

Nguyên nhân gói tín dụng phát triển nhà ở xã hội "bị ế"

12:27 15/03/2025

Nguyên nhân dẫn đến gói tín dụng phát triển nhà ở xã hội chưa hiệu quả, hay còn gọi là "bị ế"? Làm sao để tháo gỡ những khó khăn vướng mắc, để gói tín dụng này phát huy hiệu quả, giúp doanh nghiệp và người dân dễ tiếp cận hơn với gói tín dụng?

Dù đã triển khai được 2 năm song gói tín dụng 120.000 tỷ đồng, nay là 145.000 tỷ đồng, cho vay phát triển nhà ở xã hội mới chỉ giải ngân được khoảng 4.000 tỷ đồng.



Nguyên nhân gói tín dụng phát triển nhà ở xã hội "bị ế". Ảnh chỉ có tính chất minh họa, nguồn internet.

Chuyên gia kinh tế Nguyễn Minh Phong nêu ý kiến: "Hoạt động phát triển nhà ở xã hội vẫn còn nhiều ách tắc trong đó về vấn đề nguồn vốn. Gói này hiện vẫn có tốc độ giải ngân thấp. Bởi xét theo điều kiện nội hàm của khoản vay thì vẫn chưa phù hợp với những người cần có nhu cầu, hiện lãi suất còn cao nhưng quan trọng chỉ thấp hơn gói thông thường là 1,5 - 2% mà lại thả nổi thì rõ ràng người vay không chịu nổi áp lực lãi vay. Và còn nhiều nguyên nhân khác cũng

như thể chế khiến gói này chưa hiệu quả."

Đối với người mua nhà, việc không tiếp cận được nguồn cung nhà ở xã hội nên không thể vay được gói tín dụng này.

Chuyên gia kinh tế, Tiến sỹ Cấn Văn Lực phân tích, mức lãi suất cho vay thông thường của các Ngân hàng từ 8-9%, thì lãi suất của gói vay này cũng là khoảng gần 8%. Đây là một trong những lí do doanh nghiệp không mặn mà với việc vay vốn. Đó là chưa kể đến hàng loạt thủ tục, điều kiện để doanh nghiệp có thể vay được là rất khó khăn



Nguyên nhân gói tín dụng phát triển nhà ở xã hội "bị ế". Ảnh chỉ có tính chất minh họa, nguồn internet.

Tiến sỹ Lực nhấn mạnh, nếu chỉ trông chờ vào gói tín dụng này, thì khó đạt mục tiêu phát triển ít nhất 1 triệu căn nhà ở xã hội đến năm 2030, bởi gói 120 nghìn tỷ đồng là tín dụng thương mại có ưu đãi chứ không phải là gói tín dụng cho một chính sách kinh tế nhân văn, nên rất khó, khó cả Ngân hàng, khó cả doanh nghiệp và khó cả người dân. Với mức lãi suất hơn 8% kéo dài trong khoảng 3 năm, sau đó sẽ theo cơ chế thị trường. Đối với doanh nghiệp và người dân đã mặn mà chưa, tôi cho rằng họ chưa mặn mà.

Chuyên gia nhà ở xã hội Nguyễn Hoàng Nam nêu nguyên nhân: "Hiện tại bây giờ vẫn còn 2 vấn đề chủ yếu để tháo gỡ cho nhà ở xã hội. Thứ nhất là về nguồn vốn đối với cả doanh nghiệp phát triển nhà ở xã hội và người dân có nhu cầu mua, thuê nhà ở xã hội. Cần có nguồn vốn có bù đắp lãi suất, ổn định lâu dài... Thứ hai là thời gian thực hiện dự án quá lâu. Trong cuộc họp vừa qua, Thủ tướng cũng chỉ đạo làm sao rút ngắn xuống còn 2 - 3 tháng. Nếu tích cực làm được như vậy thì tôi nghĩ phát triển nhà ở xã hội thời gian tới sẽ có chuyển biến tích cực".

Ông Nguyễn Xuân Bắc, Phó vụ trưởng Vụ Tín dụng các ngành kinh tế, Ngân hàng Nhà nước cho biết: "Sản xuất kinh doanh khó khăn nên thu nhập sụt

giảm. Một số khách hàng có nhu cầu mua nhà ở xã hội nhưng chưa mua được, chưa có hợp đồng mua bán ký với chủ đầu tư vì nguồn cung hiện nay còn hạn chế. Ngân hàng Nhà nước (NHNN) sẽ tiếp tục theo dõi sát và sẽ có tham mưu để xây dựng cơ chế chính sách để đẩy mạnh chương trình này trong thời gian tới".



Nguyên nhân gói tín dụng phát triển nhà ở xã hội "bị ế". Ảnh chỉ có tính chất minh họa, nguồn internet.

Chuyên gia kinh tế, Tiến sỹ Vũ Đình Ánh nêu quan điểm: "Chúng ta chỉ sử dụng Ngân sách Nhà nước để hỗ trợ lãi suất chứ không sử dụng Ngân sách Nhà nước để cho vay. Tiền gốc cho vay là thực hiện từ phía các Ngân hàng thương mại. Việc này chúng ta phải thực hiện trên cơ sở nguyên tắc thị trường.

Tôi cho rằng, chúng ta nên tránh áp đặt vào các quy định hành chính vì có thể nảy sinh những rủi ro rất lớn. Đối với nguồn tín dụng này chúng ta nên xem xét trên mấy yếu tố là quy mô, cách thức và quy mô từ phía Nhà nước, thứ hai là quyền và trách nhiệm của các cơ quan, tổ chức có liên quan tới chương trình hỗ trợ tín dụng cả về mặt cấp tín dụng cũng như việc hỗ trợ lãi suất".

Việc sớm triển khai thực hiện những điểm mới từ Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật các tổ chức tín dụng là rất quan trọng để tạo điều kiện thuận lợi cho phát triển nhà ở xã hội cũng như đối với hoạt động tín dụng cho vay nhà ở xã hội. Nhiều doanh nghiệp kỳ vọng, ngoài gói tín dụng ưu đãi từ ngân sách, các ngân hàng sẽ có thêm cơ chế tín dụng thương mại phù hợp hơn để phát triển nhà ở xã hội.

Gói tín dụng 120.000 tỷ đồng, nay là 145.000 tỷ đồng, cho vay phát triển nhà ở xã hội giải ngân chậm, cho thấy một nghịch lý là: Cả doanh nghiệp và người dân đều khó khăn về tài chính, trong khi Ngân hàng khẳng định “không thiếu tiền”, nhưng cung và cầu lại chưa thể gặp nhau.

PV (t/h)