

Khủng hoảng nhà ở leo thang của Việt Nam: Sự can thiệp của Thủ tướng Chính và triển vọng chính sách

Ngày: 29/09/2025

Giới thiệu

Tăng trưởng kinh tế nhanh chóng và quá trình đô thị hóa của Việt Nam trong hai thập kỷ qua đã mang lại sự thịnh vượng đáng kể nhưng cũng làm trầm trọng thêm cuộc khủng hoảng nhà ở đang bùng phát, đặc biệt là ở các đô thị lớn như Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Tính đến cuối năm 2025, chi phí nhà ở leo thang, cùng với tình trạng thiếu hụt trầm trọng các căn hộ giá cả phải chăng, đã trở thành một thách thức kinh tế-xã hội nghiêm trọng, ảnh hưởng đến một bộ phận lớn dân số, từ người lao động có thu nhập thấp đến các chuyên gia trẻ (Thời báo Kinh tế Việt Nam). Báo cáo này đi sâu vào bản chất đa diện của tình trạng khó khăn về nhà ở của Việt Nam, xem xét các nguyên nhân gốc rễ, các can thiệp chiến lược do Thủ tướng Phạm Minh Chính chỉ đạo, và triển vọng chính sách nhằm thúc đẩy một thị trường nhà ở công bằng và bền vững hơn. Lập trường chủ động của chính phủ, đặc biệt thông qua các chỉ thị được ban hành vào năm 2024 và 2025, nhấn mạnh cam kết giải quyết vấn đề này một cách trực diện, với trọng tâm mạnh mẽ vào phát triển nhà ở xã hội và cải cách quy định (Báo cáo Bộ Xây dựng).

Mục lục

- Giới thiệu
- Nguồn gốc của cuộc khủng hoảng nhà ở Việt Nam
 - Đô thị hóa nhanh chóng và tăng trưởng kinh tế
 - Mất cân bằng cung-cầu và khoảng cách về khả năng chi trả
 - Tác động của đầu tư đầu cơ
- Sự can thiệp và chỉ đạo chiến lược của Thủ tướng Chính
 - Các phản ứng ban đầu và công bố chính sách (2024-2025)
 - Tập trung vào nhà ở xã hội và phân khúc giá cả phải chăng
 - Cải cách quy định và quản lý đất đai
- Các sáng kiến chính sách và thách thức thực thi
 - Chương trình “Một triệu căn hộ nhà ở xã hội”
 - Cơ chế tài chính và ưu đãi cho nhà phát triển
 - Vượt qua các vấn đề quan liêu và giải phóng mặt bằng
- Các hệ lụy kinh tế và xã hội
 - Tác động đến ổn định và tăng trưởng kinh tế
 - Giải quyết bất bình đẳng xã hội và sự bất mãn của công chúng
- Triển vọng và định hướng chính sách tương lai
 - Bền vững lâu dài và quy hoạch đô thị
 - Hợp tác quốc tế và các thông lệ tốt nhất
- Kết luận
- Nguồn

Lời kêu gọi khẩn cấp của Thủ tướng về khả năng chi trả nhà ở

Cảnh báo nghiêm khắc của Thủ tướng về lạm phát thị trường nhà ở

Ngày 22 tháng 9 năm 2025, Thủ tướng Phạm Minh Chính đã đưa ra một cảnh báo rõ ràng và dứt khoát về việc giá nhà ở leo thang tại Việt Nam, đặc biệt trong cuộc họp của Ban Chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản. Phát biểu của ông nhấn mạnh sự mất kết nối nghiêm trọng trong thị trường: “Nhân dân thiếu nhà ở nhưng lại không có nhà để mua. Nếu nhà cứ 100 triệu VND/m², làm sao người dân có tiền mua được? Bao nhiêu người cần nhà nhưng giá nhà cao quá... Nếu cứ thổi giá bất động sản lên, người dân thấy giá nhà cao, cao mãi, cao quá, người dân không thể mua được” (Cổng thông tin điện tử Chính phủ). Lời phát biểu trực tiếp này làm nổi bật mối quan ngại sâu sắc của chính phủ về khoảng cách

ngày càng rộng giữa chi phí nhà ở và khả năng mua của người dân bình thường. Con số 100 triệu VND/m² (khoảng 4.000 USD/m² theo tỷ giá hối đoái hiện tại) được đưa ra như một ngưỡng không bền vững, khiến việc sở hữu nhà trở thành giấc mơ không thể đạt được đối với một bộ phận đáng kể dân số, đặc biệt là ở các trung tâm đô thị lớn như Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh.

Những nhận xét của Thủ tướng không chỉ đơn thuần là một quan sát mà là một lời kêu gọi hành động trực tiếp, báo hiệu một sự thay đổi quyết định hướng tới sự can thiệp mạnh mẽ hơn để ổn định thị trường và đảm bảo khả năng tiếp cận nhà ở. Sự khẩn cấp xuất phát từ việc nhận ra rằng giá bất động sản bị thổi phồng không chỉ làm trầm trọng thêm bất bình đẳng xã hội mà còn tiềm ẩn rủi ro hệ thống đối với ổn định kinh tế. Việc “thổi giá” bất động sản, như Thủ tướng mô tả, đề cập đến các hoạt động đầu cơ và tăng giá nhân tạo làm cho giá trị nhà ở tách rời khỏi các chỉ số kinh tế cơ bản và mức thu nhập trung bình. Bong bóng đầu cơ này tạo ra một môi trường mà nhà ở trở thành một loại hàng hóa để đầu tư hơn là một quyền cơ bản, dẫn đến tình trạng thiếu hụt trầm trọng các lựa chọn giá cả phải chăng cho người mua nhà thực sự (Thông tấn xã Việt Nam). Lập trường của chính phủ nhấn mạnh rằng quỹ đạo hiện tại là không bền vững và đòi hỏi những nỗ lực phối hợp ngay lập tức từ tất cả các bộ ngành liên quan, chính quyền địa phương và các bên liên quan trên thị trường để điều chỉnh lại thị trường nhà ở phù hợp với thực tế kinh tế-xã hội của người dân Việt Nam. Giọng điệu của Thủ tướng thể hiện sự quyết tâm mạnh mẽ để giải quyết vấn đề này một cách trực diện, cho thấy việc quan sát thụ động không còn là một lựa chọn trước những thách thức kinh tế và xã hội nghiêm trọng như vậy.

Chênh lệch kinh tế-xã hội do nhà ở không thể chi trả

Việc giá nhà ở liên tục tăng, đặc biệt là mức 100 triệu VND/m² mà Thủ tướng đã nhấn mạnh, có những hệ lụy kinh tế-xã hội sâu sắc, làm trầm trọng thêm những chênh lệch hiện có và tạo ra những thách thức mới cho quỹ đạo phát triển của Việt Nam. Mối quan ngại chính là khoảng cách ngày càng rộng giữa mức thu nhập và chi phí nhà ở, ảnh hưởng không cân xứng đến các hộ gia đình có thu nhập thấp và trung bình. Ví dụ, vào năm 2024, thu nhập trung bình hàng tháng của người lao động thành thị ở Việt Nam ước tính khoảng 8-10 triệu VND (Tổng cục Thống kê Việt Nam). Với giá 100 triệu VND/m², một căn hộ 60m² khiêm tốn sẽ có giá 6 tỷ VND (khoảng 240.000 USD). Con số này thể hiện một bội số khổng lồ so với thu nhập trung bình hàng năm, khiến việc sở hữu nhà gần như không thể nếu không có sự hỗ trợ tài chính đáng kể hoặc hàng thập kỷ tiết kiệm. Tình trạng này buộc nhiều người phải ở trong thị trường cho thuê, thường phải trả tiền thuê cao chiếm một phần đáng kể thu nhập của họ, do đó hạn chế khả năng tiết kiệm, đầu tư vào giáo dục hoặc cải thiện mức sống của họ.

Việc không thể tiếp cận nhà ở giá cả phải chăng cũng có những hậu quả xã hội rộng lớn hơn. Nó góp phần làm tăng áp lực di cư đô thị, khi mọi người tìm kiếm cơ hội ở các thành phố nhưng gặp khó khăn trong việc tìm chỗ ở phù hợp, dẫn đến các khu dân cư tự phát hoặc điều kiện sống quá tải. Điều này có thể gây căng thẳng cho cơ sở hạ tầng công cộng, dịch vụ và hệ thống phúc lợi xã hội. Hơn nữa, gánh nặng tâm lý của việc không có nhà ở ổn định có thể ảnh hưởng đến sức khỏe tâm thần, năng suất và chất lượng cuộc sống tổng thể của hàng triệu người. Lời kêu gọi khẩn cấp của Thủ tướng ngụ ý công nhận rằng một thị trường nhà ở ổn định và dễ tiếp cận là nền tảng cho công bằng xã hội và phát triển quốc gia. Xu hướng hiện tại có nguy cơ tạo ra một xã hội hai tầng lớp, nơi việc tiếp cận các nhu yếu phẩm cơ bản như nhà ở được xác định bởi của cải chứ không phải nhu cầu, có khả năng làm suy yếu sự gắn kết xã hội và tăng trưởng kinh tế dài hạn. Chính phủ nhận ra rằng nếu không được kiểm soát, những chênh lệch này có thể dẫn đến bất ổn xã hội và cản trở tiến bộ của quốc gia hướng tới trở thành một nền kinh tế thu nhập cao với tăng trưởng bao trùm (Báo cáo của Ngân hàng Thế giới tại Việt Nam). Trọng tâm hiện nay là thực hiện các chính sách không chỉ làm hạ nhiệt thị trường mà còn tích cực thúc đẩy việc tiếp cận nhà ở công bằng cho tất cả các phân khúc dân số, đảm bảo rằng lợi ích của tăng trưởng kinh tế được chia sẻ rộng rãi hơn.

Các chỉ đạo chiến lược của Chính phủ để ổn định thị trường

Đáp lại tình hình nghiêm trọng được Thủ tướng Phạm Minh Chính nêu bật, Chính phủ Việt Nam đã khởi xướng một loạt chỉ đạo chiến lược nhằm ổn định thị trường nhà ở và nâng cao khả năng chi trả. Các chỉ đạo này phản ánh một cách tiếp cận đa chiều, kết hợp các can thiệp về phía cung, quản lý về phía cầu và giám sát quy định mạnh mẽ. Trọng tâm chính là tăng nguồn cung nhà ở xã hội và các dự án nhà ở thương mại giá cả phải chăng. Chính phủ đã đặt ra các mục tiêu đầy tham vọng, nhằm phát triển khoảng 1 triệu

cần hộ nhà ở xã hội vào năm 2030 (Bộ Xây dựng). Điều này liên quan đến việc sắp xếp hợp lý các thủ tục hành chính cho các nhà phát triển, cung cấp các khoản vay ưu đãi và phân bổ đất công cho các dự án như vậy. Thủ tướng đã chỉ đạo cụ thể các chính quyền địa phương ưu tiên phân bổ đất đai và đẩy nhanh việc phê duyệt các dự án nhà ở giá cả phải chăng, nhấn mạnh rằng sự chậm trễ hành chính sẽ không được dung thứ do tính cấp bách của vấn đề.

Ngoài nhà ở xã hội, các chỉ đạo còn bao gồm các biện pháp khuyến khích phát triển nhà ở thương mại tầm trung phục vụ nhu cầu và mức thu nhập thực tế của đa số. Điều này liên quan đến việc xem xét và điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất, tiêu chuẩn xây dựng và chính sách thuế để làm cho các dự án như vậy khả thi hơn về mặt tài chính đối với các nhà phát triển trong khi vẫn giữ giá cả phải chăng cho người mua. Về phía cầu, chính phủ đang khám phá các cơ chế hỗ trợ người mua nhà, chẳng hạn như mở rộng khả năng tiếp cận các gói tín dụng ưu đãi và điều chỉnh lãi suất cho người mua nhà lần đầu hoặc những người mua nhà ở xã hội. Lời kêu gọi của Thủ tướng cũng mở rộng để đảm bảo tính minh bạch trong các giao dịch bất động sản và ngăn chặn các hoạt động đầu cơ. Điều này bao gồm các chỉ đạo về giám sát chặt chẽ hơn các cuộc đấu giá đất, định giá tài sản và dòng vốn vào lĩnh vực bất động sản để kiềm chế lạm phát giá nhân tạo. Ban Chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản, dưới sự chỉ đạo trực tiếp của Thủ tướng, được giao nhiệm vụ phối hợp những nỗ lực này giữa các bộ ngành và chính quyền địa phương, đảm bảo một cách tiếp cận thống nhất và hiệu quả để giải quyết cuộc khủng hoảng khả năng chi trả nhà ở (VnExpress International). Mục tiêu bao trùm là tái cân bằng thị trường, chuyển từ môi trường do đầu cơ thúc đẩy sang môi trường thực sự phục vụ nhu cầu nhà ở của dân số.

Nâng cao khung pháp lý và những thách thức thực thi

Giải quyết lời kêu gọi khẩn cấp của Thủ tướng về khả năng chi trả nhà ở đòi hỏi những cải thiện đáng kể đối với khung pháp lý và một cách tiếp cận mạnh mẽ để thực thi. Chính phủ đang tích cực xem xét và đề xuất sửa đổi các luật chủ chốt, bao gồm Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản, để tạo ra một thị trường minh bạch, công bằng và ổn định hơn. Các thay đổi được đề xuất nhằm thắt chặt các quy định về quyền sử dụng đất, ngăn chặn đầu cơ đất đai và đảm bảo rằng các nguồn lực đất đai chủ yếu được phân bổ cho các dự án phục vụ lợi ích công cộng, bao gồm nhà ở giá cả phải chăng. Ví dụ, các quy định mới có thể bao gồm các hình phạt nghiêm khắc hơn đối với việc tích trữ đất đai hoặc đối với các nhà phát triển trì hoãn dự án, do đó hạn chế nguồn cung một cách nhân tạo (Quốc hội Việt Nam). Hơn nữa, có một sự thúc đẩy để cải thiện khung pháp lý cho các giao dịch bất động sản, yêu cầu tiết lộ nhiều hơn về giá cả, tiến độ dự án và tình hình tài chính của nhà phát triển để bảo vệ người tiêu dùng và ngăn chặn các hoạt động gian lận. Mục tiêu là làm cho thị trường ít bị thao túng hơn và dễ dự đoán hơn cho cả nhà đầu tư và người mua nhà.

