

## MỞ ĐẦU

### - TÍNH CẤP THIẾT CỦA ĐỀ TÀI

Cuộc khủng hoảng thị trường cho vay bất động sản dưới tiêu chuẩn của Mỹ đã làm chao đảo thị trường tài chính thế giới và tạo nên nguy cơ rất lớn cho sự ổn định và phát triển của ngân hàng. Thông qua cuộc khủng hoảng này, đã cho thấy vai trò ảnh hưởng của thị trường bất động sản đối với hoạt động ngân hàng là rất lớn.

Riêng đối với Việt Nam hiện nay, hoạt động cho vay của các ngân hàng phần lớn là cho vay có bảo đảm bằng tài sản là bất động sản, nên tác động của thị trường bất động sản tăng hoặc giảm cũng có ảnh hưởng nhất định đến hoạt động cho vay. Mặt khác, việc cho vay đối với lĩnh vực bất động sản của các ngân hàng trong mấy năm trở lại đây từ 2005-2007 không ngừng tăng lên trong khi nguồn vốn và các chính sách pháp luật còn nhiều bất cập, đã tạo nên rủi ro gia tăng trong hoạt động này. Chính vì lý do đó, việc nghiên cứu hoạt động cho vay đối với lĩnh vực bất động sản của các ngân hàng trở thành một yêu cầu cần thiết cho sự phát triển của thị trường bất động sản nói chung và hiệu quả của hoạt động ngân hàng nói riêng, từ đó góp phần tạo nên sự gia tăng lợi ích về mặt kinh tế, lợi ích về mặt xã hội cho nhiều đối tượng liên quan, trong đó có ngân hàng.

Với những đánh giá mang tính tổng quan như trên, tác giả quyết định chọn đề tài “*Tín dụng bất động sản của các ngân hàng thương mại trên địa bàn TP.HCM - Thực trạng và giải pháp*” để nghiên cứu và đưa ra những giải pháp thực tiễn nhằm góp phần gia tăng hiệu quả trong hoạt động tín dụng bất động sản của các ngân hàng trên địa bàn trong hiện tại và tương lai.

## **- MỤC TIÊU NGHIÊN CỨU.**

Tập trung nghiên cứu những tồn tại, vướng mắc khó khăn trong hoạt động tín dụng bất động sản của các ngân hàng trên địa bàn để từ đó đưa ra giải pháp cho vấn đề được nêu, mục đích cuối cùng là nâng cao hiệu quả tín dụng bất động sản của các ngân hàng, theo đó có 03 vấn đề cần quan tâm:

- Nâng cao hoạt động tín dụng bất động sản gắn liền với hiệu quả kinh tế.
- Nâng cao hiệu quả hoạt động tín dụng bất động sản đi đôi với việc hạn chế và phòng ngừa rủi ro.
- Cho vay đối với lĩnh vực bất động sản trong mối quan hệ tổng thể nói chung của nền kinh tế như chính sách pháp luật, chính sách của ngành ngân hàng.

## **- ĐỐI TƯỢNG VÀ PHẠM VI NGHIÊN CỨU.**

Thị trường bất động sản chịu sự chi phối của nhiều yếu tố chính trị, kinh tế, văn hóa, xã hội trong đó các chính sách pháp luật, các chính sách kinh tế, các chính sách xã hội là những yếu tố tác động mạnh nhất. Vì vậy mà nói, việc nghiên cứu tín dụng bất động sản của các ngân hàng trên địa bàn không khỏi liên quan đến những vấn đề nêu trên. Tuy nhiên, trong phạm vi nghiên cứu của đề tài, chỉ giới hạn ở:

1. Đối tượng nghiên cứu: Hoạt động của các ngân hàng có cho vay đối với lĩnh vực bất động sản trên địa bàn TP.HCM.
2. Thời gian: Khoảng thời gian số liệu dùng trong việc nghiên cứu bắt đầu từ năm 2004-tháng 7/2008.

## **- PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU**

Áp dụng phương pháp nghiên cứu lịch sử, phương pháp phân tích, tổng hợp, phương pháp nghiên cứu định lượng, định tính, và phương pháp nghiên cứu tham khảo ý kiến các chuyên gia trong lĩnh vực ngân hàng.

