TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Bất động sản 2018 tiếp tục phục hồi, tăng trưởng và phát triển ổn định

20:04 17/05/2018

Đó là nhận định được dự báo tại Diễn đàn Bất động sản 2018 với chủ đề Tác động từ chính sách, diễn ra chiều 17/5, tại Hà Nội.



TS. Vũ Tiến Lộc – Chủ tịch Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI) phát biểu khai mạc sự kiện

Phát biểu khai mạc chương trình, TS. Vũ Tiến Lộc – Chủ tịch Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI) cho rằng hầu hết các doanh nghiệp, các nhà đầu tư BĐS đã vượt qua thời kỳ khó khăn và đang bước vào một giai đoạn phát

triển mới: “Trong năm 2017, tốc độ tăng trưởng GDP đạt 6,81%, vượt mục tiêu 6,7% đề ra trước đó được coi là tín hiệu tích cực để đón các dòng vốn trở lại nền kinh tế.

Tổ chức đánh giá tín nhiệm hàng đầu thế giới Fitch Ratings cũng vừa nâng hạng tín nhiệm cho Việt Nam lên mức BB với triển vọng “ổn định” trên cơ sở Việt Nam có sự cải thiện rõ rệt về chính sách kinh tế, tình hình nợ và tiến trình cải cách.Quay trở lại thị trường BĐS, có thể nhận thấy tồn kho BĐS ở tất cả các phân khúc đều giảm liên tục trong khoảng 3 năm trở lại đây với con số tồn kho còn khoảng hơn 20.000 tỷ đồng, giảm gần 80% so với thời điểm 2015.

Đặc biệt, trong nửa đầu 2018, số doanh nghiệp thành lập mới tăng nhanh, cùng với số lượng dự án xếp hàng thi công và chờ cấp phép nhiều – đây cũng là tín hiệu tốt đối với thị trường BĐS nói riêng và nền kinh tế nói chung”.

Ông cũng hy vọng rằng, tất cả những khung khổ pháp luật và chính sách đó sẽ tạo ra hành lang pháp lý thông thoáng góp phần thúc đẩy phát triển lành mạnh thị trường BĐS ở nước ta trong những năm tới.

Năm 2018 dự báo thị trường BĐS vẫn tiếp tục phục hồi, tăng trưởng và phát triển ổn định. Các phân khúc thị trường và sản phẩm BĐS sẽ tái cơ cấu lại hợp lý và hấp dẫn khách hàng hơn.

Cũng trong năm nay, thị trường BĐS vẫn phải đối mặt với nhiều thách thức, khó khăn về quan hệ cung - cầu; tiếp cận quỹ đất đầu tư; thủ tục hành chính. Hàng loạt hành lang pháp lý sắp được ban hành hoặc điều chỉnh, bổ sung cũng sẽ đóng vai trò vô cùng quan trọng giúp minh bạch hóa và tháo gỡ vướng mắc cho các hoạt động của thị trường BĐS.

Điều này cũng là động lực buộc các doanh nghiệp BĐS phải tìm kiếm các giải pháp phù hợp, thích ứng với môi trường kinh doanh hoàn toàn mới. Diễn đàn Bất động sản 2018 với chủ đề Tác động từ chính sách với sự tham dự của rất nhiều chuyên gia và doanh nghiệp trong lĩnh vực tài chính, BĐS.

Phát biểu tại diễn đàn, ông Cấn Văn Lực - chuyên gia kinh tế trưởng BIDV, thành viên Hội đồng tư vấn Chính sách Tài chính – Tiền tệ Quốc gia chỉ ra thực trạng nền tài chính BĐS Việt Nam hiện nay gồm: Ngân sách nhà nước (thuế, quỹ tiết kiệm nhà ở…); nguồn vốn nước ngoài; nguồn vốn tín dụng, bảo lãnh, vốn trả góp của người mua BĐS; đối tác (trả chậm, tín dụng, thương mại); huy động từ thị trường (chứng khoán, trái phiếu); vốn tự có, vốn góp.

Thông tin từ Ngân hàng nhà nước cho biết, tổng dư nợ cho vay đầu tư và kinh doanh BĐS của Việt Nam đến 31/12/2017 là khoảng 471.000 tỷ đồng (chiếm

khoảng 7,2% tổng dư nợ), tăng 8,3% so với đầu năm. Theo đó, dư nợ tín dụng kinh doanh BĐS và xây dựng chiếm khoảng 15,8% tổng dư nợ (theo Ủy ban Giám sát tài chính tiền tệ quốc gia).

Ngoài ra, tín dụng tiêu dùng hết năm 2017 đạt khoảng 1,1 triệu tỷ đồng (chiếm 17% tổng dư nợ), trong đó, dư nợ cho vay sửa, mua nhà, thuê nhà chiếm khoảng 8% tổng dư nợ (theo báo cáo của Ủy ban Giám sát tài chính tiền tệ quốc gia tỷ trọng này khoảng 50%).

