Dự thảo thông tư thay thế Thông tư 36/2014 ảnh hưởng đến ngành ngân hàng và bất động sản

Để tiến gần hơn với thông lệ quốc tế (Basel 1 và Basel 2) trên cơ sở duy trì tỷ lệ an toàn vốn, bảo vệ quyền lợi của người gửi tiền và tăng cường khả năng chịu đựng rủi ro của các tổ chức tín dụng trước những cú sốc của thị trường thì Ngân hàng nhà nước (NHNN) đã công bố dự thảo thông tư thay thế Thông tư 36/2014/TT-NHNN. Dưới đây là hai điểm thay đổi chúng tôi cho rằng sẽ ảnh hưởng đến dòng vốn ngân hàng dành cho thị trường bất động sản (BĐS):

	Thông tư 36/2014	**Dự thảo thông tư thay thế**
Tỷ lệ tối đa vốn ngắn hạn được sử dụng cho vay trung, dài hạn	40% từ 1/1/2019	Hai phương án: **Phương án 1**: - 40% từ ngày Thông tư này có hiệu lực đến 30/6/2020 - 35% từ 1/7/2020 đến 30/6/2021 - 30% từ 1/7/2021 **Phương án 2**: - 40% từ ngày Thông tư này có hiệu lực đến 30/6/2020 - 37% từ 1/7/2020 đến 30/6/2021 - 34% từ 1/7/2021 đến 30/6/2022 - 30% từ 1/7/2022
Hệ số rủi ro	Khoản phải đòi có hệ số rủi ro 50% là các khoản phải đòi được bảo đảm toàn bộ bằng nhà ở (bao gồm cả nhà ở hình thành trong tương lai), quyền sử dụng đất, công trình xây dựng gắn với quyền sử dụng đất của bên vay.	**Khoản phải đòi có hệ số rủi ro 50%**: Khoản phải đòi được bảo đảm toàn bộ bằng nhà ở (bao gồm cả nhà ở hình thành trong tương lai), quyền sử dụng đất, công trình xây dựng gắn với quyền sử dụng đất của bên vay và đáp ứng một trong các điều kiện sau: - Là khoản cho vay để phục vụ hoạt động kinh doanh theo quy định của Ngân hàng Nhà nước. - Là khoản cho vay cá nhân để khách hàng mua nhà ở xã hội, mua nhà ở theo các chương trình, dự án hỗ trợ của Chính phủ. - Là khoản cho vay cá nhân để khách hàng mua nhà có giá trị dư nợ gốc dưới 1,5 tỷ đồng. **Khoản phải đòi có hệ số rủi ro 150%**: Khoản phải đòi đối với cá nhân phục vụ nhu cầu đời sống mà dư nợ gốc của một khách hàng có giá trị từ 3 tỷ đồng trở lên.

Nhận định của ACBS: Những thay đổi trong dự thảo sẽ thúc đẩy các công ty BĐS giảm phụ thuộc vào vốn vay ngân hàng và chủ động tìm kiếm các nguồn vốn khác như phát hành cổ phiếu và trái phiếu hoặc hợp tác với các đối tác nước ngoài. Trên thực tế, một số công ty niêm yết đã chuẩn bị cho quá trình siết tín dụng này từ rất lâu trước đó, ví dụ như Vinhomes (VHM) và Đất Xanh (DXG) phát hành trái phiếu cho nhà đầu tư trong và ngoài nước và Nam Long (NLG) hợp tác với các đối tác chiến lược đến từ Nhật Bản và Singapore. Do đó, dự thảo này sẽ gia tăng thách thức đối với công ty BĐS nào chưa xây dựng được thương hiệu uy tín, sử dụng tỷ lệ đòn bẩy cao hoặc tập trung vào phân khúc BĐS cao cấp. Bên cạnh đó, sự thay đổi này sẽ khuyến khích dòng vốn ngân hàng tập trung hơn vào nhà ở xã hội và nhà ở vừa túi tiền để giải quyết nhu cầu nhà ở của đa số người dân và duy trì sự phát triển bền vững của thị trường BĐS.

