

CHƯƠNG X: CHO VAY TIÊU DÙNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN

ĐỊNH GIÁ CHO VAY TIÊU DÙNG VÀ BẤT ĐỘNG SẢN

- Cho vay tiêu dùng
- Cho vay bất động sản
- Định giá cho vay tiêu dùng
- Định giá cho vay bất động sản



10.1. CHO VAY TIÊU DÙNG

- Các hình thức cho vay tiêu dùng
- Đặc điểm cho vay tiêu dùng
- Hệ thống tính điểm tín dụng tiêu dùng



Các hình thức cho vay tiêu dùng

- Cho vay mua nhà thế chấp
- Cho vay không thế chấp: cho vay trả góp, cho vay trả một lần
- Cho vay theo thẻ tín dụng



Đặc điểm cho vay tiêu dùng

- Lãi suất ổn định, lợi nhuận cao
- Chi phí lớn, rủi ro cao nhất trong danh mục cho vay của NH
- Người tiêu dùng vay tiền kém nhạy cảm với lãi suất



Đánh giá đơn xin vay tiêu dùng

- Đặc điểm người đi vay và mục đích khoản vay
- Mức thu nhập và sự ổn định trong thu nhập của người đi vay.
- Số dư các tài khoản tiền gửi ở NH
- Sự ổn định về việc làm và nơi cư trú
- Hoạt động đảo nợ

Hệ thống tính điểm tín dụng tiêu dùng

- Dựa trên cơ sở các mô hình đặc biệt trong đó một vài biến số sẽ kết hợp lại để đánh giá về điểm số cho mỗi lá đơn.
- Những biến số quan trọng: xếp loại chất lượng tín dụng, tuổi tác, tình trạng hôn nhân, số người ăn theo, số nhà cửa sở hữu, thu nhập ròng, số lượng, loại tài khoản, nghề nghiệp, chỗ ở hiện tại...
- Hệ thống tính điểm thường lựa chọn 7-12 yếu tố từ đơn xin vay của khách và cho điểm mỗi khoản mục từ 1-10.
 - Nếu lá đơn đạt mức điểm giới hạn thì khoản vay sẽ được thông qua trừ TH có những thông tin bất thường
 - Nếu lá đơn dưới mức điểm giới hạn thì khoản vay không được thông qua trừ TH có yếu tố giảm nhẹ

Các yếu tố cho việc dự đoán chất lượng tín dụng	Điểm số
1. Nghề nghiệp hay loại công việc của KH - Chuyên nghiệp hoặc điều hành kinh doanh - Công nhân kỹ thuật - Nhân viên văn phòng - Sinh viên - Công nhân không có chuyên môn - Nhân viên làm việc nửa giờ	10 8 7 5 4 2
2. Tình trạng về nhà cửa - Có nhà riêng - Nhà hoặc căn hộ thuê - Sống với bạn bè hoặc họ hàng	6 4 2
3. Xếp loại chất lượng tín dụng - Rất tốt - Trung bình - Không có hồ sơ - Nghèo nàn	10 5 2 0
4. Thời gian làm ở nơi làm việc hiện tại	
5. Thời gian sống ở nơi hiện nay	
6. Có điện thoại tại nơi ở hay không	
7. Số người ăn theo	
8. Các loại tài khoản NH đã mở	

Hệ thống tính điểm tín dụng tiêu dùng

- Ví dụ: Điểm tối đa 1 khách hàng có thể nhận được qua 8 yếu tố là 43 điểm, điểm thấp nhất là 9.
- Giả sử NH nhận thấy rằng với 3000 khoản nợ đã được ký duyệt trước đây có điểm số không quá 28 thì có đến 40% số nợ đó, 1200 khoản nợ, đã trở thành những khoản nợ có chất lượng kém và phải ghi nhận như là 1 khoản lỗ. Trong 1200 khoản nợ đó, số tổn thất trung bình của mỗi khoản là \$600, như vậy tổng tổn thất là $\$600 \times 1200 = \$720,000$.
- Trong 3000 khoản cho vay chất lượng cao, chỉ có 10% hay 300 khoản có điểm số không quá 28. Trung bình mỗi khoản này mang lại \$600 nên tổng số lãi là \$180,000.
- Vì vậy, nếu NH lấy 28 điểm làm chỉ tiêu xét duyệt thì NH sẽ thu được $720,000 - 180,000 = 540,000$.
- Nếu cơ cấu về tổn thất không thay đổi thì trong tương lai việc từ chối những đơn dưới 28 điểm sẽ giảm quy mô tổn thất của ngân hàng xuống 40% nhưng cũng làm mất 10% các khoản cho vay chất lượng cao.

