

Đại biểu Quốc hội: Giá nhà tăng quá cao, giấc mơ an cư của người trẻ ngày càng xa tầm với

14:20 21/04/2026

Giá nhà tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh đã lên mức 25-30 lần thu nhập bình quân năm, vượt xa ngưỡng an toàn quốc tế. Tại nghị trường sáng 21/4, đại biểu Quốc hội cảnh báo dòng tín dụng đang dồn mạnh vào bất động sản mang tính đầu cơ, đẩy giấc mơ an cư của người trẻ ngày càng xa tầm với, đồng thời tiềm ẩn rủi ro lớn cho nền kinh tế.

Phát biểu tại hội trường, đại biểu Lê Hoàng Anh - Đoàn ĐBQH tỉnh Gia Lai bày tỏ lo ngại khi phần lớn tín dụng trong nước đang dồn vào bất động sản mang tính đầu cơ. Giá nhà tại Hà Nội và TP HCM hiện cao gấp 25 - 30 lần thu nhập bình quân năm, trong khi ngưỡng lành mạnh theo thông lệ quốc tế khoảng 4 - 6 lần.

Theo đại biểu, điều này đồng nghĩa việc người trẻ, dù lao động nhiều năm, vẫn khó có cơ hội sở hữu nhà ở, trong khi tài sản có xu hướng tập trung nhóm người đã có sẵn đất đai. Nếu kéo dài, không chỉ làm gia tăng bất bình đẳng kinh tế, mà còn có thể ảnh hưởng niềm tin vào sự công bằng xã hội.

Không chỉ là câu chuyện dân sinh, theo đại biểu Lê Hoàng Anh, thực trạng này còn phản ánh sự dịch chuyển bất cân đối của dòng vốn tín dụng trong nền kinh tế. Số liệu được dẫn từ Thư viện Quốc hội cho thấy, dư nợ tín dụng bất động sản đã tăng rất mạnh trong giai đoạn 2021-2025, từ 1,955 triệu tỷ đồng lên 4,541 triệu tỷ đồng, tương đương mức tăng 132%. Tốc độ này cao gấp 2,4 lần mức tăng của tín dụng công nghiệp.



Các đại biểu tham dự phiên thảo luận tại hội trường sáng ngày 21/4.
Ảnh: Media Quốc hội.

Đáng chú ý, riêng trong năm 2025, tín dụng dành cho bất động sản cao gấp 1,81 lần tín dụng công nghiệp và gấp 5,3 lần tín dụng cho lĩnh vực nông, lâm, thủy sản. Tổng cộng bất động sản và xây dựng hiện chiếm tới 27,4% tổng tín dụng toàn hệ thống ngân hàng.

Theo phân tích của đại biểu, việc dòng tiền chảy mạnh vào tài sản đầu cơ thay vì các lĩnh vực sản xuất đang làm giảm hiệu quả phân bổ vốn của nền kinh tế. Trong hai năm gần đây, tín dụng bất động sản tăng tới 37,6%, trong khi tín dụng công nghiệp chỉ tăng 9,4%, cho thấy chênh lệch ngày càng rõ giữa khu vực tạo giá trị gia tăng thực và khu vực tích lũy tài sản.

Từ góc độ kinh nghiệm quốc tế, đại biểu dẫn lại các cuộc khủng hoảng lớn và những khó khăn gần đây của thị trường bất động sản tại Trung Quốc để cho rằng, bong bóng bất động sản nếu được nuôi dưỡng bằng tín dụng kéo dài sẽ tạo rủi ro hệ thống rất lớn.

Trước thực trạng này, đại biểu đề nghị Chính phủ nghiên cứu áp dụng các công cụ thị trường để kiểm soát tín dụng vào bất động sản đầu cơ, thay vì chỉ sử dụng biện pháp hành chính. Một trong những gợi ý được đưa ra là cơ chế dự trữ bắt buộc theo lĩnh vực, qua đó định hướng vốn nhiều hơn vào sản xuất, công nghiệp và công nghệ.

Song song với đó, chính sách tài chính đất đai cũng được đề xuất điều chỉnh theo hướng đánh vào hiệu quả sử dụng tài sản. Đại biểu cho rằng, cần áp dụng mức phí tăng dần đối với các dự án chậm triển khai quá 24 tháng, đồng thời nghiên cứu thuế lũy tiến với nhà đất từ tài sản thứ hai trở lên nếu không đưa vào khai thác hoặc cho thuê.

Nguồn thu từ các công cụ này, theo kiến nghị, nên được ưu tiên dành cho phát triển nhà ở xã hội, cải tạo chung cư cũ và đầu tư hạ tầng đô thị nhằm kéo bất động sản trở lại gần hơn với giá trị sử dụng thực thay vì trở thành công cụ tích trữ tài sản.

Cùng quan điểm về hiệu quả sử dụng vốn, đại biểu Nguyễn Hải Nam, Đoàn ĐBQH TP. Huế cho rằng, Việt Nam cần giảm áp lực lên hệ thống ngân hàng bằng cách phát triển mạnh thị trường vốn, đặc biệt là thị trường trái phiếu và cổ phiếu. Theo ông, nếu chỉ số ICOR được kéo từ 6,44 xuống 4,5 thì hiệu quả đầu tư của nền kinh tế sẽ cải thiện rõ rệt.

Những cảnh báo tại nghị trường lần này cho thấy bài toán nhà ở không còn chỉ là vấn đề thị trường, mà đang trở thành một thước đo quan trọng về hiệu quả điều tiết dòng vốn, chất lượng tăng trưởng và khả năng bảo đảm cơ hội an cư cho thế hệ lao động trẻ trong giai đoạn phát triển mới.

Phương Thảo (t/h)