

Hiện nay một vấn đề thời sự đang thu hút sự quan tâm lớn của dư luận nói chung, các nhà nghiên cứu và quản lý nói riêng, đó là thị trường tiền tệ đang diễn biến bất thường và thị trường bất động sản lại đang nóng lên.

Diễn biến bất thường

Nhìn khái quát lại nền kinh tế nước ta từ đầu thập niên 90 đến nay có thể thấy, nhiều năm trước đây thị trường tiền tệ nước ta có tính qui luật là cứ bắt đầu từ thời điểm sau Tết nguyên đán, nhiều năm kéo dài cho đến đầu quý II, các ngân hàng thương mại thường thừa lượng vốn khả dụng rất lớn, vốn huy động vào nhiều, cho vay ra khó khăn. Một số ngân hàng thương mại qui mô lớn, tổng dư nợ cho vay chỉ chiếm 50 - 60% tổng nguồn vốn, thậm chí cá biệt có ngân hàng tỷ lệ này dưới 50%. Vốn thừa phải đầu tư trên thị trường tiền gửi, mua tín phiếu kho bạc.

Năm ngoái 2001, tình trạng thừa vốn tiền đồng VN kết thúc sớm hơn,

trong vòng 1 năm trở lại đây thị trường tiền tệ nóng lên, vốn khả dụng trong các ngân hàng thương mại giảm thấp.

Để khắc phục tình trạng nói trên hầu hết các ngân hàng thương mại đều tăng lãi suất huy động vốn của mình lên cao hơn từ 0,01% - 0,07%, ở nhiều ngân hàng lãi suất phát hành trái phiếu lên tới 0,62 - 0,64%/tháng, ngang với lãi suất cho vay. Ngân hàng công thương VN có thể mạnh nhất về huy động vốn, có mạng lưới giao dịch tiết kiệm đông nhất ở các khu đô thị, nhưng từ ngày 3.4.2002 đã phải tăng lãi suất huy động vốn trong toàn quốc ở hầu hết các kỳ hạn, với mức tăng từ 0,01 - 0,03%/tháng. Ngân hàng đầu tư phát triển VN cũng tăng lãi suất phát hành trái phiếu trong toàn hệ thống. Ngân hàng ngoại thương tăng lãi suất huy động cả nội tệ và ngoại tệ. Sở giao dịch I - Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn VN tổ chức giao dịch huy động vốn thêm buổi chiều tối ở Hà Nội từ 16 giờ đến 10 giờ hàng ngày.

Nền kinh tế phát triển theo cơ chế thị trường đang sớm hội nhập với khu vực và thế giới, thì sự hình thành và phát triển của thị trường bất động sản là tất yếu, Nhà nước không nên ngăn cản tính quy luật này nhưng vai trò điều tiết của nhà nước là can thiệp không cho thị trường nóng lên, qui hoạch các khu đất cho phát triển nhà ở cho dân chúng công khai và minh bạch. Xử lý nghiêm các trường hợp cơ quan nhà nước xin đất, chia cho cá nhân bán lấy tiền làm giàu bất chính cũng như những lợi dụng tương tự khác.

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN ĐANG NÓNG LÊN VÀ THỊ TRƯỜNG TIỀN TỆ DIỄN BIẾN BẤT THƯỜNG

TS. NGUYỄN ĐẮC HƯNG

ngay từ cuối quý II, vì người dân chuyển đổi đồng VN sang đô la Mỹ gửi vào ngân hàng, hay cất giữ trong nhà, khi đó Ngân hàng Nhà nước phải đưa ra nghiệp vụ hoán đổi ngoại tệ Swap, nhằm bù đắp thiếu hụt tạm thời vốn tiền đồng cho các NHTM.

Nhưng năm nay thì diễn biến bất thường của thị trường tiền tệ lại đến quá sớm, ngay sau Tết nguyên đán các ngân hàng thương mại đã thiếu hụt vốn tiền đồng, mà đáng nhẽ ra, thường là sau Tết nguyên đán, tiền vào ngân hàng nhiều, tiền cho vay ra ít. Tình trạng này kéo dài cho đến nay (cuối tháng 4.2002), và dự đoán sẽ còn diễn ra trong thời gian tới. Đây là lần thứ ba

Chi nhánh cấp 4 - Hòa Lạc thuộc Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Hà Tây cử cán bộ tiếp xúc trực tiếp với các hộ được nhận tiền đền bù giải phóng mặt bằng khu công nghệ cao Hòa Lạc, để vận động họ gửi tiền vào ngân hàng và tổ chức thu nhận tiền tại chỗ.

Các ngân hàng thương mại có phần vốn đã có lãi suất huy động vốn cao rồi, nay lại phải tiếp tục điều chỉnh tăng để thu hút tiền gửi.