Tuy nhiên, việc thực thi và áp dụng các cải tiến quy định này đặt ra những thách thức đáng kể. Một trở ngại lớn là sự phối hợp giữa các cơ quan chính phủ khác nhau ở cấp trung ương và địa phương. Việc thực thi hiệu quả đòi hỏi sự hợp tác liền mạch giữa Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và Ủy ban nhân dân các cấp. Sự khác biệt trong việc giải thích hoặc áp dụng luật pháp giữa các địa phương khác nhau có thể làm suy yếu các mục tiêu chính sách quốc gia. Một thách thức khác nằm ở việc chống lại các hoạt động đầu cơ và tham nhũng đã ăn sâu trong lĩnh vực bất động sản. Ngôn ngữ mạnh mẽ của Thủ tướng chống lại việc “thổi giá” cho thấy nhận thức về những vấn đề này, và chính phủ cam kết tăng cường các cơ chế kiểm tra và giám sát. Điều này bao gồm việc tận dụng công nghệ để quản lý dữ liệu bất động sản và giám sát giao dịch để xác định các bất thường và vi phạm tiềm ẩn hiệu quả hơn. Mặc dù có những nỗ lực này, quy mô và sự phức tạp của thị trường bất động sản, cùng với các lợi ích nhóm mạnh mẽ, có nghĩa là việc thực thi nhất quán và không thiên vị sẽ đòi hỏi ý chí chính trị bền vững và sự cảnh giác liên tục (Minh bạch Quốc tế Việt Nam). Thành công của chiến lược của chính phủ không chỉ nằm ở việc soạn thảo các luật mạnh mẽ mà còn ở việc áp dụng chúng một cách nghiêm ngặt và công bằng trên toàn thị trường.

Tầm nhìn dài hạn về phát triển đô thị bao trùm và bền vững

Ngoài việc quản lý khủng hoảng tức thời, lời kêu gọi khẩn cấp của Thủ tướng về khả năng chi trả nhà ở gắn liền với tầm nhìn dài hạn rộng lớn hơn về phát triển đô thị bao trùm và bền vững tại Việt Nam. Chính phủ hình dung một tương lai mà nhà ở không chỉ là nơi trú ẩn mà là nền tảng của an sinh xã hội và ổn định

kinh tế, được tích hợp liền mạch vào môi trường đô thị được quy hoạch tốt. Tầm nhìn này mở rộng ra ngoài việc đơn thuần xây dựng nhiều nhà hơn; nó bao gồm việc tạo ra các cộng đồng đáng sống với cơ sở hạ tầng đầy đủ, không gian xanh, dịch vụ công cộng và cơ hội việc làm. Chiến lược nhấn mạnh sự thay đổi hướng tới mô hình phát triển đô thị-nông thôn cân bằng hơn, nhằm giảm áp lực lên các thành phố lớn bằng cách thúc đẩy tăng trưởng ở các khu vực đô thị thứ cấp và các vùng nông thôn, từ đó đa dạng hóa cầu và cung nhà ở (Kế hoạch phát triển đô thị quốc gia). Cách tiếp cận này tìm cách ngăn chặn sự tập trung quá mức ở các siêu đô thị, điều thường làm trầm trọng thêm tình trạng thiếu nhà ở và lạm phát giá cả.

Một thành phần quan trọng của tầm nhìn dài hạn này là sự tích hợp chuyển đổi số và các khái niệm thành phố thông minh vào phát triển nhà ở. Điều này bao gồm việc sử dụng công nghệ để quy hoạch đô thị, xây dựng và quản lý tài sản hiệu quả hơn, cũng như để thu thập và phân tích dữ liệu thị trường minh bạch. Chính phủ đặt mục tiêu thúc đẩy một thị trường nhà ở có khả năng phục hồi trước các cú sốc kinh tế, bền vững về môi trường và công bằng xã hội. Điều này có nghĩa là thúc đẩy các hoạt động xây dựng xanh, thiết kế tiết kiệm năng lượng và phát triển các dự án nhà ở để tiếp cận cho người khuyết tật và người cao tuổi. Hơn nữa, chiến lược dài hạn bao gồm việc giám sát liên tục các xu hướng nhân khẩu học, tăng trưởng kinh tế và mô hình đô thị hóa để chủ động điều chỉnh các chính sách nhà ở và đảm bảo rằng nguồn cung luôn đáp ứng nhu cầu phát triển của tất cả các phân khúc thu nhập. Sự quyết tâm của Thủ tướng nhấn mạnh cam kết vượt ra ngoài các biện pháp phản ứng, thiết lập một khung pháp lý mạnh mẽ và thích ứng để đảm bảo nhà ở vẫn có giá cả phải chăng và dễ tiếp cận cho tất cả công dân Việt Nam, đóng góp vào sự thịnh vượng tổng thể và hòa hợp xã hội của quốc gia cho các thế hệ mai sau (Báo cáo UNDP Việt Nam).

Khoảng cách khả năng chi trả và động lực thị trường đầu cơ

Khoảng cách khả năng chi trả ngày càng rộng tại các trung tâm đô thị Việt Nam

Quan sát rõ ràng của Thủ tướng về giá nhà ở đạt 100 triệu VND/m² và việc người dân không có khả năng mua nhà cho thấy một cuộc khủng hoảng khả năng chi trả nghiêm trọng và leo thang trong các khu đô thị đang phát triển của Việt Nam. “Khoảng cách khả năng chi trả” này chủ yếu được đặc trưng bởi sự chênh lệch đáng kể giữa thu nhập hộ gia đình trung bình và chi phí nhà ở hiện hành, đặc biệt là ở các khu đô thị lớn như Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Dữ liệu từ nửa đầu năm 2025 cho thấy giá căn hộ trung bình tại Thành phố Hồ Chí Minh ở mức khoảng 60-70 triệu VND/m², với một số phân khúc cao cấp vượt xa ngưỡng 100 triệu VND/m² mà Thủ tướng đã đề cập, đạt tới 120-150 triệu VND/m² ở các quận trung tâm (VuExpress). Hà Nội cũng thể hiện xu hướng tương tự, với giá trung bình căn hộ mới dao động quanh mức 55-65 triệu VND/m², và các dự án cao cấp ở những vị trí đắc địa cũng vượt mốc 100 triệu VND/m² (Savills Việt Nam).

Để cụ thể hóa, thu nhập trung bình hàng tháng của một người lao động thành thị ở Việt Nam ước tính khoảng 8-10 triệu VND vào năm 2024, với dự báo cho năm 2025 chỉ cho thấy sự tăng nhẹ (Tổng cục Thống kê Việt Nam). Điều này tương đương với thu nhập hàng năm khoảng 96-120 triệu VND. Do đó, để mua một căn hộ 60m² khiêm tốn với giá 60 triệu VND/m² sẽ cần khoản đầu tư 3,6 tỷ VND. Điều này ngụ ý tỷ lệ thu nhập trên giá nhà ở khoảng 30-37,5 năm thu nhập hàng năm của một người lao động thành thị trung bình, giả sử không có chi phí sinh hoạt nào khác. Các tiêu chuẩn quốc tế cho thấy một thị trường nhà ở phải chăng thường có tỷ lệ thu nhập trên giá từ 3-5 năm, với bất kỳ tỷ lệ nào trên 7 được coi là không thể chi trả nghiêm trọng (Khảo sát khả năng chi trả nhà ở quốc tế Demographia). Tỷ lệ hiện tại của Việt Nam, đặc biệt ở các thành phố lớn, đặt nước này vững chắc vào danh mục “không thể chi trả nghiêm trọng”, khiến việc sở hữu nhà trở thành một giấc mơ ngày càng xa vời đối với một bộ phận lớn dân số. Khoảng cách này càng trầm trọng hơn bởi thực tế là phần lớn nguồn cung nhà ở mới trong những năm gần đây đã tập trung vào phân khúc trung cấp đến cao cấp, bỏ qua nhu cầu cấp thiết về nhà ở giá cả phải chăng cho người có thu nhập thấp và trung bình (CBRE Việt Nam). Mối quan tâm của Thủ tướng trực tiếp phản ánh khoảng cách ngày càng rộng này, nhấn mạnh một sự thất bại của thị trường khi nguồn cung không đáp ứng được nhu cầu thực tế của đa số dân chúng.

Các yếu tố thúc đẩy dòng vốn đầu cơ và thị trường quá nóng

Sự leo thang đáng kể của giá nhà ở không chỉ là chức năng của nhu cầu tự nhiên mà còn bị ảnh hưởng nặng nề bởi động lực thị trường đầu cơ, thu hút dòng vốn đáng kể. Một số yếu tố góp phần vào hiện tượng này.

Thứ nhất, bất động sản ở Việt Nam từ lâu đã được coi là một nơi trú ẩn an toàn và kênh đầu tư vượt trội so với các loại tài sản khác. Với lãi suất tiền gửi tiết kiệm tương đối thấp và thị trường chứng khoán còn non trẻ, thường biến động, bất động sản mang lại tài sản hữu hình được cho là để chống lạm phát và mang lại lợi nhuận cao (Ngân hàng Thế giới Việt Nam). Nhận thức này khuyến khích cả nhà đầu tư cá nhân và tổ chức đổ vốn vào thị trường bất động sản, thường với mục tiêu chính là lợi nhuận ngắn hạn hơn là thu nhập từ cho thuê dài hạn hoặc sử dụng cá nhân.

Thứ hai, sự khan hiếm các công cụ đầu tư thay thế, sinh lời cao càng đẩy vốn vào bất động sản. Mặc dù chính phủ đã nỗ lực phát triển thị trường vốn, lĩnh vực bất động sản vẫn là một nam châm thống trị đối với của cải trong nước. Đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) cũng đóng một vai trò, với một phần vốn này gián tiếp đi vào phát triển bất động sản, tiếp tục kích thích thị trường (Bộ Kế hoạch và Đầu tư Việt Nam). Kỳ vọng về sự tăng giá liên tục, được thúc đẩy bởi quá trình đô thị hóa nhanh chóng và tăng trưởng kinh tế, tạo ra một lời tiên tri tự ứng nghiệm, nơi các nhà đầu tư mua tài sản với dự đoán giá cao hơn trong tương lai, từ đó đẩy giá lên cao trong hiện tại. Sự sốt sắng đầu cơ này đặc biệt rõ ràng ở các lô đất và đất chưa phát triển ở các khu vực được quy hoạch để phát triển cơ sở hạ tầng trong tương lai, nơi giá có thể tăng vọt đáng kể dựa trên tin đồn và các kế hoạch chưa được xác nhận (Tạp chí Đầu tư Việt Nam). Cảnh báo của Thủ tướng chống lại việc “thổi giá” bất động sản trực tiếp giải quyết hành vi đầu cơ này, nhận ra tác động bất lợi của nó đối với sự ổn định thị trường và khả năng chi trả.

Các biến dạng thị trường do chính sách và hạn chế nguồn cung

Các chính sách của chính phủ, dù thường có ý định thúc đẩy phát triển, có thể vô tình góp phần gây ra biến dạng thị trường và đẩy giá leo thang, từ đó làm rộng khoảng cách khả năng chi trả. Một yếu tố đáng kể là quy trình phê duyệt đất đai và cấp phép dự án phức tạp và thường kéo dài. Các nhà phát triển thường phải đối mặt với sự chậm trễ và các rào cản hành chính trong việc xin các giấy phép cần thiết, điều này không chỉ làm tăng chi phí mà còn hạn chế nguồn cung kịp thời các đơn vị nhà ở mới ra thị trường (Hiệp hội Bất động sản Việt Nam). Sự khan hiếm nhân tạo này, đặc biệt ở các vị trí đô thị đặc địa, tạo áp lực tăng giá. Khi nguồn cung không thể theo kịp nhu cầu, ngay cả khi nhu cầu đó một phần mang tính đầu cơ, giá cả chắc chắn sẽ tăng.

Hơn nữa, cơ chế định giá đất và quy hoạch sử dụng đất cũng có thể góp phần gây ra biến dạng thị trường. Quá trình chuyển đổi đất nông nghiệp sang sử dụng dân cư hoặc thương mại, và việc định giá sau đó để bồi thường và phát triển, có thể không minh bạch và dẫn đến chi phí đất đai tăng cao, sau đó được chuyển vào giá nhà ở cuối cùng (Minh bạch Quốc tế Việt Nam). Các chính sách liên quan đến phát triển cơ sở hạ tầng, mặc dù thiết yếu cho tăng trưởng đô thị, cũng có thể vô tình thúc đẩy đầu cơ. Việc công bố các con đường, cầu hoặc khu công nghiệp mới thường kích hoạt một cuộc chạy đua mua đất ở các khu vực lân cận, dẫn đến tăng giá nhanh chóng và thường không bền vững, rất lâu trước khi bất kỳ sự phát triển thực tế nào diễn ra. Hiện tượng này đặc biệt gay gắt ở các khu vực ngoại thành xung quanh các thành phố lớn. Việc Thủ tướng nhấn mạnh đảm bảo nguồn cung nhà ở đầy đủ và ngăn chặn thao túng giá cho thấy nhận thức về những thách thức liên quan đến chính sách này và sự cần thiết của các khung pháp lý hiệu quả và minh bạch hơn để ổn định thị trường và đảm bảo khả năng tiếp cận nhà ở công bằng (Cổng thông tin điện tử Chính phủ).

Vai trò của tín dụng và đòn bẩy tài chính trong việc thổi phồng giá trị tài sản

Sự sẵn có và các điều khoản tín dụng đóng một vai trò quan trọng trong việc định hình động lực thị trường bất động sản, thường góp phần vào lạm phát giá tài sản và làm trầm trọng thêm khoảng cách khả năng chi trả. Tại Việt Nam, việc tiếp cận dễ dàng tương đối các khoản vay mua nhà, cùng với lãi suất cạnh tranh (mặc dù có thể biến động), đã cho phép một phân khúc dân số rộng hơn, bao gồm cả các nhà đầu tư, tham gia vào thị trường bất động sản. Mặc dù nhằm mục đích tạo điều kiện sở hữu nhà, sự sẵn có tín dụng này cũng có thể thúc đẩy việc mua đầu cơ, đặc biệt khi các nhà đầu tư tận dụng vốn vay để mua nhiều tài sản với kỳ vọng thu được lợi nhuận nhanh chóng (Ngân hàng Nhà nước Việt Nam).

Rủi ro của ngành ngân hàng đối với các khoản vay bất động sản đã là một mối lo ngại thường xuyên đối với các cơ quan quản lý tài chính. Mặc dù Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (NHNN) đã thực hiện các biện pháp để thắt chặt tín dụng đối với các hoạt động bất động sản đầu cơ và quản lý rủi ro, chẳng hạn như tăng tài sản rủi ro cho các khoản vay bất động sản và hạn chế tỷ lệ cho vay trên giá trị (LTV), tác động đến việc

kiềm chế nhu cầu đầu cơ vẫn còn lẫn lộn (Thông tư NHNN). Nhiều nhà đầu tư sử dụng các khoản vay cá nhân hoặc khoản vay kinh doanh, có thể không được phân loại rõ ràng là khoản vay bất động sản, để tài trợ cho việc mua tài sản, do đó lách một số kiểm soát quy định trực tiếp. Việc tài trợ bất động sản “ngầm” này có thể khiến các cơ quan chức năng khó đánh giá và quản lý chính xác mức độ đòn bẩy đầu cơ trên thị trường. Hơn nữa, việc các nhà phát triển đưa ra các gói thanh toán hấp dẫn, thường với các khoản thanh toán trả chậm hoặc thời gian miễn lãi, có thể làm giảm rào cản gia nhập ban đầu cho người mua, bao gồm cả các nhà đầu cơ, tiếp tục kích thích nhu cầu và góp phần vào lạm phát giá. Lời kêu gọi ổn định thị trường của Thủ tướng ngụ ý thừa nhận sự cần thiết của việc quản lý tài chính thận trọng và ngăn chặn tín dụng quá mức chảy vào các dự án bất động sản đầu cơ, điều này có thể tạo ra rủi ro hệ thống và làm cho nhà ở không thể tiếp cận được đối với người mua thực sự (Chinhphu.vn).

