

Chuyên gia hiến kế xây dựng thị trường bất động sản lành mạnh, bền vững

15:15 04/12/2025

Ngày 4/12/2025, Đài Phát thanh - Truyền hình Hà Nội tổ chức Diễn đàn “Xây dựng thị trường bất động sản lành mạnh, bền vững 2025” tại Hà Nội nhằm cung cấp cho cơ quan quản lý, các doanh nghiệp bất động sản và người dân bức tranh toàn cảnh về thị trường bất động sản cùng các giải pháp đưa thị trường bất động sản phát triển lành mạnh, bền vững.

Giá đất tăng cao khiến thị trường “méo mó”

Khai mạc diễn đàn, nhà báo Nguyễn Kim Khiêm, Tổng giám đốc - Tổng biên tập Đài Phát thanh - Truyền hình Hà Nội nói: “Sau thành công của diễn đàn năm 2024, Đài Hà Nội tiếp tục chọn chủ đề diễn đàn năm nay là "Xây dựng thị trường bất động sản lành mạnh, bền vững 2025" như một thông điệp nhất quán trong quan điểm tiếp cận và giải quyết các vấn đề khiến thị trường bất động sản vận động méo mó, xộc xệch thời gian qua.

"Đó là nạn đầu cơ, thổi giá, lũng đoạn thị trường khiến giá nhà ở vượt xa tầm với của người có nhu cầu thực về chỗ ở, thay vì giới đầu cơ coi đây là thứ tài sản tích lũy. Đó là nạn trục lợi chính sách nhân văn của Nhà nước về nhà ở xã hội, tước đoạt cơ hội an cư của người có thu nhập thấp, thu nhập trung bình.

Hay sự phát triển nguồn cung nhà ở đang mất cân đối khiến nhiều người mắc kẹt ở giấc mơ mua nhà khi không đủ giàu để mua nhà ở thương mại, không đủ nghèo để mua nhà ở xã hội", ông Khiêm nói.



Nhà báo Nguyễn Kim Khiêm, Tổng giám đốc - Tổng biên tập Đài Phát thanh - Truyền hình Hà Nội phát biểu

Theo ông Khiêm, phải nhìn nhận một thực tế bằng kết quả cuối cùng, đã có nhiều người dân có mức thu nhập thấp và trung bình mua được nhà ở. Song ở một góc khác của bức tranh chung, có những “khoảng xám” khi giá nhà đất tiếp tục leo thang trong năm vừa qua, vượt xa tầm với của nhiều người dân có nhu cầu thực về chỗ ở. Nguồn cung tăng nhưng sẽ chỉ như “muối bỏ bể” khi vẫn còn vô số nhà - đất rơi vào tay giới đầu cơ và trục lợi chính sách.

Bà Trần Hồng Nguyên, Phó chủ nhiệm Ủy ban Pháp luật và tư pháp của Quốc hội cho rằng, những biến động giá lớn, lặp đi lặp lại trong thời gian ngắn, tập trung vào các khu vực sắp có quy hoạch, có chủ trương đầu tư hạ tầng hoặc các dự án lớn, là tín hiệu cần giám sát đặc biệt.

Giá đất tăng nhanh không chỉ gây bất ổn thị trường, mà còn ảnh hưởng trực tiếp đến kinh tế vĩ mô, làm méo mó hoạt động sản xuất - kinh doanh và tạo áp lực lớn lên người thu nhập thấp trong việc tiếp cận nhà ở.

Dưới góc độ chủ đầu tư, ông Nguyễn Quốc Hiệp, Chủ tịch HĐQT GP Invest cho biết, nước ta đang trong bối cảnh chuẩn bị sửa đổi Luật Đất đai, giá đất chưa bao giờ lên cao như vậy so với thu nhập trung bình.

Theo ông, một người phải mất rất nhiều năm tiền lương mà vẫn không hy vọng mua được nhà. Vì vậy làm thế nào để thị trường lành mạnh, đáp ứng đa số nhu cầu người dân, không có bong bóng thì mới hiệu quả.

