

BÁO CÁO NGÀNH NGÂN HÀNG VÀ TÀI SẢN ĐẢM BẢO

Tuần 2 tháng 11 – 2013



TỔNG QUAN

- Đến 10/11, VAMC đã mua 12.430 tỉ đồng nợ xấu của 15 ngân hàng
- Gần đây, số phiên đấu thầu vàng gần như đã được NHNN “cố định” ở mức một phiên mỗi tuần, diễn ra vào ngày thứ Sáu...
- Thông tư 18/2013 của Bộ Xây dựng vừa ban hành nói một loạt điều kiện vay gói 30.000 tỷ
- Sau 3 quý tăng trưởng tín dụng thấp, các Ngân hàng dồn vốn cho vay cuối năm
- Giá căn hộ chung cư tại thị trường Hà Nội tiếp tục giảm theo công bố chỉ số giá giao dịch bất động sản căn hộ chung cư quý III của Sở xây dựng Hà Nội
- Tổng giá trị tồn kho tại các dự án phát triển nhà khoảng 102.000 tỷ đồng theo báo cáo của 55/63 địa phương
- Được vay ưu đãi từ Quỹ tiết kiệm nhà ở để mua nhà.

Phòng nghiên cứu
 Khôi thẩm định và dịch vụ khách hàng
 Công ty TNHH Thẩm Định giá AAA
 Trụ sở: 2A Đoàn Kết, Khâm Thiên, Đống Đa,
 Hà Nội
 VPGD: P401, Tòa nhà CT1, KĐT Trung Văn,
 Từ Liêm, Hà Nội
 Tel: +84 4 66627.087
 Email: service@thamdinggiaaaa.com

DIỄN BIẾN CHÍNH SÁCH NGÀNH NGÂN HÀNG

Đến 10/11, VAMC đã mua 12.430 tỉ đồng nợ xấu của 15 ngân hàng

Ông Nguyễn Quốc Hùng - phó chủ tịch hội đồng thành viên Công ty Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng VN (VAMC) - cho biết tính đến ngày 10/11 VAMC đã mua 12.430 tỉ đồng nợ xấu của các ngân hàng thương mại với giá trị sổ sách là 15.700 tỉ đồng. Theo ông Hùng, tổng số ngân hàng đã đề nghị bán nợ cho VAMC đến thời điểm này là 23 ngân hàng với tổng số nợ xấu đề nghị mua lên đến 38.000 tỉ đồng. Hiện VAMC đang trong quá trình thẩm định trước khi phê duyệt. Mục tiêu từ nay đến cuối năm VAMC sẽ mua 30.000-35.000 tỉ đồng nợ xấu. Cũng theo VAMC, Công ty này cũng đang trong quá trình hoàn thiện hồ sơ mua nợ của 3 ngân hàng là Techcombank, GPBank, Maritime Bank. Trong đó, Techcombank dự kiến bán 93 tỷ đồng nợ xấu, GPBank bán 498 tỷ đồng và Maritime Bank bán khoảng 500 tỷ đồng nợ xấu cho VAMC. Như vậy, tổng số ngân hàng đã bán nợ cho Công ty VAMC lên con số 9 ngân hàng. Trước đó 6 ngân hàng Agribank, VNCB, SHB, SCB, Southern Bank, PG Bank đã bán nợ thành công cho VAMC.

Việc các Ngân hàng Thương mại liên tục bán nợ cho VAMC sẽ giúp cho các ngân hàng thương mại chuẩn bị thực hiện theo quy định của thông tư 02 được ban hành ngày 21/01/2013 và hiệu lực từ ngày 01/6/2013, tuy nhiên thời điểm hiệu lực của thông tư 02 đã được chuyển sang ngày 01/6/2014 do diễn biến kinh doanh của ngành ngân hàng 6 tháng đầu năm là hết sức khó khăn, theo đó các NHTM sẽ phải thực hiện quy định về phân loại tài sản có, mức trích, phương pháp trích lập dự phòng rủi ro và việc sử dụng dự phòng để xử lý rủi ro trong hoạt động của TCTD, chi nhánh ngân hàng nước ngoài. Trong đó có một số nội dung quan trọng như bổ sung một số tài sản có phải phân loại các khoản nợ vi phạm vào nhóm nợ xấu (nhóm 3), phải sử dụng kết quả phân loại nợ của trung tâm thông tin tín dụng (CIC) để điều chỉnh kết quả tự phân loại. Có thể nhận thấy việc bán nợ cho VAMC sẽ giúp các NHTM giảm áp lực đáng kể về việc tăng trích lập

dự phòng và làm tăng chi phí vốn ảnh hưởng đến mục tiêu giảm lãi suất của toàn thị trường.