Hệ lụy kinh tế-xã hội của thị trường nhà ở không thể chi trả

Khoảng cách khả năng chi trả dai dẳng và ngày càng rộng, trầm trọng hơn bởi động lực thị trường đầu cơ, mang lại những hệ lụy kinh tế-xã hội đáng kể cho Việt Nam. Thứ nhất, nó trực tiếp tác động đến công bằng xã hội và làm trầm trọng thêm bất bình đẳng thu nhập. Khi nhà ở ngày càng không thể chi trả, đặc biệt đối với các chuyên gia trẻ và các gia đình có thu nhập thấp đến trung bình, giấc mơ sở hữu nhà ở bị lùi xa, dẫn đến sự thất vọng và bất mãn xã hội gia tăng. Điều này tạo ra một sự phân chia giữa những người sở hữu tài sản và hưởng lợi từ giá trị tài sản tăng lên, và những người bị loại khỏi thị trường, thường bị buộc phải ở trong tình trạng thuê nhà dài hạn với ít triển vọng xây dựng tài sản (Chương trình Phát triển Liên Hợp Quốc tại Việt Nam). Phát biểu của Thủ tướng, “Bao nhiêu người cần nhà nhưng giá nhà cao quá... người dân không thể mua được,” trực tiếp phản ánh mối quan ngại xã hội này.

Thứ hai, thị trường nhà ở không thể chi trả có thể cản trở sự dịch chuyển lao động và phát triển kinh tế. Chi phí nhà ở cao ở các trung tâm kinh tế lớn có thể ngăn cản người lao động có kỹ năng chuyển đến các khu vực này, ngay cả khi cơ hội việc làm dồi dào. Điều này có thể dẫn đến thiếu hụt lao động trong các ngành quan trọng và kìm hãm tăng trưởng kinh tế ở các trung tâm đô thị, đồng thời có khả năng góp phần vào tình trạng quá tải dân số và kém phát triển ở các khu vực ít tốn kém hơn. Các doanh nghiệp cũng có thể phải đối mặt với chi phí hoạt động cao hơn nếu nhân viên của họ yêu cầu mức lương cao hơn để trang trải chi phí nhà ở, ảnh hưởng đến khả năng cạnh tranh.

Cuối cùng, một thị trường bất động sản quá nóng và đầu cơ tiềm ẩn rủi ro đối với sự ổn định kinh tế tổng thể. Một sự điều chỉnh đột ngột hoặc “vỡ” bong bóng nhà ở có thể gây ra một cuộc khủng hoảng tài chính, ảnh hưởng đến các ngân hàng có rủi ro đáng kể đối với các khoản vay bất động sản và dẫn đến suy thoái kinh tế rộng lớn hơn. Sự quyết tâm của chính phủ để ổn định thị trường, như Thủ tướng đã tuyên bố, do đó không chỉ là một yêu cầu xã hội mà còn là một tất yếu kinh tế để đảm bảo tăng trưởng bền vững và ngăn chặn các rủi ro hệ thống (Quốc hội Việt Nam). Giải quyết khoảng cách khả năng chi trả và kiềm chế động lực đầu cơ là rất quan trọng để thúc đẩy một xã hội công bằng hơn và đảm bảo khả năng phục hồi kinh tế lâu dài.

Các định hướng chính sách của Chính phủ để giải quyết cuộc khủng hoảng

Nâng cao nguồn cung nhà ở xã hội và nhà ở giá cả phải chăng

Chính phủ Việt Nam, dưới sự lãnh đạo kiên quyết của Thủ tướng Phạm Minh Chính, đã xác định tình trạng thiếu hụt nhà ở giá cả phải chăng là nguyên nhân chính đẩy giá bất động sản tăng cao và là một thách thức xã hội đáng kể. Đáp lại, trọng tâm của định hướng chính sách của chính phủ là mở rộng mạnh mẽ các chương trình nhà ở xã hội và nhà ở giá cả phải chăng. Phát biểu của Thủ tướng vào ngày 22 tháng 9 năm 2025 đã nhấn mạnh tính cấp bách, lưu ý rằng “người dân thiếu nhà nhưng không đủ khả năng mua” do giá cả cắt cổ, với một số nơi đạt “100 triệu VND/m²” (VGP). Điều này đã dẫn đến sự tập trung đổi mới và tăng cường vào một chiến lược quốc gia nhằm cung cấp một số lượng đáng kể nhà ở giá cả phải chăng.

Một sáng kiến quan trọng là “Đề án đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp và công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”, đã được Thủ tướng phê duyệt. Đề án này đặt mục tiêu đầy tham vọng là phát triển khoảng 428.000 căn hộ vào năm 2025 và thêm 572.000 căn hộ trong giai đoạn 2026-2030, tổng cộng 1 triệu căn hộ trong thập kỷ này (Bộ Xây dựng). Để đạt được điều này,

chính phủ đang triển khai một cách tiếp cận đa chiều. Thứ nhất, nó bao gồm việc phân bổ quỹ đất đáng kể cho phát triển nhà ở xã hội, với các chính quyền địa phương được ủy quyền dành ít nhất 20% tổng diện tích đất trong các dự án nhà ở thương mại cho nhà ở xã hội hoặc đóng góp một khoản tài chính tương đương vào quỹ nhà ở xã hội (VGP). Thứ hai, các ưu đãi tài chính đang được cung cấp cho các nhà phát triển, bao gồm các khoản vay ưu đãi, miễn hoặc giảm thuế, và đơn giản hóa các thủ tục hành chính, để khuyến khích sự tham gia của khu vực tư nhân vào các dự án nhà ở xã hội. Ví dụ, các nhà phát triển dự án nhà ở xã hội có thể được hưởng giảm 50% thuế giá trị gia tăng và thuế thu nhập doanh nghiệp đối với lợi nhuận thu được từ các dự án này (Quốc hội).

Hơn nữa, chính phủ đang tích cực tìm cách huy động vốn cho nhà ở xã hội. Điều này bao gồm phân bổ ngân sách nhà nước trực tiếp, đặc biệt cho phát triển cơ sở hạ tầng kết nối các khu nhà ở xã hội, và thành lập một quỹ nhà ở xã hội chuyên dụng. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (NHNN) cũng đã chỉ đạo các ngân hàng thương mại ưu tiên tín dụng cho các dự án nhà ở xã hội và cung cấp lãi suất ưu đãi cho người mua đủ điều kiện. Tính đến cuối năm 2024, một số ngân hàng thương mại đã cam kết các gói tín dụng đáng kể, với một số đưa ra mức lãi suất thấp tới 4,8% cho các khoản vay nhà ở xã hội, thấp hơn đáng kể so với lãi suất thị trường (Ngân hàng Nhà nước Việt Nam). Chính phủ cũng đang khám phá các mô hình tài chính sáng tạo, chẳng hạn như quan hệ đối tác công tư (PPP) và phát hành trái phiếu xã hội, để đa dạng hóa các nguồn tài trợ và đẩy nhanh việc thực hiện dự án. Mục tiêu là đảm bảo rằng nguồn cung nhà ở giá cả phải chăng có thể thực sự đáp ứng nhu cầu của các hộ gia đình thu nhập thấp và người lao động, từ đó giảm áp lực lên thị trường nhà ở rộng lớn hơn và ổn định giá cả.

Tăng cường quản lý thị trường và chống đầu cơ

Theo lập trường kiên quyết của Thủ tướng chống lại việc “thổi giá” bất động sản, các định hướng chính sách của chính phủ bao gồm các biện pháp mạnh mẽ để quản lý thị trường và kiềm chế các hoạt động đầu cơ. Thủ tướng đã cảnh báo rõ ràng rằng nếu giá bất động sản tiếp tục tăng, “người dân sẽ thấy giá nhà tăng cao mãi, cao quá, người dân không thể mua được” (VGP). Quyết tâm này được chuyển thành một cách tiếp cận đa diện tập trung vào kiểm soát tín dụng, tăng cường tính minh bạch và thực thi nghiêm ngặt hơn đối với thao túng thị trường.

Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (NHNN) đóng vai trò quan trọng trong việc quản lý dòng tín dụng vào lĩnh vực bất động sản. Các chỉ đạo từ NHNN đã liên tục nhằm mục đích thắt chặt cho vay đối với các phân khúc bất động sản rủi ro cao, như tài sản cao cấp và các lô đất đầu cơ, đồng thời ưu tiên tín dụng cho nhà ở xã hội và các dự án đáp ứng nhu cầu thực sự. Ví dụ, trong định hướng tín dụng năm 2025, NHNN tiếp tục nhấn mạnh việc cho vay thận trọng đối với lĩnh vực bất động sản, yêu cầu các ngân hàng thương mại đánh giá khả năng khả thi của dự án và khả năng trả nợ của người vay một cách nghiêm ngặt hơn (Ngân hàng Nhà nước Việt Nam). Điều này bao gồm việc tăng tài sản rủi ro cho các khoản vay bất động sản và hạn chế tỷ lệ vốn ngắn hạn được sử dụng cho vay trung và dài hạn, do đó giảm sự sẵn có của tín dụng giá rẻ cho mục đích đầu cơ.

Để tăng cường minh bạch thị trường và ngăn chặn thao túng giá, chính phủ đang thực hiện các quy định chặt chẽ hơn về giao dịch bất động sản và công bố thông tin. Các yêu cầu mới quy định rằng tất cả các dự án bất động sản phải công khai thông tin toàn diện, bao gồm tình trạng pháp lý, chi tiết quy hoạch, tiến độ xây dựng và giá bán, trước khi được chào bán. Điều này nhằm mục đích trao quyền cho người mua thông tin chính xác và giảm cơ hội cho các nhà phát triển hoặc môi giới thổi giá một cách nhân tạo. Hơn nữa, Bộ Xây dựng, phối hợp với chính quyền địa phương, đã tăng cường kiểm tra các dự án và giao dịch bất động sản. Các cuộc kiểm tra này nhắm mục tiêu vào các vi phạm như phân lô bán nền trái phép, xây dựng không phép và quảng cáo sai sự thật. Trong nửa đầu năm 2025, hơn 500 cuộc kiểm tra đã được thực hiện trên toàn quốc, dẫn đến các khoản phạt hành chính và, trong một số trường hợp, đình chỉ giấy phép dự án đối với các vi phạm nghiêm trọng liên quan đến thao túng giá và không tuân thủ pháp luật (Bộ Xây dựng). Chính phủ cũng đang khám phá việc thành lập một cơ sở dữ liệu bất động sản quốc gia để cung cấp thông tin minh bạch, theo thời gian thực về giá trị tài sản và lịch sử giao dịch, tiếp tục ngăn chặn các hoạt động đầu cơ và thúc đẩy một môi trường thị trường lành mạnh hơn.

Cải cách quản lý đất đai và quy hoạch đô thị

Giải quyết các nguyên nhân gốc rễ của giá nhà ở cao đòi hỏi những cải cách cơ bản trong quản lý đất đai và quy hoạch đô thị, những lĩnh vực mà chính phủ đang thể hiện quyết tâm đáng kể. Sự khan hiếm và chi phí đất đai cao, đặc biệt ở các trung tâm đô thị lớn, trực tiếp góp phần vào chi phí nhà ở tăng cao. Định hướng chính sách của chính phủ tập trung vào việc tối ưu hóa việc sử dụng đất, tăng nguồn cung đất có thể phát triển và đảm bảo khả năng tiếp cận đất đai công bằng cho các dự án nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội.

Một bước phát triển then chốt trong vấn đề này là việc sửa đổi Luật Đất đai đang diễn ra, dự kiến sẽ được ban hành vào cuối năm 2025 hoặc đầu năm 2026. Luật sửa đổi này nhằm mục đích hợp lý hóa các thủ tục hành chính liên quan đến giao đất, quyền sử dụng đất và phê duyệt dự án, giảm đáng kể thời gian và chi phí liên quan đến việc thu hồi đất cho các nhà phát triển (Quốc hội). Các thay đổi chính được đề xuất bao gồm các quy định rõ ràng hơn về định giá đất, đảm bảo rằng giá đất phản ánh thực tế thị trường đồng thời ngăn chặn việc tích trữ đất đầu cơ. Luật mới cũng dự kiến sẽ tăng cường các cơ chế thu hồi đất vì mục đích công cộng, bao gồm nhà ở xã hội, và cung cấp các khung bồi thường minh bạch hơn cho các cá nhân bị ảnh hưởng. Điều này rất quan trọng để khai thác các quỹ đất hiện đang được nắm giữ bởi các doanh nghiệp nhà nước hoặc các tổ chức tư nhân không sử dụng chúng một cách hiệu quả.

Song song với cải cách pháp lý, các chiến lược quy hoạch đô thị đang được điều chỉnh lại để hỗ trợ phát triển nhà ở bền vững. Các thành phố lớn như Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh đang sửa đổi quy hoạch tổng thể để mở rộng ranh giới đô thị, phát triển các thành phố vệ tinh và tạo ra các khu dân cư mới với cơ sở hạ tầng tích hợp. Chiến lược phân cấp này nhằm mục đích giảm áp lực dân số và nhu cầu nhà ở ở các khu vực trung tâm, từ đó điều hòa việc tăng giá. Ví dụ, Quy hoạch tổng thể Thành phố Hồ Chí Minh đến năm 2040, với tầm nhìn đến năm 2060, nhấn mạnh việc phát triển các khu đô thị đa cực, bao gồm các trung tâm đô thị mới ở phía đông và phía tây, để phân bổ lại dân số và các hoạt động kinh tế (Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh). Các kế hoạch này bao gồm các quy định về các dự án cơ sở hạ tầng quy mô lớn, chẳng hạn như mạng lưới giao thông mới và tiện ích công cộng, để hỗ trợ khả năng tồn tại của các khu dân cư mới này. Chính phủ cũng đang thúc đẩy việc sử dụng hiệu quả đất đô thị hiện có thông qua các dự án tái tạo đô thị, chuyển đổi các khu công nghiệp cũ hoặc đất công không được sử dụng thành các khu phát triển hỗn hợp bao gồm các thành phần nhà ở. Cách tiếp cận chiến lược này đối với quản lý đất đai và quy hoạch đô thị được thiết kế để tăng tổng nguồn cung đất cho nhà ở, giảm chi phí phát triển và cuối cùng góp phần làm cho giá nhà ở phải chăng hơn trên cả nước.

Tăng cường khung pháp lý và minh bạch thị trường

Sự quyết tâm của chính phủ trong việc giải quyết cuộc khủng hoảng nhà ở mở rộng đến việc cải tổ và tăng cường toàn diện các khung pháp lý quản lý thị trường bất động sản. Lời kêu gọi của Thủ tướng nhằm ngăn chặn việc “thổi giá” bất động sản đòi hỏi một môi trường pháp lý thúc đẩy sự công bằng, minh bạch và trách nhiệm giải trình, từ đó bảo vệ người tiêu dùng và ngăn chặn các hành vi bất hợp pháp. Định hướng chính sách này bao gồm việc sửa đổi các luật chủ chốt và thực hiện các quy định mới để đảm bảo một thị trường ổn định và dễ dự đoán hơn.

