

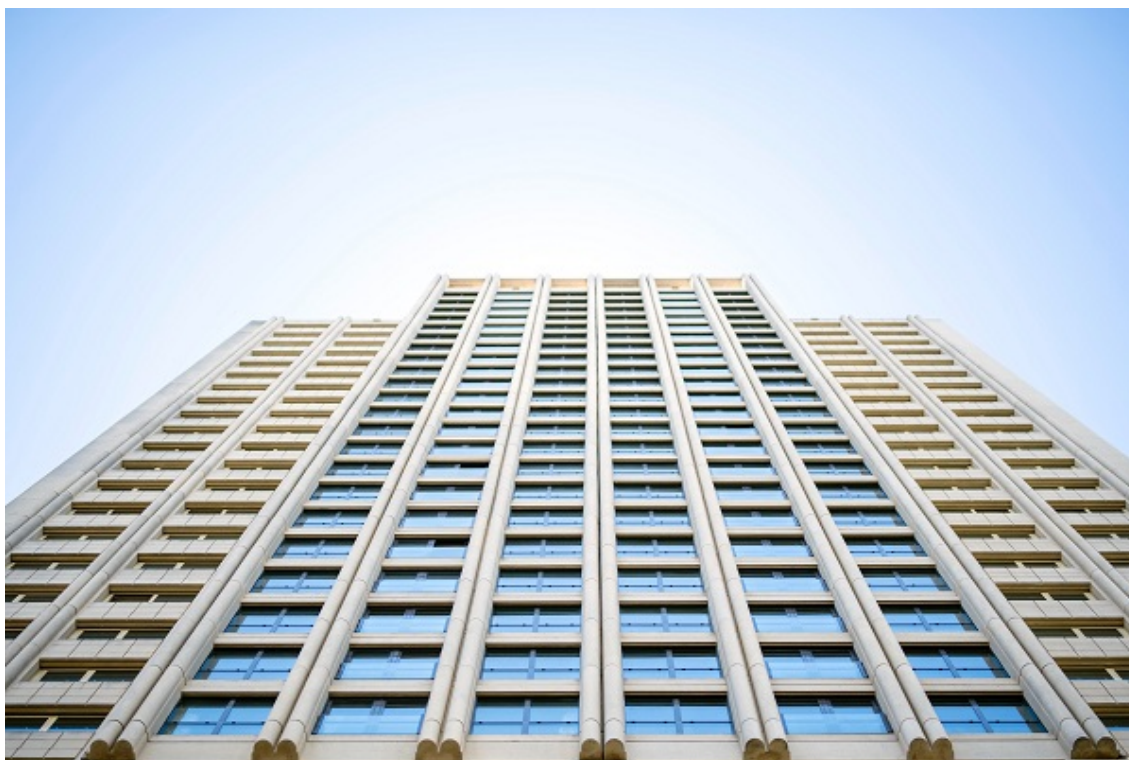
TP. HCM: Phân khúc nhà ở giá rẻ đang thiếu hụt trầm trọng

15:56 02/07/2021

Hiện tượng đô thị hóa trong thế giới phát triển nhanh là điều không thể tránh khỏi, đặc biệt ở các nền kinh tế mới nổi, khiến cho nhà ở bình dân luôn là vấn đề nan giải tại các thành phố lớn, điển hình trong đó là TP. HCM.

Theo đó, trong giai đoạn 2014-2018 nguồn cung nhà ở bình dân tại TP. HCM tăng trưởng rất khả quan, theo báo cáo của JLL, các yếu tố chính của nhà ở bình dân tại Việt Nam bao gồm quy mô dự án, các tiện nghi cơ bản và vị trí của dự án, đặc biệt là mức giá bán phải thấp hơn 27.000.000 VNĐ trên một mét vuông (tương đương 1200USD).

Năm 2019, theo khảo sát của Sở Xây dựng TP. HCM, ghi nhận có khoảng 500.000 hộ gia đình trên địa bàn thành phố vẫn chưa sở hữu nhà riêng, các hộ này đang ở nhờ nhà người thân hoặc thuê nhà; 94% trong số đó có nhu cầu mua nhà dưới 1 tỷ VNĐ/căn. Tuy nhiên, theo dữ liệu của JLL, nguồn cung nhà ở bình dân giai đoạn 2019-2020 lại sụt giảm nghiêm trọng chỉ đạt khoảng 5.000 căn.



Ảnh minh họa.

Tỷ lệ giá bán căn hộ bình dân so với thu nhập không ngừng tăng lên trong 5 năm qua đạt 5.4 vào năm 2020, gần tới ngưỡng kỷ lục sau hơn một thập kỷ rưỡi 5.8 vào năm 2007. Các dự án được phát triển gần đây cũng không ngừng thúc đẩy sự lạc quan về khả năng chi trả với mức lãi suất và hạn mức tối thiểu hàng tháng tương đối thấp, thời hạn vay cho phép kéo dài hơn bao giờ hết. Điều này làm gia tăng tỷ lệ sẵn lòng vay vốn của người dân cho cả mục đích chi tiêu tiêu dùng và thế chấp.

