



GIẢI PHÁP QUẢN LÝ GIÁ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN CĂN HỘ

SOLUTIONS FOR MANAGING APARTMENT REAL ESTATE PRICES

ĐOÀN DƯƠNG HẢI¹

Tóm tắt: Thời gian qua giá nhà ở đô thị tăng cao bất thường, đặc biệt tại các thành phố lớn như Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh, giá tăng trung bình 33% trong 2 - 3 năm liên tiếp. Giá căn hộ sơ cấp trung bình 80 tr.đ/m², giá căn hộ cao cấp 100 tr.đ/m²-150 tr.đ/m² đã trở thành giá thị trường. Việc giá nhà ở tăng cao như vậy đưa lại quyền lợi hay trách nhiệm gì cho các chủ đầu tư, chủ sở hữu, nhà nước và xã hội, liệu có tiềm ẩn rủi ro gì là vấn đề đang được quan tâm đặc biệt trong thời gian gần đây.

Được biết nhiều nhà khoa học, chuyên gia bất động sản đã có nhiều công trình nghiên cứu công phu, đã tổng hợp, phân tích giá bất động sản, các nhân tố, yếu tố ảnh hưởng đến giá bất động sản. Tuy nhiên giá thành bất động sản, phần cấu thành chủ yếu của giá thị trường bất động sản và mối liên hệ giữa giá thành bất động sản và giá thị trường bất động sản thì cần phải được tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện và bổ sung.

Nội dung bài báo nhằm hệ thống hóa lý luận và thực tiễn về giá bất động sản, giá thành bất động sản, giá thị trường bất động sản và mối liên hệ giữa các loại giá này, từ đó đề xuất các giải pháp quản lý phù hợp. Nghiên cứu này được thực hiện trong điều kiện hoàn hảo, nghĩa là không xem xét những nhân tố khác ảnh hưởng đến giá trị bất động sản như bất kỳ hàng hóa nào khác. Cụ thể là không xem xét đến ảnh hưởng của các quy luật kinh tế, chính sách và quy định pháp luật của nhà nước về chính trị-xã hội, tài chính-tiền tệ, tài khóa, chi phí tài chính và chi phí vốn, chi phí bán hàng, chi phí rủi ro, ... cũng như những đặc thù của riêng bất động sản, như tính có ích của bất động sản, vị trí bất động sản, tính quý hiếm của bất động sản ...

Từ khóa: Giá thị trường, giá phi thị trường, giá thị trường bất động sản, giá thành bất động sản, giá thành căn hộ.

Abstract: In recent years, urban housing prices in Vietnam have increased abnormally, particularly in major cities such as Hanoi and Ho Chi Minh City, with average price growth of approximately 33% over two to three consecutive years. The average price of primary apartment units has reached around VND 80 million per square meter, while high-end apartments are commonly priced between VND 100–150 million per square meter, levels that have effectively become prevailing market prices. Such rapid price escalation raises critical questions regarding the distribution of benefits and responsibilities among developers, property owners, the State, and society, as well as potential risks associated with housing market stability. Numerous scholars and real estate experts have conducted in-depth studies analyzing real estate prices and the various factors influencing them. However, the production cost of real estate—an essential component of market prices—and the relationship between real estate production costs and market prices remain insufficiently examined and require further systematic investigation. This paper aims to systematize theoretical and practical perspectives on real estate prices, real estate production costs, and real estate market prices, and to clarify the interrelationships among these price categories. Based on this analysis, the study proposes appropriate management solutions for apartment real estate prices. The research is conducted under idealized conditions, deliberately excluding the influence of other factors that typically affect real estate values, such as economic laws, public policies, legal and institutional frameworks, monetary and fiscal policies, financial and capital costs, selling expenses, risk costs, as well as intrinsic characteristics of real estate including utility, location, and scarcity.

Keywords: Market price, non-market price, real estate market price, real estate production cost, apartment production cost.

