

**NGÂN HÀNG NHÀ NƯỚC
VIỆT NAM**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Số: 9422 /NHNN-TD
V/v trả lời kiến nghị của cử tri tại Văn
bản số 233/ĐĐB-TH ngày 05/11/2014

Hà Nội, ngày 17 tháng 12 năm 2014

Kính gửi: Đoàn Đại biểu Quốc hội thành phố Hồ Chí Minh.

Ngân hàng Nhà nước Việt Nam nhận được Công văn số 9181/VPCP-V.III ngày 17/11/2014 về việc giải quyết một số kiến nghị của cử tri thành phố Hồ Chí Minh nêu tại Văn bản số 233/ĐĐB-TH ngày 05/11/2014 của Đoàn Đại biểu Quốc hội thành phố Hồ Chí Minh. Ngân hàng Nhà nước có ý kiến đối với các kiến nghị của cử tri liên quan đến ngành ngân hàng như sau:

1. Về kiến nghị: *“Đề nghị Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo Ngân hàng Nhà nước Việt Nam không đưa nhóm các dự án bãi đỗ xe công cộng (mặc dù có trung tâm thương mại) vào dự án bất động sản, mà cần đưa vào nhóm hạ tầng để được khuyến khích cho vay vốn đầu tư”.*

Hiện nay, việc phân nhóm chỉ tiêu báo cáo thống kê, trong đó có báo cáo các chỉ tiêu cho vay đối với lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản là để thống kê dư nợ tín dụng theo ngành kinh tế, phục vụ công tác quản lý và điều hành của Ngân hàng Nhà nước mà không có mục tiêu hạn chế tăng trưởng tín dụng đối với nhóm ngành bất động sản.

Để tạo điều kiện cho Ủy ban Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (UBND TPHCM) huy động được nguồn vốn phục vụ phát triển đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng, thời gian qua, Ngân hàng Nhà nước đã cho phép trái phiếu chính quyền địa phương do UBND TPHCM phát hành được giao dịch trên thị trường tiền tệ nhằm tạo tính thanh khoản cao và khuyến khích các nhà đầu tư mua trái phiếu. Cơ chế tín dụng thương mại hiện nay cũng tạo điều kiện thuận lợi cho các doanh nghiệp tham gia đầu tư các dự án thuộc mục tiêu, nhiệm vụ phát triển kinh tế-xã hội quan trọng của đất nước, nhưng phải đảm bảo tính khả thi, an toàn, hiệu quả vốn vay.

2. Về kiến nghị: *“Có quy định về việc thành lập/sớm thành lập Quỹ tiết kiệm nhà ở, tạo nguồn tài chính cho các cá nhân vay để thuê, thuê mua, mua nhà ở hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở; cho các doanh nghiệp vay đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại địa phương”.*

Năm 1994, Thống đốc NHNN ban hành Quyết định số 15/QĐ-NH1 về Thể lệ tiết kiệm xây dựng nhà ở, tuy nhiên việc thực hiện hình thức tiết kiệm nhà ở tại Việt Nam trong thời gian qua là rất khó khăn do: (1) Giá nhà đất, giá vật liệu xây dựng như xi măng, sắt, thép... tại Việt Nam khá cao và biến động với tốc độ tăng bình quân cao hơn so với lãi suất tiền gửi tiết kiệm; lạm phát, lãi suất của Việt Nam thường biến động ở mức cao, mặc dù trong năm qua hai chỉ số này đã có xu hướng giảm; (2) Thu nhập của cán bộ, công chức và nhân dân còn rất thấp so với giá nhà đất, thời gian tiết kiệm lâu, trong khi đó, tại nhiều nước trên thế giới như ở Mỹ, Châu Âu và một số nước ở Châu Á, sản phẩm tiết kiệm nhà ở được thực hiện thành công do thu nhập của người dân ở những nước này là tương đối cao, giá nhà không

biến động nhiều trong thời gian dài; lạm phát, lãi suất cho vay ở mức thấp; thời gian tiết kiệm ngắn.

