

Ngoài bốn ngân hàng thương mại cổ phần nhà nước (BIDV, VietinBank, Agribank, Vietcombank), hiện có thêm các ngân hàng khác là TPbank, VPBank, MBBank và Techcombank đã có văn bản đăng ký tham gia gói tín dụng nhà ở xã hội với số tiền đăng ký của mỗi ngân hàng là 5.000 tỷ đồng, qua đó nâng tổng số ngân hàng thương mại tham gia lên tám ngân hàng với tổng số vốn lên tới 140.000 tỷ đồng.

THÔNG tin từ Ngân hàng Nhà nước Việt Nam cho thấy, sau hơn một năm triển khai gói tín dụng 120.000 tỷ đồng nhà ở xã hội, đến nay mới có 34/63 tỉnh, thành phố có văn bản, công bố 78 dự án đủ điều kiện vay vốn ưu đãi trên cổng thông tin điện tử. Các ngân hàng đã giải ngân 1.344 tỷ đồng, bao gồm 1.295 tỷ đồng cho chủ đầu tư tại 12 dự án và 49 tỷ đồng cho người mua nhà tại 5 dự án.

Đáng chú ý, trong tổng số 1.344 tỷ đồng vốn tín dụng các ngân hàng đã giải ngân tới chủ đầu tư, người mua nhà, Agribank hiện là ngân hàng dẫn đầu doanh số giải ngân với gần 650 tỷ đồng dành cho chủ đầu tư dự án và hơn 40 tỷ đồng cho người mua nhà ở xã hội. Cụ thể, Agribank đã phê duyệt các dự án như: dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội Thống Nhất Smart City tại huyện Yên Phong; dự án Khu nhà ở xã hội tại thị trấn Phố Mới, huyện Quế Võ, tỉnh Bắc Ninh; dự án Nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư đôi Ngân hàng tại phường Hồng Hải và phường Cao Thắng, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh; dự án đầu tư xây dựng Khu nhà ở xã hội tại thị xã Duy

Đẩy mạnh giải ngân cho vay nhà ở xã hội

HỒNG ANH

Tiên, tỉnh Hà Nam; dự án nhà ở xã hội tại thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang... với tổng số tiền cam kết cho vay hơn 1.500 tỷ đồng.

Trong đó, tính riêng trong quý II/2024, Agribank đã phê duyệt cấp tín dụng đối với ba dự án nhà ở xã hội và tăng giải ngân hơn 150 tỷ đồng tới các dự án và người mua nhà. “Dự kiến, trong thời gian tới, Agribank sẽ tiếp tục cấp tín dụng hơn 1.500 tỷ đồng đến 5 dự án nhà ở xã hội mới tại các địa phương: Bình Định, Hải Phòng, Lâm Đồng và Thái Nguyên”, đại diện lãnh đạo Agribank cho biết.

Cũng theo đại diện Agribank, mặc dù còn những vướng mắc trong quá trình thực hiện chương trình tín dụng ưu đãi, cần có tháo gỡ từ các bộ, ngành, địa phương, nhưng những nỗ lực triển khai và kết quả ban đầu của Agribank đã góp phần tháo gỡ khó khăn và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững, đi đôi với kiểm soát rủi ro; tập trung cho an sinh xã hội, tạo cơ hội cho người thu nhập thấp sở hữu nhà ở bảo đảm chất lượng và phù hợp với điều kiện kinh tế.

Trên thực tế, ngay từ khi triển khai thực hiện, gói tín dụng 120.000 tỷ đồng đã được kỳ vọng sẽ là một cú huych lớn đối với thị trường bất động sản, nhất là phân khúc nhà ở xã hội. Nhưng sau hơn một năm, có thể thấy kết quả giải ngân của gói



Khu nhà ở xã hội thuộc Khu dân cư Hồng Loan 5C (phường Hưng Thạnh, quận Cái Rang, thành phố Cần Thơ). (Ảnh THANH TÂM)

tín dụng này vẫn còn khá khiêm tốn, đến nay mới giải ngân được hơn 1%. Với mục tiêu tháo gỡ khó khăn, đẩy nhanh tiến độ giải ngân, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã hoàn thiện hồ sơ dự thảo Tờ trình, Nghị quyết điều chỉnh nội dung chương trình 120.000 tỷ đồng tại Nghị quyết số 33/NQ-CP theo hướng giảm lãi suất cho vay đối với khách hàng mua từ 3-5% (đối với khách hàng là chủ đầu tư thì

giữ nguyên mức hỗ trợ 1,5-2%). Ngày 2/8 vừa qua, Bộ Xây dựng đã có Văn bản số 4408/BXD-QLN thống nhất với đề xuất nêu trên của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam.