(Ngày nhận bài: 07/12/2025, ngày sửa bài: 12/12/2025, ngày duyệt đăng: 15/12/2025)

1. Mở đầu

Giá nhà ở luôn cao hơn nhiều lần so với thu nhập người dân đô thị ở Việt Nam và nhiều nước trên thế giới, vì vậy đảm bảo nhà ở đô thị cho người dân luôn là nhiệm vụ khó khăn

của chính phủ các nước. Việc giá nhà ở tại các đô thị lớn của Việt Nam tăng nhanh trong thời gian ngắn như thời gian vừa qua có là hiện tượng bất thường hay là hệ quả tất yếu của các chính sách kinh tế, quản lý của

nhà nước, có tuân theo các quy luật kinh tế mà ta đã biết hoặc chưa biết và liệu nó có gây ra hậu quả tiêu cực cho nền kinh tế hay không rõ ràng là cần nhiều những nghiên cứu chuyên sâu.

¹Khoa Kinh tế và Quản lý Xây dựng, Trường Đại học Xây dựng Hà Nội



2 Nội dung

Tổng quan các văn bản quy phạm pháp luật trong lĩnh vực quản lý đất đai, nhà ở, bất động sản [1, 2, 3] và nhiều các nghiên cứu khác cho thấy, Luật Đất đai 2024 quy định về việc cập nhật bảng giá đất hằng năm thay vì 5 năm một lần như trước đây. Quy định này được đưa ra nhằm khắc phục vấn đề chênh lệch khá lớn giữa giá đất theo bảng giá đất và giá thị trường, nhằm tăng cường tính chủ động, linh

hoạt của địa phương trong việc xác định giá đất.

Theo đó, UBND TP Hà Nội ban hành Bảng giá đất mới, áp dụng từ 20/12/2024 đến hết năm 2025. So với bảng giá đất cũ theo Quyết định 30/2019/QĐ-UBND thì bảng giá đất mới cao gấp từ 2 đến 6 lần [4, 5], tuy nhiên nếu tính đến hệ số điều chỉnh theo năm, với năm 2024 thì Bảng giá đất mới chỉ tăng trung bình khoảng 1,2 lần cho vị trí cụ thể.

Nhiều nghiên cứu đã chỉ ra rằng giá nhà ở đô thị trong thời gian gần đây đã nhanh chóng xác lập kỷ lục giá mới, mức giá này không còn là giá ảo mà đã được xác nhận là có giao dịch thực trên thị trường, nghĩa là giá thị trường. Thống kê cho thấy giá chung cư sơ cấp tại Hà Nội trên thị trường quý II/2025 trung bình đạt 80 triệu đồng/m², tăng 5,6% so với quý trước (tăng 33% so với cùng kỳ). [6, 7, 8, 9, 10]

Bảng 1. Giá bán chung cư xây mới tại Hà Nội cuối quý 2/2025

N	Căn hộ chung cư	Khu vực	Hạng	Đơn vị triệu đồng/m ²
1	Endless Skyline West Lake	Phú Thượng, Tây Hồ	Cao cấp	120÷165
2	Canopy Residences	Vinhomes Smart City	Cao cấp	70÷85
3	Imperia Sola Park	Tây Mỗ, Đại Mỗ	Cao cấp	65÷80
4	Kepler Land	Mộ Lao, quận Hà Đông	Cao cấp	80÷95
5	The Matrix One giai đoạn 2	Mễ Trì - Lê Quang Đạo - Châu Văn Liêm	Cao cấp	135

(Viện Kinh tế Xây dựng-Bộ Xây dựng [7])

Thực tế là nhiều chuyên gia, nhà nghiên cứu đi tìm nguyên nhân của tình trạng trên và chỉ ra các yếu tố, nhân tố ảnh hưởng, quyết định đến giá bất động sản [8, 9, 10, 11]. Tuy nhiên các nghiên cứu này còn chưa đề cập đến giá thành bất động sản, phân cấu thành quan trọng và ảnh hưởng lớn nhất đến giá thị trường bất động sản cũng như mối liên hệ giữa giá thành bất động sản và giá thị trường bất động sản.