Trên thực tế, hiện nay các TCTD đã không thực hiện hình thức tiết kiệm nhà ở như mô hình đã quy định tại Quyết định số 15/QĐ-NH1. Hiện nay, các TCTD chủ yếu thực hiện huy động vốn - cho vay liên quan đến nhà ở dưới hai hình thức: (i) Tiết kiệm gửi góp và (ii) Cho vay mua nhà trả góp. Các sản phẩm này đa dạng và linh hoạt phù hợp với nhu cầu vay mua nhà của người Việt Nam, không bắt buộc người vay phải gửi tiết kiệm và được đảm bảo từ tài sản hình thành từ vốn vay.

Hiện nay Bộ Xây dựng đang chủ trì phối hợp với các Bộ ngành có liên quan trong việc nghiên cứu mô hình Quỹ tiết kiệm nhà ở tại Việt Nam. Về cơ bản, Ngân hàng Nhà nước nhất trí với đề xuất thành lập Quỹ tiết kiệm nhà ở tại Việt Nam nhằm tạo nguồn tài chính cho các cá nhân vay để thuê, thuê mua, mua nhà ở. Tuy nhiên, để phù hợp hơn với điều kiện hiện nay, trước mắt cần triển khai thí điểm trong thời gian xây dựng cơ sở pháp lý để triển khai rộng rãi mô hình này.

3. Về kiến nghị: *“Có chính sách ưu đãi đặc biệt đối với các dự án nhà ở công nhân, cụ thể như các doanh nghiệp tham gia đầu tư xây dựng dự án nhà ở cho công nhân thuê được vay vốn ưu đãi với lãi suất 0%”.*

Hiện nay, đối với các dự án nhà ở cho công nhân đã có chính sách ưu đãi đầu tư như sau:

- Các dự án nhà ở cho công nhân tại các khu công nghiệp thuê thuộc danh mục được vay vốn tín dụng đầu tư ban hành kèm theo Nghị định số 75/2011/NĐ-CP ngày 30/8/2011 của Chính phủ về tín dụng đầu tư, tín dụng xuất khẩu của Nhà nước. Do vậy, chủ đầu tư các dự án nhà ở cho công nhân khu công nghiệp thuê cần liên hệ với Ngân hàng Phát triển Việt Nam để được xem xét vay vốn theo quy định.

- Ngày 07/1/2013, Chính phủ 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 đó có nội dung dành 30.000 tỷ đồng thông qua tái cấp vốn để cho vay hỗ trợ nhà ở đối với một số đối tượng. Theo đó, Ngân hàng Nhà nước đã ban hành Thông tư số 11/2013/TT-NHNN ngày 15/5/2014 và Bộ Xây dựng đã ban hành Thông tư số 07/2013/TT-BXD ngày 15/5/2014 hướng dẫn cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết 02/NQ-CP. Ngày 31/10/2013, Bộ Xây dựng đã ban hành Thông tư 18/2013/TT-BXD sửa đổi, bổ sung Thông tư 07/2013/TT-BXD, theo đó, bổ sung đối tượng được vay vốn chương trình 30.000 tỷ đồng trong đó có đối tượng là chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, dự án nhà ở công nhân khu công nghiệp.

Ngày 21/8/2014, Chính phủ đã ban hành Nghị quyết số 61/NQ-CP sửa đổi, bổ sung Nghị quyết 02/NQ-CP bổ sung một số đối tượng trong đó có đối tượng được vay vốn là hộ gia đình, cá nhân tham gia cải tạo hoặc đầu tư xây dựng mới nhà ở xã hội để bán, cho thuê, cho thuê mua đối với đối tượng là công nhân, người lao động tại các khu công nghiệp, khu chế xuất, khu kinh tế, khu công nghệ cao, các cơ sở sản xuất công nghiệp, thủ công nghiệp (cả bên trong và bên ngoài khu công nghiệp) của tất cả các ngành, nghề thuộc các thành phần kinh tế. Theo đó, Ngân hàng Nhà nước đã ban hành Thông tư 32/2014/TT-NHNN ngày 18/11/2014 hướng dẫn Nghị

quyết 61/NQ-CP nhằm tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc trong cho vay hỗ trợ nhà ở theo chương trình tín dụng 30.000 tỷ đồng.

