

Dự báo thị trường BĐS sẽ thiếu nguồn cung nghiêm trọng

11:41 14/12/2018

Đó là nhận định của Ông Nguyễn Trần Nam, Nguyên Thứ trưởng Bộ Xây dựng, Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, khi đánh giá về thị trường bất động sản Việt Nam sắp tới.

Nhu cầu căn hộ nhỏ là rất lớn

Theo ông Nam, đối với thị trường bất động sản, yếu tố quan trọng nhất là sự cân bằng giữa cung - cầu. Cầu lớn thì cung sẽ tăng cao để đáp ứng và tạo thị trường phát triển tốt. Về phía cầu, Việt Nam có quy mô dân số khoảng 96 triệu dân, trong thời gian tới sẽ tăng lên mức 120 triệu dân và sẽ ổn định dân số ở khoảng đó. Mỗi năm tăng dân số khoảng 800 - 900 triệu người và là nước đông dân thứ 13 thế giới, với tốc độ đô thị hoá khá nhanh.

Tốc độ đô thị hóa ở Việt Nam ở mức 21,7% năm 1999, lên 35,7% năm 2017. Tỷ lệ tăng dân số đô thị trung bình hàng năm từ 2 - 3,4%. “Đây là nguồn cầu về nhà ở rất lớn cho thị trường bất động sản. Nhưng tôi hơi ngạc nhiên là các cơ quan nhà nước và các doanh nghiệp ít chú ý tới và sử dụng những con số này”, ông Nam chia sẻ.

Cũng theo ông Nam, một điều đáng chú ý khác của dân số Việt Nam là các hộ gia đình có quy mô ngày càng nhỏ. Đến đầu năm 2018, Việt Nam có khoảng 25,5 triệu hộ gia đình. Trong đó, quy mô gia đình nhỏ (có 2 - 4 người) là phổ biến nhất (chiếm gần 65%). Số hộ độc thân chiếm tỷ trọng nhỏ (8%) nhưng đang có xu thế tăng nhanh trong 5 năm trở lại đây.

Ông Nam cho rằng, đây là yếu tố quan trọng trong việc định hướng lại sản phẩm bất động sản. Đặc biệt là nhu cầu của các căn hộ nhỏ để đáp ứng sự thay đổi của quy mô hộ gia đình.

Lấy ví dụ về sự tăng trưởng tốt của thị trường, vị lãnh đạo này tiết lộ, thời gian bán hết trung bình của một dự án bất động sản tại Hà Nội, chỉ khoảng 23 tháng. Đặc biệt, đối với phân khúc căn hộ thương mại giá rẻ, chỉ trong 6 tháng. Trong

khi tại các nước khác trong khu vực, một dự án bán trong vòng 3 - 4 năm vẫn chưa hết hàng. Điều đáng chú ý là, mặc dù giao dịch bất động sản tăng trưởng mạnh nhưng giá bất động sản luôn được giữ ở mức ổn định.



Ông Nguyễn Trần Nam, Nguyên Thứ trưởng Bộ Xây dựng, Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam

Cũng theo ông Nam, thị trường bất động sản nghỉ dưỡng, gần đây đang có sự chững lại nhất định, do các vấn đề về pháp lý. Thời gian tới, loại hình bất động sản nghỉ dưỡng sẽ chính thức được thừa nhận và bước đầu được thể chế hóa.

Ông Nam cho rằng, hiện Chính phủ đã chỉ đạo các Bộ ngành liên quan khẩn trương xây dựng ban hành theo thẩm quyền các văn bản: về quy chuẩn tiêu chuẩn, quy chế quản lý vận hành, quy định chế độ sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sở hữu, để tháo gỡ pháp lý cho bất động sản nghỉ dưỡng.

Cần được tháo gỡ nhiều vướng mắc

Bên cạnh những mặt tích cực, Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam cũng cho rằng, thị trường bất động sản đang tồn tại nhiều vướng mắc lớn. Trước hết

là về nguồn vốn cho thị trường.

Cụ thể, từ năm 2017, Nhà nước đã có động thái hạn chế tín dụng vào thị trường. Năm 2018, mức tăng trưởng tín dụng tối đa mà Ngân hàng Nhà nước (NHNN) giao cho các ngân hàng chỉ là 14%, thấp hơn nhiều so với các năm trước.

Ngân hàng Nhà nước cũng yêu cầu các ngân hàng thương mại kiểm soát chặt tăng trưởng tín dụng và hạn chế cho vay vào các lĩnh vực rủi ro như bất động sản, chứng khoán, đồng thời cũng nâng hệ số rủi ro cho vay bất động sản từ 150% lên 200% (Thông tư 06/2016/TT-NHNN sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư 36/2014/TT-NHNN).

Các động thái nêu trên khiến các doanh nghiệp bất động sản gặp nhiều khó khăn để tiếp cận nguồn vốn vay ngân hàng. Trong khi đó, các doanh nghiệp bất động sản hiện nay vẫn chủ yếu dựa vào nguồn vốn vay ngân hàng và vốn huy động từ người dân, do thị trường cổ phiếu và trái phiếu doanh nghiệp chưa phát triển mạnh.

Để giảm phụ thuộc nguồn vốn ngân hàng, khoảng hai năm gần đây, nhiều doanh nghiệp bất động sản đã tìm đến các đối tác nước ngoài để cùng phát triển dự án. Bên cạnh đó là huy động nguồn vốn trên thị trường chứng khoán, khách hàng.

Điểm nghẽn thứ hai của thị trường bất động sản là khó khăn về thủ tục hành chính. Thực tế trong thời gian qua đã có hiện tượng nhiều dự án bất động sản của các nhà đầu tư trong nước không được hoặc chậm phê duyệt, cấp phép. Do các cán bộ “vừa làm vừa nghe ngóng”, hoặc đùn đẩy lên cấp trên, làm chậm thời gian triển khai ảnh hưởng đến hiệu quả của dự án.

Điều này dẫn đến việc các nhà đầu tư chạy về các “tỉnh lẻ” như Phú Yên, Bình Định, Ninh Thuận, Bình Thuận, Yên Bái, nơi có nhiều chính sách hấp dẫn nhà đầu tư hoặc nhiều chủ đầu tư “tay ngang”, không đủ tiềm lực tài chính phải bán dự án.

Trong năm 2019, nguồn cung bất động sản trên thị trường có thể chưa ảnh hưởng nhiều vì các doanh nghiệp vẫn còn hàng để bán. Tuy nhiên, trong tương lai đến năm 2020, nếu vướng mắc này không được tháo gỡ, thị trường sẽ thiếu nguồn cung nghiêm trọng.

Trúc Mai