Nhằm cụ thể hóa mục đích nghiên cứu trên, chúng ta có thể thông qua cách tính đơn giản sau đây để xác định thực trạng mức giá thành trung bình của bất động sản căn hộ tại Hà Nội hiện nay, làm cơ sở cho các phân tích chuyên sâu. Như đã biết, bất động sản bất kỳ đều được cấu thành từ 2 thành phần chính là đất và công trình xây dựng. Giá định dự án đầu tư xây dựng chung cư cao cấp để bán trên khu đất tiếp giáp trực tiếp với phố Láng Hạ, con phố đắt đỏ, sầm uất của Hà Nội. Theo Quyết định 71/QĐ-UBND, giá đất ở vị trí 1, phố Láng hạ theo Bảng giá đất Hà Nội năm 2025 là:

$G_{\text{Láng hạ 2025}} = 313,95 \text{ tr.đ/m}^2$.
(1) Giá định giá đất cụ thể mà theo đó chủ đầu tư phải nộp tiền sử dụng đất cho nhà nước gấp 2,2 lần bảng

giá đất là:

$$G_{\text{giá đất cụ thể}} = 313,95 \times 2,2 = 690,69 \text{ (tr.đ/m}^2 \text{ sàn)}. \quad (2)$$

Giá định quy hoạch phân khu đối với khu đất trên cho phép xây dựng nhà chung cư 30 tầng, 2 tầng hầm, tham khảo QĐ406/QĐ-BXD ngày 11/4/2025, suất vốn đầu tư xây dựng năm 2024 cho công trình nêu trên là 15,66 tr.đ/m² sàn. Trường hợp đầu tư xây dựng chung cư cao cấp với chất lượng cao hơn mức chất lượng trung bình do Bộ Xây dựng công bố 1,2 lần, khi đó suất vốn đầu tư xây dựng chung cư để bán sẽ là:

$$S_{\text{vốn đầu tư xây dựng}} = 15,66 \times 1,2 = 18,8 \text{ (tr.đ/m}^2 \text{ sàn)}. \quad (3)$$

Giá định tỷ lệ tổng diện tích căn hộ bán so với tổng diện tích sàn xây dựng chung cư này là 75%. Theo đó, giá thành 1 m² căn hộ bán, đã bao gồm chi phí tiền sử dụng đất phân bổ cho 1 m² căn hộ bán, nhưng chưa bao gồm lợi nhuận của chủ đầu tư, khi đó chi phí đầu tư xây dựng phân bổ cho 1 m² căn hộ bán được tính toán như sau:

$$G_{\text{giá thành}} = (690,69 / 32 / 75\%) + 18,8 / 75\% \text{ (tr.đ)} \quad (4)$$

$$G_{\text{giá thành}} = 28,78 + 25,0 \text{ (tr.đ)} \quad (5)$$

$$G_{\text{giá thành}} = 53,8 \text{ (tr.đ)} \quad (6)$$

Bỏ qua các chi phí, tính toán chi tiết cần thiết khác, như chi phí tài chính và chi phí vốn, chi phí bán hàng, chi phí rủi ro, v.v... mà không ảnh hưởng nhiều đến kết quả cuối cùng, cách tính nhanh trên đây cho thấy, giá thành căn hộ cao cấp ở vị trí đắc địa tại Hà Nội thời điểm năm 2025 có giá thành (chưa bao gồm lợi nhuận chủ đầu tư) là khoảng **54 tr.đ/m²**.

Khảo sát thị trường sơ cấp cho thấy giá căn hộ có chất lượng và tại vị trí tương tự đang được giao dịch với giá **100-120 tr.đ/m²**. [7, 8, 9, 10]. Như vậy, giá thị trường căn hộ tại Hà Nội năm 2025 cao gấp khoảng 2,2 lần giá thành căn hộ (chưa bao gồm lợi nhuận của chủ đầu tư) (**120 tr.đ/m² / 54 tr.đ/m² = 2,2**).