#### **- TÍNH THỰC TIỄN CỦA ĐỀ TÀI NGHIÊN CỨU.**

Do hoạt động tín dụng bất động sản được các ngân hàng trên cả nước thực hiện chứ không chỉ riêng có các ngân hàng trên địa bàn TP.HCM cho vay trong lĩnh vực này. Tuy nhiên, tỷ trọng dư nợ tín dụng của các ngân hàng trên địa bàn chiếm phần lớn trong tổng dư nợ cho vay của cả nước, do đó trong một số giải pháp được tác giả đề nghị có thể áp dụng cho các ngân hàng ở ngoài địa bàn TP.HCM thực hiện.

Mặt khác, các giải pháp được áp dụng, là kết quả nghiên cứu thực tế, với sự tham khảo ý kiến của các cán bộ tín dụng của các ngân hàng trên địa bàn, cùng với kết quả tham khảo, nghiên cứu của bản thân tác giả, nên những giải pháp đưa ra này có tính thực tiễn cao, có thể áp dụng trong hoạt động tín dụng bất động sản của ngân hàng ở cả ngắn hạn và trung dài hạn.

#### **- NHỮNG ĐIỂM NỔI BẬT CỦA ĐỀ TÀI.**

Đề tài nghiên cứu “*Tín dụng bất động sản của các ngân hàng thương mại trên địa bàn TP.HCM - Thực trạng và giải pháp*” là đề tài nghiên cứu chưa có tác giả nào thực hiện từ trước đến nay. Mặt khác, các giải pháp được đưa ra có sự tham khảo học hỏi kinh nghiệm của các chuyên gia; các giải pháp vừa mang tính ngắn hạn, vừa mang tính dài hạn và là giải pháp mới có thể áp dụng trong thực tiễn hoạt động tín dụng bất động sản của ngân hàng.

## **- KẾT CẤU CỦA ĐỀ TÀI.**

Kết cấu của đề tài gồm 03 chương:

Chương 1: Những vấn đề cơ bản về bất động sản, thị trường bất động sản và tín dụng ngân hàng.

Chương 2: Thực trạng tín dụng bất động sản của các ngân hàng thương mại trên địa bàn TP.HCM.

Chương 3: Giải pháp nâng cao hiệu quả hoạt động tín dụng bất động sản của các ngân hàng thương mại trên địa bàn TP.HCM.

## **HẠN CHẾ CỦA ĐỀ TÀI NGHIÊN CỨU.**

Thị trường bất động sản là một thị trường chịu sự chi phối của nhiều yếu tố, trong đó ngân hàng chỉ là một chủ thể tham gia trên thị trường, chịu sự tác động của thị trường trong khi các giải pháp đưa ra chỉ tập trung cho lĩnh vực hoạt động ngân hàng là chủ yếu, chưa quan tâm đến các giải pháp tổng thể của các ngành lĩnh vực khác như chính sách vĩ mô của nhà nước, chính sách phát triển của các ngành, lĩnh vực có liên quan như ngành xây dựng, ngành sản xuất nguyên liệu như xi măng, sắt, thép, ngành dịch vụ tư vấn, dịch vụ đầu tư ...

Trong hoạt động ngân hàng, tín dụng bất động sản chỉ là một trong các lĩnh vực để ngân hàng đầu tư. Vì thế, để phát huy hiệu quả trong việc thực hiện các giải pháp đã được đưa ra cần có sự liên kết, nối kết, tổng hợp trong tất cả các chính sách phát triển hoạt động ngân hàng nói chung, từ đó mới có thể đánh giá đầy đủ hiệu quả hoạt động của ngân hàng.

Về bản thân các giải pháp được đề nghị, có một số giải pháp cần có thời gian thực hiện, có giải pháp đòi hỏi phải được xây dựng trên nền tảng môi trường pháp lý phù hợp mới có thể phát huy hiệu quả, hoặc cần phải tiếp tục đi

sâu, tìm hiểu mới có thể áp dụng vào thực tế, trong khi phạm vi khả năng nghiên cứu của tác giả vẫn còn rộng, chưa đủ sâu để các ngân hàng thuận tiện hơn trong việc áp dụng các giải pháp vào thực tiễn.

Mặc dù biết những hạn chế đó của đề tài nghiên cứu, nhưng với khả năng cũng như điều kiện hạn chế của bản thân, tác giả không thể giải quyết được tất cả những điều này và mong rằng trong các đề tài tới, bản thân tác giả cũng như những tác giả khác sẽ tiếp tục nghiên cứu, tiếp tục hoàn thiện những vấn đề chưa được giải quyết trong đề tài này.

Chân thành cảm ơn.

TP.HCM, tháng 10 năm 2008.

Học viên: Nguyễn Ngọc Bình