

THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP ỔN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM NĂM 2025

● ĐỒ MỸ DUNG

Khoa Tài chính Ngân hàng và Bảo hiểm,
Trường Đại học Kinh tế - Kỹ thuật công nghiệp

TÓM TẮT:

Bài viết tập trung phân tích thực trạng thị trường bất động sản Việt Nam năm 2024, bao gồm những thách thức và bất cập đang tồn tại, đồng thời đề xuất các giải pháp nhằm ổn định thị trường trong thời gian tới. Trọng tâm là vai trò của Nhà nước trong việc ban hành chính sách, tăng cường minh bạch và kiểm soát rủi ro, nhằm tạo môi trường kinh doanh lành mạnh và thu hút đầu tư bền vững.

Từ khóa: bất động sản, chính sách nhà nước, thực trạng thị trường, giải pháp, minh bạch, quản lý rủi ro.

1. Đặt vấn đề

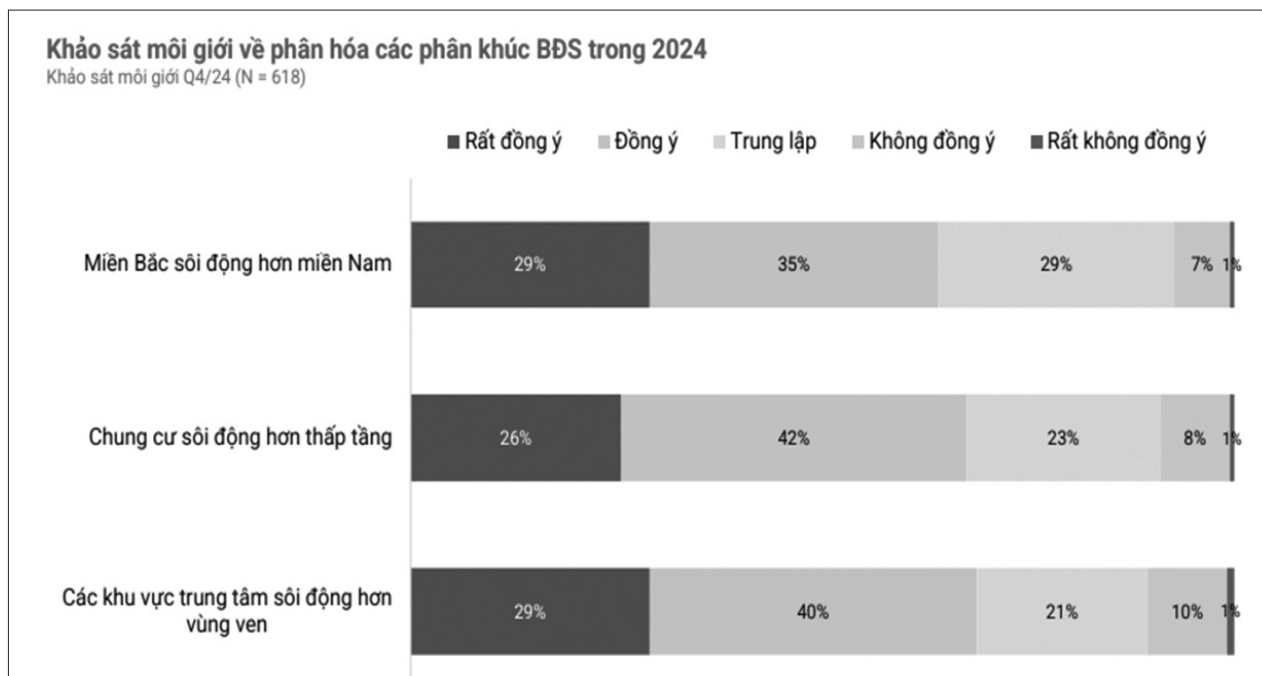
Thời gian vừa qua, thị trường bất động sản Việt Nam tiếp tục đối mặt với nhiều thách thức sau giai đoạn biến động mạnh trong những năm trước. Tình trạng cung vượt cầu ở phân khúc cao cấp, thiếu hụt nguồn cung nhà ở giá rẻ, cùng với việc tiếp cận tín dụng khó khăn đã tạo ra sự mất cân đối nghiêm trọng. Bên cạnh đó, giá bất động sản có xu hướng tăng cao nhưng thanh khoản lại sụt giảm, phản ánh rõ nét tình trạng bong bóng giá cả và đầu cơ. Thông tin thị trường thiếu minh bạch càng làm gia tăng sự bất định, khiến nhà đầu tư và người dân mất niềm tin. Trong bối cảnh đó, vai trò của Nhà nước vô cùng quan trọng trong việc điều tiết, kiểm soát thị trường, cũng như ban hành các chính sách hỗ trợ phù hợp để tháo gỡ khó khăn. Việc nghiên cứu,

