TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Bức tranh sáng màu cho thị trường bất động sản nửa cuối năm 2023

06:48 15/07/2023

Điểm tích cực là Chính phủ, các bộ, ngành, chính quyền địa phương đã nỗ lực vào cuộc "gỡ khó". Với những động thái đó, những tháng cuối năm 2023, liệu thị trường có thể hồi phục?

Thị trường bất động sản "đóng băng"

Đánh giá về tình hình thị trường bất động sản 6 tháng đầu năm 2023, Bộ Xây dựng cho biết, thị trường tiếp tục trạng thái trầm lắng, mặc dù một số ngân hàng thương mại đã giảm lãi suất cho vay nhưng hoạt động tại thị trường bất động sản vẫn chưa sôi động trở lại. Thị trường BĐS vẫn đang đối diện tình trạng thiếu trầm trọng nguồn cung nhà ở xã hội và nhà ở thương mại giá rẻ. Doanh nghiệp không tiếp cận được các nguồn vốn, buộc phải dừng triển khai các dự án bất động sản...

Giám đốc cấp cao, chi nhánh Hà Nội, CBRE Việt Nam (Tập đoàn Tư vấn đầu tư bất động sản quốc tế) Nguyễn Hoài An chia sẻ, trong hơn một năm qua, việc huy động vốn gặp rất nhiều khó khăn. Nếu khối lượng phát hành trái phiếu doanh nghiệp năm 2021 đạt trên 500.000 tỷ đồng thì từ năm 2022 đã suy giảm và trong 6 tháng đầu năm 2023 chỉ còn 34.000 tỷ đồng. Điều này đã tác động lớn vào thị trường bất động sản, khiến nguồn cung sụt giảm nghiêm trọng, xuống thấp nhất trong 5 năm qua.

Số liệu của Viện Nghiên cứu kinh tế - tài chính - bất động sản Đất Xanh cho thấy, nguồn cung mới tại Hà Nội giảm 91% và tại thành phố Hồ Chí Minh giảm 89% so với cùng kỳ năm 2022. Tại Hà Nội, nguồn cung căn hộ mới chỉ đạt khoảng 500 sản phẩm, chủ yếu đến từ các dự án nhỏ lẻ, có tính chất thăm dò thị trường. Trong khi đó, tại thành phố Hồ Chí Minh nguồn cung đạt khoảng 1.800 sản phẩm. Tuy nhiên, ở cả hai khu vực đều ghi nhận giá bán bình quân sơ cấp căn hộ tăng; với Hà Nội từ 42 đến 55 triệu đồng/m2, tăng 3-5% theo năm; với thành phố Hồ Chí Minh từ 60-80 triệu đồng/m2, tăng 2-3% theo năm.

Theo các chuyên gia bất động sản, những khó khăn kéo dài từ cuối năm 2022 đến nửa đầu năm 2023 được phản ánh rõ rệt qua các chỉ báo nguồn cung mới khan hiếm và tỷ lệ hấp thụ rất thấp. Xét chung toàn thị trường, tỷ lệ hấp thụ vào khoảng 10-15%. So với 6 tháng cuối năm 2022, thị trường trong 6 tháng đầu năm 2023 vẫn chưa có nhiều thay đổi. Pháp lý dự án vẫn tiếp tục vướng mắc. Số lượng dự án được ưu tiên giải quyết chưa đến 100 dự án, chủ yếu đã bán hàng xong, đang đợi "sổ đỏ". Về nguồn vốn, lãi suất cho vay giảm nhẹ về 12-14%, song vẫn là mức khá cao so với sức chịu đựng của doanh nghiệp và người dân. Doanh nghiệp vẫn gặp khó khăn trong việc tiếp cận các kênh huy động vốn.



So với 6 tháng cuối năm 2022, thị trường trong 6 tháng đầu năm 2023 vẫn chưa có nhiều thay đổi (Ảnh minh họa).