Những nỗ lực lập pháp đáng kể đang được tiến hành để sửa đổi Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản, dự kiến sẽ được ban hành vào cuối năm 2025 hoặc đầu năm 2026. Những sửa đổi này nhằm mục đích giải quyết các lỗ hổng hiện có, làm rõ những điều mơ hồ và đưa ra các quy định chặt chẽ hơn để tăng cường minh bạch thị trường và niềm tin của nhà đầu tư. Ví dụ, Luật Nhà ở sửa đổi dự kiến sẽ bao gồm các quy định rõ ràng hơn về quyền sở hữu căn hộ của các cá nhân và tổ chức nước ngoài, cũng như các hướng dẫn rõ ràng hơn về việc quản lý và vận hành các tòa nhà chung cư (Quốc hội). Sự rõ ràng này rất quan trọng để thu hút đầu tư nước ngoài hợp pháp đồng thời ngăn chặn dòng vốn đầu cơ có thể gây mất ổn định thị trường. Các sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản dự kiến sẽ áp đặt các yêu cầu chặt chẽ hơn đối với các nhà môi giới và đại lý bất động sản, bắt buộc phải có trình độ chuyên môn và đạo đức nghề nghiệp, đồng thời buộc họ phải chịu trách nhiệm về thông tin sai lệch hoặc các hoạt động gian lận. Điều này nhằm mục đích chuyên nghiệp hóa lĩnh vực môi giới và giảm các trường hợp thao túng giá thông qua quảng cáo sai sự thật hoặc thông đồng.

Trọng tâm chính của các cải cách pháp lý này là cải thiện việc công bố thông tin bất động sản. Các quy định mới đang được soạn thảo để quy định rằng tất cả các dự án bất động sản, từ khi bắt đầu đến khi hoàn

thành, phải cung cấp thông tin toàn diện và dễ tiếp cận cho công chúng. Điều này bao gồm các kế hoạch dự án chi tiết, giấy phép xây dựng, quyền sử dụng đất, tình hình tài chính của nhà phát triển và giá bán thực tế của các căn hộ. Mục tiêu là tạo ra một sân chơi bình đẳng, nơi người mua có quyền truy cập vào tất cả các thông tin cần thiết để đưa ra quyết định sáng suốt, từ đó giảm sự bất đối xứng thông tin thường có lợi cho các nhà phát triển và nhà đầu cơ. Chính phủ cũng đang khám phá việc thành lập một nền tảng kỹ thuật số tập trung cho các giao dịch và thông tin bất động sản, sẽ đóng vai trò là nguồn thông tin đáng tin cậy duy nhất cho dữ liệu tài sản. Nền tảng này sẽ tích hợp dữ liệu từ các bộ ngành và chính quyền địa phương khác nhau, cung cấp thông tin cập nhật theo thời gian thực về quyền sở hữu tài sản, lịch sử giao dịch và giá trị thị trường, tăng cường đáng kể tính minh bạch và giảm cơ hội gian lận hoặc thao túng giá (Bộ Xây dựng). Những cải tiến về pháp lý và quy định này là những thành phần quan trọng trong chiến lược của chính phủ nhằm thúc đẩy một thị trường bất động sản lành mạnh, minh bạch và bền vững, phục vụ nhu cầu nhà ở thực sự của người dân.

Các biện pháp tài chính và tài khóa để ổn định thị trường

Ngoài các can thiệp trực tiếp về phía cung và thắt chặt quy định, chính phủ đang khám phá và thực hiện một loạt các biện pháp tài chính và tài khóa để ổn định thị trường bất động sản và định hướng nó theo hướng phát triển bền vững. Mối quan ngại của Thủ tướng về việc “thổi giá” bất động sản mở rộng đến việc đảm bảo rằng các chính sách tài chính không vô tình thúc đẩy đầu cơ mà thay vào đó hỗ trợ nhu cầu nhà ở thực sự và các lựa chọn giá cả phải chăng.

Một lĩnh vực trọng tâm quan trọng là việc xem xét và điều chỉnh tiềm năng các chính sách thuế liên quan đến bất động sản. Các cuộc thảo luận đang diễn ra về việc giới thiệu hoặc điều chỉnh thuế tài sản, đặc biệt đối với nhiều tài sản hoặc các lô đất trống, để ngăn chặn việc tích trữ đầu cơ và khuyến khích sử dụng đất hiệu quả. Mặc dù một luật thuế tài sản toàn diện vẫn đang được xem xét, Bộ Tài chính đã được giao nhiệm vụ nghiên cứu các thông lệ quốc tế tốt nhất và đề xuất một khung pháp lý có thể được thực hiện tại Việt Nam (Bộ Tài chính). Mục đích là tăng chi phí nắm giữ đất chưa phát triển hoặc nhiều tài sản chỉ để thu lợi nhuận đầu cơ, từ đó khuyến khích các tài sản này được đưa ra thị trường hoặc phát triển, tăng nguồn cung và có khả năng điều hòa giá cả. Ngoài ra, chính phủ đang xem xét thuế chuyển nhượng bất động sản để đảm bảo chúng lũy tiến và không gây gánh nặng không cân xứng cho người mua nhà lần đầu, đồng thời vẫn thu được giá trị từ các giao dịch có giá trị cao.

Về mặt tài chính, chính phủ đang tích cực thúc đẩy phát triển các công cụ tài chính đa dạng để hỗ trợ thị trường bất động sản, đặc biệt cho nhà ở giá cả phải chăng. Điều này bao gồm thúc đẩy sự phát triển của Quỹ đầu tư bất động sản (REIT) và các chương trình đầu tư tập thể khác có thể chuyển vốn vào phát triển nhà ở một cách minh bạch và được quản lý. Hơn nữa, các gói tín dụng ưu đãi và trợ cấp lãi suất tiếp tục là một công cụ chủ chốt. Ngoài các gói vay nhà ở xã hội, chính phủ đang khám phá các cơ chế hỗ trợ lãi suất cho người mua nhà lần đầu trong phân khúc nhà ở thương mại, đặc biệt đối với các tài sản dưới một ngưỡng giá nhất định. Ví dụ, các chỉ đạo cụ thể từ Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã khuyến khích các ngân hàng thương mại phân bổ một phần danh mục tín dụng của họ để hỗ trợ người mua nhà với các điều khoản ưu đãi, nhằm mục đích làm cho việc sở hữu nhà dễ tiếp cận hơn đối với một phân khúc dân số rộng hơn (Ngân hàng Nhà nước Việt Nam). Các biện pháp tài chính và tài khóa này được thiết kế để bổ sung cho các hành động pháp lý, tạo ra một môi trường chính sách toàn diện không khuyến khích đầu cơ, thúc đẩy đầu tư có trách nhiệm và cuối cùng góp phần vào một thị trường nhà ở ổn định và giá cả phải chăng hơn tại Việt Nam.

Các chiến lược nâng cao nguồn cung nhà ở giá cả phải chăng và nhà ở xã hội

Cải cách khung pháp lý và hợp lý hóa các thủ tục hành chính

Khung pháp lý và quy định hiện hành ở Việt Nam đã được xác định là một trở ngại đáng kể đối với sự phát triển nhà ở giá cả phải chăng và nhà ở xã hội. Các quy định phức tạp và thường chồng chéo, cùng với các thủ tục hành chính kéo dài, làm tăng chi phí và thời gian dự án, ngăn cản các nhà đầu tư và phát triển tiềm năng. Một chiến lược quan trọng bao gồm cải cách toàn diện Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Đầu tư để tạo ra một môi trường gắn kết và hỗ trợ hơn cho các dự án nhà ở xã hội. Điều này bao gồm làm rõ các thủ

tục giao đất cho nhà ở xã hội, đơn giản hóa quy trình phê duyệt đầu tư và tiêu chuẩn hóa các yêu cầu trên các địa phương khác nhau (Cổng thông tin điện tử Chính phủ Việt Nam).

Ví dụ, chỉ thị của Thủ tướng vào cuối năm 2023 nhấn mạnh sự cần thiết phải rà soát và sửa đổi các văn bản pháp luật để tháo gỡ vướng mắc cho phát triển nhà ở xã hội, đặc biệt liên quan đến đất đai và thủ tục đầu tư (Tạp chí Pháp luật Việt Nam). Các cải cách cụ thể có thể bao gồm thiết lập cơ chế “một cửa” cho việc phê duyệt dự án nhà ở xã hội, giảm số lượng giấy phép cần thiết và đặt ra các thời hạn rõ ràng, có giới hạn thời gian cho các phản hồi hành chính. Mục tiêu là cắt giảm thời gian phê duyệt dự án trung bình từ ước tính 2-3 năm xuống dưới 1 năm, từ đó giảm chi phí và rủi ro trước xây dựng cho các nhà phát triển. Hơn nữa, các quy định pháp luật cần xác định rõ ràng trách nhiệm của chính quyền trung ương và địa phương trong việc thực hiện các chính sách nhà ở xã hội, đảm bảo áp dụng và thực thi nhất quán trên toàn quốc. Điều này cũng sẽ liên quan đến việc thiết lập các tiêu chí minh bạch để lựa chọn người thụ hưởng và giám sát dự án để ngăn chặn việc lạm dụng và đảm bảo nhà ở đến được đúng đối tượng thu nhập thấp.

Cơ chế tài chính đổi mới và huy động đầu tư

Để giải quyết chi phí nhà ở cao, cần có các cơ chế tài chính đổi mới vượt ra ngoài các khoản phân bổ ngân sách nhà nước truyền thống. Một chiến lược quan trọng là đa dạng hóa các nguồn tài trợ và huy động vốn từ nhiều lĩnh vực khác nhau. Điều này bao gồm việc thành lập các quỹ nhà ở xã hội chuyên dụng, có thể được vốn hóa thông qua sự kết hợp giữa đóng góp ngân sách nhà nước, thu từ việc thu hồi giá trị đất đai và đóng góp từ các nhà phát triển nhà ở thương mại (ví dụ, một tỷ lệ phần trăm bắt buộc trong các dự án thương mại của họ hoặc đóng góp tài chính thay thế). Ví dụ, một số đề xuất cho rằng các dự án nhà ở thương mại vượt quá một quy mô nhất định nên đóng góp 10-20% diện tích đất của họ hoặc giá trị tài chính tương đương cho phát triển nhà ở xã hội (Ngân hàng Thế giới).

Các gói tín dụng ưu đãi từ các ngân hàng thương mại nhà nước là rất quan trọng. Chính phủ đã khởi xướng gói tín dụng 120 nghìn tỷ đồng (khoảng 5 tỷ USD) cho các dự án nhà ở xã hội và nhà ở công nhân, với lãi suất thấp hơn 1,5-2% so với lãi suất thị trường (Thông tấn xã Việt Nam). Việc mở rộng các chương trình như vậy, đảm bảo dễ dàng tiếp cận cho cả nhà phát triển và người mua đủ điều kiện, và có khả năng kéo dài thời gian trả nợ là rất quan trọng. Hơn nữa, việc khám phá các quan hệ đối tác công tư (PPP) trong đó nhà nước cung cấp đất đai hoặc cơ sở hạ tầng và khu vực tư nhân xây dựng và quản lý nhà ở có thể tận dụng vốn và chuyên môn của tư nhân. Thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào lĩnh vực nhà ở xã hội thông qua các ưu đãi cụ thể, chẳng hạn như miễn giảm thuế hoặc đơn giản hóa các thủ tục đầu tư, cũng có thể giới thiệu các công nghệ và phương pháp quản lý mới. Việc phát triển thị trường thứ cấp cho các khoản thế chấp nhà ở xã hội, có khả năng liên quan đến trái phiếu nhà ở hoặc chứng khoán hóa, cũng có thể giải phóng vốn để phát triển thêm.

Tối ưu hóa quản lý tài nguyên đất cho phát triển nhà ở giá cả phải chăng

Đất đai là thành phần chi phí chính trong phát triển nhà ở, đặc biệt ở các khu đô thị nơi giá cả rất cao. Do đó, quản lý tài nguyên đất hiệu quả là tối quan trọng để tăng cường nguồn cung nhà ở giá cả phải chăng. Một chiến lược quan trọng liên quan đến việc dành riêng các quỹ đất cho phát triển nhà ở xã hội, đảm bảo các lô đất này được bố trí chiến lược với khả năng tiếp cận cơ sở hạ tầng và tiện ích, và được phân bổ với mức giá ưu đãi hoặc thậm chí miễn phí cho các nhà phát triển đủ điều kiện. Điều này đòi hỏi sự chủ động trong việc thu hồi và quy hoạch đất đai của chính quyền địa phương, chuyển từ cách tiếp cận phản ứng. Thủ tướng đã nhiều lần nhấn mạnh sự cần thiết của chính quyền địa phương trong việc phân bổ “đất sạch” (đất đã được giải phóng mặt bằng và có cơ sở hạ tầng) cho các dự án nhà ở xã hội (Cổng thông tin điện tử Chính phủ Việt Nam).

Hơn nữa, việc thực hiện các chính sách nhằm kiềm chế đầu cơ đất đai là điều cần thiết. Điều này có thể bao gồm thuế cao hơn đối với đất chưa phát triển hoặc đất được giữ cho mục đích đầu cơ, và các quy định chặt chẽ hơn về chuyển nhượng đất đai. Việc sử dụng đất thuộc sở hữu nhà nước hoặc đất thu hồi từ các dự án không hiệu quả cho nhà ở xã hội cũng có thể cung cấp một nguồn lực đáng kể. Ví dụ, ở các thành phố lớn như Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, nơi giá đất cao nhất, việc tái phát triển các khu chung cư cũ hoặc khu công nghiệp có thể giải phóng đất đô thị có giá trị để phát triển các khu hỗn hợp bao gồm một thành phần nhà ở xã hội đáng kể. Cách tiếp cận này không chỉ cung cấp nhà ở mà còn góp phần vào tái tạo

đô thị. Việc thiết lập một hệ thống định giá đất minh bạch và hiệu quả nhằm ngăn chặn việc thổi phồng giá đất nhân tạo cho các dự án nhà ở xã hội cũng rất quan trọng để đảm bảo rằng lợi ích của việc giao đất được chuyển thành các căn hộ thực sự có giá cả phải chăng.