Những thay đổi trên cho thấy NHNN đang hiện thực hóa định hướng phát triển thị trường trái phiếu doanh nghiệp trở thành kênh cung ứng vốn dài hạn chính cho nền kinh tế. Quy định trên sẽ tác động đến toàn hệ thống chứ không chỉ riêng các ngân hàng tích cực cho vay lĩnh vực BĐS như TCB, VPB và HDB, v.v. Khi đó các ngân hàng có thể sẽ phải điều chỉnh chiến lược phát triển tín dụng và đẩy nhanh tiến độ tăng vốn để đáp ứng tỷ lệ CAR theo quy định.

Ngoài ra, bản dự thảo còn bổ sung quy định về việc ngân hàng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài không được cấp tín dụng để khách hàng đầu tư/kinh doanh trái phiếu của doanh nghiệp là công ty con của chính ngân hàng đó. Để tránh tình trạng một số ngân hàng tài trợ gián tiếp cho công ty tài chính (CTTC) thuộc sở hữu ngân hàng mẹ thông qua việc ngân hàng cho khách hàng vay để mua trái phiếu của CTTC đó.

Phạm Thái Thanh Trúc & Trần Thị Hải Yến
trucptt@acbs.com.vn
yentran@acbs.com.vn

Nguyên Tắc Khuyến Nghị

GIỮ: nếu giá mục tiêu cao/thấp hơn 0-15% (bao gồm suất sinh lợi cổ tức) so với giá thị trường.
MUA: nếu giá mục tiêu cao hơn 15% hoặc hơn (bao gồm suất sinh lợi cổ tức) so với giá thị trường.
BÁN: nếu tổng tỷ suất sinh lợi 12 tháng (bao gồm cổ tức) thấp hơn -15%.

Xác Nhận Của Chuyên Viên Phân Tích

Chúng tôi,các tác giả của bản báo cáo phân tích này, xác nhận rằng (1) các quan điểm được trình bày trong bản báo cáo phân tích này là của chúng tôi (2) chúng tôi không nhận được bất kỳ khoản thu nhập nào, trực tiếp hoặc gián tiếp, từ các khuyến nghị hoặc quan điểm được trình bày đó.

Công Bố Thông Tin Quan Trọng

ACBS và các tổ chức có liên quan của ACBS (sau đây gọi chung là ACBS) đã có hoặc sẽ tiến hành các giao dịch theo giấy phép kinh doanh của ACBS với các công ty được trình bày trong bản báo cáo phân tích này. Danh mục đầu tư trên tài khoản tự doanh chứng khoán của ACBS cũng có thể có chứng khoán do các công ty này phát hành. Vì vậy nhà đầu tư nên lưu ý rằng ACBS có thể có xung đột lợi ích ở bất kỳ thời điểm nào.
ACBS phát hành nhiều loại báo cáo phân tích,bao gồm nhưng không giới hạn ở phân tích cơ bản, phân tích cổ phiếu, phân tích định lượng hoặc phân tích xu hướng thị trường.Các khuyến nghị trên mỗi loại báo cáo phân tích có thể khác nhau,nguyên nhân xuất phát từ sự khác biệt về thời hạn đầu tư, phương pháp phân tích áp dụng và các nguyên nhân khác.