Bà Lê Thị Huyền Trang, Giám đốc bộ phận Nghiên cứu Thị trường của JLL Việt Nam nhận định, nhìn vào tỷ lệ giá bán so với thu nhập ngày càng tăng có thể thấy không có dấu hiệu dư cung trên thị trường. Tuy nhiên, con số này dự báo thị trường bất động sản đang phát triển không đồng đều và thị trường đang cần có sự điều chỉnh về cấu trúc.

Cũng theo bà Trang, có nhiều lý do tác động đến mức tăng giá trung bình toàn thị trường. Cụ thể, thị trường bất động sản Việt Nam vẫn còn bị kiểm soát chặt chẽ, quỹ đất có tiềm năng phát triển nhà ở bình dân khá khan hiếm; Khả năng tiếp cận nguồn dự án tiềm năng cũng hạn chế; thủ tục phê duyệt các dự án mới bắt đầu vào cuối năm 2018 bị trì hoãn đã cản trở khả năng khởi động dự án của theo kế hoạch.

Do đó, các chi phí phụ phát sinh như lãi vay hoặc chi phí hoạt động cuối cùng được tính vào giá bán. Ngoài ra, chi phí vật liệu xây dựng cao cũng tác động đến giá bán.

Bà Trang cho biết thêm, đối với thị trường mới nổi như Việt Nam, khả năng giá bán quay trở lại mức trước thời kỳ tăng giá sẽ khó xảy ra.

Tuy nhiên, đáng chú ý là mặt bằng giá chung hiện đang tăng nhanh hơn nhiều so với mức tăng của các yếu tố hỗ trợ nguồn cầu trong đó đại diện và nổi bật nhất là mức tăng thu nhập, điều này có nghĩa là tốc độ tăng giá trong thời gian sắp tới sẽ có sự điều chỉnh chậm lại cho đến khi các yếu tố hỗ trợ nguồn cầu bắt kịp nhịp tăng này.

Bên cạnh đó, áp lực tăng giá dự kiến cũng sẽ giảm bớt khi nguồn cung mới gia tăng sau khi các vấn đề pháp lý hiện hành được giải quyết. Do vậy, các nhà phát triển nên áp dụng cách tiếp cận lạc quan “một cách thận trọng” đối với các chiến lược đầu tư hiện tại và các dự báo trong tương lai.

Việc thiếu vắng các dự án có giá bình dân cũng mở ra cơ hội cho các nhà đầu tư, đặc biệt là các nhà đầu tư và nhà phát triển trong nước mở rộng thị phần, đa dạng hóa danh mục đầu tư của mình trong phân khúc này. Các dự án bình dân có tốc độ bán tốt hơn do có mức giá thấp; nguồn cung tại phân khúc này có mức tăng trưởng chậm hơn so với các dự án cao cấp, do đó sự cạnh tranh về khách hàng sẽ ít quyết liệt hơn.

Mặc dù phát triển nhà ở giá rẻ rất quan trọng để giảm bớt áp lực cho các thành phố, nhưng việc thiết kế và thực hiện các dự án này cần rất nhiều hỗ trợ từ chính phủ. Một số giải pháp khả thi có thể đến từ việc đưa ra các chính sách hỗ trợ tốt hơn về thuế cho nhà phát triển trong phân khúc này, đẩy nhanh và ưu tiên việc cấp phép cho các dự án trong phân khúc giá thấp, hoặc việc phát triển hạ tầng giúp cải thiện kết nối giữa các khu vực ngoại ô với khu trung tâm và các khu vực làm việc sẽ là những yếu tố tích cực thúc đẩy phát triển nhà ở bình dân.

Trong tháng 06/2015, Chính phủ đã xóa bỏ mức hạn chế tỷ lệ sở hữu 49% tại rất nhiều công ty niêm yết, một động thái nhằm tăng cường dòng vốn đầu tư. Các chủ đầu tư nước ngoài mới tham gia thị trường nên cân nhắc thành lập mối quan hệ liên doanh chiến lược với các đối tác địa phương có uy tín, những doanh nghiệp mà có quyền sử dụng quỹ địa ốc và có thể hỗ trợ các nhà đầu tư nước ngoài trong quá trình hoàn tất các thủ tục và giấy phép kinh doanh.

Tuy nhiên, theo đại diện JLL, những dự án như trên là rất hiếm, bởi lẽ thị trường bất động sản Việt Nam vẫn còn non trẻ. Do đó, các nhà đầu tư nước ngoài nên tìm đến sự hỗ trợ của các đơn vị tư vấn chuyên nghiệp để có thể gia nhập vào thị trường.

Vũ Lê - Nguyễn Tùng