Hệ thống tính điểm tín dụng tiêu dùng

- Mục đích tối đa hóa phần tiết kiệm từ tổn thất tín dụng, NH có thể lập ra biểu về cho vay như sau:

<i>Khoảng giới hạn</i>	<i>Quyết định tín dụng</i>
Không quá 28 điểm	Từ chối không cho vay
29-30 điểm	Cho vay tối đa \$500
31-33 điểm	Cho vay tối đa \$1000
34-36 điểm	Cho vay tối đa \$2500
37-38 điểm	Cho vay tối đa \$3500
39-40 điểm	Cho vay tối đa \$5000
41-43 điểm	Cho vay tối đa \$8000



10.2. CHO VAY BẤT ĐỘNG SẢN

- Sự khác biệt cho vay bất động sản
- Yếu tố xem xét khi đánh giá đơn vay bất động sản



Sự khác biệt cho vay bất động sản

- Quy mô trung bình lớn, kỳ hạn cho vay dài
- Giá trị và tình trạng tài sản là trọng tâm của khoản vay.
- Đánh giá chính xác tài sản là điều quan trọng trong quyết định cho vay.

Yếu tố xem xét khi cho vay bất động sản

- Giá trị phần vốn của người ay so với giá mua tài sản được mang thế chấp quyết định an toàn của khoản vay
- Vay mua bất động sản được xem xét trong mối quan hệ tổng thể giữa người vay và tổ chức cho vay
- Sự ổn định nguồn tiền gửi của NH sẽ quyết định nguồn cho vay bất động sản
- Một số khía cạnh của đơn xin vay cần được xem xét như thu nhập của KH, khoản tiền đặt cọc, chất lượng bảo vệ và quản lý tài sản, triển vọng về thị trường BĐS, lãi suất, ...



Cho vay trên giá trị rỗng của ngôi nhà

- Người sở hữu nhà có thể vay trên cơ sở giá trị rỗng của ngôi nhà, tức là mức chênh lệch giữa giá trị thị trường ước tính của ngôi nhà và giá trị của phần đi vay thế chấp trên ngôi nhà đó.
- Ví dụ: Nhà được mua với giá \$100,000 và khoản vay thế chấp là \$70,000. Do lạm phát, nhu cầu nhà cửa tăng, giá trị thị trường của ngôi nhà là \$120,000 thì người chủ nhà sẽ có \$50,000 làm cơ sở để đi vay NH số tiền \$50,000 phục vụ hiện đại hóa ngôi nhà hoặc mua ngôi nhà khác.

Cho vay trên giá trị rỗng của ngôi nhà

➤ NH có thể định ra hạn mức tín dụng tối đa bằng cách lấy một tỷ lệ % giá trị ngôi nhà đã được đánh giá (ví dụ 75%) trừ đi khoản tiền người tiêu dùng còn nợ trên khoản vay thế chấp hiện tại

➤ Giá trị nhà đã đánh giá	\$150,000
➤ Tỷ lệ % đã chấp nhận	75%
➤ Bằng	\$112,500
➤ Trừ dư nợ của vay thế chấp	\$60,500
➤ Hạn mức TD tối đa	\$52,000

➤ Lượng tín dụng tối đa có thể được điều chỉnh dựa trên thu nhập của người tiêu dùng, các khoản nợ khác, việc thanh toán các khoản nợ trong quá khứ của họ



MỘT SỐ PHƯƠNG PHÁP TÍNH LÃI SUẤT CHO VAY TIÊU DÙNG

- Lãi suất phần trăm năm
- Lãi suất đơn
- Phương pháp tỷ lệ chiết khấu
- Yêu cầu về số dư bù
- Lãi suất thả nổi



Lãi suất phần trăm năm (APR)

