

BÁO CÁO NGÀNH NGÂN HÀNG VÀ TÀI SẢN ĐẢM BẢO

Tuần 3 tháng 12 – 2013

TỔNG QUAN

- Liệu nợ xấu có giảm còn 3% - 5% trong năm 2014 như các chuyên gia kỳ vọng.
- Ngân hàng tiết kiệm nhà ở đầu tiên sẽ ra đời năm 2017.
- Năm 2014 “ xiết chặt ” cho vay ngoại tệ.
- NHNN: Đến 12/12, tín dụng tăng 8,83%, đặt mục tiêu tăng 12 - 14% cho năm 2014
- NHNN: Sẽ không lùi thêm thời hạn áp dụng Thông tư 02
- Các ngân hàng đứng trước nguy cơ không thu hồi được nợ trong vụ việc công ty có nợ quá hạn tại 7 Ngân hàng.
- Ngày càng nhiều vụ việc phản ánh công tác quản lý tài sản thế chấp là động sản “ một bài toán khó “. Thêm một công ty có nợ quá hạn tại 5 ngân hàng.
- Khó khăn trong việc xác định và quản lý tài sản thế chấp là bất động sản hình thành trong tương lai, một vấn đề không mới nhưng các NHTM vẫn khó quản lý được rủi ro.
- Xác định mức thuế chuyển nhượng bất động sản.
- Gói 30.000 tỷ tăng tốc giải ngân cuối năm.



Phòng nghiên cứu
Khối 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

Nợ xấu có giảm được còn 3% - 5% năm 2014 như các chuyên gia kỳ vọng

Theo nhận định của các chuyên gia tại trung tâm nghiên cứu BIDV cho rằng 2014 tín dụng vẫn là kênh chủ đạo của chính sách tiền tệ và NHNN sẽ tiếp tục các biện pháp tháo gỡ “nút thắt” tăng trưởng tín dụng năm tới 13% - 15%

Về xử lý nợ xấu Tiến sĩ Lê Xuân Nghĩa cho rằng : năm 2013 đã xử lý 30% nợ xấu và năm 2014 NHNN đang thúc đẩy các biện pháp khuyến khích đầu tư để có thể xử lý nốt phần nợ xấu còn lại. Nợ xấu có thể còn 3% - 5% vào năm 2014.

Chúng tôi cho rằng con số 3% - 5% là khó đạt được về mặt ý nghĩa kinh tế, kinh nghiệm tại một số nước ASEAN có nợ xấu từ 15% - đến 30% sau khủng hoảng tài chính Châu Á 1998, phải mất 3 đến 5 năm để đưa được nợ xấu về khoảng 5%, trong điều kiện Ngân hàng Trung ương phải hoạt động độc lập với Chính phủ và sự hỗ trợ tài chính của IMF. Tại Việt Nam, công tác xử lý nợ xấu mới được chú trọng trong quý cuối cùng năm 2013 bằng việc ra đời của VAMC.

Ngân hàng tiết kiệm nhà ở đầu tiên sẽ ra đời năm 2017.

Thứ trưởng Bộ xây dựng Nguyễn Trần Nam phát biểu trong hội nghị tham vấn cùng đại sứ Đức: hiện nay thu nhập bình quân của Việt Nam 2000USD/người/năm và sẽ tăng lên gấp đôi vào 4 năm tới và mô hình ngân hàng tiết kiệm nhà ở thích hợp ra đời vào năm 2017.

Cũng theo các chuyên gia Đức : mô hình này được thực hiện thì nhà nước và cá nhân đều hưởng lợi, đây là mô hình người dân tự nguyện đóng góp và xã hội hóa, thay vì dùng vốn ngân sách thì sử dụng vốn tư nhân và vốn nhân rồi của người dân.

Người dân sẽ gửi tiết kiệm hàng tháng được 50% số tiền trên tổng giá trị nhà muốn mua thì sẽ được vay 50% còn lại và sẽ trả dần cho Ngân hàng tiết kiệm nhà ở.

Năm 2014 “xiết chặt” cho vay ngoại tệ.

Theo thông tư 29/2013/TT – CP ngày 6/12/2013 NHNN quy định cho vay bằng ngoại tệ của TCTD phải là người cư trú. Các TCTD vay bằng ngoại tệ phải có văn bản đề nghị NHNN. Ưu tiên trong các lĩnh vực phát triển sản xuất kinh doanh theo quy định của chính phủ đã ban hành. Nội dung văn bản phải đảm bảo các tổ chức đã thẩm định tài sản đảm bảo rõ ràng, dự án phương thức kinh doanh của khách hàng phải khả thi đáp ứng đủ điều kiện vay vốn và có khả năng thu hồi nợ đúng hạn. TCTD phải cam kết chịu trách nhiệm với kết quả thẩm định.