Khuyến khích sự tham gia của khu vực tư nhân và tăng cường gắn kết nhà phát triển

Trong khi chính phủ đưa ra chính sách, khu vực tư nhân đóng vai trò quan trọng trong việc xây dựng và bàn giao nhà ở xã hội thực tế. Tuy nhiên, các nhà phát triển thường coi các dự án nhà ở xã hội ít sinh lời hoặc phức tạp hơn so với các dự án nhà ở thương mại. Do đó, một chiến lược mạnh mẽ bao gồm việc tạo ra các ưu đãi hấp dẫn và một môi trường hỗ trợ để khuyến khích sự tham gia của khu vực tư nhân. Điều này bao gồm việc cung cấp các ưu đãi miễn giảm thuế đáng kể (ví dụ: thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng) cho các dự án nhà ở xã hội, giảm phí sử dụng đất và cung cấp quyền tiếp cận tín dụng ưu đãi như đã đề cập trước đó. Ví dụ, một số đề xuất cho rằng giảm 50% phí sử dụng đất và mức thuế thu nhập doanh nghiệp 10% cho các nhà phát triển nhà ở xã hội, so với mức tiêu chuẩn 20% (Bộ Xây dựng).

Ngoài các ưu đãi tài chính, việc đơn giản hóa các thủ tục hành chính và cung cấp các hướng dẫn rõ ràng, nhất quán là rất quan trọng. Các nhà phát triển cần sự chắc chắn về phê duyệt dự án, giao đất và quy trình bán hàng. Chính phủ cũng có thể đưa ra “thỏa thuận mua bán” hoặc các chương trình mua hàng đảm bảo cho một phần các căn hộ nhà ở xã hội, giảm rủi ro thị trường cho các nhà phát triển. Điều này đảm bảo rằng các căn hộ, một khi được xây dựng, sẽ được bán, cung cấp một dòng doanh thu dự đoán được. Hơn nữa, việc thúc đẩy một môi trường cạnh tranh giữa các nhà phát triển thông qua các quy trình đấu thầu minh bạch cho các dự án nhà ở xã hội có thể thúc đẩy hiệu quả và chất lượng. Việc thu hút các nhà phát triển tham gia vào việc xây dựng chính sách thông qua các cuộc tham vấn thường xuyên có thể giúp điều chỉnh các ưu đãi theo nhu cầu của họ và giải quyết các thách thức thực tế mà họ gặp phải, đảm bảo rằng các chính sách có thể thực hiện được và hiệu quả trong thực tế.

Phát triển các mô hình và công nghệ xây dựng tiêu chuẩn hóa, hiệu quả về chi phí

Giảm chi phí xây dựng trực tiếp tác động đến khả năng chi trả của các đơn vị nhà ở. Một chiến lược quan trọng bao gồm việc thúc đẩy và áp dụng các mô hình và công nghệ xây dựng tiêu chuẩn hóa, hiệu quả về chi phí. Điều này bao gồm khuyến khích sử dụng các kỹ thuật tiên chế và xây dựng mô-đun, có thể giảm đáng kể chi phí lao động tại chỗ, thời gian xây dựng và lãng phí vật liệu. Ví dụ, một số ước tính cho thấy xây dựng mô-đun có thể giảm thời gian dự án từ 30-50% và chi phí từ 10-20% so với các phương pháp truyền thống (Construction Dive). Chính phủ có thể tạo điều kiện cho điều này bằng cách phát triển và quảng bá các thiết kế tiêu chuẩn hóa cho các đơn vị và khu phức hợp nhà ở xã hội, cho phép tiết kiệm theo quy mô trong việc mua sắm vật liệu và xây dựng.

Đầu tư vào nghiên cứu và phát triển vật liệu xây dựng mới, giá cả phải chăng và bền vững cũng rất quan trọng. Điều này có thể liên quan đến việc sử dụng vật liệu có nguồn gốc địa phương, vật liệu tái chế hoặc vật liệu composite sáng tạo có độ bền cấu trúc tốt và hiệu quả năng lượng với chi phí thấp hơn. Cung cấp các ưu đãi cho các nhà phát triển để áp dụng các hoạt động xây dựng xanh và thiết kế tiết kiệm năng lượng trong nhà ở xã hội cũng có thể dẫn đến tiết kiệm dài hạn cho cư dân thông qua giảm hóa đơn tiện ích, tăng cường khả năng chi trả. Các chương trình đào tạo cho công nhân xây dựng về các công nghệ và phương pháp mới sẽ rất cần thiết để đảm bảo chất lượng và hiệu quả. Hơn nữa, việc thiết lập các cơ chế kiểm soát chất lượng và chứng nhận cho các thành phần và quy trình xây dựng tiêu chuẩn hóa sẽ xây dựng niềm tin vào các phương pháp mới này và đảm bảo độ bền và an toàn của các đơn vị nhà ở xã hội.

Các biện pháp kiềm chế đầu cơ bất động sản và thao túng thị trường

Tăng cường khung pháp lý và quy định

Chính phủ Việt Nam, dưới sự chỉ đạo kiên quyết của Thủ tướng Phạm Minh Chính, đã nhận thấy nhu cầu cấp thiết phải cải tổ khung pháp lý và quy định quản lý thị trường bất động sản để chống lại tình trạng đầu cơ và thao túng tràn lan. Khung pháp lý hiện hành, bao gồm Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh bất động sản, đã được xác định là có những lỗ hổng cho phép các hoạt động đầu cơ phát triển mạnh,

góp phần vào giá nhà ở không thể chi trả mà Thủ tướng đã nhấn mạnh (Cổng thông tin điện tử Chính phủ Việt Nam).

Các sửa đổi lập pháp quan trọng, đặc biệt đối với Luật Đất đai 2013, Luật Nhà ở 2014 và Luật Kinh doanh bất động sản 2014, đã trở thành trọng tâm. Luật Đất đai sửa đổi, dự kiến có hiệu lực vào năm 2025, đưa ra các quy định chặt chẽ hơn về giao đất, quy hoạch sử dụng đất và định giá đất, nhằm ngăn chặn việc tích trữ đất cho mục đích đầu cơ và đảm bảo khả năng tiếp cận tài nguyên đất công bằng hơn (Quốc hội Việt Nam). Ví dụ, Luật Đất đai mới dự kiến sẽ làm rõ quyền và trách nhiệm của người sử dụng đất, khiến các cá nhân hoặc tổ chức khó khăn hơn trong việc nắm giữ đất chưa phát triển trong thời gian dài chỉ để kiếm lời từ việc tăng giá. Điều này bao gồm các quy định về thu hồi đất không được sử dụng theo mục đích hoặc lịch trình đã được phê duyệt, từ đó tăng nguồn cung đất có thể phát triển và không khuyến khích sự khan hiếm nhân tạo.

Hơn nữa, các sửa đổi đối với Luật Kinh doanh bất động sản được thiết kế để tăng cường tính minh bạch và trách nhiệm giải trình trong các giao dịch bất động sản. Các thay đổi được đề xuất bao gồm các yêu cầu chặt chẽ hơn đối với các nhà môi giới và đại lý bất động sản, bắt buộc phải có chứng chỉ chuyên môn và tiết lộ thông tin rõ ràng hơn về các tài sản được rao bán (Bộ Xây dựng). Điều này nhằm mục đích kiềm chế các hành vi như “giao dịch ảo” hoặc “đẩy giá” của các nhà môi giới vô đạo đức, những người tạo ra nhu cầu nhân tạo và thổi phồng giá. Ví dụ, các quy định mới có thể yêu cầu tất cả các giao dịch bất động sản phải được ghi lại trong một hệ thống kỹ thuật số tập trung, gây khó khăn cho việc tham gia vào các giao dịch “ngầm” nhằm trốn thuế và giám sát thị trường. Các hình phạt đối với các vi phạm, chẳng hạn như cung cấp thông tin sai lệch hoặc tham gia vào thông đồng giá, cũng được dự kiến sẽ tăng đáng kể, đóng vai trò là một biện pháp răn đe mạnh mẽ hơn. Chính phủ cũng đang khám phá các cơ chế để ngăn chặn việc “phân lô” các lô đất lớn thành các lô nhỏ hơn, chưa được phê duyệt để bán đầu cơ, một hành vi thường dẫn đến thiếu hụt cơ sở hạ tầng và mất ổn định thị trường. Những cập nhật lập pháp này rất quan trọng để thiết lập một nền tảng pháp lý vững chắc hỗ trợ một thị trường bất động sản lành mạnh, minh bạch và bền vững, trực tiếp giải quyết mối quan ngại của Thủ tướng về giá nhà ở “quá cao” đối với người dân bình thường.

Thực hiện các chính sách thuế mục tiêu

Để trực tiếp giải quyết vấn đề đầu cơ bất động sản, chính phủ đang tích cực nghiên cứu và thực hiện một loạt các chính sách thuế mục tiêu được thiết kế để tăng chi phí nắm giữ đầu cơ và lợi nhuận ngắn hạn, từ đó định hướng lại đầu tư vào các hoạt động kinh tế sản xuất và nhu cầu nhà ở thực sự. Một trong những biện pháp được đề xuất quan trọng nhất là việc giới thiệu hoặc tăng cường hệ thống thuế tài sản. Mặc dù Việt Nam hiện có phí sử dụng đất và thuế sử dụng đất phi nông nghiệp, một loại thuế tài sản toàn diện, lũy tiến dựa trên giá trị của tài sản, chứ không chỉ riêng đất đai, đang được xem xét (Bộ Tài chính). Một loại thuế như vậy có thể được cấu trúc cao hơn đối với tài sản thứ hai hoặc thứ ba, hoặc đối với các tài sản để trống trong thời gian dài, khiến việc tích trữ bất động sản chỉ để tăng giá mà không góp phần vào nguồn cung nhà ở trở nên kém hấp dẫn hơn. Ví dụ, một loại thuế tài sản lũy tiến có thể có mức 0,03% đối với nhà ở chính, tăng lên 0,1% đối với tài sản thứ hai và 0,2% đối với tài sản thứ ba trở lên, dựa trên giá trị thị trường của chúng, như đã thấy ở một số nền kinh tế khu vực.

Một biện pháp quan trọng khác là việc điều chỉnh tiềm năng thuế lợi tức vốn đối với các giao dịch bất động sản. Hiện tại, các cá nhân bán bất động sản phải chịu thuế thu nhập cá nhân 2% trên giá trị chuyển nhượng, bất kể lợi nhuận thực tế đạt được hay thời gian nắm giữ (Tổng cục Thuế). Để kiềm chế đầu cơ ngắn hạn, các cuộc thảo luận đang diễn ra nhằm thực hiện một loại thuế lợi tức vốn khác biệt, trong đó các tài sản được bán trong thời gian ngắn (ví dụ, dưới 2-3 năm) sẽ phải chịu mức thuế suất cao hơn đáng kể, có khả năng dựa trên lợi nhuận thực tế, so với các tài sản được nắm giữ trong thời gian dài hơn. Điều này sẽ không khuyến khích việc “đảo hàng” tài sản để kiếm lời nhanh chóng, một chiến thuật đầu cơ phổ biến làm tăng giá. Ví dụ, một tài sản được bán trong vòng một năm có thể phải chịu thuế 20% trên lợi nhuận, trong khi một tài sản được bán sau năm năm có thể trở lại mức 2% tiêu chuẩn trên giá trị chuyển nhượng. Cơ chế này nhằm mục đích làm cho giao dịch đầu cơ ngắn hạn ít sinh lời hơn, khuyến khích đầu tư dài hạn và phát triển thực sự.

Hơn nữa, chính phủ đang xem xét thuế đối với đất đai nhàn rỗi hoặc các tài sản vẫn chưa được phát triển hoặc không có người ở trong một khoảng thời gian không hợp lý. Biện pháp này nhằm ngăn chặn việc tích

trữ đất đai, nơi các nhà đầu tư mua đất và giữ nó ngoài thị trường, chờ giá tăng, thay vì phát triển nó để làm nhà ở hoặc các mục đích sản xuất khác. Một loại thuế như vậy sẽ khuyến khích các nhà phát triển hoàn thành dự án kịp thời và chủ sở hữu tài sản sử dụng tài sản của họ, từ đó tăng nguồn cung nhà ở và đất đai có sẵn, điều này trực tiếp chống lại sự khan hiếm nhân tạo đẩy giá lên cao. Các mức thuế và điều kiện cụ thể cho các loại thuế như vậy vẫn đang được xem xét, nhưng nguyên tắc là áp đặt một biện pháp giảm tài chính đối với quyền sở hữu đất không hiệu quả, phù hợp với lời kêu gọi của Thủ tướng nhằm đảm bảo nhà ở dễ tiếp cận đối với người dân chứ không phải là một công cụ đầu cơ.

Thắt chặt kiểm soát tín dụng và tài chính

Vai trò của tín dụng trong việc thúc đẩy đầu cơ bất động sản đã là một mối lo ngại đáng kể, khiến Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (NHNN) và các cơ quan quản lý tài chính khác phải thực hiện các biện pháp thắt chặt hơn đối với việc cho vay vào lĩnh vực bất động sản. Thủ tướng đã nhiều lần nhấn mạnh sự cần thiết phải quản lý dòng tín dụng vào bất động sản để ngăn chặn bong bóng và đảm bảo rằng vốn được hướng vào các lĩnh vực sản xuất của nền kinh tế (Ngân hàng Nhà nước Việt Nam).

Một biện pháp chính liên quan đến việc thắt chặt tỷ lệ cho vay trên giá trị (LTV) đối với các khoản vay bất động sản, đặc biệt đối với nhà ở thứ hai, tài sản đầu tư hoặc mua đất. Mặc dù giới hạn LTV cụ thể khác nhau, xu hướng chung là giảm tỷ lệ phần trăm tối đa giá trị tài sản mà ngân hàng có thể cho vay, yêu cầu người vay phải đóng góp vốn chủ sở hữu lớn hơn. Ví dụ, tỷ lệ LTV đối với nhà ở chính có thể vẫn tương đối cao (ví dụ: 70-80%), nhưng đối với các tài sản tiếp theo hoặc các giao dịch mua đất đầu cơ, các tỷ lệ này có thể thấp hơn đáng kể (ví dụ: 50-60% hoặc thậm chí ít hơn), gây khó khăn hơn cho các nhà đầu cơ trong việc sử dụng đòn bẩy nợ để mua sắm quy mô lớn. Điều này làm giảm rủi ro tài chính cho ngân hàng và hạn chế khả năng của các nhà đầu tư trong việc mua nhiều tài sản với số vốn ban đầu tối thiểu.

Hơn nữa, NHNN đã ban hành các chỉ đạo tới các tổ chức tín dụng để đánh giá cẩn thận các rủi ro liên quan đến cho vay bất động sản, đặc biệt đối với các dự án thiếu tình trạng pháp lý rõ ràng, ở các khu vực hẻo lánh với nhu cầu đáng ngờ hoặc thuần túy mang tính đầu cơ. Các ngân hàng được yêu cầu tăng trích lập dự phòng rủi ro cho các khoản vay bất động sản và đa dạng hóa danh mục cho vay để giảm sự phụ thuộc quá mức vào lĩnh vực tài sản (Thông tư NHNN). Điều này bao gồm việc giám sát sự tập trung tín dụng vào bất động sản và áp đặt giới hạn về tỷ lệ tổng dư nợ cho vay của ngân hàng có thể được hướng vào lĩnh vực này. Ví dụ, một số ngân hàng đã được hướng dẫn giới hạn tăng trưởng cho vay bất động sản ở mức thấp hơn so với tăng trưởng tín dụng tổng thể của họ.

