TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Tái cơ cấu dòng vốn bất động sản: Cơ hội mở ra cho khu công nghiệp, ngân hàng và nhà ở xã hội

06:45 03/06/2026

Chính sách điều hành tín dụng mới của Ngân hàng Nhà nước (NHNN) đang cho thấy định hướng kiểm soát chặt dòng vốn vào bất động sản, nhưng vẫn ưu tiên các lĩnh vực phục vụ tăng trưởng kinh tế và nhu cầu thực. Thay vì mở rộng tín dụng đại trà, cơ quan quản lý đang lựa chọn cách tái phân bổ dòng vốn theo hướng chọn lọc, qua đó mở ra cơ hội cho một số nhóm ngành được hưởng lợi trực tiếp trong năm 2026.

Theo Công văn số 4551/NHNN-CSTT gửi tới 25 tổ chức tín dụng, phần dư nợ tăng thêm đối với các khoản vay phục vụ nhà ở xã hội, khu công nghiệp và khu chế xuất sẽ được loại trừ khỏi giới hạn tăng trưởng tín dụng bất động sản trong giai đoạn từ ngày 1/1/2026 đến hết ngày 31/12/2026.

Động thái này được xem là bước điều chỉnh đáng chú ý trong chính sách tín dụng bất động sản, đặc biệt trong bối cảnh tín dụng lĩnh vực này tăng mạnh trong năm 2025, gây áp lực lên mục tiêu kiểm soát rủi ro hệ thống. Dù vậy, giới phân tích cho rằng, đây không phải tín hiệu nới lỏng toàn diện đối với thị trường địa ốc mà là cơ chế ưu tiên dòng vốn cho các lĩnh vực có tính chất sản xuất và an sinh xã hội.



Dòng vốn tín dụng đang được định hướng ưu tiên vào các lĩnh vực phục vụ sản xuất và nhu cầu ở thực.

Theo đánh giá của các chuyên gia phân tích tại Mirae Asset, nhóm được hưởng lợi rõ rệt nhất là các doanh nghiệp phát triển bất động sản khu công nghiệp. Việc được ưu tiên tiếp cận tín dụng sẽ giúp đẩy nhanh tiến độ mở rộng quỹ đất, đầu tư hạ tầng và thu hút dòng vốn FDI vào Việt Nam.

Những doanh nghiệp như KBC, IDC, SZC, BCM, SIP hay VGC được cho là sẽ hưởng lợi trực tiếp nhờ hoạt động chính gắn với phát triển khu công nghiệp và khu chế xuất. Trong bối cảnh nhu cầu thuê đất công nghiệp tiếp tục tăng nhờ làn sóng dịch chuyển sản xuất toàn cầu, việc dòng vốn tín dụng được ưu tiên sẽ tạo điều kiện để các doanh nghiệp này mở rộng dự án và cải thiện hiệu quả kinh doanh.

Ngoài các doanh nghiệp khu công nghiệp truyền thống, nhóm sở hữu quỹ đất cao su lớn như GVR và PHR cũng được đánh giá có tiềm năng hưởng lợi gián tiếp. Nếu tiến trình chuyển đổi đất cao su sang phát triển khu công nghiệp được thúc đẩy nhanh hơn, giá trị quỹ đất của các doanh nghiệp này có thể gia tăng đáng kể trong trung và dài hạn.

Bên cạnh bất động sản khu công nghiệp, nhóm ngân hàng cũng được kỳ vọng hưởng lợi từ cơ chế tín dụng mới. Việc loại trừ phần dư nợ cho vay nhà ở xã hội, khu công nghiệp và khu chế xuất khỏi hạn mức tăng trưởng tín dụng bất động sản sẽ giúp nhiều ngân hàng có thêm dư địa mở rộng cho vay mà không chịu áp lực “room” tín dụng như trước.

Các ngân hàng như CTG, BID, ACB, MBB, TCB, VPB, LPB, STB, SHB, OCB và TPB được Mirae Asset đánh giá có khả năng tận dụng tốt cơ hội này. Tuy nhiên, mức độ hưởng lợi sẽ phụ thuộc vào tỷ trọng cho vay trong từng phân khúc cũng như khả năng đẩy mạnh tín dụng vào lĩnh vực ưu tiên.

Theo giới phân tích, trong bối cảnh nhu cầu tín dụng doanh nghiệp đang phục hồi, việc mở rộng cho vay khu công nghiệp và nhà ở xã hội có thể hỗ trợ tăng trưởng tín dụng và cải thiện thu nhập lãi thuần cho các ngân hàng trong năm nay.

Ở phân khúc nhà ở xã hội, chính sách mới được xem là tín hiệu tích cực đối với cả chủ đầu tư lẫn người mua nhà. Trong nhiều năm qua, bài toán vốn luôn là rào cản lớn đối với các dự án nhà ở xã hội do biên lợi nhuận thấp và thời gian thu hồi vốn dài hơn so với bất động sản thương mại.

Việc NHNN cho phép loại trừ dư nợ tăng thêm khỏi giới hạn tăng trưởng tín dụng được kỳ vọng sẽ tạo động lực để các ngân hàng mạnh dạn giải ngân hơn cho các dự án phục vụ nhu cầu ở thực.

Một số doanh nghiệp chuyên phát triển nhà ở xã hội như HQC được đánh giá có thể hưởng lợi rõ nét từ chính sách này. Trong khi đó, VGC được xem là trường hợp hưởng lợi kép khi vừa hoạt động trong lĩnh vực khu công nghiệp vừa tham gia phát triển nhà ở xã hội.

Ngoài ba nhóm hưởng lợi trực tiếp, ngành xây dựng và vật liệu xây dựng cũng được kỳ vọng đón hiệu ứng lan tỏa khi các dự án mới được thúc đẩy triển khai. Nhu cầu thép, xi măng, đá xây dựng và dịch vụ thi công có thể gia tăng trong thời gian tới, dù tác động thực tế sẽ cần thêm thời gian để phản ánh vào kết quả kinh doanh doanh nghiệp.

Dù vậy, các chuyên gia vẫn lưu ý, định hướng điều hành hiện nay là tái phân bổ tín dụng có chọn lọc chứ không phải mở van tín dụng cho toàn bộ thị trường bất động sản. Các phân khúc đầu cơ và bất động sản thương mại vẫn sẽ tiếp tục nằm trong diện kiểm soát nhằm hạn chế rủi ro và đảm bảo an toàn hệ thống tài chính.

Nam Sơn (t/h)