NHNN: Đến 12/12, tín dụng tăng 8,83%, đặt mục tiêu tăng 12 - 14% cho năm 2014

Đến ngày 12/12/2013 tổng phương tiện thanh toán tăng 14,64% so với cuối năm 2012, huy động vốn tăng 15,61%. NHNN đặt mục tiêu năm 2014 tổng phương tiện thanh toán tăng 16-18%, tín dụng khoảng 12-14%.

Số liệu được Ngân hàng Nhà nước (NHNN) công bố tại buổi họp báo cuối năm đang được tổ chức tại trụ sở cho thấy, tính đến ngày 12/12/2013 tín dụng toàn hệ thống các tổ chức tín dụng chỉ đạt 8,83% so với cuối năm 2012. Đầu năm NHNN đã đề mục tiêu tăng trưởng tín dụng của năm 2013 là 12%.

NHNN: Sẽ không lùi thêm thời hạn áp dụng Thông tư 02

Theo ông Đặng Văn Thảo - Phó Chánh thanh tra (NHNN), việc hoãn Thông tư 02 (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 tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài) trong năm 2013 đã tạo điều kiện tối đa cho các doanh nghiệp tiếp cận vay vốn ngân hàng, hỗ trợ thúc đẩy tín dụng cho nền kinh tế, giảm mặt bằng lãi suất cho vay, tháo gỡ khó khăn cho sản xuất, kinh doanh; Đồng thời giúp cho tổ chức tín dụng có thêm thời gian để chủ động xây dựng lộ trình thực hiện và chuẩn bị các điều kiện để có thể áp dụng đầy đủ quy định của Thông tư này trong năm 2014.

Đã xử lý được gần 106 nghìn tỷ đồng nợ xấu

Đến 16/12, VAMC đã mua hơn 28.000 tỷ đồng nợ xấu. Tổng số nợ xấu đã xử lý và đưa ra theo dõi ngoại bảng năm 2012 và 10 tháng đầu năm 2013 là 105,9 tỷ đồng.

Con số này được Vụ trưởng Vụ chính sách Tiền tệ Nguyễn Thị Hồng công bố tại buổi họp báo “Triển khai nhiệm vụ ngành ngân hàng 2014”, đang diễn ra tại trụ sở của NHNN (chiều ngày 16/12/2013).

Cụ thể, đối với mục tiêu xử lý nợ xấu, tính tới ngày 16/12/2013 Công ty Quản lý tài sản của các TCTD (VAMC) đã mua được gần 28.170 tỷ đồng dư nợ gốc, 22.863 tỷ đồng giá mua của 26 TCTD.

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG LIÊN QUAN ĐẾN TÀI SẢN ĐẢM BẢO

Các ngân hàng đứng trước nguy cơ không thu hồi được nợ trong vụ việc công ty Trường Ngân có nợ quá hạn tại 7 ngân hàng.

Tiếp theo báo cáo tuần trước được chúng tôi đề cập, theo thông tin mới nhất vụ Công ty Trường Ngân tại TP Bình Dương cam kết dùng 3.360 tấn cafe “cùng lúc” thế chấp tại 7 ngân hàng gồm Techcombank, Vietinbank, Agribank, VIB, MSB, MB, OCB. Hiện công ty không có khả năng hoàn nợ, Khi các NH kiểm tra xét nợ

kho hàng thì có tới 800 tấn là vỏ, tạp chất và rác.....dẫn tới hậu quả nghiêm trọng các ngân hàng có nguy cơ “trắng tay “ không thu hồi lại nợ chỉ biết “ cầu cứu “ công an. Theo các chuyên gia nhận định trách nhiệm lớn nhất do lỏng lẻo trong việc thẩm định tài sản thế chấp là động sản trước khi giải ngân của các ngân hàng. Đây là hệ quả của việc chạy theo tài sản thế chấp và yếu trong khâu quản trị rủi ro hoạt động liên quan đến nhân sự như cơ chế giám sát, cảnh báo rủi ro sớm. Trong khi đó các NHTM chưa ý thức được việc cần sử dụng dịch vụ thẩm định độc lập hay đánh giá định kỳ để có hiệu quả giám sát cao hơn trong việc kiểm tra chéo.

Ngày càng nhiều vụ việc phản ánh công tác quản lý tài sản thế chấp là động sản “một bài toán khó”. Thêm một công ty có nợ quá hạn tại 5 ngân hàng

Công ty Minh Hiếu ở ấp 2 huyện Giá Rai thế chấp kho tôm thành phẩm đông lạnh 121 tấn trị giá 31 tỷ đồng) tại 4 ngân hàng gồm :NH TMCP An Bình (chi nhánh Bạc Liêu), BIDV (chi nhánh Cà Mau), BIDV (chi nhánh Bạc Liêu), NH Á Châu (chi nhánh Cà Mau) để vay tiền sản xuất. Nay công ty không có khả năng hoàn nợ với tổng số nợ lên tới 128 tỷ đồng. Khi kiểm tra kho tôm 121 tấn chỉ còn lại 52 kg, khiến các NH một lần nữa lao đao chỉ biết chờ công an vào cuộc.