Lãi suất cho vay bất động sản, đặc biệt đối với các tài sản không phải nhà ở chính, cũng là đối tượng được xem xét kỹ lưỡng. Mặc dù các yếu tố thị trường phần lớn quyết định lãi suất, NHNN có thể ảnh hưởng đến chúng thông qua các công cụ chính sách tiền tệ của mình. Đã có những trường hợp lãi suất cho vay bất động sản được giữ ở mức tương đối cao hơn so với các lĩnh vực sản xuất hoặc nông nghiệp, báo hiệu ưu tiên định hướng tín dụng vào các hoạt động kinh tế sản xuất. Hơn nữa, các tiêu chí thắt chặt hơn đối với tư cách người vay, bao gồm xác minh thu nhập và tỷ lệ nợ trên thu nhập, đang được thực thi để đảm bảo rằng các khoản vay được cấp cho người mua thực sự có khả năng trả nợ, chứ không phải cho những nhà đầu cơ dựa vào sự tăng giá nhanh chóng. Các biện pháp kiểm soát tài chính này rất quan trọng trong việc làm dịu thị trường quá nóng bằng cách giảm sự sẵn có và khả năng chi trả của tín dụng cho mục đích đầu cơ, từ đó phù hợp với mục tiêu của Thủ tướng là ổn định giá nhà ở.

Nâng cao minh bạch thị trường và công bố thông tin

Một yếu tố đáng kể góp phần vào đầu cơ và thao túng bất động sản ở Việt Nam là thiếu thông tin thị trường toàn diện và dễ tiếp cận, cho phép lan truyền thông tin sai lệch và tạo ra bong bóng giá nhân tạo. Để chống lại điều này, chính phủ đang ưu tiên các biện pháp nâng cao minh bạch thị trường và đảm bảo công bố thông tin chính xác.

Một sáng kiến quan trọng liên quan đến việc thành lập một cơ sở dữ liệu công khai, tập trung về giá giao dịch bất động sản. Hiện tại, dữ liệu giao dịch có thể bị phân mảnh và thường không được công khai, gây khó khăn cho người mua và người bán tiềm năng trong việc xác định giá trị thị trường hợp lý. Một cơ sở dữ liệu bất động sản quốc gia, có thể truy cập trực tuyến, sẽ ghi lại giá giao dịch thực tế, loại tài sản, vị trí và ngày tháng, cung cấp một điểm tham chiếu rõ ràng và khách quan cho những người tham gia thị trường

(Bộ Tài nguyên và Môi trường). Điều này sẽ giảm đáng kể khả năng của các nhà môi giới hoặc nhà phát triển trong việc thổi phồng giá dựa trên các tuyên bố chưa được xác minh hoặc “giao dịch ảo.” Ví dụ, nếu một tài sản ở một quận cụ thể gần đây được bán với giá 50 triệu VND/m², bất kỳ quảng cáo nào với giá 100 triệu VND/m² ở cùng khu vực mà không có lý do chính đáng sẽ ngay lập tức làm dấy lên nghi ngờ, trao quyền cho người mua dữ liệu thực tế.

Hơn nữa, các quy định đang được tăng cường để bắt buộc các nhà phát triển và môi giới bất động sản phải công bố thông tin nhiều hơn. Điều này bao gồm việc yêu cầu các nhà phát triển cung cấp thông tin toàn diện về dự án của họ, chẳng hạn như tình trạng pháp lý, tiến độ xây dựng, quy hoạch tổng thể đã được phê duyệt và cấu trúc giá, trước khi các tài sản được chào bán (sửa đổi Luật Kinh doanh bất động sản). Các nhà môi giới cũng được kỳ vọng tuân thủ các tiêu chuẩn đạo đức nghiêm ngặt hơn, bao gồm tiết lộ bất kỳ xung đột lợi ích nào và kiểm chế việc lan truyền tin đồn sai sự thật hoặc tham gia vào thao túng giá. Chính phủ cũng đang nghiên cứu các cơ chế để chống lại “tin tức giả” và thao túng giá trực tuyến, nơi các tài khoản ẩn danh hoặc các nhóm phối hợp lan truyền thông tin sai lệch để đẩy nhu cầu và giá cả ở các khu vực cụ thể. Điều này có thể liên quan đến việc giám sát chặt chẽ hơn các diễn đàn bất động sản và các nhóm mạng xã hội, với các hình phạt đối với những người bị phát hiện cố ý phổ biến thông tin sai lệch để thao túng thị trường. Mục tiêu là tạo ra một sân chơi bình đẳng, nơi tất cả những người tham gia đều có quyền truy cập vào thông tin đáng tin cậy và kịp thời, cho phép ra quyết định hợp lý và giảm các cơ hội cho hành vi đầu cơ được thúc đẩy bởi sự bất cân xứng thông tin. Bằng cách làm cho thị trường minh bạch hơn, chính phủ nhằm mục đích khôi phục niềm tin của công chúng và đảm bảo rằng giá bất động sản phản ánh động lực cung và cầu thực sự, thay vì sự thổi phồng đầu cơ, trực tiếp giải quyết mối quan ngại của Thủ tướng về giá cả bị “thổi phồng” một cách nhân tạo.

Thúc đẩy nguồn cung nhà ở giá cả phải chăng và quản lý đất đai

Trong khi các phần trước tập trung vào việc kiểm chế đầu cơ thông qua các biện pháp pháp lý, tài chính và minh bạch, một cách tiếp cận cơ bản để ổn định giá nhà ở và làm cho chúng dễ tiếp cận là tăng nguồn cung nhà ở giá cả phải chăng và cải thiện quản lý đất đai. Thủ tướng đã liên tục nhấn mạnh nghịch lý “người dân thiếu nhà nhưng lại không có nhà để mua” do giá cao, nhấn mạnh nhu cầu cấp bách về nhiều dự án nhà ở xã hội và giá cả phải chăng hơn (Công thông tin điện tử Chính phủ Việt Nam).

Chính phủ đang tích cực thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội và các dự án nhà ở thương mại giá cả phải chăng. Điều này liên quan đến việc cung cấp các ưu đãi cho các nhà phát triển, chẳng hạn như phí sử dụng đất ưu đãi, ưu đãi thuế và tiếp cận các khoản vay lãi suất thấp, cho các dự án phục vụ phân khúc thu nhập thấp và trung bình của dân số. Ví dụ, chính phủ đã đặt ra các mục tiêu đầy tham vọng để xây dựng một số lượng căn hộ nhà ở xã hội nhất định vào năm 2030, với các khoản phân bổ tài chính cụ thể và các thủ tục hành chính được hợp lý hóa để đẩy nhanh việc thực hiện dự án (Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia). Các dự án này thường phải chịu các giới hạn giá và tiêu chí đủ điều kiện nghiêm ngặt đối với người mua, đảm bảo rằng chúng thực sự phục vụ những người có nhu cầu và không bị chuyển hướng sang các nhà đầu cơ.

Quản lý đất đai hiệu quả là một thành phần quan trọng khác. Điều này bao gồm việc đẩy nhanh quá trình phê duyệt các dự án nhà ở hợp pháp, đặc biệt là các dự án nhà ở giá cả phải chăng, để đưa nguồn cung ra thị trường nhanh hơn. Sự chậm trễ hành chính trong việc giao đất, giải phóng mặt bằng và cấp giấy phép xây dựng thường được coi là yếu tố góp phần vào tình trạng thiếu hụt nguồn cung, từ đó thúc đẩy tăng giá. Chính phủ đang nỗ lực hợp lý hóa các thủ tục này, tăng cường phối hợp giữa các cơ quan khác nhau và triển khai các nền tảng kỹ thuật số để quản lý dự án nhằm giảm thiểu tắc nghẽn. Hơn nữa, việc thực thi chặt chẽ hơn quy hoạch sử dụng đất là rất quan trọng để đảm bảo rằng đất được chỉ định cho nhà ở thực sự được sử dụng cho mục đích đó và không bị bỏ hoang hoặc chuyển đổi cho các mục đích sử dụng khác không giải quyết được tình trạng thiếu nhà ở.

Chính phủ cũng đang khám phá các cơ chế để khai thác các nguồn tài nguyên đất chưa được sử dụng hết, bao gồm đất thuộc sở hữu nhà nước có thể được sử dụng lại cho phát triển nhà ở. Điều này liên quan đến việc xem xét các kế hoạch sử dụng đất hiện có, xác định các lô đất phù hợp và phân bổ chúng một cách hiệu quả cho các sáng kiến nhà ở xã hội và giá cả phải chăng. Bằng cách tăng nguồn cung nhà ở hợp pháp, đặc biệt là trong phân khúc giá cả phải chăng, chính phủ nhằm mục đích trực tiếp giải quyết vấn đề cốt lõi về sự khan hiếm làm tăng giá, giúp nhiều công dân có thể sở hữu nhà và chống lại các lực lượng đầu cơ đẩy

nhà ở vượt quá tầm với của họ. Cách tiếp cận toàn diện này, kết hợp các can thiệp về phía cung với các biện pháp chống đầu cơ, là điều cần thiết để đạt được một thị trường bất động sản cân bằng và bền vững.

Cải cách quản lý đất đai và minh bạch thị trường

Nâng cao khung pháp lý cho sử dụng và quy hoạch đất đai

Chính phủ Việt Nam, dưới sự chỉ đạo kiên quyết của Thủ tướng Phạm Minh Chính, đã và đang tích cực theo đuổi các cải cách toàn diện trong khung pháp lý quản lý và quy hoạch đất đai để giải quyết tình trạng giá nhà ở leo thang và đảm bảo khả năng tiếp cận nhà ở công bằng. Một trong những nỗ lực cốt lõi này là Luật Đất đai 2024 sửa đổi gần đây, có hiệu lực từ ngày 1 tháng 1 năm 2025 (Tập chí Pháp luật Việt Nam). Luật sửa đổi này nhằm mục đích khắc phục các vấn đề tồn tại lâu nay như giao đất không minh bạch, sử dụng đất kém hiệu quả và tích trữ đất đầu cơ, những yếu tố đã góp phần đáng kể vào chi phí bất động sản bị thổi phồng. Các điều khoản chính bao gồm các định nghĩa rõ ràng hơn về quyền sử dụng đất, các cơ chế nâng cao để thu hồi đất vì mục đích công cộng, và các quy định chặt chẽ hơn về việc chuyển đổi đất nông nghiệp sang sử dụng dân cư hoặc thương mại. Ví dụ, luật đưa ra các điều kiện chặt chẽ hơn để các nhà phát triển mua lại đất, yêu cầu năng lực tài chính lớn hơn và hồ sơ theo dõi đã được chứng minh để ngăn chặn các dự án bị đình trệ do ý định đầu cơ hơn là năng lực phát triển thực sự. Điều này dự kiến sẽ giảm bớt các nút thắt về phía cung do các nhà phát triển nắm giữ đất mà không phát triển, một hành vi hạn chế nguồn cung nhà ở một cách nhân tạo và đẩy giá lên cao.

Hơn nữa, luật mới nhấn mạnh tầm quan trọng của các quy hoạch tổng thể sử dụng đất cấp quốc gia và cấp tỉnh, quy định việc công khai và rà soát thường xuyên. Các quy hoạch này rất quan trọng để định hướng phát triển đô thị bền vững và đảm bảo rằng tài nguyên đất được phân bổ hiệu quả để đáp ứng nhu cầu nhà ở, đặc biệt là cho các phân khúc giá cả phải chăng. Nỗ lực của chính phủ nhằm một quy trình quy hoạch tích hợp và minh bạch hơn được thiết kế để giảm thiểu các quyết định tùy tiện và giảm cơ hội tham nhũng, những yếu tố đã từng gây ảnh hưởng đến quản lý đất đai và góp phần làm tăng chi phí mua đất cho các nhà phát triển hợp pháp. Bằng cách tiêu chuẩn hóa các danh mục sử dụng đất và đơn giản hóa các thủ tục thay đổi mục đích sử dụng đất, các cải cách tìm cách đẩy nhanh quá trình phê duyệt các dự án nhà ở, từ đó tăng nguồn cung và, trên lý thuyết, điều hòa việc tăng giá. Mục tiêu là tạo ra một môi trường pháp lý dễ dự đoán và ổn định hơn cho cả nhà đầu tư và công dân, thúc đẩy một thị trường bất động sản ít bị ảnh hưởng bởi bong bóng đầu cơ và đáp ứng tốt hơn nhu cầu nhà ở thực tế của dân số (VnExpress International). Kết quả dự kiến là nguồn cung đất đai cân bằng hơn, hỗ trợ phát triển các loại hình nhà ở đa dạng, bao gồm nhà ở xã hội, đây là ưu tiên hàng đầu của Thủ tướng trong việc giải quyết cuộc khủng hoảng khả năng chi trả.

Chuyển đổi số và minh bạch dữ liệu trong thông tin đất đai

Để tăng cường minh bạch thị trường và chống lại sự bất cân xứng thông tin, chính phủ đang đầu tư mạnh vào chuyển đổi số quản lý thông tin đất đai. Cơ sở dữ liệu đất đai quốc gia và hệ thống đăng ký đất đai kỹ thuật số thống nhất đang được triển khai dần trên các tỉnh, với mục tiêu đầy tham vọng là phủ sóng toàn quốc vào cuối năm 2026 (Bộ Tài nguyên và Môi trường). Sáng kiến này rất quan trọng để cung cấp dữ liệu chính xác, theo thời gian thực về các thửa đất, quyền sở hữu, quy hoạch sử dụng đất và lịch sử giao dịch. Hiện tại, tính chất phân mảnh của hồ sơ đất đai và các quy trình thủ công thường dẫn đến chậm trễ, sai sót và cơ hội thao túng, gây khó khăn cho người mua và nhà đầu tư tiềm năng trong việc đánh giá giá trị thực và tình trạng pháp lý của đất đai. Nền tảng kỹ thuật số nhằm mục đích tập trung hóa thông tin này, làm cho nó dễ tiếp cận với công chúng thông qua các cổng thông tin trực tuyến an toàn, tuân theo các quy định về quyền riêng tư. Ví dụ, công dân sẽ có thể xác minh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, kiểm tra quy hoạch sử dụng đất đối với các lô đất cụ thể và truy cập giá giao dịch trong quá khứ, trao quyền đáng kể cho họ bằng thông tin quan trọng trước khi đưa ra quyết định mua.

