

Số: 5355/NHNN-TD

Hà Nội, ngày 08 tháng 7 năm 2011

V/v chính sách tín dụng đối với  
lĩnh vực bất động sản.



Kính gửi: Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Phúc đáp Công văn số 1005/BXD-QLN ngày 24/6/2011 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về chính sách tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản, tiếp theo các nội dung đã được đề cập tại Công văn số 4860/NHNN-TD ngày 24/6/2011 về việc tham gia ý kiến đối với dự thảo Báo cáo và dự thảo Chỉ thị của Thủ tướng Chính phủ về một số giải pháp quản lý thị trường bất động sản, Ngân hàng Nhà nước (NHNN) có ý kiến như sau:

1. Đối với ý kiến của Bộ trưởng Bộ Xây dựng về việc NHNN nghiên cứu hướng dẫn tổ chức tín dụng (TCTD) điều chỉnh linh hoạt tỷ trọng cho vay đối với từng khoản mục tín dụng bất động sản.

1.1. Về phân loại thống kê tín dụng đối với lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản của NHNN.

Hiện nay, theo chế độ báo cáo thống kê tín dụng đối với lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản hiện hành không bao gồm một số khoản mục mà Bộ Xây dựng nêu tại công văn số 1005/BXD-QLN. Do NHNN thống kê tín dụng đối với lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản trên cơ sở phân loại theo nhu cầu vốn vay, không phân loại theo các cấu phần của một dự án, dự án dở dang hay dự án mới nên không có một số khoản mục như *cho vay bồi thường giải phóng mặt bằng, khởi công dự án mới, các dự án dở dang*.

Riêng khoản mục *cho vay xây dựng cơ sở hạ tầng phục vụ sản xuất kinh doanh* thuộc cho vay đối với lĩnh vực bất động sản nhưng không phải là cho vay đầu tư, kinh doanh bất động sản nên không thuộc cho vay lĩnh vực phi sản xuất và không bị khống chế tỷ lệ dư nợ theo Chỉ thị số 01/CT-NHNN ngày 01/3/2011 của NHNN.

1.2. Về điều chỉnh tỷ trọng cho vay đối với từng khoản mục tín dụng bất động sản theo ý kiến của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

Hiện nay, các khoản vay đối với nhu cầu sản xuất, kinh doanh, cho vay đầu tư, kinh doanh bất động sản của các TCTD thực hiện theo quy định tại Quy chế cho vay ban hành kèm theo Quyết định số 1627/2001/QĐ-NHNN ngày 31/12/2001 của Thống đốc NHNN.

Để tạo điều kiện thuận lợi cho TCTD chủ động, linh hoạt trong quyết định cho vay, tăng tính hiệu quả của thị trường, đề nghị Bộ Xây dựng cập nhật và công bố thông tin về cung cầu của thị trường đối với các phân khúc sản phẩm trên thị trường bất động sản, tình hình triển khai các dự án và tiêu thụ sản phẩm

theo từng khoản mục bất động sản (xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất, xây dựng khu đô thị, xây dựng văn phòng (cao ốc) cho thuê)... Bên cạnh đó, Bộ Xây dựng nên có định hướng chính sách đối với từng phân khúc và dự báo diễn biến thị trường bất động sản theo các khoản mục hoặc phân khúc thị trường nêu trên.

NHNN sẽ có văn bản khuyến cáo các TCTD điều chỉnh tỷ trọng của từng khoản mục trên cơ sở bám sát tình hình thực tế về các thông tin thị trường bất động sản mà Bộ Xây dựng công bố, đồng thời đảm bảo tỷ trọng cho vay đối với lĩnh vực phi sản xuất trên tổng dư nợ, trong đó có lĩnh vực bất động sản theo chỉ đạo của NHNN tại Chỉ thị số 01/CT-NHNN ngày 01/3/2011.

2. Về vấn đề nghiên cứu hình thức “chuyển nợ” từ nhà đầu tư sang người mua nhà.

Việc thực hiện “chuyển nợ” là quyền tự chủ của TCTD, doanh nghiệp đầu tư bất động sản và khách hàng có nhu cầu... NHNN không thể áp đặt các biện pháp hành chính đối với các trường hợp cụ thể này. Mặt khác, việc “chuyển nợ” từ nhà đầu tư sang người mua nhà có nhiều vướng mắc vì đây là hai đối tượng khách hàng khác nhau, cách thức thẩm định và cho vay khác nhau; nếu chuyển nợ từ nhà đầu tư sang người mua nhà bằng việc ký lại khế ước vay thì rủi ro đối với các TCTD là rất lớn do phát sinh nhiều vấn đề phức tạp, trong đó có việc chuyển đổi các biện pháp bảo đảm...

Trên đây là ý kiến của NHNN gửi Bộ trưởng Bộ Xây dựng./.

**Nơi nhận:**

- Như đề gửi;
- Thông đốc NHNN;
- PTĐ Nguyễn Đồng Tiến;
- Lưu VP, Vụ TD.

**THÔNG ĐỐC**



**NGUYỄN VĂN GIÀU**