- APR là tỷ lệ thu nhập nội tại cần bằng giữa tổng các khoản chi trả với số lượng tiền vay. Tỷ lệ này xem xét mức độ nhanh, chậm trong việc hoàn trả vốn vay và số lượng tiền thực tế KH được sử dụng trong thời gian vay.
- Ví dụ: KH vay \$2000 với lãi suất 10%, trả dần trong 12 tháng, số tiền lãi phải trả là \$200.
- 6 tháng đầu năm, KH sử dụng nhiều hơn \$1000, 6 tháng cuối năm KH sử dụng ít hơn \$1000. Trung bình trong năm KH sẽ được sử dụng \$1,000 tiền vay chứ không phải \$2,000.
- Lãi suất thực tế của khoản vay sẽ là $200/1000 = 20\%$

Lãi suất phần trăm năm (APR)-2

- Sử dụng bảng APR để tính chi phí tài chính cho khoản vay
- Ví dụ 1: APR = 12% cho khoản vay 1,000 được trả dần trong thời gian 1 năm.

- Chi phí tài chính cho \$100 tra bảng cho lãi suất 12% với 1 năm hay 12 lần trả là \$6.62

Vậy cho \$1000 là \$66,2

- Ví dụ 2: Nếu KH cho rằng mình phải trả một mức chi phí tài chính là \$260 cho khoản vay \$2,000 trong 24 tháng.

- KH phải trả $260/2000 = \$13$ cho mỗi \$100 đi vay. Kiểm tra bảng APR ta sẽ có ở dòng 24, con số gần đúng là \$12.98 tương ứng với lãi suất APR là 12%

Lãi suất đơn

- Lãi suất đơn xác định mức giảm số dư tiền vay, sau đó số dư tiền vay sẽ quyết định số lãi phải trả
- Ví dụ: KH vay \$2,000 trong 1 năm với lãi đơn là 12% để mua đồ dùng trong nhà.

Nếu như toàn bộ phần vốn của khoản vay được hoàn trả cuối năm thì số lãi KH phải trả được tính như sau:

$$\begin{aligned}\text{Lãi phải trả} &= \text{Vốn} \times \text{Lãi suất} \times \text{Thời gian} \\ &= 2,000 \times 0.12 \times 1 = \$240\end{aligned}$$

Tại thời điểm thanh toán, KH sẽ phải trả NH \$2,240 bao gồm \$2,000 tiền gốc và \$240 tiền lãi

Lãi suất đơn (2)

- Nếu khoản vay được trả làm 4 lần, mỗi lần \$500.

Lãi phải trả của từng lần

Lần 1: $2,000 \times 0.12 \times \frac{1}{4} = \60 và tiền gốc \$500

Lần 2: $1,500 \times 0.12 \times \frac{1}{4} = \45 và tiền gốc \$500

Lần 3: $1,000 \times 0.12 \times \frac{1}{4} = \30 và tiền gốc \$500

Lần 4: $500 \times 0.12 \times \frac{1}{4} = \15 và tiền gốc \$500

Tổng số lãi phải trả là: $60+45+30+15 = 150$

Vậy tổng số tiền phải trả cả gốc và lãi là \$2,150 là nhỏ hơn

Phương pháp tỷ lệ chiết khấu

- Khách hàng phải trả lãi trước. Phần lãi được trừ đi và khách hàng nhận được số tiền vay trừ đi số tiền lãi phải trả.
- Ví dụ: Cho vay \$2,000 với lãi suất chiết khấu là 12%. Số tiền nhận được sẽ là $2,000 - (2,000 \times 0.12) = \$ 1,760$

$$\text{Lãi suất thực tế} = 240/1,760 = 13,6\%$$

Lãi suất gộp trong cho vay trả góp

- Bất kỳ một khoản lãi nào phát sinh cũng được cộng vào lượng vốn vay trước khi KH được thông báo số tiền phải trả mỗi lần là bao nhiêu
- Ví dụ: KH yêu cầu vay 2,000 với mức lãi gộp là 12%, trả dần trong 12 tháng. Tổng số tiền phải trả bao gồm 2,000 tiền gốc, và 240 tiền lãi. Mỗi tháng KH phải trả 186.67 trong đó 166.67 tiền gốc và 20 tiền lãi hàng tháng. Vì TB, KH được sử dụng 1,000 nên lãi suất thực tế gần đúng được tính:
- Lãi suất thực tế = $240/1,000 = 24\%$

Yêu cầu về số dư bù

➤ NH yêu cầu KH vay tiền phải giữ một tỷ lệ % nhất định số tiền vay tại TK tiền gửi – số dư bù tiền gửi

➤ Giả sử một người vay \$1,000 trong 1 năm với lãi suất 8%. NH yêu cầu giữ 10% khoản tiền vay ở TK tiền gửi hay \$100. Người vay chỉ được sử dụng \$900. Tiền lãi phải trả là \$80.

