TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Những chính sách, giải pháp giúp người trẻ dễ dàng tiếp cận việc mua nhà

12:21 24/10/2025

Những năm gần đây, xu hướng người trẻ mua nhà sớm đang có dấu hiệu gia tăng, bất chấp nhiều thách thức về thu nhập, chi phí sinh hoạt và biến động thị trường bất động sản (BĐS). Tuy nhiên, việc giá nhà quá cao và tăng nhanh khiến cơ hội sở hữu nhà của người trẻ ngày càng khó khăn hơn.

Thời gian qua, thay vì chờ đến lúc lập gia đình hay đạt được sự ổn định sự nghiệp, ngày càng có nhiều người trẻ quan tâm và có cầu sở hữu nhà trong độ tuổi 25-35. Theo các chuyên gia, tỷ lệ người trẻ tham gia vào thị trường nhà ở đang có xu hướng gia tăng so với thế hệ trước. Thông tin từ các sàn giao dịch BĐS cũng cho thấy, tỷ lệ giao dịch từ các nhóm khách hàng trong độ tuổi 25 - 35 đang ngày càng tăng và hiện chiếm trung bình khoảng trên 40% tổng lượng giao dịch. Đáng chú ý, tại một số dự án, nhóm thậm chí còn chiếm tới 70% lượng giao dịch.



TP. HCM thành lập các Tổ công tác để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc tại các dự án, góp phần chung tay cùng doanh nghiệp, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho dự án và khơi thông tiến độ thực hiện dự án

Tỷ lệ người trẻ mua nhà gia tăng

Theo dữ liệu nghiên cứu của Viện nghiên cứu đánh giá thị trường BĐS Việt Nam (VARS IRE), có 3 yếu tố khiến tỷ lệ người trẻ mua nhà gia tăng dù giá chung cư liên tục tăng cao. Thứ nhất, thế hệ trẻ hiện nay có nhiều cơ hội làm giàu nhanh chóng hơn nhờ vào sự bùng nổ công nghệ và các mô hình kinh tế mới như thương mại điện tử, kinh doanh sáng tạo nội dung số, đầu tư tiền mã hóa,... Một bộ phận nhỏ nhưng đáng kể đã đạt đến mức thu nhập cao hơn hẳn so với thế hệ trước, tạo điều kiện để họ sở hữu BĐS ở độ tuổi còn rất trẻ.

Thứ hai, thế hệ trẻ được hỗ trợ tài chính từ gia đình. Không ít người trẻ có thể mua nhà nhờ sự trợ giúp từ bố mẹ, ông bà, giúp họ "rút ngắn" con đường sở hữu nhà.

Thứ ba, là nhờ tận dụng chính sách tài chính và tín dụng với kỳ vọng giá trị BĐS tăng theo thời gian. Một bộ phận người trẻ đã tiếp cận các gói ưu đãi tài chính kéo dài, như miễn lãi, ân hạn nợ gốc, cho phép thanh toán thành nhiều đợt của chủ đầu tư hay các gói vay ưu đãi dành cho người mua nhà lần đầu do Ngân hàng triển khai để "xuống tiền" sớm thay vì chờ đợi đến khi có đủ tiềm lực tài chính.

Tỷ lệ người trẻ mua nhà gia tăng so với thế hệ trước với "khẩu vị" chọn nhà cũng khác biệt. Khác với thế hệ cha mẹ, người trẻ ít có xu hướng tích lũy lâu dài để mua đất nền hay nhà phố trung tâm. Họ ưu tiên lựa chọn căn hộ chung cư ở các khu vực ven đô, có kết nối hạ tầng tốt, giá cả "dễ thở" hơn và phù hợp với phong cách sống hiện đại cùng hệ thống tiện ích nội khu đồng bộ (siêu thị, phòng gym, trường học, công viên...).

