

TS. Nguyễn Trí Hiếu: Doanh nghiệp chủ động “kích hoạt” gói hỗ trợ lãi suất mua nhà kéo dài là điều đáng cổ vũ

08:41 22/05/2026

Theo TS. Nguyễn Trí Hiếu, thị trường bất động sản đang đứng trước ngã rẽ quan trọng. Hoặc bứt phá “hóa rồng” cùng làn sóng đầu tư hạ tầng quy mô lớn nhất lịch sử, hoặc đóng băng cùng những kỳ vọng còn dang dở khi tín dụng bị siết chặt. Hiện, đã có “sếu đầu đàn” chủ động khai thông điểm nghẽn, góp phần khơi lại dòng chảy của thị trường. Tuy nhiên, để tạo nên sự chuyển mình bền vững, nỗ lực không thể chỉ đến từ một vài doanh nghiệp đơn lẻ.



TS. Nguyễn Trí Hiếu hiện là Viện trưởng Viện Nghiên cứu và phát triển thị trường Tài chính và Bất động sản Toàn cầu. Ông là người Việt đầu tiên thành lập ngân hàng tại Mỹ.

Bất động sản là trụ cột quan trọng nâng đỡ nền kinh tế

Trên thị trường bất động sản, khi mặt bằng lãi suất tăng cao, tâm lý người mua và thanh khoản lập tức bị ảnh hưởng. Theo chuyên gia, những ảnh hưởng này đã phải là tất cả?

Đó mới chỉ là phần nổi của một tảng băng. Tầm ảnh hưởng của bất động sản không giới hạn trong những khối bê tông vô tri hay các mảnh đất nằm bất động. Lĩnh vực này đã “bám rễ” và trở thành một trong những cột trụ nâng đỡ nền kinh tế.

Khi cột trụ này “rung lắc”, sức ép sẽ lập tức dội xuống hàng trăm ngành nghề vệ tinh. Nếu thị trường bất động sản đứng im, thép sẽ cất trong kho, xi măng đắp đống, hàng vạn máy móc nằm im lìm và kéo theo đó là sinh kế của hàng chục nghìn người lao động bị ảnh hưởng.

Bất động sản vốn dĩ là một “cỗ máy” hút và luân chuyển dòng tiền cực kỳ mạnh mẽ. Khi cỗ máy ấy hoạt động trơn tru, dòng vốn sẽ như những mạch nước ngầm lan tỏa, tưới mát cho khắp các lĩnh vực của nền kinh tế.

Hiện nay, ngành địa ốc đang đứng trước những thách thức lớn khi lãi suất cao. Đây sẽ là chướng ngại lớn trên hành trình hướng tới tăng trưởng kinh tế hai con số.

Thay vì chờ thị trường tự điều chỉnh, một số doanh nghiệp đã phải “mở lối đi riêng”. Nổi bật nhất là Vinhomes với chính sách hỗ trợ lãi suất 0-6%/năm trong vòng 5 năm. Ông nhìn nhận thế nào về động thái này?

Giữa lúc bối cảnh thị trường hiện nay, việc doanh nghiệp đứng ra “kích hoạt” một chương trình cho vay mua nhà với gói hỗ trợ lãi suất 0-6%/năm kéo dài tới 5 năm như Vinhomes là điều đáng khen ngợi và cổ vũ. Chính sách này không chỉ vực dậy tâm lý thị trường mà còn “hâm nóng” lại dòng chảy vốn đang có nguy cơ “đóng băng”.

Thực tế, nhiều ngân hàng cũng có những chương trình cho vay mua nhà với lãi suất ưu đãi rất thấp cho thời gian đầu. Nhưng sau thời gian ưu đãi (thường là 6-24 tháng) lãi suất sẽ được thả nổi. Nếu sau này lãi suất tăng cao sẽ vượt ra ngoài khả năng thanh toán của khách hàng.

Chính vì thế, việc đưa ra lãi suất trần chính là một đóng góp rất lớn của Vinhomes trong việc phát triển thị trường bất động sản. Chương trình này còn là minh chứng cho nền tảng tài chính vững chắc của Vinhomes. Việc sẵn sàng “gánh” chi phí vốn cho khách hàng là bước đi mà chỉ những “người khổng lồ” mới dám làm.

Trong ngắn hạn, chính sách này có thể khiến báo cáo tài chính của doanh nghiệp giảm lợi nhuận dự kiến. Tuy nhiên, trong dài hạn, uy tín và vị thế trên thị trường sẽ được nâng lên nhiều lần. Đây mới là những giá trị bền vững và cao quý mà thị trường và xã hội dành cho Vinhomes bên cạnh các con số trên báo

cáo tài chính.