➤ Lãi suất thực tế sẽ cao hơn 8%

$$\text{Lãi suất tt} = 80/900 = 8.89\%$$

TH này thu nhập thực tế của NH sẽ tăng lên

Lãi suất thả nổi đối với cho vay tiêu dùng

- Lãi suất cho vay tiêu dùng thường được gắn với lãi suất cơ bản hoặc lãi suất tín phiếu kho bạc.
- $LS \text{ cv tiêu dùng} = LS \text{ cơ bản} + \text{Phần bù rủi ro}$
- Thông thường, lãi suất cơ bản dựa trên cơ sở của lãi suất của các khoản cho vay chất lượng cao do các NH lớn đưa ra.



10.4. ĐỊNH GIÁ CHO VAY BẤT ĐỘNG SẢN

- NH có thể đưa ra mức lãi suất cố định hoặc lãi suất thả nổi đối với khoản vay BĐS
- NH sẽ phải xác định lãi suất ban đầu và theo đó là mức thanh toán hàng tháng.
- Số tiền thanh toán hàng tháng sẽ làm giảm phần vốn vay và phần lãi phải trả tính trên toàn bộ lượng vốn vay.
- Phần lớn số tiền thanh toán trong những tháng đầu là để trả lãi, và những tháng sau là để trả cho phần vốn gốc.

Số tiền yêu cầu phải trả hàng tháng

- Công thức tổng quát

$$ST = \frac{Px \frac{LS}{12} x \left[1 + \frac{LS}{12} \right]^{tx 12}}{\left[1 + \frac{LS}{12} \right]^{tx 12} - 1}$$

- ST: Số tiền phải trả hàng tháng
- t: thời hạn theo năm của khoản vay
- P: Số tiền gốc xin vay
- LS: Lãi suất ban đầu phải trả theo năm

Số tiền yêu cầu phải trả hàng tháng (2)

- Ví dụ: KH muốn vay thế chấp \$50,000 trong 25 năm để mua nhà mới. Ngân hàng xác định mức lãi suất là 12% phù hợp với thị trường hiện nay. Số tiền phải trả hàng tháng là:

$$\text{Số tiền phải trả} = \frac{50,000 \times \frac{0.12}{12} \times \left[1 + \frac{0.12}{12} \right]^{25 \times 12}}{\left[1 + \frac{0.12}{12} \right]^{25 \times 12} - 1} = \$526.61$$

- Calculators
 - Wireless
 - Financial Glossary

- RESOURCES**
- Bloomberg TV
 - Bloomberg Radio
 - Audio/Video Reports
 - Bloomberg Podcasts
 - Bloomberg Markets Magazine
 - Bloomberg Press

Troubleshooting Tips > [Back to Main Calculators Page >](#)

Fixed Mortgage Loan Calculator

Principal balances Total payments

Loan Information:

Mortgage amount:

Term:

Interest rate:

Monthly payment : \$526.61

Total payments : \$157,987.18

Total interest : \$107,987.18

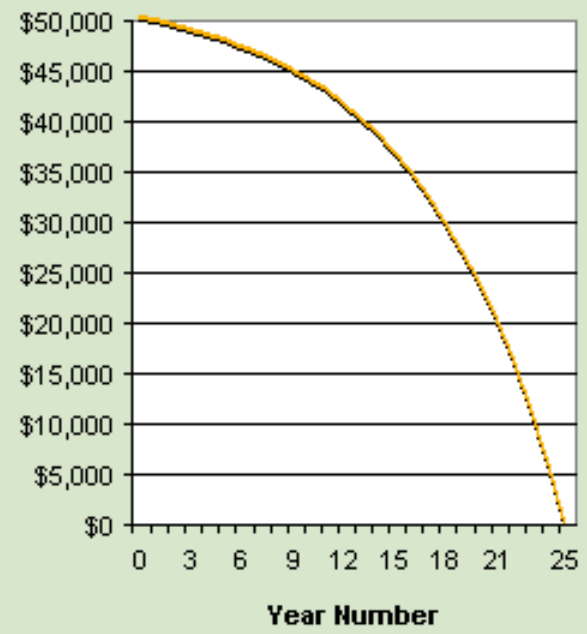
Prepayments :

Type :

Amount:

Start with payment:

Savings : \$0.00



Normal payments

anyw
anytin



Số tiền yêu cầu phải trả hàng tháng (3)

Your payment is \$526.61 for 25 years with a rate of 12%.

