TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Chuyên gia Nguyễn Quang Huy: Khơi thông tín dụng cần gắn với chất lượng dự án và nhu cầu ở thực

15:14 17/07/2026

Trong cuộc trao đổi với Thương hiệu và Công luận, ông Nguyễn Quang Huy, CEO Khoa Tài chính - Ngân hàng, Trường Đại học Nguyễn Trãi cho rằng, khi Chính phủ và Ngân hàng Nhà nước đang triển khai nhiều giải pháp hỗ trợ thị trường bất động sản, cần tiếp tục hoàn thiện cơ chế phân bổ tín dụng theo hướng coi trọng chất lượng dự án, hiệu quả đầu tư và nhu cầu ở thực. Đây là giải pháp giúp sử dụng hiệu quả nguồn lực, tạo thêm nguồn cung cho thị trường, đồng thời bảo đảm an toàn hệ thống tài chính.



Hiện nay, nhiều khoản vay mua nhà theo cơ chế lãi suất thả nổi đã tăng lên khoảng 15-16%/năm. Theo ông, mặt bằng lãi suất này đang tác động như thế

nào đến quyết định mua nhà của người dân, đặc biệt là nhóm khách hàng có nhu cầu ở thực? Những phân khúc nào đang chịu ảnh hưởng rõ nét nhất?

Mặt bằng lãi suất cho vay mua nhà ở mức 15-16%/năm đang tạo áp lực đáng kể đối với người vay, đặc biệt là nhóm khách hàng mua nhà để ở bằng nguồn thu nhập từ tiền lương. Khi chi phí tài chính gia tăng, người dân không chỉ cân nhắc giá trị căn nhà mà còn phải tính toán kỹ khả năng trả nợ trong suốt thời hạn vay. Điều này khiến nhiều gia đình có xu hướng trì hoãn kế hoạch mua nhà hoặc chuyển sang lựa chọn các sản phẩm có giá trị thấp hơn nhằm bảo đảm an toàn tài chính.

Phân khúc chịu tác động rõ nét nhất là căn hộ trung cấp và nhà ở thương mại phục vụ nhu cầu ở thực. Đây là nhóm khách hàng có nhu cầu nhà ở thực sự nhưng khả năng tích lũy còn hạn chế, phụ thuộc khá lớn vào nguồn vốn tín dụng. Trong khi đó, phân khúc cao cấp hoặc nhóm khách hàng có năng lực tài chính mạnh chịu ảnh hưởng ít hơn do tỷ lệ sử dụng đòn bẩy tài chính thấp.

Tuy nhiên, theo tôi, lãi suất không phải là yếu tố duy nhất quyết định sức mua của thị trường. Điều người dân quan tâm không chỉ là mức lãi suất tại thời điểm ký hợp đồng mà còn là khả năng dự báo chi phí tài chính trong suốt thời gian vay. Một mặt bằng lãi suất ổn định, minh bạch và có thể dự báo sẽ giúp người dân yên tâm hơn trong việc xây dựng kế hoạch tài chính dài hạn, thay vì chỉ dựa vào các chương trình ưu đãi lãi suất ngắn hạn.

Ở góc độ thị trường, nếu chỉ tập trung giảm lãi suất trong khi nguồn cung vẫn khan hiếm thì giá nhà khó có thể giảm một cách bền vững. Vì vậy, cùng với chính sách tín dụng, cần tiếp tục tháo gỡ các điểm nghẽn về pháp lý, đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án đủ điều kiện, đặc biệt là những dự án phục vụ nhu cầu ở thực.

Khi nguồn cung được cải thiện, thị trường sẽ vận hành cân bằng hơn, góp phần giảm áp lực lên giá nhà và nâng cao khả năng tiếp cận nhà ở của người dân.



Chính phủ đang ưu tiên nguồn lực tín dụng để phát triển nhà ở xã hội và nhà ở phục vụ an sinh. Tuy nhiên, nhiều doanh nghiệp phản ánh các dự án nhà ở thương mại đã hoàn thiện pháp lý vẫn gặp khó khăn trong việc tiếp cận vốn. Theo ông, cần có cơ chế như thế nào để vừa bảo đảm mục tiêu an sinh, vừa duy trì sự phát triển cân bằng của thị trường bất động sản?

Việc ưu tiên tín dụng cho nhà ở xã hội và nhà ở phục vụ an sinh là chủ trương đúng đắn, thể hiện rõ định hướng phát triển bao trùm, đồng thời góp phần bảo đảm quyền tiếp cận nhà ở của người dân có thu nhập thấp. Đây là chính sách cần tiếp tục được duy trì và triển khai hiệu quả.

Tuy nhiên, dưới góc độ phát triển thị trường, tôi cho rằng nhà ở xã hội và nhà ở thương mại không phải là hai phân khúc đối lập mà có vai trò bổ trợ lẫn nhau trong việc hình thành nguồn cung nhà ở. Một thị trường bất động sản phát triển bền vững cần có cơ cấu sản phẩm đa dạng, trong đó nhà ở xã hội, nhà ở thương mại, nhà ở cho thuê cùng các loại hình bất động sản phục vụ sản xuất, kinh doanh phát triển hài hòa.

Nếu các dự án nhà ở thương mại đã hoàn thiện pháp lý, hướng đến nhu cầu ở thực nhưng vẫn gặp khó khăn trong tiếp cận tín dụng, nguồn cung sẽ tiếp tục bị hạn chế. Điều này không chỉ tạo áp lực lên mặt bằng giá nhà mà còn ảnh hưởng gián tiếp đến mục tiêu an sinh.