Về mặt lý luận, giá bất động sản thay đổi trong các giai đoạn của chu kỳ tái sản xuất, tại điểm tận cùng bên trái bất động sản vẫn chưa tồn tại, việc xây dựng còn chưa bắt đầu, còn điểm tận cùng bên phải, bất động sản đã không còn tồn tại (thời hạn sử dụng kinh tế của nó đã kết thúc). Đương nhiên là tại điểm cuối, giá trị sử dụng $G_{\text{bds}} \equiv 0$ (Hình 1), tuy nhiên giá thị trường bất động sản rất lớn do giá trị quyền sử dụng đất mang lại.

Theo các luận đề của lý thuyết kinh tế, thời điểm kết thúc giai đoạn



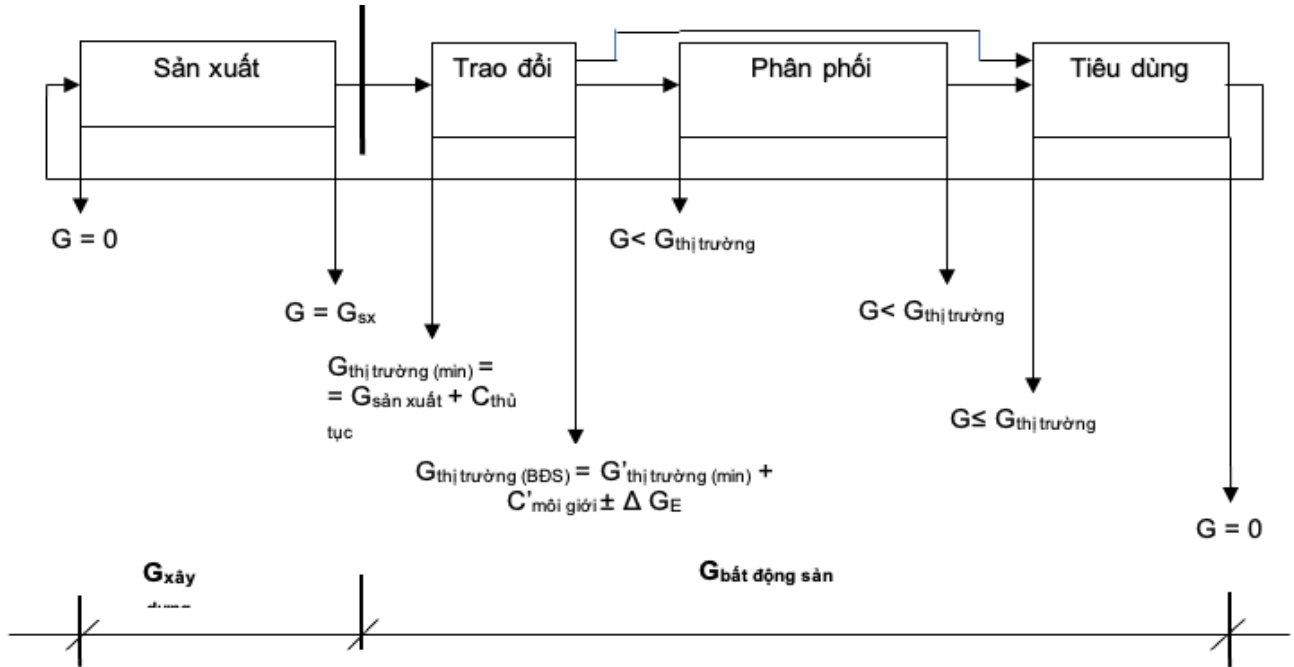
sản xuất kinh tế (trong xây dựng gọi là giai đoạn đầu tư xây dựng) được thể hiện bằng chỉ tiêu giá thành sản phẩm ($G_{sản\ xuất}$), bao gồm trong đó tổng các chi phí đã chi trả (Σ Chi phí), cũng như lợi nhuận (LN). Trong mô hình này, giá

định là trị số lợi nhuận này sẽ bằng lợi nhuận cân bằng (LN_E).

