TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Tín dụng BĐS nới lỏng trên cơ sở thận trọng: Cơ hội hay thách thức cho thị trường?

09:54 31/03/2025

Sự điều chỉnh chính sách tín dụng của NHNN trong thời gian qua đang mở ra nhiều cơ hội cho thị trường BĐS. Việc hạ lãi suất huy động và tăng trưởng tín dụng ở mức 16% hứa hẹn sẽ kích thích dòng tiền chảy mạnh vào lĩnh vực này. Tuy nhiên, cùng với những cơ hội, các quy định kiểm soát rủi ro cũng đang được thắt chặt nhằm đảm bảo sự ổn định và bền vững cho nền kinh tế. Liệu việc nới lỏng tín dụng có tạo nên một làn sóng đầu tư mới hay sẽ đặt ra những thách thức mới cho doanh nghiệp và nhà đầu tư?



Sự điều chỉnh chính sách tín dụng của NHNN trong thời gian qua đang mở ra nhiều cơ hội cho thị trường BĐS.

Chính sách tiền tệ nới lỏng - những tín hiệu quan trọng từ Ngân hàng Nhà nước

Sau một thời gian dài kiểm soát chặt chẽ tín dụng, Ngân hàng Nhà nước (NHNN) đã phát đi tín hiệu mạnh mẽ về việc nới lỏng chính sách tiền tệ vào ngày 5/3/2025 khi chính thức dừng phát hành tín phiếu. Động thái này không chỉ giúp giảm mặt bằng lãi suất mà còn mở ra nhiều kỳ vọng về dòng tiền dồi dào hơn

cho nền kinh tế, đặc biệt là lĩnh vực bất động sản.



Ảnh minh hoạ

Tuy nhiên, dù lãi suất huy động đang giảm nhanh, NHNN vẫn duy trì sự kiểm soát nhất định để hạn chế rủi ro hệ thống. Theo đó, từ ngày 25/2 đến 25/3/2025, có 24 ngân hàng thương mại đã điều chỉnh giảm lãi suất huy động từ 0,1-1,05%/năm, tạo điều kiện để lãi suất cho vay tiếp tục giảm, hỗ trợ doanh nghiệp và cá nhân tiếp cận nguồn vốn dễ dàng hơn.

Theo mục tiêu của NHNN, tăng trưởng tín dụng năm 2025 dự kiến đạt mức 16%, tương đương khoảng 2,5 triệu tỷ đồng được bơm vào thị trường. Trong bối cảnh này, bất động sản tiếp tục là kênh đầu tư hấp dẫn khi dòng tiền giá rẻ tìm kiếm nơi trú ẩn an toàn.

Số liệu từ NHNN cho thấy, tính đến cuối tháng 9/2024, dư nợ tín dụng bất động sản đã đạt 3,15 triệu tỷ đồng, chiếm khoảng 20% tổng dư nợ tín dụng. Mức tăng trưởng này cao hơn so với tốc độ tín dụng chung của nền kinh tế (9,15% so với 9%). Điều này phản ánh sự quan tâm lớn của nhà đầu tư và doanh nghiệp đối với lĩnh vực bất động sản khi chính sách tiền tệ có sự điều chỉnh.

Nới lỏng chính sách nhưng vẫn kiểm soát chặt chẽ các khoản vay

Thị trường bất động sản năm 2024 đã có sự phục hồi đáng kể với khoảng 65.376 sản phẩm chào bán mới, gấp ba lần so với năm 2023. Dự kiến trong năm 2025, nguồn cung bất động sản sẽ tăng khoảng 10% so với năm trước. Tuy nhiên, việc giá bất động sản tăng nhanh ở một số khu vực khiến khả năng hấp thụ có thể chững lại, mặc dù tỷ lệ hấp thụ vẫn duy trì trên 70%.



NHNN vẫn kiểm soát chặt chẽ các khoản vay bất động sản thông qua Thông tư 06/2023/TT-NHNN. (Ảnh minh hoạ)

Những dự án bị đình trệ trước đây đang từng bước được tháo gỡ. Theo Bộ Xây dựng, trong năm 2024, có 210 dự án bất động sản được giải quyết các vướng mắc pháp lý, tạo tiền đề để thị trường tiếp tục tăng trưởng trong năm 2025.