đánh giá thực trạng và đề xuất các giải pháp kịp thời, toàn diện là hết sức cần thiết, nhằm ổn định thị trường, bảo vệ lợi ích chung và tạo nền tảng cho sự phát triển bền vững của thị trường bất động sản Việt Nam trong tương lai.

2. Thực trạng biến động thị trường bất động sản trong năm 2024

Sự phân hóa rõ rệt giữa các phân khúc

Năm 2024, thị trường bất động sản đã khép lại với những tín hiệu phục hồi tích cực. Niềm tin của nhà đầu tư và người mua nhà đã được củng cố đáng kể, nhờ những nỗ lực hỗ trợ kịp thời từ các chính sách của Nhà nước. Tuy nhiên, sự phục hồi của thị trường bất động sản vẫn tồn tại nhiều điểm bất cập, đặc biệt trong đó phải nhắc đến sự phân hóa các phân khúc BĐS trong năm 2024. (Bảng 1)

Bảng 1. Khảo sát môi giới về phân hóa các phân khúc bất động sản trong năm 2024

Nguồn: Batdongsan.com

Xét theo khu vực, nhà đầu tư quan tâm đến bất động sản miền Bắc hơn so với miền Nam. Chính vì điều này nên 60% nguồn cung nhà ở mới năm 2024 tập trung ở miền Bắc, trong khi miền Nam và miền Trung lần lượt chiếm 29% và 11%. Nguồn cung chủ yếu đến từ các dự án đại đô thị tại vùng ven và các tỉnh giáp ranh hai đô thị đặc biệt. Dù khu vực miền Nam tăng nguồn cung vào cuối năm, nhưng vẫn chưa bắt kịp tốc độ tăng trưởng từ miền Bắc.

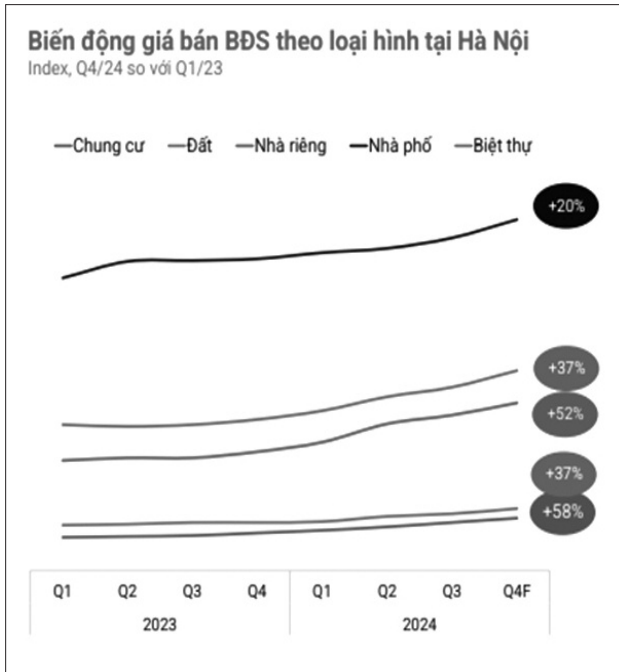
Xét theo loại hình sản phẩm, mặc dù các dự án nhà thấp tầng mở bán gia tăng, căn hộ chung cư vẫn chiếm ưu thế, chiếm tới 70% tổng nguồn cung nhà ở mới năm 2024. Theo Báo cáo thị trường BĐS Việt Nam của Hội Môi giới bất động sản Việt Nam quý IV/2024, nguồn cung căn hộ chung cư mới năm 2024 chủ yếu thuộc phân khúc cao cấp, hạng sang (giá từ 50 triệu đồng/m² trở lên), chiếm 65%. Riêng quý IV/2024, tỷ trọng căn hộ cao cấp đạt 47%, tăng 16 điểm phần trăm so với cùng kỳ. Phân khúc hạng sang, siêu sang tăng mạnh, đạt gần 27%, tăng 23 điểm phần trăm so

