TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Giá bất động sản quý IV sẽ được điều chỉnh tương đương cùng kỳ năm 2020

15:22 03/10/2021

Mặc dù tình hình dịch bệnh trong quý diễn biến phức tạp nhất từ trước đến nay nhưng theo nhận định của Hội môi giới bất động sản Việt Nam, mức độ hấp thụ sản phẩm trên nguồn cung tương ứng vẫn đạt mức khả quan. Tuy nhiên, thực tế nguồn cung ở mức thấp nhất trong vòng 5 năm trở lại đây.

Việt Nam đón nhận đợt dịch Covid -19 lần thứ 4 và vẫn đang tiếp tục diễn ra. Đợt dịch lần này đã bùng phát, lây lan, truyền nhiễm trên diện rộng gây hậu quả nặng nề cho xã hội với nửa triệu người lây nhiễm, hơn 19 nghìn người chết vì dịch bệnh. Kinh tế Việt Nam ở giai đoạn khó khăn, nhiều ngành kinh tế bị đứt gãy sản xuất kinh doanh, trong đó ngành bất động sản cũng phải là một ngoại lệ. Các dự án phát triển phải ngừng hoạt động xây dựng và hoàn thiện thủ tục đầu tư, đứt gãy các chuỗi sản xuất cung cấp vật liệu, thiết bị cho các công trình làm ảnh hưởng đến nguồn cung thị trường. Đồng thời do phải giãn cách xã hội ở hầu hết các tỉnh, thành phố trên cả nước làm thị trường giao dịch bất động sản ngưng trệ, dừng lặng, giao dịch trên thị trường vì vậy suy yếu.

Báo cáo của Hội môi giới bất động sản Việt Nam về thị trường trong Quý III/2021 và 9 tháng qua chỉ rõ, tổng lượng sản phẩm chào bán trên thị trường cả nước đạt 35.852 sản phẩm, giao dịch đạt 16.647 sản phẩm, tương đương tỉ lệ hấp thụ 40,9%.

Trong đó, phân khúc nhà ở chung cư số lượng lớn nhất với 7.120 sản phẩm (chiếm 48,6%), tiếp theo đó là đất nền 5.349 sản phẩm (chiếm 36,5%), và nhà ở thấp tầng 2.178 sản phẩm (chiếm 14,9%).



“Hoạt động giao dịch mua bán bất động sản trên thị trường bị ảnh hưởng vì không thể tiến hành gặp gỡ, trao đổi, giao nhận… trong khi đây là loại hàng hóa đặc biệt phải qua rất nhiều khâu kiểm nghiệm, pháp lý khi phát sinh giao dịch. Tuy nhiên, bởi lực cầu vẫn duy trì mạnh và sự nỗ lực tìm kiếm giải pháp bán hàng trong tình hình mới của các sàn giao dịch, nên mặc dù thị trường chịu nhiều ảnh hưởng nhưng số lượng giao dịch có thể nói là tương đối tốt” - Phó Chủ tịch Hội Môi giới bất động sản Việt Nam Nguyễn Văn Đính cho hay.

Toàn bộ nguồn cung trên thị trường bất động sản đa phần hàng tồn từ các Quý trước trước. Lượng cung cũng như dự án mới rất hạn chế và không có dấu hiệu cải thiện. Số lượng nguồn cung trên toàn thị trường đạt ngưỡng thấp nhất trong vòng 5 năm trở lại đây.

Đại diện một số sàn giao dịch tại 3 vùng: Bắc – Trung – Nam đều chung nhận định, trong những gam xám ảm đạm của thị trường, vẫn thấy có điểm sáng chấm phá, đó là: Bất động sản vẫn dành được nhiều sự quan tâm của khách hàng, nhà đầu tư ngay cả trong dịch bệnh. Đặc biệt là các dòng sản phẩm đất nền bởi đây luôn được coi là nơi lưu giữ tài sản an toàn và tiềm năng tăng giá cao. Khách hàng, nhà đầu tư bắt đã dần quen với việc tham dự các buổi chào bán, giới thiệu sản phẩm qua hình thức online, tuy tỷ lệ đăng ký đặt mua qua hình thức online chưa cao nhưng cũng tăng cao hơn so với thời điểm trước.