Theo tôi, trong quá trình hoàn thiện chính sách tín dụng đối với thị trường bất động sản, việc tăng cường đánh giá dựa trên chất lượng dự án sẽ góp phần

nâng cao hiệu quả phân bổ nguồn lực. Theo đó, những dự án có pháp lý minh bạch, chủ đầu tư có năng lực, khả năng triển khai tốt, đáp ứng nhu cầu của thị trường và mang lại hiệu quả kinh tế - xã hội rõ ràng sẽ có cơ sở thuận lợi hơn để được các tổ chức tín dụng xem xét cấp vốn, phù hợp với nguyên tắc quản trị rủi ro và quy định của pháp luật.

Một dự án nhà ở thương mại phục vụ nhu cầu ở thực, có giá bán hợp lý và đủ điều kiện triển khai cũng góp phần giải quyết nhu cầu nhà ở, tạo việc làm, thúc đẩy tiêu dùng vật liệu xây dựng, dịch vụ tài chính và nhiều ngành kinh tế liên quan.

Vì vậy, mục tiêu của chính sách tín dụng không chỉ là hỗ trợ một phân khúc cụ thể, mà cần hướng tới việc khuyến khích hình thành nguồn cung mới, nâng cao hiệu quả phân bổ nguồn lực và tạo động lực cho tăng trưởng kinh tế bền vững.

Thực tế hiện nay, nhiều doanh nghiệp có dự án đã hoàn thiện pháp lý, đủ điều kiện triển khai nhưng vẫn gặp khó khăn trong tiếp cận tín dụng hoặc phải vay với chi phí vốn rất cao. Theo ông, đâu là những điểm nghẽn lớn nhất trong quá trình tiếp cận vốn của doanh nghiệp bất động sản? Khi xem xét cấp tín dụng, các ngân hàng nên ưu tiên những tiêu chí nào?

Theo tôi, để nhìn nhận đúng bản chất của vấn đề, cần bắt đầu từ đặc điểm của cấu trúc thị trường tài chính.

Bất động sản là lĩnh vực có chu kỳ đầu tư dài. Thời gian chuẩn bị đầu tư, xây dựng và thu hồi vốn thường kéo dài từ 3 đến 7 năm, thậm chí lâu hơn đối với các dự án quy mô lớn. Vì vậy, lĩnh vực này cần nguồn vốn trung và dài hạn có tính ổn định.

Trong khi đó, nguồn vốn của các ngân hàng thương mại chủ yếu được huy động từ tiền gửi của người dân và các tổ chức kinh tế với kỳ hạn ngắn. Sự chênh lệch giữa kỳ hạn huy động và kỳ hạn cho vay buộc các tổ chức tín dụng phải cân đối chặt chẽ giữa yêu cầu bảo đảm thanh khoản và nhu cầu cho vay trung, dài hạn. Đây là đặc điểm mang tính cấu trúc của hệ thống tài chính.

Bên cạnh đó, trong bối cảnh mặt bằng lãi suất huy động vẫn cao hơn giai đoạn trước nhằm duy trì nguồn vốn, chi phí đầu vào của các ngân hàng cũng gia tăng. Do đó, lãi suất cho vay trung và dài hạn, đặc biệt đối với lĩnh vực bất động sản, khó có điều kiện giảm mạnh trong ngắn hạn nếu chỉ dựa vào các giải pháp điều hành tiền tệ.

Theo tôi, không nên kỳ vọng tín dụng ngân hàng sẽ tiếp tục là nguồn vốn chủ đạo duy nhất của thị trường bất động sản. Ở nhiều quốc gia, lĩnh vực này được tài trợ bởi một cấu trúc vốn đa dạng, bao gồm tín dụng ngân hàng, thị trường trái phiếu doanh nghiệp, thị trường cổ phiếu, quỹ đầu tư bất động sản (REIT), quỹ bảo hiểm và các nhà đầu tư tổ chức dài hạn. Đây cũng là hướng đi Việt Nam cần từng bước thúc đẩy nhằm giảm áp lực cho hệ thống ngân hàng và tạo nguồn vốn dài hạn phù hợp với đặc thù của thị trường.

Đối với hoạt động cấp tín dụng, theo tôi, các ngân hàng nên ưu tiên đánh giá chất lượng từng dự án thay vì nhìn nhận toàn bộ lĩnh vực bất động sản theo một cách tiếp cận chung. Những tiêu chí quan trọng cần được xem xét gồm: mức độ hoàn thiện pháp lý; tỷ lệ vốn chủ sở hữu; năng lực tài chính và uy tín của chủ đầu tư; khả năng hấp thụ của thị trường; dòng tiền dự kiến; tiến độ triển khai cũng như mức độ đáp ứng nhu cầu ở thực.

Không phải mọi dự án bất động sản đều cần được ưu tiên tín dụng, nhưng mọi dự án minh bạch, hiệu quả và phục vụ nhu cầu thực đều cần có cơ hội tiếp cận vốn một cách bình đẳng. Đây chính là nền tảng để vừa nâng cao chất lượng tín dụng, vừa thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển theo hướng lành mạnh và bền vững.

Trân trọng cảm ơn ông!

Khánh Yên *(thực hiện)*