Khủng hoảng nhà ở Việt Nam: Quyết sách can thiệp của Thủ tướng Chính

Ngày: 29/09/2025

Giới thiệu

Việt Nam, một quốc gia đang trải qua quá trình tăng trưởng kinh tế và đô thị hóa nhanh chóng, đã và đang đối mặt với cuộc khủng hoảng nhà ở đáng kể, đặc biệt là tại các đô thị lớn như Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Cuộc khủng hoảng này được đặc trưng bởi sự thiếu hụt nghiêm trọng nhà ở giá cả phải chăng, giá bất động sản leo thang và khoảng cách ngày càng lớn giữa cung nhà ở và nhu cầu của các nhóm dân cư có thu nhập thấp và trung bình (PM Chính Addresses Housing Shortage). Nhận thức được những tác động kinh tế - xã hội sâu rộng của thách thức này, Thủ tướng Phạm Minh Chính đã khởi động một loạt các biện pháp can thiệp quyết liệt nhằm ổn định thị trường bất động sản và đảm bảo khả năng tiếp cận nhà ở cho mọi công dân. Báo cáo này đi sâu vào bản chất đa diện của khủng hoảng nhà ở Việt Nam và phân tích các chính sách, sáng kiến chiến lược do chính quyền Thủ tướng Chính khởi xướng để giải quyết vấn đề cấp bách này của quốc gia.

Mục lục

- Giới thiệu
- Nguồn gốc 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
- Quyết sách can thiệp của Thủ tướng Chính
  - Các chỉ thị chính sách và tầm nhìn chiến lược
  - Tập trung vào nhà ở xã hội và nhà ở giá cả phải chăng
- Các sáng kiến và triển khai chính
  - Cơ chế tài chính và huy động đầu tư
  - Cải cách quy định và quản lý đất đai
- Thách thức và kết quả ban đầu
  - Khó khăn trong triển khai và sự phản kháng của thị trường
  - Thành công ban đầu và triển vọng tương lai
- Kết luận

Đánh giá khẩn cấp của Thủ tướng Chính về khủng hoảng nhà ở

Bối cảnh phát biểu khẩn cấp của Thủ tướng

Thủ tướng Phạm Minh Chính đã đưa ra đánh giá thẳng thắn và khẩn cấp về cuộc khủng hoảng nhà ở leo thang của Việt Nam trong cuộc họp quan trọng của Ban Chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản vào chiều ngày 22 tháng 9 năm 2025. Phát biểu của ông nhấn mạnh sự mất kết nối sâu sắc giữa nhu cầu nhà ở của người dân và thực tế thị trường hiện tại. Thủ tướng đã nêu bật rõ ràng nghịch lý "người dân thiếu nhà ở nhưng lại không có nhà để mua" (Báo Chính phủ). Tuyên bố này là sự thừa nhận trực tiếp về sự mất cân bằng nghiêm trọng trong lĩnh vực bất động sản, nơi nguồn cung, đặc biệt là nhà ở giá cả phải chăng, không đáp ứng được nhu cầu, trong khi các hoạt động đầu cơ đẩy giá vượt quá khả năng chi trả của đa số.

Mức độ nghiêm trọng của tình hình càng được nhấn mạnh qua việc ông đề cập cụ thể đến mức giá cắt cổ: "Nếu một căn nhà có giá 100 triệu VND/m², thì làm sao người dân có thể mua được?" Con số này, tương đương khoảng 4.000 USD/m² (giả sử tỷ giá hối đoái 25.000 VND/USD), là một rào cản đáng kể đối với các hộ gia đình có thu nhập trung bình ở các trung tâm đô thị lớn như Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Mức giá như vậy không chỉ cao; chúng cho thấy một thị trường ngày càng tách rời khỏi thực tế kinh tế của tầng lớp lao động và trung lưu. Sự lo lắng của Thủ tướng là rõ ràng khi ông nêu bật tình cảnh "bao nhiêu người cần nhà nhưng giá nhà cao quá" (VnExpress). Ngôn ngữ trực tiếp và dứt khoát này từ người đứng

đầu chính phủ báo hiệu sự nhận thức ở cấp cao nhất rằng thị trường nhà ở đang không hoạt động một cách công bằng và đặt ra mối đe dọa đáng kể đối với sự ổn định xã hội và phát triển kinh tế. Bản thân cuộc họp, với sự tham gia của Ban Chỉ đạo Trung ương, cho thấy một nỗ lực phối hợp, cấp cao để giải quyết một vấn đề mang tính hệ thống hơn là những biến động thị trường đơn lẻ. Can thiệp của Thủ tướng là một chỉ thị rõ ràng về hành động tức thời và quyết đoán, vượt ra ngoài việc chỉ quan sát để kêu gọi điều chỉnh và thực thi chính sách toàn diện. Cảnh báo của ông về đầu cơ không kiểm soát – "Nếu giá bất động sản liên tục bị thổi lên, người dân sẽ thấy giá nhà ở cứ tăng lên, tăng lên mãi, quá cao, và người dân sẽ không thể mua được" – đóng vai trò như một hồi chuông cảnh tỉnh quan trọng, nhấn mạnh nguy cơ bong bóng thị trường và những hậu quả tàn khốc của nó đối với người dân bình thường (Thanh Niên). Đánh giá khẩn cấp này tạo tiền đề cho một giai đoạn can thiệp của chính phủ và điều chỉnh chính sách tăng cường nhằm khôi phục sự cân bằng và khả năng chi trả cho thị trường nhà ở.

Tác động kinh tế - xã hội của giá nhà ở cắt cổ

Giá nhà ở cắt cổ, đặc biệt là mốc 100 triệu VND/m² mà Thủ tướng Chính đã trích dẫn, gây ra những tác động kinh tế - xã hội sâu rộng và đa chiều trên khắp xã hội Việt Nam. Mức giá này thực sự loại trừ một bộ phận lớn dân số khỏi quyền sở hữu nhà, dẫn đến khoảng cách giàu nghèo ngày càng lớn và bất bình đẳng xã hội gia tăng. Ví dụ, với mức thu nhập trung bình hàng tháng ở khu vực đô thị khoảng 8-15 triệu VND (khoảng 320-600 USD) vào năm 2025, việc mua một căn hộ khiêm tốn 60m² với giá 100 triệu VND/m² sẽ đòi hỏi khoản đầu tư 6 tỷ VND (240.000 USD). Con số này tương đương với 400 đến 750 tháng thu nhập trung bình, hoặc khoảng 33 đến 62 năm tiết kiệm từng đồng xu kiếm được, khiến việc sở hữu nhà trở thành một giấc mơ không thể đạt được đối với hầu hết các chuyên gia trẻ, các gia đình thu nhập thấp và thậm chí nhiều hộ gia đình thu nhập trung bình (Tổng cục Thống kê Việt Nam).

Cuộc khủng hoảng khả năng chi trả này có một số hệ quả nghiêm trọng. Thứ nhất, nó buộc một bộ phận đáng kể dân số đô thị phải chấp nhận thuê nhà dài hạn, thường chiếm một tỷ lệ đáng kể trong thu nhập hàng tháng của họ. Điều này làm giảm thu nhập khả dụng, hạn chế tiết kiệm và cản trở việc tích lũy vốn, từ đó duy trì một vòng luẩn quẩn của sự dễ bị tổn thương về kinh tế. Việc không thể sở hữu một ngôi nhà cũng ảnh hưởng đến kế hoạch gia đình và sự ổn định, vì nhà ở an toàn thường là điều kiện tiên quyết để bắt đầu một gia đình hoặc cung cấp một môi trường ổn định cho trẻ em. Thứ hai, chi phí sinh hoạt cao, do nhà ở, góp phần vào những thách thức di cư nội địa. Mặc dù các thành phố lớn là trung tâm kinh tế, nhưng nhà ở không thể chi trả của chúng cản trở lao động lành nghề và tài năng trẻ định cư, có khả năng ảnh hưởng đến phát triển và năng suất đô thị. Các công ty cũng có thể gặp khó khăn trong việc thu hút và giữ chân nhân viên nếu chi phí nhà ở quá cao, dẫn đến sự bóp méo thị trường lao động (Thời báo Kinh tế Việt Nam).

Thứ ba, bản chất đầu cơ của thị trường, được thúc đẩy bởi giá cao, chuyển hướng vốn từ các lĩnh vực sản xuất của nền kinh tế sang bất động sản, có thể tạo ra bong bóng tài sản. Sự phân bổ sai nguồn lực này có thể kìm hãm sự đổi mới, giảm đầu tư vào sản xuất, công nghệ và các ngành công nghiệp thúc đẩy tăng trưởng khác. Nếu bong bóng vỡ, nó có thể gây ra một cuộc khủng hoảng tài chính, ảnh hưởng đến các ngân hàng, nhà đầu tư và nền kinh tế rộng lớn hơn, như đã chứng kiến ở các quốc gia khác. Cảnh báo của Thủ tướng về "thổi giá bất động sản" trực tiếp giải quyết mối lo ngại này, nhấn mạnh rủi ro hệ thống do một thị trường quá nóng gây ra (Tin tức Chính phủ). Cuối cùng, chính cấu trúc xã hội có thể bị căng thẳng. Một bộ phận đáng kể dân số cảm thấy bị loại trừ khỏi một khía cạnh cơ bản của an ninh kinh tế có thể dẫn đến sự bất mãn xã hội, giảm niềm tin vào các cơ chế thị trường và cảm giác không công bằng. Giải quyết những tác động kinh tế - xã hội này không chỉ là một mệnh lệnh kinh tế mà còn là một mối quan tâm về ổn định xã hội, đòi hỏi các giải pháp toàn diện và công bằng.

Các yếu tố cơ bản góp phần gây ra khủng hoảng nhà ở

Cuộc khủng hoảng nhà ở, đặc trưng bởi mức giá cắt cổ được Thủ tướng Chính nhấn mạnh, là một hiện tượng phức tạp do sự kết hợp của nhiều yếu tố cơ bản. Một yếu tố chính là **sự mất cân bằng cung - cầu**, đặc biệt là trong phân khúc nhà ở giá cả phải chăng và nhà ở xã hội. Mặc dù nhu cầu về nhà ở rất mạnh, đặc biệt ở các khu vực đô thị hóa nhanh chóng như Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh và Đà Nẵng, nhưng nguồn cung các căn hộ có giá trong tầm với của người dân bình thường vẫn còn thiếu trầm trọng. Các nhà phát triển thường ưu tiên các dự án cao cấp do biên lợi nhuận cao hơn và khả năng tiếp cận tài chính dễ

dàng hơn, bỏ qua thị trường đại chúng (Thời báo Đầu tư Việt Nam). Sự mất cân bằng cơ cấu này trầm trọng hơn do quy trình phê duyệt chậm chạp đối với các dự án nhà ở giá cả phải chăng và thiếu các ưu đãi để các nhà phát triển mạo hiểm vào phân khúc ít lợi nhuận này.

Một yếu tố quan trọng khác là **đầu cơ đất đai và các chính sách sử dụng đất**. Đất đai ở Việt Nam thuộc sở hữu nhà nước, và các cơ chế phân bổ và định giá của nó có thể không minh bạch và dễ bị các hoạt động đầu cơ. Quá trình chuyển đổi đất nông nghiệp thành đất ở đô thị, hoặc quy hoạch lại, thường dẫn đến sự tăng giá trị đáng kể, sau đó được chuyển sang người tiêu dùng cuối cùng. Các nhà đầu cơ, cả cá nhân và tổ chức, thường tích trữ đất hoặc tài sản, chờ giá tăng, làm hạn chế thêm nguồn cung và thổi phồng giá trị một cách giả tạo. Hành vi đầu cơ này được thúc đẩy bởi nhận thức rằng bất động sản là một khoản đầu tư an toàn và có lợi nhuận cao, đặc biệt trong môi trường mà các kênh đầu tư thay thế có thể mang lại lợi nhuận thấp hơn hoặc tiềm ẩn rủi ro cao hơn (Thời báo Sài Gòn). Lời cảnh báo trực tiếp của Thủ tướng chống lại "thổi giá bất động sản" trực tiếp nhắm vào yếu tố đầu cơ này.

Thách thức cốt lõi: Nhà ở không thể chi trả và nhu cầu chưa được đáp ứng

Khoảng cách khả năng chi trả ngày càng lớn và hệ quả kinh tế - xã hội

Chi phí nhà ở leo thang ở Việt Nam, đặc biệt tại các trung tâm đô thị lớn như Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, đã tạo ra một khoảng cách khả năng chi trả đáng kể, khiến việc sở hữu nhà trở thành một giấc mơ ngày càng xa vời đối với một bộ phận lớn dân số. Những nhận định gay gắt của Thủ tướng Phạm Minh Chính vào ngày 22 tháng 9 năm 2023, nhấn mạnh rằng "người dân thiếu nhà ở nhưng lại không có nhà để mua" và đặt câu hỏi làm thế nào người dân có thể mua nhà với giá "100 triệu VND/m²," đã nhấn mạnh mức độ nghiêm trọng của cuộc khủng hoảng này (VnExpress). Tình cảm này phản ánh mối quan tâm ngày càng tăng của quốc gia về sự mất kết nối giữa thu nhập trung bình và giá trị tài sản.

Phân tích thị trường nhà ở cuối năm 2023 và đầu năm 2024 cho thấy giá căn hộ trung bình tại Thành phố Hồ Chí Minh khoảng 50-70 triệu VND/m², với một số dự án cao cấp vượt 100 triệu VND/m² (Savills Việt Nam). Tại Hà Nội, các xu hướng tương tự cũng được ghi nhận, với giá trung bình cho căn hộ mới dao động từ 40-60 triệu VND/m² (CBRE Việt Nam). Khi đặt cạnh thu nhập trung bình hàng tháng, vốn là khoảng 7,1 triệu VND vào năm 2023 (Tổng cục Thống kê Việt Nam), gánh nặng tài chính trở nên rõ ràng. Một hộ gia đình đô thị điển hình sẽ cần tiết kiệm hàng thập kỷ, thường là không chi tiêu gì, để mua một căn hộ khiêm tốn, khiến viễn cảnh sở hữu nhà là không thể đạt được đối với nhiều chuyên gia trẻ, người lao động thu nhập thấp và dân nhập cư.

Khoảng cách khả năng chi trả ngày càng lớn này có những hệ quả kinh tế - xã hội sâu sắc. Nó làm trầm trọng thêm bất bình đẳng thu nhập, vì những người có tài sản hiện có được hưởng lợi từ giá trị tài sản tăng, trong khi những người không có tài sản bị đẩy xa hơn khỏi việc tích lũy tài sản thông qua bất động sản. Việc không thể đảm bảo nhà ở ổn định có thể dẫn đến căng thẳng gia tăng, giảm chất lượng cuộc sống và cản trở di chuyển xã hội. Đối với các gia đình trẻ, áp lực về nhà ở thường làm chậm trễ hôn nhân và sinh con, ảnh hưởng đến xu hướng nhân khẩu học. Hơn nữa, các doanh nghiệp ở khu vực đô thị phải đối mặt với những thách thức trong việc thu hút và giữ chân nhân tài do chi phí sinh hoạt cao, bao gồm nhà ở, có thể cản trở tăng trưởng kinh tế và năng suất (Ngân hàng Thế giới). Mối quan tâm của Thủ tướng về "giá bất động sản bị thổi phồng" trực tiếp chỉ ra một động lực thị trường ưu tiên lợi ích đầu cơ hơn nhu cầu cơ bản về nhà ở giá cả phải chăng, dẫn đến nhu cầu nhà ở chưa được đáp ứng nghiêm trọng.

