TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Nhóm thu nhập cao tại Việt Nam khó có thể mua nhà vì giá nhà đất tăng mạnh

11:45 09/12/2024

Theo phân loại của Tổng cục Thống kê, nhóm đại diện cho 20% dân số có thu nhập cao nhất tại Việt Nam - nhóm 5 - cũng không thể mua nhà, nếu xét theo quy tắc giá nhà không vượt quá một phần ba thu nhập, cho thấy khả năng chi trả nhà ở đã giảm mạnh trong vài năm qua, đến mức.

Kết quả khảo sát mức sống dân cư năm 2023 của Tổng cục Thống kê (GSO) cho thấy, nhóm có thu nhập cao nhất (nhóm gồm 20% dân số có thu nhập cao nhất – nhóm 5) có thu nhập bình quân đạt 14,47 triệu đồng/1 người/1tháng tại Hà Nội; 13,8 triệu đồng tại Đà Nẵng; 13,26 triệu đồng tại TP. HCM; 13,9 triệu đồng tại Đồng Nai và 18,38 triệu đồng tại Bình Dương. Đây là nhóm được kỳ vọng có khả năng sở hữu nhà ở tại các đô thị lớn như Hà Nội hay TP. HCM mà không cần sự hỗ trợ từ Chính phủ. Tuy nhiên, thực tế, khi đối diện với bài toán sở hữu nhà ở tại các đô thị lớn như Hà Nội hoặc TP. HCM, ngay cả nhóm này cũng gặp không ít trở ngại.

Theo đó, giả định mỗi hộ gia đình có 2 người trong tuổi lao động đều thuộc nhóm có thu nhập cao nhất, thì thu nhập bình quân của nhóm này ước tính khoảng 30 triệu đồng/tháng/hộ, tương đương với khoảng 360 triệu mỗi năm.

Khả năng chi trả tối đa nếu áp dụng quy tắc tài chính phổ biến là chi phí nhà ở không vượt quá 1/3 thu nhập là khoảng 6,7 triệu đồng mỗi tháng, tương đương khoảng 80 triệu đồng mỗi năm. Trong khi đó, mỗi căn hộ thương mại tại các đô thị lớn kể trên có giá dao động từ từ 40-70 triệu đồng/m2, tùy khu vực và phân khúc. Như vậy, một căn hộ có diện tích nhỏ (~60m2) sẽ có giá khoảng 2,5-3,5 tỷ đồng.

Nếu nhóm 5 quyết định mua một căn hộ 60m2 giá khoảng 3,5 tỷ đồng và vay ngân hàng 70% giá trị căn nhà, tức 2,45 tỷ đồng, với lãi suất 8%/năm trong vòng 20 năm, khoản trả góp hàng tháng sẽ vào khoảng 25-27 triệu đồng, tương ứng với khoảng hơn 300 triệu đồng mỗi năm. Với mức chi trả tối đa 80 triệu đồng/năm, gần như không thể mua nhà.



Lý giải nguyên nhân khả năng chi trả nhà ở giảm mạnh trong vài năm qua, Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARS) cho rằng:

Thứ nhất, do giá BĐS tại các đô thị lớn, vốn đã vượt xa khả năng tài chính của đại đa số người dân, lại tăng nhanh, hơn gấp nhiều lần tốc độ tăng thu nhập. Cụ thể, sau đại dịch Covid - 19, giá BĐS, nhất là loại hình căn hộ, tại các đô thị lớn cao nhất cả nước như Hà Nội, Đà Nẵng và TP. HCM liên tục tăng, thiết lập mặt bằng mới cao hơn từ 30% so với năm 2019. Trong khi nền kinh tế vẫn phải "chật vật" khắc phục hậu quả của dịch Covid-19, thu nhập bình quân đầu người tại thành thị năm 2023 chỉ tăng khoảng 4% so với thống kê của GSO vào năm 2019.

Thu nhập bình quân của nhóm 5 tại Hà Nội và Đà Nẵng năm 2023 chỉ tăng lần lượt 3% và 7% so với năm 2019. Thậm chí, thu nhập bình quân của nhóm 5 tại TP.HCM còn ghi nhận mức tăng trưởng âm 8%. Điều này khiến khoảng cách giữa thu nhập và giá nhà ngày càng rộng, đặc biệt đối với những hộ gia đình thuộc nhóm trung lưu và cận cao cấp.

Thứ hai, là do thiếu hụt nguồn cung nhà ở phù hợp. Theo đó, nguồn cung nhà ở hiện nay chủ yếu tập trung vào phân khúc trung, cao cấp trở lên. Mặc dù nhu cầu ở phân khúc này cũng rất lớn nhưng nhu cầu nhà ở vừa túi tiền mới là nhu cầu chính của thị trường. Rất ít dự án nhà ở có giá dưới 30 triệu đồng/m2, khiến đa số người dân, kể cả nhóm 5, không có lựa chọn phù hợp.

Việc một số chủ đầu tư "lợi dụng" sự khan hiếm nguồn cung của thị trường để tăng giá bán bất hợp lý, khiến mặt bằng giá BĐS tăng cao, ngay cả với các khu vực không có nhiều lợi thế về hạ tầng, cũng gây khó khăn cho những người có nhu cầu mua nhà ở thực.

Thứ ba, một trong những yếu tố chính thúc đẩy giá BĐS tăng vọt là do hành vi đầu cơ. Trong bối cảnh các kênh đầu tư khác còn nhiều biến động, tâm lý tích trữ tài sản và kỳ vọng giá BĐS tiếp tục tăng khiến nhiều người mua nhà đất không nhằm mục đích sử dụng thực tế. Họ mua nhà đất rồi bỏ hoang, không đưa vào sử dụng, chờ tăng giá, khiến tình trạng mất cân đối cung - cầu càng trở nên trầm trọng.

Một yếu tố khác ít được đề cập nhưng có ảnh hưởng lớn không kém chính là chi phí tài chính. Mặc dù lãi suất đã giảm, tuy nhiên, người vay mua nhà tại Việt Nam vẫn phải chịu lãi suất cho vay thả nổi sau ưu đãi từ khoảng 10% trở lên. Điều này cũng tạo áp lực về mặt tài chính cho người mua nhà.

Cùng với đó, chi phí đầu tư, chi phí đất đai đang liên tục tăng cao đồng thời cũng là nguyên nhân ảnh hưởng đến quá trình phát triển dự án của các doanh nghiệp BĐS và trực tiếp làm tăng giá nhà.

Như vậy, nhóm có thu nhập cao nhất, đại diện “top 20%” của cả nước cũng gặp khó khăn trong việc sở hữu nhà. Đồng nghĩa với việc các nhóm thu nhập thấp hơn gần như không có cơ hội. Nhu cầu về nhà ở của đại đa số người dân không được đáp ứng, không chỉ gây ảnh hưởng tiêu cực đến đời sống an sinh xã hội mà còn dẫn đến sự bất ổn dài hạn cho thị trường BĐS và tạo hệ lụy rủi ro kinh tế vĩ mô.

Thu Trang *(t/h)*