Theo giới chuyên gia, những động thái từ phía cơ quan quản lý và các ngân hàng thương mại phần nào cho thấy sự quyết tâm của toàn ngành nhằm thúc đẩy tín dụng ưu đãi cho nhà ở xã hội theo đúng chỉ đạo của

Chính phủ. Tuy nhiên, nhiều ý kiến cũng cho rằng, hiện vẫn còn không ít khó khăn trong quá trình triển khai cần phải được tiếp tục tháo gỡ. Phó Tổng Giám đốc Agribank Phùng Thị Bình chia sẻ, một trong các nguyên nhân khiến gói 120.000 tỷ đồng giải ngân chậm là nhiều dự án gặp vướng mắc về pháp lý, đối tượng mua nhà ở xã hội quá hẹp. Chung quan điểm, Tổng Giám đốc BIDV Lê Ngọc

Lâm cho hay, thực tế hiện nay, điều kiện để có thể mua nhà ở xã hội khá khắt khe, nên đối tượng đáp ứng được rất hạn chế. Cùng với đó, vẫn còn nhiều vướng mắc về pháp lý, cũng như lợi nhuận thấp nên chủ đầu tư chưa mặn mà triển khai dự án nhà ở xã hội. Các ngân hàng cũng lo ngại, liệu có cho vay đúng đối tượng hay không... Do đó, nhiều lãnh đạo ngân hàng tham gia gói tín dụng đề xuất cần cân nhắc mở rộng đối tượng được mua nhà ở xã hội để có thể tạo động lực cho cả ngân hàng và doanh nghiệp.

Phó Thống đốc Thường trực Ngân hàng Nhà nước Việt Nam Đào Minh Tú khẳng định, hiện đơn vị quan tâm rất sát sao, hàng ngày, hàng giờ theo dõi, đánh giá về tình hình triển khai, đồng thời tạo điều kiện cho các ngân hàng thương mại giải ngân tốt nhất. Ngoài gói tín dụng nêu trên, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam rất ủng hộ, tạo điều kiện và khuyến khích các ngân hàng thương mại bằng nguồn lực của mình tham gia vào chương trình hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội. Qua đó, hỗ trợ người mua nhà, các nhà đầu tư xây dựng các khu dự án nhà ở xã hội làm sao có thời gian vay vốn, cơ cấu nguồn vốn cũng như lãi suất một cách phù hợp nhất cho đối tượng này.

Luật Nhà ở 2023 có hiệu lực từ ngày 1/8/2024 với nhiều điểm mới mang đến những lợi ích cho người dân và doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, nổi bật là các thay đổi về chính sách phát triển nhà ở xã hội. Chính phủ mới đây đã ban hành Nghị định số 100/2024/NĐ-CP quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội. Theo giới luật sư, những quy định chi tiết

tại nghị định là một bước quan trọng nhằm bảo đảm hệ thống pháp luật liên quan đến việc phát triển, quản lý nhà ở xã hội hoạt động hiệu quả, đồng thời là cơ sở pháp lý quan trọng để cơ quan quản lý địa phương thực hiện, đưa các quy định vào thực tiễn. Đáng lưu ý, những quy định điều kiện về nhà ở, mức thu nhập tại nghị định đã có sự điều chỉnh cho phù hợp với thực tế. Đơn cử, Điều 29 và Điều 30 Nghị định số 100 quy định cá nhân chưa có nhà ở hoặc có nhà ở nhưng diện tích dưới 15 m²/người (trước ngày 1/8/2024, mức quy định này là 10 m²/người) và có thu nhập với mỗi người không quá 15 triệu đồng/tháng, 2 vợ chồng không quá 30 triệu đồng/tháng tính trong một năm đến thời điểm nộp hồ sơ mua nhà ở xã hội (trước đây quy định là không quá 11 triệu đồng/tháng). Ngoài ra, nghị định cũng đơn giản hóa thủ tục hành chính cho cá nhân khi mua, thuê nhà ở xã hội. Theo đó, các quy định xác nhận của ủy ban nhân dân cấp xã liên quan đến nơi cư trú của cá nhân, xác nhận về thực trạng nhà ở và chưa được hỗ trợ về đất ở, nhà ở theo Luật Nhà ở 2014 đã được loại bỏ. Việc xác nhận về mức thu nhập của cá nhân (không quá 15 triệu đồng/người/tháng) sẽ do doanh nghiệp nơi người lao động làm việc xác nhận hoặc do ủy ban nhân dân cấp xã xác nhận nếu mua, thuê nhà ở xã hội không có hợp đồng lao động...

Với những chuyển biến tích cực liên quan đến quy định pháp luật, cũng như quyết tâm tham gia của ngành ngân hàng, người dân và doanh nghiệp kỳ vọng gói tín dụng cho nhà ở xã hội sẽ được giải ngân kịp thời, hiệu quả và thuận lợi hơn ■