TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

VNREA kiến nghị Hà Nội thận trọng khi tăng giá đất để tránh tác động lan tỏa nền kinh tế

11:07 30/10/2025

Hiệp hội Bất động sản Việt Nam (VNREA) vừa gửi văn bản tới UBND TP. Hà Nội, kiến nghị xem xét thận trọng 8 nhóm tác động có thể phát sinh khi điều chỉnh Bảng giá đất áp dụng từ ngày 1/1/2026. Theo VNREA, việc xây dựng khung giá đất mới là cần thiết để đảm bảo minh bạch, phản ánh đúng giá trị quyền sử dụng đất, song cần có lộ trình hợp lý nhằm tránh hệ lụy đối với thị trường và nền kinh tế.

Giá đất tăng có thể đẩy chi phí sản xuất, giá nhà lên cao

VNREA cho rằng, đất đai là tư liệu sản xuất đặc biệt quan trọng, tác động trực tiếp đến chi phí giá thành của hàng hóa và dịch vụ. Giá đất trong Bảng giá đất sẽ ảnh hưởng đến tiền sử dụng đất, tiền thuê đất, chi phí bồi thường giải phóng mặt bằng – những yếu tố cấu thành giá đầu vào của doanh nghiệp.

Do đó, việc xác định giá đất cần hướng đến mục tiêu hỗ trợ doanh nghiệp tiếp cận đất đai thuận lợi, kiểm soát biến động giá, đặc biệt là đất sản xuất – kinh doanh phi nông nghiệp. Nếu giá đất tăng mạnh, chi phí đầu tư sẽ đội lên, làm giảm sức cạnh tranh của doanh nghiệp và ảnh hưởng đến tăng trưởng kinh tế của Thủ đô.

Tác động dây chuyền tới đầu tư công và các ngành liên quan

Hiệp hội nhấn mạnh, đất đai không chỉ là tài nguyên mà còn là nguồn lực phát triển, đóng vai trò dẫn dắt nhiều ngành kinh tế. Riêng lĩnh vực bất động sản và các ngành liên quan đang đóng góp khoảng 10% GDP, tạo việc làm cho hàng triệu lao động và nguồn thu lớn cho ngân sách.

Trong bối cảnh Hà Nội đặt mục tiêu tăng trưởng GRDP bình quân giai đoạn 2026 – 2030 đạt trên 11%/năm, việc tăng giá đất cần được tính toán kỹ lưỡng. Nếu giá đất tăng cao, chi phí đầu tư hạ tầng cũng sẽ đội lên, dễ dẫn đến tình trạng vượt dự toán, chậm tiến độ các dự án trọng điểm và gây khó khăn cho cân đối ngân sách.

Hệ quả dây chuyền của việc giá đất tăng còn có thể khiến thị trường bất động sản chững lại, tác động tiêu cực tới các lĩnh vực như xây dựng, vật liệu, tài chính – ngân hàng, làm suy giảm mục tiêu tăng trưởng và ổn định kinh tế vĩ mô.



Ảnh minh hoạ

Áp lực tài chính cho người dân và doanh nghiệp

VNREA cảnh báo, giá đất tăng sẽ kéo theo hàng loạt nghĩa vụ tài chính lớn hơn cho doanh nghiệp và người dân như thuế sử dụng đất, phí chuyển mục đích sử dụng đất, các khoản lệ phí khác. Điều này có thể gây áp lực lên tài chính của cả doanh nghiệp lẫn ngân sách nhà nước khi thực hiện công tác bồi thường, hỗ trợ, tái định cư.

Đối với người dân, đặc biệt là nhóm có nhu cầu ở thực, việc giá đất tăng sẽ khiến giá nhà thương mại và giá thuê nhà tiếp tục leo thang, làm giảm cơ hội tiếp cận nhà ở. Nhiều dự án phát triển nhà ở tại khu vực ngoại thành có thể mất tính hấp dẫn, khiến nguồn cung giảm và mục tiêu giãn dân của thành phố gặp khó khăn.

Rủi ro cho đà phục hồi của thị trường

VNREA cũng cho rằng, thị trường bất động sản hiện nay mới chỉ phục hồi ở mức mong manh, trong khi doanh nghiệp vẫn gặp nhiều khó khăn về dòng vốn. Nếu tăng giá đất vào thời điểm này, áp lực tài chính sẽ gia tăng, tạo thêm “gánh nặng kép” khiến doanh nghiệp chậm tái cấu trúc, thậm chí làm suy yếu đà phục hồi chung của thị trường.

Ngoài ra, việc tăng giá đất còn khiến mặt bằng giá thuê nhà, đặc biệt là nhà trọ, tăng theo. Hiện giá thuê quanh các trường đại học đã tăng khoảng 30%, và nếu giá đất tiếp tục điều chỉnh tăng, nhóm sinh viên và người lao động nhập cư sẽ chịu ảnh hưởng nặng nề.

Từ những phân tích trên, Hiệp hội Bất động sản Việt Nam kiến nghị UBND TP. Hà Nội xem xét kỹ lưỡng khi điều chỉnh Bảng giá đất giai đoạn tới. Việc xác định giá cần đảm bảo nguyên tắc hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người dân và doanh nghiệp, đồng thời góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, bền vững, tạo nền tảng cho tăng trưởng kinh tế của Thủ đô trong giai đoạn mới.

Phương Thảo