TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

"Giá đất cuối năm 2023 sẽ nhẹ nhàng đi lên"...

19:47 12/07/2023

Đó là nhận định của các chuyên gia về thị trường bất động sản trong hai quý cuối năm 2023. Theo đó, nửa cuối năm 2023 là thời điểm thị trường bất động sản có thể bật trở lại từ điểm đáy và sẽ nhẹ nhàng đi lên. Nhu cầu nhà ở vẫn tập trung vào phân khúc giá cả vừa túi tiền, phục vụ mục đích ở thực.

Thị trường bất động sản nhiều tín hiệu tích cực

Báo cáo mới đây của Bộ Xây dựng và nhiều đơn vị nghiên cứu đều cho thấy, thị trường bất động sản quý II tiếp tục đối mặt với khó khăn. Trầm lắng và ảm đạm vẫn là trạng thái chung mang tính phổ biến trên thị trường.

Theo thống kê của Bộ Xây dựng, chỉ tính riêng 2 thành phố lớn là Hà Nội và TP Hồ Chí Minh đã có khoảng 400 dự án đang trong tình trạng "bất động" vì vướng các thủ tục pháp lý. Trong số đó, tại TP Hồ Chí Minh có 156 dự án bị ách tắc kéo dài rất nhiều năm nhưng chưa được giải quyết.

Các chuyên gia cùng chung đánh giá những chính sách mà Chính phủ ban hành thời gian qua rất đúng và trúng với những gì mà cộng đồng doanh nghiệp hiện nay đang cần. Thế nhưng, dù đã có trợ lực chính sách nhưng thị trường bất động sản vẫn chưa thể hồi phục như kỳ vọng.

Dù nhận định thị trường sẽ còn phải đối mặt nhiều khó khăn nhưng nhiều chuyên gia cho rằng, so với 6 tháng cuối năm 2022 và quý I năm nay, quý II vừa qua đã có thêm nhiều sắc màu tươi sáng hơn.

Ông Nguyễn Quốc Anh - Phó tổng giám đốc Batdongsan.com.vn - cho biết, sau đợt sụt giảm mạnh gần 9 tháng qua, chỉ số mức độ quan tâm bất động sản trên cả nước đã tăng nhẹ 1% trong quý II. Tại TP Hồ Chí Minh, nhu cầu giao dịch dần phục hồi tốt ở loại hình căn hộ và nhà riêng bán.

Một số thị trường tỉnh như Bắc Ninh, Bắc Giang, Quảng Ninh, Thái Bình ở phía Bắc hay Long An, Bình Dương ở phía Nam đang dần phục hồi nhu cầu tìm kiếm nhà đất sau thời gian dài suy giảm.

"Tình hình kinh tế vĩ mô thế giới đang có những dấu hiệu ổn định. Lạm phát được kiểm soát, lãi suất và tỷ giá dần ổn định từ giữa năm nay. Nền tảng kinh tế hiện tại của Việt Nam vẫn còn rất tốt, thị trường vẫn có làn sóng nhà đầu tư nước ngoài dịch chuyển sang đầu tư ở Việt Nam", ông Quốc Anh nêu và nhận định, những tín hiệu vĩ mô vẫn đang hướng đến sự phục hồi và "đảo chiều" cho thị trường bất động sản.

Đáng chú ý về chính sách "tháo gỡ" khó khăn cho thị trường bất động sản, được sự chỉ đạo của Chính phủ, trong 6 tháng qua Ngân hàng Nhà nước đã 4 lần giảm lãi suất điều hành. Nút thắt lãi suất chính là vấn đề được thị trường quan tâm. Nếu giảm được lãi suất huy động sẽ giảm được lãi suất cho vay, kỳ vọng sẽ phục hồi mạnh mẽ.

Đặc biệt, Chính phủ và nhiều tỉnh, thành như TP Hồ Chí Minh đã thành lập tổ công tác để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án bất động sản. Những hành động thiết thực này thể hiện quyết tâm rất lớn của Chính phủ trong việc thúc đẩy sự phát triển bất động sản này trở về trạng thái hồi phục và phát triển.



Nếu giảm được lãi suất huy động sẽ giảm được lãi suất cho vay, kỳ vọng sẽ phục hồi thị trường bất động sản mạnh mẽ (Ảnh minh họa)

Giá đất rục rịch tăng trở lại?

Về thị trường bất động sản thời gian tới, nhiều đơn vị nghiên cứu dự báo , trong 2 quý cuối năm nay, thị trường bất động sản nói chung khó có sự bùng nổ về nguồn cung do áp lực bối cảnh kinh tế. Tuy nhiên, thị trường đang dần "thẩm thấu" những thay đổi tích cực về chính sách thời gian qua.

Theo đó, nửa cuối năm 2023 là thời điểm thị trường bất động sản có thể bật trở lại từ điểm đáy và sẽ nhẹ nhàng đi lên. Nhu cầu nhà ở vẫn tập trung vào phân khúc giá cả vừa túi tiền, phục vụ mục đích ở thực.

Theo chuyên gia kinh tế Cấn Văn Lực, phải từ quý IV năm nay, đà phục hồi của thị trường mới rõ nét hơn. Bởi đây cũng là thời điểm những chính sách gỡ vướng cho thị trường phát huy hiệu quả.

Cụ thể, theo ông Lực, nửa cuối năm nay vẫn cần đẩy nhanh việc rà soát và có giải pháp tháo gỡ vướng mắc các dự án bất động sản; đẩy nhanh giải ngân đầu tư công, chương trình phục hồi, phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân... Trong đó, cần chú trọng điều tiết cung - cầu bất động sản.

Về phía doanh nghiệp, ông Lực cho rằng, để tự "cứu mình", các đơn vị cần có kế hoạch cụ thể, khả thi thanh toán nợ trái phiếu doanh nghiệp đáo hạn, nhất là giai đoạn 2023-2024. Ngoài ra, doanh nghiệp cần hạn chế đầu tư dàn trải, hướng tới minh bạch, chuyên nghiệp.

Còn theo bà Đỗ Thu Hằng - Giám đốc cấp cao bộ phận tư vấn và nghiên cứu Savills Hà Nội - cần có sự kết hợp đồng bộ nhiều giải pháp từ chính sách pháp luật, hoàn thiện hóa các luật: Đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản..., đến hỗ trợ bổ sung nguồn cung mới và định hướng rõ ràng cho thị trường; rút ngắn thời gian xem xét, phê duyệt các dự án.

Đồng thời, theo bà Hằng cần có chính sách giá đất, tiền sử dụng đất, tiền thuê đất... hài hòa lợi ích chung, hướng đến phát triển thị trường ổn định, bền vững; chính sách tín dụng được tính đến một cách linh hoạt, hợp lý. Bên cạnh đó, cần đẩy mạnh phát triển hạ tầng giao thông tiện ích giúp người dân dễ dàng di chuyển giữa các khu vực, tạo sự linh hoạt, phát huy tối đa nguồn cầu về nhà ở.

Hồng Nhung *(T/h)*