Các yếu tố thúc đẩy giá nhà ở cắt cổ ngoài đầu cơ

Mặc dù Thủ tướng Phạm Minh Chính đã công khai cảnh báo về nguy cơ "thổi giá bất động sản" thông qua đầu cơ, cho thấy vai trò đáng kể của việc thao túng thị trường, nhưng gốc rễ của cuộc khủng hoảng nhà ở không thể chi trả của Việt Nam là đa diện và vượt ra ngoài các hoạt động đầu cơ. Hiểu rõ các động lực cơ bản này là rất quan trọng để xây dựng các phản ứng chính sách hiệu quả nhằm giải quyết nhu cầu nhà ở chưa được đáp ứng.

Một yếu tố chính là **sự khan hiếm và chi phí đất đai**, đặc biệt ở các vị trí đô thị đắc địa. Quá trình đô thị hóa nhanh chóng của Việt Nam đã tạo ra áp lực rất lớn lên tài nguyên đất đai. Quy trình thu hồi đất, bồi thường và chuyển đổi từ đất nông nghiệp sang đất ở đô thị thường phức tạp, tốn thời gian và tốn kém,

góp phần đáng kể vào chi phí cuối cùng của một đơn vị nhà ở (Bộ Tài nguyên và Môi trường). Quy hoạch sử dụng đất và các quy định về phân vùng, mặc dù cần thiết, đôi khi có thể hạn chế nguồn cung, đẩy giá lên cao hơn nữa. Các nhà phát triển thường phải đối mặt với phí sử dụng đất cao, sau đó được chuyển sang người tiêu dùng.

Chi phí phát triển cao cũng đóng một vai trò quan trọng. Các chi phí này bao gồm chi phí liên quan đến vật liệu xây dựng, nhân công, phát triển cơ sở hạ tầng (đường sá, tiện ích) và các loại phí hành chính và giấy phép khác nhau. Chi phí vật liệu xây dựng đã có những biến động, và tình trạng thiếu hụt lao động lành nghề ở một số phân khúc có thể đẩy tiền lương lên cao hơn. Hơn nữa, khung pháp lý, mặc dù đang phát triển, đôi khi có thể gây ra sự chậm trễ và chi phí bổ sung cho các nhà phát triển, cuối cùng được phản ánh trong giá nhà ở (Hiệp hội Bất động sản Việt Nam).

Nguồn cung hạn chế các phân khúc nhà ở giá cả phải chăng là một động lực quan trọng khác. Thị trường từ trước đến nay đã ưu tiên phát triển các căn hộ cao cấp và sang trọng, mang lại biên lợi nhuận cao hơn cho các nhà phát triển. Sự mất cân bằng này có nghĩa là mặc dù có thể có sự gia tăng tổng thể về số lượng căn hộ, nhưng nguồn cung các căn hộ có giá dành cho các hộ gia đình thu nhập trung bình và thấp vẫn còn thiếu hụt nghiêm trọng. Dữ liệu từ năm 2023-2024 liên tục cho thấy số lượng dự án mới không cân xứng nhắm mục tiêu vào phân khúc cao cấp và trung cấp, với rất ít dự án phục vụ thị trường thực sự giá cả phải chăng (JLL Việt Nam). Sự mất cân bằng cơ cấu này trực tiếp góp phần vào nhu cầu chưa được đáp ứng của đa số dân số.

Cuối cùng, **khả năng tiếp cận tài chính và điều kiện tín dụng** cũng ảnh hưởng đến giá nhà ở. Mặc dù việc tiếp cận tín dụng dễ dàng hơn có thể thúc đẩy nhu cầu, nhưng nó cũng có thể thổi phồng giá nếu nguồn cung không theo kịp. Lãi suất cho vay mua nhà, mặc dù chịu sự can thiệp của chính phủ, vẫn là một cam kết tài chính dài hạn đáng kể đối với người mua. Việc có sẵn các lựa chọn tài chính đa dạng và linh hoạt cho cả nhà phát triển và người mua, đặc biệt đối với các dự án nhà ở giá cả phải chăng, vẫn là một thách thức (Ngân hàng Nhà nước Việt Nam). Những yếu tố liên kết này tạo ra một môi trường phức tạp nơi giá nhà ở bị đẩy lên, biến mối quan tâm của Thủ tướng về khả năng chi trả thành một thách thức trung tâm cho sự phát triển quốc gia.

Hoàn cảnh khó khăn của các nhóm dân cư yếu thế: Công nhân, người nhập cư và gia đình trẻ

Thách thức cốt lõi về nhà ở không thể chi trả và nhu cầu chưa được đáp ứng ảnh hưởng không cân xứng đến các nhóm dân cư yếu thế nhất của Việt Nam, bao gồm công nhân khu công nghiệp, người nhập cư đô thị và các gia đình trẻ. Những nhóm này thường là xương sống của lực lượng lao động đô thị nhưng bị loại trừ một cách có hệ thống khỏi thị trường nhà ở chính thức do chi phí quá cao, dẫn đến điều kiện sống bấp bênh và cản trở sự hội nhập xã hội và kinh tế của họ.

Công nhân khu công nghiệp đại diện cho một nhóm dân số đáng kể phải đối mặt với tình trạng thiếu nhà ở nghiêm trọng. Với sự mở rộng nhanh chóng của các khu công nghiệp và khu chế xuất trên các tỉnh như Bắc Ninh, Bình Dương, Đồng Nai và Long An, hàng triệu công nhân, nhiều người trong số họ là người nhập cư từ các vùng nông thôn, đổ về các khu vực này để tìm việc làm. Tuy nhiên, việc phát triển nhà ở xã hội hoặc các lựa chọn thuê nhà giá cả phải chăng đã bị tụt hậu xa so với dòng người lao động đổ về. Một báo cáo năm 2023 chỉ ra rằng chỉ một phần nhỏ nhu cầu nhà ở cho công nhân công nghiệp đã được đáp ứng, với nhiều người sống trong các phòng trọ hoặc ký túc xá chật chội, kém chất lượng, thường thiếu tiện nghi cơ bản và vệ sinh phù hợp (Bộ Xây dựng). Tình trạng này không chỉ ảnh hưởng đến sức khỏe và phúc lợi của họ mà còn tác động đến năng suất và khả năng giữ việc làm, tạo ra một vòng luẩn quẩn của sự bất ổn. Việc Thủ tướng nhấn mạnh khả năng không thể mua nhà của "người dân" trực tiếp giải quyết hoàn cảnh khó khăn của những công nhân đóng góp đáng kể cho nền kinh tế quốc gia nhưng không thể chi trả nhà ở tử tế.

Người nhập cư đô thị đối mặt với những thách thức tương tự, nếu không muốn nói là gay gắt hơn. Chuyển đến các thành phố như Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh để tìm kiếm cơ hội kinh tế tốt hơn, những cá nhân này thường thiếu vốn tài chính, mạng lưới xã hội và giấy tờ cư trú chính thức (hộ khẩu) giúp họ tiếp cận nhà ở ổn định. Họ thường bị đẩy vào các khu định cư không chính thức, các đơn vị thuê nhà quá tải hoặc các khu vực ngoại vi với quãng đường đi lại dài, làm căng thẳng thêm nguồn lực hạn chế của họ. Việc thiếu nhà ở cho thuê giá cả phải chăng, cùng với các hành vi phân biệt đối xử, khiến họ khó khăn trong việc

thiết lập cuộc sống và hòa nhập vào xã hội đô thị, duy trì một cuộc sống tạm bợ (Chương trình Định cư Con người Liên hợp quốc (UN-Habitat)).

Các gia đình trẻ và những người mua nhà lần đầu cũng bị ảnh hưởng nặng nề. Mặc dù thường có việc làm ổn định, thu nhập của họ thường không đủ để đáp ứng các yêu cầu về tiền đặt cọc và trả nợ thế chấp đối với nhà ở theo giá thị trường. Độ tuổi trung bình để sở hữu nhà lần đầu đã tăng đều đặn, phản ánh sự khó khăn ngày càng tăng đối với các cặp vợ chồng trẻ trong việc tham gia vào thị trường bất động sản. Nhiều người buộc phải sống chung với cha mẹ, trì hoãn việc lập gia đình hoặc chọn các thỏa thuận thuê dài hạn ít an ninh hoặc cơ hội tích lũy tài sản. Mối quan tâm của Thủ tướng rằng "người dân không thể mua" nhà gây tiếng vang sâu sắc với nhóm dân số này, những người ngày càng thất vọng trước viễn cảnh đạt được một mục tiêu cơ bản trong cuộc sống. Nhu cầu chưa được đáp ứng của các nhóm dễ bị tổn thương này làm nổi bật sự thất bại hệ thống trong việc cung cấp khả năng tiếp cận nhà ở công bằng, đòi hỏi các can thiệp chính sách khẩn cấp và toàn diện.

Chi phí kinh tế và xã hội của nhu cầu nhà ở chưa được đáp ứng

Vấn đề dai dẳng về nhà ở không thể chi trả và nhu cầu chưa được đáp ứng ở Việt Nam mang lại những chi phí kinh tế và xã hội đáng kể, vượt xa gánh nặng tài chính cá nhân để tác động đến phát triển quốc gia và gắn kết xã hội. Mối quan ngại của Thủ tướng về việc công chúng không thể chi trả nhà ở với giá cắt cổ đã nhấn mạnh sự nhận thức về những tác động rộng lớn hơn này.

Về mặt kinh tế, khủng hoảng nhà ở có thể kìm hãm **di chuyển lao động và năng suất**. Khi người lao động, đặc biệt là những người trong các lĩnh vực quan trọng, không thể chi trả để sống gần nơi làm việc của họ, họ phải đối mặt với quãng đường đi lại dài hơn, chi phí đi lại tăng lên và giảm thời gian giải trí. Điều này có thể dẫn đến tỷ lệ vắng mặt cao hơn, mức độ hài lòng với công việc thấp hơn và giảm năng suất tổng thể. Đổi lại, các doanh nghiệp có thể gặp khó khăn trong việc thu hút và giữ chân nhân tài, đặc biệt ở các khu vực đô thị và khu công nghiệp có tốc độ tăng trưởng cao, có khả năng cản trở mở rộng kinh tế và đầu tư trực tiếp nước ngoài (Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI)). Hơn nữa, một phần đáng kể thu nhập hộ gia đình được chuyển sang chi phí nhà ở (thuê nhà hoặc trả góp) sẽ để lại ít thu nhập khả dụng hơn cho tiêu dùng, điều này có thể làm giảm nhu cầu nội địa và làm chậm tăng trưởng kinh tế. Sự phân bổ sai vốn vào bất động sản đầu cơ, như Thủ tướng đã ám chỉ, làm chuyển hướng nguồn lực khỏi các khoản đầu tư hiệu quả hơn vào các lĩnh vực khác của nền kinh tế.

Về mặt xã hội, nhu cầu nhà ở chưa được đáp ứng góp phần vào **bất bình đẳng gia tăng và phân tầng xã hội**. Khi quyền sở hữu tài sản ngày càng tập trung vào những người giàu có, khoảng cách giữa người giàu và người nghèo ngày càng mở rộng. Điều này có thể dẫn đến bất ổn xã hội, sự bất mãn và sự đổ vỡ của gắn kết cộng đồng. Việc không thể tiếp cận nhà ở tử tế cũng có tác động trực tiếp đến sức khỏe cộng đồng và giáo dục. Điều kiện sống đông đúc và kém chất lượng là nơi sinh sôi của bệnh tật và có thể ảnh hưởng tiêu cực đến sức khỏe tâm thần. Trẻ em lớn lên trong môi trường nhà ở không ổn định thường học kém ở trường, duy trì vòng luẩn quẩn của nghèo đói và hạn chế cơ hội trong tương lai của chúng (UNICEF Việt Nam).

Hơn nữa, khủng hoảng làm xói mòn **niềm tin và sự tự tin của công chúng** vào khả năng của chính phủ trong việc giải quyết các nhu cầu cơ bản của công dân. Khi một nhu cầu cơ bản như nhà ở trở nên không thể đạt được đối với đa số, nó có thể dẫn đến sự vỡ mộng rộng rãi. Tuyên bố mạnh mẽ của Thủ tướng phản ánh sự hiểu biết về sự xói mòn niềm tin này và sự cấp thiết phải khôi phục nó thông qua hành động quyết đoán. Hậu quả dài hạn bao gồm một xã hội kém ổn định hơn, giảm vốn xã hội và tiềm năng bất ổn chính trị nếu vấn đề vẫn không được giải quyết. Do đó, giải quyết thách thức nhà ở không thể chi trả không chỉ là một mệnh lệnh kinh tế mà còn là một bước quan trọng để đảm bảo công bằng xã hội, ổn định và phát triển quốc gia bền vững.

Sự công nhận khẩn cấp và mệnh lệnh chính sách của Chính phủ

Tuyên bố dứt khoát của Thủ tướng vào ngày 22 tháng 9 năm 2023, liên quan đến khả năng chi trả nhà ở và nhu cầu chưa được đáp ứng của người dân, báo hiệu sự công nhận khẩn cấp và cấp cao về mức độ nghiêm trọng của cuộc khủng hoảng này. Nhận định của ông, "Nếu giá bất động sản cứ bị thổi lên, người dân sẽ thấy giá nhà ở cứ tăng lên, tăng lên mãi, quá cao, và người dân sẽ không thể mua được," không chỉ là một

quan sát mà là một sự trình bày rõ ràng về một mệnh lệnh chính sách nhằm ổn định thị trường và đảm bảo khả năng tiếp cận nhà ở (VnExpress). Sự thừa nhận công khai này từ cấp cao nhất của chính phủ đã nâng vấn đề nhà ở từ một mối quan ngại thị trường thành một ưu tiên quốc gia, đòi hỏi hành động quyết đoán và toàn diện.

Sự tham gia trực tiếp của Thủ tướng, đặc biệt thông qua vai trò lãnh đạo của ông tại Ban Chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản, đã nhấn mạnh cam kết của chính phủ trong việc giải quyết thách thức cốt lõi. Lập trường chủ động này cho thấy sự chuyển dịch sang các chính sách can thiệp mạnh mẽ hơn nhằm khắc phục những thất bại của thị trường và đảm bảo an sinh xã hội. Việc nhấn mạnh vào "quyết tâm" của Thủ tướng, như được nêu bật trong chủ đề chính, bắt nguồn từ sự thừa nhận rằng động lực thị trường hiện tại là không bền vững và có hại cho phúc lợi của đa số công dân.

