

Ngân hàng Nhà nước nói gì về đề xuất nới tín dụng bất động sản?

12:15 21/05/2026

Đại diện Ngân hàng Nhà nước cho biết dòng vốn vào bất động sản vẫn tăng cao hơn mức bình quân toàn nền kinh tế, song việc điều hành tín dụng phải bảo đảm cân bằng giữa các ngành nghề. Cơ quan quản lý đang rà soát đề xuất phân loại từng phân khúc bất động sản để xây dựng chính sách tín dụng phù hợp hơn.

Tại Diễn đàn tài chính 2026 với chủ đề “Khơi thông dòng vốn, kết nối đa kênh” diễn ra chiều 20/5, câu chuyện tiếp cận vốn của doanh nghiệp tiếp tục trở thành tâm điểm thảo luận khi nhu cầu vốn cho khu vực tư nhân ngày càng lớn trong bối cảnh nền kinh tế đặt mục tiêu tăng trưởng cao giai đoạn 2026-2030.

Phát biểu tại diễn đàn, ông Nguyễn Phi Lâm, Vụ trưởng Vụ Dự báo Thống kê, Ổn định tiền tệ, tài chính thuộc Ngân hàng Nhà nước, cho biết tín dụng dành cho lĩnh vực bất động sản hiện vẫn tăng cao hơn mức bình quân chung của nền kinh tế.

Theo ông Lâm, điều này cho thấy hệ thống ngân hàng đang dành nguồn lực đáng kể cho thị trường bất động sản. Tuy nhiên, việc phân bổ tín dụng cần được đặt trong tổng thể cân đối chung của nền kinh tế nhằm tránh tình trạng dòng vốn tập trung quá lớn vào một lĩnh vực, làm giảm khả năng tiếp cận vốn của các ngành sản xuất, kinh doanh khác, đặc biệt là doanh nghiệp nhỏ và vừa.

“Không thể chỉ nhìn ở góc độ doanh nghiệp bất động sản mà phải cân bằng giữa các ngành nghề”, đại diện Ngân hàng Nhà nước nhấn mạnh.

Ông Lâm cũng cho biết, cơ quan quản lý đang rà soát các đề xuất liên quan đến việc phân loại từng phân khúc bất động sản để xây dựng chính sách tín dụng phù hợp hơn với đặc thù từng nhóm.

Theo đại diện cơ quan điều hành, một trong những áp lực lớn hiện nay là khoảng cách giữa tăng trưởng huy động vốn và tăng trưởng tín dụng đang ngày càng nới rộng. Nếu huy động tăng chậm hơn cho vay, hệ thống ngân hàng sẽ

chịu áp lực thanh khoản, từ đó ảnh hưởng tới khả năng cung ứng vốn cho nền kinh tế.

Vì vậy, định hướng tăng trưởng tín dụng khoảng 15% trong năm nay nhằm bảo đảm hài hòa giữa mục tiêu hỗ trợ tăng trưởng kinh tế và duy trì ổn định tài chính, tiền tệ. Tuy nhiên, đây không phải mức cố định mà có thể được điều chỉnh tùy theo diễn biến thực tế của thị trường.



Dòng vốn vào bất động sản vẫn tăng cao hơn mức bình quân của nền kinh tế. (Ảnh minh họa)

Ở góc độ ngân hàng thương mại, ông Trần Hoài Phương, Giám đốc Ngân hàng Doanh nghiệp HDBank, cho rằng khoảng cách giữa hồ sơ doanh nghiệp thể hiện trên giấy tờ và năng lực tài chính thực tế vẫn là nguyên nhân khiến các ngân hàng phải thận trọng hơn khi cho vay.

Theo ông Phương, báo cáo tài chính có kiểm toán mới chỉ là điều kiện cần, trong khi yếu tố quan trọng hơn với các tổ chức tín dụng là tính minh bạch của số liệu, cấu trúc tài chính và khả năng quản trị dòng tiền của doanh nghiệp.

Ông cũng cho rằng nhiều doanh nghiệp hiện sử dụng đòn bẩy tài chính ở mức cao, thậm chí kỳ vọng ngân hàng tài trợ tới 70-75% nhu cầu vốn. Trong khi đó, nhiều mô hình quản trị rủi ro quốc tế chỉ chấp nhận tỷ lệ cho vay khoảng 50%, nhằm bảo đảm an toàn tài chính cho cả ngân hàng và doanh nghiệp.

Từ phía cộng đồng doanh nghiệp và hiệp hội ngành nghề, nhiều ý kiến đề xuất cần nới room tín dụng và có chính sách riêng cho từng phân khúc bất động sản.

Ông Lê Hoàng Châu, Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản TP.HCM (HoREA), cho rằng sau giai đoạn vướng mắc pháp lý kéo dài, khó khăn lớn nhất của doanh nghiệp bất động sản hiện nay là tiếp cận dòng vốn.

Theo ông Châu, tín dụng ngân hàng vẫn đóng vai trò “bà đỡ” quan trọng đối với thị trường. Nếu tín dụng tiếp tục bị siết chặt, doanh nghiệp sẽ gặp khó khăn trong triển khai dự án, từ đó ảnh hưởng tới nguồn cung nhà ở trên thị trường.

Đồng quan điểm, ông Trần Văn Hiếu, Tổng giám đốc OBC Holding, đề xuất cần phân loại bất động sản theo từng phân khúc thay vì áp dụng chính sách tín dụng đồng nhất cho toàn thị trường.

Theo đó, các dự án nhà ở phục vụ nhu cầu ở thực, đặc biệt phân khúc vừa túi tiền, cần được tiếp cận chính sách tín dụng thuận lợi hơn so với bất động sản cao cấp hay nghỉ dưỡng.

“Việc áp dụng cùng mặt bằng tín dụng cho mọi phân khúc sẽ làm gia tăng chi phí vốn và tạo thêm áp lực lên giá nhà. Do đó, cần có cơ chế tín dụng phù hợp hơn cho phân khúc phục vụ nhu cầu ở thực”, ông Hiếu nhận định.

Phương Thảo (t/h)