TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Bức tranh thị trường BĐS năm 2021: BĐS vẫn là kênh đầu tư được ưa thích

17:31 13/12/2021

Tại Hội nghị bất động sản Việt Nam – VRES 2021 - Bắt mạch sức khỏe - Tổng quan thị trường BĐS năm 2021 do Batdongsancom.vn tổ chức diễn ra ngày 13/12, các chuyên gia BĐS cho rằng, nền kinh tế đối mặt nhiều khó khăn nhưng thị trường BĐS vẫn ghi nhận mức độ quan tâm tăng và BĐS vẫn là kênh đầu tư được ưa thích.

Dòng tiền chảy vào BĐS vẫn mạnh

Phân tích bức tranh tổng quan thị trường BĐS năm 2021, ông Cấn Văn Lực, Chuyên gia Kinh tế trưởng BIDV cho biết, trong 11 tháng vừa qua đại dịch COVID-19 đã tác động nặng nề đến nền kinh tế, trong đó có thị trường bất động sản.

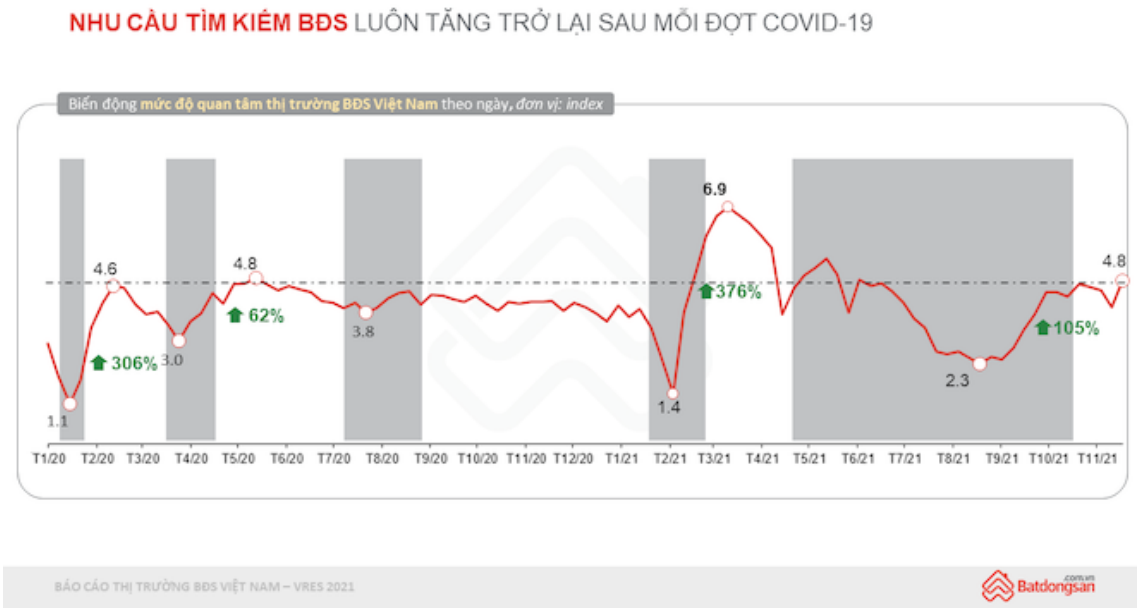
Tuy vậy, trong cái khó chung, thị trường cũng có nhiều triển vọng. Nổi bật là giá bất động sản hầu như không giảm, ngược lại bất động sản nhà ở còn tăng từ 5-9%, tùy địa bàn. Nguyên nhân chủ yếu do khan hiếm nguồn cung, trong khi cầu không giảm...

Cùng với đó, giá bất động sản công nghiệp cũng tăng từ 3-18%, tùy từng địa phương. Bất động sản khu công nghiệp, logistics, nhà ở... vẫn khả quan. Giá nguyên vật liệu dự báo sẽ dịu dần, cơn sốt bất động sản được kiểm soát.

Đáng chú ý, nguồn vốn "đổ" vào bất động sản trong năm 2021 vẫn khả quan. Trong đó, nguồn vốn tín dụng bất động sản quý 3/2021 tăng khoảng 6% so với cuối năm 2020; tổng dư nợ tín dụng bất động sản khoảng 2 triệu tỷ đồng. Trong 11 tháng năm 2021, tổng vốn FDI đăng ký mới vào bất động sản đạt gần 2 tỷ USD (chiếm khoảng 11%)...

Theo ông Lực, hiện dòng vốn vào bất động sản vẫn đang trên đà tăng lên. Trong bối cảnh Việt Nam đang đẩy mạnh đầu tư công, việc triển khai hàng loạt dự án hạ quy mô sẽ tạo động lực giúp thị trường bất động sản tiếp tục tăng trưởng mạnh.

“Dự báo, giai đoạn 2021-2025, tổng vốn đầu tư công lên tới 2,87 triệu tỷ đồng, hy vọng đạt giải ngân 95%, cao hơn mức 75% của giai đoạn 2016-2020. Trong bối cảnh đó, doanh nghiệp phải thích ứng và phải linh hoạt hơn,” ông Lực chia sẻ.



Nhu cầu tìm kiếm BĐS luôn tăng cao.