với quý IV/2023. Toàn thị trường ghi nhận gần 10.000 sản phẩm căn hộ có giá từ 80 triệu đồng/m² trở lên, tăng gấp hơn ba lần so với năm 2023. Trong khi đó, sản phẩm phù hợp với nhu cầu thị trường, đặc biệt là căn hộ thương mại giá bình dân thì lại thiếu nguồn, chủ yếu chỉ tồn tại ở các dự án nhà ở xã hội.

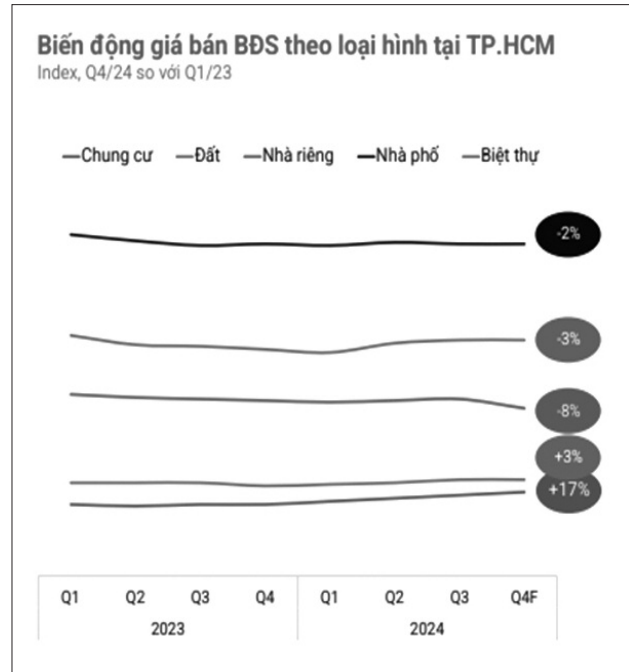
Chính vì sự mất cân xứng về mức độ quan tâm của nhà đầu tư khiến cho giá bán có sự phân hóa giữa các loại hình tại các thành phố lớn, trong đó giá chung cư tại Hà Nội tăng với tốc độ 58% vào quý IV/2024.

Báo cáo thị trường căn hộ chung cư Hà Nội quý IV và cả năm 2024, CBRE cho biết, trong năm 2024, nguồn cung căn hộ chung cư mở bán mới tại Hà Nội tăng gấp 3 lần so với năm 2023, vượt 30.900 căn và là nguồn cung mở bán mới theo năm cao nhất kể từ năm 2020. Tính đến quý IV/2024, giá bán căn hộ chung cư tại Hà Nội đạt 72 triệu đồng/m² (chưa bao gồm VAT). Trong năm 2024, giá bán sơ cấp chung cư đã ghi nhận mức tăng mạnh, tăng 36% so với cùng kỳ năm