"Với tư cách là chủ đầu tư, nhiều dự án của chúng tôi phải mất tới 14 năm thì công thì có những chi phí vô hình suốt 14 năm ai tính cho chúng tôi? Thứ hai là bảng giá đất, giá đất luôn là khâu phần quan trọng của bất động sản chiếm 30% sản phẩm.

Nếu đưa cao thì giá nhà không giảm mặc dù biết giá đất liên quan đến thu ngân sách, phải cân đối giữa sự phát triển toàn diện nền kinh tế với thu ngân sách, quyền lợi người dân thì xử lý sao cho hài hòa", ông Hiệp nói.

Theo ông Hiệp, đến nay, điều này vẫn chưa có biện pháp giải quyết cụ thể. Cho nên không ngạc nhiên với giá đất cao ở Hà Nội và TP.HCM, giá đất theo nguyên tắc thị trường chứ không phải theo giá thị trường.

Giá đất là một nhưng hệ số liên quan bảng giá đất với loại đất áp dụng ra sao là trách nhiệm của cơ quan Nhà nước để hài hòa và giúp doanh nghiệp yên tâm phát triển. Trách nhiệm của doanh nghiệp là điều tiết giá, nhưng để giá đất, giá nhà ổn định cần dựa vào cơ chế do Nhà nước ban hành, theo ông Hiệp.



Các chuyên gia chia sẻ trong phiên tọa đàm 1 tại Diễn đàn

Ông Quách Gia Quỳnh, Phó trưởng phòng Kinh tế đất, Sở Nông nghiệp và Môi trường Hà Nội cho biết, trong quá trình xây dựng bảng giá đất, với góc độ cơ quan chủ trì xây dựng bảng giá đất, có tác động tích cực là giảm sự chênh lệch, tăng thu cho Nhà nước. Việc ban hành Quyết định 71 năm 2024 về việc điều chỉnh bảng giá đất, tạo sự minh bạch công bằng các giao dịch, từ đó tạo cơ sở chính sách đất đai đồng bộ hài hòa lợi ích.

Tuy nhiên, theo ông Quỳnh, nếu không xem xét đầy đủ thì bảng giá đất sẽ có chênh lệch với thực tế khiến người dân phản ứng vì giá đất tăng cao, hệ lụy gây tác động xấu tới thị trường, an sinh xã hội.

Bà Tống Thị Hạnh, Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường Bất động sản, (Bộ Xây dựng) cho rằng, để nhận diện "liệu có hiện tượng thổi giá hay không", điều cốt lõi là phải xác định rõ ràng các yếu tố cấu thành giá bán bất động sản.

Theo đó, cơ cấu giá bán chủ yếu được tạo thành bởi hai thành tố chính: Giá đất, tức là chi phí quyền sử dụng đất; Chi phí đầu tư xây dựng công trình nhà ở. Chi phí này bao gồm: Vật liệu xây dựng, nhân công, các khoản thuế và chi phí hạ tầng kỹ thuật được phân bổ.

Để ra được giá bán cuối cùng, cần cộng gộp giá thành cộng với chi phí bán hàng và chi phí phát sinh. Chính vì vậy, theo bà Hạnh, phải có một cái nhìn khách quan với thị trường. Thực tế, vật liệu xây dựng tăng đã ảnh hưởng trực tiếp tới giá thành bất động sản.

"Có hai thị trường. Thị trường sơ cấp liên quan trực tiếp đến lợi nhuận của các nhà đầu tư (chủ đầu tư). Từ đó, cần có chính sách điều tiết lợi nhuận làm sao cho hài hòa giữa nhà đầu tư và người dân mua nhà. Thị trường thứ cấp lại chịu tác động mạnh bởi vai trò của các tổ chức trung gian. Muốn xác định có thổi giá hay không, phải kiểm soát được giá bán sơ cấp, giá thành, giá giao dịch ở thị trường sơ cấp, rồi mới kiểm soát được giá ở thị trường thứ cấp", bà Hạnh nêu ý kiến.

