

DỰ THẢO SỬA ĐỔI TT36/2014/TT-NHNN

Ngày 4 tháng 02 năm 2016

TIN CẬP NHẬT



NHNN vừa công bố Dự thảo sửa đổi TT36/2014/TT-NHNN ngày 03 tháng 02 năm 2016 với một số thay đổi. Tuy nhiên, chúng tôi muốn đi sâu vào những thay đổi chính liên quan đến cho vay bất động sản bao gồm:

(1) giảm tỷ lệ tối đa nguồn vốn ngắn hạn cho vay trung dài hạn và

(2) tăng hệ số rủi ro của cho vay bất động sản (BDS) từ 150% lên 250%.

	TT 13, 15	TT36	Dự thảo	Tác động
1	Hệ số rủi ro của "Các khoản phải đòi để kinh doanh bất động sản" là 250%	Hệ số rủi ro của "Các khoản phải đòi để kinh doanh bất động sản" là 150%	Hệ số rủi ro của "Các khoản phải đòi để kinh doanh bất động sản" tăng lại thành 250%	<ul style="list-style-type: none">Kiểm soát rủi ro và nguồn vốn đổ vào lĩnh vực này
2	Khoản 1 Điều 5 Tỷ lệ tối đa nguồn vốn ngắn hạn cho vay trung dài hạn: a. NHTMCP: 30% b. Chi nhánh NH nước ngoài: 30% c. Tổ chức tài chính phi ngân hàng: 30% d. NH hợp tác xã: 20%	Khoản 5 Điều 17 Tỷ lệ tối đa nguồn vốn ngắn hạn cho vay trung dài hạn: a. NHTMCP: 60% b. Chi nhánh NH nước ngoài: 60% c. Tổ chức tài chính phi ngân hàng: 200% d. NH hợp tác xã: 60%	Khoản 14 Điều 1 Tỷ lệ tối đa nguồn vốn ngắn hạn cho vay trung dài hạn: e. NHTMCP: 40% f. Chi nhánh NH nước ngoài: 40% g. Tổ chức tài chính phi ngân hàng: 80% h. NH hợp tác xã: 40%	<ul style="list-style-type: none">Hạn chế cấp tín dụng trung dài hạnGiảm rủi ro thanh khoảnGiảm tập trung cấp tín dụng bất động sản (chủ yếu cho vay trung dài hạn)
3	Khoản 1 Điều 18 Tỷ lệ tối đa dư nợ cho vay so với tổng tiền gửi: a. NHTM: 80%; b. Tổ chức tài chính phi NH: 85%;	Khoản 5 Điều 21 Tỷ lệ tối đa dư nợ cho vay so với tổng tiền gửi: a. NHTMNN: 90%; b. NHTM tư nhân: 80%;	Khoản 17 Điều 1 Tỷ lệ tối đa dư nợ cho vay so với tổng tiền gửi: c. NHTMNN: 90%; d. NHTMCP do Nhà nước sở hữu trên 50% VDL: 90% e. NHTM tư nhân: 80%;	<ul style="list-style-type: none">Hỗ trợ các NHTMCP do Nhà nước sở hữu trên 50% hoàn thành các nhiệm vụ liên quan đến tái cấu trúc ngành NH
4	N/A	Khoản 6 Điều 17 Tỷ lệ tối đa nguồn vốn ngắn hạn cho đầu tư vào TPCP: a. Chi nhánh NHNNg: 15%, b. NH hợp tác xã: 40%	Khoản 15 Điều 1 Tỷ lệ tối đa nguồn vốn ngắn hạn cho đầu tư vào TPCP: a. Chi nhánh NHNNg: 35%, tương đương NHTMCP trong nước b. NH hợp tác xã: 35%	<ul style="list-style-type: none">Thu hút vốn đầu tư trong ngoài nước vào TPCP