Bảng 2. Biến động giá bán bất động sản theo loại hình tại Hà Nội



Bảng 3. Biến động giá bán bất động sản theo loại hình tại TP. Hồ Chí Minh



Nguồn: Batdongsan.com

ngoái và 12% so với quý trước. Đây là mức tăng cao nhất ghi nhận được trong vòng 8 năm trở lại đây tại thị trường chung cư Hà Nội. Theo báo cáo về tình hình bất động sản năm 2024 của Hội Môi giới bất động sản Việt Nam (VARs), thông qua việc khảo sát từ 150 dự án, tính đến thời điểm cuối năm 2024, giá bán chung cư trung bình ở TP. Hà Nội đã tăng 72,4% so với quý II/2019. Đơn vị này cũng đưa ra nhận định, giá chung cư cao cấp tăng "khó kiểm soát".

Thị trường mất cân đối cung cầu, giá cao nhưng khả năng hấp thụ tốt

Năm 2024 ghi nhận nguồn cung tăng trưởng mạnh với ngày càng nhiều các dự án quy mô lớn mở bán. Tổng số sản phẩm chào bán năm 2024 là 81.000 sản phẩm, tăng 50% so với năm 2023. Tổng số sản phẩm mới, lần đầu ra mắt trên thị trường là 65.376 sản phẩm, gấp khoảng 3 lần so với năm 2023, nhưng mới chỉ bằng khoảng 7% so với năm 2018 - năm chưa xảy ra đại dịch. Theo thống kê, tính chung cả năm 2024, toàn thị trường

ghi nhận hơn 47.000 giao dịch thành công, cao gấp gần 3 lần so với năm 2023, tương đương với tỷ lệ hấp thụ đạt 72%. Riêng quý 4/2024, thị trường ghi nhận hơn 20.000 giao dịch, gấp gần 4 lần cùng kỳ năm ngoái. Tuy nhiên, tình trạng mất cân đối cung cầu vẫn xảy ra khi khoảng 80% nguồn cung căn hộ mở bán tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh có giá bán vượt ngưỡng 50 triệu đồng/m² trở lên, tập trung vào phân khúc nhà ở cao cấp, trong khi các căn hộ bình dân phù hợp với thu nhập đại đa số người dân lại rất ít. Điều này không chỉ gây ra tình trạng thiếu hụt căn hộ bình dân mà còn đẩy giá bất động sản lên cao, vượt khả năng chi trả của nhiều người, nhất là người lao động thu nhập trung bình và thấp.

Như vậy, thực trạng thị trường bất động sản Việt Nam năm 2024 cho thấy những thách thức lớn đòi hỏi sự can thiệp kịp thời và quyết liệt từ phía Nhà nước. Việc thiếu cân đối giữa cung và cầu, tình trạng giá cả tăng cao nhưng thanh khoản giảm, cùng với sự thiếu minh bạch thông tin đã tạo

ra nhiều rủi ro tiềm ẩn. Điều này đòi hỏi những giải pháp quyết liệt nhằm tăng cường giám sát và kiểm soát thị trường.

3. Một số giải pháp ổn định thị trường bất động sản cho năm 2025

Từ những phân tích về biến động thị trường bất động sản năm 2025, tác giả đề xuất một số giải pháp ổn định thị trường này như sau:

Một là, kiểm tra, rà soát hoạt động kinh doanh bất động sản của các doanh nghiệp, chủ đầu tư, sàn giao dịch bất động sản, môi giới bất động sản tại địa phương; kiểm soát việc mua đi, bán lại các bất động sản trao tay nhiều lần, đặc biệt tại các khu vực, dự án, khu chung cư có hiện tượng tăng giá bất thường; thanh tra, kiểm tra, có biện pháp chấn chỉnh các hành vi thổi giá, làm giá, đầu cơ, xử lý các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai, pháp luật kinh doanh bất động sản.

Hai là, tổ chức kiểm tra, nắm bắt tình hình, làm rõ nguyên nhân gây ra biến động giá của từng loại hình bất động sản như chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất ở trên địa bàn trong giai đoạn vừa qua; chủ động đề xuất các biện pháp điều tiết đảm bảo thị trường phát triển ổn định, lành mạnh, bền vững.

