TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Bất động sản thời gian tới: Tăng nhiệt hay tạo nhiệt?

10:37 07/12/2024

Giới quan sát thị trường cho rằng, nếu các yếu tố như chính sách pháp lý, tài chính và đầu tư công tiếp tục được cải thiện, thị trường khả năng sẽ tiếp tục "tăng nhiệt" trong giai đoạn cuối năm, khi hành lang pháp lý mới chính thức đi vào cuộc sống, khi các chủ đầu tư tiếp tục đẩy mạnh triển khai dự án...

Thị trường bất động sản Việt Nam đang dần phục hồi sau giai đoạn khó khăn, nhưng từng phân khúc vẫn đối mặt với những thách thức riêng. Trong đó, phân khúc căn hộ, đất nền bên cạnh những kết quả xuất phát từ cung, cầu thực tế, thị trường cũng đã xuất hiện những dấu hiệu "tạo nhiệt" khi liên tục thiết lập mặt bằng giá mới ở mức cao.

Tình trạng này thể hiện qua việc đầu cơ đất đai, đẩy giá nhà ở và phát sinh các giao dịch bất động sản thiếu minh bạch. Nhiều nhà đầu tư tham gia thị trường với mục đích lướt sóng, khiến giá bất động sản bị đẩy lên cao bất hợp lý. Dấu hiệu "tạo nhiệt" còn thể hiện ở phân khúc căn hộ với mặt bằng giá chào bán căn hộ chuyển nhượng ngày càng cao, do sự "tiếp tay" của một số nhóm đầu cơ.

Các phân khúc khác như BĐS công nghiệp, theo ông Lê Đình Chung, Tổng giám đốc SGO Homes, trong quý III/2024, tiếp tục duy trì sức “nóng” với số lượng dự án mới được triển khai tăng trưởng mạnh, cùng nguồn vốn FDI ngày càng “dồi dào". Tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp (KCN) đã đi vào hoạt động vẫn duy trì mức tăng ổn định, đạt khoảng 75%. Trong đó, các tỉnh trọng điểm phía Bắc đạt 82% và các tỉnh trọng điểm phía Nam đạt 92%.



Thị trường khả năng sẽ tiếp tục "tăng nhiệt" trong giai đoạn cuối năm khi hành lang pháp lý mới chính thức đi vào cuộc sống

Tuy nhiên, tỷ lệ lấp đầy các KCN đã thành lập vẫn khó bật tăng do cung - cầu "chờ" nhau: chủ đầu tư KCN "chốt" được khách mới đầu tư hạ tầng trong khi nhà đầu tư lại chỉ quyết định đầu tư dự án đã có hạ tầng.

Thách thức của phân khúc này còn đến từ yêu cầu "xanh hoá" các KCN, đáp ứng yêu cầu ngày càng cao của các nhà đầu tư và định hướng phát triển bền vững của đất nước.

Phân khúc bất động sản thương mại văn phòng và bán lẻ đều tiếp tục phát triển với nhiều tiềm năng trong dài hạn từ các nhu cầu ngày càng tăng trưởng cả về quy mô lẫn chất lượng. Các văn phòng hiện đại, cao cấp, đạt chứng chỉ xanh, đáp ứng các tiêu chuẩn phát triển bền vững tiếp tục thu hút khách thuê, đặc biệt là doanh nghiệp nước ngoài. Các trung tâm thương mại mới, tích hợp nhiều hoạt động, cũng tiếp tục "đắt khách". Trong khi các tòa nhà văn phòng cũ, các trung tâm thương mại cũ, không chủ động cải tạo, nâng cấp, cùng với các mặt bằng nhà phố diện tích nhỏ tại các tuyến phố đắc địa, ghi nhận tỷ lệ trống ngày càng cao.

Từ những diễn biến thị trường thời gian qua, ông Chung dự báo, thời gian tới, nếu các yếu tố như chính sách pháp lý, tài chính và đầu tư công tiếp tục được cải thiện, thị trường khả năng sẽ tiếp tục "tăng nhiệt" trong giai đoạn cuối năm

khi hàng lang pháp lý mới chính thức đi vào cuộc sống, khi các chủ đầu tư tiếp tục đẩy mạnh triển khai dự án... Đặc biệt, nguồn cung nhà ở sẽ tiếp tục được thúc đẩy, tạo động lực dẫn dắt cho thị trường, thông qua hoạt động M&A theo hướng "góp gạo thổi cơm chung".

Một nhấn mạnh quan trọng được ông Chung đề cập đó là việc Nhà nước sẽ tiếp tục tăng cường giám sát và điều tiết thị trường, bảo đảm sự ổn định và phát triển đúng hướng. Đồng thời, xu hướng bất động sản xanh đang nổi lên, được kỳ vọng sẽ dẫn dắt thị trường trong chu kỳ mới.

“Các phân khúc sẽ tiếp tục ghi nhận sự phục hồi: căn hộ cao cấp tiếp tục dẫn dắt thị trường, biệt thự, liền kề trở nên sôi động, đất nền pháp lý sạch thu hút nhà đầu tư, và nhà ở xã hội sẽ có thêm cơ hội nhờ vào các quy định mới. Bất động sản công nghiệp tăng trưởng, bất động sản du lịch nghỉ dưỡng sẽ có cơ hội cải thiện nhờ vào việc condotel được cấp sổ”, ông Chung dự báo.

Tăng nhiệt hay tạo nhiệt” - được đặt ra như một câu hỏi lớn cho cả thị trường bất động sản. Ông Chung dự báo, thị trường bất động sản đang ở giai đoạn chuyển giao, vì vậy sẽ rất nhạy cảm trước các yếu tố ảnh hưởng tích cực hay tiêu cực từ các chủ thể. Sự tăng trưởng nhẹ ở một số phân khúc có thể tạo nên đà hồi phục mạnh mẽ nếu các yếu tố hỗ trợ từ chính sách, hạ tầng và tài chính được đáp ứng. Tuy nhiên, câu chuyện tăng giá bất động sản nếu không được can thiệp sớm, sẽ dẫn đến nhiều hệ lụy cho thị trường và cho cả xã hội.

Để giải quyết được tình trạng này, theo ông Chung, Nhà nước cần sớm có các biện pháp hỗ trợ nhằm “thông” đường đi cho các dự án nhà ở thương mại giá bình dân, nhà ở xã hội và có thêm những chính sách phục hồi cho thị trường bất động sản nghỉ dưỡng.

Trong bối cảnh hiện tại, Bộ Xây dựng đề nghị các doanh nghiệp:

Tập trung nghiên cứu, thực hiện có hiệu quả các cơ chế, chính sách, pháp luật mới được ban hành như Luật Đất đai năm 2024, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024... và các văn bản quy định chi tiết, bảo đảm tuân thủ các quy định về điều kiện kinh doanh bất động sản; thực hiện công khai đầy đủ, trung thực và chính xác các thông tin về bất động sản, dự án bất động sản đưa vào kinh doanh;

Chủ động rà soát tiết giảm chi phí, tích cực áp dụng công nghệ hiện đại trong xây dựng để giảm giá thành sản phẩm phù hợp với tình hình thực tiễn của thị trường;

Đồng thời, chủ động tổ chức rà soát danh mục đầu tư, cơ cấu sản phẩm đầu tư của doanh nghiệp, tái cấu trúc lại doanh nghiệp nhằm bảo đảm phù hợp với năng lực tài chính, khả năng quản trị của doanh nghiệp, tránh đầu tư dàn trải.

Thuỳ An