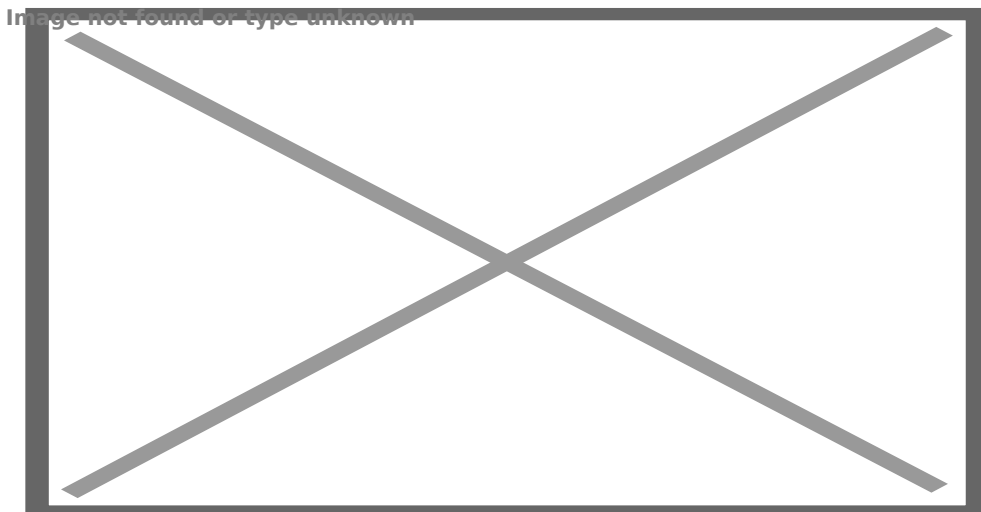


## **Bất động sản khởi sắc, nợ xấu ngân hàng vẫn tăng**

15:48 06/09/2016

Tác giả: Ngọc Bích

**Thị trường bất động sản Việt Nam khởi sắc rõ rệt, nhưng nợ xấu tại nhiều ngân hàng vẫn tiếp tục tăng.**



*TS. Nguyễn Trí Hiếu, chuyên gia Tài chính, ngân hàng*

Theo nhận định của chuyên gia tài chính, ngân hàng, TS. Nguyễn Trí Hiếu, đây là một điều kỳ lạ, một nghịch lý ở thị trường Việt Nam, khi bất động sản càng khởi sắc thì nợ xấu ngân hàng càng có nguy cơ tăng cao.

Báo cáo mới nhất của Hiệp hội Bất động sản Việt Nam (VNREA) về thị trường tháng 7 năm 2016 cho thấy bất động sản tiếp tục tăng theo đà tăng của những tháng trước đó.

Thị trường ghi nhận sự tăng giá của hầu hết các phân khúc căn hộ, nhà phố, đất nền, biệt thự... Giá căn hộ tại một số dự án chủ yếu thuộc phân khúc cao cấp và trung cấp có mức tăng rõ rệt hơn cả, khoảng 4% - 6% tại các dự án đã hoàn thiện. Dự báo tình hình bất động sản sẽ khởi sắc trong cả năm.

Thị trường bất động sản khởi sắc là một tín hiệu vui với nền kinh tế nói chung và các ngân hàng nói riêng. Bởi tài sản thế chấp chủ yếu của các khoản vay lớn hiện nay chủ yếu là bất động sản. Điều đó cũng có nghĩa là, thị trường bất động sản khởi sắc sẽ là động lực để các khoản nợ xấu có điều kiện được chi trả.

Tuy nhiên, báo cáo tài chính của các ngân hàng 6 tháng đầu năm nay lại phản ánh điều ngược lại. Theo đó, nợ xấu gia tăng tại một loạt các ngân hàng lớn. Điển hình như tại Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV), tỷ lệ nợ xấu đã tăng từ khoảng 1,6% cuối 2015 lên 2% vào 30/6/2016. Mức tăng đột biến thể hiện rõ ở Ngân hàng Xuất nhập khẩu Việt Nam (Eximbank), từ 1,86% lên tới 5,3%.

TS. Nguyễn Trí Hiếu nhận định, con số nợ xấu ở các ngân hàng đang tăng lên khi xem xét tới những con số tuyệt đối.

Phân tích cụ thể, ông Hiếu cho rằng có 3 nguyên nhân chính dẫn tới sự gia tăng của nợ xấu: Thứ nhất là do năm nay các ngân hàng không còn bị áp lực bán nợ xấu cho VAMC, vì thế mà nợ xấu tồn đọng nhiều hơn ở ngân hàng.

Tiếp theo là một khoản nợ ở ngân hàng phải tái cơ cấu. Nếu như năm ngoái, NHNN còn cho phép được giữ nguyên nhóm nợ, ngay cả với trường hợp đã được xác định là nợ xấu, thì năm nay theo thời gian, những món nợ đó không thể phục hồi, nay buộc phải nằm ở nhóm nợ xấu. “Và số đó thì không phải ít”, ông Hiếu nhận định.

Nguyên nhân thứ 3 để nợ xấu tăng là năm nay tín dụng tăng mạnh hơn năm ngoái, tăng trưởng cao hơn cả huy động. Tăng trưởng tín dụng tất yếu sẽ kéo theo nợ xấu. Những món nợ đầu năm, nếu không trả được thì nay đã thành nợ nhóm 3, thậm chí có thể lên nhóm 4.

Trả lời câu hỏi tại sao thị trường bất động sản khởi sắc mà nợ xấu ngân hàng không có dấu hiệu suy giảm? TS. Nguyễn Trí Hiếu cho rằng, sự khởi sắc của thị trường bất động sản trên nguyên tắc sẽ tạo ra tính thanh khoản trên thị trường bất động sản. Điều đó có nghĩa là, các món nợ dựa trên tài sản đảm bảo, thế chấp là bất động sản cũng có cơ hội để được bán đi thu hồi, giải quyết nợ xấu.

“Tuy nhiên, đó chỉ là trên nguyên tắc. Còn ở Việt Nam trong thực tiễn, tôi thấy có hiện tượng ngược lại”, ông Hiếu nhận xét.

Ở Việt Nam, khi thị trường bất động sản khởi sắc, giá nhà đất tăng lên thì lại xảy ra hiện tượng con nợ “găm giữ” tài sản, cù cưa không cho ngân hàng xử lý tài sản đó. Họ găm giữ với tâm lý đợi giá

đất tăng cao hơn để bán thu lời hoặc bằng cách nào đó chuyển giao cho ngân hàng nhưng phải “được giá”.

“Vì thế mà ở Việt Nam thị trường bất động sản xuống dốc sẽ dễ xử lý tài sản thế chấp, thanh lý thu hồi nợ xấu hơn là ngược lại”, ông Hiếu nhận định.

**Nguồn: Infonet**

**Link bài viết:** <https://nguoilambao.vn/public/thi-truong-bat-dong-san-viet-nam>