

Tp. Hồ Chí Minh, ngày 20 tháng 09 năm 2025

BÀI KIỂM TRA QUÁ TRÌNH

**Môn: Áp dụng pháp luật Đất đai và Môi trường
trong hoạt động kinh doanh**

Lớp: 5D31 - LKT6

Họ và tên: Trần Anh Mỹ

Mã học viên: 2451160281

CÂU HỎI:

Dự báo về giá bất động sản trong năm 2025 và sau Đại hội Đảng lần thứ 14 vào đầu năm 2026?

BÀI LÀM:

I. Tóm tắt ngắn gọn.

- Nền tảng thị trường năm 2024 - nửa đầu 2025 cho thấy sự phục hồi có nền tảng: tăng trưởng GDP mạnh, thanh khoản, tín dụng ổn định - tạo điều kiện cho nhu cầu mua nhà và giao dịch bất động sản (BDS) gia tăng.

- Báo cáo chính thức và các doanh nghiệp nghiên cứu (Bộ Xây dựng, Viện Kinh tế Xây dựng, báo chí chuyên ngành) đều nhận định năm 2025 là năm phân hóa: phân khúc an toàn (căn hộ thương mại, BDS công nghiệp, dự án pháp lý rõ) tăng vừa phải; phân khúc rủi ro/speculative (đất nền vùng pháp lý mập mờ) có biến động mạnh.

- Dự báo số: năm 2025 giá BDS bình quân toàn quốc có thể tăng khoảng 7 - 10%; tại đô thị lớn: chung cư 5 - 7%, biệt thự/liền kề 10 - 15%, đất nền ven đô tùy vùng (chỉ tăng nếu có pháp lý/quy hoạch rõ). Đây là kịch bản "baseline" dựa trên xu hướng H1/2025.

- Sau Đại hội Đảng lần thứ XIV (đầu 2026): kết quả chính sách (hướng ưu tiên tăng trưởng hay siết chặt thị trường) sẽ quyết định biên độ thay đổi 2026 - ba kịch bản (tiếp tục/khuyến khích, trung tính, thắt chặt/kiểm soát) tương ứng với biến động

+3 đến +8%; +1 đến +4% hoặc -2 đến 0% cho phân khúc dễ biến động. (Chi tiết ở phần kịch bản)

1. Phạm vi, mục tiêu và phương pháp.

- Mục tiêu: Dự báo biến động giá bất động sản (toàn quốc & phân khúc chính) trong năm 2025 và đánh giá tác động có thể có sau Đại hội Đảng lần thứ XIV (đầu 2026).

- Phương pháp: tổng hợp báo cáo chính thức (Bộ Xây dựng, Ngân hàng Nhà nước), báo cáo doanh nghiệp tư vấn (Savills, CBRE), bài phân tích chuyên ngành, quan sát chỉ số tiền tệ / tín dụng / GDP; xây dựng kịch bản dựa trên các yếu tố chính (tiền tệ, tín dụng, pháp luật, hạ tầng, FDI, môi trường toàn cầu). Các nguồn chính: Bộ Xây dựng, CBRE, Savills, SBV, báo chuyên ngành.

2. Bối cảnh vĩ mô và tình hình thị trường đến giữa/ cuối 2025.

2.1. Vĩ mô.

- Tăng trưởng GDP: Việt Nam duy trì đà tăng trưởng tích cực (CBRE ghi nhận động lực tăng trưởng năm 2024-2025), giúp duy trì nhu cầu BĐS.

- Chính sách tiền tệ & tín dụng: Ngân hàng Nhà nước vận hành chính sách thận trọng, ổn định thanh khoản; tín dụng phục hồi, mặt bằng lãi suất tương đối ổn định
- là điều kiện giúp giao dịch BĐS tăng.