Để can thiệp vào diễn biến bất thường trên thị trường tiền tệ, trong thời gian qua Ngân hàng Nhà nước đã bơm thêm hàng nghìn tỷ đồng vào lưu thông, đáp ứng nhu cầu vốn nội tệ cho

các ngân hàng thương mại cho vay nền kinh tế. Việc bơm thêm tiền được thông qua các kênh thị trường mở, tái cấp vốn, và đặc biệt là nghiệp vụ hoán đổi ngoại tệ Swap. Cũng do diễn biến này nên lãi suất cho vay qua đêm trên thị trường liên ngân hàng đứng khá cao, xấp xỉ 5,4%/năm so với mức 4,5%/năm khi bình thường. Trong ba phiên đấu thầu tín phiếu kho bạc gần đây không có ngân hàng nào tham dự mua, một số phiên trước đó tỷ lệ trúng thầu rất thấp. Thị trường mở các ngân hàng thương mại đăng ký bán hàng nghìn tỷ đồng giấy tờ có giá ngắn hạn để lấy vốn tiền đồng của Ngân hàng Nhà nước, nhưng cũng chỉ bán được có 800 tỷ đồng. Ngược với tình hình của năm ngoái, khi mà trong 6 tháng đầu năm 2001, kế hoạch cung ứng tiền của Ngân hàng Nhà nước bằng 0.

Nguyên nhân

Vậy tại sao có tình hình trên? Qua nghiên cứu thực tiễn, khái quát lại có ba nguyên nhân chính sau đây:

Một là, nền kinh tế nói chung, sản xuất kinh doanh và thị trường nói riêng phát triển khá; nhu cầu vay vốn ngân hàng tăng lên và người dân cũng bỏ tiền ra làm ăn, thay vì gửi vào ngân hàng. Nhiều tổng công ty, công ty trúng thầu các dự án lớn: xây dựng sân

vận động quốc gia ở Hà Nội, làm đường HCM, làm các cầu đường bộ, triển khai các dự án kích cầu, đã vay vốn ngân hàng cho thi công. Hàng loạt doanh nghiệp được thành lập mới theo Luật doanh nghiệp, họ phải bỏ vốn tự có ra và vay thêm vốn ngân hàng để kinh doanh.

Hai là, qui chế cho vay mới do Ngân hàng Nhà nước ban hành có hiệu lực thi hành từ 15.2.2002 thay thế cho qui chế cũ không còn phù hợp. Qui chế mới chỉ qui định các TCTD không được cho vay các đối tượng bị pháp luật cấm, mở thêm ra đối tượng cho vay là pháp nhân và cá nhân người nước ngoài, mở rộng phạm vi tín chấp. Các TCTD được toàn quyền quyết định trong kinh doanh trên cơ sở tự chịu trách nhiệm về tài chính. Các ngân hàng thương mại cũng phân cấp ủy quyền cho giám đốc chi nhánh tự chủ hơn trong quyết định khi cho vay, tháo gỡ các vướng mắc về cho vay, phù hợp với thực tiễn. Do đó hoạt động tín dụng phong phú hơn, vốn tín dụng tăng trưởng khác.

Ba là, thị trường nhà đất nóng lên.

Đầu tư nhà đất

Do đó có thể khẳng định, tiền được đầu tư vào thị trường bất động sản không phải là nguyên nhân duy nhất, nhưng là nguyên nhân rất quan trọng của tình trạng thiếu vốn tiền đồng VN trong các ngân hàng thương mại hiện nay. Nguyên nhân này được tác động bởi các luồng chu chuyển vốn sau đây:

- Trong gần hai năm qua, Ngân hàng Nhà nước cho phép các ngân hàng thương mại cho vay tiêu dùng, nhu cầu này tăng lên rất nhanh. Các ngân hàng cho những người được hưởng lương, bao gồm cả người về hưu, lực lượng vũ trang... vay tiền sửa chữa nhà ở, xây mới nhà ở, mua nhà, thuê nhà và thậm chí là mua đất. Một số ngân hàng thương mại cổ phần cử cán bộ tín dụng trực tiếp đến các cơ quan, doanh nghiệp làm ăn khá để vận động cho vay tiêu dùng.

- Các công ty tư nhân kinh doanh nhà đất, các cá nhân kinh doanh và đầu tư đất đai, các đối tượng dân cư khác có đủ tài sản thế chấp, đã thế chấp tài sản cho ngân hàng để vay tiền mua nhà, đất. Trao đổi với một giám đốc chi nhánh ngân hàng thương mại ở khu vực Hà Nội, ông này cho biết đã ký duyệt nhiều khoản vay trị giá trên 1 tỷ đồng,

trong hợp đồng tín dụng thì nêu là sử dụng cho kinh doanh, nhưng thực chất là đất đai, thế chấp bằng chính bìa đồ đất đai thuộc sở hữu hợp pháp của người vay. Có dịp tiếp xúc với một đối tượng vay chúng tôi được nghe tâm sự: vay tiền mua đất, tạm thời xây nhà cấp 4 cho thuê, tiền thu hàng tháng gần đủ trả lãi cho ngân hàng, còn giá trị đất thì vẫn còn đất, giá cả chỉ có tăng thậm chí là đứng chứ không giảm, nên không sợ thua lỗ. Nhiều người chưa có nhà ở, tích lũy chưa đủ tiền, cũng cố gắng chạy vay lo đủ thủ tục, vay thêm ngân hàng có mua lấy một mảnh đất hay căn nhà khiêm tốn.

