TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Chung cư "lên ngôi vương" của thị trường bất động sản cuối năm 2022?

15:51 07/10/2022

Sau khoảng thời gian dài ảm đạm, nhiều chuyên gia nhận định, trong quý cuối năm, thị trường bất động sản sẽ có sự tăng trưởng mạnh mẽ. Đặc biệt, phân khúc chung cư được cho là được nhận nhiều sự quan tâm.

Kỳ 4 dự đoán có khởi sắc

Ông Nguyễn Quốc Anh, Phó Tổng giám đốc Batdongsan.com.vn nhận định, nguồn vốn là trọng điểm được nhiều doanh nghiệp và người mua nhà quan tâm trong thời điểm hiện nay khi chính sách kiểm soát tín dụng vào các lĩnh vực có rủi ro bị siết chặt. Theo ông, cho đến lúc bài toán này được giải quyết thì thị trường bất động sản mới thoát cảnh “đóng băng”.



Siết tín dụng bất động sản khiến nguồn vay bị ngắt đột ngột, thị trường này vì thế mà rơi vào cảnh khó khăn. Ảnh minh họa.

Thực tế, tình trạng khát vốn đã xảy ra từ đầu năm đến nay do 2 kênh tín dụng ngân hàng và trái phiếu cho các doanh nghiệp đều chịu ảnh hưởng bởi các chính sách khắt khe. Còn người mua nhà cũng gặp khó khăn trong việc tiếp cận vốn vay.

“Sức ép cho các chủ đầu tư là rất lớn trong giai đoạn sắp tới. Giao dịch bất động sản cũng đang gặp nhiều sức ép khi việc tiếp cận tín dụng của các nhà đầu tư khó khăn hơn. Thị trường đang có hiện tượng “ngộp” từ những người mua sử dụng vốn vay”, ông Quốc Anh cho biết.

Dự đoán về thị trường bất động sản quý cuối năm, đại diện của Batdongsan.com.vn cho rằng, tình hình địa chính trị thế giới có nhiều biến động làm ảnh hưởng đến nền kinh tế Việt Nam, bao gồm thị trường bất động sản.

Trong khi đó, FED vẫn có những kế hoạch tăng lãi suất để kiềm chế lạm phát nên Ngân hàng nhà nước cũng điều chỉnh lãi suất điều hành để thích hợp với tình hình. Việc này làm thanh khoản của một số phân khúc thị trường bất động sản bị ảnh hưởng. Không chỉ vậy, lãi suất tiền gửi cũng tăng tạo lực hút dòng tiền vào các nhà băng khiến lãi suất vay cũng bị tăng theo. Những lý do này càng khiến người mua và doanh nghiệp khó lòng có vốn để đầu tư bất động sản.

Dù room tín dụng đã được nới lỏng hơn với thời gian trước song chính sách của các ngân hàng vẫn còn nhiều bất cập, khiến tâm lý các nhà đầu tư đều bị ảnh hưởng, trở nên e dè, và cẩn trọng trong việc xuống tiền.

Thế nhưng, không thể phủ nhận việc nới lỏng room tín dụng hồi tháng 9 vừa qua cũng tạo ra lực đẩy cho thị trường. Ông Quốc Anh nhận định, động thái này vẫn chưa đủ để giúp thị trường phát triển, nhưng vẫn có thanh khoản tốt hơn và dần tạo đà tâm lý cho các nhà đầu tư tham gia thị trường bất động sản trở lại.

Bởi lẽ này, dự báo thanh khoản thị trường đầu quý IV vẫn có sự chậm trễ nhưng đến cuối quý, cán cân sẽ có sự đảo chiều, nhiều tín hiệu đáng mừng. Đầu 2023, thị trường bất động sản sẽ đi vào quỹ đạo khi các chính sách về lãi suất, tín dụng, tỷ giá được ban hành ổn định trở lại.

Cụ thể, dòng tiền lợi nhuận từ sản xuất kinh doanh và các kênh đầu tư khác sẽ đẩy vào bất động sản. Vốn FDI và giải ngân đầu tư công được nhận định sẽ “sáng cửa” hơn vào cuối năm. Đặc biệt, điểm lượng kiều hối lớn đổ về Việt Nam (dự báo 14 - 16 tỷ USD kiều hối 2022) trong 03 tháng cuối sẽ trợ lực cho dòng tiền được “chảy” vào bất động sản.

Chung cư trở nên “ăn khách” nhất 03 tháng cuối năm?

Đại diện chuyên gia bất động sản của đơn vị nghiên cứu này nhận định, sau những tháng ngày thị trường ảm đạm, 3 phân khúc chung cư, đất nền, và bất động sản công nghiệp sẽ được quan tâm. Đặc biệt là phân khúc chung cư tại TPHCM trong quý cuối năm sẽ tăng trưởng mạnh. Bằng chứng là hiện các chủ đầu tư đang rao bán rầm rộ với nhiều chương trình khuyến mãi hấp dẫn.



Phân khúc bất động sản được dự báo có nhiều tín hiệu đáng mừng trong quý cuối năm 2022.

Theo chuyên gia, phân khúc đất nền cũng nhận được sự quan tâm của các nhà đầu tư bởi tiềm năng dài hạn. “Đây là phân khúc mà cứ gần đến cuối năm và đầu năm mới thì sự quan tâm tìm kiếm đối với đất nền cao. Hàng năm, cứ quý IV đều xuất hiện những "cơn sốt" vì đó là thời điểm công bố quy hoạch mới ở các địa phương, gây tác động đến giá cả. Việc giải ngân đầu tư công ở thời điểm này cũng sẽ được đẩy mạnh", ông Quốc Anh bộc bạch.

Ngoài ra, phân khúc bất động sản công nghiệp cũng được đánh giá là điểm sáng, thu hút các nhà đầu tư nước ngoài.

Vị chuyên gia này cũng khuyên các doanh nghiệp, cá nhân thay vì đầu tư vào loại hình đầu cơ, thì nên “san sẻ” vào những bất động sản giá trị và những khu vực tạo nên dòng tiền nhằm phát triển ổn định lâu dài.

Hồng Nhung (t/h)