

Người Việt phải tích lũy hơn 30 năm thu nhập mới mua được nhà

18:16 17/02/2026

Giá nhà tại các đô thị lớn tăng nhanh trong nhiều năm qua, trong khi thu nhập người dân cải thiện chậm, khiến giấc mơ an cư ngày càng xa tầm với. Các số liệu gần đây cho thấy, để mua được một căn hộ tiêu chuẩn, người Việt trung bình phải dành dụm hơn 30 năm thu nhập.



Giá nhà tăng nhanh hơn thu nhập, giấc mơ an cư của người trẻ ngày càng xa. Ảnh: Gia Linh

Theo thống kê của Numbeo – cơ sở dữ liệu chi phí sinh hoạt lớn trên thế giới, chỉ số khả năng chi trả nhà ở (Housing Affordability Index), Việt Nam nằm trong nhóm các quốc gia khó tiếp cận nhà ở. Đây là chỉ số đo lường số năm thu nhập trung bình cần thiết để mua một căn nhà tiêu chuẩn.

Trong bảng xếp hạng, Việt Nam đứng sau Hong Kong, Philippines, Campuchia, Nepal và nằm cùng nhóm nhiều quốc gia châu Phi, Mỹ Latin – nơi có thu nhập

thấp nhưng giá nhà tăng mạnh.

Giá nhà tăng nhanh hơn thu nhập

Báo cáo quý IV/2025 của Bộ Xây dựng cho thấy, trong năm 2025, giá căn hộ chung cư trên cả nước tăng phổ biến 20-30% so với năm 2024; nhiều khu vực ghi nhận mức tăng trên 40%. Đà tăng tập trung chủ yếu ở phân khúc trung và cao cấp – vốn chiếm tỷ trọng lớn trong nguồn cung mới.

Hà Nội: Giá bán sơ cấp trung bình đạt khoảng 100 triệu đồng/m², tăng 40% so với năm trước.

TP.HCM: Giá sơ cấp trung bình khoảng 111 triệu đồng/m², tăng 23% so với năm 2024.

Không chỉ căn hộ, các loại hình khác cũng đồng loạt tăng giá: Biệt thự, nhà liền kề tăng 10-20%, có nơi tại Hà Nội tăng 20-30%. Đất nền thứ cấp tăng khoảng 20-25%, tập trung ở khu vực có hạ tầng hoàn thiện và quy hoạch rõ ràng.

Đáng chú ý, thanh khoản thị trường lại có xu hướng cải thiện. Quý IV/2025 ghi nhận khoảng 151.382 giao dịch bất động sản thành công – tăng 10% so với quý III/2025 và tăng 35% so với cùng kỳ 2024. Trong đó: Căn hộ và nhà ở riêng lẻ: Gần 37.900 giao dịch. Đất nền: Hơn 113.500 giao dịch – tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn nhất.



Nhà ở bình dân chỉ chiếm tỷ trọng rất nhỏ trên thị trường hiện nay

Trong khi đó, theo Quỹ Tiền tệ Quốc tế (IMF), thu nhập bình quân đầu người Việt Nam giai đoạn 2015–2025 tăng từ 2.580 USD lên 4.740 USD/năm (tăng khoảng 83%). Tuy nhiên, tốc độ này vẫn thấp hơn đáng kể so với nhịp tăng giá nhà đất tại các đô thị lớn.

Số liệu từ Tổng cục Thống kê Việt Nam cho biết, năm 2025, thu nhập bình quân của người lao động đạt 8,4 triệu đồng/tháng, tăng 8,9% so với năm trước – mức tăng chưa đủ để rút ngắn khoảng cách với giá nhà.

Giá nhà cao gấp đôi mức trung bình thế giới so với thu nhập

Tại một hội thảo chuyên đề, TS. Cấn Văn Lực – Kinh tế trưởng BIDV, thành viên Hội đồng Tư vấn Chính sách Tài chính – Tiền tệ Quốc gia nhận định: Giá bất động sản tại Việt Nam hiện cao gấp đôi mức bình quân thế giới khi so với thu nhập người dân.

Cụ thể, người Việt phải mất khoảng 30 năm thu nhập để mua được một căn nhà, trong khi mức trung bình toàn cầu chỉ khoảng hơn 15 năm. Theo ông, đây là mức chênh lệch bất thường, cần được kiểm soát để đảm bảo tính bền vững của thị trường.



Tín dụng đổ vào bất động sản lớn nhưng giao dịch lại giảm. Ảnh: Hạnh Phúc

Về tín dụng, TS. Nguyễn Trí Hiếu cho biết, đến cuối tháng 10/2025, tổng dư nợ toàn hệ thống tăng khoảng 15% so với cuối năm trước và dự kiến cả năm đạt 19–20%. Tín dụng bất động sản chiếm gần 24% tổng dư nợ; riêng cho vay kinh

doanh địa ốc tăng gần 24%, cao gấp đôi tốc độ vay tiêu dùng.

Trong bối cảnh lãi suất huy động tăng, chi phí vay mua nhà cũng cao hơn. Ông kiến nghị đưa tỷ trọng tín dụng bất động sản xuống dưới 20% và có cơ chế hỗ trợ lãi suất để người dân và doanh nghiệp dễ tiếp cận vốn hơn.

Nguồn cung lớn nhưng áp lực giá vẫn cao

Điểm đáng chú ý là giá nhà tăng mạnh trong khi nguồn cung không hề khan hiếm. Theo Bộ Xây dựng, năm 2025: 241 dự án được cấp phép mới với khoảng 120.034 căn/lô đất. 1.862 dự án đang triển khai với gần 772.000 căn/lô đất. 298 dự án hoàn thành, cung ứng hơn 151.000 căn/lô đất. Nhà chung cư tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn nhất.

Riêng phân khúc nhà ở thương mại trong quý IV/2025: 25 dự án được cấp phép mới (hơn 10.000 căn). 45 dự án hoàn thành (gần 15.700 căn). 86 dự án đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai (gần 36.700 căn).

Lũy kế cả năm: 93 dự án được cấp phép mới (gần 37.700 căn). 88 dự án hoàn thành (gần 30.000 căn). 300 dự án đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai (hơn 108.700 căn).

Khoảng cách ngày càng giãn rộng

Tổng hợp các dữ liệu cho thấy một thực tế đáng lưu ý: Giá nhà tại Việt Nam đang tăng nhanh hơn đáng kể so với tốc độ tăng thu nhập. Dù nguồn cung dồi dào và giao dịch khởi sắc, khả năng sở hữu nhà của đại bộ phận người dân vẫn suy giảm.

Với mức cần hơn 30 năm thu nhập để mua một căn hộ tiêu chuẩn, bài toán nhà ở tại Việt Nam không chỉ là câu chuyện thị trường, mà còn là vấn đề về cấu trúc thu nhập, tín dụng và định hướng phát triển phân khúc phù hợp với nhu cầu thực của số đông người dân.

Hoàng Phương (t/h)