Sự công nhận khẩn cấp này chuyển thành một mệnh lệnh chính sách không chỉ kiềm chế các hoạt động đầu cơ mà còn tái cấu trúc cơ bản nguồn cung nhà ở để đáp ứng nhu cầu thực sự. Nó đòi hỏi việc đánh giá lại quy hoạch sử dụng đất, các ưu đãi phát triển và các cơ chế tài chính để ưu tiên xây dựng nhà ở giá cả phải chăng và nhà ở xã hội. Trọng tâm của chính phủ dự kiến sẽ chuyển sang đảm bảo rằng một phần đáng kể các dự án nhà ở mới phục vụ phân khúc thu nhập thấp và trung bình, thay vì chỉ tập trung vào các dự án cao cấp. Điều này bao gồm việc hợp lý hóa các thủ tục hành chính cho các dự án nhà ở giá cả phải chăng, cung cấp tín dụng ưu đãi cho các nhà phát triển các dự án đó và có thể cung cấp trợ cấp hoặc điều kiện vay ưu đãi cho người mua đủ điều kiện (Cổng thông tin điện tử Chính phủ Việt Nam).

Hơn nữa, sự công nhận của chính phủ mở rộng đến nhu cầu minh bạch và quản lý lớn hơn trong thị trường bất động sản để ngăn chặn thao túng giá cả và đảm bảo cạnh tranh công bằng. Điều này liên quan đến việc tăng cường các cơ chế giám sát, thực thi các luật hiện hành một cách nghiêm ngặt hơn và có thể đưa ra luật mới để kiểm soát các hoạt động đầu cơ. Những lời mạnh mẽ của Thủ tướng đóng vai trò như một tín hiệu rõ ràng cho cả các nhà phát triển và chính quyền địa phương rằng kỷ nguyên tăng giá không kiểm soát và bỏ qua nhu cầu nhà ở giá cả phải chăng đang đến hồi kết. Mệnh lệnh là rõ ràng: biến thị trường nhà ở thành một thị trường phục vụ các nhu cầu cơ bản của người dân, chứ không chỉ lợi ích của các nhà đầu cơ, từ đó trực tiếp giải quyết thách thức nghiêm trọng về nhà ở không thể chi trả và nhu cầu chưa được đáp ứng.

Động lực thị trường và vai trò của việc thổi giá đầu cơ

Bối cảnh thị trường bất động sản Việt Nam đang phát triển

Thị trường bất động sản Việt Nam, đặc biệt tại các trung tâm đô thị lớn như Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, đã trải qua những biến đổi đáng kể trong thập kỷ qua, đặc trưng bởi quá trình đô thị hóa nhanh chóng, tăng trưởng kinh tế và tầng lớp trung lưu mở rộng. Những động lực cơ bản này tạo ra nhu cầu nhà ở thực sự. Tuy nhiên, động lực thị trường phức tạp, vượt ra ngoài các nguyên tắc cung-cầu đơn thuần. Các yếu tố như khan hiếm đất đai ở các vị trí đắc địa, phát triển cơ sở hạ tầng và dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) đổ vào góp phần tạo áp lực tăng giá tài sản một cách tự nhiên (Vietnam Briefing). Đến tháng 9 năm 2025, dân số đô thị tiếp tục tăng, với ước tính 40% dân số quốc gia cư trú tại các khu vực đô thị, làm gia tăng nhu cầu về bất động sản dân cư, đặc biệt là nhà ở giá cả phải chăng (Tổng cục Thống kê Việt Nam). Sự chuyển dịch nhân khẩu học này, cùng với tốc độ tăng trưởng GDP trung bình luôn trên 6% trong những năm gần đây (dự báo trước năm 2025), thúc đẩy cả nhu cầu nhà ở thực sự và tâm lý đầu tư (Ngân hàng Thế giới).

Thị trường được phân khúc, với các căn hộ cao cấp và biệt thự sang trọng thường thu hút đầu tư đáng kể, trong khi nguồn cung nhà ở giá cả phải chăng lại khó đáp ứng nhu cầu. Dữ liệu từ Quý 2 năm 2025 cho thấy nguồn cung căn hộ mới tại Thành phố Hồ Chí Minh vẫn nghiêng nhiều về phân khúc trung cấp đến cao cấp, với dưới 10% được xếp vào loại nhà ở giá cả phải chăng (dưới 30 triệu VND/m^2) (Savills Việt Nam). Sự mất cân bằng này làm trầm trọng thêm cuộc khủng hoảng khả năng chi trả, vì tăng trưởng thu nhập trung bình, mặc dù mạnh mẽ, đã không theo kịp giá tài sản leo thang, đặc biệt trong các phân khúc đầu cơ. Mối quan ngại của Thủ tướng về giá nhà "100 triệu VND/m^2" trực tiếp phản ánh sự mất kết nối này, nhấn mạnh cách các động lực thị trường, khi không được kiểm soát, có thể dẫn đến sự chênh lệch nghiêm trọng giữa khả năng cung cấp nhà ở và khả năng tiếp cận kinh tế cho đa số dân số (VnExpress International).

Khung pháp lý, mặc dù đang phát triển, đôi khi gặp khó khăn trong việc quản lý hiệu quả việc sử dụng đất và phát triển, dẫn đến những bất cập có thể bị các hoạt động đầu cơ lợi dụng.

Cơ chế thổi giá đầu cơ trong nhà ở

Thổi giá đầu cơ trong thị trường nhà ở xảy ra khi giá tăng không phải do giá trị nội tại hoặc những thay đổi cơ bản về cung-cầu, mà chủ yếu là do người mua dự đoán giá sẽ tăng trong tương lai, tạo ra một lời tiên tri tự ứng nghiệm. Ở Việt Nam, hiện tượng này đặc biệt rõ ràng trong việc tích trữ đất và ôm dự án. Các nhà phát triển hoặc nhà đầu tư lớn mua những mảnh đất rộng lớn, thường là để đón đầu các dự án cơ sở hạ tầng hoặc thay đổi quy hoạch trong tương lai, và giữ chúng trong thời gian dài mà không phát triển ngay lập tức. Sự khan hiếm nhân tạo này, đặc biệt ở các khu vực được quy hoạch để phát triển, làm tăng đáng kể giá trị đất đai, sau đó chuyển thành chi phí cao hơn cho các dự án nhà ở sau này (CBRE Việt Nam). Đến tháng 9 năm 2025, các báo cáo tiếp tục nhấn mạnh các trường hợp các lô đất ở khu vực ngoại ô, từng là đất nông nghiệp, đã tăng giá 200-300% trong vòng 3-5 năm, chủ yếu do mua bán đầu cơ chứ không phải do tiến độ phát triển thực tế (JLL Việt Nam).

Một cơ chế khác liên quan đến việc "lướt sóng" bất động sản, nơi các nhà đầu tư mua các căn hộ, thường là mua trên giấy, với mục đích duy nhất là bán lại nhanh chóng với giá cao hơn trước khi hoàn thành hoặc ngay sau đó. Điều này tạo ra một vòng quay sở hữu nhanh chóng mà không làm tăng nguồn cung nhà ở thực tế dành cho cư dân dài hạn. "Tâm lý bầy đàn" đóng một vai trò quan trọng ở đây; khi giá leo thang, nhiều cá nhân bị cuốn vào thị trường, lo sợ sẽ bỏ lỡ những khoản lợi nhuận tiềm năng, càng thúc đẩy nhu cầu và leo thang giá. Điều này thường được khuếch đại bởi các nhà môi giới không chính thức và "cò mồi" tạo ra nhu cầu giả tạo, lan truyền tin đồn về việc tăng giá sắp xảy ra và tham gia vào các chiến thuật "mua theo nhóm" để đẩy giá bán ban đầu cho các dự án mới (Báo Thanh Niên). Tuyên bố của Thủ tướng về "thổi giá bất động sản" trực tiếp giải quyết hành vi đầu cơ này, vốn làm cho giá trị nhà ở tách rời khỏi khả năng chi trả của đại bộ phận dân chúng. Việc thiếu các cơ chế định giá minh bạch và dữ liệu công khai sẵn có về giá trị giao dịch ở một số phân khúc cũng tạo điều kiện thuận lợi cho các hoạt động đầu cơ, khiến các cơ quan quản lý khó đánh giá và can thiệp kịp thời.

Ảnh hưởng của tín dụng và dòng vốn đến đầu cơ nhà ở

Khả năng tiếp cận tín dụng và dòng vốn là những yếu tố quan trọng thúc đẩy lạm phát đầu cơ trên thị trường nhà ở. Ở Việt Nam, việc tiếp cận các khoản vay mua nhà tương đối dễ dàng, cùng với văn hóa coi bất động sản là một kênh đầu tư chính, đã góp phần làm cho thị trường trở nên quá nóng trong lịch sử. Các ngân hàng, thường rất muốn cho vay thế chấp các tài sản tăng giá, đã cung cấp tín dụng đáng kể cho cả các nhà phát triển và người mua cá nhân. Mặc dù dữ liệu chính thức về tỷ lệ chính xác các khoản vay mua nhà dành cho mục đích đầu cơ rất khó xác định, nhưng các bằng chứng giai thoại và quan sát thị trường vào tháng 9 năm 2025 cho thấy một phần đáng kể dòng vốn đổ vào bất động sản được thúc đẩy bởi đầu tư hơn là nhu cầu sử dụng ngay lập tức (Ngân hàng Nhà nước Việt Nam).

Các nhà phát triển thường dựa vào việc bán trước và tiền đặt cọc của khách hàng, thường được tài trợ bằng các khoản vay ngân hàng, để tài trợ cho việc xây dựng dự án. Mô hình này, mặc dù hiệu quả trong việc huy động vốn, có thể khuyến khích việc ra mắt dự án nhanh chóng và các chiến lược định giá mạnh mẽ, đặc biệt khi nhu cầu được cho là cao do lợi ích đầu cơ. Hơn nữa, dòng "tiền nóng" – vốn tìm kiếm lợi nhuận nhanh chóng – từ cả nguồn trong nước và quốc tế, có thể tác động không cân xứng đến giá trị tài sản ở các vị trí đắc địa. Vốn này thường bỏ qua các kênh đầu tư truyền thống, trực tiếp nhắm mục tiêu vào các tài sản bất động sản được coi là nơi trú ẩn an toàn hoặc cơ hội tăng trưởng cao. Các nỗ lực của chính phủ, như việc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam thắt chặt tín dụng vào lĩnh vực bất động sản và tăng cường giám sát việc phát hành trái phiếu của các nhà phát triển vào cuối năm 2022 và đầu năm 2023, nhằm kiềm chế hoạt động tài chính đầu cơ này (Reuters). Tuy nhiên, đến năm 2025, trong khi một số biện pháp đã làm mát một số phân khúc, thì nhu cầu đầu tư vào bất động sản cơ bản, đặc biệt là vào đất đai và các phân khúc cao cấp, vẫn mạnh mẽ, cho thấy vốn tiếp tục tìm kiếm các kênh vào lĩnh vực này, có thể thông qua các kênh ít được điều tiết hơn hoặc bằng cách tận dụng các tài sản hiện có. Mối quan tâm của Thủ tướng về "thổi giá bất động sản" có liên quan mật thiết đến việc vốn có thể được triển khai dễ dàng như thế nào để thu lợi nhuận đầu cơ hơn là để giải quyết nhu cầu nhà ở thực sự.

Các can thiệp của cơ quan quản lý và hiệu quả chống đầu cơ

Chính phủ Việt Nam, dưới sự lãnh đạo của Thủ tướng Phạm Minh Chính, đã thể hiện cam kết mạnh mẽ trong việc ổn định thị trường bất động sản và kiềm chế các hoạt động đầu cơ nhằm đảm bảo khả năng chi trả nhà ở. Đến tháng 9 năm 2025, nhiều biện pháp can thiệp pháp lý đã được thực hiện hoặc đang được xem xét. Các biện pháp này bao gồm kiểm soát chặt chẽ hơn quy hoạch sử dụng đất, tăng cường minh bạch trong các giao dịch tài sản và các biện pháp ngăn chặn đầu cơ đất đai. Ví dụ, các sửa đổi Luật Đất đai (có hiệu lực từ đầu năm 2025) nhằm hợp lý hóa các quy trình định giá đất và tăng cường khả năng tiếp cận thông tin đất đai của công chúng, khiến các đối tượng đầu cơ khó lợi dụng sự bất đối xứng thông tin hơn (Bộ Tài nguyên và Môi trường). Ngoài ra, chính phủ đã nghiên cứu các cơ chế đánh thuế đối với đất chưa phát triển hoặc tài sản để trống trong thời gian dài, một chiến thuật phổ biến trong việc đầu cơ đất đai, mặc dù chi tiết triển khai và hiệu quả vẫn đang được đánh giá.

Ngân hàng Nhà nước Việt Nam cũng đóng một vai trò quan trọng bằng cách điều chỉnh các chính sách tín dụng. Sau các giai đoạn tăng trưởng tín dụng nhanh chóng cho bất động sản, ngân hàng trung ương đã định kỳ thắt chặt các điều kiện cho vay, tăng trọng số rủi ro đối với các khoản vay bất động sản và giới hạn tỷ lệ nguồn vốn ngắn hạn được sử dụng cho các khoản vay dài hạn (Ngân hàng Nhà nước Việt Nam). Các biện pháp này được thiết kế để giảm dòng tín dụng giá rẻ thúc đẩy các giao dịch đầu cơ và tình trạng nợ đòn bẩy quá mức của nhà phát triển. Tuy nhiên, hiệu quả của các biện pháp can thiệp này thường bị thách thức bởi khả năng thích ứng của thị trường. Các nhà đầu cơ có thể chuyển sang các phương pháp tài chính thay thế, như trái phiếu doanh nghiệp hoặc cho vay tư nhân, hoặc tập trung vào các phân khúc ít bị ảnh hưởng bởi các hạn chế cho vay ngân hàng trực tiếp. Hơn nữa, việc thực thi các quy định có thể không nhất quán giữa các địa phương khác nhau, tạo ra các lỗ hổng có thể bị lợi dụng. "Quyết tâm" của Thủ tướng báo hiệu sự nhận thức rằng cần có một cách tiếp cận đa diện và bền vững, vượt ra ngoài các biện pháp nhỏ lẻ để đến một chiến lược toàn diện giải quyết cả các hạn chế về nguồn cung và áp lực đầu cơ về phía cầu đẩy giá lên "100 triệu VND/m^2" (VnExpress International). Việc xem xét liên tục Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản cũng tìm cách đưa ra các khung pháp lý mạnh mẽ hơn để quản lý thị trường và bảo vệ người tiêu dùng.

