

Tín dụng bất động sản tăng mạnh

09:01 10/11/2025

Trong 10 tháng năm nay, tín dụng bất động sản tăng trưởng mạnh mẽ, trở thành một trong những yếu tố chủ lực của tăng trưởng kinh tế. Tuy nhiên, chuyên gia cho rằng, tín dụng bất động sản tăng mạnh nhưng không tạo thành khoản bởi nhà đầu tư chủ yếu “lướt sóng”.

Theo số liệu mới nhất từ Ngân hàng Nhà nước, tổng dư nợ tín dụng bất động sản trên toàn hệ thống đạt khoảng 4,1 triệu tỷ đồng, trong đó dư nợ cho hoạt động kinh doanh bất động sản chiếm 1,823 triệu tỷ đồng. Riêng dư nợ phục vụ hoạt động kinh doanh bất động sản lên tới 1,82 triệu tỷ đồng, cho thấy dòng vốn ngân hàng đang quay trở lại hỗ trợ thị trường sau giai đoạn trầm lắng cuối năm 2023 và nửa đầu năm 2024.

Xét theo cơ cấu, tín dụng đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị và phát triển nhà ở chiếm tỷ trọng lớn nhất với gần 615.000 tỷ đồng. Tiếp đến là dư nợ dành cho khách hàng mua quyền sử dụng đất; dự án xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất; dư nợ đối với các dự án văn phòng cho thuê và các phân khúc khác.

Ngân hàng Nhà nước đánh giá, tốc độ tăng trưởng này phù hợp với diễn biến thị trường, khi nhiều dự án đang được triển khai trở lại, tiến độ đầu tư - xây dựng cải thiện, qua đó kéo theo nhu cầu tín dụng gia tăng.



Tín dụng bất động sản tăng mạnh

Tuy nhiên, trong báo cáo thị trường bất động sản quý III, Bộ Xây dựng cho biết, dù tín dụng bất động sản đang cải thiện so với cuối năm 2024 nhưng cần kiểm soát chặt rủi ro tiềm ẩn nhằm bảo đảm phát triển bền vững của thị trường.

Bộ Xây dựng kiến nghị Ngân hàng Nhà nước điều hành chính sách tiền tệ linh hoạt, ưu tiên dòng vốn vào nhà ở xã hội, nhà ở công nhân và nhà ở thương mại giá phù hợp với thu nhập của người dân.

Chuyên gia kinh tế Đinh Thế Hiển cho biết, tăng trưởng tín dụng 9 tháng đạt khoảng 13%, nhưng tăng trưởng vốn thị trường bất động sản cao hơn đáng kể, gần 20%, riêng hai tháng 8 và 9 tăng rất mạnh.

"Giai đoạn bình thường, khi có lướt sóng, tăng trưởng vừa phải là đủ tạo sóng bất động sản nhưng nay không có sóng. Vấn đề là tín dụng vào bất động sản mạnh nhưng không tạo sóng, tạo thanh khoản như mong muốn", ông Hiển nói.

Theo vị chuyên gia, nguyên tắc là ngân hàng cho vay tối đa 70% trên giá trị tài sản, vốn tự có của nhà đầu tư/người mua là 30% còn lại. Tuy nhiên, thực tế xuất hiện ngân hàng sẵn sàng cho vay tiền trước để đặt cọc, cho thấy tín dụng đã đi vào "lướt sóng" quá lớn. Khi giá lên cao, cuối cùng nhà đầu tư "lướt sóng" gặp khó khăn, tín dụng bị dồn lại.

"Chắc chắn dòng vốn vào lướt sóng sẽ bị kiểm soát. Trong ngắn hạn, những dự án mở ra phục vụ nhu cầu các nhà đầu tư đón sóng sẽ gặp khó khăn. Ngược lại,

những dự án tốt có tiềm năng thu hút vốn", ông Hiến nhấn mạnh.

Mới đây, Ngân hàng Nhà nước chi nhánh Khu vực 2 (NHNN KV2) có văn bản gửi đến các ngân hàng thương mại trên địa bàn TP. HCM và tỉnh Đồng Nai về việc cảnh báo rủi ro trong hoạt động cho vay.

Theo đó, thời gian qua, cơ quan thường xuyên nhận được đơn thư của người dân phản ánh việc các ngân hàng thương mại cấp tín dụng cho khách hàng vay để thanh toán tiền đặt cọc mua bất động sản theo thỏa thuận tại văn bản thỏa thuận cho các đơn vị tư vấn, môi giới bất động sản.

Từ thực tế tiếp nhận, xử lý phản ánh của người dân cũng như thông tin từ cơ quan chức năng, NHNN KV2 nhận định, việc cho vay để thanh toán tiền đặt cọc theo các “Văn bản thỏa thuận” tiềm ẩn một số rủi ro và hệ lụy, trước hết là rủi ro pháp lý, tranh chấp, khiếu kiện.

Thu Trang