Bức tranh bất động sản thêm gam màu sáng

Giám đốc cấp cao, bộ phận nghiên cứu và tư vấn, Savills Hà Nội Đỗ Thu Hằng cho rằng, so với giai đoạn 2011-2012, giai đoạn hiện nay có điểm tương đồng nhưng cũng có nhiều khác biệt. Thị trường tại hai thời điểm đều bị ảnh hưởng bởi việc thắt chặt tín dụng bất động sản, lãi suất cao, thanh khoản sụt giảm mạnh. Tuy nhiên, quy mô thị trường ở giai đoạn trước đây nhỏ hơn, tập trung chủ yếu ở các thành phố lớn; giá bán tại thời điểm quý I-2023 ghi nhận ở mức cao, việc điều chỉnh giá giảm không rõ nét. Trong khi đó, cuối năm 2012, giá nhà ở thấp tầng trong dự án đã giảm mạnh đến 30% so với cùng kỳ năm 2011 - thời điểm thị trường bất động sản Hà Nội bước vào giai đoạn suy thoái.

Câu hỏi được rất nhiều nhà đầu tư quan tâm là thị trường bất động sản đã ở đáy hay chưa? Bởi nếu đã chạm đáy, thì đó là lúc thị trường sắp chuyển đổi trạng thái để phục hồi. Chuyên gia của CBRE Việt Nam nhận định, thị trường bất động sản vẫn đang ở vùng đáy, nhưng giai đoạn xấu nhất đã trôi qua. Về thời điểm và khả năng hồi phục của thị trường, các chuyên gia bất động sản cho rằng phụ thuộc vào rất nhiều yếu tố, bao gồm việc tháo gỡ về pháp lý, nguồn vốn, sản phẩm phù hợp… Theo đánh giá của Savills Việt Nam, thị trường sẽ có những chuyển biến tích cực hơn vào cuối năm khi Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi dự kiến được thông qua cùng với nỗ lực của Chính phủ trong việc tháo gỡ các vướng mắc, khó khăn của thị trường. Người dân có thể tiếp cập vốn vay với mức lãi suất hợp lý hơn.

Về diễn biến thị trường 6 tháng cuối năm 2023, các chuyên gia bất động sản của Đất Xanh Services đưa ra 2 kịch bản dự báo. Thứ nhất là kịch bản "kỳ vọng": Nguồn cung tăng nhẹ, lãi suất giảm nhẹ về quanh mức 11-13%, giá bán đi ngang, trong khi tỷ lệ hấp thụ tăng 20-30%. Thứ hai là kịch bản "thách thức": Nguồn cung sẽ tiếp tục giảm thêm 20-30%, lãi suất tiếp tục giữ ở mức cao hơn 14%, giá bán giảm 10-20%.

Tại Hà Nội, dự báo chung cư tiếp tục là phân khúc dẫn dắt thị trường. Phân khúc đất nền dự báo từ quý III đến cuối năm sẽ bắt đầu "ấm" hơn, giao dịch trở lại với xu hướng giá ổn định hoặc tăng nhẹ so với hiện tại. Phân khúc shophouse, biệt thự sẽ tiếp tục gặp khó, giao dịch chậm do giá trị cao.

Các chuyên gia cũng dự báo, nửa cuối năm 2023, số đông nhà đầu tư vẫn sẽ duy trì trạng thái quan sát. Tuy nhiên, cũng đã xuất hiện nhu cầu mua “bắt đáy” bất động sản. Nhu cầu về nhà ở thực tế luôn cao, nhưng khả năng chi trả vẫn ở mức rất thấp do thu nhập giảm sút, lãi suất vẫn neo ở mức cao. Song có nhiều chỉ báo cho thấy niềm tin thị trường sẽ dần quay trở lại từ cuối năm 2023, đầu năm 2024; đặc biệt trước kỳ vọng các chính sách của Chính phủ bắt đầu phát huy tác dụng. Đây cũng là động lực cho giai đoạn tiếp theo của thị trường.

Hồng Nhung *(T/h)*