

Dự báo thị trường nhà ở năm 2023 tiếp tục khan hiếm nhưng giá bán sẽ không tăng

15:22 22/10/2022

Ông Nguyễn Văn Đính, Phó Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, Chủ tịch Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam dự báo, trong quý cuối năm 2022 và đầu năm 2023, nguồn cung nhà ở sẽ tiếp tục khan hiếm nhưng giá bán sẽ không tăng.

Thống kê mới đây của Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARIS) cho biết, nguồn cung bất động sản đang có xu hướng giảm rõ rệt, chủ yếu thuộc phân khúc trung, cao cấp với mức giá không phù hợp với đa số người dân có nhu cầu ở thực.



Dự báo thị trường nhà ở năm 2023 tiếp tục khan hiếm nhưng giá bán sẽ không tăng. Ảnh minh họa internet.

Theo ông Nguyễn Văn Đính, Phó Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, Chủ tịch Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam thì, nhu cầu nhà ở rất lớn nhưng thị trường bất động sản đang đối mặt với nhiều điểm nghẽn khó khăn. Các quy định của pháp luật, các thủ tục pháp lý đang khiến nhiều dự án nằm chờ, chưa thể triển khai.

Việc kiểm soát chặt nguồn tín dụng vào các lĩnh vực rủi ro cao, trong đó có bất động sản cũng khiến thị trường co hẹp hơn, người mua nhà khó tiếp cận vốn.

Đặc biệt, nguồn cung mới sản phẩm hiện nay lại khá yếu ớt. Phân khúc nhà ở đang khan hiếm nguồn cung ở cả thị trường sơ cấp và thứ cấp. Các chủ đầu tư dự án vẫn đang tích cực triển khai và kích hoạt các dự án nhưng do các rào cản về pháp lý nên nhiều địa phương rất chậm trong việc phê duyệt dự án.

Ông Đinh dự báo, trong quý cuối năm 2022 và đầu năm 2023, nguồn cung nhà ở sẽ tiếp tục khan hiếm nhưng giá bán sẽ không tăng.

Ông Nguyễn Quốc Anh, Phó Tổng giám đốc Batdongsan.com.vn nhận xét, động thái kiểm soát hạn mức tín dụng của phía ngân hàng sẽ vẫn được áp dụng mạnh mẽ trong năm 2023, lãi suất sẽ phải điều chỉnh tăng dưới sức ép của lạm phát và nguy cơ suy thoái kinh tế toàn cầu.

“Khó khăn vẫn tiếp tục bủa vây cả doanh nghiệp lẫn người tham gia thị trường và tình trạng này có thể kéo dài sang năm 2023 nếu cơn khát vốn chưa được giải tỏa”, ông Quốc Anh nói.



Dự báo thị trường nhà ở năm 2023 tiếp tục khan hiếm nhưng giá bán sẽ không tăng. Ảnh minh họa internet.

Bà Trang Bùi, Tổng Giám đốc Cushman & Wakefield Việt Nam nhận định, giá đất, giá vật liệu xây dựng hiện tăng rất cao so với các năm trước. Khi chi phí phát triển dự án và nhân công gia tăng, các chủ đầu tư có dự án nhà ở buộc

phải tính toán lại giá sản phẩm bán ra thị trường để cân bằng ngân sách. Ngoài ra, thời gian thẩm định pháp lý và hoàn thiện hồ sơ cấp phép dự án kéo dài cũng làm ngân sách dự án tăng lên, khiến các dự án mở bán sau rất khó đưa ra mức giá thấp hơn các dự án cùng phân khúc trước đó.

Theo báo cáo của Bộ Xây dựng và Hiệp hội Nhà thầu xây dựng Việt Nam, chỉ số giá xây dựng trong 09 tháng đầu năm 2021 đã tăng 3,65% so cùng kỳ năm 2020 do sự tăng giá các vật liệu xây dựng đầu vào như: Thép, nhựa đường, xi măng... và mức tăng không phù hợp quy luật thông thường. Đặc biệt, tính từ giữa năm 2021 đến giữa năm 2022, giá thép tăng 9 lần, chiếm 40% và lên hơn 19 triệu đồng/tấn. Giá các loại vật liệu xây dựng khác như: Cát, sạn, xi măng, gạch ngói, đá, nhôm, kính đều tăng đáng kể, như giá gạch ngói tăng từ 8 - 10%, gạch ốp lát tăng đến 15%...

“Hơn hai năm qua, giá nhà có xu hướng tăng mạnh, nhưng nguyên nhân chủ yếu là do nguồn cung chào bán giai đoạn này tập trung vào loại hình cao cấp, hạng sang, kéo giá bán trung bình toàn thị trường tăng lên. Đây là động thái mang tính cục bộ và không đại diện cho giá nhà trên toàn thị trường hiện tại.

Trong năm 2023, dự kiến sẽ có nhiều hơn những dự án thuộc phân khúc trung cấp, bình dân triển khai ra thị trường và điều này sẽ giúp cân bằng giá nhà, từ đó, giúp lượng lớn người có nhu cầu mua ở thực tiếp cận với nguồn cung phù hợp hơn”, bà Trang Bùi nhấn mạnh.

Công Huy (t/h)