Hệ số rủi ro cho vay bất động sản

Những động thái này phát ra tín hiệu cho thị trường và hệ thống ngân hàng về những rủi ro đi kèm với việc tăng trưởng nóng ngành bất động sản. Đến cuối tháng 9 năm 2015, cho vay kinh doanh bất động sản chiếm 8,05% tổng dư nợ tín dụng, tương đương 358.377 tỷ đồng. Trong 9T2015, tăng trưởng cho vay kinh doanh bất động sản đạt 14,59% trong khi tăng trưởng tín dụng toàn hệ thống là 12,09%. Theo quy định tại khoản 3 Điều 3 Thông tư 36 “Kinh doanh bất động sản là việc bỏ vốn đầu tư tạo lập, mua, nhận chuyển nhượng, thuê, thuê mua bất động sản để bán, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua nhằm mục đích sinh lợi”, do đó, việc thay đổi hệ số rủi ro của “khoản phải đòi để kinh doanh bất động sản” không ảnh hưởng đến các chương trình, chính sách cho vay mua nhà ở Chính phủ. Do đó, *tác động của sự thay đổi quy định này là không đáng kể đối với các khoản cho vay cá nhân mua nhà trả góp, sửa nhà.*

Trong năm 2015, NHNN đã ban hành Chỉ thị 05/CT-NHNN tăng cường kiểm soát rủi ro trong hoạt động cấp tín dụng đối với các dự án BOT và BT giao thông. Các ngân hàng chủ yếu huy động vốn ngắn hạn, nhưng những dự án này lại đòi hỏi nguồn vốn trung và dài hạn, do đó có thể dẫn đến rủi ro thanh khoản cho các ngân hàng. Nguồn vốn cho các dự án BOT và BT giao thông chủ yếu đến từ các ngân hàng như CTG, BIDV và SHB. Nếu chúng ta chỉ nhìn vào 63 dự án BOT, BT do Bộ Giao thông vận tải quản lý thì có đến 89% tổng mức đầu tư là huy động từ các NH, tương đương 135.000 tỷ đồng. Trong thực tế, một số dự án BOT đã bị sai lệch về bản chất. Một số rủi ro tiềm ẩn trong quá trình cho vay các dự án này bao gồm: (1) sức khỏe tài chính yếu kém của chủ đầu tư, (2) nhiều dự án chậm tiến độ, (3) một số dự án bị tăng tổng mức đầu tư, (4) theo ND 15, nhà đầu tư chỉ cần góp tối thiểu 10-15% tổng vốn đầu tư là được, vì vậy, phần lớn các dự án BOT có tỷ lệ nợ vay lên tới 85 % tổn mức đầu tư hoặc cao hơn, dồn gần hết rủi ro về phía NH, thổi phồng tỷ lệ nợ xấu ngân hàng. Ngoài ra, khi các dự án được chính phủ bảo lãnh, NH thường sẽ thiếu thận trọng trong khâu thẩm định và giám sát tài chính dự án, mặc định là Chính phủ sẽ giải cứu nếu phát sinh rủi ro. Chúng tôi cho rằng đây là một trong những lý do của việc điều chỉnh giảm tỷ lệ tối đa vốn ngắn hạn cho vay trung dài hạn.

Tác động lên Ngân hàng:

Một số ngân hàng có tỷ trọng lớn cho vay bất động sản và xây dựng như BID (22,9%) CTG (16,3%), VCB (15%), MBB (13,%), STB (12,9%), TCB (22,4%) sẽ bị ảnh hưởng, vì họ phải thắt chặt cho vay bất động sản, mảng cho vay lợi nhuận cao với kỳ hạn dài hơn.

Tác động lên Chủ đầu tư:

Đồng thời, các chủ đầu tư có uy tín trên thị trường như: Tập đoàn Vingroup (tỷ lệ đòn bẩy 1,1), Sudico (tỷ lệ đòn bẩy 0,7), PDR (tỷ lệ đòn bẩy 1,2) cũng sẽ bị ảnh hưởng tiêu cực do họ đang triển khai nhiều dự án cùng một lúc. Tuy nhiên, vì đây là một dự thảo sửa đổi quan trọng, chúng tôi kỳ vọng thời gian phê duyệt sẽ kéo dài và thị trường thường có một năm để chuẩn bị sẵn sàng cho những thay đổi này. Tuy nhiên, tâm lý nhà đầu tư thường tác động đến thị trường chứng khoán rất sớm trước khi quy định có hiệu lực, do đó, các nhà đầu tư nên theo dõi sát sao các cổ phiếu bất động sản trong nửa cuối năm 2016. Thông tư 36 sửa đổi nhìn chung sẽ hạn chế dòng tiền cho vay vào lĩnh vực bất động sản, trong ngắn hạn có thể làm giảm cả cung và cầu và kiềm chế đà tăng của thị trường bất động sản trong thời gian qua. Tuy nhiên động thái này là phù hợp với tình hình hiện tại, về dài hạn thông tư 36 sửa đổi sẽ giúp thị trường bất động sản tăng trưởng bền vững hơn, giảm thiểu rủi ro bong bóng của thị trường bất động sản