Ba là, Chính phủ cần chỉ đạo các cơ quan, đơn vị chức năng rà soát công tác tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn đảm bảo đúng pháp luật, công khai, minh bạch; kịp thời phát hiện, xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm các quy định pháp luật trong đấu giá quyền sử dụng đất, ngăn chặn hành vi lợi dụng đấu giá quyền sử dụng đất để trục lợi, gây nhiễu loạn thị trường.

Bốn là, thực hiện quản lý, kiểm soát việc tăng giá bất động sản nhằm đảm bảo phù hợp điều kiện thực tế của các khu vực trên địa bàn tránh ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản tại địa phương nhằm đảm bảo chỗ ở cho mọi công dân.

Năm là, có biện pháp quản lý chặt chẽ việc xây dựng nhà ở của người dân trong các dự án kinh doanh quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật theo hình thức phân lô, bán nền theo quy định của pháp luật, tránh tình trạng người dân để đất trống, thực hiện hành vi đầu cơ, mua bán trao tay, “thổi giá” gây nhiễu loạn thông tin thị trường bất động sản.

Sáu là, tổ chức công bố công khai thông tin về thị trường bất động sản; công bố thông tin cho các cơ quan, tổ chức, người dân nắm rõ về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; đầu tư phát triển hạ tầng và việc sáp nhập, thành lập, nâng cấp đơn vị hành chính tại địa phương; các dự án bất động sản đã được phê duyệt; các chủ đầu tư dự án đủ điều kiện huy động vốn theo quy định nhằm bảo đảm minh bạch thông tin thị trường, ngăn chặn các hiện tượng gian lận, lừa dối, lừa đảo trong kinh doanh bất động sản.

Bảy là, đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật, các chính sách mới liên quan đến pháp luật về đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản cho các tổ chức, cá nhân có liên quan, đồng thời, tổ chức triển khai nghiêm túc, có hiệu quả các quy định pháp luật liên quan đến lĩnh vực bất động sản ■

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

Đình Minh Tuấn (2024), Bản đồ Bất động sản Việt Nam - góc nhìn phân hóa. Báo cáo tại Hội nghị bất động sản năm 2024.

CBRE (2024), Báo cáo thị trường căn hộ chung cư Hà Nội quý IV và cả năm 2024.

Hội Môi giới bất động sản Việt Nam - VARS (2024), Báo cáo Tình hình bất động sản năm 2024.

Hội Môi giới bất động sản Việt Nam - VARS (2024), báo cáo tại Hội nghị "Thị trường bất động sản Việt Nam sẵn sàng bước vào Kỷ nguyên mới".

Quốc hội nước CHXHCN Việt Nam (2023). Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023.

Hiệp hội Bất động sản Việt Nam (2023), Báo cáo kết quả Đề tài khoa học: “Bất động sản trong nền kinh tế Việt Nam - Vai trò và khuyến nghị chính sách”.

Ngày nhận bài: 13/1/2025

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 28/1/2025

Ngày chấp nhận đăng bài: 15/2/2025

VIETNAM’S REAL ESTATE MARKET IN 2025: CURRENT SITUATION AND SOLUTIONS FOR STABILIZATION

● **DO MY DUNG**

Faculty of Finance, Banking and Insurance,
University of Economics - Technology for Industries

ABSTRACT:

This study analyzes the current state of Vietnam’s real estate market in 2024, identifying key challenges and structural shortcomings. It proposes solutions to stabilize and strengthen the market in the near future, with particular emphasis on the State’s role in policy formulation, enhancing transparency, and risk management. The study underscores the importance of fostering a healthy business environment to attract sustainable investment and ensure the long-term stability of the real estate sector.

Keywords: real estate, government policy, market situation, solutions, transparency, risk management.