TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Giá đất bị thổi phồng, tiềm ẩn nhiều hệ lụy cho xã hội

07:31 09/11/2025

Giá đất luôn là vấn đề được quan tâm hàng đầu, không chỉ với nhà đầu tư mà còn với người dân có nhu cầu mua đất để ở hoặc xây dựng. Tuy nhiên, trong nhiều năm qua, giá đất bị thổi phồng bất hợp lý, dẫn đến phân bổ nguồn lực méo mó, tác động tiêu cực tới xã hội và tiềm ẩn nguy cơ bất ổn vĩ mô. Đây là một trong bốn hệ lụy chính của việc áp giá đất theo thị trường.

Theo thống kê, trong 5 năm gần đây, Hà Nội dẫn đầu cả nước về mức tăng giá bất động sản với 112%; Hải Phòng tăng 71%; Đà Nẵng và TP.HCM tăng gần gấp rưỡi. Nguyên nhân không phải do nhu cầu thực về đất ở, mà chủ yếu do đầu cơ, găm hàng và cách định giá đất dựa trên các thương vụ đấu giá hay dự án "tăng nóng" lân cận. Cách làm này tạo ra vòng xoáy tăng giá liên tục, khó kiểm soát.



Giá đất tăng mạnh trong thời gian ngắn làm dấy lên lo ngại về nguy cơ 'bong bóng' bất động sản.

Điển hình tại xã Đông Anh, Hà Nội, giá đất trong vòng hai năm đã tăng gấp bốn lần. Trước đây, một m^2 đất chưa tới 50 triệu đồng, nhưng hiện nay, nhờ các dự

án nhà ở cao cấp xung quanh, giá đã vượt 200 triệu đồng/m². Thậm chí những khu vực cách dự án vài km cũng đồng loạt tăng theo, dù cơ sở hạ tầng chưa hoàn thiện. Thực tế này cho thấy giá đất không phản ánh giá trị sử dụng thực mà bị dẫn dắt bởi các chiêu trò thổi giá có tổ chức.

Một nguyên nhân quan trọng khác là cách xác định bảng giá đất và hệ số điều chỉnh của địa phương. Bảng giá đất do địa phương ban hành thường thấp hơn giá giao dịch thực tế, nhưng khi tính tiền sử dụng đất hay bồi thường giải phóng mặt bằng lại áp dụng hệ số điều chỉnh dựa trên các giao dịch đã bị thổi giá trước đó, dẫn đến giá đất leo thang phi lý.

Theo ông Nguyễn Chí Thanh, Phó Chủ tịch Hiệp hội Môi giới bất động sản Việt Nam, các nước phát triển như Mỹ hay Australia công khai thông tin giá đất trong sổ đỏ để tính thuế, giá có lúc lên lúc xuống. “Việt Nam muốn trở thành nền kinh tế thị trường, không thể duy trì luật bất thành văn chỉ tăng mà không giảm,” ông Thanh nhấn mạnh.

Ông Nguyễn Quốc Hiệp, Chủ tịch Hiệp hội Nhà thầu xây dựng Việt Nam, cũng cho rằng phương pháp định giá đất theo Luật Đất đai 2024 dựa vào một đơn vị tư vấn duy nhất là không chính xác, làm méo mó giá cả thị trường và gây ra nhiều bất ổn.

Việc điều chỉnh giá đất cần minh bạch, công khai và gắn với giá trị thực, tránh tạo ra “bong bóng” thị trường và nguy cơ bất ổn xã hội lâu dài.

Nam Sơn *(t/h)*