Một số đề xuất được ông Lực nêu ra trong diễn đàn: sửa đổi quy định cho phù hợp bối cảnh mới, tổng kết xây dựng định hướng chính sách phát triển thị trường tài chính nhà ở, tài chính BĐS giai đoạn tiếp theo; thành lập công ty/trung tâm định giá tài sản độc lập, trung tâm thông tin và dự báo thị trường BĐS; tiếp tục cải thiện mạnh mẽ môi trường đầu tư, thủ tục hành chính, minh bạch hóa thông tin; tăng cường vai trò của Hiệp hội Ngành nghề…

Tham gia thảo luận tại diễn đàn, Ông Trần Kim Chung - Phó viện trưởng Viên nghiên cứu quản lý kinh tế Trung ương (CIEM) cho biết nếu có 10 dấu hiệu để thị trường BĐS lung lay, bong bóng thì thời điểm hiện tại có đến 8 điểm. Đó là giao dịch; giá cả; các công trình khởi công; địa bàn triển khai tăng; chủ thể tham gia thị trường BĐS; quy môl giá trị dự án; nguồn tiền vào các dự án BĐS… đều tăng.

“Bây giờ mở mạng ra thì 1/3 thông tin về BĐS, chỉ còn 2 nguồn nữa là chúng ta chạm ảnh hưởng vào khủng khoảng 2000-2009 là đầu tư công và nguồn vốn xây dựng nhà đất. Thị trường BĐS có chu kỳ cứ 10 năm quay vòng: Phục hồi-tăng trưởng-suy thoái-khủng khoảng. Trên thực tế từ năm 2011 đến 2013 chúng ta nằm ở đáy khủng khoảng, 2014 phục hồi, năm 2015-2016-2017 đạt mức bắt đầu tăng, với năm 2018 truyền thống là không làm gì cũng tăng nhưng 2019 thì làm gì cũng có nguy cơ khủng khoảng”.



Từ phải qua trái: Ông Nguyễn Việt Cường – Chủ tịch HĐQT KOSY Group; Ông Phạm Thanh Hưng – Phó Chủ tịch Công ty Cổ phần Tập đoàn Thế kỷ CEN Group; Ông Nguyễn Mạnh Hà - Chủ tịch Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam; Ông Nguyễn Anh Tuấn – Phó Chủ tịch HD MON Holdings; Ông Nguyễn Thế Điệp – Chủ tịch HĐQT CTCP Reenco Sông Hồng trong phiên thảo luận thứ 2 về hướng đi của Doanh nhiệp.

Về hướng đi của Doanh nghiệp ông Nguyễn Anh Tuấn - Phó Chủ tịch HD MON Holding khẳng định việc xây dựng niềm tin cho doanh nghiệp rất quan trọng để phát triển vì sản phẩm BĐS là sản phẩm vô cùng có giá trị. Thị trường BĐS đã trải qua 10 năm có phát triển vượt bậc. Tuy nhiên thị trường còn nhiều vấn đề làm suy giảm niềm tin của khách hàng: Thị trường, cơ chế, chính sách còn chưa kiện toàn, bất cập; còn nhiều chủ đầu tư yếu kém, thiếu chuyên nghiệp dẫn đến kiện tụng…

Ông cho biết: “BĐS là kênh đầu tư rất khó, đòi hỏi sự chuyên nghiệp cao, nguồn vốn dồi dào và sự chuẩn bị kĩ lưỡng. Để xây dựng được niềm tin với khách hàng đầu tiên phải tìm hiểu kỹ và xây dựng sản phẩm hài lòng khách hàng. Tiếp đó nắm bắt được tâm lý khách hàng về nhu cầu, tài chính. Do đó BĐS Việt Nam cần làm việc, đầu tư thực sự nghiêm túc, chuyên nghiệp và bài bản.”

Phát biểu kết thúc Diễn đàn, ông Phạm Ngọc Tuấn - Tổng Biên tập Báo Diễn đàn Doanh nghiệp cho biết: “Năm vừa qua, BĐS đã đóng góp 0,2 điểm chỉ số vào

6,81% GDP của Việt Nam. Thống kê của Bộ Xây dựng cho thấy, ngành BĐS tác động 240 ngành lĩnh vực sản xuất. Điều đó có nghĩa BĐS trở thành yếu tố cực kì quan trọng. Chính trong năm 2018 chúng ta đang có niềm tin và dự cảm tốt trong lĩnh vực này.

Mặc dù còn quá nhiều vấn đề cần phải soát lại và ghi nhận, chắc chắn trong thời gian tới, khi chất lượng hoạt động theo thời gian có những đòi hỏi mới sẽ phát sinh nhiều vấn đề, hệ lụy mới trong quan hệ giữa nhà đầu tư và khách hàng. Chúng tôi sẽ tiếp tục lắng nghe và ghi nhận những ý kiến đóng góp để hoàn thiện và cụ thể hơn gửi đến cơ quan chức năng".

Mỹ Bình