Hệ quả kinh tế - xã hội của bong bóng nhà ở đầu cơ

Sự gia tăng không kiểm soát của giá nhà ở do lạm phát đầu cơ mang lại những hệ quả kinh tế - xã hội sâu rộng, tác động trực tiếp đến phúc lợi của người dân nói chung và sự ổn định của nền kinh tế rộng lớn hơn. Như Thủ tướng Phạm Minh Chính đã nhấn mạnh, khi chi phí nhà ở đạt đến mức cắt cổ như "100 triệu VND/m^2," một bộ phận đáng kể dân số, đặc biệt là các chuyên gia trẻ, các gia đình thu nhập thấp đến trung bình và công nhân nhập cư, thực sự bị đẩy ra khỏi thị trường. Điều này tạo ra một cuộc khủng hoảng khả năng chi trả nhà ở nghiêm trọng, nơi giấc mơ sở hữu nhà trở thành điều không thể đạt được đối với nhiều người, dẫn đến bất bình đẳng xã hội gia tăng và tiềm ẩn bất ổn (Ngân hàng Thế giới tại Việt Nam). Đến tháng 9 năm 2025, các nghiên cứu tiếp tục cho thấy thu nhập hộ gia đình trung bình ở các thành phố lớn sẽ đòi hỏi một cá nhân phải tiết kiệm trong 20-30 năm, không chi tiêu bất kỳ khoản nào khác, để mua một căn hộ khiêm tốn trong phân khúc trung cấp, chứ chưa nói đến các tài sản đầu cơ cao cấp (Tổng cục Thống kê Việt Nam).

Ngoài những khó khăn cá nhân, bong bóng đầu cơ làm sai lệch phân bổ nguồn lực. Vốn có thể được đầu tư vào các lĩnh vực sản xuất của nền kinh tế, như sản xuất, công nghệ hoặc các doanh nghiệp vừa và nhỏ, thay vào đó lại được chuyển hướng vào bất động sản, tìm kiếm lợi nhuận nhanh chóng, thường là nhân tạo. Điều này có thể kìm hãm sự đổi mới và tăng trưởng kinh tế dài hạn. Một thị trường nhà ở được thúc đẩy bởi đầu cơ cũng tiềm ẩn rủi ro hệ thống đối với lĩnh vực tài chính. Nếu một bong bóng đầu cơ vỡ, một sự điều chỉnh mạnh trong giá trị tài sản có thể dẫn đến vỡ nợ diện rộng đối với các khoản vay thế chấp, tài sản không hoạt động của các ngân hàng và một cuộc khủng hoảng tài chính tiềm ẩn, như đã chứng kiến ở các nền kinh tế khác trên toàn cầu. Lập trường mạnh mẽ của Thủ tướng phản ánh sự hiểu biết rằng giá nhà ở cao không chỉ là một vấn đề kinh tế mà còn là một mối quan ngại về công bằng xã hội cơ bản. Việc công dân không thể mua nhà làm suy yếu sự ổn định xã hội, làm trầm trọng thêm khoảng cách giàu nghèo và có thể dẫn đến sự suy giảm chất lượng cuộc sống khi người dân buộc phải sống xa nơi làm việc hơn, phát sinh chi phí đi lại cao hơn và thời gian di chuyển dài hơn. Do đó, giải quyết lạm phát đầu cơ là rất quan trọng không chỉ cho sự ổn định kinh tế mà còn để thúc đẩy một xã hội công bằng và bền vững hơn.

Quyết tâm của Chính phủ và các chỉ thị chính sách

Sứ mệnh và tính cấp thiết rõ ràng của Thủ tướng

Chính phủ Việt Nam, dưới sự lãnh đạo kiên quyết của Thủ tướng Phạm Minh Chính, đã xác định một cách rõ ràng giá nhà ở cao là một vấn đề quốc gia cấp bách đòi hỏi hành động tức thì và quyết đoán. Những phát biểu trực tiếp và nhấn mạnh của Thủ tướng đã thể hiện rõ quyết tâm sâu sắc của chính phủ trong việc giải quyết cuộc khủng hoảng khả năng chi trả nhà ở, vốn đang đe dọa công bằng xã hội và ổn định kinh tế. Trong một cuộc họp then chốt của Ban Chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản vào ngày 22 tháng 9 năm 2025, Thủ tướng Chính đã làm rõ vấn đề cốt lõi một cách thẳng thắn: "Người dân thiếu nhà ở nhưng lại không có nhà để mua. Nếu một căn nhà có giá 100 triệu VND/m², thì làm sao người dân có thể mua được? Bao nhiêu người cần nhà nhưng giá nhà cao quá… Nếu giá bất động sản cứ bị thổi lên, người dân sẽ thấy giá nhà ở cứ tăng lên, tăng lên mãi, quá cao, và người dân sẽ không thể mua được" (Chính phủ Việt Nam). Tuyên bố này không chỉ là một sự quan sát mà là một mệnh lệnh mạnh mẽ cho việc can thiệp chính sách, báo hiệu sự chuyển đổi sang các biện pháp mạnh mẽ hơn để kiềm chế các hoạt động đầu cơ và đảm bảo khả năng tiếp cận nhà ở cho đông đảo người dân.

Mối quan ngại của Thủ tướng nhấn mạnh sự mất kết nối đáng kể giữa nguồn cung nhà ở và khả năng chi trả của công dân bình thường. Con số 100 triệu VND/m² (khoảng 4.000 USD/m² theo tỷ giá hối đoái hiện hành vào cuối năm 2025) đại diện cho một mức giá vượt xa tầm với của nhiều người, đặc biệt ở các trung tâm đô thị lớn như Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Tình hình này, như Thủ tướng đã nhấn mạnh, có nguy cơ làm trầm trọng thêm bất bình đẳng xã hội và làm suy yếu cam kết của chính phủ trong việc cải thiện mức sống cho mọi công dân. Tính cấp thiết được truyền đạt qua các phát biểu của Thủ tướng đã thúc đẩy nhiều bộ ngành và chính quyền địa phương ưu tiên khả năng chi trả nhà ở trong kế hoạch chiến lược của họ. Điều này bao gồm việc tập trung trở lại vào phát triển nhà ở xã hội, thực hiện kiểm soát chặt chẽ hơn đối với các hoạt động thị trường bất động sản và khám phá các cơ chế tài chính sáng tạo để hỗ trợ người mua nhà (Bộ Xây dựng). Do đó, quyết tâm của chính phủ bắt nguồn từ sự thừa nhận rằng nhà ở không chỉ là một mặt hàng mà là một quyền cơ bản và là nền tảng của an sinh xã hội, đòi hỏi các chỉ thị chính sách mạnh mẽ để điều chỉnh sự mất cân bằng thị trường.

Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia toàn diện

Để đáp lại cuộc khủng hoảng nhà ở leo thang và những chỉ đạo rõ ràng của Thủ tướng, chính phủ đã bắt tay vào một chiến lược phát triển nhà ở quốc gia toàn diện nhằm tăng đáng kể nguồn cung nhà ở giá cả phải chăng và nhà ở xã hội. Chiến lược này là một trụ cột của quyết tâm của chính phủ nhằm đảm bảo rằng giá nhà ở trở nên dễ tiếp cận hơn đối với đa số dân số. Một chỉ đạo chính sách quan trọng trong chiến lược này là mục tiêu đầy tham vọng xây dựng ít nhất 1 triệu đơn vị nhà ở xã hội vào năm 2030, với các cột mốc quan trọng được đặt ra để hoàn thành vào năm 2027 (Kế hoạch nhà ở quốc gia). Sáng kiến này được thiết kế để trực tiếp giải quyết sự mất cân bằng cung-cầu, đặc biệt đối với những người có thu nhập thấp và công nhân trong các khu công nghiệp, những người bị ảnh hưởng nặng nề nhất bởi chi phí nhà ở theo giá thị trường quá cao.

Chiến lược bao gồm một số thành phần quan trọng. Thứ nhất, nó liên quan đến việc phân bổ quỹ đất đáng kể, cả đất thuộc sở hữu nhà nước và đất được thu hồi thông qua điều chỉnh quy hoạch đô thị, dành riêng cho các dự án nhà ở xã hội. Các chính quyền địa phương được ủy quyền xác định và chuẩn bị các lô đất phù hợp, đảm bảo rằng kết nối cơ sở hạ tầng và các dịch vụ thiết yếu được tích hợp vào các dự án này. Thứ hai, chính phủ đang tích cực thúc đẩy sự tham gia của khu vực tư nhân vào phát triển nhà ở xã hội thông qua nhiều ưu đãi khác nhau, bao gồm thuế suất ưu đãi, thủ tục hành chính hợp lý và tiếp cận các khoản vay lãi suất thấp từ các ngân hàng do nhà nước hậu thuẫn. Cách tiếp cận hợp tác này nhằm mục đích tận dụng hiệu quả và năng lực của các nhà phát triển tư nhân đồng thời đảm bảo rằng các dự án phù hợp với mục tiêu phúc lợi công cộng (Cơ quan xúc tiến đầu tư). Thứ ba, chiến lược nhấn mạnh các loại hình nhà ở đa dạng, bao gồm căn hộ cho thuê, các chương trình thuê mua và các lựa chọn mua thẳng, để phục vụ một phổ rộng hơn các mức thu nhập và nhu cầu nhà ở. Mục tiêu là tạo ra một thị trường nhà ở đa cấp, nơi các lựa chọn giá cả phải chăng có sẵn một cách dễ dàng, từ đó giảm áp lực lên thị trường cao cấp và góp phần ổn định giá tổng thể. Bản chất toàn diện của chiến lược này phản ánh cam kết sâu sắc của chính phủ đối với các giải pháp dài hạn cho khả năng chi trả nhà ở, vượt ra ngoài các can thiệp thị trường ngắn hạn để

thay đổi cơ cấu cơ bản trong việc cung cấp nhà ở.

Các can thiệp theo quy định để kiềm chế đầu cơ và thao túng giá cả

Quyết tâm của chính phủ trong việc chống lại giá nhà ở cao mở rộng đến các can thiệp quy định mạnh mẽ được thiết kế để kiềm chế đầu cơ và ngăn chặn thao túng giá nhân tạo trên thị trường bất động sản. Nhận thấy rằng các hoạt động đầu cơ góp phần đáng kể vào lạm phát giá, các chỉ thị của Thủ tướng đã thúc đẩy việc phát triển và thực thi các quy định chặt chẽ hơn. Một chỉ thị chính sách chính liên quan đến việc tăng cường minh bạch trong các giao dịch bất động sản. Các quy định mới, có hiệu lực từ đầu năm 2025, bắt buộc công khai giá giao dịch cho tất cả các giao dịch bán bất động sản, nhằm ngăn chặn các giao dịch không khai báo và giảm cơ hội thao túng giá. Động thái này nhằm mục đích cung cấp một bức tranh rõ ràng hơn về giá trị thị trường thực tế, khiến các nhà phát triển và nhà môi giới khó thổi phồng giá một cách giả tạo hơn (Bộ Tài chính).

Hơn nữa, chính phủ đã tăng cường giám sát các nhà phát triển và nhà môi giới bất động sản. Các chỉ thị chính sách bao gồm các yêu cầu cấp phép nghiêm ngặt hơn, kiểm toán thường xuyên về tài chính dự án và các hoạt động bán hàng, và các hình phạt nghiêm khắc đối với các vi phạm như quảng cáo sai sự thật, phí không được tiết lộ hoặc thông đồng để ấn định giá. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, phối hợp với Bộ Xây dựng, cũng đã thực hiện kiểm soát tín dụng chặt chẽ hơn đối với cho vay bất động sản, đặc biệt đối với các khoản đầu tư đầu cơ. Điều này bao gồm việc tăng tài sản có trọng số rủi ro đối với một số loại khoản vay bất động sản và giới hạn tỷ lệ phần trăm quỹ ngắn hạn mà các ngân hàng có thể sử dụng cho vay bất động sản dài hạn. Mục tiêu là làm nguội thị trường quá nóng bằng cách giảm khả năng tiếp cận tín dụng dễ dàng cho mục đích đầu cơ, từ đó ngăn chặn sự leo thang giá nhanh chóng do đòn bẩy tài chính chứ không phải nhu cầu thực sự (Ngân hàng Nhà nước Việt Nam). Ngoài ra, chính phủ đang nghiên cứu việc thực hiện một hệ thống thuế tài sản lũy tiến, trong đó thuế cao hơn được áp dụng đối với sở hữu nhiều tài sản hoặc tài sản bị bỏ trống trong thời gian dài. Mặc dù vẫn đang được xem xét, chỉ thị chính sách này nhằm mục đích ngăn chặn việc tích trữ tài sản để đầu cơ và khuyến khích sử dụng hiệu quả hơn nguồn cung nhà ở hiện có. Các biện pháp quản lý này thể hiện một cam kết mạnh mẽ của chính phủ trong việc thúc đẩy một thị trường bất động sản lành mạnh hơn, minh bạch hơn và ít đầu cơ hơn, trực tiếp giải quyết những lo ngại của Thủ tướng về lạm phát giá.

Điều chỉnh chính sách tài chính và tín dụng để tiếp cận nhà ở

Để bổ sung cho các biện pháp về phía cung và quy định của mình, chính phủ cũng đã thực hiện các điều chỉnh chính sách tài chính và tín dụng quan trọng nhằm cải thiện khả năng tiếp cận nhà ở cho công dân, đặc biệt là những người có thu nhập thấp và trung bình. Đây là một khía cạnh quan trọng trong quyết tâm của chính phủ nhằm làm cho nhà ở trở nên phải chăng. Một chỉ đạo chính sách quan trọng trong lĩnh vực này là việc thiết lập các gói tín dụng chuyên dụng với lãi suất ưu đãi cho người mua nhà ở xã hội và các nhà phát triển. Ví dụ, các ngân hàng thương mại nhà nước đã được chỉ đạo phân bổ các hạn mức tín dụng cụ thể, tổng cộng hàng nghìn tỷ VND, cung cấp lãi suất thấp hơn đáng kể so với lãi suất thị trường cho những người vay đủ điều kiện mua nhà ở xã hội hoặc cho các nhà phát triển thực hiện các dự án như vậy (Cổng thông tin điện tử Chính phủ). Các gói này thường có thời gian trả nợ dài hơn và các yêu cầu về tài sản thế chấp linh hoạt hơn, biến việc sở hữu nhà trở thành một khả năng hữu hình cho một nhóm dân số trước đây bị loại khỏi thị trường.

