

Gói 120.000 tỷ đồng cho nhà ở xã hội: Cần hạ thêm lãi suất cho vay

14:31 27/07/2023

Chương trình tín dụng 120.000 tỷ đồng đã triển khai được hơn 3 tháng, tuy nhiên hiện mới có hơn 20 dự án đủ điều kiện vay (tương đương khoảng 10% số vốn sẽ được giải ngân).

23 dự án đủ điều kiện vay gói 120.000 tỷ đồng

Từ đầu tháng 4, Chính phủ đã triển khai chương trình tín dụng 120.000 tỷ đồng nhằm hỗ trợ cho vay chủ đầu tư, người mua nhà của các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân với lãi suất thấp hơn 1,5 - 2% lãi suất cho vay trung và dài hạn trên thị trường. Đây là gói tín dụng hết sức được mong chờ. Tuy nhiên, sau nhiều lần Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo, tỷ lệ giải ngân vẫn còn chậm. Hiện nay mới có 23 dự án đủ điều kiện vay.

23 dự án có tổng vốn đầu tư là hơn 31.300 tỷ đồng. Trong đó, nhu cầu vay vốn của các dự án này là hơn 12.300 tỷ đồng. Tại các địa phương gồm: Bình Dương 4 dự án; Đà Nẵng 3 dự án; An Giang, Kiên Giang, Trà Vinh cùng có 2 dự án. Các tỉnh còn lại: Tây Ninh, Hà Tĩnh, Bà Rịa - Vũng Tàu, Bắc Giang đều có 1 dự án. Riêng Bắc Ninh nhiều nhất ở thời điểm hiện tại với 6 dự án nhà ở xã hội đủ điều kiện.

Lãi suất của gói tín dụng này theo quy định thấp hơn thị trường từ 1,5 - 2%. Hiện lãi suất đang giảm, nên lãi suất cho vay theo gói này cũng đang giảm theo. Tuy nhiên theo ông Nguyễn Chí Thanh, Phó Chủ tịch Hội môi giới Bất động sản Việt Nam, hiện với người đủ điều kiện mua nhà ở xã hội, mức lãi suất vẫn đang cao.

"Rõ ràng chúng ta cần giải pháp để tiếp tục hạ lãi suất vay, đặc biệt là cho người mua. Như vậy, mới có thể giải quyết được nhu cầu khó khăn về nhà ở của người dân", ông Nguyễn Chí Thanh nhận định.

Hiện nay, Ngân hàng Nhà nước đang điều tiết lãi suất xuống quanh mức 6%, ông Thanh cho rằng mức lãi suất phù hợp nên tối đa bằng mức lãi suất hiện nay

huy động của người dân khoảng 6%. Thu nhập của người dân Việt Nam nói chung so với giá bất động sản thấp hơn 20 lần. Rõ ràng, người mua nhà ở xã hội còn thấp hơn nhiều.

"Các nước trên thế giới đều mua trả góp 20 - 30 năm, không có chuyện như Việt Nam trong 5 năm có thể trả được. Đó chỉ mới giải quyết được ban đầu. Còn thực tế các nước phát triển hàng đầu như Mỹ, Hàn Quốc, Singapore đều phải trả góp 20 - 30 năm", ông Nguyễn Chí Thanh nói.



Doanh nghiệp xoay sở để đủ điều kiện vay vốn

Theo kế hoạch, 4 ngân hàng thương mại có vốn nhà nước là Vietcombank, Agribank, BIDV, VietinBank tham gia gói tín dụng 120.000 tỷ đồng. Mỗi ngân hàng sẽ dành khoảng 30.000 tỷ. Hiện 2 ngân hàng BIDV và Argibank đã bắt đầu cho vay. Tuy nhiên thực tế, không phải địa phương nào cũng có các dự án được phê duyệt đủ điều kiện vay. Vậy làm thế nào đáp ứng các điều kiện vay vốn và vướng mắc khó khăn với những dự án còn lại nằm ở đâu?

Dự án gồm 16 tòa chung cư trên diện tích hơn 5ha nằm tại vị trí có 4 khu công nghiệp xung quanh với 170.000 công nhân. Với quy mô và vị trí thuận lợi như vậy, dự án có khả năng đáp ứng được nhu cầu lớn về nhà ở xã hội cho công nhân và người thu nhập thấp, nhưng giờ bảo vay ngân hàng, chủ đầu tư cũng ngập ngừng

"Chúng tôi đã đủ điều kiện vay gói 120.000 tỷ đồng. Nhưng với tốc độ bán hàng như thế này có thể tới 10 năm chúng tôi mới có thể bán hết lượng quỹ căn hộ. Có đủ điều kiện vay chúng tôi cũng không dám vay bởi lãi suất vay với ngân hàng vẫn phải trả, vốn vay vẫn phải trả mà không biết lấy nguồn đâu để trả", ông Nguyễn Trung Kiên - Giám đốc Dự án nhà ở xã hội EverGreen Bắc Giang cho biết.