Để có mặt trên thị trường, **bất động sản** cần hoàn thành một số thủ tục theo quy định của pháp luật và phải chịu các chi phí liên quan. Trong

hình 1, chúng được ký hiệu là các chi phí thủ tục ($C_{thủ\ tục}$). Tổng của $G_{sản\ xuất}$ và $C_{thủ\ tục}$ có thể được coi là giá thị trường tối thiểu của bất động sản.

$$G_{thị\ trường\ (min)} = G_{sản\ xuất} + C_{thủ\ tục} \quad (7)$$



Hình 1. Sơ đồ phát triển giá trị bất động sản theo chu kỳ tái sản xuất [12]

Tuy nhiên, thực tế là các **bất động sản** hầu như không bao giờ được bán với giá này. Nguyên nhân chính là có số lượng lớn các trung gian trong "chuỗi" các giao dịch mua-bán: chủ đầu tư người mà đã tạo ra **bất động sản** (chủ thể của cung) sẽ không bán bất động sản trực tiếp cho người mua (chủ thể của cầu) mà bán cho những người bán nào đó. Người này tiếp tục bán lại bất động sản đó cho người bán khác và chỉ sau một khoảng thời gian khá dài, cuối cùng rồi **bất động sản** cũng đến được người dùng cuối cùng. Đương nhiên là người này sẽ phải trả cho **bất động sản** số tiền lớn hơn nhiều so với giá G_2 hoặc G_3 . Số lượng các trung gian ($N_{trung\ gian}$) có thể được coi là hàm số của định mức lợi nhuận (m) có được nhờ vào các dịch vụ môi giới đã cung cấp. Thị trường bất động sản là một trong những thị trường thu nhập cao nhất đối với người bán, vì thế trên thị trường những người được gọi là môi giới, nhiều vô kể.

Hệ quả tất yếu của số lượng lớn các trung gian là tăng chi phí giao dịch cho các môi giới ($C'_{môi\ giới}$). Chuỗi tăng giá trị G_{BDS} có thể được mô tả như sau:

$$N_{trung\ gian} = f(m) \rightarrow C'_{môi\ giới} = f(C'_{môi\ giới})$$

$$N_{trung\ gian} \rightarrow \max \quad (8)$$

Yếu tố chính ảnh hưởng đến mức giá tại bất kỳ thị trường nào là tương quan cầu và cung (ký hiệu là **AD** ↔ **AS**). Tương quan này trong trường hợp chung nhất có thể được thể hiện trong ba phương án - **AD > AS**, **AD < AS** và **AD ≈ AS**.

Phương án cuối cùng của ba phương án tương ứng với trạng thái cân bằng thị trường (E), dấu hiệu chính của nó có thể được coi là mức giá cân bằng ổn định tương đối (G_E). Phương án đầu tiên có tác động làm tăng mức giá chung ($+\Delta G_E$), và phương án thứ hai - giảm mức giá chung ($-\Delta G_E$). Sự biến động của điều kiện thị trường sẽ tác động đến giá trị thị trường cuối cùng của **bất động sản** mà có thể thay đổi theo cả hai hướng. Như vậy:

$$G_{thị\ trường\ (BDS)} = G'_{thị\ trường\ (min)} + C'_{môi\ giới} \pm \Delta G_E \quad (9)$$

Sơ đồ phát triển giá trị **bất động sản** trên đây được thực hiện trong điều kiện hoàn hảo, nghĩa là không xem xét những nhân tố khác ảnh hưởng đến giá trị **bất động sản** như bất kỳ hàng hóa nào khác. Cụ thể là không xem xét đến ảnh hưởng của các quy luật kinh tế, chính sách và quy định pháp luật của nhà nước về chính trị-xã hội, tài chính-tiền tệ, tài khóa, cũng như những đặc thù của riêng bất động sản, như tính có ích của bất động sản, vị trí bất động sản, tính quý hiếm của bất động sản v.v...