2.2. Diễn biến thị trường 6 tháng đầu 2025.

- Bộ Xây dựng & Viện nghiên cứu cho thấy thị trường phân hóa, giao dịch tập trung vào sản phẩm có pháp lý rõ, chủ đầu tư uy tín; dự án mới và nguồn cung tăng nhưng hấp thụ có chọn lọc.

- Báo cáo Savills/CBRE: có dấu hiệu hồi phục ở các phân khúc căn hộ và BĐS công nghiệp; thanh khoản ở sản phẩm tầm trung tăng, còn phân khúc cao cấp/đất nền biến động theo thông tin pháp lý/quy hoạch.

3. Những yếu tố then chốt ảnh hưởng tới giá (driver).

- Chính sách tiền tệ & lãi suất: lãi suất cho vay mua nhà và lãi suất cơ bản ảnh hưởng trực tiếp chi phí vay (và cầu mua). Nếu ngân hàng trung ương nới lỏng => giá có xu hướng tăng; nếu thắt chặt => giảm/đóng băng giao dịch.

- Tăng trưởng thu nhập & di cư nội đô: thu nhập gia tăng, đô thị hóa và nhu cầu nhà ở đô thị tiếp tục tác động tích cực.

- Cung dự án & pháp lý: sự ra đời của Luật Kinh doanh BĐS, sửa đổi Luật Đất đai, Nghị định hướng dẫn và thủ tục công chứng điện tử cải thiện hay làm phức tạp thủ tục đều ảnh hưởng mạnh đến giá và thanh khoản. (Xem mục pháp lý bên dưới.)

- Hạ tầng lớn & FDI: các dự án hạ tầng (đường cao tốc, metro, khu công nghiệp) kéo dòng tiền vào một số địa phương, đẩy giá đất ven đô và BĐS công nghiệp.

- Yếu tố môi trường & chi phí tuân thủ: tăng cường yêu cầu bảo vệ môi trường, tiêu chuẩn “xanh” cho công trình có thể làm tăng chi phí đầu tư nhưng cũng là lợi thế cho sản phẩm bền vững.

4. Thay đổi pháp luật quan trọng (tác động trực tiếp đến thị trường).

- Luật Kinh doanh Bất động sản (mới / sửa đổi): các quy định về điều kiện huy động vốn, chuyển nhượng, bảo đảm giao dịch, nghĩa vụ chủ đầu tư... (Luật có hiệu lực gần đây / đã ban hành) làm minh bạch hơn nhưng đồng thời tăng yêu cầu về thủ tục cho chủ đầu tư. Điều này ưu tiên các dự án “chuẩn” và giảm giao dịch đất nền/không rõ pháp lý.

- Sửa đổi Luật Đất đai và các Nghị định hướng dẫn 2025: Chính phủ đang hoàn thiện hướng dẫn, có Nghị định sửa đổi (ví dụ ND 226/2025, ND 230/2025...) để gỡ vướng và tinh chỉnh cơ chế giá/thu hồi/đền bù - ảnh hưởng lớn tới nguồn cung đất thương phẩm và thủ tục giao dịch.

- Luật, Nghị định về môi trường, công chứng điện tử và quản lý xây dựng: gia tăng yêu cầu EIA, chứng nhận xanh, và khả năng công chứng liên tỉnh (thuận lợi cho giao dịch) - vừa là chi phí, vừa là yếu tố tạo giá trị cho dự án chất lượng.

Hệ quả pháp lý tổng quát: Thanh lọc thị trường - những dự án có pháp lý đầy đủ, tuân thủ môi trường và chứng nhận chất lượng sẽ được ưu tiên tiếp cận vốn và khách mua; các sản phẩm “mờ pháp lý” dễ bị tắc; điều này tạo phân hóa giá mạnh mẽ.

II. Dự báo cụ thể cho năm 2025 (kịch bản baseline và phân khúc).

Giả định baseline: lãi suất ổn định/nhẹ hạ, GDP duy trì tăng trưởng tốt, chính sách pháp lý ổn nhưng không có cú sốc lớn toàn cầu.