Vay để xây nhà đã khó, điều kiện với người vay mua nhà cũng khó không kém khiến cho thị trường không nhiều tiến triển.

Ở thời điểm hiện tại, chỉ 544 trường hợp đáp ứng đầy đủ theo quy định để mua căn hộ nhà ở xã hội, cũng có nghĩa là còn tới hơn 90% quỹ căn chưa thể bán được do người mua không đáp ứng các điều kiện.

Đến năm 2025, tỉnh Bắc Giang sẽ xây dựng và hoàn thành 14 dự án nhà ở xã hội với số căn hộ hơn 27.700 căn. Chỉ còn 2 năm nữa mục tiêu này phải hoàn thành, nhưng với các điều kiện như hiện nay các dự án khó mà được vay nguồn vốn này.

"Đối với một dự án nhà ở đòi hỏi phải giải phóng mặt bằng 100% là rất khó, thời gian kéo dài. Một dự án tại Bắc Giang hiện nay đủ điều kiện, còn 13 dự án khác đủ điều kiện vay rất khó", ông Vương Tuấn Nghĩa - Giám đốc Sở Xây dựng tỉnh Bắc Giang cho hay.

Đồng thời, nhiều địa phương cũng kiến nghị cần hỗ trợ lãi suất nhiều hơn cho người mua nhà, mở rộng các điều kiện tiếp cận cho người lao động có thu nhập thấp để tạo cầu cho thị trường.

Cần những giải pháp quyết liệt

Bộ Xây dựng cũng đã yêu cầu 22 địa phương trọng điểm báo cáo nhu cầu vay vốn và các khó khăn, vướng mắc khi triển khai gói vay ưu đãi.

Thống kê của Bộ Xây dựng, 6 tháng đầu năm nay, cả nước có 9 dự án nhà ở xã hội được khởi công xây dựng với tổng số gần 18.800 căn. Với tiến độ hiện tại, mục tiêu hoàn thành hơn 400.000 căn nhà ở xã hội vào năm 2025 là một thách thức rất lớn, cần những giải pháp quyết liệt hơn.

"Các tổ chức tín dụng đã hướng dẫn chi nhánh triển khai thực hiện. Vấn đề hiện nay phụ thuộc vào nguồn cung nhà ở xã hội, tức là danh mục các dự án mà Bộ Xây dựng và địa phương sẽ cung cấp. Thứ hai là khả năng hấp thụ của người dân, của người mua nhà, của doanh nghiệp với gói này", Tiến sĩ Cấn Văn Lực, Thành viên Hội đồng Tư vấn Chính sách Tài chính - tiền tệ Quốc gia, nêu quan điểm.

"Cần thời gian để chủ đầu tư cũng như các địa phương hoàn thành các thủ tục theo quy định mới được vay. Tôi cho rằng, thời gian đầu có thể chậm lại một chút nhưng thời gian tới, khi các địa phương đồng loạt thẩm định xong, việc giải ngân sẽ rất nhanh", ông Hoàng Hải, Cục trưởng Cục quản lý nhà và Thị trường Bất động sản, Bộ Xây dựng, nhận định.

Có thể nói, chưa khi nào các giải pháp để cứu thị trường bất động sản lại được ban hành nhiều như trong nửa đầu năm 2023. Trong đó gói tín dụng 120.000 tỷ được xem là "phao cứu sinh" để thực hiện Đề án xây dựng 1 triệu căn nhà ở xã hội trong bối cảnh khó khăn của nền kinh tế.

Tuy nhiên, đề án chỉ có ý nghĩa thực sự khi người dân và doanh nghiệp có thể tiếp cận được gói tín dụng này. Kéo dài tình trạng có vốn mà không cho vay được là một nghịch lý, nhất là tại các thành phố lớn như Hà Nội, TP Hồ Chí Minh - nơi nhu cầu nhà ở xã hội lớn nhất, khi hiện chưa có dự án nào đủ điều kiện vay gói 120.000, đây là điều đáng suy nghĩ.

Trúc Mai (T/h)