

## Cho vay hỗ trợ nhà ở: liệu có bữa trưa miễn phí?

*Đỗ Thiên Anh Tuấn<sup>1</sup>*

Sau nhiều cân nhắc và tính toán, đặt lên rồi để xuống, nói này rồi nói nọ, phủ nhận rồi xác nhận... cuối cùng Ngân hàng Nhà nước (NHNN) cũng đã ban hành Thông tư 11/2013/TT-NHNN quy định cho vay hỗ trợ nhà ở theo Nghị quyết 02/NQ-CP của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu. Mặc dù NHNN cho rằng họ đã tính toán rất kỹ lưỡng và cam kết sẽ giám sát khoản vay này một cách thận trọng nhằm đạt được mục tiêu đề ra, song có nhiều thứ không phải hề muốn là được.

Theo Thông tư 11, NHNN sẽ thực hiện giải ngân khoản vay tái cấp vốn khoảng 30.000 tỉ đồng đối với các ngân hàng được chỉ định trên cơ sở dư nợ cho vay của ngân hàng đối với khách hàng, nhưng tối đa không quá 36 tháng kể từ ngày Thông tư có hiệu lực. Đứng ở góc độ vĩ mô, câu hỏi đầu tiên đặt ra là NHNN lấy tiền ở đâu để cho vay tái cấp vốn với thời hạn dài lên đến 10 năm và với quy mô đến 30.000 tỉ đồng? Chúng ta có thể liên hệ một số hạng mục trên bảng cân đối tài sản của NHNN để suy diễn ra nguồn tái cấp vốn. Trước hết, tiền dự trữ bắt buộc và dự trữ vượt mức của các ngân hàng thương mại duy trì tại NHNN không thể được dùng để tài trợ cho những hoạt động tái cấp vốn với thời hạn dài và đầy rủi ro như vậy. Quỹ thực hiện chính sách tiền tệ quốc gia với quy mô tối đa cũng chỉ khoảng 10.000 tỉ đồng (tương đương với mức vốn pháp định của NHNN, theo Quyết định 07/2013/QĐ-TTg về chế độ tài chính của NHNN Việt Nam), ngay cả khi chưa tính phần đã được sử dụng cho các mục đích khác của quỹ, cũng không đủ. Như vậy, chỉ còn khả năng NHNN buộc phải bán bớt các tài sản khác chẳng hạn như danh mục trái phiếu Chính phủ hay dự trữ ngoại hối. Điều này có lẽ không khả thi vì nó ảnh hưởng đến chi phí tài trợ thâm hụt ngân sách của Chính phủ hoặc làm suy yếu dự trữ ngoại hối vốn dĩ hiện cũng chưa phải là mức dồi dào. NHNN cũng có thể tự phát hành trái phiếu hay tín phiếu (như năm 2008) để tài trợ. Tuy nhiên, khi phát hành trái phiếu để huy động vốn rồi lại dùng vốn đó để cho vay tái cấp vốn các ngân hàng thương mại nhà nước (NHTMNN) được chỉ định có vẻ như NHNN đã đóng nhậm vai của một ngân hàng trung gian thay vì bản thân là một ngân hàng trung ương. Không có cơ sở lý luận lẫn thực tiễn gì để NHNN thực hiện chức năng này. Cách dễ dàng nhất là sử dụng Quỹ nghiệp vụ phát hành và dự trữ phát hành tiền. Nói ngắn gọn là khả năng NHNN sẽ phải in thêm tiền để cho vay tái cấp vốn. Nếu đúng như vậy thì liệu khoản in tiền này có nằm trong kế hoạch phát hành tiền đã được phê duyệt, và khi đó nó sẽ có ảnh hưởng như thế nào đến cân đối tiền tệ và giá cả của nền

---

<sup>1</sup> Giảng viên Chính sách Công, Chương trình Giảng dạy Kinh tế Fulbright.

kinh tế? Đây chỉ là sự suy đoán chứ không có cơ sở để kết luận nhưng có lẽ trách nhiệm của NHNN là phải giải trình rõ về nguồn tiền dùng để tái cấp vốn và phải báo cáo chi tiết tình hình giải ngân và sử dụng vốn vay này của các ngân hàng cũng như các khách hàng của họ.

Đó chỉ là khía cạnh vĩ mô, còn trên phương diện pháp lý thì việc sử dụng công cụ tái cấp vốn để cho vay dài hạn cũng không đúng với bản chất của công cụ chính sách tiền tệ và tinh thần của Luật NHNN 2010 hiện hành. Theo quy định, công cụ tái cấp vốn chỉ nhằm cung ứng vốn ngắn hạn và phương tiện thanh toán cho tổ chức tín dụng (Điều 11). Thông tư 11 đã lách quy định này bằng cách quy định thời hạn tái cấp vốn từng lần là 364 ngày nhưng sẽ tự động gia hạn thêm một thời gian bằng thời hạn tái cấp vốn lần đầu (Khoản 3, Điều 8). Công cụ tái cấp vốn bản chất được thiết kế nhằm sử dụng trong trường hợp các ngân hàng gặp khó khăn thanh khoản tạm thời chứ không phải dành cho các hoạt động mang tính tín dụng chỉ định như vậy. Tương tự, việc cố gắng lách quy định *ngắn hạn* bằng cách cho phép *tự động gia hạn* tức là chấp nhận cái sai về mặt nguyên lý. Chính sách gia hạn chỉ được áp dụng trong tình thế sự việc đã xảy ra ngoài sự kỳ vọng ban đầu mà khi ấy không thể có quyết định tốt hơn chứ không thể được thiết kế sẵn một cách mặc nhiên cho tình huống trong tương lai. Trong tình huống này, câu hỏi là thay vì tự động gia hạn trước vậy thì tại sao không kéo dài thời hạn cho vay ra? Câu trả lời là không thể vì như vậy là phạm quy. Đứng ở phương diện này, có lẽ NHNN cũng đang chứng minh cho các ngân hàng thấy rằng cơ quan này cũng có thể lách luật hiệu quả không kém.

