

## **Siết cho vay đặt cọc bất động sản giúp tăng tính minh bạch của thị trường**

08:59 24/10/2025

Các chuyên gia nhận định rằng, yêu cầu dùng cho vay thanh toán tiền đặt cọc theo "văn bản thỏa thuận" sẽ có tác động nhất định đến thị trường bất động sản.

Ông Nguyễn Quang Huy - CEO Khoa Tài chính - Ngân hàng (Đại học Nguyễn Trãi) cho rằng, về ngắn hạn, quy định trên có thể tác động khiến thị trường chững lại tạm thời, đặc biệt ở phân khúc sơ cấp và các dự án đang trong giai đoạn huy động vốn sớm. Một số nhà đầu tư dùng đòn bẩy ngắn hạn sẽ bị thu hẹp cơ hội, thanh khoản giảm nhẹ.

Tuy nhiên, về trung và dài hạn, đây chính là quá trình thanh lọc cần thiết: dòng vốn tín dụng sẽ được điều tiết hướng về người mua thật, dự án thật; chất lượng tài sản đảm bảo của ngân hàng được cải thiện và niềm tin thị trường được củng cố trên nền tảng minh bạch, ổn định hơn.

Nếu được triển khai hài hòa, cùng với hướng dẫn rõ ràng, cơ chế phong tỏa minh bạch và quy trình kiểm soát rủi ro chuẩn hóa, chính sách này sẽ không làm tắc nghẽn dòng vốn mà ngược lại, tạo ra khung vận hành an toàn hơn cho cả ngân hàng, doanh nghiệp và người mua. Từ đó, thị trường bất động sản có thể chuyển từ giai đoạn “tăng trưởng dựa trên đòn bẩy” sang “phát triển dựa trên năng lực tài chính thực và giá trị thật của tài sản”.



Siết cho vay đặt cọc bất động sản giúp tăng tính minh bạch của thị trường

Ông Huy phân tích thêm, việc Ngân hàng Nhà nước khu vực 2 yêu cầu các ngân hàng dừng cho vay thanh toán tiền đặt cọc theo "văn bản thỏa thuận" (hoặc hình thức tương tự) khi mua bất động sản là một biện pháp điều tiết tín dụng mang tính chiến lược, thể hiện định hướng thận trọng của cơ quan quản lý trong việc kiểm soát rủi ro và hướng dòng vốn trở lại với mục tiêu phát triển bền vững.

Về bản chất, đây không phải là hành động siết chặt cực đoan mà là bước hiệu chỉnh cần thiết để đảm bảo sự an toàn của hệ thống tài chính - ngân hàng, đồng thời tái lập kỷ cương cho thị trường bất động sản sau giai đoạn tăng trưởng nóng và lan tỏa đòn bẩy cao.

Trong thông lệ tín dụng bất động sản, các ngân hàng thường chỉ cho vay 50 - 70% giá trị định giá của tài sản và chỉ giải ngân khi khách hàng đã hoàn thành phần vốn tự có. Tuy nhiên, thời gian qua xuất hiện hiện tượng một số khách hàng vay vốn để thanh toán tiền đặt cọc - giai đoạn mà tài sản chưa hình thành, dự án chưa đủ điều kiện pháp lý, thậm chí chỉ tồn tại dưới dạng thỏa thuận giữ chỗ hoặc hợp đồng đặt cọc sơ khởi.

Khi đó, ngân hàng giải ngân dựa trên các "văn bản thỏa thuận" thiếu cơ sở pháp lý rõ ràng, khiến dòng vốn tín dụng đi vào vùng rủi ro cao, dễ phát sinh tranh chấp và nợ xấu.

Không chỉ vậy, việc cho vay đặt cọc còn vô tình tiếp sức cho hoạt động đầu cơ - lướt sóng, khi một số nhà đầu tư sử dụng cùng một lượng vốn để đặt cọc nhiều sản phẩm khác nhau, trông đợi vào việc ngân hàng tiếp tục giải ngân theo tỷ lệ.