Giải pháp phát triển thị trường bền vững

Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường Bất động sản cho biết, Bộ Xây dựng và các bộ, ngành đã và đang triển khai đồng bộ các giải pháp nhằm hạn chế hành vi thổi giá. Trong đó, có ba yếu tố cốt lõi.

Đầu tiên là minh bạch hóa thông tin, hiện nay đang xây dựng nghị định về cơ sở dữ liệu quốc gia về bất động sản với tinh thần phải minh bạch từ nguồn cung, minh bạch giá bất động sản, đặc biệt là minh bạch ở thị trường sơ cấp, từ đó mới kiểm soát được thị trường thứ cấp.

Yếu tố thứ hai là kiểm soát và phát triển bền vững. Bà Hạnh nhận định, phải nhìn vào hàng tồn kho để nhận diện xem phân khúc nào còn thiếu. Bên cạnh đó, hiện nay Bộ Xây dựng đang phối hợp các đơn vị liên quan hướng tới thành lập Trung tâm giao dịch bất động sản do Nhà nước quản lý trên môi trường điện tử, có sự tham gia của các cơ quan liên quan như đất đai, thuế, và tài chính.

Cuối cùng, đối với việc điều tiết thị trường thứ cấp, các chính sách về tín dụng, tài chính và thuế là vô cùng quan trọng và cần phải có sự can thiệp hợp lý. "Quan trọng hơn, khi kiểm soát thị trường, phải nhìn vào cơ cấu phân khúc và hàng tồn kho. Hiện nay, chúng ta đang dư thừa phân khúc cao cấp, nhưng lại thiếu trầm trọng bất động sản phù hợp với thu nhập người dân và nhà ở xã hội. Do vậy, cần phải tập trung phát triển phân khúc phù hợp với thu nhập người dân", bà Hạnh nói.



Các chuyên gia chia sẻ trong phiên tọa đàm 2 tại Diễn đàn

Bà Trần Hồng Nguyên cũng đưa ra một số định hướng giải pháp cần được triển khai đồng bộ.

Thứ nhất, hoàn thiện thể chế và khung pháp luật về đất đai, kinh doanh bất động sản.

Thứ hai, nâng cao tính minh bạch của thị trường, công khai thông tin quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, tiến độ dự án, pháp lý dự án và giá giao dịch là yếu tố then chốt.

Thứ ba, tăng cường giám sát, thanh tra và xử lý nghiêm hành vi vi phạm theo Nghị quyết 161 của Quốc hội.

Thứ tư, phát triển nguồn cung thực chất, đặc biệt là phân khúc đáp ứng nhu cầu ở thực. Và cuối cùng là hoàn thiện chính sách tài chính, tín dụng bất động sản.

Ông Vũ Sỹ Kiên, Phó cục trưởng Cục Quản lý đất đai, Bộ Nông nghiệp và Môi trường cho rằng, thị trường bất động sản không chỉ là nhà ở mà cần được nhìn nhận một cách toàn diện bao gồm bất động sản nông nghiệp, logistic, nhà ở

thương mại, nhà ở xã hội, và bất động sản du lịch.

Để giải quyết tình trạng nguồn cung khan hiếm kéo dài và vấn đề phân bổ quỹ đất trong quy hoạch, Bộ Xây dựng và các bộ, ngành đã có những hành động quyết liệt. Chính phủ đã thông qua Nghị quyết 171 để tháo gỡ các vướng mắc liên quan đến Luật Đất đai và các quy định khác, giúp tăng cường nguồn cung đất cho các dự án.

Các địa phương hiện đang tích cực triển khai Nghị quyết này. Các bộ, bao gồm Bộ Nông nghiệp Môi trường, đã phối hợp giải quyết vấn đề thông qua Nghị quyết 663 để xử lý các vướng mắc pháp lý khác liên quan đến đất đai.

Thu Trang