Mặc dù tỷ lệ người trẻ mua nhà tăng lên, tuy nhiên đây chỉ là một bộ phận nhất định, chiếm tỷ lệ phần trăm rất nhỏ trong tổng nhu cầu nhà ở. Đa số người trẻ vẫn gặp rất nhiều rào cản khi thu nhập bình quân chậm hơn tốc độ tăng giá nhà, áp lực trả nợ vay kéo dài trong khi chi phí sinh hoạt ngày càng cao,...

"Nếu không có giải pháp tổng thể từ chính sách như phát triển mạnh nhà ở xã hội, nhà ở giá vừa túi tiền; đồng thời kiểm soát chặt chẽ mặt bằng giá để tránh tình trạng "tăng vô lý, vượt xa thu nhập thực tế" thì "giấc mơ nhà ở" vẫn còn xa với đại đa số người trẻ" - VARS IRE nhận định.



Hàng loạt dự án được các chủ đầu tư tung các chính sách ưu đãi cho người trẻ khi mua nhà

Theo anh Tư (33 tuổi, TP. HCM): Việc sở hữu nhà trước 35 tuổi là mơ ước của rất nhiều người trẻ hiện nay, song để thực hiện được cần có tích lũy trước đó và nguồn thu nhập ổn định. Gia đình của tôi cũng vừa sở hữu một căn hộ tại Bình Dương (cũ) với giá hơn 2 tỷ đồng mặc dù chỉ mới trả được một nữa nhưng đó cũng là động lực để làm việc và tiết kiệm hơn.

“Hiện nay, Chính phủ đang đẩy mạnh các chương trình hỗ trợ người trẻ mua nhà, các chủ đầu tư khi triển khai dự án cũng đưa ra nhiều gói ưu đãi giúp người trẻ sớm sở hữu nhà và giảm áp lực chi phí hàng tháng. Đồng thời, việc phát triển nhà ở giá phù hợp, minh bạch hóa thị trường và đẩy mạnh tín dụng ưu đãi thì giấc mơ “có nhà” của người trẻ Việt Nam sẽ không còn quá xa vời” – anh Tư chia sẻ thêm.

Còn TS. Đinh Thế Hiển, chuyên gia tài chính - BĐS cho biết, người trẻ hoàn toàn có khả năng để mua nhà bằng lương sau tối thiểu 3 năm làm việc, có việc làm ổn định.

"Hợp lý nhất là gia đình trẻ, hai vợ chồng đều có việc làm ổn định, chuẩn bị có con hoặc đã có con nhỏ. Tổng thu nhập ổn định phải trên 20 triệu đồng, trong đó tối thiểu phải dành ra 10 triệu đồng để trả góp. Các cặp đã để dành được trên 500 triệu đồng, hoặc được cha mẹ hỗ trợ tài chính để có tiền trả trước 30% giá trị căn hộ có thể mua”, TS Hiển chia sẻ.

Đồng thời, vợ chồng trẻ cần chấp nhận tiết kiệm giảm sinh hoạt vui chơi, giải trí ít nhất 5 năm để dành tiền trả góp. Và cần có kế hoạch sớm, lựa chọn mô hình tài chính và sản phẩm phù hợp, ông Hiển chia sẻ thêm.

Chị Thùy Linh (30 tuổi, nhân viên văn phòng tại TP. HCM) chia sẻ: Với thu nhập của 2 vợ chồng khoảng 30 triệu đồng/tháng, chị đang có kế hoạch mua một căn hộ giá khoảng 2,9 tỷ đồng, rộng 59 m2. Với phần vốn tự có, chị cần vay khoảng 2,4 tỷ đồng trong thời gian 20 năm.

So với mức chi phí thuê căn nhà hiện tại là khoảng 9 triệu đồng/tháng, nếu tính toán khoản vay phù hợp với thu nhập của 2 vợ chồng để chi trả hàng tháng thì gia đình sẽ có được không gian sống ổn định, rộng rãi và thuộc quyền sở hữu. "Việc mua nhà sớm còn giúp hạn chế rủi ro giá nhà tiếp tục tăng trong những năm tới", chị Linh cho biết thêm.