Ngoài nhà ở xã hội, chính phủ cũng đang nghiên cứu các cơ chế để hỗ trợ những người mua nhà lần đầu trên thị trường rộng lớn hơn. Điều này bao gồm tiềm năng trợ cấp lãi suất hoặc các chương trình bảo lãnh thế chấp, đặc biệt đối với các tài sản dưới một ngưỡng giá nhất định. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, phối hợp với Bộ Tài chính, đang xem xét các đề xuất điều chỉnh tỷ lệ cho vay trên giá trị (loan-to-value ratios) và giới hạn nợ trên thu nhập (debt-to-income limits) cho người mua nhà lần đầu, nhằm cân bằng giữa việc cho vay thận trọng và tạo điều kiện tiếp cận tín dụng. Hơn nữa, chính phủ đang tích cực thúc đẩy việc phát triển một chương trình tiết kiệm nhà ở mạnh mẽ, khuyến khích công dân tiết kiệm để sở hữu nhà với các khoản đóng góp đối ứng hoặc ưu đãi thuế tiềm năng của chính phủ. Công cụ lập kế hoạch tài chính dài hạn này được thiết kế để trao quyền cho các cá nhân tích lũy đủ vốn để trả trước, từ đó giảm sự phụ thuộc của họ vào các khoản vay thương mại lãi suất cao (Chiến lược tài chính quốc gia). Những điều chỉnh chính sách tài chính và tín dụng này phản ánh một cách tiếp cận đa chiều đối với khả năng chi trả, giải quyết cả nguồn

cung nhà ở giá cả phải chăng và khả năng tài chính của những người mua nhà tiềm năng, trực tiếp đáp ứng lời kêu gọi của Thủ tướng về các giải pháp hữu hình cho giá nhà ở cao.

Cải cách hành chính và giám sát thực hiện

Quyết tâm của chính phủ trong việc giải quyết giá nhà ở cao còn được thể hiện thông qua những cải cách hành chính quan trọng và cơ chế giám sát thực hiện được tăng cường. Nhận thấy rằng các rào cản quan liêu và sự kém hiệu quả có thể cản trở sự phát triển nhà ở và làm tăng chi phí, Thủ tướng đã chỉ đạo hợp lý hóa các thủ tục hành chính liên quan đến phân bổ đất đai, phê duyệt dự án và giấy phép xây dựng. Các chỉ thị chính sách hiện nay nhấn mạnh cách tiếp cận "một cửa" đối với các dự án nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội và nhà ở giá cả phải chăng, nhằm giảm thời gian xử lý từ vài tháng xuống vài tuần. Điều này liên quan đến việc phối hợp tốt hơn giữa các cơ quan chính phủ khác nhau, số hóa quy trình nộp đơn và thiết lập các chỉ số hiệu suất rõ ràng cho chính quyền địa phương trong việc đẩy nhanh phê duyệt (Văn phòng Chính phủ). Mục tiêu là cắt giảm các chi phí không chính thức và sự chậm trễ thường được chuyển sang người mua nhà, từ đó góp phần giảm giá nhà ở tổng thể.

Hơn nữa, chính phủ đã tăng cường đáng kể năng lực giám sát và theo dõi để đảm bảo thực hiện hiệu quả các chính sách nhà ở và buộc các thực thể liên quan phải chịu trách nhiệm. Một lực lượng đặc nhiệm liên bộ chuyên biệt, trực tiếp báo cáo cho Văn phòng Thủ tướng, đã được thành lập để theo dõi tiến độ các dự án nhà ở xã hội, theo dõi xu hướng thị trường bất động sản và xác định các nút thắt cổ chai tiềm ẩn hoặc không tuân thủ. Lực lượng đặc nhiệm này được trao quyền để tiến hành kiểm tra thường xuyên, xem xét tài chính dự án và đánh giá tác động của các can thiệp chính sách. Các cơ chế báo cáo công khai cũng đã được tăng cường, với các cập nhật thường xuyên về nguồn cung nhà ở, giá cả và các chỉ số khả năng chi trả được cung cấp cho công chúng, thúc đẩy tính minh bạch cao hơn và cho phép công chúng giám sát các nỗ lực của chính phủ (Ban Chỉ đạo Trung ương). Hơn nữa, các chính quyền địa phương hiện phải tuân theo các đánh giá hiệu suất dựa trên thành công của họ trong việc đạt được các mục tiêu nhà ở, đặc biệt là nhà ở xã hội, với các ưu đãi cho các địa phương hoạt động tốt và các biện pháp khắc phục cho những địa phương tụt hậu. Khuôn khổ mạnh mẽ này về cải cách hành chính và giám sát nghiêm ngặt nhấn mạnh cam kết không ngừng của chính phủ trong việc biến các chỉ thị chính sách của mình thành kết quả hữu hình, đảm bảo rằng tầm nhìn của Thủ tướng về nhà ở dễ tiếp cận và giá cả phải chăng cho mọi công dân được thực hiện hiệu quả.

Tác động kinh tế của tình trạng nhà ở không đủ khả năng

Giảm tiêu dùng và tiết kiệm hộ gia đình

Chi phí nhà ở leo thang, như mối lo ngại của Thủ tướng Phạm Minh Chính về giá cả đạt "100 triệu/m^2" (khoảng 4.000 USD/m^2 theo tỷ giá hối đoái hiện tại) và khiến nhà ở không thể đạt được đối với công dân bình thường, trực tiếp hạn chế ngân sách hộ gia đình, dẫn đến giảm đáng kể tiêu dùng tùy ý và tiết kiệm (Phạm, 2023). Khi một phần đáng kể thu nhập của hộ gia đình được phân bổ cho chi phí nhà ở—cho dù là tiền thuê nhà hay trả góp—thì ít vốn hơn còn lại cho các hàng hóa và dịch vụ khác. Hiện tượng này, thường được gọi là "gánh nặng chi phí nhà ở," có thể khiến các hộ gia đình chi 30% hoặc hơn tổng thu nhập của họ cho nhà ở, với các hộ gia đình bị gánh nặng nghiêm trọng vượt quá 50% (Trung tâm Nghiên cứu Nhà ở của Đại học Harvard, 2023).

Trong một nền kinh tế như Việt Nam, nơi tầng lớp trung lưu đang phát triển là động lực chính của nhu cầu nội địa, việc thắt chặt tài chính hộ gia đình như vậy có thể gây ra những hiệu ứng lan tỏa rộng khắp. Giảm chi tiêu cho hàng hóa bán lẻ, giải trí, giáo dục, chăm sóc sức khỏe và các dịch vụ không thiết yếu khác trực tiếp tác động đến nhiều lĩnh vực khác nhau của nền kinh tế, làm chậm tốc độ tăng trưởng ở những khu vực này. Ví dụ, nếu các gia đình dành một phần ngày càng tăng thu nhập của họ cho nhà ở, họ có thể trì hoãn việc mua các mặt hàng lâu bền như ô tô hoặc thiết bị gia dụng, hoặc cắt giảm các hoạt động giải trí, từ đó làm giảm hoạt động kinh tế tổng thể. Điều này có thể dẫn đến doanh thu giảm cho các doanh nghiệp, có khả năng dẫn đến giảm đầu tư, tạo việc làm chậm hơn và thậm chí sa thải trong các ngành công nghiệp hướng tới người tiêu dùng (Quỹ Tiền tệ Quốc tế, 2022).

Hơn nữa, sự xói mòn tiết kiệm hộ gia đình có những tác động dài hạn sâu sắc. Tiết kiệm rất quan trọng đối với an ninh tài chính cá nhân, cho phép đầu tư vào giáo dục, khởi nghiệp hoặc cung cấp một bộ đệm

chống lại các cú sốc kinh tế. Khi chi phí nhà ở chiếm một tỷ lệ thu nhập không cân xứng, các hộ gia đình gặp khó khăn trong việc xây dựng quỹ khẩn cấp hoặc tiết kiệm cho các mục tiêu tương lai, bao gồm cả nghỉ hưu. Điều này không chỉ làm tăng tính dễ bị tổn thương về tài chính mà còn làm giảm nguồn vốn nội địa có sẵn để đầu tư kinh tế rộng lớn hơn. Một nghiên cứu của Ngân hàng Dự trữ Liên bang New York chỉ ra rằng chi phí nhà ở cao có thể làm giảm tiêu dùng ngoài nhà ở tới 2,5% đối với người thuê nhà và 1,5% đối với chủ nhà (Garriga & Hedlund, 2021). Mặc dù các số liệu cụ thể cho Việt Nam vẫn đang được đưa ra, nhưng tuyên bố của Thủ tướng nhấn mạnh mối lo ngại ngày càng tăng rằng quỹ đạo hiện tại của giá nhà ở là không bền vững đối với công dân bình thường, đe dọa chính nền tảng ổn định kinh tế hộ gia đình và tăng trưởng dựa trên tiêu dùng rộng lớn hơn. Việc "bao nhiêu người cần nhà nhưng giá nhà cao quá" không thể mua nhà trực tiếp kéo theo sự sụt giảm đáng kể tiềm năng tiêu dùng của quốc gia (Phạm, 2023).

Thách thức về thị trường lao động và di chuyển lực lượng lao động

Tình trạng nhà ở không đủ khả năng tạo ra những trở ngại đáng kể đối với hiệu quả thị trường lao động và khả năng di chuyển của lực lượng lao động, vốn rất quan trọng cho sự phát triển kinh tế bền vững. Khi giá nhà ở quá cao tại các trung tâm đô thị hoặc trung tâm kinh tế, người lao động, đặc biệt là những người có thu nhập thấp và trung bình, phải đối mặt với những thách thức lớn trong việc sống gần nơi làm việc của họ. Điều này buộc họ phải đi lại xa hơn từ các khu vực ngoại vi có giá cả phải chăng hơn, làm tăng chi phí và thời gian đi lại, đồng thời giảm năng suất và chất lượng cuộc sống (OECD, 2021). Quan sát của Thủ tướng rằng "dân làm sao có tiền mua được" ở mức 100 triệu VND/m² trực tiếp ngụ ý rằng nhiều người lao động không thể chi trả để sống ở nơi tập trung nhiều việc làm (Phạm, 2023).

Sự mất cân bằng về địa lý giữa nhà ở giá cả phải chăng và cơ hội việc làm này có thể dẫn đến tình trạng thiếu lao động trong các ngành hoặc khu vực quan trọng, ngay cả trong bối cảnh tăng trưởng việc làm chung. Những người lao động dịch vụ thiết yếu, như giáo viên, chuyên gia chăm sóc sức khỏe và nhân viên an ninh công cộng, những người thường có thu nhập vừa phải, có thể thấy không thể cư trú trong các cộng đồng mà họ phục vụ. Điều này có thể làm giảm chất lượng dịch vụ công cộng và cản trở sức sống kinh tế địa phương. Đối với các doanh nghiệp, việc không thể thu hút và giữ chân nhân tài do chi phí nhà ở cao có thể dẫn đến áp lực lương tăng, chi phí tuyển dụng cao hơn và giảm khả năng cạnh tranh. Các công ty có thể gặp khó khăn trong việc mở rộng hoặc thậm chí duy trì hoạt động nếu lực lượng lao động của họ không thể chi trả để sống gần đó, có khả năng buộc họ phải di chuyển đến các khu vực có chi phí nhà ở thấp hơn, điều này có thể không tối ưu cho hoạt động kinh doanh hoặc chuỗi cung ứng của họ (Hiệp hội Xây dựng Nhà ở Quốc gia, 2023).

Hơn nữa, giảm khả năng di chuyển của lực lượng lao động kìm hãm sự đổi mới và năng động kinh tế. Người lao động ít có khả năng di chuyển để tận dụng các cơ hội việc làm tốt hơn hoặc để lấp đầy các khoảng trống kỹ năng quan trọng nếu chi phí di chuyển và đảm bảo nhà ở quá cao. Điều này có thể dẫn đến sự phân bổ sai vốn nhân lực, nơi những người lao động lành nghề vẫn ở trong các vai trò hoặc khu vực kém năng suất hơn đơn giản vì họ không thể chi trả để di chuyển đến các khu vực có nhu cầu cao hơn về kỹ năng của họ. Ngân hàng Thế giới đã liên tục nhấn mạnh rằng thị trường lao động hiệu quả, đặc trưng bởi tính di động cao, rất quan trọng đối với tăng trưởng năng suất và khả năng phục hồi kinh tế ở các nền kinh tế đang phát triển (Ngân hàng Thế giới, 2023). Cuộc khủng hoảng nhà ở hiện tại ở Việt Nam, như Thủ tướng đã nói rõ, có nguy cơ làm suy yếu những động lực cơ bản này của tiến bộ kinh tế bằng cách tạo ra các rào cản đối với nơi mọi người có thể sống và làm việc hiệu quả.

Ổn định kinh tế vĩ mô và trở ngại tăng trưởng

Sự gia tăng liên tục của giá nhà ở, đặc biệt khi được thúc đẩy bởi đầu cơ chứ không phải nhu cầu cơ bản, đặt ra những rủi ro đáng kể đối với sự ổn định kinh tế vĩ mô và tăng trưởng kinh tế dài hạn. Cảnh báo của Thủ tướng Phạm Minh Chính về việc "thổi giá bất động sản lên" trực tiếp giải quyết những mối nguy hiểm của một thị trường bất động sản quá nóng, vốn có thể tạo ra bong bóng tài sản và phân bổ sai vốn (Phạm, 2023). Khi bất động sản trở thành một khoản đầu tư hấp dẫn quá mức do giá trị tăng nhanh, vốn có thể bị chuyển hướng từ các lĩnh vực sản xuất hiệu quả hơn của nền kinh tế, như sản xuất, công nghệ hoặc phát triển cơ sở hạ tầng, sang các hoạt động đầu cơ bất động sản. Điều này có thể dẫn đến tình trạng dư cung nhà ở cao cấp bị bỏ trống trong khi nhà ở giá cả phải chăng khan hiếm, như Thủ tướng đã ngụ ý: "Nhân

dân thiếu nhà ở nhưng lại không có nhà để mua."

Một bong bóng nhà ở, được thúc đẩy bởi đầu tư đầu cơ và tín dụng dễ dàng, có thể làm tăng giá trị tài sản vượt quá mức bền vững. Nếu bong bóng này vỡ, những hậu quả kinh tế có thể nghiêm trọng, như đã chứng kiến trong các cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu khác nhau. Một sự điều chỉnh đột ngột trong giá nhà ở có thể dẫn đến vỡ nợ thế chấp diện rộng, khó khăn tài chính cho các ngân hàng và các tổ chức cho vay khác, và mất niềm tin chung vào nền kinh tế. Điều này có thể gây ra một cuộc khủng hoảng tín dụng, khiến các doanh nghiệp khó tiếp cận tài chính để đầu tư và mở rộng, từ đó làm chậm tăng trưởng kinh tế (Quỹ Tiền tệ Quốc tế, 2023). Sự liên kết giữa lĩnh vực bất động sản với hệ thống tài chính có nghĩa là một sự suy thoái trong nhà ở có thể có những tác động hệ thống, ảnh hưởng đến bảng cân đối kế toán của các ngân hàng và có khả năng đòi hỏi chính phủ phải giải cứu, điều này gây căng thẳng cho tài chính công.

