

Bảng giá đất có đang đẩy giá nhà ở neo cao?

08:44 27/09/2025

Theo chuyên gia bất động sản, bảng giá đất tăng mạnh thời gian qua trở thành “điểm nghẽn” lớn nhất làm đội chi phí đầu vào của dự án bất động sản - một trong những nguyên nhân đẩy giá nhà ở liên tục neo cao.

Thời gian gần đây, giá nhà đất liên tục tăng cao vượt xa khả năng chi trả của người dân. Các chuyên gia nhận định, một trong những nguyên nhân "đẩy" giá nhà đất leo thang là do một số địa phương tăng mạnh bảng giá đất theo quy định của Luật Đất đai 2024 để tiệm cận thị trường. Điều này đã gây ra nhiều hệ lụy nghiêm trọng như tăng đột biến nghĩa vụ tài chính (tiền sử dụng đất, chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng...) của doanh nghiệp - đội chi phí đầu vào của dự án.

TS. Trần Xuân Lượng - Phó Viện trưởng Viện Nghiên cứu và Đánh giá thị trường bất động sản Việt Nam cho biết, để cấu thành giá nhà gồm nhiều yếu tố, trong đó có chi phí đầu vào dự án. Đặc biệt là tiền sử dụng đất, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng... chiếm 30-40% tổng chi phí phát triển dự án.

“Khi giá đất leo thang, chi phí đầu vào tăng mạnh, khiến tổng mức đầu tư đội lên đáng kể. Với các dự án ở đô thị lớn, chi phí đất còn chiếm tỷ lệ cao hơn, tạo sức ép lên giá bán cuối cùng. Đẩy giá nhà ở tăng cao”, TS Trần Xuân Lượng nói.

Cũng theo TS Trần Xuân Lượng, giá đất tăng cao thì doanh nghiệp bất động sản phải bỏ vốn nhiều hơn để thuê đất, dẫn đến áp lực vốn và gánh nặng tài chính (chi phí vay, chi phí cơ hội).

Bên cạnh đó, giá đất cao khiến chủ đầu tư khó đưa sản phẩm ra thị trường với mức giá hợp lý. Với phân khúc nhà ở thương mại, giá bán thường được đẩy lên cao, khó tiếp cận đối với người mua có nhu cầu thực.

Thậm chí, giá đất cao khiến nhiều doanh nghiệp có xu hướng tập trung vào phân khúc cao cấp hoặc hạng sang để dễ bù chi phí đất cao, thay vì phân khúc bình dân. Điều này khiến thị trường mất cân đối cung - cầu, thiếu nhà ở giá rẻ, dư thừa nhà ở cao cấp.

Ông Nguyễn Quốc Hiệp - Chủ tịch Hiệp hội Nhà thầu xây dựng Việt Nam cho biết, một trong những "điểm nghẽn" lớn nhất cần xử lý ngay trong Luật Đất đai hiện hành đó là phương thức định giá đất.

Theo Luật Đất đai 2024, giá đất được xác định theo cơ chế thị trường, tuy nhiên hiện nay giá đất tăng và Nhà nước không thể kiểm soát, dẫn tình trạng "giá đất đuổi theo giá nhà", không có hồi kết. Do đó, Nhà nước cần giữ quản lý và điều tiết thị trường.



Bảng giá đất có đang đẩy giá nhà ở neo cao?

Ông Hiệp cũng nhấn mạnh đất đai là yếu tố đầu vào quan trọng của nhiều doanh nghiệp. Khi giá đất tăng quá cao, nhiều doanh nghiệp buộc phải thu hẹp sản xuất, thậm chí đóng cửa, dẫn tới suy giảm kinh tế cục bộ.

Theo ông Hiệp, việc xem xét lại phương thức định giá đất là rất cần thiết, nhằm cân bằng giữa thu ngân sách, ổn định thị trường bất động sản và phát triển của nền kinh tế.

Đại diện Bộ Nông nghiệp và Môi trường cho biết, quan điểm sửa đổi Luật Đất đai lần này là Nhà nước – đại diện chủ sở hữu toàn dân về đất đai – sẽ chủ động quyết định bảng giá đất và các nghĩa vụ tài chính liên quan theo từng loại đất.

Bảng giá đất được xây dựng trên nguyên tắc đa phương pháp định giá, nhằm tiếp cận sát với giá thị trường, đồng thời căn cứ vào điều kiện kinh tế - xã hội và yêu cầu quản lý nhà nước tại từng địa phương. Điều này cho phép linh hoạt điều chỉnh cho phù hợp với từng khu vực, tránh áp dụng cứng nhắc.

"Lần sửa đổi Luật Đất đai 2024 này hướng đến việc khôi phục vai trò quyết định của Nhà nước, kết hợp nguyên tắc thị trường với công tác quản lý, không để thị trường thứ cấp chi phối giá đất ở thị trường sơ cấp", Đại diện Bộ Nông nghiệp và Môi trường nhấn mạnh.

Thu Trang