Phân tích về dòng tiền đầu tư BĐS năm 2021, ông Nguyễn Quốc Anh, Phó Tổng Giám đốc Batdongsan.com.vn đã đưa ra hai yếu tố ảnh hưởng đến sự biến động dòng chảy của dòng tiền đầu tư BĐS.

Yếu tố thứ nhất là lãi suất vay ngân hàng 11 tháng năm 2021 là 6,69%. Do đó, người mua nhà có thể vay mua nhà với lãi suất tốt hơn các năm trước.

Yếu tố thứ hai là các gói kích thích kinh tế của Chính phủ. Hiện, Quốc hội đang cân nhắc các phương án để làm sao đưa ra các gói kích thích kinh tế đủ hấp dẫn, tạo động lực phát triển kinh tế sau ảnh hưởng của dịch Covid-19. Với hai yếu tố trên sẽ thúc đẩy dòng tiền giá rẻ tiếp tục đổ vào BĐS.

Giá BĐS liên tục tăng

Bên cạnh dòng tiền, ông Quốc Anh nhận định nhu cầu tìm kiếm BĐS Việt Nam giống như một chiếc lò xo bị nén. Trong 2 năm vừa qua, thị trường hình thành một quy luật đáng chú ý là sau mỗi đợt Covid-19, mức độ quan tâm đối với BĐS được phục hồi và phát triển mạnh mẽ, phản ánh nhu cầu thị trường BĐS luôn rất cao.

Theo số liệu của Batdongsan.com.vn, sau Covid-19 đợt 1, mức độ quan tâm tới BĐS tăng 306%, sau Covid-19 lần 2 tăng 62%, sau Covid-19 lần 3 mức tăng là

376% và lần thứ 4 đợt dịch Covid-19 là 105%.

Để chứng minh nhận định nhu cầu thị trường BĐS cao, ông Quốc Anh so sánh với nhu cầu quan tâm BĐS năm 2019 (trước khi dịch diễn ra), đa phần các quý của năm 2021 có sự quan tâm cao hơn năm 2019.

Cụ thể, nhu cầu tìm kiếm BĐS vào khu vực Hà Nội chiếm 40% lượng người tìm kiếm, TP. HCM chiếm 29%.

“Đây là sự chuyển dịch khá bất ngờ sau đợt dịch này. Trước đây khu vực miền Nam, TP.HCM nhận được sự quan tâm lớn nhưng từ 2020 đến nay, có sự chuyển dịch lớn, dòng tiền đầu tư có dấu hiệu dịch chuyển từ miền Nam về miền Bắc”, ông Quốc Anh cho hay.

Loại hình BĐS được tìm kiếm trong năm 2021 là loại hình chung cư chiếm 25%, đất chiếm 20%. Về loại hình chung cư, xu hướng nguồn cung giảm dần trong năm 2021, số lượng dự án mới đăng tin trên batdongsan.com giảm.

Nhìn lại bức tranh thị trường BĐS năm 2021, ông Quốc Anh nhận định: “Dòng tiền vào thị trường dồi dào, nhu cầu phát sinh lớn chỉ trực chờ dịch được kiểm soát thì sức bật rất nhanh, trong khi đó nguồn cung BĐS có xu hướng giảm đã ảnh hưởng lớn đến giá BĐS.

Giá có xu hướng tăng tất cả các loại hình ở Hà Nội và TP. HCM. Mặt bằng giá cả 3 loại hình gồm chung cư, nhà riêng, nhà mặt phố đều tăng dù ảnh hưởng dịch Covid-19 qua các 2020-2021. Mức độ biến động giá trong 2 năm qua tại Hà Nội cao hơn TP.HCM.



Xu hướng tăng giá BĐS diễn ra trong năm 2021.

Cụ thể, giá chung cư tại Hà Nội biến động qua 2 năm tăng 2,6%, trong khi TP.HCM là 5,8%; nhà riêng tại Hà Nội tăng trung bình 12%, TP.HCM tăng 2%; nhà mặt phố ở Hà Nội tăng 16% còn TP.HCM tăng 8%.

Điều này cho thấy, mặt bằng giá và dòng tiền đang có xu hướng dịch chuyển ra ngoài Bắc khiến lượng quan tâm ở ngoài Bắc nhiều hơn và mặt bằng giá biến động mạnh hơn so với TP.HCM.

Giá rao bán tại nhà riêng, nhà phố đều tăng tại Hà Nội và TP.HCM nhưng Hà Nội tăng rất nhiều so với TP.HCM trong năm 2021. Cụ thể, năm 2021, giá rao bán nhà riêng ở Hà Nội tăng 12% so với năm 2020 còn TP. HCM tăng 2%. Còn giá rao bán nhà phố của Hà Nội tăng 16% và TP.HCM tăng 8%.

Về loại hình đất nền, giai đoạn tháng 3-4, thị trường xuất hiện cơn sốt nóng, lượng người tìm kiếm thông tin quy hoạch nhiều. Đến cuối năm 2021, lượng người tìm kiếm quy hoạch bằng 80% so với hồi đầu năm.

Cùng với lượng quan tâm tốt, thị trường đất nền tại khu vực Bắc, Trung, Nam đều biến động tốt, mặt bằng giá tăng.

Trúc Mai