Ví dụ cụ thể trên đây cho thấy, chênh lệch giữa giá thị trường bất động sản và giá thành bất động sản căn hộ tại Hà Nội còn khoảng cách khá lớn (chênh lệch 2,2 lần). Bằng cách giảm thu nhập của chủ đầu tư, giảm số lượng các môi giới, đại lý, chi phí trung gian để đưa sản phẩm bất động sản căn hộ đến gần nhất với người tiêu dùng, có khả năng làm giảm giá thị trường bất động sản căn hộ.

Nghiên cứu ảnh hưởng của bảng giá đất năm 2025 đến sự thay đổi giá thị trường bất động sản, chúng ta cần cứ vào Quyết định 30/2019/QĐ-UBND



để xác định giá đất vị trí 1 phố Láng Hạ là **81,2 triệu đ./m²**, hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 là **3,25** [5], như vậy theo quy định này giá đất vị trí 1 phố Láng Hạ cho năm 2024 là:

$$G_{\text{Láng Hạ 2024}} = 81,2 \times 3,25 = 263,5 \text{ (triệu đ./m}^2\text{)}.$$

Kết quả phân tích cho thấy, giá đất vị trí 1 phố Láng Hạ theo bảng giá đất năm 2025 cao hơn bảng giá đất năm 2024 trong khoảng 1,2 lần (**313,95/263,5 = 1,2**), còn giá thị trường căn hộ thì cao hơn khoảng 33%. Nhìn chung gián tiếp hay trực tiếp, tăng giá đất trong bảng giá đất đều là nguyên nhân dẫn đến tăng giá thị trường bất động sản.

3. Kết luận

Nội dung nghiên cứu lý luận, phân tích thực trạng trên đây đưa đến những kết quả quan trọng. Chi phí tiền sử dụng đất là phần quan trọng trong giá thành căn hộ chung cư cao cấp, ví dụ tính toán là khoảng 50%. Trong đó giá thành căn

hộ chưa bao gồm lợi nhuận chủ đầu tư chỉ bằng khoảng 50% của giá thị trường. Kết quả phân tích này có thể là cơ sở quan trọng để đưa ra các giải pháp quản lý giá thị trường căn hộ.

Tổng hợp, phân tích các nghiên cứu của nhiều chuyên gia, nhà quản lý và tham khảo kinh nghiệm quốc tế [12, 13, 14, 15] đưa đến những giải pháp quản lý, điều tiết giá thị trường bất động sản có sự quản lý của nhà nước sau:

- Minh bạch thông tin về chủ đầu tư, pháp lý dự án, tiến độ dự án, số lượng, chủng loại sản phẩm bất động sản chào bán;
- Có cơ chế quản lý, kiểm soát nguồn cung bất động sản chào bán của các chủ đầu tư dự án, đặc biệt là các bất động sản căn hộ chung cư đô thị có nhu cầu cao;
- Có cơ chế quản lý, kiểm soát, tiết giảm các đầu mối trung gian, môi giới, đồng thời gia tăng cơ hội tiếp cận đầy đủ sản phẩm bất động sản cho người mua thực;

- Kiểm soát đầu cơ bất động sản thông qua các biện pháp, công cụ quản lý hành chính, kinh tế, như đánh thuế bất động sản đầu cơ.

- Tham khảo kinh nghiệm đánh thuế bất động sản của các nước kinh tế mới nổi, có nền kinh tế chuyển đổi tương tự như nước ta.

