

TP. HCM: 3 dự án nhà ở xã hội mới chỉ giải ngân được hơn 280 tỷ đồng

05:10 27/10/2025

Dù được kỳ vọng sẽ là “đòn bẩy” thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển bền vững, đến cuối tháng 10/2025, chương trình tín dụng ưu đãi 145.000 tỷ đồng dành cho nhà ở xã hội, nhà ở công nhân và cải tạo chung cư cũ theo Nghị quyết 33/NQ-CP mới chỉ giải ngân hơn 280 tỷ đồng cho 3 dự án tại TP. HCM – con số quá nhỏ so với quy mô nhu cầu thực tế.

Theo Ngân hàng Nhà nước Việt Nam khu vực 2, TP. HCM có 12 dự án thuộc danh mục được phê duyệt vay vốn ưu đãi. Tuy nhiên, đến nay, mới chỉ có 3 dự án được giải ngân, với tổng doanh số lũy kế hơn 80 tỷ đồng, dư nợ gần 261 tỷ đồng. Ngoài ra, chỉ có 2 khách hàng cá nhân được tiếp cận vốn, tổng giá trị hơn 1,5 tỷ đồng.



3 dự án nhà ở xã hội được giải ngân hơn 280 tỷ đồng (Ảnh: Hoàng Hùng)

Cùng thời điểm, các tổ chức tín dụng tại TP. HCM cũng đã giải ngân cho 3 dự án nhà ở xã hội nằm ngoài địa bàn thành phố, với số vốn gần 724 tỷ đồng, dư nợ còn hơn 614 tỷ đồng.

So với quy mô gói tín dụng 145.000 tỷ đồng do 9 ngân hàng thương mại tham gia, kết quả giải ngân này được đánh giá là “rất khiêm tốn”. Trước đó, Chính phủ kỳ vọng đây sẽ là nguồn lực quan trọng giúp đạt mục tiêu 1 triệu căn nhà ở xã hội trên toàn quốc đến năm 2030.

Theo Sở Xây dựng TP. HCM, đến nay, toàn thành phố mới hoàn thành khoảng 205.000 m² sàn nhà ở xã hội, tương đương 4.100 căn hộ, chỉ đạt gần 12% kế hoạch 35.000 căn giai đoạn 2021–2025. Tiến độ chậm chủ yếu do thiếu quỹ đất sạch, vướng pháp lý đầu tư và thủ tục thẩm định, phê duyệt dự án kéo dài.

Một số doanh nghiệp phát triển nhà ở xã hội cho biết, quy định hiện nay khiến việc tiếp cận gói tín dụng ưu đãi khá khó khăn. Các ngân hàng yêu cầu hồ sơ chứng minh năng lực tài chính, phương án hoàn vốn chi tiết, trong khi bản thân dự án lại đang “kẹt” ở khâu giải phóng mặt bằng hoặc chưa được giao đất. Điều này khiến nguồn vốn ưu đãi không đến đúng nơi cần thiết, dù chủ trương chính sách đã ban hành.

Ngoài những vướng mắc thủ tục, áp lực lợi nhuận thấp cũng là nguyên nhân khiến các nhà đầu tư chưa mặn mà với phân khúc nhà ở xã hội. Trong khi giá vật liệu và chi phí xây dựng liên tục tăng, mức lợi nhuận định mức chỉ khoảng 10% khiến doanh nghiệp khó bảo đảm hiệu quả tài chính.

Chuyên gia kinh tế nhận định, để gói tín dụng ưu đãi phát huy hiệu quả, cần cơ chế đặc thù cho TP. HCM địa phương có tốc độ đô thị hóa nhanh, nhu cầu nhà ở xã hội lớn nhưng quỹ đất hạn hẹp. Thành phố cũng cần rút ngắn quy trình phê duyệt, giao rõ trách nhiệm từng cơ quan trong từng giai đoạn, đồng thời công khai danh mục dự án đủ điều kiện vay vốn để tạo minh bạch và niềm tin cho nhà đầu tư.

Bên cạnh chương trình nhà ở xã hội, Ngân hàng Nhà nước khu vực 2 cho biết, dư nợ cho vay theo Nghị định 116/2018 về nông nghiệp – nông thôn trên địa bàn thành phố hiện đạt hơn 467.000 tỷ đồng, với hơn 1,75 triệu khách hàng.

Các doanh nghiệp trong khu chế xuất và khu công nghiệp cũng đang có dư nợ gần 284.000 tỷ đồng, trong đó hơn 79% là ngắn hạn.

Những con số này phần nào cho thấy tín dụng vẫn tập trung mạnh vào khu vực sản xuất – kinh doanh, trong khi dòng vốn cho nhà ở xã hội, vốn mang tính an sinh, vẫn còn “đứng ngoài cuộc”.

Với vai trò là đô thị đặc biệt, đầu tàu kinh tế cả nước, TP. HCM được xem là thước đo quan trọng của chính sách phát triển nhà ở xã hội. Việc giải ngân chậm không chỉ ảnh hưởng đến mục tiêu an sinh mà còn làm chậm quá trình

phục hồi và ổn định thị trường bất động sản.

Để khơi thông dòng vốn, cần đồng bộ giữa chính sách tín dụng, pháp lý và quy hoạch. Chỉ khi những “nút thắt” này được tháo gỡ, hàng chục nghìn người lao động mới thực sự có cơ hội tiếp cận nhà ở với giá hợp lý – đúng tinh thần của Nghị quyết 33 mà Chính phủ đã đề ra.

L.T(t/h)