Dự án The Felix được chủ đầu tư triển khai quỹ FIT FUND - quỹ trợ giá cho người trẻ mua nhà lần đầu với mức lãi suất 5,5%/năm.

Cơ hội tiếp cận về nhà ở sớm từ các chính sách

Mới đây, hàng loạt chính sách được điều chỉnh, bổ sung từ Nghị định số 261/2025/NĐ-CP của Chính phủ so với các nghị định trước đó về cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội đã giúp nhiều người dân thuận tiện hơn cơ hội tiếp cận về nhà ở đặc biệt là người trẻ, người độc thân, người lao động có thu nhập thấp tại đô thị.

Theo đó, Nghị định số 261/2025/NĐ-CP đã sửa đổi, bổ sung khoản 1 và khoản 2 Điều 30 Nghị định số 100/2024/NĐ-CP, ngày 26/7/2024 quy định điều kiện về thu nhập được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội.

Cụ thể, người thu nhập thấp tại đô thị, cán bộ, công chức, viên chức, người lao động chưa kết hôn hoặc độc thân có thu nhập bình quân không quá 20 triệu đồng/tháng thuộc đối tượng được mua nhà ở xã hội (quy định cũ là 15 triệu

đồng/tháng).

Với người đã kết hôn, tổng thu nhập của vợ chồng không vượt quá 40 triệu đồng/tháng (quy định cũ là 30 triệu đồng). Trường hợp đang nuôi con nhỏ dưới 18 tuổi, mức thu nhập tối đa được nâng lên 30 triệu đồng/tháng.

Đối với nguồn vốn, chính sách vay vốn cũng có nhiều quy định theo hướng tạo điều kiện cho người mua nhà. Cụ thể, trước đây, lãi suất cho vay là 6,6% thì lãi suất mới quy định là 5,4%/năm.

Lãi suất nợ quá hạn bằng 130% lãi suất cho vay. Trường hợp cần thiết phải thay đổi mức lãi suất cho vay, Ngân hàng Chính sách xã hội chủ trì, phối hợp với Bộ Xây dựng và các cơ quan có liên quan trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, quyết định.

Một trong những điểm mới Nghị định 261 là chủ đầu tư nhà ở thương mại được nộp 20% nghĩa vụ nhà ở xã hội bằng tiền. Số tiền này tương đương tiền sử dụng đất của 20% diện tích đất ở của dự án đã đầu tư hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

Hiệp hội BĐS TP. HCM đánh giá: Việc điều chỉnh, bổ sung các chính sách theo Nghị định 261 đã tạo cơ hội để chính sách bao phủ đến các đối tượng có nhu cầu thực. Đồng thời, tạo động lực mới cho doanh nghiệp đầu tư vào phân khúc này. Những chính sách này được đánh giá là bước điều chỉnh cần thiết, phù hợp với thực tế giá cả và chi phí sinh hoạt ngày càng tăng, nhất là tại các đô thị lớn như TP. HCM, Hà Nội.



Một dự án nhà ở xã hội tại địa bàn TP. HCM

Đồng thời, để tăng khả năng tiếp cận nhà ở đặc biệt là người trẻ, ông Nguyễn Văn Đính - Chủ tịch VARS cho hay, một giải pháp có thể thực hiện đó là phân định rõ các nhóm đối tượng mua nhà, gắn với các sản phẩm nhà ở cụ thể, từ đó có được chính sách hỗ trợ đúng và trúng mục tiêu.

Cụ thể, cần phân định rõ 3 nhóm đối tượng và sản phẩm: Nhà ở thương mại dành cho tất cả mọi người đủ khả năng mua bán; nhà ở xã hội có sự hỗ trợ của Nhà nước qua các chính sách về thuế, lãi suất... cho chủ đầu tư và người mua; nhóm không đủ cả tiền mua nhà ở thương mại và nhà ở xã hội sẽ hướng đến sản phẩm từ quỹ nhà ở quốc gia phục vụ mục đích cho thuê, như vậy sẽ đảm bảo phủ kín được nhu cầu nhà ở cho người dân.