Tuyên Bố Miễn Trách Nhiệm

Bản báo cáo phân tích này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin, ACBS không cung cấp bất kỳ bảo đảm rõ ràng hay ngụ ý nào và không chịu trách nhiệm về sự phù hợp của các thông tin chứa đựng trong báo cáo cho một mục đích sử dụng cụ thể. ACBS sẽ không xem những người nhận báo cáo,không nhận trực tiếp từ ACBS, là khách hàng của ACBS.Giá chứng khoán được trình bày trong kết luận của báo cáo (nếu có) chỉ mang tính tham khảo.ACBS không đề nghị hoặc khuyến khích nhà đầu tư tiến hành mua hoặc bán bất kỳ chứng khoán nào dựa trên báo cáo này. **ACBS, các tổ chức liên quan của ACBS, ban quản lý, đối tác hoặc nhân viên của ACBS sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ (a) các thiệt hại trực tiếp, gián tiếp; hoặc (b) các khoản tổn thất do mất lợi nhuận, doanh thu, cơ hội kinh doanh hoặc các khoản tổn thất khác, kể cả khi ACBS đã được thông báo về khả năng xảy ra thiệt hại hoặc tổn thất đó, phát sinh từ việc sử dụng bản báo cáo phân tích này hoặc thông tin trong đó**. Ngoài các thông tin liên quan đến ACBS,các thông tin khác trong bản báo cáo này được thu thập từ các nguồn mà ACBS cho rằng đáng tin cậy, tuy nhiên ACBS không bảo đảm tính đầy đủ và chính xác của các thông tin đó, Các quan điểm trong báo cáo có thể bị thay đổi bất kỳ lúc nào và ACBS không có nghĩa vụ cập nhật các thông tin và quan điểm đã bị thay đổi đó cho nhà đầu tư đã nhận báo cáo này.
Bản báo cáo có chứa đựng các giả định,quan điểm của chuyên viên phân tích, tác giả của báo cáo, ACBS không chịu trách nhiệm cho bất kỳ sai sót nào của họ phát sinh trong quá trình lập báo cáo,đưa ra các giả định, quan điểm.Trong tương lai, ACBS có thể sẽ phát hành các bản báo cáo có thông tin mâu thuẫn hoặc thậm chí có nội dung kết luận đi ngược lại hoàn toàn với bản báo cáo này.Các khuyến nghị trong bản báo cáo này hoàn toàn là của riêng chuyên viên phân tích,các khuyến nghị đó không được đưa ra dựa trên các lợi ích của bất kỳ cá nhân tổ chức nào, kể cả lợi ích của ACBS.Bản báo cáo này không nhằm đưa ra các lời khuyên đầu tư cụ thể,cũng như không xem xét đến tình hình và điều kiện tài chính của bất kỳ nhà đầu tư nào, những người nhận bản báo cáo này. Vì vậy các chứng khoán được trình bày trong bản báo cáo có thể không phù hợp với nhà đầu tư. ACBS khuyến nghị rằng nhà đầu tư nên tự thực hiện đánh giá độc lập và tham khảo thêm ý kiến chuyên gia khi tiến hành đầu tư. Giá trị và thu nhập đem lại từ các khoản đầu tư có thể thay đổi hàng ngày tùy theo thay đổi của nền kinh tế và thị trường chứng khoán. Các kết luận trong báo cáo không nhằm tiên đoán thực tế do đó nó có thể khác xa so với thực tế, kết quả đầu tư của quá khứ không bảo đảm cho kết quả đầu tư của tương lai.
Bản báo cáo này có thể không được phát hành rộng rãi trên phương tiện thông tin đại chúng hay được sử dụng, trích dẫn bởi các phương tiện thông tin đại chúng mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của ACBS. Việc sử dụng không có sự đồng ý của ACBS sẽ bị xem là bất hợp pháp và cá nhân,tổ chức vi phạm có nghĩa vụ bồi thường mọi thiệt hại, tổn thất (nếu có) đã gây ra cho ACBS từ sự vi phạm đó.
Trong trường hợp quốc gia của nhà đầu tư nghiêm cấm việc phân phối hoặc nhận các báo cáo phân tích như thế này thì nhà đầu tư cần hủy bản báo cáo này ngay lập tức, nếu không nhà đầu tư sẽ hoàn toàn tự chịu trách nhiệm.
ACBS không cung cấp dịch vụ tư vấn thuế và không nội dung nào trong bản báo cáo này được xem như có nội dung tư vấn thuế. Do đó khi liên quan đến vấn đề thuế, nhà đầu tư cần tham khảo ý kiến của chuyên gia dựa trên tình hình và điều kiện tài chính cụ thể của nhà đầu tư.
Bản báo cáo này có thể chứa đựng các đường dẫn đến trang web của bên thứ ba, ACBS không chịu trách nhiệm đối với nội dung trên các trang web này. Việc đưa đường dẫn chỉ nhằm mục đích tạo sự thuận tiện cho nhà đầu tư trong việc tra cứu thông tin; do đó nhà đầu tư hoàn toàn chịu các rủi ro khi truy cập các trang web này.
© Copyright ACBS (2019).Mọi quyền sở hữu trí tuệ và quyền tác giả là của ACBS và/hoặc chuyên viên phân tích. Bản báo cáo phân tích này không được phép sao chép,toàn bộ hoặc một phần, khi chưa có sự đồng ý bằng văn bản của ACBS.