

GIẢI TRÌNH CỦA NHNN VỀ Ý KIẾN THAM GIA VÀO DỰ THẢO THÔNG TƯ QUY ĐỊNH VỀ CHO VAY HỖ TRỢ NHÀ Ở THEO NGHỊ QUYẾT SỐ 02/NQ-CP CỦA CHÍNH PHỦ

Ngày 12/3/2013, NHNN đã đăng dự thảo Thông tư quy định về cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02/NQ-CP của Chính phủ lên Website Ngân hàng Nhà nước để xin ý kiến rộng rãi. Ngân hàng Nhà nước xin trân trọng cảm ơn sự đóng góp ý kiến của các tổ chức, cá nhân và xin trao đổi lại một số nội dung để làm rõ hơn các quy định trong dự thảo Thông tư.

1. Về nội dung được nhiều người quan tâm là đối tượng thu nhập thấp, cán bộ, công chức, viên chức, lực lượng vũ trang không được vay vốn ưu đãi để mua nhà ở xã hội, Ngân hàng Nhà nước có ý kiến như sau:

Thông tư của Ngân hàng Nhà nước sắp ban hành để hướng dẫn Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 7/1/2013 của Chính phủ, vì vậy phải đảm bảo hướng dẫn đúng nội dung của Nghị quyết. Tại điểm a mục 3 phần I của Nghị quyết 02 có quy định “NHNN chỉ đạo các ngân hàng thương mại nhà nước dành một lượng vốn hợp lý (tối thiểu khoảng 3% tổng dư nợ của các ngân hàng thương mại nhà nước) để cho các đối tượng thu nhập thấp, cán bộ công chức, viên chức, lực lượng vũ trang vay để thuê, thuê mua nhà ở xã hội và thuê, mua nhà ở thương mại có diện tích nhỏ hơn 70 m², giá bán dưới 15 triệu đồng/m² với lãi suất thấp, kỳ hạn trả nợ phù hợp với khả năng trả nợ của khách hàng và cho vay đối với các doanh nghiệp xây dựng nhà ở xã hội, doanh nghiệp chuyên đổi công năng của dự án đầu tư sang dự án nhà ở xã hội với lãi suất hợp lý và kỳ hạn trả nợ phù hợp với kỳ hạn của nguồn vốn và khả năng trả nợ của khách hàng”.

Mặt khác, Luật nhà ở năm 2005, trong mục 4, chương III (từ điều 45 đến điều 57) về phát triển nhà ở xã hội cũng chỉ quy định 2 hình thức đối với nhà ở xã hội là **thuê và thuê mua** cho cả đối tượng nhà ở xã hội đầu tư từ ngân sách nhà nước và các tổ chức, cá nhân phát triển nhà ở xã hội.

Như vậy, việc không đưa hình thức cho vay để mua nhà ở xã hội vào dự thảo Thông tư là để bảo đảm **thực hiện đúng Nghị quyết số 02/NQ-CP của Chính phủ và Luật Nhà ở năm 2005**. Do đó, cho đến thời điểm này, chưa có đủ cơ sở pháp lý để mua bán nhà ở xã hội, nên việc cho vay cũng chưa đủ cơ sở để quy định tại dự thảo Thông tư.

Ngân hàng Nhà nước hoàn toàn ủng hộ các đối tượng thu nhập thấp, cán bộ công chức, viên chức, lực lượng vũ trang được vay vốn mua nhà ở xã hội theo chương trình này. Bộ Xây dựng đã có Công văn số 402/BXD-QLN ngày 15/3/2013 báo cáo Thủ tướng Chính phủ về vấn đề này. Ngân hàng Nhà nước sẽ bổ sung hình thức **mua nhà ở xã hội** vào Thông tư quy định về cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02 của Chính phủ khi các quy định của pháp luật cho phép.

2. Về đối tượng thu nhập thấp:

Theo quy định tại Nghị định 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh có trách nhiệm xác định mức thu nhập thấp tại địa

phương căn cứ vào hướng dẫn của Bộ Xây dựng và điều kiện cụ thể của từng địa phương.

Theo quy định tại Thông tư số 36/2009/TT-BXD ngày 16/11/2009 của Bộ Xây dựng hướng dẫn việc bán, cho thuê, cho thuê mua và quản lý sử dụng nhà ở cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị và Thông tư số 16/2010/TT-BXD ngày 01/9/2010 hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở, đối tượng thuộc diện được mua nhà thu nhập thấp phải có mức thu nhập bình quân hàng tháng không thuộc diện phải nộp thuế thu nhập cá nhân từ thu nhập thường xuyên theo quy định của pháp luật về thuế thu nhập cá nhân.

Hiện nay, Bộ Xây dựng đang nghiên cứu và chủ trì soạn thảo Nghị định của Chính phủ về quản lý và phát triển nhà ở xã hội để quy định cụ thể hơn về đối tượng thu nhập thấp được đề cập trong Nghị quyết 02 và Thông tư của NHNN.

3. Về tài sản thế chấp: Dự thảo Thông tư quy định rõ, việc cho vay có bảo đảm hay không có bảo đảm do ngân hàng xem xét, quyết định. Một số ý kiến đề nghị Thông tư quy định rõ cá nhân mua nhà thì tài sản đảm bảo chính là căn nhà mua hoặc dự án doanh nghiệp đang xây dựng. Hiện nay, các quy định về giao dịch bảo đảm đã đầy đủ các tài sản và hình thức bảo đảm, vì vậy nếu chỉ quy định bảo đảm bằng chính căn nhà mua/dự án đang xây dựng vào Thông tư là không đầy đủ và có thể hạn chế việc tiếp cận vốn của khách hàng. Người dân/doanh nghiệp có thể sử dụng chính căn nhà mua/dự án đang xây dựng để thế chấp theo quy định của Chính phủ và hướng dẫn của Bộ Xây dựng.

