TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Nhà “vừa túi tiền” ngày càng khan hiếm, căn hộ 2-5 tỷ đồng vẫn bán rất nhanh

19:50 12/05/2026

Nhu cầu nhà ở thực tiếp tục tăng mạnh nhưng nguồn cung căn hộ giá phù hợp ngày càng thiếu hụt. Doanh nghiệp bất động sản cho biết, phân khúc từng được xem là “vừa túi tiền” hiện đã tăng lên 2-5 tỷ đồng/căn, trong khi thị trường vẫn đối mặt hàng loạt nút thắt về đất đai, pháp lý và chi phí phát triển dự án.

Ba nút thắt lớn khiến nhà giá phù hợp ngày càng hiếm

Thông tin được đưa ra tại hội thảo “Thị trường bất động sản 2026: Vượt gió ngược, đón chu kỳ mới” do Báo Tài chính - Đầu tư tổ chức ngày 12/5.

Phát biểu tại hội thảo, ông Ngô Quang Phúc, Tổng giám đốc Phú Đông Group cho biết, mặt bằng giá nhà ở đã thay đổi rất lớn trong vài năm gần đây. Nếu trước đây căn hộ “vừa túi tiền” chỉ dao động khoảng 1-3 tỷ đồng thì nay mức giá phổ biến đã tăng lên khoảng 2-5 tỷ đồng/căn.

Theo ông Phúc, dù giá tăng mạnh nhưng đây vẫn là phân khúc có nhu cầu rất lớn trên thị trường. Những dự án có mức giá phù hợp với khả năng tài chính của người mua ở thực thường tiêu thụ rất nhanh ngay khi mở bán.

Tuy nhiên, nguồn cung nhà ở giá phù hợp hiện rất hạn chế do doanh nghiệp đang phải đối mặt nhiều rào cản.

Lý giải nguyên nhân khan hiếm nguồn cung, ông Ngô Quang Phúc cho rằng, khó khăn lớn nhất hiện nay là quỹ đất phát triển dự án.

Theo đó, giá đất nội đô tăng quá nhanh khiến doanh nghiệp gần như không còn khả năng phát triển dự án nhà ở giá phù hợp tại khu vực trung tâm. Phần lớn doanh nghiệp buộc phải dịch chuyển ra vùng ven để tìm kiếm quỹ đất mới.

Dù vậy, việc tìm được quỹ đất đáp ứng quy hoạch và có chi phí hợp lý cũng không dễ dàng. Nhiều doanh nghiệp phải mất nhiều năm gom quỹ đất với diện tích khoảng 5.000-7.000m² mới đủ điều kiện phát triển dự án từ 700-1.000 căn hộ.



Ảnh minh hoạ

Ngoài bài toán quỹ đất, thủ tục pháp lý kéo dài cũng là nguyên nhân đẩy giá nhà tăng cao.

Theo đại diện doanh nghiệp, một dự án nhà ở hiện có thể mất từ 3-5 năm để hoàn tất các thủ tục pháp lý. Quá trình kéo dài khiến chi phí vốn, chi phí tài chính và chi phí phát triển dự án tăng mạnh, cuối cùng được tính vào giá bán nhà.

Bên cạnh đó, biên lợi nhuận thấp ở phân khúc nhà giá phù hợp cũng khiến nhiều doanh nghiệp ưu tiên phát triển dự án cao cấp hoặc hạng sang thay vì tập trung vào nhu cầu ở thực.

Người thu nhập trung bình ngày càng khó mua nhà

Ở góc độ thị trường, TS Cấn Văn Lực, Chuyên gia kinh tế trưởng BIDV nhận định, thị trường bất động sản hiện tồn tại "khoảng trống lớn" ở phân khúc dành cho nhóm thu nhập trung bình từ 20-40 triệu đồng/tháng.

Theo ông Lực, đây là nhóm khách hàng có nhu cầu ở thực rất lớn nhưng lại gặp nhiều khó khăn trong việc tiếp cận nhà ở. Họ không đủ khả năng mua các sản phẩm cao cấp, trong khi điều kiện tiếp cận nhà ở xã hội cũng còn nhiều hạn chế.

Để giải bài toán này, ông đề xuất phát triển mạnh phân khúc căn hộ trung cấp có diện tích khoảng 70-100m² với mức giá dao động 3-7 tỷ đồng/căn tùy từng địa phương.

Cùng với đó, chuyên gia cho rằng, cần đẩy nhanh tiến độ cấp phép dự án, rút ngắn thủ tục hành chính và giảm chi phí phát triển để kéo giảm giá thành nhà ở.

Nguồn cung tiếp tục lệch pha với nhu cầu thực

Tại phiên thảo luận "Gỡ nút thắt, khơi thông nguồn lực", bà Hoàng Thu Hằng, Phó Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản (Bộ Xây dựng) cũng thừa nhận tình trạng lệch pha giữa nguồn cung và nhu cầu thực đang là một trong những điểm nghẽn lớn nhất của thị trường bất động sản hiện nay.

Theo bà Hằng, trong quý I/2026 có hơn 40.000 căn hộ đủ điều kiện đưa ra thị trường, tuy nhiên số lượng nhà ở giá phù hợp và nhà ở xã hội chỉ chiếm khoảng hơn 7.000 căn.

"Đây là dấu hiệu rất rõ cho thấy nguồn cung đang lệch pha nghiêm trọng so với nhu cầu thực tế của người dân", bà Hằng nhận định.

Đại diện Bộ Xây dựng cho biết, cơ quan này đang nghiên cứu bổ sung cơ chế phát triển nhà ở thương mại giá phù hợp vào Luật Nhà ở sửa đổi. Đồng thời, các chính sách liên quan đến kiểm soát giá bán, minh bạch thông tin thị trường và cải thiện khả năng tiếp cận tín dụng cũng đang được tiếp tục hoàn thiện.

Các chuyên gia và doanh nghiệp tham dự hội thảo đều cho rằng, nếu không sớm tháo gỡ đồng bộ các nút thắt về đất đai, pháp lý và chi phí phát triển dự án, phân khúc nhà ở vừa túi tiền sẽ tiếp tục thiếu hụt trong thời gian tới, bất chấp nhu cầu ở thực vẫn tăng mạnh.

Phương Thảo *(t/h)*