Giá nhà ở tăng nhanh trong thời gian ngắn như thời gian vừa qua có thể để lại hệ quả tiêu cực cho người dân, xã hội và cả nền kinh tế nếu không có những nghiên cứu chuyên sâu, các giải pháp để xuất khẩu thì mà được thể chế hóa thành các văn bản quy phạm pháp luật nhằm minh bạch hóa, lành mạnh hóa thị trường bất động sản, giảm chi phí trung gian. Cơ chế, chính sách nhà nước cần hướng đến mục tiêu cuối cùng là quản lý, kiểm soát biên độ lợi nhuận của chủ đầu tư, kiểm soát giá thành bất động sản, giá thị trường bất động sản, tăng khả năng tiếp cận nhà ở của người dân có nhu cầu thực.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1] Luật Đất đai, Luật số: 31/2024/QH15 ngày 18 tháng 01 năm 2024.
- [2] Quyết định số 40/2025/QĐ-UBND ngày 01/07/2025 về việc Sửa đổi, bổ sung một số điều của các Quy định liên quan đến đất đai trên địa bàn thành phố Hà Nội.
- [3] Quyết định Số 71/2024/QĐ-UBND thành phố Hà Nội ngày 20 tháng 12 năm 2024 về việc ban hành Quy định và Bảng giá đất trên địa bàn thành phố Hà Nội được áp dụng đến hết ngày 31 tháng 12 năm 2025.
- [4] Quyết định 30/2019/QĐ-UBND ngày 31 tháng 12 năm 2019 của UBND TP. Hà Nội về việc ban hành Quy định và bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố, có hiệu lực từ ngày 01/01/2020 đến hết ngày 31/12/2024.
- [5] Quyết định 46/2024/QĐ-UBND ngày 18/7/2024 của UBND thành phố Hà Nội về việc ban hành hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024.
- [6] <https://kinhtexaydung.gov.vn/thong-tin-cong-bo/bao-cao-dien-bien-thi-truong-bat-dong-san-6-thang-dau-nam-2025-va-du-bao-tinh-hinh-thi-truong-trong-thoi-gian-toi/>.
- [7] <https://moc.gov.vn/vn/tin-tuc/1269/87076/bo-xay-dung-cong-bo-thong-tin-ve-nha-o-va-thi-truong-bat-dong-san-trong-quy-ii-nam-2025.aspx>.
- [8] <https://www.cushmanwakefield.com/vi-vn/vietnam/insights/hanoi-marketbeat>.
- [9] <https://www.cbrevietnam.com/vi-vn/insights/figures/c%E1%BA%ADp-nh%E1%BA%ADt-th%E1%BB%8B-tr%C6%B0%E1%BB%9Dng-b%C4%91s-h%C3%A0-n%E1%BB%99i-q2-2025>.
- [10] <https://batdongsan.com.vn/tin-tuc/thi-truong-bat-dong-san-ha-noi-836237>. <https://baochinhphu.vn/thi-truong-bds-9-thang-2025-co-gam-sang-nhung-con-nhieu-vuong-mac-kho-khan-102250922183608424.htm>. <https://vneconomy.vn/chung-cu-hang-sang-chiem-linh-thi-truong-nha-o-ha-noi.htm>.
- [11] Nghị định số 103/2024/NĐ-CP Ngày 16 tháng 8 năm 2024 quy định về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất.
- [12] Grabovyy P.G. Kinh tế và Quản lý bất động sản. Sách dịch. Tái bản lần thứ 2, sửa chữa và bổ sung. Nhà xuất bản tài chính. ISBN: 978-604-793-1170.
- [13] Luan Nguyen Trung, Hai Uyen Doan, Hai Doan Duong, Duc Nguyen Minh and Duyen Dang Thi Hong. Taxes on Real Estate - An Effective Economic Management Tool in Many Countries Worldwide and Lessons for Vietnam. XIII International Scientific and Technical 15. Conference. Environmental aspects of sustainability of construction and management of urban real estate. March 2024, Ho Chi Minh City, Vietnam. <https://doi.org/10.1051/e3sconf/202453502018>.
- [14] <https://xaydungchinhachsach.chinhphu.vn/thu-tuong-yeu-cau-thanh-lap-trung-tam-giao-dich-bat-dong-san-quyen-su-dung-dat-do-nha-nuoc-quan-ly-119251011185156207.htm>.
- [15] <https://plo.vn/kiem-soat-bien-do-loi-nhuan-doanh-nghiep-co-the-giup-giam-gia-bat-dong-san-post879003.html>.