Như vậy, các chủ đầu tư là các doanh nghiệp, hộ gia đình, cá nhân đầu tư cải tạo, xây dựng nhà ở để bán/cho thuê/cho thuê mua đối với công nhân được hưởng chính sách cho vay hỗ trợ nhà ở theo chương trình tín dụng 30.000 tỷ theo quy định.

4. Các kiến nghị về chương trình cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết 02/NQ-CP ngày 07/1/2013 của Chính phủ:

- Về kiến nghị: *“Ôn định lãi suất cho vay hỗ trợ nhà ở 3%/năm đối với khách hàng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội và thuê, mua nhà ở thương mại có giá bán dưới 15 triệu đồng/m², với thời gian cho vay là 15 năm”*

Ngày 21/8/2014, Chính phủ ban hành Nghị quyết 61/NQ-CP sửa đổi, bổ sung Nghị quyết 02/NQ-CP ngày 07/01/2013 của Chính phủ. Theo đó, thời gian hỗ trợ đối với khách hàng là hộ gia đình, cá nhân khi vay vốn để mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở thương mại tại các dự án nhà ở đã được nâng từ 10 năm lên 15 năm. Hiện nay, NHNN đã ban hành Thông tư 32/2014/TT-NHNN ngày 18/11/2014 hướng dẫn thi hành Nghị quyết 61/NQ-CP theo đúng chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ.

Riêng về mức lãi suất cho vay hỗ trợ nhà ở, theo quy định tại khoản 3 Điều 4 Thông tư 11/2013/TT-NHNN thì “Định kỳ vào tháng 12 hàng năm, NHNN xác định và công bố lại mức lãi suất áp dụng cho năm tiếp theo, bằng khoảng 50% lãi suất cho vay bình quân của các ngân hàng trên thị trường nhưng không vượt quá 6%/năm”. Ngày 2/11/2014, căn cứ diễn biến mặt bằng lãi suất cho vay, NHNN đã ban hành Quyết định số 21/QĐ-NHNN điều chỉnh giảm lãi suất cho vay từ 6%/năm xuống còn 5%/năm. Như vậy, hiện nay lãi suất cho vay hỗ trợ nhà ở thấp hơn nhiều so với lãi suất cho vay hộ nghèo (7,2%/năm), điều này thể hiện sự chia sẻ, cố gắng của ngành ngân hàng trong việc hỗ trợ những đối tượng đang gặp khó khăn về nhà ở.

- Về kiến nghị đẩy nhanh tiến độ giải ngân gói tín dụng cho vay hỗ trợ nhà ở theo hướng: (i) *Điều chỉnh vốn đối ứng theo quy định về vốn chủ sở hữu của Luật kinh doanh bất động sản. Cho phép doanh nghiệp được thế chấp giá trị quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của dự án đi vay để làm vốn đối ứng; (ii) Đa số các doanh nghiệp có dự án chuyển đổi từ nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội đều gặp khó khăn về tài chính. Vì vậy, việc xem xét các điều kiện về các khoản nợ cũ khi doanh nghiệp vay vốn mới để triển khai nhà ở xã hội sẽ gây khó khăn cho doanh nghiệp. Vì vậy, kiến nghị cho phép các doanh nghiệp này nếu có phương án tính toán hiệu quả, đảm bảo thu hồi được nợ thì không xem xét các điều kiện về các khoản nợ cũ khi vay vốn mới để triển khai dự án nhà ở xã hội theo văn bản số 7558/NHNN-TD ngày 14/10/2013 của NHNN được áp dụng với thời hạn theo gói tín dụng 30.000 tỷ đồng:*

