

Doanh nghiệp sẵn sàng “xuống tiền” làm nhà ở giá rẻ: Làn sóng mới trên thị trường bất động sản

07:09 19/10/2025

Thị trường bất động sản Việt Nam đang chứng kiến những tín hiệu tích cực khi ngày càng nhiều doanh nghiệp lớn tuyên bố sẵn sàng tham gia phát triển phân khúc nhà ở bình dân, nhà ở vừa túi tiền. Đây được xem là bước chuyển hướng quan trọng sau giai đoạn dài thị trường lệch pha, nguồn cung nhà ở cao cấp chiếm áp đảo, trong khi nhu cầu thực của người dân vẫn nằm ở phân khúc giá phù hợp.



Thị trường bất động sản Việt Nam đang chứng kiến những tín hiệu tích cực khi ngày càng nhiều doanh nghiệp lớn tuyên bố sẵn sàng tham gia phát triển phân khúc nhà ở bình dân

Nhà ở bình dân vào “tầm ngắm” của doanh nghiệp

Tại tọa đàm “Giải cơn khát nhà ở vừa túi tiền và giải pháp thu hút dân cư về khu đô thị mới” do Tạp chí The LEADER tổ chức, ông Nguyễn Thanh Quyền, Tổng giám đốc Tập đoàn Thắng Lợi (Thắng Lợi Group), đã có những chia sẻ đầy lạc quan về triển vọng của phân khúc nhà ở xã hội và nhà ở thương mại giá rẻ.

Theo ông Quyền, hiện nay nhà ở vừa túi tiền có thể chia thành hai nhóm: nhà ở thương mại giá phù hợp với thu nhập và nhà ở xã hội. Cả hai đều đang nhận được sự quan tâm lớn của doanh nghiệp cũng như nhà đầu tư. “Riêng Thăng Lợi Group, chúng tôi đã đăng ký hai dự án nhà ở xã hội và đang chờ phê duyệt thêm ba dự án khác. Sở dĩ có sự chuyển động mạnh mẽ như vậy là bởi những điểm nghẽn lớn trước đây của lĩnh vực này đã được tháo gỡ phần lớn”, ông Quyền chia sẻ.



Ông Nguyễn Thanh Quyền, Tổng giám đốc Thăng Lợi Group

Vị lãnh đạo doanh nghiệp cho rằng, điểm nghẽn lớn nhất là chi phí đầu vào – bao gồm giá đất, chi phí pháp lý, thủ tục và hạ tầng – nay đã được xác định rõ ràng và minh bạch hơn, giúp chủ đầu tư dễ dàng tính toán hiệu quả. Bên cạnh đó, đối tượng được mua, thuê và thuê mua nhà ở xã hội cũng đã được mở rộng đáng kể khi điều kiện về thu nhập được điều chỉnh tăng lên. Một yếu tố quan trọng khác là mức khống chế lợi nhuận của chủ đầu tư được nâng từ 10% lên 13%, tạo thêm động lực để doanh nghiệp tham gia.

“Những thay đổi tích cực này chắc chắn sẽ tạo ra làn sóng mới trong phát triển nhà ở xã hội. Trong bối cảnh hiện nay, doanh nghiệp chỉ cần lợi nhuận cao hơn lãi suất ngân hàng là đã có thể xem là có động lực đầu tư”, ông Nguyễn Thanh Quyền bộc bạch.

Tổng giám đốc Thăng Lợi Group tin rằng trong 10 năm tới, thị trường nhà ở bình dân sẽ có sự bùng nổ mạnh mẽ, khi cả cơ chế chính sách lẫn nhu cầu thị trường đều đang hội tụ điều kiện thuận lợi. “Thời điểm này, ai làm nhà ở vừa túi tiền là

đang nắm cơ hội lớn nhất của thập kỷ”, ông nhấn mạnh.

Doanh nghiệp cần “vốn nhiều, dài và rẻ”

Cùng quan điểm, ông Nguyễn Trung Vũ, Chủ tịch HĐQT Cen Land, nhìn nhận rằng muốn phát triển nhà ở giá phù hợp, Nhà nước cần đi đầu trong việc giảm tiền sử dụng đất ở các khu vực ngoại thành, gắn với xu hướng phát triển đô thị theo mô hình TOD (Transit-Oriented Development – phát triển đô thị gắn với giao thông công cộng).

