
DIG	Dự án Thủy Tiên	TP. Vũng Tàu	33.000 m2	16-18	Dự án Thủy tiên dự kiến sẽ hoàn thành trong năm 2013. Nếu DIG có thể giảm giá bán dự án Thủy Tiên thì sẽ đạt yêu cầu về đối tượng ưu tiên
NBB	City Gate Tower; Diamond River side	Quận 8, TP.HCM	335.562 m2	14-15	City Gate Tower đang triển khai phân móng; Diamond River side dự định khởi công năm 2014

() Ghi chú: Đối với các dự án chưa có mức giá chào bán, giá bán là giá tham khảo thị trường đối với căn hộ phân khúc bình dân*

Khuyến cáo sử dụng

Tất cả những thông tin nêu trong báo cáo phân tích này đã được xem xét cẩn trọng, tuy nhiên báo cáo chỉ nhằm mục tiêu cung cấp thông tin mà không hàm ý khuyến cáo người đọc mua, bán hay nắm giữ chứng khoán. Người đọc chỉ nên sử dụng báo cáo phân tích này như một nguồn thông tin tham khảo. Mọi quan điểm cũng như nhận định phân tích trong báo cáo cũng có thể được thay đổi mà không cần báo trước.

BVSC có thể có những hoạt động hợp tác kinh doanh với các đối tượng được đề cập đến trong báo cáo. Người đọc cần lưu ý rằng BVSC có thể có những xung đột lợi ích đối với các nhà đầu tư khi thực hiện báo cáo phân tích này.

Báo cáo này có bản quyền và là tài sản của Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt (BVSC). Mọi hành vi sao chép, sửa đổi, in ấn mà không có sự đồng ý của BVSC đều trái luật. Bản quyền thuộc Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt.

Phòng Phân tích Công ty Cổ phần Chứng khoán Bảo Việt

Ts. Nguyễn Xuân Nam

Phụ trách phòng phân tích
nguyenuannam@baoviet.com.vn

Phạm Tiến Dũng

Chiến lược thị trường
phamtiendung@baoviet.com.vn

Phạm Văn Khoa

Chiến lược thị trường
phamvankhoa@baoviet.com.vn

Ths. Nguyễn Xuân Bình

Phó phòng phân tích
nguyenuanbinh@baoviet.com.vn

Trần Hải Yến

Kinh tế vĩ mô
tranhaiyen@baoviet.com.vn

Thông tin liên hệ

Trụ sở chính Hà Nội

Số 8 Lê Thái Tổ, Hoàn Kiếm, HN

Tel: (84-4)-3928 8080

Fax: (84-4)-3928 9888

Email: research-bvsc@baoviet.com.vn

Website: www.bvsc.com.vn

Chi nhánh Hồ Chí Minh

Số 233 Đồng Khởi, Quận I, HCM

Tel: (84-8)-3914 6888

Fax: (84-8)-3914 7999