Liên quan đến lãi suất ưu đãi 6%/năm, liệu đây có phải là lãi suất thực mà người đi vay được hưởng? Nhiều người đi vay thường chỉ nhìn vào lãi suất danh nghĩa để ra quyết định nhưng lời khuyên là hãy nhìn vào lãi suất hiệu dụng (lãi suất thực) của khoản vay. Trong một nền kinh tế thị trường, khi các nguồn lực đều được phân bổ thông qua cơ chế giá cả thì một mức giá ưu đãi ở nơi này sẽ làm tăng thêm chi phí ở nơi khác. Hãy thử hình dung vấn đề này qua một phép tính không quá phức tạp. Giả sử chúng ta đang cần vay tiền (70% giá trị căn hộ) để mua một căn hộ 70m<sup>2</sup> có giá 13 triệu đồng/m<sup>2</sup> trong thời hạn 10 năm với lãi suất 6%/năm. Với khoản vay này thì mỗi tháng chúng ta phải trả nợ khoảng 7,07 triệu đồng cả gốc lẫn lãi. Bây giờ do tình trạng thông tin không rõ ràng, giá bán được “hồi biến” lên 15 triệu đồng/m<sup>2</sup> bằng cách này hoặc cách khác. Khi đó, số tiền hàng tháng mà chúng ta phải trả nợ lên đến 8,16 triệu đồng. So với trường hợp trước thì chúng ta đã phải trả khoản lãi suất thực lên đến 9,26% thay vì chỉ 6% trên danh nghĩa. Điều này không phải ai cũng dễ nhìn thấy và tính được ra con số lãi suất thực như vậy. Trên thực tế nhiều căn hộ đang được rao bán trả chậm với lãi suất 0% nhưng nếu tính ra lãi suất thực mà người mua phải trả chắc chắn là không hề nhỏ. Trong nền kinh tế thị trường thì không bao giờ có bữa trưa miễn phí cả.

Ngay cả khi đã chịu mức lãi suất thực như vậy thì chưa hẳn nguồn vốn sẽ được cho vay một cách công bằng. Do lãi suất cho vay giảm thấp nên càng tạo ra tình trạng dư cầu nhiều hơn. NHNN cho vay tái cấp vốn 30.000 tỉ đồng sẽ làm tăng cung tiền tối thiểu tương ứng (chưa tính hiệu ứng số nhân tiền nhưng có thể không nhiều trong điều kiện hiện nay) cũng chỉ làm hạ mặt bằng lãi suất chưa tới 1 điểm phần trăm so với lãi suất cho vay nhà ở hiện nay của các NHTM. Trong khi đó, 30.000 tỉ đồng cộng với vốn tự có của người đi vay cũng chỉ giúp “khớp lệnh”

được khoảng gần 45 nghìn căn hộ (trong trường hợp lý tưởng vốn vay được sử dụng đúng mục đích). Con số này cũng đáng kể nhưng xem ra còn quá nhỏ so với nhu cầu hàng trăm nghìn căn hộ của người thu nhập thấp. Lại do tình trạng bất cân xứng thông tin nên ngân hàng sẽ có khả năng gặp phải tình trạng lựa chọn bất lợi. Khả năng cho vay theo quan hệ là điều không thể tránh khỏi.

Một vấn đề nữa liên quan đến việc phân chia khoản tín dụng, theo đó 70% sẽ dành cho người mua nhà và 30% dành cho doanh nghiệp, mà theo NHNN là nhằm vừa hỗ trợ cho bên cầu lẫn bên cung. Thực ra, việc hỗ trợ cho ai thì cuối cùng tiền cũng chảy từ tay người mua sang tay người bán, điều quan trọng là cơ chế giá cả được vận hành như thế nào. Khoản hỗ trợ cho doanh nghiệp nếu không được hạch toán trong giá thành một cách rõ ràng và đáng tin cậy thì hệ quả tất yếu mà người mua nhà phải lãnh nếu không phải là lãi suất thực bị đẩy lên như phân tích ở trên thì chất lượng nhà ở cũng sẽ bị kéo xuống.

Cuối cùng lại nói về mục tiêu của chính sách. Trong phân tích của nhiều người thì khoản hỗ trợ này chính là gói giải cứu thị trường *bất động sản*, tuy nhiên NHNN đã tái khẳng định không nhằm mục tiêu giải cứu thị trường *địa ốc* mà sẽ giúp người có thu nhập thấp và trung bình mua nhà. Không biết có cố tình chơi chữ hay không nhưng nếu căn cứ vào cơ sở pháp lý của Thông tư 11 là Nghị quyết 02 thì sự biện giải của NHNN rất khó thuyết phục. Hơn nữa, như đã phân tích trên đây, việc một người hàng tháng phải dành ra số tiền khoảng 5-8 triệu đồng để trả nợ vay liệu có phải là người có thu nhập thấp? Giả sử một người dành đến 40% thu nhập của họ để chi cho nhà ở thì với mức thu nhập từ 12,5 – 20 triệu đồng một tháng thì chắc chắn không phải là người có thu nhập thấp hoặc ngay cả là trung bình. Nguyên nhân của vấn đề ở đây là do giá nhà đất đã bị đẩy lên quá cao so với mức sống và thu nhập của người dân nên tính cách gì chăng nữa thì một khi ai đó có thể mua được nhà hiện nay chắc chắn không thể là người thu nhập thấp. Mà nếu không phải là người thu nhập thấp thì có nhất thiết phải hỗ trợ không?