Theo ông Vũ, khi hạ tầng được mở rộng, chi phí đất đai tại các vùng ven sẽ giảm, từ đó tạo dư địa cho doanh nghiệp phát triển sản phẩm giá hợp lý. Tuy nhiên, yếu tố cốt lõi vẫn là nguồn vốn. “Để làm được nhà ở bình dân, doanh nghiệp cần vốn nhiều, vốn dài và vốn rẻ. Hiện nay, có nhiều chủ đầu tư có thể đáp ứng hai yếu tố đầu tiên nhưng lại thiếu yếu tố thứ ba – nguồn vốn rẻ. Đây chính là rào cản lớn nhất”, Chủ tịch Cen Land phân tích.



Ông Nguyễn Trung Vũ, Chủ tịch HĐQT Cen Land

Ông Vũ cũng đề xuất cần đẩy nhanh tiến độ kết nối hạ tầng, đặc biệt là các tuyến đường sắt đô thị, đường sắt cao tốc và các tuyến metro tại các đô thị lớn. Khi hạ tầng giao thông công cộng được hoàn thiện, việc di chuyển từ khu vực vệ tinh về trung tâm sẽ trở nên thuận lợi hơn, qua đó gia tăng giá trị của các khu đô thị mới và giúp người dân sẵn sàng dịch chuyển ra vùng ven.

Vị lãnh đạo này đồng thời cảnh báo về tình trạng nhà ở bỏ trống và dự án bị bỏ hoang – một dạng lãng phí nguồn lực lớn của xã hội. “Chúng ta hoàn toàn có

thể kiểm soát được bằng cách theo dõi lượng điện, nước tiêu thụ trong vòng ba tháng. Căn hộ nào không phát sinh tiêu thụ thì có thể xác định được mức độ sử dụng thực tế”, ông Vũ đề xuất.

Mất cân đối nguồn cung - hệ quả của lệch pha thị trường

Ở góc nhìn khác, ông Trần Quang Trung, Giám đốc Phát triển kinh doanh của One Housing, cho rằng thị trường bất động sản Việt Nam đang mất cân đối nghiêm trọng khi nguồn cung nhà ở bình dân gần như biến mất. “Hiện giá chung cư tại Hà Nội trung bình khoảng 85,6 triệu đồng/m², trong khi năm 2022 chỉ ở mức 50 triệu đồng/m². Sự chênh lệch này đến từ việc thị trường thiếu hụt sản phẩm ở phân khúc bình dân và trung cấp, khiến mặt bằng giá chung bị kéo lên”, ông Trung dẫn chứng.



Ông Trần Quang Trung, Giám đốc Phát triển kinh doanh của One Housing

Theo báo cáo của CBRE, Việt Nam hiện đứng cuối bảng xếp hạng khu vực Đông Nam Á về chất lượng và quy chuẩn hạ tầng. Tuy nhiên, đây lại là cơ hội để Chính phủ đẩy mạnh đầu tư, kết hợp quy hoạch nhà ở hợp lý. “Trong quá trình xây dựng các tuyến đường sắt cao tốc hay metro, Nhà nước cần đi trước một bước trong việc quy hoạch và dành sẵn quỹ đất quanh các dự án hạ tầng để phát triển nhà ở giá rẻ. Nếu không làm vậy, khi hạ tầng hoàn thành, chủ đầu tư tư nhân sẽ lại đổ vào xây dựng các dự án cao cấp, khiến sự mất cân đối tiếp tục

tái diễn”, ông Trung cảnh báo.

Vị chuyên gia này cũng dẫn ví dụ từ Singapore – quốc gia được xem là hình mẫu trong phát triển nhà ở xã hội. Theo ông Trung, tại Singapore, Ủy ban Phát triển Nhà ở (HDB) của Chính phủ đảm nhận việc phát triển nhà ở vừa túi tiền cho người dân. Các khu HDB đều được quy hoạch bài bản, gắn kết đồng bộ với hệ thống giao thông và tiện ích công cộng. Trong khi đó, phân khúc nhà ở thương mại cao cấp được dành cho khu vực tư nhân, giúp tạo thế cân bằng giữa mục tiêu an sinh và phát triển thị trường.

