

Số: 1004/BXD - QLN

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

Hà Nội, ngày 24 tháng 6 năm 2011

Kính gửi: Ngân hàng Nhà nước Việt Nam

Thực hiện chức năng quản lý nhà nước, trong thời gian vừa qua Bộ Xây dựng và Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã có sự phối hợp chặt chẽ trong việc tham mưu cho Chính phủ, Ban Chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản ban hành cơ chế, chính sách, chỉ đạo điều hành thị trường bất động sản phát triển lành mạnh. Theo phân công của Thủ tướng Chính phủ tại phiên họp Chính phủ thường kỳ tháng 5 năm 2011 (Nghị quyết số 83/NQ-CP ngày 05/6/2011), giao Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với Ngân hàng Nhà nước Việt Nam phân tích, đánh giá và báo cáo Chính phủ về tình hình hoạt động của thị trường bất động sản, đề xuất giải pháp tổ chức, quản lý phù hợp nhằm phát triển ổn định, có hiệu quả nhằm góp phần vào mục tiêu tăng trưởng kinh tế, Bộ Xây dựng và Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đang phối hợp thu thập số liệu về tình hình thị trường bất động sản và tình hình cho vay đối với lĩnh vực bất động sản để báo cáo Chính phủ.

Theo báo cáo của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về tình hình cho vay trong lĩnh vực bất động sản tháng 4/2011, Bộ Xây dựng nhận thấy, trong khi thực hiện nghiêm túc yêu cầu của Chính phủ không tăng tỷ trọng tín dụng bất động sản theo tinh thần của Nghị quyết số 11/NQ-CP ngày 24/02/2011 của Chính phủ về những giải pháp chủ yếu tập trung kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô, bảo đảm an sinh xã hội, thì vẫn có thể điều chỉnh linh hoạt tỷ trọng cho vay đối với từng khoản mục tín dụng bất động sản (theo tiêu chí thống kê của Ngân hàng Nhà nước), nhằm tạo điều kiện cho thị trường bất động sản phát triển lành mạnh và bền vững, khắc phục những khiếm khuyết để thị trường bất động sản trở thành động lực, thúc đẩy các thị trường khác phát triển, tạo cơ sở vật chất cho xã hội và giải quyết vấn đề nhà ở cho nhân dân, đồng thời không để thị trường bất động sản trở thành nhân tố tác động gây lạm phát cao, tác động xấu lan truyền đến hệ thống các tổ chức tín dụng và ảnh hưởng đến mục tiêu phát triển kinh tế. Vì vậy, Bộ Xây dựng đề nghị Ngân hàng Nhà nước nghiên cứu và có hướng dẫn các ngân hàng thương mại, tổ chức tín dụng:

1. Không tăng tỷ trọng tín dụng bất động sản trong tổng dư nợ của toàn hệ thống, nhưng cần phải điều chỉnh linh hoạt tỷ trọng cho vay đối với từng khoản mục tín dụng bất động sản. Một số khoản mục phải giảm tỷ trọng, như: vay xây dựng khu đô thị; vay xây dựng văn phòng (cao ốc) cho thuê; vay xây dựng để

09580193

chuyển nhượng trung tâm thương mại, chợ, cửa hàng; vay xây dựng, sửa chữa, mua nhà để bán; vay mua quyền sử dụng đất hoặc bồi thường giải phóng mặt bằng, khởi công dự án mới. Đối với một số khoản mục cần phải tăng tỷ trọng cho vay, như: vay xây dựng cơ sở hạ tầng (nhà, xưởng) phục vụ sản xuất kinh doanh, vay mua nhà để ở. Một số khoản mục có thể giữ nguyên tỷ trọng, như: vay xây dựng - kinh doanh trung tâm thương mại, chợ, cửa hàng; vay xây dựng, sửa chữa nhà để ở hoặc đối với các dự án dở dang cần vốn để tiếp tục hoàn thành sản phẩm, bán và thu hồi vốn đầu tư;

2. Cần nghiên cứu thêm hình thức "chuyển nợ" từ nhà đầu tư sang người mua nhà bằng cách ký lại khế ước vay giữa ngân hàng với nhà đầu tư sang khế ước vay giữa ngân hàng với người mua nhà, bằng cách này sẽ không làm tăng tỷ trọng tín dụng bất động sản nhưng sẽ tạo thanh khoản cho nhà đầu tư có vốn để tái đầu tư.

Bộ Xây dựng thống nhất với Ngân hàng Nhà nước sẽ thiết lập cơ chế phối hợp giữa hai cơ quan để trao đổi thông tin hàng tháng về tình hình tín dụng bất động sản và tình hình thị trường bất động sản, làm cơ sở tham mưu với Chính phủ về quản lý thị trường bất động sản và tín dụng bất động sản.

Bộ Xây dựng đề nghị Ngân hàng Nhà nước Việt Nam nghiên cứu, điều chỉnh chính sách tiền tệ phù hợp để quản lý thị trường bất động sản phát triển lành mạnh và bền vững./.

BỘ TRƯỞNG

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Chính phủ;
- Lưu: VPBCD, QLN (02 bản).



Nguyễn Hồng Quân