Đã đến lúc xoay trục dòng vốn, tái kích hoạt kênh trái phiếu

Động thái của Vinhomes diễn ra trong bối cảnh tín dụng cho bất động sản đang có xu hướng bị siết lại. Với kinh nghiệm nhiều năm trong lĩnh vực ngân hàng, ông nhìn nhận thế nào về điều này?

Ở Mỹ, nếu anh mang một mảnh đất trống ra ngân hàng xin vay tiền và găm hàng chờ tăng giá, họ sẽ từ chối cho vay. Tuy nhiên, nếu anh đưa ra kế hoạch phát triển một khu dân cư, một trung tâm thương mại sầm uất tạo ra dòng tiền thật trên mảnh đất mà anh dùng làm tài sản thế chấp, họ sẽ sẵn sàng cho vay vì món vay này mang tính “productive” (tạo ra giá trị, tạo ra dòng tiền), chứ không phải “speculative” (đầu cơ).

Việt Nam cũng cần cơ chế tương tự. Tôi phản đối việc “bơm tiền” cho những cá nhân rình rập sẵn những quỹ đất vàng, vớt hoang cho cỏ mọc vài năm rồi lướt sóng kiếm lời. Nhưng ngược lại, nếu một doanh nghiệp vay vốn để phát triển những vùng đất trống thành các siêu đô thị được quy hoạch đồng bộ, tạo ra một không gian sống chất lượng, thì ngân hàng cần hỗ trợ các đơn vị đó.

Nhưng cũng có ý kiến cho rằng cần điều hướng dòng vốn vào sản xuất thay vì để bị “giam” trong bất động sản. Ông nghĩ sao?

Tôi cho đó là góc nhìn phiến diện. Bất động sản là một trong số ít lĩnh vực có khả năng hấp thụ lượng vốn rất lớn và phân bổ lại vào nền kinh tế thông qua đầu tư, xây dựng, vận hành. Dòng vốn đi vào bất động sản không “nằm chết” mà được bơm ngược trở lại hàng chục ngành liên quan.

Các dự án bất động sản, đặc biệt là các siêu đô thị quy mô lớn, không chỉ là các dãy nhà phố hay tòa chung cư. Đó là các dự án phát triển kinh tế, thu hút người lao động tới sinh sống và làm việc, tạo ra giá trị cho xã hội. Thậm chí, nếu những siêu đô thị ấy được tối ưu cho du lịch, thương mại - dịch vụ, đó còn là “thỏi nam châm” để thu hút ngoại tệ cho đất nước.

Nhìn rộng hơn, những siêu đô thị còn góp phần hiện thực hóa kế hoạch giảm dân, giải quyết các bài toán đang gây đau đầu và cũng chưa có lối ra tại các trung tâm, như kẹt xe, ô nhiễm không khí, quá tải bệnh viện, trường học và ngập lụt.

Lúc này, siêu đô thị là động lực tăng trưởng, là lời giải cho những bài toán dân sinh nhức nhối. Siết tín dụng với những dự án mang sứ mệnh như thế là chúng ta đang tự tước đi cơ hội bứt phá của chính nền kinh tế.



Siêu đô thị Vinhomes Global Gate Hạ Long đang tạo ra hàng nghìn cơ hội việc làm tại địa phương.

Với nhu cầu đầu tư cho hạ tầng lớn nhất lịch sử hiện nay, để đạt mục tiêu tăng trưởng 2 con số thì áp lực tín dụng với hệ thống ngân hàng cũng rất lớn. Theo ông, thị trường cần có những giải pháp tài chính nào khác để giảm sự phụ thuộc vào tín dụng ngân hàng?

Hiện tại, quy mô tín dụng ngân hàng đã ở mức 145% GDP. Trong khi đó, dư nợ trái phiếu doanh nghiệp lưu hành lại nằm khiêm tốn ở mức 10% GDP.

Trong dài hạn, Nhà nước nên hỗ trợ phát triển thị trường trái phiếu cho lĩnh vực bất động sản, để giảm áp lực trên hệ thống ngân hàng. Các nhà phát hành trái phiếu bất động sản có thể chủ động đi tìm vốn trên thị trường vốn và huy động được nguồn vốn trung và dài hạn, kiểm soát được chi phí tài chính và không phải lo lắng trước những biến động khó lường của lãi suất ngân hàng.

Về vĩ mô, việc nền kinh tế không còn phụ thuộc vào tín dụng ngân hàng sẽ mở ra dư địa mới trong việc điều chỉnh chính sách tiền tệ, đặc biệt trong vấn đề tỷ giá và lãi suất.

Trân trọng cảm ơn ông!

PV