Hơn nữa, tình trạng nhà ở không đủ khả năng có thể làm giảm tăng trưởng kinh tế tổng thể bằng cách giảm tiềm năng hình thành doanh nghiệp mới và tinh thần kinh doanh. Chi phí sinh hoạt cao ở các trung tâm đô thị có thể ngăn cản các doanh nhân đầy tham vọng bắt đầu kinh doanh, vì họ phải đối mặt với chi phí hoạt động cao hơn và gặp khó khăn trong việc thu hút nhân viên. Điều này kìm hãm sự đổi mới và tạo việc làm, vốn rất quan trọng đối với một nền kinh tế năng động. Mối quan tâm của Thủ tướng về việc người dân không thể mua nhà nhấn mạnh một thách thức cơ bản đối với quỹ đạo tăng trưởng dài hạn của Việt Nam, vì một thị trường nhà ở lành mạnh và dễ tiếp cận là điều kiện tiên quyết cho một nền kinh tế ổn định và thịnh vượng (Ngân hàng Phát triển Châu Á, 2022). Sự phân bổ sai nguồn lực và tiềm năng bất ổn tài chính do thị trường bất động sản không được kiểm soát đại diện cho một trở ngại đáng kể đối với việc đạt được tăng trưởng kinh tế bền vững và toàn diện.

Gia tăng bất bình đẳng xã hội và phân hóa giàu nghèo

Tình trạng nhà ở không đủ khả năng làm trầm trọng thêm đáng kể bất bình đẳng xã hội và phân hóa giàu nghèo, tạo ra sự chia rẽ giữa những người sở hữu tài sản và những người không sở hữu, với những hậu quả kinh tế sâu sắc. Như Thủ tướng Phạm Minh Chính đã lưu ý, nếu "người dân không thể mua được" nhà ở do giá cả cắt cổ, điều đó có nghĩa là việc tích lũy tài sản thông qua quyền sở hữu tài sản ngày càng trở nên độc quyền (Phạm, 2023). Đối với những chủ nhà hiện có, đặc biệt là những người ở các khu vực đô thị đáng mơ ước, giá trị tài sản tăng có thể dẫn đến sự gia tăng đáng kể trong giá trị tài sản ròng của họ, thường mà không cần bất kỳ hoạt động kinh tế sản xuất nào từ phía họ. Điều này tạo ra một "hiệu ứng tài sản" nơi các chủ nhà cảm thấy giàu có hơn và có thể tăng tiêu dùng hoặc tận dụng tài sản của họ để đầu tư thêm.

Ngược lại, đối với những người không phải là chủ nhà, đặc biệt là các thế hệ trẻ và các hộ gia đình có thu nhập thấp hơn, giấc mơ sở hữu nhà ngày càng trở nên xa vời. Họ buộc phải phân bổ một phần lớn thu nhập của mình cho tiền thuê nhà, vốn không xây dựng vốn chủ sở hữu hoặc góp phần vào việc tích lũy tài sản dài hạn. Điều này tạo ra một khoảng cách ngày càng lớn trong việc tích lũy tài sản, nơi các chủ sở hữu tài sản được hưởng lợi từ các tài sản tăng giá, trong khi những người thuê nhà gặp khó khăn trong việc tiết kiệm để trả trước, thực sự khiến họ mắc kẹt trong một vòng luẩn quẩn thuê nhà. Sự phân tầng kinh tế này có thể dẫn đến giảm khả năng di chuyển xã hội, vì khả năng tiếp cận nhà ở trở thành yếu tố quyết định cơ hội kinh tế và chuyển giao tài sản giữa các thế hệ (Piketty, 2014).

Những tác động kinh tế của khoảng cách giàu nghèo ngày càng lớn này là đáng kể. Mức độ bất bình đẳng cao có thể dẫn đến giảm tổng cầu, vì các hộ gia đình có thu nhập thấp hơn có xu hướng tiêu dùng cận biên cao hơn nhưng bị hạn chế bởi nguồn lực hạn chế của họ, trong khi các hộ gia đình giàu có hơn có thể tiết kiệm một tỷ lệ lớn hơn thu nhập của họ. Nó cũng có thể thúc đẩy bất ổn xã hội và chính trị, vốn có hại cho một môi trường đầu tư ổn định và quy hoạch kinh tế dài hạn. Các nghiên cứu của các tổ chức như OECD đã liên tục chỉ ra rằng mức độ bất bình đẳng thu nhập và tài sản cao có liên quan đến tăng trưởng kinh tế chậm hơn và kém bền vững hơn (OECD, 2015). Mối quan tâm của Thủ tướng về việc người dân không thể mua nhà không chỉ là một vấn đề xã hội mà còn là một thách thức kinh tế quan trọng mà, nếu không được giải quyết, có thể làm suy yếu chương trình tăng trưởng toàn diện của Việt Nam và dẫn đến một xã hội kém gắn kết và kém hiệu quả hơn.

Căng thẳng tài chính của chính phủ và thách thức chính sách

Vấn đề nhà ở không đủ khả năng phổ biến, như được nhấn mạnh bởi lời kêu gọi hành động khẩn cấp của Thủ tướng, tạo áp lực tài chính đáng kể lên chính phủ và đặt ra những thách thức chính sách phức tạp. Khi một bộ phận đáng kể dân số không thể mua nhà theo giá thị trường, có áp lực ngày càng tăng buộc chính phủ phải can thiệp thông qua các chương trình nhà ở xã hội, trợ cấp và các chương trình hỗ trợ thuê nhà khác nhau (Phạm, 2023). Những can thiệp này, mặc dù cần thiết về mặt xã hội, đòi hỏi chi tiêu công đáng kể, làm chuyển hướng các quỹ có thể được phân bổ cho các lĩnh vực quan trọng khác như phát triển cơ sở hạ tầng, giáo dục hoặc chăm sóc sức khỏe. Ví dụ, chính phủ Việt Nam đã phác thảo các kế hoạch phát triển 1 triệu đơn vị nhà ở xã hội vào năm 2030, một nỗ lực lớn sẽ đòi hỏi đầu tư công và tư nhân đáng kể, có khả năng gây căng thẳng cho ngân sách quốc gia (Vietnam News, 2023).

Ngoài chi tiêu trực tiếp cho nhà ở, những tác động kinh tế của tình trạng không đủ khả năng cũng có thể ảnh hưởng đến doanh thu của chính phủ. Sự chậm lại trong tiêu dùng hộ gia đình do chi phí nhà ở cao có thể dẫn đến giảm doanh thu thuế giá trị gia tăng (VAT) và các loại thuế dựa trên tiêu dùng khác. Hơn nữa, nếu một thị trường bất động sản quá nóng dẫn đến suy thoái, thuế giao dịch bất động sản và các khoản phí liên quan có thể giảm mạnh, ảnh hưởng đến tài chính của chính quyền địa phương. Mối quan ngại của Thủ tướng về việc "thổi giá bất động sản lên" cũng ngụ ý khả năng bất ổn thị trường, điều này có thể đòi hỏi chính phủ phải can thiệp để ổn định lĩnh vực tài chính, như đã thấy trong các cuộc khủng hoảng toàn cầu trong quá khứ, gây thêm gánh nặng tài chính (Phạm, 2023).

Giải quyết tình trạng nhà ở không đủ khả năng đòi hỏi một cách tiếp cận chính sách đa diện, bao gồm cải cách sử dụng đất, hợp lý hóa các quy trình cấp phép,

Tác động xã hội của việc khó tiếp cận nhà ở

Làm trầm trọng thêm bất bình đẳng và phân tầng kinh tế xã hội

Chi phí nhà ở leo thang, đặc biệt rõ rệt ở Việt Nam với giá đạt 100 triệu VND mỗi mét vuông như Thủ tướng Phạm Minh Chính đã nhấn mạnh, làm sâu sắc thêm đáng kể bất bình đẳng và phân tầng kinh tế xã hội trong xã hội (VnExpress). Hiện tượng này tạo ra một sự phân chia rõ rệt giữa những người sở hữu tài sản, đặc biệt ở các vị trí đô thị đắc địa, và những người không sở hữu. Đối với những người thuộc nhóm trước, nhà ở đóng vai trò là phương tiện chính để tích lũy tài sản, với giá trị tài sản thường tăng nhanh hơn lạm phát hoặc tăng trưởng thu nhập trung bình. Điều này dẫn đến sự gia tăng đáng kể giá trị tài sản ròng cho chủ sở hữu nhà, củng cố thêm vị thế kinh tế của họ và cung cấp một bộ đệm chống lại suy thoái kinh tế (Ngân hàng Thế giới).

Ngược lại, các cá nhân và gia đình không thể tiếp cận nhà ở giá cả phải chăng bị loại trừ một cách có hệ thống khỏi cơ chế tạo ra của cải này. Họ thường bị buộc vào thị trường thuê nhà, nơi một phần đáng kể thu nhập của họ bị tiêu tốn bởi tiền thuê nhà, để lại rất ít chỗ cho tiết kiệm, đầu tư hoặc các hình thức tạo ra của cải khác. Ví dụ, ở các thành phố lớn của Việt Nam như Thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội, chi phí thuê nhà có thể chiếm 30-50% thu nhập của một hộ gia đình trung lưu, một con số thậm chí có thể cao hơn đối với các nhóm thu nhập thấp hơn (Savills Việt Nam). Áp lực tài chính này ngăn cản họ tích lũy vốn, khiến giấc mơ sở hữu nhà trở thành một thực tế ngày càng xa vời. Mối quan ngại của Thủ tướng rằng "người dân không có nhà để mua" trực tiếp phản ánh hố sâu ngày càng tăng này, nơi thị trường phục vụ các nhà đầu tư và những người giàu có, chứ không phải nhu cầu của người dân nói chung (VnExpress).

Việc không thể bước lên "nấc thang nhà ở" duy trì một vòng luẩn quẩn của bất lợi kinh tế. Con cái từ các gia đình không có tài sản ít có khả năng thừa hưởng tài sản đáng kể, có khả năng hạn chế cơ hội giáo dục và nghề nghiệp của chúng so với các bạn cùng trang lứa từ các gia đình giàu có hơn. Sự chuyển giao bất bình đẳng giữa các thế hệ này làm suy yếu nguyên tắc công lao và có thể dẫn đến một cấu trúc xã hội cứng nhắc hơn, nơi khả năng thăng tiến ngày càng trở nên khó khăn. Khoảng cách ngày càng lớn giữa những người có và không có nhà ở cũng có thể biểu hiện ở sự phân biệt không gian, với các khu vực giàu có trở thành những vùng đất độc quyền trong khi dân số thu nhập thấp bị đẩy ra rìa đô thị, làm trầm trọng thêm các phân chia xã hội và hạn chế khả năng tiếp cận các dịch vụ công cộng và tiện ích chất lượng (ADB).

Sức khỏe cộng đồng và phúc lợi suy giảm

Việc khó tiếp cận nhà ở và gánh nặng tài chính liên quan có tác động tiêu cực sâu sắc đến sức khỏe cộng đồng và phúc lợi tổng thể. Cuộc đấu tranh không ngừng để chi trả hoặc đảm bảo nhà ở đầy đủ tạo ra căng thẳng tâm lý, lo lắng và trầm cảm đáng kể ở các cá nhân và gia đình. Nỗi sợ bị đuổi nhà, áp lực trả tiền thuê cao hoặc việc không thể tìm được một ngôi nhà phù hợp có thể dẫn đến căng thẳng mãn tính, vốn đã được liên kết với một loạt các vấn đề sức khỏe thể chất, bao gồm bệnh tim mạch, hệ thống miễn dịch suy yếu và các vấn đề tiêu hóa (WHO). Trẻ em trong môi trường như vậy đặc biệt dễ bị tổn thương, trải qua tỷ lệ cao hơn các vấn đề sức khỏe tâm thần, chậm phát triển và kết quả học tập kém hơn do sự bất ổn và căng thẳng trong gia đình của chúng (UNICEF).

Ngoài sức khỏe tâm thần, việc khó tiếp cận nhà ở thường buộc mọi người vào các điều kiện sống dưới tiêu chuẩn hoặc quá đông đúc. Những môi trường này thường được đặc trưng bởi thông gió kém, vệ sinh không đầy đủ, tiếp xúc với các mối nguy hiểm môi trường như nấm mốc hoặc sâu bọ, và thiếu khả năng tiếp cận nước sạch. Các điều kiện như vậy là nơi sinh sôi của các bệnh truyền nhiễm, bệnh hô hấp và các biến chứng sức khỏe khác. Ví dụ, tình trạng quá tải có thể tạo điều kiện cho sự lây lan nhanh chóng của các bệnh truyền qua đường không khí, trong khi nhà ở ẩm ướt và nấm mốc có thể gây ra hoặc làm trầm trọng thêm bệnh hen suyễn và dị ứng (CDC). Tuyên bố của Thủ tướng về việc người dân cần nhà ở nhưng không thể chi trả đã nhấn mạnh một quyền cơ bản của con người đối với nhà ở đầy đủ, việc phủ nhận quyền này trực tiếp ảnh hưởng đến sức khỏe cộng đồng (VnExpress).

Hơn nữa, áp lực tài chính do chi phí nhà ở cao gây ra có thể khiến các hộ gia đình phải đánh đổi khó khăn, thường hy sinh các nhu cầu thiết yếu như thực phẩm bổ dưỡng, chăm sóc sức khỏe hoặc giáo dục để giữ một mái nhà trên đầu. Điều này có thể dẫn đến suy dinh dưỡng, chậm trễ điều trị y tế và giảm khả năng tiếp cận dịch vụ chăm sóc phòng ngừa, làm suy giảm thêm sức khỏe thể chất. Hậu quả dài hạn bao gồm chi phí chăm sóc sức khỏe tăng lên cho nhà nước và một lực lượng lao động kém năng suất. Ví dụ, một nghiên cứu trong bối cảnh các nước đang phát triển cho thấy các hộ gia đình chi hơn 50% thu nhập của họ cho nhà ở có khả năng báo cáo kết quả sức khỏe kém và giảm khả năng tiếp cận các dịch vụ y tế đáng kể hơn (Tạp chí Sức khỏe Đô thị). Do đó, giải quyết việc khó tiếp cận nhà ở không chỉ là một mệnh lệnh kinh tế mà còn là một can thiệp quan trọng vào sức khỏe cộng đồng.

Những hạn chế đối với sự di chuyển xã hội và tham gia kinh tế

Chi phí nhà ở cao là một rào cản đáng kể đối với sự di chuyển xã hội và hạn chế sự tham gia đầy đủ của các cá nhân vào nền kinh tế. Khi giá nhà ở quá cao, mọi người, đặc biệt là các chuyên gia trẻ và người lao động có thu nhập thấp đến trung bình, gặp khó khăn trong việc cư trú tại hoặc gần các trung tâm kinh tế nơi tập trung nhiều cơ hội việc làm tốt hơn, mức lương cao hơn và các tổ chức giáo dục tiên tiến. Điều này buộc họ phải đi lại xa, tốn kém từ các khu vực xa xôi, có giá cả phải chăng hơn, làm giảm thu nhập khả dụng, tăng thời gian đi lại và làm giảm chất lượng cuộc sống và năng suất tổng thể của họ (OECD). Ví dụ, tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, việc đi lại hàng ngày có thể kéo dài vài giờ, ảnh hưởng đến mức năng lượng của người lao động và thời gian dành cho gia đình, giải trí hoặc phát triển kỹ năng.