NHTMCP do Nhà nước sở hữu trên 50% vốn điều lệ

Bên cạnh đó, dự thảo đã đưa ra định nghĩa rõ ràng thế nào là ngân hàng thương mại nhà nước (DNNN), theo đó, NHTMNN là ngân hàng do Nhà nước sở hữu 100% vốn điều lệ. Do đó, chỉ có NH Agribank, Oceanbank, GPBank và VNCB được gọi là NHTMCPNN, ba NH còn lại, VCB, CTG và BIDV được gọi là NHTMCP do Nhà nước sở hữu trên 50% vốn điều lệ. Cả hai nhóm này đều được phép duy trì tỷ lệ LDR $\leq 90\%$, cho phép VCB, CTG và BIDV mở rộng hoạt động tín dụng. Mặc dù vậy, tỷ lệ LDR hiện tại của CTG và BIDV theo tiêu chuẩn quốc tế đã vượt quá 100%. Theo NHNN, các NHTMCP do Nhà nước sở hữu trên 50% vốn điều lệ

có trách nhiệm lành mạnh hóa hệ thống ngân hàng thông qua quá trình tái cơ cấu, bao gồm nhưng không giới hạn ở việc sáp nhập hoặc hỗ trợ các ngân hàng yếu kém phục hồi, do đó, việc xem xét nâng tỷ lệ dư nợ cho vay so với tổng tiền gửi của các ngân hàng này từ 80% lên 90% là cần thiết nhằm hỗ trợ các ngân hàng này hoàn thành nhiệm vụ được giao.

Loại tổ chức	Hệ số LDR (%)	% vốn ngắn hạn cho vay trung dài hạn
NHTMNN và NHTMCP do Nhà nước sở hữu >50% VĐL	98,38	31,02
NHTMCP	79,68	34,55
NHNNg và liên doanh	67,25	
Tổ chức tài chính phi NH	392,99	83,19
Ngân hàng hợp tác xã	101,53	67,03
Toàn hệ thống	89,45	28,93

Vốn ngắn hạn để đầu tư TPCP

Dự thảo này cũng tăng tỷ lệ vốn ngắn hạn được sử dụng để đầu tư TPCP cho các chi nhánh NHNNg. Với những điều chỉnh này, dự kiến tỷ lệ hấp thụ TPCP kỳ hạn 5 năm trở lên sẽ cải thiện và hỗ trợ cho nhu cầu huy động vốn của Chính phủ. Theo chúng tôi quan sát trong năm 2015, các ngân hàng trong nước chủ yếu chỉ quan tâm đến TPCP kỳ hạn 3 năm thay vì những kỳ hạn lâu hơn.

Với dự thảo sửa đổi này, nhiều khả năng Basel 2 sẽ không được thực hiện vào tháng 02 năm 2016 như công bố trước đó và sẽ bị trì hoãn đến năm 2017.

LIÊN HỆ

Mọi thông tin liên quan đến báo cáo này, xin vui lòng liên hệ Phòng Phân tích của VPBS:

Nguyễn Thị Thùy Linh

Giám đốc – Vĩ mô và Tài chính
linhntt@vpbs.com.vn

Chu Lê Ánh Ngọc

Chuyên viên phân tích
ngoccla@vpbs.com.vn

Nguyễn Bảo Ngọc

Trợ lý phân tích
ngocnb@vpbs.com.vn

Mọi thông tin liên quan đến tài khoản của quý khách, xin vui lòng liên hệ:

Lý Đắc Dũng

Giám đốc Khối Môi giới Khách hàng Cá nhân
dungld@vpbs.com.vn
+84 1900 6457 Ext: 1700

Trần Cao Dũng

Giám đốc Tư vấn Đầu tư và Quản lý Tài sản
Khối dịch vụ Ngân hàng cá nhân cao cấp
dungtc@vpbs.com.vn
+848 3823 8608 Ext: 250