+ Về việc cho phép doanh nghiệp được thế chấp giá trị quyền sử dụng đất và tài sản hình thành trong tương lai của dự án đi vay để làm vốn đối ứng: Thời gian qua, để tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc liên quan đến hoạt động tín dụng ngân hàng nói chung và trong thực hiện gói 30.000 tỷ nói riêng, Ngân hàng Nhà nước đã

phối hợp với Bộ Tư pháp, Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên môi trường ban hành Thông tư liên tịch số 01/201/TTLT/NHNN-BXD-BTP-BTNMT ngày 25/04/2014 về hướng dẫn thủ tục thế chấp nhà ở hình thành trong tương lai. Theo đó, Thông tư đã quy định các tổ chức, cá nhân được dùng nhà ở hình thành trong tương lai để thế chấp vay vốn tại các tổ chức tín dụng, tháo gỡ khó khăn vướng mắc về thủ tục thế chấp, công chứng, đăng ký giao dịch bảo đảm. Đây là công cụ pháp lý quan trọng góp phần tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp tiếp cận vốn vay ngân hàng, khơi thông nguồn vốn cho thị trường bất động sản.

+ Về việc cho phép các doanh nghiệp có dự án chuyển đổi từ nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội được vay vốn mới mà không cần xem xét các điều kiện về các khoản nợ cũ theo văn bản số 7558/NHNN-TD ngày 14/10/2013 của NHNN: Trong thời gian từ 2012 - 2013, do ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu khiến hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp gặp rất nhiều khó khăn, sản xuất đình trệ, tổng cầu giảm thấp, các doanh nghiệp khó có khả năng tiếp cận nguồn vốn tín dụng ngân hàng để sản xuất kinh doanh. Trước tình hình đó, thực hiện Nghị quyết số 11/NQ-CP (năm 2011), Nghị quyết số 13/NQ-CP (năm 2012), Nghị quyết 01/NQ-CP và Nghị quyết 02/NQ-CP (năm 2013) của Chính phủ về các giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất, hỗ trợ thị trường, NHNN đã thực hiện một loạt các biện pháp tháo gỡ khó khăn, hỗ trợ sản xuất cho doanh nghiệp như: Chỉ đạo các TCTD thực hiện Quyết định 780/QĐ-NHNN ngày 23/4/2012 về cơ cấu lại nợ cho khách hàng; Khuyến khích các TCTD đưa lãi suất các khoản vay cũ về mức dưới 13%; Chỉ đạo các TCTD, chi nhánh ngân hàng nước ngoài thực hiện một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho khách hàng vay liên quan đến điều kiện và thủ tục tín dụng theo Công văn số 7558/NHNN-TD ngày 14/10/2013 của NHNN (có hiệu lực thi hành đến hết 31/12/2013)... Những giải pháp này đã giúp tháo gỡ khó khăn cho các doanh nghiệp thời gian qua. Tuy nhiên, hiện nay các doanh nghiệp vẫn gặp nhiều khó khăn, vì vậy NHNN tiếp tục ban hành Thông tư 09/2014/TT-NHNN ngày 18/3/2014 (thay thế Chỉ thị số 04/CT-NHNN ngày 17/9/2013, Quyết định số 780/QĐ-NHNN ngày 23/4/2012 và Thông tư số 12/2013/TT-NHNN ngày 27/5/2013,) tiếp tục cho phép các TCTD được xem xét cơ cấu lại thời hạn trả nợ và giữ nguyên nhóm nợ cho khách hàng nhằm tạo điều kiện cho các doanh nghiệp được cơ cấu lại nợ, tiếp cận nguồn vốn tín dụng mới để vượt qua khó khăn, phục hồi sản xuất, kinh doanh.