Còn bà Cao Thị Thanh Hương - Quản lý cấp cao Bộ phận Tư vấn và Nghiên cứu, Savills TP. HCM cho rằng, thực tế cho thấy, việc sở hữu căn hộ tầm trung giờ đây trở nên khó khăn với thu nhập phổ thông của một cặp vợ chồng trẻ nếu họ không có sự hỗ trợ từ gia đình hay các gói tín dụng phù hợp. Không ít người phải lựa chọn thuê trọ lâu dài hoặc chấp nhận sống chung nhiều thế hệ vì không đủ nguồn tài chính để mua nhà.

"Giải pháp khác là dùng đòn bẩy tài chính để tăng cơ hội sở hữu nhà. Tuy nhiên, người trẻ không nên mạo hiểm với khoản vay quá sức. Một khoản trả góp ổn định khoảng 1/3 thu nhập sẽ khả thi hơn rất nhiều so với mức một nửa thu nhập trở lên - ngưỡng đang khiến nhiều cặp vợ chồng trẻ cảm thấy “đuối sức” - bà Hương nhấn mạnh.



Hạ tầng giao thông kết nối hoàn thiện với tỉnh Bình Dương (cũ) và Bà Rịa - Vũng Tàu (cũ) sẽ giúp việc lựa chọn mua nhà tại các khu vực lân cận Trung tâm TP. HCM được đẩy mạnh hơn.

Bên cạnh đó, một số chuyên gia cũng đưa ra giải pháp, cần có các chính sách hỗ trợ người mua nhà mua nhà lần đầu, đặc biệt là người trẻ, bằng các chính sách ưu đãi như đơn giản hóa tiêu chí mua nhà ở xã hội, hỗ trợ vay vốn lãi suất thấp trong thời gian dài...

Ngoài ra, với chính sách ưu đãi tín dụng được triển khai gần đây đã "thực tế hơn", hữu ích cho người trẻ mua nhà. Nhiều chính sách có thời gian kéo dài, lãi suất cố định tính bằng năm, thời gian ân hạn gốc và thời gian cho vay dài giúp người mua nhà giảm áp lực trả nợ hàng tháng và dễ dàng lên kế hoạch tài chính dài hạn.

Tại TP. HCM, theo Phó Chủ tịch UBND TP. HCM cho biết, sau hợp nhất, tổng nhu cầu nhà ở xã hội của thành phố đến năm 2030 là 974.000 căn. Riêng đối tượng là công nhân chiếm đến 30% tổng nhu cầu. Một trong những vấn đề thành phố quan tâm là quy hoạch quỹ đất. Ngoài quỹ đất khoảng 408 ha (khoảng 116.800 căn) được trích từ các dự án nhà ở thương mại, thành phố đang tiếp tục điều chỉnh quy hoạch để có đủ quỹ đất (khoảng 2.500 ha) nhằm hoàn thành mục tiêu nói trên.

Thành phố cũng kiến nghị Trung ương sớm ban hành nghị định về quỹ phát triển nhà ở quốc gia. Thực tế, từ 20 năm trước, thành phố đã thành lập Quỹ phát triển nhà ở thành phố với vốn điều lệ 1.605 tỷ đồng, đã cấp tín dụng cho 7.000 đối tượng vay mua nhà với lãi suất chỉ 3,2%/năm. Khi nguồn quỹ quốc gia được triển khai sẽ tạo thêm kênh vay vốn hiệu quả cho đối tượng thụ hưởng.

Ngoài ra, thành phố cũng kiến nghị về các giải pháp đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính trong quy trình, thủ tục đầu tư xây dựng nhà ở xã hội. Tiếp đến là, công tác xác định chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng, đầu tư hạ tầng kỹ thuật và các khoản chi phí hợp pháp khác vẫn tiếp tục cần được gỡ vướng theo hướng tạo động lực để các nhà đầu tư tham gia vào thị trường này.

Thuận Yến