

ĐÁNH GIÁ THÔNG TƯ 10/2023/TT-NHNN

Ngân hàng Nhà nước Việt Nam ngày 23/08/2023 đã ban hành Thông tư 10/2023/TT-NHNN ngưng hiệu lực thi hành khoản 8, khoản 9 và khoản 10 Điều 8 của Thông tư 39/2016/TT-NHNN (đã được bổ sung theo khoản 2 Điều 1 Thông tư 06/2023/TT-NHNN) từ ngày 01 tháng 9 năm 2023 cho đến ngày có hiệu lực thi hành của văn bản quy phạm pháp luật mới quy định về các vấn đề này. Việc tạm hoãn thi hành những điều khoản cấm cho vay được chúng tôi đánh giá là mang lại lợi ích chính cho ngành Bất động sản đang gặp nhiều khó khăn về dòng tiền và nhiều doanh nghiệp đang đứng trước nguy cơ "vỡ nợ" trong bối cảnh thị trường bất động sản ảm đạm và các kênh huy động vốn khác đều có quy định khắt khe hơn. Đồng thời, Thông tư 10/2023 của NHNN cũng tránh cho nợ xấu của hệ thống Ngân hàng khởi tăng vọt trong những tháng cuối năm 2023 khi lượng cho vay Bất động sản của ngành Ngân hàng chiếm khoảng 1/3 tổng dư nợ của toàn bộ nền kinh tế.

Chi tiết tác động của Thông tư 10/2023/TT-NHNN được chúng tôi đánh giá dưới đây:

	Ngưng hiệu lực thi hành những nhu cầu vốn không được cho vay	Đánh giá của PSI
Khoản 8, Điều 8 TT 06/2023	Để thanh toán tiền góp vốn, mua, nhận chuyển nhượng phần vốn góp của công ty trách nhiệm hữu hạn, công ty hợp danh; góp vốn, mua, nhận chuyển nhượng cổ phần của công ty cổ phần chưa niêm yết trên thị trường chứng khoán hoặc chưa đăng ký giao dịch trên hệ thống giao dịch Upcom.	<ul style="list-style-type: none"> Hỗ trợ phương án M&A các dự án bất động sản hiện hữu khi các chủ đầu tư cũ không còn đủ năng lực tài chính để tiếp tục thực hiện. Tạo điều kiện cho các doanh nghiệp bất động sản gặp khó khăn về tài chính tái cấu trúc danh mục đầu tư.
Khoản 9, Điều 8 TT 06/2023	Để thanh toán tiền góp vốn theo hợp đồng góp vốn, hợp đồng hợp tác đầu tư hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh để thực hiện dự án đầu tư không đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật tại thời điểm tổ chức tín dụng quyết định cho vay.	<ul style="list-style-type: none"> Cho phép Ngân hàng thương mại sớm giải ngân vốn cho các dự án bất động sản đang trong quá trình hoàn tất các thủ tục pháp lý. Khơi thông dòng vốn chảy từ Ngân hàng vào các doanh nghiệp bất động sản.

	Ngưng hiệu lực thi hành những nhu cầu vốn không được cho vay	Đánh giá của PSI
<p>Khoản 10, Điều 8 TT 06/2023</p>	<p>Để bù đắp tài chính, trừ trường hợp khoản vay đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau:</p> <p>a) Khách hàng đã ứng vốn của chính khách hàng để thanh toán, chi trả chi phí thực hiện dự án hoạt động kinh doanh, mà các chi phí thực hiện dự án hoạt động kinh doanh này phát sinh dưới 12 tháng tính đến thời điểm tổ chức tín dụng quyết định cho vay;</p> <p>b) Các chi phí đã thanh toán, chi trả bằng vốn của chính khách hàng nhằm thực hiện dự án hoạt động kinh doanh là các chi phí có sử dụng nguồn vốn vay của tổ chức tín dụng theo phương án sử dụng vốn đã gửi tổ chức tín dụng để được xem xét cho vay trung, dài hạn nhằm thực hiện dự án hoạt động kinh doanh đó.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Bù đắp khoản hao hụt vốn của các doanh nghiệp bất động sản trong khi thực hiện các dự án kinh doanh sau khi ngành bất động sản đã tiêu tốn phần lớn "của để dành" trong gần 1 năm khó khăn của ngành. • Hỗ trợ khả năng thanh toán cho các doanh nghiệp bất động sản, tránh trường hợp các dự án, hợp đồng đã được các Ngân hàng đánh giá là khả thi bị dừng do thiếu vốn. • Giảm tốc độ tăng nợ xấu của Ngân hàng khi các dự án đã giải ngân được xem xét tiếp tục tài trợ để thực hiện.



LIÊN HỆ

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN DẦU KHÍ

Tòa nhà Hanoitourist, số 18 Lý Thường Kiệt, Hoàn Kiếm, Hà Nội
ĐT: +84 24 3934 3888 - Fax: +84 3934 3999 - Website: www.psi.vn



Chi nhánh TP. Hồ Chí Minh

Lầu 1, tòa nhà PVFCCo, số 43 Mạc Đĩnh Chi, Phường Đa Kao, Quận 1, TP. Hồ Chí Minh
Điện thoại: (84-28) 3914 6789
Fax: (84-28) 3914 6969



Chi nhánh TP. Vũng Tàu

Tầng 5, tòa nhà Silver Sea, số 47 Ba Cu, TP. Vũng Tàu
Điện thoại: (84-64) 254520/22/23/24/26
Fax: (84-64) 625 4521



Chi nhánh TP. Đà Nẵng

Tầng G và Tầng 1, Tòa nhà PVcomBank Đà Nẵng, Lô A2.1 đường 30 tháng 4, phường Hoà Cường Bắc, Quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng
Điện thoại: (84-236) 389 9338
Fax: (84-236) 38 9933

TUYÊN BỐ MIỄN TRÁCH NHIỆM

Các thông tin và nhận định trong báo cáo này được PSI đưa ra dựa trên những nguồn tin mà PSI coi là đáng tin cậy vào thời điểm công bố. Tuy nhiên, PSI không đảm bảo tính đầy đủ và chính xác tuyệt đối của các thông tin này. Báo cáo được đưa ra dựa trên các quan điểm của cá nhân chuyên viên phân tích, không nhằm mục đích chào bán, lôi kéo nhà đầu tư mua bán, nắm giữ chứng khoán.

Nhà đầu tư chỉ nên sử dụng báo cáo này như một nguồn tham khảo cho quyết định đầu tư của mình và PSI sẽ không chịu bất cứ trách nhiệm nào trước nhà đầu tư cũng như đối tượng được nhắc đến trong báo cáo này về những tổn thất có thể xảy ra khi đầu tư hoặc thông tin sai lệch về đối tượng được nhắc đến trong báo cáo này.