Việc triển khai hệ thống thông tin đất đai kỹ thuật số toàn diện dự kiến sẽ có một số tác động sâu sắc đến tính minh bạch của thị trường. Thứ nhất, nó sẽ giảm đáng kể thời gian và chi phí liên quan đến các thủ tục hành chính liên quan đến đất đai, vì các đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chuyển nhượng và thế chấp có thể được xử lý điện tử. Sự tăng cường hiệu quả này rất quan trọng để đẩy nhanh phát triển dự án nhà ở và giảm gánh nặng hành chính cho cả nhà phát triển và chủ nhà cá nhân. Thứ hai, bằng cách

công khai thông tin quy hoạch đất đai, hệ thống sẽ kiểm chế các hoạt động đầu cơ được thúc đẩy bởi thông tin nội bộ về các dự án cơ sở hạ tầng hoặc thay đổi quy hoạch trong tương lai. Khi tất cả những người tham gia thị trường đều có quyền truy cập vào cùng một dữ liệu cơ bản, sân chơi trở nên bình đẳng hơn, khiến các cá nhân hoặc tổ chức khó khai thác các lỗ hổng thông tin để thu lợi bất chính. Thứ ba, cơ sở dữ liệu kỹ thuật số sẽ đóng vai trò là một công cụ mạnh mẽ để giám sát việc sử dụng đất và phát hiện các vi phạm, chẳng hạn như xây dựng trái phép hoặc lạm dụng đất nông nghiệp. Khả năng đối chiếu dữ liệu từ các cơ quan chính phủ khác nhau sẽ tăng cường khả năng thực thi, đảm bảo rằng đất đai được sử dụng theo các kế hoạch và quy định đã được phê duyệt, từ đó góp phần vào một thị trường bất động sản có trật tự và dễ dự đoán hơn (Cổng thông tin điện tử Chính phủ Việt Nam). Sự minh bạch này là một phản ứng trực tiếp đối với lời kêu gọi của Thủ tướng về một thị trường công bằng và bình đẳng, nơi “người dân thiếu nhà nhưng không có nhà để mua” do giá cả bị thổi phồng và thiếu thông tin rõ ràng.

Các biện pháp chống đầu cơ đất đai và thao túng giá

Để đáp lại mối quan ngại rõ ràng của Thủ tướng về việc “thổi giá” bất động sản, chính phủ đã tăng cường nỗ lực chống đầu cơ đất đai và thao túng giá. Các biện pháp này được thiết kế để làm nguội một thị trường quá nóng và đảm bảo rằng giá đất và nhà ở phản ánh động lực cung-cầu thực sự chứ không phải là sự thổi phồng nhân tạo. Một cải cách đáng kể là đề xuất tăng thuế đối với đất chưa phát triển và tài sản được nắm giữ trong thời gian dài mà không xây dựng, như đã được nêu trong các cuộc thảo luận xung quanh các nghị định thi hành Luật Đất đai 2024 (Báo Lao Động). Mục đích là không khuyến khích việc tích trữ đất bằng cách làm cho việc nắm giữ đất chỉ để kiếm lời từ việc tăng giá trở nên kém hấp dẫn về mặt tài chính, từ đó khuyến khích các nhà phát triển đưa dự án ra thị trường nhanh hơn và tăng tổng nguồn cung nhà ở. Ví dụ, một mức thuế suất lũy tiến có thể được áp dụng, trong đó gánh nặng thuế tăng đáng kể theo thời gian sở hữu đất chưa phát triển, hoặc theo số lượng tài sản thuộc sở hữu của một thực thể duy nhất vượt quá một ngưỡng nhất định. Điều này đặc biệt nhắm mục tiêu vào các cá nhân hoặc tập đoàn mua lại các quỹ đất lớn và chờ giá tăng mà không góp phần vào phát triển nhà ở.

Hơn nữa, chính phủ đang tăng cường các quy định về giao dịch bất động sản để nâng cao tính minh bạch và ngăn chặn các hoạt động bất hợp pháp. Điều này bao gồm việc bắt buộc tất cả các giao dịch bất động sản phải được thực hiện thông qua các kênh chính thức, với việc công khai rõ ràng giá giao dịch và các bên liên quan. Việc sử dụng các khoản thanh toán “ngầm” hoặc giá khai báo thấp hơn giá giao dịch thực tế để trốn thuế đang bị trấn áp nghiêm ngặt. Bộ Tài chính và Tổng cục Thuế đang hợp tác để triển khai các khả năng phân tích dữ liệu tiên tiến và đối chiếu để xác định các giao dịch đáng ngờ và thực thi việc tuân thủ thuế hiệu quả hơn (Bộ Tài chính). Ví dụ, một cơ sở dữ liệu quốc gia về giá giao dịch bất động sản đang được phát triển để cung cấp một điểm chuẩn cho giá trị thị trường, khiến các bên khó thao túng giá khai báo hơn. Ngoài ra, các hình phạt nghiêm khắc hơn đối với các nhà môi giới và nhà phát triển bị phát hiện tham gia vào thông đồng giá hoặc lan truyền thông tin sai lệch để thổi phồng giá đang được xem xét và thực hiện. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam cũng đang thắt chặt các chính sách tín dụng đối với bất động sản, đặc biệt đối với các khoản đầu tư đầu cơ, bằng cách tăng hệ số rủi ro đối với một số loại khoản vay bất động sản và hạn chế tỷ lệ vốn ngắn hạn được sử dụng cho vay trung và dài hạn trong lĩnh vực này. Những nỗ lực tổng hợp này rất quan trọng để ổn định thị trường và đảm bảo rằng nhà ở trở nên phải chăng hơn đối với dân số nói chung, phù hợp với tầm nhìn của Thủ tướng về một thị trường nhà ở công bằng hơn.

Hợp lý hóa các thủ tục hành chính cho phát triển dự án

Một yếu tố quan trọng góp phần vào giá nhà ở cao ở Việt Nam là các thủ tục hành chính kéo dài và phức tạp cho phát triển dự án bất động sản. Sự chậm trễ trong việc giao đất, giải phóng mặt bằng và cấp giấy phép xây dựng thường làm tăng đáng kể chi phí dự án, và cuối cùng được chuyển vào giá nhà cho người mua. Nhận thấy điều này, chính phủ đang thực hiện các cải cách nhằm hợp lý hóa các quy trình này để đẩy nhanh nguồn cung nhà ở. Luật Đất đai 2024, cùng với các nghị định khác của chính phủ, đưa ra các hướng dẫn và thời gian rõ ràng hơn cho các thủ tục hành chính liên quan đến thu hồi đất và phê duyệt dự án (Tạp chí Pháp luật Việt Nam). Ví dụ, luật hợp nhất một số giấy phép riêng lẻ trước đây thành một quy trình phê duyệt tích hợp hơn, giảm số lượng điểm tiếp xúc và các nút thắt tiềm năng. Điều này đặc biệt liên quan đến các dự án nhà ở quy mô lớn, nơi sự phối hợp giữa nhiều bộ ngành và chính quyền địa phương từ lâu đã là một thách thức lớn. Mục tiêu là cắt giảm thời gian phê duyệt dự án trung bình từ vài năm xuống một

khung thời gian hiệu quả hơn, có khả năng giảm 20-30% đối với các dự án tiêu chuẩn vào năm 2027, theo các mục tiêu nội bộ của chính phủ.

Hơn nữa, chính phủ đang thúc đẩy cơ chế “một cửa” ở cấp tỉnh và huyện cho các dịch vụ hành chính liên quan đến bất động sản. Cách tiếp cận này tập trung hóa việc nộp và xử lý tài liệu, cho phép các nhà phát triển tương tác với một đầu mối duy nhất thay vì điều hướng qua nhiều phòng ban. Các nền tảng kỹ thuật số đang được phát triển để tạo điều kiện thuận lợi cho việc nộp, theo dõi và truy xuất tài liệu trực tuyến, tăng cường hơn nữa hiệu quả và tính minh bạch. Ví dụ, một nhà phát triển hiện có thể nộp tất cả các đánh giá tác động môi trường cần thiết, kế hoạch xây dựng và đơn xin sử dụng đất thông qua một cổng thông tin trực tuyến thống nhất, nhận thông tin cập nhật về tình trạng đơn xin của họ theo thời gian thực. Điều này không chỉ giảm thiểu khả năng chậm trễ hành chính và tham nhũng mà còn cung cấp cho các nhà phát triển sự chắc chắn hơn về thời gian dự án, cho phép lập kế hoạch tài chính và quản lý rủi ro tốt hơn. Các cải cách cũng nhấn mạnh tầm quan trọng của việc truyền thông sớm và minh bạch giữa chính quyền và các nhà phát triển về bồi thường đất đai và giải phóng mặt bằng. Bằng cách thiết lập các khung rõ ràng cho đàm phán và bồi thường, mục tiêu là giảm thiểu tranh chấp và đẩy nhanh việc bàn giao đất đã giải phóng mặt bằng cho các nhà phát triển dự án, một quá trình mà từ lâu đã là một nguồn gây chậm trễ và vượt chi phí lớn. Những nỗ lực phối hợp này dự kiến sẽ tăng đáng kể nguồn cung các đơn vị nhà ở mới, đặc biệt ở các khu vực đô thị đang đối mặt với tình trạng thiếu hụt nghiêm trọng, từ đó giúp ổn định và có khả năng giảm giá nhà ở về lâu dài (VnExpress International).

Phương pháp định giá và công bố thông tin công khai về giá đất

Để giải quyết sự thiếu minh bạch trong định giá đất, một yếu tố đóng góp đáng kể vào chi phí nhà ở cao và các biến dạng thị trường, chính phủ đang thực hiện các cải cách trong phương pháp định giá đất và thúc đẩy việc công bố công khai giá đất. Luật Đất đai 2024 sửa đổi giới thiệu một khung mới để xác định giá đất, chuyển sang cách tiếp cận định giá dựa trên thị trường phù hợp hơn với giá trị giao dịch thực tế, thay vì chỉ dựa vào các bảng giá do chính phủ đặt ra (Tạp chí Pháp luật Việt Nam). Trong lịch sử, bảng giá đất của chính phủ thường chậm hơn so với thực tế thị trường, dẫn đến sự khác biệt trong bồi thường cho việc thu hồi đất và tạo cơ hội cho việc chênh lệch giá. Luật mới quy định rằng Ủy ban nhân dân cấp tỉnh phải thường xuyên cập nhật bảng giá đất dựa trên khảo sát thị trường và định giá của chuyên gia, đảm bảo chúng phản ánh chính xác hơn các điều kiện thị trường hiện hành. Sự thay đổi này rất quan trọng để đảm bảo bồi thường công bằng cho các chủ đất bị thu hồi đất cho các dự án công cộng và để cung cấp cơ sở thực tế hơn cho các nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai, như phí sử dụng đất và thuế.

Một khía cạnh quan trọng của các cải cách này là việc nhấn mạnh vào việc công bố công khai thông tin giá đất. Chính phủ cam kết làm cho các bảng giá đất, phương pháp định giá đất và dữ liệu giao dịch thực tế dễ tiếp cận hơn với công chúng. Điều này bao gồm việc công bố bảng giá đất trên các trang web của chính phủ và thông qua các văn phòng hành chính địa phương, cho phép công dân và doanh nghiệp dễ dàng tra cứu giá trị chính thức của đất ở các khu vực khác nhau. Hơn nữa, các nỗ lực đang được tiến hành để thu thập và công bố dữ liệu ẩn danh về giá giao dịch bất động sản thực tế, sẽ đóng vai trò là một tài liệu tham khảo quan trọng cho cả người mua và người bán. Sự minh bạch này dự kiến sẽ giảm sự bất cân xứng thông tin, khiến các nhà phát triển hoặc môi giới khó thổi phồng giá một cách nhân tạo hơn. Khi người mua nhà tiềm năng có quyền truy cập vào dữ liệu đáng tin cậy về các giao dịch tương đương và định giá đất chính thức, họ được trang bị tốt hơn để đàm phán giá cả hợp lý và xác định các tài sản bị định giá quá cao. Việc thành lập các hội đồng định giá đất độc lập, bao gồm các chuyên gia từ nhiều lĩnh vực khác nhau, cũng đang được thúc đẩy để đảm bảo tính khách quan và chuyên nghiệp trong quy trình định giá. Các hội đồng này sẽ đóng vai trò quan trọng trong việc xem xét và phê duyệt bảng giá đất và định giá đất cụ thể, bổ sung thêm một lớp kiểm tra và độ tin cậy. Bằng cách tiêu chuẩn hóa các hoạt động định giá và thúc đẩy quyền tiếp cận thông tin định giá của công chúng, chính phủ nhằm mục đích thúc đẩy một thị trường bất động sản minh bạch và công bằng hơn, cuối cùng góp phần ổn định giá nhà ở và làm cho việc sở hữu nhà dễ đạt được hơn đối với dân số nói chung, phù hợp với các chỉ đạo của Thủ tướng (VnExpress International).

Thách thức trong việc thực hiện các chính sách nhà ở

Sự phức tạp của quản lý đất đai và bồi thường

Việc thực hiện các chính sách nhà ở tại Việt Nam, đặc biệt là những chính sách nhằm tăng nguồn cung nhà ở giá cả phải chăng, đang đối mặt với những trở ngại đáng kể xuất phát từ quy trình quản lý đất đai và bồi thường phức tạp và thường gây tranh cãi. Đất đai ở Việt Nam thuộc sở hữu toàn dân nhưng do nhà nước quản lý, dẫn đến một khung pháp lý phức tạp về quyền sử dụng đất, thu hồi và định giá (Luật Đất đai Việt Nam 2013). Giá nhà ở cao, như Thủ tướng đã nhấn mạnh, gắn liền với chi phí đất đai, có thể chiếm một phần đáng kể tổng chi phí dự án, đôi khi vượt quá 50% ở các khu đô thị đặc địa (VnExpress International).

Một thách thức chính là quy trình giải phóng mặt bằng và thu hồi đất kéo dài và thiếu minh bạch. Các nhà phát triển, dù là doanh nghiệp nhà nước hay tư nhân, thường phải đối mặt với các cuộc đàm phán kéo dài với chính quyền địa phương và những người sử dụng đất hiện tại, bao gồm các hộ gia đình và doanh nghiệp. Các cuộc đàm phán này thường phức tạp do tranh chấp về mức bồi thường, mà những người sử dụng đất có thể cho là không đủ so với giá trị thị trường hoặc những tổn thất mà họ ước tính. Khung bồi thường của chính phủ, mặc dù có ý định công bằng, thường gặp khó khăn trong việc theo kịp với giá thị trường tăng nhanh chóng, dẫn đến sự bất mãn và chậm trễ. Ví dụ, các dự án nhà ở xã hội hoặc nhà ở giá cả phải chăng, thường đòi hỏi diện tích đất lớn, có thể bị đình trệ trong nhiều năm do những vấn đề này, trực tiếp ảnh hưởng đến nguồn cung nhà ở mới (Tạp chí Pháp luật Việt Nam). Tính chất phân mảnh của các thửa đất, đặc biệt trong các khu vực tái phát triển đô thị, càng làm trầm trọng thêm vấn đề, đòi hỏi phải tổng hợp nhiều lô nhỏ, mỗi lô có bộ tài liệu sở hữu riêng và các tranh chấp tiềm ẩn. Gánh nặng hành chính này và những phức tạp pháp lý liên quan góp phần đáng kể vào chi phí và thời gian dự án, cuối cùng cản trở nỗ lực của chính phủ nhằm ổn định giá nhà ở và tăng khả năng tiếp cận cho người dân nói chung.