Gần đây, số phiên đấu thầu vàng gần như đã được NHNN “cố định” ở mức một phiên mỗi tuần, diễn ra vào ngày thứ Sáu...

Tuần trước, Ngân hàng Nhà nước cũng tổ chức một phiên đấu thầu vàng duy nhất với 15.000 lượng vàng được chào thầu và 14.800 lượng bán được cho các ngân hàng và doanh nghiệp.

Tuần này, giá vàng SJC giảm sâu, có lúc xuống mức thấp nhất trong gần 3 năm. Tuy nhiên, chênh lệch giữa giá vàng trong nước và thế giới nhìn chung không có sự thay đổi lớn, vẫn duy trì ở ngưỡng khoảng 3,2-3,3 triệu đồng/lượng. Có thể xem đây như một tín hiệu cho thấy không có sự xáo trộn lớn về tương quan cung-cầu vàng trên thị trường bất chấp sự giảm sâu của giá.

Nhìn chung, các quy định áp dụng cho các phiên đấu thầu không có gì mới. Mức đặt thầu tối đa và tối thiểu đối với các đơn vị tham gia phiên đấu thầu vẫn giữ ở mức tương ứng lần lượt là 1.500 lượng và 500 lượng như những phiên trước.

DIỄN BIẾN CHÍNH SÁCH LIÊN QUAN ĐẾN TÀI SẢN ĐẢM BẢO LÀ BẤT ĐỘNG SẢN

Nới một loạt điều kiện vay gói 30.000 tỷ

Thông tư 18/2013 của Bộ Xây dựng vừa ban hành, sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư số 07/2013 về hướng dẫn việc xác định các đối tượng được vay vốn hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết số 02 của Chính phủ (gói 30.000 tỷ).

Về điều kiện được vay vốn đối với cá nhân, hộ gia đình, ngoài các điều kiện như chưa có nhà ở thuộc sở hữu của mình; hoặc có nhà ở chung cư nhưng diện tích nhà ở bình quân của hộ gia đình thấp hơn 8 m² sử dụng/người; có nhà ở riêng lẻ nhưng diện tích nhà ở bình quân của hộ gia đình thấp hơn 8 m² sử dụng/người.

Nay với hướng dẫn mới, Bộ quy định thêm trường hợp được vay với những trường hợp chưa có nhà ở, nhưng có đất ở, và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất ở đó nhỏ hơn diện tích đất được

cấp phép xây dựng theo quy định của UBND cấp tỉnh.

Đáng chú ý, theo quy định của Thông tư, các đối tượng thuộc diện được vay vốn đã quy định tại điều 2 Thông tư số 07/2013 của Bộ Xây dựng trước đây nay “không bị yêu cầu phải xác nhận về thu nhập” trừ trường hợp ngân hàng yêu cầu khách hàng chứng minh về thu nhập để bảo đảm cho phương án trả nợ thì thực hiện theo quy định của ngân hàng.

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG

Sau 3 quý năm 2013 tăng trưởng tín dụng thấp, các Ngân hàng dồn vốn cho vay cuối năm

Những tháng cuối năm, thị trường lại đón nhận nhiều gói tín dụng mới với lãi suất thấp. Tốc độ tăng trưởng tín dụng nhiều ngân hàng cũng cải thiện rõ nét. Cuối tháng 10, Ngân hàng Sài Gòn - Hà Nội (SHB) thông báo đã được Ngân hàng Nhà nước nói chỉ tiêu tăng trưởng tín dụng năm 2013, từ 12% lên 20%. SHB cũng là trường hợp gây bất ngờ khi 6 tháng đầu năm 2013 tăng trưởng tín dụng mới chỉ được 2,7%, nhưng đến cuối tháng 9 đã vọt lên 8,7% so với cuối năm 2012. Trong khi đó, Ngân hàng Phát triển Tp. HCM (HDBank) tiếp tục là một trong những thành viên có tốc độ tăng trưởng tín dụng cao trong hệ thống. 9 tháng đầu năm, tín dụng của HDBank đã tăng 20,39% so với năm 2012, Ngân hàng này dự kiến mức tăng trưởng cả năm 2013 có thể đạt tới 26%.

Một số ngân hàng thương mại cổ phần như ACB, Sacombank... lại tiếp tục mở rộng tín dụng ở kênh tín dụng tiêu dùng. Kênh này dự báo sẽ có tăng trưởng cao và đóng góp đáng kể vào mức tăng trưởng bình quân cả năm của họ. Ở khối quốc doanh, sau khó khăn thể hiện rõ trong 6 tháng đầu năm, hoạt động cho vay của Ngân hàng Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank), Ngân hàng Công thương Việt Nam (VietinBank) cũng đã có chuyển biến; tăng trưởng tín dụng cũng đã có cải thiện trong những tháng gần đây...