Khó khăn trong việc xác định và quản lý tài sản thế chấp là bất động sản hình thành trong tương lai

Trong báo cáo gửi diễn đàn doanh nghiệp

Việt Nam (VBF) 2013 . Các chuyên gia công tác ngân hàng (BWG) cho rằng :

Trên thực tế các chủ đầu tư có thể sử dụng các dự án đang xây dựng để thế chấp vay vốn tại các ngân hàng, còn khách hàng là cá nhân có thể thế chấp căn hộ để trả tiền

mua căn hộ. Như vậy cùng một tài sản đảm bảo có thể thế chấp vay vốn 2 lần. Các NH cần có sự quản lý rõ ràng độc lập trong việc thẩm định tài sản là BĐS nhằm đảm bảo quyền lợi của các ngân hàng.

Đây không phải là vấn đề mới, khi hàng loạt dự án triển khai từ giai đoạn 2009 đã được các NHTM cho chủ đầu tư vay vốn và tiếp tục cho các khách hàng cá nhân thực hiện vay vốn với tài sản đảm bảo chính là hợp đồng góp vốn của các dự án mà Ngân hàng tài trợ vốn cho chủ đầu tư, thực tế đã có những trường hợp đổ vỡ khi hàng loạt dự án bị treo do thiếu vốn hoặc chủ đầu tư phá sản. Nhưng nếu thực hiện như nhóm công tác ngân hàng BWB khuyến nghị thì các Ngân hàng Thương mại cũng sẽ gặp khó khăn trong hoạt động kinh doanh, đặc biệt sản phẩm cho vay trong điều kiện kinh doanh tại một thị trường với sản phẩm ngân hàng nghèo nàn như Việt Nam.

Giải pháp hiện tại cho vấn đề này cho các Ngân hàng Thương mại là cần xác định khẩu vị rủi ro phù hợp và phải “lựa cơm gạo nếp” trong công tác chọn lựa khách hàng. Và đặc biệt chú trọng đến công tác quản trị rủi ro bằng hoạt động thẩm định, đánh giá năng lực của chủ đầu tư và xây dựng hạn mức phù hợp.

Xác định mức thuế chuyển nhượng BĐS

Bộ tài chính vừa ban hành công văn hướng dẫn áp dụng thuế suất khi chuyển nhượng BĐS. BĐS mua trước 1/1/2009 không có hóa đơn chứng từ, chỉ có giấy viết tay nay chuyển nhượng sẽ áp dụng thuế suất 2%.

Áp dụng 2% trên giá chuyển nhượng với trường hợp mua bán BĐS có hợp đồng công chứng nhưng không xác định được giá vốn và chi phí liên quan.

Gói 30.000 tỷ tăng tốc giải ngân cuối năm và có thể mở rộng ngân hàng tham gia

Chỉ trong nửa đầu tháng 12, các ngân hàng đã giải ngân hơn 100 tỷ đồng, đưa tổng số vốn cho vay thực tế từ đầu chương trình lên gần 556 tỷ đồng.

Theo đó, tính đến hết ngày 15/12/2013, ngân hàng xác nhận đăng ký hợp đồng cho vay đối với 11 doanh nghiệp với số tiền 1.127 tỷ đồng, trong đó giải ngân cho 6 đơn vị 205 tỷ đồng.

Đối với hộ gia đình, cá nhân, 5 ngân hàng cam kết cho 1.450 khách hàng vay 527 tỷ đồng. Trong đó, nhà băng đã giải ngân cho 1.436 khách hàng với dư nợ 350 tỷ đồng.

Như vậy, tính 15/12, gói hỗ trợ nhà ở chi 555,7 tỷ đồng, tăng hơn 100 tỷ đồng so với thời điểm cuối tháng 11. Trong nửa đầu tháng 12, số tiền giải ngân đã lên tới hơn 100 tỷ đồng, gần bằng cả tháng 11, gấp 3 lần tốc độ giải ngân trong tháng 6 và 7.

Theo Phó thống đốc NHNN Nguyễn Đồng Tiến, thời gian tới có thể mở rộng các ngân hàng tham gia gói hỗ trợ cho vay mua nhà, thay vì chỉ giới hạn 5 ngân hàng quốc doanh như hiện nay.

Bên cạnh đó, vị đại diện NHNN cũng đề nghị yêu cầu các địa phương đẩy nhanh tiến độ đổi giấy phép từ nhà thương mại sang nhà ở xã hội để tạo nguồn cung ổn định cho phân khúc này

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 quan 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.



Phát triển cùng giá trị thực