Võ Văn Phương

Giám đốc Môi giới Nguyễn Chí Thanh 1
Thành phố Hồ Chí Minh
phuongvv@vpbs.com.vn
+848 6296 4210 Ext: 130

Domalux

Giám đốc Môi giới Nguyễn Chí Thanh 2
Thành phố Hồ Chí Minh
domalux@vpbs.com.vn
+848 6296 4210 Ext: 128

Trần Đức Vinh

Giám đốc Môi giới PGD Láng Hạ
Hà Nội
vinhtd@vpbs.com.vn
+844 3835 6688 Ext: 369

Nguyễn Danh Vinh

Phó Giám đốc Môi giới Lê Lai
Thành phố Hồ Chí Minh
vinhnd@vpbs.com.vn
+848 3823 8608 Ext: 146

KHUYẾN CÁO

Báo cáo phân tích được lập và phát hành bởi CTCP Chứng khoán Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng (VPBS). Báo cáo này không trực tiếp hoặc ngụ ý dùng để phân phối, phát hành hay sử dụng cho bất kỳ cá nhân hay tổ chức nào là công dân hay thường trú hoặc tạm trú tại bất kỳ địa phương, lãnh thổ, quốc gia hoặc đơn vị có chủ quyền nào khác mà việc phân phối, phát hành hay sử dụng đó trái với quy định của pháp luật. Báo cáo này không nhằm phát hành rộng rãi ra công chúng và chỉ mang tính chất cung cấp thông tin cho nhà đầu tư cũng như không được phép sao chép hoặc phân phối lại cho bất kỳ bên thứ ba nào khác. Tất cả những cá nhân, tổ chức nắm giữ báo cáo này đều phải tuân thủ những điều trên.

Mọi quan điểm và khuyến nghị về bất kỳ hay toàn bộ mã chứng khoán hay tổ chức phát hành là đối tượng đề cập trong bản báo cáo này đều phản ánh chính xác ý kiến cá nhân của những chuyên gia phân tích tham gia vào quá trình chuẩn bị và lập báo cáo, theo đó, lượng và thường của những chuyên gia phân tích đã, đang và sẽ không liên quan trực tiếp hay gián tiếp đối với những quan điểm hoặc khuyến nghị được đưa ra bởi các chuyên gia phân tích đó trong báo cáo này. Các chuyên gia phân tích tham gia vào việc chuẩn bị và lập báo cáo không có quyền đại diện (thực tế, ngụ ý hay công khai) cho bất kỳ tổ chức phát hành nào được đề cập trong bản báo cáo.

Các báo cáo nghiên cứu chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin cho những nhà đầu tư cá nhân và tổ chức của VPBS. Báo cáo nghiên cứu này không phải là một lời kêu gọi, đề nghị, mời chào mua hoặc bán bất kỳ mã chứng khoán nào.

Các thông tin trong báo cáo nghiên cứu được chuẩn bị từ các thông tin công bố công khai, dữ liệu phát triển nội bộ và các nguồn khác được cho là đáng tin cậy, nhưng chưa được kiểm chứng độc lập bởi VPBS và VPBS sẽ không đại diện hoặc đảm bảo đối với tính chính xác, đúng đắn và đầy đủ của những thông tin này. Toàn bộ những đánh giá, quan điểm và khuyến nghị nêu tại đây được thực hiện tại ngày đưa ra báo cáo và có thể được thay đổi mà không báo trước. VPBS không có nghĩa vụ phải cập nhật, sửa đổi hoặc bổ sung bản báo cáo cũng như không có nghĩa vụ thông báo cho tổ chức, cá nhân nhận được bản báo cáo này trong trường hợp các đánh giá, quan điểm hay khuyến nghị được đưa ra có sự thay đổi hoặc trở nên không còn chính xác hay trong trường hợp báo cáo bị thu hồi.