Việc có nhiều gói tín dụng và các NHTM thực hiện chính sách tăng trưởng tín dụng trong điều kiện lãi suất đã giảm là một tín hiệu tốt cho thị trường cũng như doanh nghiệp, tuy nhiên các ngân hàng cũng cần giữ được tốc độ tăng

trường và tỷ trọng tăng trưởng dư nợ theo phương án và khẩu vị rủi ro xác định, tránh tình trạng tăng trưởng theo chỉ tiêu, mục tiêu cạnh tranh giữa các NHTM và do ứ thừa vốn cần giải ngân sẽ làm ảnh hưởng đến chất lượng tài sản cũng như nguy cơ phát sinh nợ xấu như trường hợp của cuối năm 2009.

Giá căn hộ chung cư tại thị trường Hà Nội tiếp tục giảm theo công bố chỉ số giá giao dịch bất động sản căn hộ chung cư quý III của Sở xây dựng Hà Nội

Sở Xây dựng Hà Nội vừa công bố chỉ số giá giao dịch bất động sản căn hộ chung cư quý III/2013 của một số khu vực trên địa bàn TP Hà Nội. Đối với giá căn hộ trung cấp, quận Hà Đông có mức giá giảm mạnh nhất là 34%. Đối với phân khúc cao cấp, giảm mạnh nhất là giá căn hộ tại Từ Liêm với mức giảm 29%. Báo cáo của Sở Xây dựng Hà Nội cũng cho biết, chỉ số giao dịch BĐS trung bình tại Hà Nội đã giảm khoảng 20% đối với phân khúc căn hộ trung bình và trung cấp, giảm 15% đối với giao dịch căn hộ cao cấp. (Thời điểm so sánh gốc quý I/2011).

Tồn kho BĐS cả nước khoảng 102 nghìn tỷ đồng

Theo báo cáo của 55/63 địa phương, tổng giá trị tồn kho tại các dự án phát triển nhà khoảng 102.000 tỷ đồng. Trong đó căn hộ chung cư khoảng 23.007 căn, nhà thấp tầng 15.000 căn, đất nền nhà ở 10,6 triệu m², đất nền thương mại 2 triệu m². Như vậy, giá trị tồn kho đã giảm 26.660 tỷ đồng so với tháng 3/2013. Trước đó, trong báo cáo gửi Chính phủ, Bộ Xây dựng cũng cho biết giá trị tồn kho bất động sản tháng 9/2013 (101.889 tỷ), đã giảm 4.206 tỷ đồng (giảm 3,96%) so với tháng 8/2013 (106.095 tỷ).

Được vay ưu đãi từ Quỹ tiết kiệm nhà ở để mua nhà

Đó là nội dung đáng chú ý tại dự thảo quyết định về việc thành lập Quỹ tiết kiệm nhà ở tại TP.HCM và Hà Nội do Bộ Xây dựng vừa trình Chính phủ. Vốn của Quỹ này được hình thành từ ngân sách thành phố cấp cho Quỹ và các nguồn vốn khác. Tổng số tiền tối đa Quỹ cho doanh nghiệp vay đối với mỗi dự án phát triển nhà ở xã hội do Hội đồng quản lý Quỹ quyết định.

Khuyến Cáo

Báo cáo này được viết và phát hành bởi Công ty TNHH Thẩm Định giá AAA (AAA Valuation). Các thông tin cũng như ý kiến trong báo cáo không mang tính chất tư vấn hoặc khuyến nghị những giao dịch liên quan. Bộ phận nghiên cứu của AAA Valuation thực hiện nghiên cứu và đưa ra báo cáo là quân điểm độc lập nhằm phục vụ quý khách hàng và thị trường, AAA Valuation không chịu bất cứ trách nhiệm nào trước những kết quả ngoài ý muốn.

Tất cả những thông tin nêu trong báo cáo phân tích đều đã được thu thập, đánh giá với mức cẩn trọng tối đa có thể. Tuy nhiên, do các nguyên nhân chủ quan và khách quan từ các nguồn thông tin công bố, AAA Valuation không đảm bảo về tính xác thực của các thông tin được đề cập trong báo cáo phân tích cũng như không có nghĩa vụ phải cập nhật những thông tin trong báo cáo sau thời điểm báo cáo này được phát hành. Báo cáo này thuộc bản quyền của AAA Valuation. Mọi hành động sao chép một phần hoặc toàn bộ nội dung báo cáo và/hoặc xuất bản mà không có sự cho phép bằng văn bản của AAA Valuation đều bị nghiêm cấm.