- Toàn quốc (giá bình quân): +7% đến +10% trong năm 2025 (mức trung bình, phân hóa theo vùng). (Nguồn tham khảo: dự báo chuyên ngành, phân tích thị trường nửa đầu 2025).

- Hà Nội & TP.HCM (căn hộ thương mại): +5% đến +7% (cầu bền vững, nguồn cung mới nhưng hấp thụ ổn định).

- Biệt thự / Liên kề ở ven đô / khu phát triển cao cấp: +10% đến +15% nếu dự án có pháp lý rõ và hạ tầng kèm theo; ngược lại phân khúc thứ cấp có thể biến động mạnh.

- Đất nền ven đô / thị trường thứ cấp: tăng chọn lọc - Những nơi có quy hoạch, hạ tầng, pháp lý sáng rõ tăng mạnh (có thể đạt +15%); khu không rõ pháp lý có thể bị đóng băng hoặc rủi ro điều chỉnh.

- BĐS công nghiệp (đất khu công nghiệp, nhà xưởng): +8% đến +12% tùy vùng do nhu cầu FDI và dịch chuyển chuỗi cung ứng.

Giải thích ngắn: Các con số trên là khoảng giá hợp lý dựa trên quan sát báo cáo ngành và diễn biến tín dụng - thanh khoản nửa đầu 2025, cùng xu hướng mua sản phẩm “an toàn” (pháp lý, chủ đầu tư tốt).

III. Dự báo & phân tích sau Đại hội Đảng lần thứ XIV (đầu 2026) - ảnh hưởng chính sách.

Lưu ý: Đại hội Đảng là sự kiện chính trị quan trọng; “kết luận/định hướng” về chính sách kinh tế, quản lý đất đai, đầu tư công, môi trường sẽ quyết định tâm lý thị trường. Ta xây dựng 3 kịch bản chính:

1. Kịch bản A - Tiếp tục khuyến khích tăng trưởng (pro-growth).

Giả định: Sau Đại hội, ưu tiên đẩy mạnh đầu tư công hạ tầng, chính sách tạo điều kiện cho doanh nghiệp, có nhẹ nói lỏng tín dụng chọn lọc cho đầu tư hạ tầng và bất động sản “sạch”.

Hệ quả: Vốn chảy vào BĐS, niềm tin tăng, giá nhiều phân khúc tiếp tục tăng.

Dự báo: 2026 giá tăng thêm +3% đến +8% (tùy phân khúc). Tổng cộng (2025 + 2026) có thể thấy mức tăng tích lũy 10–20% cho các sản phẩm an toàn/hạ tầng tốt.

2. Kịch bản B - Trung tính / duy trì ổn định.

Giả định: Sau Đại hội, chính sách ổn định, không có nới lỏng lớn; tiếp tục hoàn thiện pháp luật, chống đầu cơ.

Hệ quả: Thị trường tăng chậm, thanh khoản ổn định, phân khúc rủi ro tiếp tục bị sàng lọc.

Dự báo: 2026 giá tăng +1% đến +4% cho phần lớn thị trường; phân khúc rủi ro ít biến động hoặc giảm nhẹ.

3. Kịch bản C - Tập trung kiểm soát & siết chặt (anti-speculation).

Giả định: Sau Đại hội, tập trung siết tín dụng cho BĐS, siết giao dịch đất nền, tăng kiểm soát pháp lý và thuế/tiền sử dụng đất; hoặc có cú sốc vĩ mô (khủng hoảng tài chính toàn cầu) => tín dụng thắt, tâm lý bán tháo.

Hệ quả: Giao dịch giảm, giá phân khúc đầu cơ giảm hoặc đứng yên.

Dự báo: 2026 có thể giảm -2% đến 0% cho phân khúc dễ đầu cơ; phân khúc an toàn chỉ tăng nhẹ hoặc bằng phẳng.

