

Hoàn thiện thể chế, khơi thông nguồn lực cho thị trường bất động sản

07:05 30/12/2025

Thị trường bất động sản Việt Nam đang bước sang giai đoạn tái cấu trúc quan trọng, vừa mở ra cơ hội phục hồi, vừa đặt ra nhiều thách thức cần được giải quyết đồng bộ.

Thời gian qua, Quốc hội và Chính phủ đã tập trung hoàn thiện khung pháp lý cho thị trường bất động sản. Việc sửa đổi, bổ sung các luật quan trọng như Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Các tổ chức tín dụng được xem là bước đi then chốt, tạo nền tảng pháp lý thống nhất và minh bạch hơn. Hệ thống nghị định, thông tư hướng dẫn cũng từng bước được ban hành, góp phần tháo gỡ những “điểm nghẽn” tồn tại nhiều năm.



Đáng chú ý, Nghị quyết số 254/2025/QH15 của Quốc hội ban hành tháng 12/2025 đã tập trung xử lý các vướng mắc liên quan đến xác định giá đất, thu hồi đất và bồi thường, hỗ trợ tái định cư. Song song với đó, Đề án xây dựng ít nhất 1 triệu căn nhà ở xã hội giai đoạn 2021–2030 đạt nhiều kết quả tích cực, với gần 700 dự án được triển khai và hơn 100 nghìn căn hoàn thành trong năm

2025, góp phần giải quyết nhu cầu nhà ở cho người thu nhập thấp và công nhân.

Dù vậy, theo Bộ Xây dựng, thị trường bất động sản vẫn đối mặt nhiều thách thức. Tình trạng lệch pha cung – cầu tiếp tục kéo dài, khi phân khúc cao cấp dư thừa trong khi nhà ở xã hội và nhà ở giá phù hợp lại thiếu hụt nghiêm trọng. Giá bất động sản tăng nhanh trong nhiều năm qua, đặc biệt tại các đô thị lớn, gây áp lực lớn lên khả năng tiếp cận nhà ở của người dân.

Nguyên nhân chủ yếu đến từ thủ tục pháp lý còn phức tạp, thời gian triển khai dự án kéo dài, chi phí đầu vào gia tăng và hiện tượng đầu cơ, thổi giá. Bên cạnh đó, thị trường vẫn phụ thuộc lớn vào tín dụng ngân hàng, tiềm ẩn rủi ro mất cân đối tài chính.

Các chuyên gia cho rằng, để thị trường phát triển ổn định và bền vững, cần tiếp tục hoàn thiện pháp luật theo hướng thông thoáng, tăng cường phân cấp cho địa phương gắn với minh bạch và trách nhiệm giải trình. Đồng thời, đa dạng hóa nguồn vốn thông qua phát triển quỹ đầu tư bất động sản, trái phiếu doanh nghiệp, hoàn thiện hệ thống thông tin thị trường và tăng cường giám sát biến động giá. Cùng với đầu tư mạnh cho hạ tầng, đây sẽ là những yếu tố then chốt giúp thị trường bất động sản từng bước được cải thiện trong trung và dài hạn.

Nam Sơn (t/h)