“Từ mô hình này, có thể thấy, để giải quyết vấn đề giá nhà, Việt Nam cần một tư duy chiến lược dựa trên dữ liệu và tầm nhìn dài hạn. Quy hoạch hạ tầng và quy hoạch nhà ở phải được triển khai song hành, không thể tách rời. Nếu quy hoạch từ bây giờ, 5-10 năm nữa, thế hệ tương lai sẽ có cơ hội tiếp cận nhà ở với giá phù hợp”, ông Trung khuyến nghị.

Cần chính sách tín dụng dài hạn cho người mua nhà lần đầu

Ở góc độ quản lý, ông Lê Hoàng Châu, Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản TP. Hồ Chí Minh (HoREA), cho biết trong nhiều năm qua, cơ cấu nguồn cung nhà ở tại TP.HCM gần như “biến dạng”. Nếu như năm 2020, thành phố chỉ có 163 căn hộ giá vừa túi tiền – chiếm vốn vụn 1% tổng nguồn cung – thì đến năm 2021, 2022 và 2023, phân khúc này gần như biến mất hoàn toàn. Sang năm 2024 và 6 tháng đầu năm 2025, thị trường chỉ xuất hiện sản phẩm cao cấp.

Theo ông Châu, để khơi thông thị trường, cần phát triển mạnh hai loại hình: nhà ở xã hội và nhà ở thương mại giá phù hợp với thu nhập – tức các căn hộ có giá dưới 3 tỷ đồng. Ông cho rằng việc sửa Luật Nhà ở năm 2026 cần xem xét bổ sung cơ chế hỗ trợ tín dụng cho người mua loại hình này.



Ông Lê Hoàng Châu, Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản TP. Hồ Chí Minh

“Mức lãi suất 5,9 – 6,1% mà các ngân hàng đang áp dụng cho gói 145.000 tỷ đồng hỗ trợ nhà ở xã hội là tương đối hợp lý. Chúng tôi kiến nghị mở rộng gói tín dụng này cho cả nhà ở thương mại giá phù hợp. Quan trọng nhất là phải có chính sách cho vay dài hạn 20 – 25 năm để người trẻ, người mua nhà lần đầu có thể tích lũy và tạo lập nơi ở ổn định”, ông Châu nhấn mạnh.

Vị Chủ tịch HoREA cũng chỉ ra ba giải pháp trọng tâm để giải quyết “cơn khát” nhà ở giá rẻ. Thứ nhất là tăng nguồn cung thông qua tháo gỡ vướng mắc cho gần 2.900 dự án đang bị ách tắc trên cả nước. Thứ hai là đảm bảo doanh nghiệp được tiếp cận quỹ đất công bằng, minh bạch – đặc biệt khi Nghị quyết 171 của Quốc hội đã cho phép thí điểm nhận chuyển quyền sử dụng đất không phải đất ở để phát triển nhà ở thương mại. Thứ ba là rút ngắn thủ tục hành chính, giảm chi phí và thời gian phê duyệt dự án, giúp dòng vốn luân chuyển nhanh hơn.

Nhìn tổng thể, các chuyên gia đều cho rằng thị trường bất động sản Việt Nam đang bước vào giai đoạn tái cấu trúc quan trọng, khi cả Nhà nước và doanh nghiệp đều hướng về mục tiêu phát triển bền vững, cân bằng giữa an sinh xã hội và lợi ích kinh tế. Nhà ở giá phù hợp sẽ là trọng tâm của chu kỳ mới.

“Trong 10 năm tới, phân khúc nhà ở vừa túi tiền sẽ là mảnh đất màu mỡ. Khi cơ chế, hạ tầng và tín dụng được đồng bộ, doanh nghiệp nào nắm bắt trước sẽ là người chiến thắng”, ông Nguyễn Thanh Quyền khẳng định.

Cùng với việc hoàn thiện khung pháp lý và cơ chế hỗ trợ tài chính, sự tham gia của các tập đoàn lớn như Thăng Lợi, Cen Land, One Housing đang mở ra hy vọng mới cho hàng triệu người dân đô thị đang chờ đợi cơ hội sở hữu một ngôi nhà vừa túi tiền – giấc mơ tưởng chừng xa vời nay đã dần trở thành hiện thực.

Khánh Yên