

Bất động sản 2018: Lượng tồn kho còn khá lớn

17:38 16/12/2018

Lượng tồn kho bất động sản năm 2018 vẫn còn khá lớn, tập trung ở các dự án ở xa trung tâm, đô thị, hạ tầng yếu kém, rất khó tiêu thụ.

Tính đến tháng 11/2018, tổng giá trị tồn kho bất động sản còn khoảng 22.976 tỷ đồng, so với lúc đỉnh điểm ở quý I/2013 đã giảm hơn 105.000 tỷ đồng, cơ cấu hàng hóa ngày càng được điều chỉnh phù hợp hơn với nhu cầu thị trường.



Ảnh minh họa

Nguồn cung nhà ở trung cao cấp hiện nay đang dư thừa trong khi rất thiếu nguồn cung nhà ở xã hội và nhà ở thương mại giá thấp mà thị trường đang cần nhiều. Nhu cầu nhà ở của người dân thuộc phân khúc trung cao cấp (giá từ 25 triệu/m² trở lên) nói chung chỉ chiếm khoảng 20-30% nhu cầu thị trường và tập trung chủ yếu ở các đô thị lớn, các đô thị còn lại thì tỷ lệ này còn nhỏ hơn; phân khúc nhà ở xã hội, nhà ở bình dân giá thấp (dưới 25 triệu/m²) nhu cầu chiếm đến 70-80% thị trường nhưng nguồn cung lại đang rất thiếu.

Tại một số khu vực như Vân Đồn, Phú Quốc, khu vực sân bay Long Thành, một số khu vực có mức độ đô thị hóa nhanh của TP.HCM và Hà Nội trong năm 2017 và những tháng đầu năm 2018 có nhiều biến động, giá đất tăng cao.

Tình trạng tranh chấp trong quản lý, sử dụng nhà chung cư giữa chủ đầu tư, ban quản trị và cư dân vẫn còn diễn ra ở nhiều chung cư...

Thống kê của Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản cho biết, đến thời điểm hiện tại, phân khúc nhà ở xã hội tại các khu vực đô thị chỉ khoảng 3,92 triệu m², đạt 31% so với mục tiêu đề ra trong chiến lược phát triển nhà ở đến năm 2020 là 12,5 triệu m². Bên cạnh đó, có khoảng 205 dự án nhà ở xã hội chậm trễ hoặc dừng do không tiếp cận được nguồn vốn vay ưu đãi.

Theo các chuyên gia kinh tế, về mặt điều hành, chính sách tín dụng BĐS hiện đang được ngân hàng kiểm soát hiệu quả. Dự nợ tín dụng đang ở mức cho phép, lãi suất được duy trì tương đối ổn định, các tổ chức tín dụng đang thực hiện lộ trình hạn chế dần cho vay. Bên cạnh đó, nền kinh tế Việt Nam tăng trưởng ổn định, kiểm chế lạm phát tốt, dự báo giai đoạn 2018-2020 GDP tăng trưởng trung bình khoảng 6,8%/năm.

Vai trò quản lý của Nhà nước đối với thị trường bất động sản ngày càng được chú trọng. Các công cụ kiểm soát thị trường như chính sách thuế, tín dụng, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, chủ trương đầu tư các dự án... vẫn đang tiếp tục phát huy hiệu quả.

Đánh giá về thị trường bất động sản Việt năm 2019, ông Nguyễn Mạnh Hà, Phó Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam nhận định, thị trường bất động sản 2019 sẽ phát triển với nguồn cung dồi dào, tập trung vào các dự án lớn, những thành phố thu nhỏ với dịch vụ đầy đủ, hạ tầng đồng bộ. Đây sẽ là xu hướng dẫn dắt thị trường trong thời gian tới.

Các dự án nhỏ lẻ ở các khu vực khác rất khó cạnh tranh với những dự án lớn đồng bộ. Song, do nguồn cung dồi dào, thị trường bất động sản 2019 sẽ không có khả năng tăng giá đột biến. Cơ cấu hàng hóa sẽ phù hợp với khả năng của thị trường, nhất là nhà ở năm 2019 sẽ phù hợp với khả năng chi trả của người dân.

Ngoài ra, trong năm tới, phân khúc bất động sản công nghiệp sẽ đặc biệt phát triển khi dư địa còn khá nhiều. Đây là làn sóng mới tại Việt Nam, việc phát triển các khu công nghiệp theo đó cũng phải đồng bộ hơn để thu hút nước ngoài, các nhà đầu tư cũng phải quan tâm đến nhà ở thương mại để đáp ứng các khu công nghiệp.

Để thị trường bất động sản phát triển ổn định, bền vững, Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản kiến nghị, UBND các tỉnh, thành phố trong năm 2019 cần tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra và yêu cầu chủ đầu tư các dự án khu đô thị, dự án phát triển nhà ở phải triển khai xây dựng đúng tiến độ. Đối với các dự án không triển khai, để đất hoang hóa hoặc triển khai chậm thì kiên quyết thu hồi theo quy định của pháp luật.

Đối với các dự án bất động sản là nhà ở trung, cao cấp tồn kho hoặc chủ đầu tư có nhu cầu điều chỉnh quy mô căn hộ sang phân khúc bình dân hoặc làm nhà ở xã hội, địa phương cần xem xét giải quyết nhanh các thủ tục cho phép chuyển đổi. Đồng thời có giải pháp gỡ khó khăn đối với các dự án nhà ở xã hội, nhà ở phân khúc bình dân để chủ đầu tư đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án.

Hà Trần