Mortgage Summary

Loan amount	\$50,000.00
Term	25 years
Interest rate	12.000%
Monthly payment	\$526.61
Total payments	\$157,987.18
Total interest	\$107,987.18

Payment Schedules

Year	Total Payments	Principal Paid	Interest Paid	Ending Principal Balance
				\$50,000.00
1	\$6,319.32	\$337.48	\$5,981.84	\$49,662.52
2	\$6,319.32	\$380.26	\$5,939.06	\$49,282.26
3	\$6,319.32	\$428.52	\$5,890.80	\$48,853.74
4	\$6,319.32	\$482.86	\$5,836.46	\$48,370.88
5	\$6,319.32	\$544.09	\$5,775.23	\$47,826.79
6	\$6,319.32	\$613.10	\$5,706.22	\$47,213.69
7	\$6,319.32	\$690.84	\$5,628.48	\$46,522.85
8	\$6,319.32	\$778.47	\$5,540.85	\$45,744.38
9	\$6,319.32	\$877.21	\$5,442.11	\$44,867.17
10	\$6,319.32	\$988.44	\$5,330.88	\$43,878.73
11	\$6,319.32	\$1,113.81	\$5,205.51	\$42,764.92
12	\$6,319.32	\$1,255.07	\$5,064.25	\$41,509.85
13	\$6,319.32	\$1,414.25	\$4,905.07	\$40,095.60

Year	Total Payments	Principal Paid	Interest Paid	Ending Principal Balance
14	\$6,319.32	\$1,593.61	\$4,725.71	\$38,501.99
15	\$6,319.32	\$1,795.72	\$4,523.60	\$36,706.27
16	\$6,319.32	\$2,023.46	\$4,295.86	\$34,682.81
17	\$6,319.32	\$2,280.08	\$4,039.24	\$32,402.73
18	\$6,319.32	\$2,569.27	\$3,750.05	\$29,833.46
19	\$6,319.32	\$2,895.10	\$3,424.22	\$26,938.36
20	\$6,319.32	\$3,262.28	\$3,057.04	\$23,676.08
21	\$6,319.32	\$3,676.02	\$2,643.30	\$20,000.06
22	\$6,319.32	\$4,142.23	\$2,177.09	\$15,857.83
23	\$6,319.32	\$4,667.57	\$1,651.75	\$11,190.26
24	\$6,319.32	\$5,259.52	\$1,059.80	\$5,930.74
25	\$6,319.32	\$5,930.74	\$302.76	\$0.00

Số tiền yêu cầu phải trả hàng tháng (3)

- Tính theo lãi suất trả hàng năm APR. Số tiền phải trả hàng tháng của khoản vay thế chấp và xác định tổng chi phí tài chính KH phải trả ở một mức lãi suất nhất định trong thời gian vay. Điểm giao nhau giữa mức lãi suất năm và số lần thanh toán trong suốt kỳ hạn là chi phí tài chính phải trả cho mỗi \$100 vay từ NH.
- Tổng chi phí tài chính cho \$100 tiền vay = \$215.97
- Tổng chi phí tài chính trên số tiền vay = $(50,000/100)*215.97 = 107.985$
- Số tiền phải trả hàng tháng = $(\text{Tổng chi phí tài chính} + \text{Số tiền vay}) / \text{Số lần thanh toán} = (107.985 + 50,000) / (25 \text{ năm} * 12 \text{ tháng}) = 526.61$

Phí điểm đối với vay mua nhà thế chấp

- Các hợp đồng cho vay mua nhà thường yêu cầu KH phải chịu thêm mức phí là „phí điểm“. Mức chi phí này được tính bằng cách lấy số tiền vay thế chấp nhân với tỷ lệ % cụ thể.
- Ví dụ: KH muốn vay \$100,000, lãi suất là 7% và được yêu cầu trả trước một mức phí là 2 điểm
Mức phí tính thêm là: $100,000 * 0.02 = \$2,000$
- NH sẽ được mức lãi cao hơn, người đi vay chỉ được sử dụng một số tiền ít hơn và lãi suất thực tế sẽ là $7,000/98,000 = 7,26\%$ thay vì 7% như trong hợp đồng.