4. Một số ý kiến đề nghị mở rộng thêm nội dung đã được quy định trong Nghị quyết 02, như đề nghị cho vay ưu đãi đối với những căn hộ dưới 80m² (thay vì tối đa 70m²), thời hạn cho vay hỗ trợ 20 năm (thay vì 10 năm), mua đất nền, mua nhà riêng lẻ trong khu dân cư cũng được nằm trong đối tượng được vay hỗ trợ...Ngân hàng Nhà nước ghi nhận và chuyển cho Bộ Xây dựng và các Bộ, Ngành có liên quan nghiên cứu và tham mưu cho Chính phủ theo chức năng.

5. Về quy định tỷ lệ giữa cho vay các đối tượng là doanh nghiệp xây dựng dự án nhà ở xã hội, dự án chuyển đổi công năng sang dự án nhà ở xã hội và cá nhân, hộ gia đình vay để thuê, mua, thuê mua nhà ở: Một số ý kiến lo ngại việc không quy định tỷ lệ cho vay giữa doanh nghiệp và cá nhân, hộ gia đình sẽ dẫn đến việc các doanh nghiệp được vay nhiều hơn. Tuy nhiên, việc quy định cụ thể tỷ lệ (ví dụ như 65% dành cho doanh nghiệp và 35% cho cá nhân, hộ gia đình) trong Thông tư là không khả thi, vì dư nợ cho vay khách hàng tại các ngân hàng thương mại thường xuyên biến động, chưa kể thời hạn cho vay doanh nghiệp chỉ tối đa 5 năm, cá nhân hộ gia đình tối thiểu 10 năm, do đó không thể duy trì tỷ lệ này trong suốt thời gian thực hiện chương trình. Thay vào đó, dự thảo Thông tư quy định các ngân hàng chỉ cho vay các doanh nghiệp xây dựng dự án nhà ở xã hội, dự án chuyển đổi công năng sang dự án nhà ở xã hội nằm trong danh mục các dự án của doanh nghiệp do Bộ Xây dựng thông báo cho NHNN (bao gồm cả dự kiến số tiền xin vay). Với quy định này, Bộ Xây dựng có thể linh hoạt điều tiết

số tiền dành cho doanh nghiệp vay theo mức độ cung cầu về nhà ở xã hội trên thị trường.

6. Về một số ý kiến tham gia khác:

- Về ý kiến cho rằng số tiền 30.000 tỷ đồng là quá nhỏ, đề nghị tăng thêm. Việc triển khai thực hiện cho vay hỗ trợ thị trường bất động sản theo Nghị quyết 02/NQ-CP là một cố gắng lớn của Chính phủ và NHNN trên cả ba phương diện: quy mô của chương trình, thời hạn và lãi suất cho vay. Việc sử dụng 30.000 tỷ đồng đã được Chính phủ và NHNN tính toán rất kỹ, trong đó có tính tới việc ổn định kinh tế vĩ mô và kiểm soát lạm phát trong ngắn và trung dài hạn. NHNN hy vọng rằng gói hỗ trợ nhà ở của Chính phủ sẽ tạo ra niềm tin cho thị trường và cùng với sự tham gia tích cực của các thành phần kinh tế khác, thị trường bất động sản sẽ sớm hồi phục.

- Về lãi suất cho vay, một số ý kiến đề nghị NHNN quy định rõ mức lãi suất sau thời điểm 15/4/2016. Việc quy định mức lãi suất 6%/năm và cố định trong 3 năm là sự cố gắng của Chính phủ và NHNN. Sau thời gian này, NHNN sẽ công bố mức lãi suất mới (vẫn là lãi suất ưu đãi), để phù hợp hơn với tình hình thực tế.

- Về mức chênh lệch lãi suất 1,5% mà các NHTM Nhà nước được hưởng khi cho vay theo chương trình. Có ý kiến cho rằng mức lãi suất này là cao và đề nghị giảm xuống, Ngân hàng Nhà nước có ý kiến như sau:

NHNN hỗ trợ nguồn vốn cho 5 NHTM Nhà nước cho vay theo chương trình; các ngân hàng thực hiện thẩm định, quyết định việc cho vay và chịu trách nhiệm về việc cho vay của mình. Vì vậy, chênh lệch 1,5%/năm mà các ngân hàng được hưởng đã bao gồm chi phí nghiệp vụ (thẩm định, xét duyệt, theo dõi... khoản vay) và rủi ro của khoản vay. Cụ thể là, ngay khi cho vay ngân hàng phải trích 0,75% dự phòng chung (đối với dư nợ từ nhóm 1 đến nhóm 4) và khi nhóm nợ tăng lên thì các mức dự phòng cụ thể cũng tăng lên (tối đa là 100% khoản vay đối với nợ nhóm 5). Mức chênh lệch 1,5% thấp hơn mức chênh lệch giữa lãi suất huy động và cho vay thông thường hiện nay của các ngân hàng, đã thể hiện sự chia sẻ khó khăn đối với khách hàng khi thực hiện chủ trương của Chính phủ.

Ngân hàng Nhà nước rất mong tiếp tục nhận được ý kiến tham gia đóng góp của các tổ chức và cá nhân trong xã hội và thông tin, tuyên truyền chủ trương của Chính phủ và Ngân hàng Nhà nước trên các phương tiện Thông tin đại chúng.

NGÂN HÀNG NHÀ NƯỚC VIỆT NAM 