Vòng quay đòn bẩy này tạo ra cầu đầu tư lớn, góp phần thúc đẩy giá, tác động mạnh vào cán cân cung - cầu, khiến thị trường dễ rơi vào trạng thái tăng trưởng nóng. Khi xu hướng đảo chiều, các giao dịch đòn bẩy rút lui nhanh, kéo theo nguy cơ bỏ cọc, dừng thanh toán, gây sức ép lên chủ đầu tư và làm gia tăng rủi ro cho hệ thống tín dụng.

Trong bối cảnh đó, việc tạm dừng cho vay đặt cọc có thể xem là bước đi phòng ngừa hợp lý, giúp thị trường quay lại quỹ đạo tài chính lành mạnh. Chính sách này hướng tới việc bảo vệ người mua nhà thực sự, buộc các giao dịch quay về nền tảng pháp lý chuẩn mực: chỉ khi dự án đủ điều kiện mở bán, tài sản được định giá minh bạch, ngân hàng mới cấp tín dụng và giải ngân theo tiến độ. Người mua phải có phần vốn tự có tương ứng, từ đó cân nhắc kỹ hơn trước khi xuống tiền, giảm thiểu nguy cơ vướng phải các dự án chưa hoàn thiện pháp lý hoặc hợp đồng phức tạp.

Đồng quan điểm, ông Lê Hoàng Châu, Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản TP.HCM (HoREA), cũng cho rằng yêu cầu tổ chức tín dụng không được cho vay, thanh toán tiền đặt cọc để thực hiện các giao dịch trong tương lai mà tại thời điểm đặt cọc chưa đủ điều kiện là cần thiết.

" Những trường hợp phân lô, bán nền trái phép hoặc dự án chung cư chưa xây dựng xong phần móng, chưa hội đủ điều kiện để được huy động vốn theo quy định, khách hàng sẽ không được vay vốn để đặt cọc. Điều này nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp, chính đáng của khách hàng mua, thuê mua bất động sản, nhà ở hình thành trong tương lai vừa góp phần xây dựng thị trường bất động sản lành mạnh ", ông Lê Hoàng Châu nói.

Ông Giang Anh Tuấn - Giám đốc sàn bất động sản Tuấn Anh cũng bày tỏ sự đồng tình với yêu cầu mới này, vì điều này sẽ giúp thanh lọc thị trường, giảm rủi ro cho cả ngân hàng và người vay. Ông Tuấn chia sẻ thêm, chủ đầu tư chưa đủ pháp lý để bán hàng thì mới phải huy động qua kênh đặt cọc. Do đó, siết cho vay sẽ giúp loại bỏ chủ đầu tư có tài chính yếu kém.

Còn với khách hàng vay ngay từ khâu đặt cọc cũng chứng tỏ tiềm lực tài chính mỏng, là những nhà đầu cơ "tay không bắt giặc". Việc siết cho vay thanh toán tiền đặt cọc có thể làm giảm nhóm người mua đầu cơ, lướt sóng và không có nhu cầu ở thực, từ đó giúp người mua nhà có nhu cầu thực đến gần với cơ hội sở hữu nhà hơn.

Đối với các dự án mà tại thời điểm đặt cọc có đủ điều kiện để thực hiện theo quy định của pháp luật, các tổ chức tín dụng vẫn cho vay thanh toán tiền đặt cọc để thực hiện các giao dịch trong tương lai bình thường. Do đó, đây không phải là biện pháp siết vốn, nên thị trường bất động sản sẽ không chịu ảnh hưởng nhiều.

Các doanh nghiệp bất động sản tuân thủ pháp luật thì không bị ảnh hưởng bởi lễ các dự án kinh doanh bất động sản, nhà ở hình thành trong tương lai hội đủ các điều kiện huy động vốn thì khách hàng vẫn được vay tín dụng để thanh toán tiền đặt cọc.

**Thu Trang (t/h)**