Báo cáo của Hội cũng đánh giá, mặc dù trong thời gian qua, bất động sản du lịch nghỉ dưỡng gần như tê liệt vì giãn cách xã hội, nhiều cơ sở du lịch không có doanh thu. Tuy nhiên, các dự án phát triển bất động sản du lịch – nghỉ dưỡng vẫn cho thấy những dấu hiệu khả quan. Lượng sản phẩm đang chào bán trên thị trường trong Quý II/2021 đạt 7.206 sản phẩm, giao dịch đạt 2,280 sản phẩm. Tương đương tỉ lệ hấp thụ 31,6 %. Một số tỉnh, thành phố ghi nhận có sản phẩm

chào bán gồm: Quảng Ninh, Thanh Hóa, Đà Nẵng, Quảng Nam, Phú Yên, Khánh Hòa, Bình Thuận, Phú Quốc... Trong đó, Quảng Ninh là khu vực có tỉ lệ hấp thụ tốt nhất.

Có thể nói, đây vẫn là dòng sản phẩm được các nhà đầu tư quan tâm và tìm kiếm đầu tư. Đặc biệt là các sản phẩm có pháp lý đầy đủ, rõ ràng, đáp ứng được các điều kiện và tiêu chuẩn về môi trường du lịch, nghỉ dưỡng, được đầu tư tốt về hạ tầng, vị trí giao thông thuận lợi và được đầu tư bởi các Chủ đầu tư có uy tín cao trên thị trường. Bên cạnh đó, các nhà đầu tư vẫn luôn tin tưởng vào sự phát triển kinh tế du lịch ở Việt Nam sẽ cất cánh và thăng hoa vào những năm tới.



Bên cạnh đó, các chuyên gia và doanh nghiệp đầu tư kinh doanh bất động sản vẫn còn nhiều lo ngại về việc thị trường vẫn chịu áp lực tăng giá do nguồn cung thấp, giá đất (giải phóng mặt bằng), thuế đất, nguyên vật liệu - thiết bị, nhân công... đều tăng cao từ đầu năm đến nay.

Nhưng thị trường vẫn có "điểm sáng" đó là phân khúc bất động sản công nghiệp, dự báo tiếp tục duy trì tỷ lệ lấp đầy cao, nhà ở cho thuê, dịch vụ quanh khu công nghiệp đã hoạt động sẽ ổn định trở lại trong quý IV/2021.

Cụ thể theo Hội môi giới bất động sản Việt Nam, mặc dù Quý III/2021 bị ảnh hưởng nặng nề bởi Covid -19, nhưng hầu hết các khu công nghiệp vẫn duy trì hoạt động sản xuất bình thường. Ngoài trừ một số tỉnh thành, thành phố có số ca lây nhiễm lớn và phải thực hiện giãn cách theo chỉ thị 16. Giá cho thuê mặt bằng nhìn chung không biến động nhiều so với kỳ trước. Ảnh hưởng của thị trường bên ngoài, xung quang các khu công nghiệp, nhà cho công nhân thuê bị

trả lại nhiều, ước trên 30%. Chủ cho thuê phải hỗ trợ giá trung bình 20-30% cho các đối tượng còn thuê. Bất động sản cung cấp dịch vụ không thiết yếu phục vụ xung quanh khu công nghiệp không thể hoạt động.

Tổng thư ký Hội môi giới bất động sản Việt Nam Nguyễn Văn Đính dự báo, tháng 10/2021, nhiều thành phố lớn và nhiều địa phương trên cả nước hoàn thành cơ bản tiêm vắc-xin cho đối tượng từ 18 tuổi, cùng với việc sàng lọc cách ly người lây nhiễm Covid -19, tạo ra nhiều khu vùng xanh an toàn. Cũng là lúc các địa phương gỡ dần các biện pháp hạn chế chống dịch đồng thời kích hoạt trở lại các hoạt động sản xuất và phát triển kinh tế trong bối cảnh bình thường mới. Điều này cũng đồng nghĩa là khôi phục lại các hoạt động phát triển dự án và thị trường giao dịch bất động sản.

“Nhưng theo dự báo, nguồn cung trên thị trường không có nhiều cải thiện, các dự án đang hoàn thiện thủ tục chuẩn bị đầu tư (số lượng rất lớn) chắc chắn vẫn gặp nhiều khó khăn chưa thể tham gia thị trường. Nguồn cung đất nền phân lớn không nằm ở dự án được phê duyệt quy hoạch mà chủ yếu ở dự án đấu giá của địa phương và nhà đầu tư nhỏ lẻ. Giá bất động sản quý IV sẽ được điều chỉnh tương đương cùng kỳ năm 2020. Những dự án vẫn giữ giá như đầu quý II/2021 chắc chắn tỷ lệ hấp thụ thấp” - ông Nguyễn Văn Đính nhận định.

Khánh Yên