TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Giá đất cao – Áp lực lên dòng vốn và tăng trưởng kinh tế

07:48 09/11/2025

Hiện nay, dòng tín dụng đổ vào bất động sản đã vượt 4,1 triệu tỷ đồng, chiếm gần 25% tổng vốn của nền kinh tế, cao gấp 4 lần so với tổng vốn đầu tư công cả nước trong năm nay. Tuy nhiên, đóng góp trực tiếp của lĩnh vực bất động sản vào GDP chỉ khoảng 3,5%, cho thấy hiệu quả sử dụng vốn thấp và tiềm ẩn nhiều rủi ro cho hệ thống tài chính.

Thực tế, tại nhiều khu đô thị, hàng trăm căn biệt thự trị giá hàng chục tỷ đồng đang bỏ hoang, trong khi người dân xung quanh tận dụng đất hoang để trồng rau. Một lượng tài sản khổng lồ bị "chôn" trong các dự án chưa hoàn thiện, khiến dòng vốn xã hội bị tắc nghẽn. Ở các thành phố lớn như Hà Nội và TP.HCM, tình trạng nhà bỏ trống, đất bị đầu cơ không chỉ lãng phí nguồn lực mà còn làm méo mó thị trường, đẩy giá đất vượt xa giá trị thực.



Hàng loạt biệt thự bỏ hoang tại Khu đô thị Lideco (thị trấn Trạm Trôi, huyện Hoài Đức, Hà Nội)

Các chuyên gia kinh tế cảnh báo rằng, dòng vốn tín dụng vào bất động sản đang vận hành theo một vòng luẩn quẩn: ngân hàng cho chủ đầu tư vay để xây dựng dự án – tiếp tục cho nhà đầu tư vay để mua – và rồi nguồn tiền đó quay lại đầu tư vào các dự án mới. Điều này khiến vốn bị tập trung quá mức vào bất động sản, thay vì chảy vào sản xuất, thương mại và dịch vụ – những ngành thực sự tạo ra việc làm và năng suất cho nền kinh tế.

Ông Mạc Quốc Anh, Phó Chủ tịch Hiệp hội Doanh nghiệp nhỏ và vừa TP. Hà Nội, nhận định: “Tín dụng đổ quá mạnh vào bất động sản sẽ làm suy giảm nguồn lực cho các ngành sản xuất, khiến doanh nghiệp khó tiếp cận vốn và ảnh hưởng trực tiếp đến tăng trưởng bền vững”.

Trong 10 năm qua, giá đất nền tăng hơn 3 lần, thu hút nhiều nhà đầu tư cá nhân, doanh nghiệp trong nước và FDI, cũng như các tổ chức tín dụng. Tuy nhiên, việc tín dụng ưu tiên cho bất động sản vì có tài sản thế chấp dẫn đến hệ thống ngân hàng phụ thuộc quá nhiều vào giá trị tài sản ảo. TS. Phạm Thị Hoàng Anh, Phó Giám đốc Học viện Ngân hàng, cảnh báo: “Nếu thị trường bất động sản rơi vào suy thoái, nợ xấu sẽ bùng phát, tạo ra rủi ro cho toàn bộ hệ thống tài chính”.

Hơn nữa, khi bất động sản trở thành “cỗ máy làm giàu nhanh”, nhiều doanh nghiệp và cá nhân rời bỏ các lĩnh vực tạo giá trị thực như sản xuất và thương mại, dẫn đến lệch pha dòng vốn, giảm sức cạnh tranh và bền vững của nền kinh tế.

Trước thực trạng này, Chính phủ đã trình Quốc hội các giải pháp nhằm minh bạch hóa quản lý giá đất, ngăn đầu cơ và tháo gỡ vướng mắc trong thi hành Luật Đất đai. Khi giá đất được quản lý công khai và minh bạch, thị trường sẽ giảm méo mó, dòng vốn được phân bổ hợp lý hơn, góp phần phục hồi sản xuất, tạo sự ổn định và hài hòa lợi ích cho người dân, doanh nghiệp và toàn nền kinh tế.

Nam Sơn *(t/h)*