TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Bức tranh lạc quan của thị trường bất động sản cuối năm 2022

17:59 05/10/2022

Áp lực lãi suất tăng, thị trường bất động sản gặp nhiều khó khăn. Tuy nhiên, theo nhiều chuyên gia, dù dòng vốn đầu tư vào thị trường bất động sản bị co hẹp nhưng 3 tháng cuối năm vẫn có nhiều tín hiệu lạc quan.

Gần đây, ông Trần Khánh Quang, TGĐ Công ty Bất động sản Việt An Hòa đã chia sẻ những nhận định về thị trường bất động sản cuối năm 2022. Theo ông, thị trường bất động sản hiện gặp nhiều khó khăn do dòng vốn tín dụng dành cho kênh đầu tư này không còn phong phú như trước.



Theo nhiều chuyên gia, dù dòng vốn đầu tư vào thị trường bất động sản bị co hẹp nhưng 3 tháng cuối năm vẫn có nhiều tín hiệu lạc quan.

Bởi lẽ sau 2 năm dịch Covid-19 hoành hành, nền kinh tế đang dần phục hồi, nhu cầu mua nhà có xu hướng gia tăng. Đồng nghĩa với việc lãi suất cho vay nói chung, đặc biệt là vay mua nhà tăng lãi suất mạnh bởi các ngân hàng phải huy động vốn đầu vào căng nên lãi suất đầu ra không thể giữ nguyên như trước.

Được biết, một số ngân hàng đã được nới hạn tín dụng nhưng room này không đáng kể, và chủ yếu dành quyền ưu tiên cho các doanh nghiệp, các hoạt động sản xuất kinh doanh vì cuối năm, những đối tượng này cần một lượng vốn lớn bổ sung.

Ông Quang cho biết, từ tháng 5 đến nay, tín dụng lĩnh vực bất động sản khó giải ngân, đặc biệt là phân khúc trung và cao cấp. Thực tế, ngân hàng vẫn hỗ trợ cho vay nhưng nguồn cung không đáp ứng đủ nguồn cầu tạo ra nghịch lý trên thị trường bất động sản. Phân khúc được ưu tiên cho vay thì thiếu nguồn cung, trong khi đó, phân khúc tồn kho phát triển mạnh lại bị giới hạn "room".

Thị trường bất động sản hiện nay phân khúc cao cấp đang chiếm nhiều quyền ưu tiên nhưng người dân đa phần chỉ có nhu cầu mua sản phẩm giá rẻ để vào ở. Nhưng vốn tín dụng cho các cá nhân vay mua để ở lại không có giá trị cao. Không chỉ thế, nguồn cung về sản phẩm bất động sản mua để ở lại không phải đích đa phần các ngân hàng hướng tới. Điều này vô tình tạo ra sự lệch pha trên thị trường bất động sản.

Chung nhận định này, bà Trang Bùi, Tổng giám đốc Cushman&Wakefield Việt Nam cho biết, thị trường bất động sản muốn "trở mình" phải đối diện với nhiều thách thức. Vì chính sách kiểm soát chặt chẽ tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản và ngân hàng nhà nước tăng lãi suất điều hành sẽ làm hai dòng vốn quan trọng vào bất động là tín dụng ngân hàng và trái phiếu gặp khó khăn.

Lãi suất tăng khiến trái phiếu doanh nghiệp đối mặt với nhiều rủi ro, càng khiến cho cơn khát vốn có cơ hội kéo dài, chưa thể tìm được giải pháp. Ngoài ra, việc chi phí kinh doanh, chi phí vốn tăng cao hơn khiến chi phí đầu tư vào thị trường bất động sản của các nhà đầu tư bị cắt giảm.

Tuy nhiên, bà Trang Bùi nhận định "giữa cái rủi lại có cái may" khi dòng vốn FDI đang có điểm sáng cho nền kinh tế nói chung, bao gồm cả bất động sản. Hiện, nguồn vốn FDI đang đầu tư vào thị trường bất động sản là 3,5 tỷ đồng, đứng thứ 2 trong nền kinh tế. Và hơn cả, dự báo tăng trưởng GDP toàn cầu giảm, Việt Nam vẫn được đánh giá "sáng cửa" khi kiểm soát được vấn đề lạm phát, thuộc nhóm các nước có mức lạm phát thấp nhất so với các nước trong khu vực.

Chính phủ đang triển khai nhiều dự án hạ tầng, kiểm soát vốn, thuế chuyển nhượng bất động sản hạn chế phân lô tách thửa để tập trung phát triển sản phẩm nhà ở xã hội,... Theo các chuyên gia, các quyết định này từ phía Chính phủ nhằm hướng tới thị trường tăng trưởng bền vững trong thời gian tới.

Dự đoán về thị trường bất động sản trong thời gian tới, TS. Cấn Văn Lực cho biết, bất động sản có nguy cơ rơi vào kịch bản “trong nguy có cơ”. Cụ thể nếu như năm 2022- 2023, kinh tế thế giới đối mặt với rủi ro như chiến tranh, dịch bệnh, lạm phát thì nền kinh tế Việt Nam lúc này lại ổn định, phục hồi nhanh và đang kiểm soát tốt được câu chuyện lạm phát.

Trước tình hình này mà ngân hàng lo lạm phát, thanh khoản giảm, dòng tiền đầu vào khan nên đã siết chặt dòng vốn vào thị trường bất động sản. Trái phiếu doanh nghiệp cũng bị phía ngân hàng tăng cường kiểm soát. Nhưng Thủ tướng đã ký Nghị định 65/2022/NĐ-CP ngày 16/9/2022 sửa đổi, bổ sung Nghị định 153/2020/NĐ-CP về phát hành trái phiếu riêng lẻ nhằm thúc đẩy thị trường trái phiếu phát triển an toàn, lành mạnh hơn trong thời gian tới.

“Vấn đề cuối cùng tôi muốn nhắc lại là “trong nguy có cơ”. Chúng ta cần đa dạng hóa, sử dụng đòn bẩy hợp lý, hạn chế tâm lý đám đông; tích lũy kiến thức, kinh nghiệm. Đồng thời, cần chuyên nghiệp hơn, đầu tư qua tổ chức trung gian nhiều hơn, đầu tư trung - dài hạn thay vì ngắn hạn, lướt sóng”, ông Lực bày tỏ.

Bên cạnh đó, ông cũng nhấn mạnh, đầu tư công và đầu tư cơ sở hạ tầng hiện nay là chiến lược đột phá của Chính phủ. Pháp lý đã và đang được tháo gỡ khi Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản đang được nghiên cứu sửa đổi, bức tranh thị trường bất động sản 3 tháng cuối năm ngập gam màu sáng, nhiều tín hiệu lạc quan.

Hồng Nhung (t/h)