

Tín dụng bất động sản tăng mạnh, Ngân hàng Nhà nước vẫn giữ quan điểm điều hành thận trọng

07:16 23/05/2026

Dù tín dụng dành cho lĩnh vực bất động sản tiếp tục tăng trưởng cao hơn mức bình quân toàn hệ thống, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (NHNN) cho biết việc điều hành dòng vốn phải đảm bảo hài hòa giữa các lĩnh vực kinh tế và ưu tiên mục tiêu ổn định tài chính vĩ mô, thay vì dành cơ chế ưu tiên riêng cho thị trường địa ốc.

Theo số liệu từ Vụ Tín dụng các ngành kinh tế thuộc NHNN, đến ngày 28/4/2026, dư nợ tín dụng toàn nền kinh tế đã vượt 19,4 triệu tỷ đồng, tăng 4,42% so với cuối năm 2025. Trong khi đó, lĩnh vực bất động sản vẫn là một trong những nhóm ngành có tốc độ tăng trưởng tín dụng cao.

Số liệu từ Bộ Xây dựng cho thấy tính đến cuối tháng 2/2026, dư nợ tín dụng phục vụ hoạt động kinh doanh bất động sản đã đạt khoảng 2,235 triệu tỷ đồng, tăng 11,7% so với quý IV/2025 và tăng tới 43% so với cùng kỳ năm trước.



Dòng vốn tín dụng vào bất động sản tiếp tục tăng nhưng chính sách điều hành vẫn đặt mục tiêu ổn định hệ thống tài chính lên hàng đầu.

Báo cáo tài chính quý I/2026 của nhiều ngân hàng thương mại cũng phản ánh xu hướng dòng vốn tiếp tục chảy mạnh vào bất động sản. Tại VPBank, dư nợ cho vay kinh doanh bất động sản trong quý đầu năm tăng khoảng 15%, cao hơn đáng kể so với mức tăng trưởng tín dụng chung của ngân hàng.

Lãnh đạo một số ngân hàng cho biết nguyên nhân đến từ việc nhiều dự án được tháo gỡ vướng mắc pháp lý, khiến nhu cầu giải ngân để tiếp tục triển khai dự án gia tăng trở lại.

Tuy nhiên, trong khi số liệu cho thấy dòng vốn vẫn tăng, nhiều doanh nghiệp địa ốc lại phản ánh tình trạng khó tiếp cận tín dụng. Tại hội thảo “Khơi thông dòng vốn” diễn ra ngày 20/5, ông Lê Hoàng Châu, Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản TP.HCM (HoREA), bày tỏ lo ngại khi hạn mức tăng trưởng tín dụng năm 2026 dự kiến khoảng 15%, thấp hơn đáng kể so với mức tăng thực tế của năm trước.

Theo ông Châu, dòng vốn ngân hàng hiện vẫn đóng vai trò “bà đỡ” quan trọng đối với thị trường bất động sản. Nếu tín dụng bị siết mạnh, doanh nghiệp sẽ gặp khó trong triển khai dự án, ảnh hưởng trực tiếp đến nguồn cung nhà ở trên thị trường.

Ngoài ra, nhiều doanh nghiệp cũng cho rằng mặt bằng lãi suất thực tế vẫn ở mức cao so với khả năng chịu đựng của thị trường. Một số ý kiến đề xuất cần có

cơ chế tín dụng linh hoạt hơn đối với phân khúc nhà ở phục vụ nhu cầu ở thực thay vì áp dụng chung cho toàn bộ thị trường bất động sản.

Ông Trần Văn Hiếu, Tổng Giám đốc OBC Holding, cho rằng hiện nay nhiều dự án nhà ở dân cư đang bị áp cùng mặt bằng tín dụng với các phân khúc mang tính đầu cơ như bất động sản nghỉ dưỡng hoặc cao cấp. Điều này làm gia tăng chi phí vốn và góp phần đẩy giá nhà lên cao.

Theo ông Hiếu, các ngân hàng nên phân loại tín dụng theo từng phân khúc bất động sản, trong đó ưu tiên tốt hơn cho nhóm dự án nhà ở đáp ứng nhu cầu thực và phân khúc vừa túi tiền.

Trước các đề xuất này, đại diện NHNN cho biết cơ quan quản lý hiểu rõ áp lực vốn của doanh nghiệp bất động sản, song việc điều hành tín dụng phải đặt trong tổng thể ổn định kinh tế vĩ mô và an toàn hệ thống ngân hàng.

Ông Nguyễn Phi Lâm, Vụ trưởng Vụ Dự báo Thống kê và Ổn định tiền tệ tài chính thuộc NHNN, nhấn mạnh rằng tín dụng dành cho bất động sản hiện vẫn tăng nhanh hơn mức bình quân toàn nền kinh tế. Tuy nhiên, nếu ưu tiên quá mức cho một lĩnh vực sẽ khiến nhiều ngành khác, đặc biệt là doanh nghiệp nhỏ và vừa, gặp khó trong tiếp cận vốn.

Đại diện NHNN cũng cảnh báo khoảng cách giữa tăng trưởng huy động vốn và tăng trưởng tín dụng đang tạo áp lực lớn lên thanh khoản hệ thống ngân hàng. Trong năm 2025, tín dụng tăng hơn 19% trong khi huy động vốn chỉ tăng khoảng 14%.

Tính đến giữa tháng 5/2026, dư nợ tín dụng toàn nền kinh tế tiếp tục tăng khoảng 18,3% so với cùng kỳ, trong khi huy động vốn mới tăng gần 14,9%. Theo NHNN, sự lệch pha này đòi hỏi cơ quan điều hành phải kiểm soát chặt chẽ tốc độ tăng tín dụng để tránh rủi ro hệ thống.

Các chuyên gia tài chính cho rằng để giảm phụ thuộc vào tín dụng ngân hàng, thị trường bất động sản cần đa dạng hóa nguồn vốn thông qua nhiều kênh khác nhau như trái phiếu doanh nghiệp, quỹ đầu tư bất động sản (REITs), vốn đầu tư nước ngoài và hoạt động mua bán - sáp nhập (M&A).

Theo giới chuyên môn, việc phát triển đồng bộ các kênh vốn trung và dài hạn sẽ giúp thị trường bất động sản giảm áp lực phụ thuộc vào ngân hàng, đồng thời nâng cao tính bền vững trong giai đoạn tái cấu trúc hiện nay.

Hiện NHNN cho biết đang tiếp tục rà soát và phân loại các phân khúc bất động sản nhằm xây dựng chính sách phù hợp hơn với từng nhóm nhu cầu. Mục tiêu

xuyên suốt là đưa dòng vốn vào các dự án có hiệu quả thực, có khả năng hoàn thiện và phục vụ nhu cầu phát triển kinh tế thay vì thúc đẩy hoạt động đầu cơ ngắn hạn.

Nam Sơn (t/h)