Hạn chế tài chính và huy động vốn cho nhà ở giá cả phải chăng

Một thách thức quan trọng trong việc thực hiện các chính sách nhà ở, đặc biệt là những chính sách nhằm mục tiêu nhà ở giá cả phải chăng và nhà ở xã hội, là hạn chế tài chính đáng kể và khó khăn trong việc huy động đủ vốn. Mặc dù chính phủ rất cam kết, như được minh chứng qua các chỉ thị của Thủ tướng, quy mô đầu tư cần thiết để đáp ứng nhu cầu nhà ở cho người dân có thu nhập thấp và trung bình là rất lớn. Mục tiêu quốc gia là xây dựng 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội vào năm 2030, ví dụ, đòi hỏi nguồn vốn đáng kể, ước tính lên đến hàng trăm nghìn tỷ đồng Việt Nam (Cổng thông tin điện tử Chính phủ Việt Nam).

Riêng nguồn vốn công không đủ để lấp đầy khoảng trống này. Mặc dù có các khoản phân bổ ngân sách nhà nước và các khoản vay ưu đãi từ các ngân hàng thương mại nhà nước, chúng thường không đáp ứng đủ nhu cầu thực tế. Ví dụ, gói tín dụng 120 nghìn tỷ đồng (khoảng 5 tỷ USD) cho nhà ở xã hội và nhà ở công nhân, mặc dù đáng kể, vẫn chỉ là một phần nhỏ trong tổng đầu tư cần thiết (Ngân hàng Nhà nước Việt Nam). Hơn nữa, việc tiếp cận các nguồn vốn này có thể rườm rà đối với các nhà phát triển do các tiêu chí đủ điều kiện nghiêm ngặt và quy trình quan liêu. Sự tham gia của khu vực tư nhân, rất quan trọng để mở rộng quy mô các dự án nhà ở giá cả phải chăng, thường bị cản trở bởi lợi nhuận được coi là thấp của các dự án này so với nhà ở thương mại. Các nhà phát triển đối mặt với thách thức trong việc đảm bảo đất đai với giá ưu đãi, nhận ưu đãi thuế và tiếp cận các khoản vay lãi suất thấp, khiến nhà ở xã hội kém hấp dẫn hơn. Khoảng cách giữa chi phí xây dựng và giá cả phải chăng đối với các đối tượng mục tiêu thường đòi hỏi trợ cấp, điều không phải lúc nào cũng được cung cấp một cách nhất quán hoặc đầy đủ. Khoảng cách về khả năng tài chính này gây khó khăn trong việc thu hút đủ đầu tư tư nhân, dẫn đến tốc độ phát triển chậm hơn và không thể đáp ứng nhu cầu cấp bách về nhà ở giá cả phải chăng, từ đó góp phần vào vấn đề giá nhà ở cao nói chung.

Rào cản quy định và kém hiệu quả hành chính

Việc thực hiện các chính sách nhà ở tại Việt Nam thường bị cản trở bởi một mạng lưới phức tạp các rào cản quy định và tình trạng kém hiệu quả hành chính dai dẳng. Khung pháp lý điều chỉnh phát triển bất động sản và nhà ở, mặc dù rộng lớn, thường được đặc trưng bởi các quy định chồng chéo, diễn giải không nhất quán giữa các cấp hành chính khác nhau và các sửa đổi thường xuyên. Điều này tạo ra một môi trường không chắc chắn cho các nhà phát triển và nhà đầu tư, kéo dài thời gian dự án và làm tăng chi phí. Ví dụ,

để có được các giấy phép và phê duyệt cần thiết cho một dự án nhà ở có thể liên quan đến việc điều hướng qua nhiều bộ ngành và sở địa phương, mỗi nơi có các yêu cầu và thời gian xử lý riêng (Diễn đàn Doanh nghiệp Việt Nam). Lời kêu gọi hành động quyết liệt của Thủ tướng chống lại giá nhà ở cao ngụ ý thừa nhận những vấn đề hệ thống này làm tăng chi phí phát triển và hạn chế nguồn cung.

Một thách thức đáng kể nằm ở quy trình phê duyệt chậm và thường bị phân mảnh. Các nhà phát triển thường báo cáo sự chậm trễ trong việc giao quyền sử dụng đất, cấp giấy phép xây dựng và phê duyệt khả thi dự án. Những sự chậm trễ này không chỉ tốn kém về mặt lãi suất kéo dài và mất cơ hội mà còn góp phần vào sự khan hiếm nguồn cung nhà ở mới ra thị trường, từ đó làm trầm trọng thêm áp lực về giá. Hơn nữa, việc thiếu một thủ tục hành chính thống nhất, hợp lý có nghĩa là các dự án có thể bị kẹt ở các giai đoạn khác nhau, đôi khi do những khác biệt nhỏ hoặc thay đổi trong cách giải thích luật quốc gia của địa phương. Cơ chế “một cửa”, mặc dù về mặt khái niệm là hợp lý, đã không phải lúc nào cũng được thực hiện hiệu quả trên thực tế, dẫn đến tiếp tục các nút thắt quan liêu. Tham nhũng và hành vi tìm kiếm lợi nhuận trong quy trình cấp phép, mặc dù được chính phủ tích cực chống lại, cũng có thể góp phần gây chậm trễ và thêm chi phí không chính thức, làm tăng giá nhà ở và khiến các sáng kiến nhà ở giá cả phải chăng khó thực hiện hơn (Minh bạch Quốc tế Việt Nam). Giải quyết những bất cập về quy định và hành chính này là rất quan trọng để đẩy nhanh nguồn cung nhà ở và làm cho thị trường phản ứng tốt hơn với nhu cầu.

Đầu cơ thị trường và thao túng giá

Một thách thức đáng kể trong việc thực hiện các chính sách nhà ở, đặc biệt trong bối cảnh giá nhà ở cao, là vấn đề đầu cơ thị trường và thao túng giá phổ biến. Tuyên bố của Thủ tướng trực tiếp đề cập đến mối quan ngại rằng “Nếu cứ thổi giá bất động sản lên” (If real estate prices are continuously inflated), người dân sẽ không thể mua nhà. Điều này làm nổi bật khó khăn trong việc kiểm soát hành vi thị trường phi lý và các hoạt động đầu cơ đẩy giá trị nhà ở tăng cao một cách giả tạo vượt quá giá trị kinh tế cơ bản của chúng. Thị trường bất động sản Việt Nam từ lâu đã dễ bị ảnh hưởng bởi bong bóng đầu cơ, nơi các nhà đầu tư mua tài sản không phải để sử dụng mà để bán lại nhanh chóng với giá cao hơn, thường được thúc đẩy bởi tín dụng dễ dàng và nhận thức về sự tăng giá liên tục (Nikkei Asia).

Chính phủ đối mặt với một nhiệm vụ phức tạp trong việc phân biệt đầu tư chân chính với tích trữ đầu cơ. Các chính sách nhằm kiềm chế đầu cơ, chẳng hạn như tăng thuế đối với chuyển nhượng tài sản hoặc nắm giữ nhiều tài sản, đã được đề xuất hoặc thực hiện một phần nhưng thường gặp phải sự phản kháng hoặc khó thực thi hiệu quả. Chẳng hạn, mặc dù chính phủ đã đưa ra các biện pháp giám sát giao dịch bất động sản và ngăn chặn thao túng giá, nhưng tính chất không chính thức của một số giao dịch và việc sử dụng các công ty vỏ bọc có thể khiến việc giám sát trở nên thách thức. Việc thiếu dữ liệu thị trường minh bạch và theo thời gian thực ở một số phân khúc cũng cho phép thao túng giá, nơi các nhà phát triển hoặc môi giới có thể thổi phồng giá một cách giả tạo thông qua các nỗ lực tiếp thị phối hợp hoặc bằng cách giữ lại nguồn cung. Môi trường đầu cơ này chuyển hướng nguồn lực từ các khoản đầu tư sản xuất sang tích trữ tài sản, khiến người mua nhà thực sự, đặc biệt là những người có thu nhập hạn chế, khó tham gia thị trường hơn. Việc tăng giá trị đất đai nhanh chóng, thường do nhu cầu đầu cơ chứ không phải do phát triển thực tế, càng làm trầm trọng thêm vấn đề, khiến việc thu hồi đất cho các dự án nhà ở giá cả phải chăng trở nên đắt đỏ một cách không tưởng. Việc thực hiện chính sách hiệu quả đòi hỏi sự giám sát thị trường mạnh mẽ, thực thi nghiêm ngặt hơn đối với các hành vi bất hợp pháp và các cơ chế để đảm bảo rằng nhà ở phục vụ chức năng xã hội chính của nó chứ không phải chỉ là một tài sản đầu cơ.

Đảm bảo tiếp cận công bằng và nhắm mục tiêu người thụ hưởng

Một thách thức dai dẳng trong việc thực hiện các chính sách nhà ở, đặc biệt là những chính sách được thiết kế để giải quyết giá nhà ở cao và cung cấp các lựa chọn phải chăng, là đảm bảo khả năng tiếp cận công bằng và nhắm mục tiêu hiệu quả các đối tượng thụ hưởng. Mối quan ngại của Thủ tướng về “Bao nhiêu người cần nhà nhưng giá nhà cao quá” (Rất nhiều người cần nhà nhưng giá nhà quá cao) nhấn mạnh mục tiêu cơ bản là làm cho nhà ở dễ tiếp cận, nhưng việc đạt được điều này trong thực tế lại đầy rẫy những khó khăn. Các chính sách về nhà ở xã hội hoặc nhà ở giá cả phải chăng thường được thiết kế cho các nhóm thu nhập thấp và trung bình cụ thể, nhưng việc triển khai thực tế thường không đến được đúng đối tượng.

Một vấn đề lớn là việc rò rỉ lợi ích, nơi các cá nhân không đáp ứng các tiêu chí đủ điều kiện nghiêm ngặt

vấn xoay sở để tiếp cận các căn hộ nhà ở giá cả phải chăng, thông qua các lỗ hổng, tham nhũng hoặc quy trình xác minh không đủ. Điều này có thể xảy ra do các cơ chế sàng lọc không đầy đủ, thiếu cơ sở dữ liệu minh bạch để xác minh thu nhập và tài sản, hoặc ảnh hưởng của các bên trung gian. Do đó, nguồn cung nhà ở giá cả phải chăng hạn chế có thể không đến được đúng các gia đình cần nhất, làm trầm trọng thêm tình trạng thiếu nhà ở cho các nhóm dân cư thực sự khó khăn. Hơn nữa, ngay cả đối với các đối tượng thụ hưởng đủ điều kiện, quy trình nộp đơn có thể phức tạp và nặng nề, đòi hỏi nhiều tài liệu và nhiều bước hành chính, điều này đặc biệt thách thức đối với các cá nhân có thu nhập thấp, những người có thể thiếu thời gian, nguồn lực hoặc trình độ học vấn để điều hướng các thủ tục quan liêu một cách hiệu quả.

Một khía cạnh khác của thách thức này là sự không phù hợp về mặt địa lý giữa nơi nhà ở giá cả phải chăng được xây dựng và nơi các đối tượng mục tiêu, chẳng hạn như công nhân khu công nghiệp hoặc cư dân đô thị có thu nhập thấp, thực sự cần sống. Các dự án nhà ở xã hội thường được đặt ở ngoại ô các thành phố lớn do chi phí đất đai thấp hơn, điều này có thể tạo ra gánh nặng đi lại đáng kể và chi phí bổ sung cho cư dân, làm giảm một số lợi ích về khả năng chi trả. Đảm bảo rằng nhà ở giá cả phải chăng được tích hợp vào quy hoạch đô thị, với khả năng tiếp cận việc làm, trường học và dịch vụ công cộng, là rất quan trọng nhưng thường khó đạt được do khan hiếm đất đai và giá cao ở các khu vực trung tâm. Nếu không có các cơ chế mạnh mẽ để xác định đối tượng thụ hưởng, phân bổ minh bạch và quy hoạch vị trí chiến lược, ngay cả các chính sách nhà ở có thiện chí cũng có nguy cơ thất bại trong việc đạt được mục tiêu chính là cung cấp nhà ở thực sự dễ tiếp cận và giá cả phải chăng cho những người cần nhất (Ngân hàng Thế giới Việt Nam).

Kết luận

Cuộc khủng hoảng nhà ở của Việt Nam, một sự tương tác phức tạp giữa đô thị hóa nhanh chóng, đầu tư đầu cơ và mất cân bằng cung-cầu, đã đạt đến một bước ngoặt quan trọng vào cuối năm 2025. Những can thiệp quyết đoán của Thủ tướng Phạm Minh Chính, đặc biệt là việc triển khai chương trình “Một triệu căn hộ nhà ở xã hội” và một loạt các cải cách quy định vào năm 2024 và 2025, thể hiện cam kết đáng kể của chính phủ trong việc giải quyết thách thức này (Cổng thông tin điện tử Chính phủ Việt Nam). Mặc dù các sáng kiến này đã đặt nền móng quan trọng để tăng nguồn cung nhà ở giá cả phải chăng và ổn định thị trường, những trở ngại đáng kể vẫn còn, bao gồm giải phóng mặt bằng, kém hiệu quả hành chính và đảm bảo tài chính dài hạn (Ngân hàng Thế giới Việt Nam). Thành công của các chính sách này sẽ phụ thuộc vào ý chí chính trị bền vững, sự phối hợp hiệu quả giữa các bộ ngành và sự tham gia tích cực của cả khu vực công và tư nhân. Nhìn về phía trước, một cách tiếp cận toàn diện tích hợp quy hoạch đô thị, phát triển bền vững và các cơ chế tài chính mạnh mẽ sẽ là điều cần thiết để đảm bảo rằng tăng trưởng kinh tế của Việt Nam chuyển thành cải thiện mức sống và tiếp cận nhà ở công bằng cho tất cả công dân, từ đó giảm thiểu bất bình đẳng xã hội và thúc đẩy ổn định lâu dài (VnExpress International).

Tài liệu tham khảo

- Thời báo Kinh tế Việt Nam, 2025. ‘Khủng hoảng nhà ở Việt Nam trầm trọng hơn giữa bùng nổ đô thị hóa’ Thời báo Kinh tế Việt Nam
- Bộ Xây dựng, 2025. ‘Báo cáo thường niên về phát triển nhà ở và ổn định thị trường’ Báo cáo Bộ Xây dựng
- Cổng thông tin điện tử Chính phủ Việt Nam, 2024. ‘Thủ tướng Chính chỉ đạo các biện pháp khẩn cấp giải quyết tình trạng thiếu nhà ở’ Cổng thông tin điện tử Chính phủ Việt Nam
- Ngân hàng Thế giới Việt Nam, 2025. ‘Khả năng chi trả nhà ở và phát triển đô thị ở Việt Nam’ Ngân hàng Thế giới Việt Nam
- VnExpress International, 2025. ‘Chương trình nhà ở xã hội: Tiến độ và thách thức’ VnExpress International
- CBRE Việt Nam, 2025. ‘Triển vọng thị trường bất động sản Việt Nam 2025’ CBRE Việt Nam
- Savills Việt Nam, 2025. ‘Giải pháp nhà ở giá cả phải chăng: Đánh giá chính sách’ Savills Việt Nam
- Ngân hàng Phát triển Châu Á, 2024. ‘Tài chính phát triển đô thị bền vững ở Đông Nam Á’ Ngân hàng Phát triển Châu Á