Sự mất cân bằng về địa lý giữa nhà ở giá cả phải chăng và các trung tâm việc làm này có thể dẫn đến "chảy máu chất xám" từ một số khu vực nhất định hoặc, ngược lại, ngăn cản những người lao động lành nghề chuyển đến các khu vực nơi chuyên môn của họ được cần đến nhất. Các công ty ở các thành phố có chi phí cao có thể gặp khó khăn trong việc thu hút và giữ chân nhân tài, đặc biệt là những người bắt đầu sự nghiệp hoặc có gia đình, vì chi phí sinh hoạt vượt quá mức tăng lương tiềm năng. Điều này có thể kìm hãm tăng trưởng kinh tế và đổi mới ở các khu vực đô thị trọng điểm. Mối quan ngại của Thủ tướng về việc "thổi giá bất động sản" trực tiếp giải quyết cách các biến dạng thị trường như vậy cản trở dòng chảy tự nhiên của lao động và vốn, cuối cùng gây hại cho nền kinh tế rộng lớn hơn (VnExpress).

Hơn nữa, việc khó tiếp cận nhà ở có thể cản trở các nỗ lực khởi nghiệp. Việc thành lập một doanh nghiệp thường đòi hỏi sự ổn định tài chính và khả năng tiếp cận vốn, vốn bị hạn chế nghiêm trọng khi một phần lớn thu nhập được dành cho nhà ở. Việc thiếu nhà ở giá cả phải chăng cũng ảnh hưởng đến khả năng tiếp cận giáo dục và dịch vụ chăm sóc sức khỏe chất lượng, vốn thường tập trung ở các khu vực đô thị đắt đỏ hơn. Các gia đình không thể chi trả nhà ở ở những khu vực này có thể buộc phải cho con cái học các trường có chất lượng thấp hơn hoặc phải đối mặt với thời gian đi lại dài hơn và chi phí cao hơn cho chăm sóc y tế,

làm hạn chế hơn nữa triển vọng tương lai của con cái họ và duy trì các chu kỳ bất lợi. Một báo cáo của Bộ Xây dựng tại Việt Nam chỉ ra rằng một phần đáng kể công nhân ở các khu công nghiệp gặp khó khăn trong việc tìm kiếm nhà ở giá cả phải chăng gần nơi làm việc của họ, dẫn đến tỷ lệ luân chuyển cao và giảm năng suất (Bộ Xây dựng Việt Nam). Điều này trực tiếp tác động đến khả năng cạnh tranh kinh tế của quốc gia và phúc lợi của lực lượng lao động.

Gánh nặng lên cơ sở hạ tầng đô thị và sự gắn kết cộng đồng

Việc một phần đáng kể dân số không đủ khả năng mua nhà ở các khu đô thị được quy hoạch tốt do giá cao đã tạo ra áp lực rất lớn lên cơ sở hạ tầng đô thị hiện có và có thể làm xói mòn nghiêm trọng sự gắn kết cộng đồng. Khi người dân bị đẩy ra khỏi các khu vực trung tâm, họ thường bị đẩy ra rìa đô thị hoặc vào các khu định cư không chính thức, dẫn đến quá trình đô thị hóa không có kế hoạch và thường rất nhanh chóng ở những khu vực này. Điều này tạo ra nhu cầu gia tăng đối với các dịch vụ công cộng—như giao thông vận tải, nước, vệ sinh, điện, trường học và cơ sở y tế—mà các khu vực ngoại vi này thường không đủ khả năng cung cấp (UN-Habitat). Ví dụ, sự phát triển nhanh chóng của các khu định cư không chính thức hoặc bán chính thức xung quanh các thành phố lớn của Việt Nam đã dẫn đến những thách thức đáng kể trong việc cung cấp cơ sở hạ tầng đầy đủ, dẫn đến tình trạng giao thông công cộng quá tải, mạng lưới tiện ích căng thẳng và tiện ích xã hội không đủ (Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội).

Tình trạng quá tải và thiếu cơ sở hạ tầng phù hợp có thể dẫn đến suy thoái điều kiện sống, từ đó có thể thúc đẩy sự phân mảnh xã hội. Khi các cộng đồng thiếu không gian công cộng đầy đủ, khu vực xanh hoặc dịch vụ dễ tiếp cận, cơ hội tương tác xã hội và xây dựng cộng đồng sẽ giảm đi. Cư dân có thể cảm thấy bị cô lập, và cảm giác thuộc về một cộng đồng gắn kết có thể suy yếu. Điều này đặc biệt đúng đối với công nhân nhập cư hoặc những người mới đến gặp khó khăn trong việc hòa nhập vào các cấu trúc xã hội hiện có do tình trạng nhà ở bấp bênh và tính chất tạm thời của các sắp xếp chỗ ở của họ (ILO). Việc Thủ tướng nhấn mạnh nhu cầu về nhà ở giá cả phải chăng ngụ ý thừa nhận rằng nhà ở ổn định là nền tảng để xây dựng các cộng đồng ổn định, gắn kết (VnExpress).

Hơn nữa, sự phân biệt không gian do chi phí nhà ở gây ra có thể làm trầm trọng thêm căng thẳng xã hội. Sự khác biệt về mức sống và khả năng tiếp cận tài nguyên giữa các khu vực giàu có và ít giàu có hơn có thể dẫn đến cảm giác bất công và bất mãn. Trong những trường hợp cực đoan, điều này có thể góp phần làm tăng tỷ lệ tội phạm và bất ổn xã hội, khi các cộng đồng bị gạt ra ngoài lề đấu tranh với cơ hội hạn chế và sự bất bình đẳng nhận thấy. Quy hoạch đô thị hiệu quả, bao gồm các quy định về nhà ở giá cả phải chăng, rất quan trọng để ngăn chặn những sự chia rẽ như vậy và thúc đẩy các thành phố toàn diện, kiên cường. Nếu không có nó, cấu trúc xã hội của các trung tâm đô thị có nguy cơ tan rã dưới áp lực của đầu cơ bất động sản không kiểm soát và việc khó tiếp cận nhà ở (Diễn đàn Đô thị Thế giới).

Tác động đến xu hướng nhân khẩu học và hình thành gia đình

Giá nhà ở cao gây áp lực đáng kể lên các xu hướng nhân khẩu học và mô hình hình thành gia đình, đặc biệt là ở các thế hệ trẻ ở Việt Nam. Gánh nặng tài chính về nhà ở thường dẫn đến việc trì hoãn hôn nhân và sinh con, vì các cặp vợ chồng trẻ trì hoãn các cột mốc quan trọng trong cuộc đời này cho đến khi họ có thể đảm bảo chỗ ở ổn định và giá cả phải chăng. Quan sát của Thủ tướng rằng "người dân không thể mua nhà" trực tiếp trở thành một trở ngại lớn cho những người trẻ tuổi lập kế hoạch tương lai (VnExpress). Nhiều người trẻ Việt Nam phải đối mặt với tình thế khó xử là lựa chọn giữa việc sở hữu nhà và lập gia đình, với lựa chọn trước thường đòi hỏi nhiều năm tiết kiệm hoặc sự hỗ trợ tài chính đáng kể từ cha mẹ.

Sự chậm trễ trong việc hình thành gia đình này góp phần làm giảm tỷ lệ sinh, có thể có những tác động dài hạn đến cấu trúc nhân khẩu học của Việt Nam, bao gồm dân số già hóa và lực lượng lao động suy giảm. Khi độ tuổi trung bình kết hôn lần đầu và sinh con tăng lên, tổng tỷ suất sinh có xu hướng giảm, có khả năng dẫn đến tình trạng thiếu lao động trong tương lai và gia tăng áp lực lên các hệ thống phúc lợi xã hội được thiết kế cho dân số trẻ hơn (Tổng cục Thống kê Việt Nam). Ví dụ, dữ liệu từ một số nền kinh tế Đông Á có chi phí nhà ở cao liên tục cho thấy tỷ suất sinh thấp hơn so với những nền kinh tế có thị trường nhà ở phải chăng hơn (UNFPA).

Hơn nữa, việc khó tiếp cận nhà ở có thể ảnh hưởng đến quy mô gia đình, với các cặp vợ chồng chọn ít con hơn mong muốn do hạn chế về không gian và chi phí nuôi gia đình quá cao trong môi trường đô thị đắt đỏ.

Việc không thể mua một ngôi nhà lớn hơn phù hợp cho một gia đình đang phát triển có thể là một yếu tố quyết định trong kế hoạch hóa gia đình. Xu hướng này cũng có thể tác động đến cấu trúc gia đình đa thế hệ truyền thống phổ biến trong văn hóa Việt Nam, khi việc sống chung nhiều thế hệ trở nên ít khả thi hơn trong các căn hộ nhỏ hơn, đắt tiền hơn. Áp lực tài chính cũng hạn chế khả năng của cha mẹ đầu tư vào giáo dục và phúc lợi của con cái, có khả năng duy trì các chu kỳ nghèo đói qua các thế hệ (UNICEF).

Những thách thức do chi phí nhà ở gây ra cũng ảnh hưởng đến việc chuyển giao tài sản giữa các thế hệ. Cha mẹ, thay vì tiết kiệm cho việc nghỉ hưu của riêng mình hoặc các khoản đầu tư khác, có thể cảm thấy bắt buộc phải hỗ trợ tài chính cho con cái trưởng thành của mình trong việc mua nhà, từ đó làm cạn kiệt nguồn lực của chính họ. Điều này tạo ra sự phụ thuộc có thể gây căng thẳng cho các mối quan hệ gia đình và ảnh hưởng đến an ninh tài chính của các thế hệ lớn tuổi. Hậu quả xã hội dài hạn bao gồm một hồ sơ nhân khẩu học kém năng động hơn, mất cân bằng lực lượng lao động tiềm ẩn và áp lực gia tăng lên các hệ thống hỗ trợ xã hội, tất cả đều bắt nguồn từ vấn đề cơ bản là việc khó tiếp cận nhà ở do giá cao.

Các chiến lược toàn diện cải cách thị trường nhà ở

Nâng cao nguồn cung và phát triển nhà ở giá cả phải chăng

Để giải quyết tình trạng thiếu hụt nghiêm trọng nhà ở giá cả phải chăng, như Thủ tướng Phạm Minh Chính đã nhấn mạnh, cần có một cách tiếp cận đa diện để tăng nguồn cung trên nhiều phân khúc khác nhau. Một chiến lược chính bao gồm việc mở rộng đáng kể các chương trình nhà ở xã hội, nhắm mục tiêu đến những người có thu nhập thấp, công nhân trong các khu công nghiệp và các gia đình trẻ hiện đang bị loại khỏi thị trường. Điều này bao gồm đầu tư trực tiếp của chính phủ vào xây dựng, cung cấp các khoản vay ưu đãi và ưu đãi thuế cho các nhà phát triển tư nhân sẵn sàng thực hiện các dự án nhà ở xã hội, và phân bổ đất thuộc sở hữu nhà nước cụ thể cho các dự án này với chi phí thấp hoặc miễn phí (VietnamPlus). Mục tiêu đầy tham vọng của chính phủ là xây dựng 1 triệu đơn vị nhà ở xã hội vào năm 2030 nhấn mạnh cam kết này, đòi hỏi các thủ tục hành chính hợp lý và khung pháp lý rõ ràng để đẩy nhanh việc triển khai dự án và giảm các chi phí liên quan (VnExpress International).

Hơn nữa, các chiến lược nên tập trung vào việc đa dạng hóa các loại hình nhà ở và các mức giá. Điều này liên quan đến việc thúc đẩy phát triển các căn hộ nhỏ hơn, nhỏ gọn hơn và các giải pháp nhà ở mô-đun vốn tự thân có giá cả phải chăng hơn để xây dựng và mua. Khuyến khích chuyển đổi các tài sản thương mại không sử dụng hết hoặc các khu công nghiệp cũ thành các đơn vị dân cư, đặc biệt ở các trung tâm đô thị, cũng có thể góp phần tăng nguồn cung mà không cần mở rộng diện tích đô thị. Quan hệ đối tác công tư (PPP) rất quan trọng ở đây, tận dụng hiệu quả và vốn của khu vực tư nhân đồng thời đảm bảo các dự án phù hợp với mục tiêu nhà ở công cộng. Ví dụ, sự đóng góp đất đai từ nhà nước có thể được kết hợp với đầu tư tư nhân để xây dựng, với các hạn ngạch đã thỏa thuận cho các đơn vị giá cả phải chăng. Chính phủ cũng có thể nghiên cứu các mô hình tài chính sáng tạo, như trái phiếu nhà ở hoặc các quỹ nhà ở chuyên dụng, để thu hút vốn dài hạn cho các dự án nhà ở giá cả phải chăng quy mô lớn (Ngân hàng Thế giới).

Để đảm bảo tính bền vững và chất lượng của nhà ở giá cả phải chăng, các cơ chế giám sát mạnh mẽ là điều cần thiết. Điều này bao gồm các tiêu chí rõ ràng để lựa chọn người hưởng lợi, quy trình phân bổ minh bạch và kiểm tra thường xuyên để ngăn chặn việc lạm dụng hoặc bán lại trái phép các đơn vị được trợ cấp. Thiết lập một cơ sở dữ liệu nhà ở quốc gia có thể giúp giám sát động lực cung và cầu, xác định các khu vực có nhu cầu lớn nhất và theo dõi tiến độ các sáng kiến nhà ở giá cả phải chăng. Mục tiêu không chỉ là xây dựng thêm nhà ở mà còn là tạo ra các cộng đồng hòa nhập, được quy hoạch tốt với khả năng tiếp cận các dịch vụ và cơ sở hạ tầng thiết yếu, từ đó cải thiện chất lượng cuộc sống tổng thể cho cư dân (Ngân hàng Phát triển Châu Á).

Kiềm chế đầu cơ và ổn định giá thị trường

Mối quan ngại của Thủ tướng về việc "thổi phồng" giá bất động sản đòi hỏi các biện pháp quyết liệt để kiềm chế các hoạt động đầu cơ làm tăng giá trị nhà ở một cách giả tạo, khiến chúng không thể đạt được đối với người dân bình thường. Một chiến lược quan trọng bao gồm việc thực hiện các chính sách thuế chặt chẽ hơn đối với các giao dịch tài sản và quyền sở hữu. Điều này có thể bao gồm thuế lãi vốn cao hơn đối với các tài sản được bán trong thời gian ngắn (ví dụ, dưới 2-3 năm sở hữu), không khuyến khích việc lướt

sóng nhanh. Ngoài ra, một hệ thống thuế tài sản lũy tiến, trong đó thuế cao hơn được áp dụng đối với việc sở hữu nhiều tài sản hoặc các tài sản bỏ trống, có thể không khuyến khích việc tích trữ và khuyến khích sử dụng hiệu quả nguồn cung nhà ở. Ví dụ, một mức thuế bậc thang dựa trên số lượng tài sản sở hữu có thể làm cho đầu tư đầu cơ kém hấp dẫn hơn, giải phóng các đơn vị cho người mua nhà thực sự (OECD).

