TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Tín dụng bất động sản được “mở van”, ưu tiên dòng vốn cho nhu cầu thực

06:42 07/06/2026

Việc Ngân hàng Nhà nước cho phép loại trừ dư nợ tăng thêm đối với nhà ở xã hội, khu công nghiệp và khu chế xuất khỏi giới hạn kiểm soát tín dụng bất động sản đang được đánh giá là bước điều chỉnh quan trọng nhằm tháo gỡ điểm nghẽn vốn cho nền kinh tế. Chính sách mới không chỉ tạo thêm dư địa tăng trưởng tín dụng cho các ngân hàng thương mại mà còn định hướng lại dòng tiền vào các lĩnh vực phục vụ sản xuất và nhu cầu ở thực, thay vì chảy mạnh vào hoạt động đầu cơ.

Dòng vốn được định hướng vào các lĩnh vực ưu tiên

Theo quy định mới, phần dư nợ tín dụng tăng thêm dành cho các dự án nhà ở xã hội, khu công nghiệp và khu chế xuất sẽ không bị tính vào tốc độ tăng trưởng tín dụng bất động sản khi xác định giới hạn tăng trưởng của các ngân hàng thương mại.

Động thái này được giới chuyên gia đánh giá là bước điều chỉnh linh hoạt trong điều hành tín dụng, nhất là trong bối cảnh nhiều ngân hàng đang chịu áp lực hạn mức tăng trưởng tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản.



Chính sách mới kỳ vọng khơi thông dòng vốn vào các dự án phục vụ nhu cầu thực

Báo cáo phân tích ngành ngân hàng của một số công ty chứng khoán cho thấy tín dụng liên quan đến bất động sản tiếp tục duy trì quy mô lớn trong hệ thống ngân hàng. Tuy nhiên, dòng vốn hiện có xu hướng dịch chuyển dần sang các lĩnh vực phục vụ phát triển hạ tầng, xây dựng và sản xuất thay vì tập trung mạnh vào phân khúc đầu cơ hay bất động sản cao cấp.

Các chuyên gia nhận định chính sách mới thể hiện định hướng rõ ràng của cơ quan quản lý trong việc ưu tiên các phân khúc tạo ra giá trị thực cho nền kinh tế. Trong đó, khu công nghiệp và khu chế xuất được xem là lĩnh vực có vai trò quan trọng trong thu hút đầu tư nước ngoài, mở rộng năng lực sản xuất và thúc đẩy tăng trưởng xuất khẩu.

Việc khơi thông tín dụng cho hạ tầng công nghiệp được kỳ vọng sẽ giúp Việt Nam nâng cao khả năng cạnh tranh trong làn sóng dịch chuyển chuỗi cung ứng toàn cầu. Khi nhiều tập đoàn quốc tế tiếp tục tìm kiếm điểm đến sản xuất mới tại châu Á, nhu cầu về quỹ đất công nghiệp, nhà xưởng và hạ tầng logistics được dự báo còn tăng mạnh trong những năm tới.

Song song với đó, nhà ở xã hội cũng là lĩnh vực được ưu tiên nhằm giải quyết nhu cầu an cư cho người thu nhập thấp và công nhân tại các đô thị lớn, khu công nghiệp tập trung. Dù đã có nhiều chương trình tín dụng ưu đãi được triển khai thời gian qua, tiến độ giải ngân cho phân khúc này vẫn còn chậm so với kỳ vọng.

Các chuyên gia cho rằng việc nới cách tính room tín dụng sẽ tạo động lực để các ngân hàng mạnh dạn mở rộng cho vay đối với nhà ở xã hội, từ đó góp phần tăng nguồn cung nhà ở phù hợp với khả năng chi trả của người dân.

Bên cạnh tác động trực tiếp tới thị trường bất động sản, chính sách này cũng được kỳ vọng tạo hiệu ứng lan tỏa sang các nhóm ngành liên quan như xây dựng, vật liệu xây dựng, hạ tầng và logistics.

Kiểm soát chất lượng tín dụng vẫn là yêu cầu then chốt

Dù được tạo thêm dư địa tín dụng, các ngân hàng thương mại vẫn phải tuân thủ hạn mức tăng trưởng tín dụng tổng thể do Ngân hàng Nhà nước giao từ đầu năm. Điều này đồng nghĩa việc ưu tiên cho vay nhà ở xã hội hay khu công nghiệp không có nghĩa là tín dụng được mở rộng không giới hạn.

Theo giới phân tích, điểm quan trọng nhất của chính sách nằm ở việc tái định hướng dòng vốn, thay vì nới lỏng kiểm soát rủi ro đối với lĩnh vực bất động sản.

Các chuyên gia tài chính cảnh báo rủi ro lớn nhất hiện nay không nằm ở quy mô tín dụng mà ở chất lượng của các khoản vay. Nếu dòng tiền không được kiểm soát chặt chẽ, vốn ưu tiên hoàn toàn có thể bị chuyển hướng sang các hoạt động đầu cơ hoặc dự án thiếu hiệu quả.

Trong bối cảnh đó, yêu cầu nâng cao chất lượng thẩm định tín dụng được xem là điều kiện tiên quyết. Các ngân hàng cần chuyển từ tư duy cho vay dựa chủ yếu vào tài sản thế chấp sang đánh giá hiệu quả dòng tiền, tính khả thi của dự án và năng lực tài chính thực tế của chủ đầu tư.

Hệ thống giám sát nội bộ cũng cần được tăng cường để phát hiện sớm các dấu hiệu bất thường trong quá trình giải ngân và sử dụng vốn. Đây là yếu tố quan trọng nhằm bảo đảm tín dụng được sử dụng đúng mục đích và hạn chế phát sinh nợ xấu trong tương lai.

Các chuyên gia cũng cho rằng về dài hạn, thị trường bất động sản Việt Nam không thể phụ thuộc quá lớn vào nguồn vốn ngân hàng như hiện nay. Để phát triển bền vững, cần mở rộng thêm các kênh huy động vốn trung và dài hạn như trái phiếu doanh nghiệp, quỹ đầu tư bất động sản hay thị trường chứng khoán.

Bên cạnh đó, cải cách thủ tục hành chính, tháo gỡ các vướng mắc pháp lý và rút ngắn thời gian phê duyệt dự án cũng đóng vai trò quan trọng trong việc giảm chi phí vốn cho doanh nghiệp.

Khi nguồn vốn được phân bổ hiệu quả hơn vào các dự án phục vụ sản xuất, hạ tầng và nhu cầu ở thực, thị trường bất động sản được kỳ vọng sẽ từng bước chuyển từ mô hình tăng trưởng dựa vào đầu cơ sang phát triển bền vững hơn.

Trong bối cảnh nền kinh tế đang cần thêm động lực tăng trưởng, việc định hướng tín dụng vào các lĩnh vực có khả năng tạo giá trị thực không chỉ góp phần hỗ trợ doanh nghiệp và người dân mà còn giúp nâng cao chất lượng tăng trưởng của toàn nền kinh tế trong giai đoạn tới.

Nam Sơn *(t/h)*