Dù có sự nới lỏng trong chính sách tín dụng, NHNN vẫn kiểm soát chặt chẽ các khoản vay bất động sản thông qua Thông tư 06/2023/TT-NHNN. Các ngân hàng thương mại buộc phải thẩm định kỹ lưỡng hơn về điều kiện, hồ sơ, phương án sử dụng vốn của khách hàng. Đồng thời, một số nhu cầu vốn không còn được phép vay như chứng minh tài chính trong giao dịch với bên thứ ba, đặt cọc dự án chưa đủ điều kiện pháp lý, hay vay bù đắp tài chính.

Ngoài ra, Luật Kinh doanh Bất động sản có hiệu lực từ 1/8/2024 cũng đặt ra nhiều quy định nghiêm ngặt hơn, giúp sàng lọc các chủ đầu tư không đủ năng lực, giảm thiểu rủi ro cho cả ngân hàng và nhà đầu tư.

Chiến lược nào cho doanh nghiệp và nhà đầu tư bất động sản trong bối cảnh mới?

Theo chuyên gia kinh tế Đinh Thế Hiển, việc nới lỏng tín dụng không đồng nghĩa với việc thị trường bất động sản sẽ bước vào chu kỳ tăng giá nóng. Các biện pháp kiểm soát của NHNN sẽ giúp tránh tình trạng đầu cơ và giữ cho thị trường ổn định hơn. Tuy nhiên, doanh nghiệp vẫn cần chuẩn bị kỹ lưỡng về tài chính và chiến lược kinh doanh để thích nghi với môi trường mới.”

Ngoài ra, một số chuyên gia cho rằng, việc điều chỉnh bảng giá đất tại nhiều địa phương đang tạo ra áp lực lớn lên chi phí đầu tư. Nếu không có chính sách hợp lý, giá bất động sản có thể tiếp tục tăng cao, làm suy giảm khả năng tiếp cận của người mua thực sự.

Trước những cơ hội và thách thức trên, doanh nghiệp bất động sản cần có chiến lược linh hoạt để tận dụng nguồn vốn tín dụng hiệu quả:

Tập trung vào phân khúc phù hợp với nhu cầu thực tế, ưu tiên phát triển nhà ở xã hội, căn hộ trung cấp để đảm bảo thanh khoản tốt.

Đa dạng hóa kênh huy động vốn thay vì phụ thuộc hoàn toàn vào tín dụng ngân hàng, bao gồm phát hành trái phiếu doanh nghiệp, hợp tác đầu tư với quỹ tài chính.

Nâng cao năng lực tài chính và pháp lý để đáp ứng các yêu cầu vay vốn khắt khe hơn từ ngân hàng.

Với nhà đầu tư cá nhân, cần chú ý:

Hạn chế sử dụng đòn bẩy tài chính quá cao để tránh rủi ro thanh khoản.

Lựa chọn dự án có tiềm năng thực sự, tránh chạy theo xu hướng đầu cơ ngắn hạn.

Tìm hiểu kỹ pháp lý và tiến độ triển khai dự án để đảm bảo an toàn cho khoản đầu tư.

Tín dụng bất động sản nới lỏng nhưng không có nghĩa là "dễ dãi"

Chính sách tín dụng bất động sản đang có sự thay đổi theo hướng linh hoạt hơn, mở ra cơ hội cho sự phục hồi của thị trường. Tuy nhiên, với các biện pháp kiểm soát rủi ro của NHNN và yêu cầu cao hơn đối với người vay, thị trường sẽ không có sự tăng trưởng nóng như giai đoạn trước đây. Để tận dụng cơ hội, cả doanh nghiệp và nhà đầu tư đều cần có chiến lược phù hợp để thích nghi với điều kiện mới, đảm bảo sự phát triển bền vững trong dài hạn.

Khánh Yên