Một khía cạnh quan trọng khác là thắt chặt các chính sách tín dụng liên quan đến bất động sản. Điều này liên quan đến việc chỉ đạo các ngân hàng áp đặt các tiêu chí cho vay chặt chẽ hơn đối với việc mua nhà thứ hai hoặc thứ ba, tăng yêu cầu đặt cọc và giới hạn tỷ lệ cho vay trên giá trị đối với các tài sản đầu tư. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam có thể ban hành các chỉ thị để giới hạn tỷ lệ phần trăm tổng danh mục cho vay của ngân hàng có thể được phân bổ cho bất động sản, từ đó giảm dòng tín dụng dễ dàng vào lĩnh vực này và làm nguội một thị trường quá nóng. Giám sát và điều tiết việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp của các nhà phát triển bất động sản cũng rất quan trọng, vì những trái phiếu này đôi khi đã được sử dụng như một phương tiện để bỏ qua các quy định cho vay ngân hàng truyền thống và thúc đẩy các dự án đầu cơ (Nikkei Asia).

Hơn nữa, việc tăng cường minh bạch thị trường và khả năng sẵn có của dữ liệu có thể trao quyền cho người mua và ngăn chặn các hành vi bất hợp pháp. Thiết lập một cơ sở dữ liệu giao dịch bất động sản tập trung, có thể truy cập công khai sẽ cho phép những người mua tiềm năng xem xét giá giao dịch thực tế, ngăn chặn các nhà phát triển hoặc nhà môi giới thổi phồng giá chào bán một cách giả tạo. Các biện pháp chống rửa tiền thông qua bất động sản, như các yêu cầu báo cáo chặt chẽ hơn đối với các giao dịch tài sản lớn và tăng cường thẩm định đối với người mua, cũng rất cần thiết để đảm bảo tính toàn vẹn của thị trường. Chính phủ cũng có thể xem xét áp đặt các hạn chế tạm thời đối với quyền sở hữu nước ngoài ở một số phân khúc hoặc khu vực nhất định nếu vốn nước ngoài đầu cơ được xác định là một động lực đáng kể làm tăng giá, mặc dù điều này phải được cân bằng với việc thu hút đầu tư hợp pháp (Transparency International).

Tăng cường khung pháp lý và minh bạch

Một khung pháp lý mạnh mẽ và minh bạch là nền tảng cho một thị trường nhà ở lành mạnh, ngăn chặn các hành vi lạm dụng và thúc đẩy niềm tin của công chúng. Hệ thống hiện tại thường đối mặt với những thách thức liên quan đến các thủ tục hành chính phức tạp, thiếu minh bạch trong định giá đất và tiềm năng tham nhũng, góp phần làm tăng chi phí phát triển và cuối cùng là giá nhà ở cao hơn. Một chiến lược cải cách toàn diện phải ưu tiên hợp lý hóa toàn bộ quy trình thu hồi đất, phê duyệt dự án và giấy phép xây dựng. Điều này liên quan đến việc số hóa các quy trình nộp đơn, thiết lập các thỏa thuận mức dịch vụ rõ ràng cho các cơ quan chính phủ và triển khai cách tiếp cận "một cửa" để giảm bớt các rào cản quan liêu và sự chậm trễ (UNDP).

Minh bạch trong định giá đất là tối quan trọng. Hệ thống hiện tại, có thể không rõ ràng và dễ bị đàm phán, thường dẫn đến giá đất bị thổi phồng, một thành phần đáng kể trong chi phí nhà ở. Việc triển khai một phương pháp định giá đất tiêu chuẩn hóa, khách quan và công khai, có thể dựa trên các thẩm định độc lập và dữ liệu thị trường, sẽ đảm bảo sự công bằng và giảm cơ hội tìm kiếm lợi ích. Cập nhật thường xuyên các bảng giá đất và công khai quy hoạch sử dụng đất cũng rất quan trọng. Hơn nữa, việc tăng cường các biện pháp chống tham nhũng trong lĩnh vực bất động sản là rất quan trọng. Điều này bao gồm các hình phạt nghiêm khắc hơn đối với các quan chức liên quan đến các giao dịch đất đai hoặc phê duyệt dự án bất hợp pháp, kê khai tài sản bắt buộc đối với các công chức có liên quan và các cơ chế bảo vệ người tố giác mạnh mẽ (Ngân hàng Thế giới).

Các cải cách pháp lý cũng cần thiết để làm rõ quyền sở hữu tài sản, chuẩn hóa các điều khoản hợp đồng và tăng cường các cơ chế giải quyết tranh chấp. Điều này bao gồm việc xem xét và cập nhật Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản để giải quyết các thách thức thị trường đương đại, đảm bảo tính nhất quán và lấp đầy những khoảng trống hiện có. Ví dụ, các quy định rõ ràng hơn về quyền sở hữu căn hộ, khu vực chung và phí quản lý có thể ngăn ngừa tranh chấp và bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng. Việc thành lập các tòa án hoặc cơ quan trọng tài chuyên biệt về bất động sản có thể cung cấp giải quyết nhanh hơn và hiệu quả hơn các tranh chấp liên quan đến tài sản, từ đó giảm sự không chắc chắn và rủi ro pháp lý cho cả nhà phát triển và người mua nhà (Bộ Xây dựng Việt Nam). Hơn nữa, việc tham vấn công chúng thường xuyên về các thay đổi quy định được đề xuất có thể đảm bảo rằng các cải cách được thông tin tốt và giải quyết những mối quan ngại thực sự của tất cả các bên liên quan, từ các nhà phát triển đến

công chúng.

Cải cách chính sách tài chính nhà ở và tín dụng

Khả năng tiếp cận và chi phí tài chính nhà ở đóng vai trò then chốt trong việc xác định khả năng chi trả nhà ở. Để giải quyết mối quan ngại của Thủ tướng về giá cả cao, các cải cách toàn diện trong chính sách tài chính nhà ở và tín dụng là cần thiết để hỗ trợ những người mua nhà thực sự đồng thời ngăn chặn tăng trưởng tín dụng quá mức làm tăng đầu cơ. Một chiến lược quan trọng là mở rộng khả năng tiếp cận tín dụng giá cả phải chăng cho các hộ gia đình có thu nhập thấp và trung bình. Điều này có thể bao gồm việc thiết lập hoặc mở rộng các chương trình thế chấp được chính phủ hậu thuẫn với lãi suất ưu đãi cho những người mua nhà lần đầu, đặc biệt là những người mua nhà ở xã hội hoặc nhà ở dưới một ngưỡng giá nhất định. Ví dụ, một quỹ nhà ở chuyên dụng có thể cung cấp các khoản vay dài hạn, lãi suất thấp, giảm gánh nặng tài chính cho những người mua đủ điều kiện (Ngân hàng Nhà nước Việt Nam).

Đồng thời, cần có sự giám sát chặt chẽ hơn đối với tín dụng mở rộng cho các nhà phát triển bất động sản. Mặc dù các nhà phát triển cần tài chính, việc cho vay không kiểm soát có thể dẫn đến dư cung trong các phân khúc xa xỉ và giá đất bị thổi phồng. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam nên tiếp tục thực hiện các biện pháp thận trọng, chẳng hạn như tăng trọng số rủi ro đối với các khoản vay bất động sản, hạn chế sử dụng vốn ngắn hạn cho các dự án bất động sản dài hạn và theo dõi chặt chẽ sức khỏe tài chính của các nhà phát triển. Cách tiếp cận chủ động này giúp ngăn chặn rủi ro hệ thống đối với lĩnh vực ngân hàng và đảm bảo rằng tín dụng được chuyển đến phát triển nhà ở hiệu quả, theo nhu cầu chứ không phải các hoạt động đầu cơ (IMF).

Phát triển một thị trường tài chính nhà ở mạnh mẽ và đa dạng hơn cũng rất quan trọng. Điều này bao gồm khuyến khích sự phát triển của một thị trường thế chấp thứ cấp, cho phép các ngân hàng giảm thiểu rủi ro thế chấp và giải phóng vốn cho các khoản vay mới. Nghiên cứu các công cụ tài chính thay thế, chẳng hạn như quỹ tín thác đầu tư bất động sản (REITs) tập trung vào nhà ở giá cả phải chăng hoặc hợp tác xã nhà ở, cũng có thể mở rộng các nguồn đầu tư và cung cấp các mô hình sở hữu linh hoạt hơn. Hơn nữa, các chương trình giáo dục tài chính cho những người mua nhà tiềm năng có thể trao quyền cho họ đưa ra quyết định sáng suốt về thế chấp, tiết kiệm và quyền sở hữu tài sản, giảm khả năng dễ bị tổn thương của họ trước các hoạt động cho vay nặng lãi và sự biến động của thị trường. Mục tiêu là tạo ra một hệ sinh thái tài chính ổn định và toàn diện hỗ trợ phát triển nhà ở bền vững và quyền sở hữu nhà cho một phân khúc dân số rộng lớn hơn (Ngân hàng Phát triển Châu Á).

Tối ưu hóa sử dụng đất và quy hoạch đô thị cho nhà ở bền vững

Sử dụng đất và quy hoạch đô thị hiệu quả là nền tảng để đảm bảo một thị trường nhà ở bền vững và giá cả phải chăng, đặc biệt ở các khu vực đô thị hóa nhanh chóng. Những thách thức hiện tại về giá nhà ở cao thường bị trầm trọng hơn do phân bổ đất đai không hiệu quả, cơ sở hạ tầng không đầy đủ và phát triển đô thị phân mảnh. Một chiến lược toàn diện phải ưu tiên phát triển các quy hoạch tổng thể tích hợp nhu cầu nhà ở với cơ sở hạ tầng, bảo vệ môi trường và phát triển kinh tế. Điều này liên quan đến việc xác định các lô đất phù hợp cho nhà ở trong tương lai, đặc biệt là nhà ở giá cả phải chăng, và chủ động phát triển cơ sở hạ tầng cần thiết (đường xá, tiện ích, giao thông công cộng) để biến những khu vực này trở nên khả thi và hấp dẫn để phát triển (Bộ Xây dựng Việt Nam).

Cải cách quy định phân vùng là một thành phần quan trọng khác. Phân vùng linh hoạt cho phép mật độ cao hơn ở các khu vực đô thị có kết nối tốt có thể tăng đáng kể nguồn cung nhà ở mà không cần mở rộng đất đai đáng kể. Thúc đẩy các dự án phát triển hỗn hợp, kết hợp không gian dân cư, thương mại và giải trí, có thể tạo ra các cộng đồng sôi động, giảm thời gian đi lại và tối ưu hóa việc sử dụng đất. Cách tiếp cận này cũng hỗ trợ tầm nhìn của Thủ tướng bằng cách làm cho nhà ở dễ tiếp cận hơn trong các khu vực đô thị hiện có, thay vì đẩy phát triển ra rìa nơi chi phí cơ sở hạ tầng cao hơn và khả năng tiếp cận việc làm bị hạn chế. Chính phủ cũng nên tập trung vào việc tái phát triển các khu đô thị hiện có, bao gồm nâng cấp các khu định cư không chính thức hoặc hồi sinh các khu nhà ở cũ, để tối đa hóa hiệu quả sử dụng đất và cải thiện điều kiện sống (UN-Habitat).

Việc thực hiện các cơ chế thu hồi giá trị đất cũng có thể giúp tài trợ cho nhà ở và cơ sở hạ tầng. Điều này liên quan đến việc thu hồi một phần sự gia tăng giá trị đất đai do đầu tư công (ví dụ: các tuyến metro mới,

mở rộng đường) hoặc thay đổi quy hoạch. Các quỹ thu hồi này sau đó có thể được tái đầu tư vào các dự án nhà ở giá cả phải chăng hoặc cơ sở hạ tầng công cộng, tạo ra một chu kỳ tốt đẹp. Ví dụ, thuế cải thiện hoặc các chính sách phân vùng hòa nhập có thể yêu cầu các nhà phát triển đóng góp vào nhà ở giá cả phải chăng hoặc tiện ích công cộng để đổi lấy quyền phát triển. Hơn nữa, bảo vệ đất nông nghiệp và không gian xanh thông qua kiểm soát quy hoạch nghiêm ngặt là điều cần thiết để ngăn chặn sự phát triển đô thị không kiểm soát và đảm bảo tính bền vững môi trường, đồng thời giải phóng đất phù hợp một cách chiến lược cho phát triển nhà ở theo từng giai đoạn và có kế hoạch (Ngân hàng Thế giới).

Kết luận

Khủng hoảng nhà ở của Việt Nam, được thúc đẩy bởi quá trình đô thị hóa và mở rộng kinh tế nhanh chóng, đã đặt ra một thách thức to lớn đối với sự ổn định kinh tế - xã hội của quốc gia. Quyết sách can thiệp của Thủ tướng Phạm Minh Chính, được đánh dấu bằng một chiến lược toàn diện tập trung vào nhà ở xã hội, khả năng chi trả và cải cách quy định, đại diện cho một bước ngoặt quan trọng (Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia). Mặc dù vẫn còn những trở ngại đáng kể, bao gồm thu hồi đất, huy động vốn và các phức tạp quan liêu, nhưng các chỉ số ban đầu cho thấy một quỹ đạo tích cực. Cam kết của chính phủ trong việc cung cấp nhà ở giá cả phải chăng, cùng với những nỗ lực thu hút đầu tư tư nhân và hợp lý hóa các quy trình hành chính, đang dần định hình lại cảnh quan nhà ở. Thành công lâu dài của những sáng kiến này sẽ phụ thuộc vào ý chí chính trị bền vững, thực hiện hiệu quả và điều chỉnh chính sách thích ứng để đảm bảo rằng sự thịnh vượng kinh tế của Việt Nam là toàn diện và mang lại lợi ích cho mọi phân khúc dân số, đặc biệt là những người dễ bị tổn thương nhất trước tình trạng mất an toàn về nhà ở (Cập nhật kinh tế Việt Nam: Lĩnh vực bất động sản).

Tài liệu tham khảo

- Thông tấn xã Việt Nam, 2025. Thủ tướng Chính giải quyết tình trạng thiếu nhà ở Nguồn
- Bộ Xây dựng, 2024. Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia Nguồn
- Ngân hàng Thế giới, 2025. Cập nhật kinh tế Việt Nam: Lĩnh vực bất động sản Nguồn
- Hà Nội Times, 2025. Các dự án nhà ở xã hội đạt được đà phát triển Nguồn
- VnExpress International, 2025. Thách thức trên thị trường bất động sản Việt Nam Nguồn