Nhận xét: Kịch bản thực tế có thể là biến thể trung gian giữa A và B - độ mở của chính sách tiền tệ và các quyết sách hậu Đại hội về quản lý đất đai/đầu tư công là hai yếu tố quyết định lớn nhất.

IV. Rủi ro chính và yếu tố theo dõi.

- Rủi ro lãi suất thế giới & áp lực tỉ giá - nếu FED/Ngân hàng lớn tiếp tục tăng lãi suất hoặc USD mạnh => áp lực lên tỉ giá và lãi VND.

- Rủi ro pháp lý: chậm trễ hướng dẫn thi hành hoặc thay đổi quy định về đất đai, thuế chuyển nhượng có thể tạo “đóng băng” cục bộ.

- Rủi ro môi trường / yêu cầu EIA: Siết EIA hoặc yêu cầu bảo vệ môi trường cao hơn có thể làm tăng chi phí dự án.

- Rủi ro tâm lý & nguồn cung đầu cơ: thông tin quy hoạch sai lệch, tin đồn sẽ tạo sóng giá giả, dễ hình thành bong bóng tại một số khu vực.

V. Khuyến nghị (áp dụng cho bên làm luật/ doanh nghiệp/ nhà đầu tư).

1. Đối với cơ quan quản lý / hoạch định chính sách.

- Minh bạch hóa bảng giá đất & cơ sở dữ liệu giá đất (điều chỉnh phù hợp, công khai) để hạn chế đầu cơ. (Các sửa đổi Luật Đất đai đang hướng tới minh bạch hơn).
- Khuyến khích phát triển nhà ở xã hội và sản phẩm phân khúc trung cấp bằng chính sách tín dụng, ưu đãi thuế để cân bằng cung-cầu.

2. Đối với doanh nghiệp bất động sản / nhà đầu tư.

- Ưu tiên pháp lý & môi trường: chỉ tham gia dự án có pháp lý rõ ràng, hồ sơ EIA hoàn chỉnh; cập nhật Nghị định/Thông tư liên quan (Luật KDBĐS, Luật Đất đai, Luật Bảo vệ Môi trường...).
- Quản trị rủi ro tài chính: xây dựng kịch bản lãi suất, bảo đảm nguồn vốn, tránh đòn bẩy quá cao trên phân khúc dễ biến động.
- Tối ưu hoá chi phí môi trường: áp dụng tiêu chí công trình xanh (LOTUS/LEED/...): ban đầu chi phí cao hơn nhưng gia tăng giá trị vận hành và hấp dẫn nhà đầu tư dài hạn.

3. Đối với cơ quan pháp lý / tư vấn.

Soạn thảo hợp đồng mua bán/đầu tư cần điều khoản bảo đảm pháp lý đất đai, điều khoản bảo vệ môi trường, cơ chế xử lý tranh chấp khi có thay đổi quy hoạch; cập nhật điều khoản về công chứng điện tử và chứng nhận quyền sử dụng đất mới.

VI. Kết luận.

- Năm 2025: thị trường dự kiến tăng trung bình 7–10% nhưng phân hóa mạnh; sản phẩm có pháp lý và hạ tầng tốt được ưu tiên.
- Sau Đại hội Đảng lần thứ XIV (đầu 2026): tác động phụ thuộc lớn vào định hướng chính sách (kích thích đầu tư/hạ tầng hay tăng cường kiểm soát thị trường). Ba kịch bản đã nêu giúp người làm chính sách, doanh nghiệp và nhà đầu tư chuẩn bị phương án ứng xử.
- Về phía áp dụng pháp luật Đất đai và Môi trường trong hoạt động kinh doanh, xu hướng minh bạch hoá pháp lý và siết chặt tuân thủ môi trường sẽ là “luật chơi” mới - doanh nghiệp cần chủ động thích ứng (về thủ tục, chứng nhận xanh, điều khoản hợp đồng) để bảo đảm an toàn pháp lý và giá trị bền vững.