- Hà Nội, TP.HCM và nhiều tỉnh, thành phố khác qui hoạch các khu công nghiệp, cho các doanh nghiệp thuê đất từ 30 - 50 năm. Các doanh nghiệp này thế chấp quyền thuê đất hay giá tài sản khác, vay tiền ngân hàng để trả tiền đền bù giải phóng mặt bằng và san lấp, sau đó tạm thời để lấy, thực chất là đầu cơ bất động sản. Phía bắc dọc đường Láng - Hòa Lạc thuộc địa phận Hà Nội và tỉnh Hà Tây là một minh chứng thực tế sôi động cho vấn đề này. Các trường hợp tương tự cũng có thể thấy ở TP.HCM, Bình Dương, Đồng Nai...

- Người đang có tiền gửi ngân hàng rút ra để đầu tư mua đất, nhà. Một số giám đốc chi nhánh ngân hàng thương mại trên địa bàn Hà Nội đều có chung phát biểu, dạo này nhiều người rút ra hàng trăm triệu đồng, hàng chục nghìn đô la Mỹ, thậm chí là bạc tỷ, hỏi xem rút ra để làm gì thì họ cho biết đầu tư mua đất đai, nhà ở. Một người Hà Nội, buôn bán ở phố Lê Công Kiều (quận 1 TP.HCM) dịp tết ra Bắc ăn tết tâm sự: trước đây lúc nào cũng có bạc tỉ để trong ngân hàng, nhưng trước tết đã rút ra mua 3 căn hộ (lô đất) trong khu đô thị Nam Sài Gòn giá gần 5 tỷ đồng. Bên cạnh đó, nhiều người có tiền bán đất đai, nhà ở nếu trước đây gửi vào ngân hàng thì nay đầu tư trực tiếp vào nhà đất, hoặc chuyển đổi sang đô la Mỹ rồi mới gửi ngân hàng.

- Các tổng công ty, công ty đầu tư xây dựng và phát triển nhà ở, vay vốn ngân hàng cho giải phóng mặt bằng và xây dựng mới, kéo theo các đơn vị kinh doanh vật tư: sắt, xi măng, đá, gạch... cũng vay vốn ngân hàng để cung ứng cho các đơn vị xây dựng, vì vốn thường bị các đơn vị này chiếm dụng.

Vai trò của Nhà nước

Được biết, đầu tháng 4.2002 vừa qua, chi nhánh Ngân hàng Nhà nước TP.HCM đã cảnh báo các ngân hàng thương mại trên địa bàn cần hết sức tỉnh táo khi cho vay vốn đầu tư vào bất động sản. Các ngân hàng lớn ở châu Âu, Nhật Bản, Hàn Quốc, Hồng Kông cũng đã từng lâm vào tình trạng hết sức khó khăn khi cho vay vốn đầu tư quá lớn vào bất động sản. Các ngân hàng thương mại ở nước ta cũng đã từng có bài học kinh nghiệm về cho khách hàng vay tiền đầu tư lớn đầu tư vào nhà đất trong các năm 1995 - 1997, nên đã rơi vào tình trạng rủi ro lớn.

Việt Nam có thị trường chứng khoán thực sự, thì khi thị trường bất động sản nóng lên, thị trường tiền tệ diễn biến bất thường, thị trường chứng khoán cũng sẽ sôi động. Đây là một kinh nghiệm thực tế cần được tính đến trong vận hành thị trường chứng khoán trong một tương lai gần.

Trong xây dựng và điều hành chính sách tiền tệ, kế hoạch cung ứng tiền cho nền kinh tế và mức tăng tổng phương tiện thanh toán hàng năm được tính toán trên cơ sở dự kiến tốc độ tăng trưởng kinh tế và chỉ số lạm phát. Nhưng trong hai chỉ tiêu kinh tế vĩ mô quan trọng nhất này chúng ta chưa tính đến khi đất đai trở thành hàng hóa, với doanh số giao dịch hàng chục nghìn tỷ đồng mỗi năm, và chưa có mức độ tăng giá bất động sản. Do đó theo chúng tôi Ngân hàng Nhà nước cần tính tới vấn đề này khi tính toán khối lượng tiền dự kiến cung ứng hàng năm.

Thực tiễn cũng đòi hỏi Ngân hàng Nhà nước cần linh hoạt hơn trong điều hành cũng như can thiệp vào thị trường tiền tệ, cần điều hành thông suốt thị trường này.

Nền kinh tế phát triển theo cơ chế thị trường đang sớm hội nhập với khu vực và thế giới, thì sự hình thành và phát triển của thị trường bất động sản là tất yếu, Nhà nước không nên ngăn cản tính quy luật này nhưng vai trò điều tiết của nhà nước là can thiệp không cho thị trường nóng lên, qui hoạch các khu đất cho phát triển nhà ở cho đầu tư công khai và minh bạch. Xử lý nghiêm các trường hợp cơ quan nhà nước xin đất, chia cho cá nhân bán lấy tiền làm giàu bất chính cũng như những lợi dụng tương tự khác ■