Các diễn biến trong quá khứ không đảm bảo kết quả trong tương lai, không đại diện hoặc bảo đảm, công khai hay ngụ ý, cho diễn biến tương lai của bất kỳ mã chứng khoán nào đề cập trong bản báo cáo này. Giá của các mã chứng khoán được đề cập trong bản báo cáo và lợi nhuận từ các mã chứng khoán đó có thể được dao động và/hoặc bị ảnh hưởng trái chiều bởi những yếu tố thị trường hay tỷ giá và nhà đầu tư phải ý thức được rõ ràng về khả năng thua lỗ khi đầu tư vào những mã chứng khoán đó, bao gồm cả những khoản lạm vào vốn đầu tư ban đầu. Hơn nữa, các chứng khoán được đề cập trong bản báo cáo có thể không có tính thanh khoản cao, hoặc giá cả bị biến động lớn, hay có những rủi ro cộng hưởng và đặc biệt gần với các mã chứng khoán và việc đầu tư vào thị trường mới nổi và/hoặc thị trường nước ngoài khiến tăng tính rủi ro cũng như không phù hợp cho tất cả các nhà đầu tư. VPBS không chịu trách nhiệm về bất kỳ thiệt hại nào phát sinh từ việc sử dụng hoặc dựa vào các thông tin trong bản báo cáo này.

Các mã chứng khoán trong bản báo cáo có thể không phù hợp với tất cả các nhà đầu tư, và nội dung của bản báo cáo không đề cập đến các nhu cầu đầu tư, mục tiêu và điều kiện tài chính của bất kỳ nhà đầu tư cụ thể nào. Nhà đầu tư không nên chỉ dựa trên những khuyến nghị đầu tư, nếu có, tại bản báo cáo này để thay thế cho những đánh giá độc lập trong việc đưa ra các quyết định đầu tư của chính mình và, trước khi thực hiện đầu tư bất kỳ mã chứng khoán nào nêu trong báo cáo này, nhà đầu tư nên liên hệ với những cố vấn đầu tư của họ để thảo luận về trường hợp cụ thể của mình.

VPBS và những đơn vị thành viên, nhân viên, giám đốc và nhân sự của VPBS trên toàn thế giới, tùy từng thời điểm, có quyền cam kết mua hoặc cam kết bán, mua hoặc bán các mã chứng khoán thuộc sở hữu của (những) tổ chức phát hành được đề cập trong bản báo cáo này cho chính mình; được quyền tham gia vào bất kỳ giao dịch nào khác liên quan đến những mã chứng khoán đó; được quyền thu phí môi giới hoặc những khoản hoa hồng khác; được quyền thiết lập thị trường giao dịch cho các công cụ tài chính của (những) tổ chức phát hành đó; được quyền trở thành nhà tư vấn hoặc bên vay/cho vay đối với (những) tổ chức phát hành đó; hay nói cách khác là luôn tồn tại những xung đột tiềm ẩn về lợi ích trong bất kỳ khuyến nghị và thông tin, quan điểm có liên quan nào được nêu trong bản báo cáo này.

Bất kỳ việc sao chép hoặc phân phối một phần hoặc toàn bộ báo cáo nghiên cứu này mà không được sự cho phép của VPBS đều bị cấm.

Nếu báo cáo nghiên cứu này được phân phối bằng phương tiện điện tử, như e-mail, thì không thể đảm bảo rằng phương thức truyền thông này sẽ an toàn hoặc không mắc những lỗi như thông tin có thể bị chặn, bị hỏng, bị mất, bị phá hủy, đến muộn, không đầy đủ hay có chứa virus. Do đó, nếu báo cáo cung cấp địa chỉ trang web, hoặc chứa các liên kết đến trang web thứ ba, VPBS không xem xét lại và không chịu trách nhiệm cho bất cứ nội dung nào trong những trang web đó. Địa chỉ web và hoặc các liên kết chỉ được cung cấp để thuận tiện cho người đọc, và nội dung của các trang web của bên thứ ba không được đưa vào báo cáo dưới bất kỳ hình thức nào. Người đọc có thể tùy chọn truy cập vào địa chỉ trang web hoặc sử dụng những liên kết đó và chịu hoàn toàn rủi ro.

Hội sở Hà Nội

362 Phố Huế
Quận Hai Bà Trưng, Hà Nội
T - +84 (0) 1900 6457
F - +84 (0) 4 3974 3656

Chi nhánh Hồ Chí Minh

76 Lê Lai
Quận 1, Tp. Hồ Chí Minh
T - +84 (0) 8 3823 8608
F - +84 (0) 8 3823 8609

Chi nhánh Đà Nẵng

112 Phan Châu Trinh,
Quận Hải Châu, Đà Nẵng
T - +84 (0) 511 356 5419
F - +84 (0) 511 356 5418