Ngoài ra, thực hiện Chỉ thị số 11/CT-TTg ngày 21/5/2014 của Thủ tướng Chính phủ về giải quyết khó khăn, vướng mắc, kiến nghị, thúc đẩy phát triển sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp, góp phần thực hiện thắng lợi nhiệm vụ phát triển kinh tế - xã hội của đất nước; NHNN đã ban hành văn bản số 5342/NHNN-TTGSNH ngày 24/7/2014 yêu cầu các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài nâng cao hiệu quả thẩm định và đánh giá mức độ tín nhiệm của khách hàng vay nhằm tăng cường khả năng cho vay không có bảo đảm bằng tài sản, đơn giản hóa thủ tục cho vay, cơ cấu lại các khoản vay vốn có lãi suất cao trước đây, đảm bảo an toàn hoạt động của các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài theo quy định của pháp luật. Vì vậy, các doanh nghiệp có dự án chuyển đổi từ nhà ở thương mại sang nhà ở xã hội nếu có phương án triển khai hiệu quả, khả thi đề nghị đến làm việc trực tiếp với các ngân hàng được giao triển khai chương trình

cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết 02/NQ-CP của Chính phủ để được hỗ trợ theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Về kiến nghị: “Kéo dài thời hạn thực hiện giải ngân gói tín dụng 30.000 tỷ đồng lên đến 60 tháng kể từ ngày Thông tư 11/2013/TT-NHNN có hiệu lực thi hành (thay vì 36 tháng như quy định hiện nay)”.

Chương trình cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết 02/NQ-CP (gói tín dụng 30.000 tỷ đồng) là một trong những giải pháp của Chính phủ nhằm tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường trong điều kiện kinh tế nước ta năm 2012 vẫn chịu ảnh hưởng từ cuộc khủng hoảng tài chính thế giới làm cho tổng cầu giảm thấp, tồn kho tăng cao. Đến nay, sau hơn một năm triển khai thực hiện, chương trình cơ bản đã đạt được những mục tiêu đặt ra ban đầu như tạo cơ hội cho người có thu nhập thấp có thể mua được nhà ở, tác động đến một phân khúc của thị trường bất động sản, qua đó tạo tác động lan tỏa đến các lĩnh vực khác như xi măng, sắt thép,..., giúp cho thị trường ấm dần lên. Đến nay đã có trên 9.000 khách hàng cá nhân được vay vốn mua nhà và 34 dự án của 31 doanh nghiệp được tiếp cận gói tín dụng hỗ trợ nhà ở. Như vậy, chương trình hỗ trợ nhà ở là một giải pháp mang tính tình thế được Chính phủ sử dụng trong một giai đoạn nhất định nhằm tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường bất động sản và theo quy định thời gian giải ngân của chương trình vẫn còn gần hai năm; Ngân hàng Nhà nước xét thấy thời gian của gói 30.000 tỷ đồng là phù hợp.

Trên đây là ý kiến trả lời của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về nội dung kiến nghị của cử tri thành phố Hồ Chí Minh nêu tại Văn bản số 233/ĐDB-TH ngày 05/11/2014 của Đoàn Đại biểu Quốc hội TP. Hồ Chí Minh. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam trân trọng cảm ơn và rất mong tiếp tục nhận được sự quan tâm, ủng hộ của cử tri đối với hoạt động ngân hàng./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Văn phòng Quốc hội (Vụ Dân nguyện);
- Văn phòng Chính phủ (Vụ III);
- Ban Lãnh đạo NHNN;
- Văn phòng NHNN; ✓
- NHNN CN TP. Hồ Chí Minh;
- Lưu VT, TD, TD3. *Aray*

**KT. THÔNG ĐỐC
PHÓ THÔNG ĐỐC**



Nguyễn Đồng Tiến
Nguyễn Đồng Tiến