

Giá nhà tăng, cung khan hiếm, thời của các doanh nghiệp nhà ở xã hội đang đến?

10:07 04/10/2024

Hà Nội, TP. HCM và các tỉnh lân cận đều đang đối mặt với tình trạng thiếu hụt nguồn cung nhà ở. Trong bối cảnh khan hiếm đó, giá nhà liên tục thiết lập mặt bằng giá mới, đẩy ước mơ có nhà của người dân đô thị ra xa. Chính vì thế, cần một giải pháp tổng thể, trong đó tạo lập được số lượng lớn nhà ở với giá phải chăng để đáp ứng nhu cầu an cư của người dân là nhu cầu cấp thiết.

Nguồn cầu nhà ở “khổng lồ”

Trong giai đoạn 2019-2023, giá bất động sản tại Hà Nội tăng trung bình 6%/năm và tại TP. HCM là 3%/năm, trong khi thu nhập cá nhân chỉ tăng lần lượt 4% và 3%. Khoảng cách ngày càng lớn này khiến việc sở hữu nhà trở nên khó khăn hơn bao giờ hết đối với nhiều người dân.

Bên cạnh đó, các rào cản pháp lý, vấn đề của các nhà phát triển và sự chậm trễ trong việc ban hành các chính sách hỗ trợ nhà ở đã khiến tình hình trở nên phức tạp hơn.

Một thị trường bất động sản phát triển bền vững thường có sự đa dạng về phân khúc, đặc biệt là các sản phẩm hạng B và C. Tuy nhiên, tại cả Hà Nội và TP. HCM, nguồn cung các loại hình nhà ở này lại đang thiếu hụt nghiêm trọng. Nhu cầu về khoảng 50.000 căn hộ mỗi năm, chủ yếu đến từ người dân có thu nhập trung bình và các hộ gia đình trẻ, vẫn chưa được đáp ứng đầy đủ.

Theo bà Giang Huỳnh, Giám đốc Bộ phận Nghiên cứu và S22M tại Savills, cả TP. HCM và các tỉnh lân cận như Bình Dương, Đồng Nai, Long An đều đang đối mặt với tình trạng thiếu hụt nguồn cung nhà ở. Trong tương lai gần, TP. HCM sẽ chứng kiến sự gia tăng của các dự án cao cấp, trong khi nguồn cung nhà ở giá rẻ lại hạn chế. Ngược lại, Hà Nội sẽ tập trung phát triển các dự án hạng B.

“Sự mất cân đối này là do nhiều yếu tố, bao gồm tăng trưởng thu nhập, quỹ đất hạn hẹp và chi phí đất đai tăng cao, cùng với các thủ tục hành chính phức tạp trong việc cấp phép cho các dự án phát triển mới”, bà Giang cho biết.



Bối cảnh thị trường đang đặt ra cơ hội cho các doanh nghiệp làm nhà ở xã hội. Ảnh minh họa

Loạt trợ lực về hạ tầng và chính sách

Với khoản đầu tư công vào cơ sở hạ tầng chiếm khoảng 6% GDP, Chính phủ đang triển khai nhiều dự án lớn như xây dựng đường bộ, cầu cống, sân bay và cảng biển. Đồng thời, bà Giang cho biết Luật Đất đai sửa đổi đã tạo điều kiện thuận lợi hơn cho việc triển khai các dự án này. Mục tiêu chính của các dự án này là cải thiện kết nối giao thông giữa các tỉnh thành, rút ngắn khoảng cách địa lý và thời gian di chuyển, đặc biệt là giữa các khu vực trung tâm đô thị và vùng ven. Nhờ đó, sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho phát triển kinh tế - xã hội và thu hút đầu tư.

“Mô hình phát triển theo định hướng giao thông công cộng (TOD), điển hình là hệ thống metro, đã và đang chứng minh hiệu quả trong việc giải quyết vấn đề giao thông và cung cấp nhà ở. Nhờ việc tập trung phát triển các khu vực xung quanh các tuyến metro, mật độ xây dựng tăng lên, tạo điều kiện thuận lợi cho việc đi lại và kết nối giữa các khu vực. Đồng thời, việc khai thác quỹ đất dọc theo các tuyến metro cũng giúp giảm chi phí đầu tư, từ đó tạo ra nhiều lựa chọn nhà ở giá cả phải chăng hơn cho người dân”, chuyên gia Savills nói thêm.

Cũng theo bà Giang Huỳnh, để giảm áp lực về quỹ đất và chi phí đô thị, Hà Nội và TP. HCM đang hướng tới mở rộng đô thị ra các tỉnh lân cận như Bình Dương và Bắc Ninh. Việc đầu tư mạnh vào cơ sở hạ tầng giao thông đã tạo điều kiện thuận lợi cho quá trình này, giúp các khu vực ngoại thành trở nên hấp dẫn hơn đối với nhà đầu tư và người dân.

Bà cũng cho rằng việc ban hành các luật mới như Luật Đất đai 2024, Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 và Luật Nhà ở 2023 được kỳ vọng sẽ tạo ra những chuyển biến tích cực trên thị trường bất động sản. Các quy định pháp luật mới này hứa hẹn sẽ cải thiện hiệu quả sử dụng đất, đơn giản hóa thủ tục hành chính và tạo điều kiện thuận lợi hơn cho các nhà đầu tư tham gia vào thị trường.

“Đặc biệt, Luật Nhà ở 2023 đã đơn giản hóa quy trình mua bán nhà, đồng thời đưa ra những quy định rõ ràng về sở hữu nhà ở của người nước ngoài. Theo đó, người nước ngoài có thể sở hữu tối đa 30% tổng số căn hộ trong một tòa nhà và không quá 250 căn nhà trong một phường. Thời hạn sở hữu là 50 năm và có thể gia hạn thêm. Tuy nhiên, trường hợp kết hôn với công dân Việt Nam, người nước ngoài được phép sở hữu nhà ở vĩnh viễn”, bà Giang dẫn chứng.

Để giải quyết vấn đề thiếu hụt nhà ở và ngăn chặn tình trạng đầu cơ đất, Luật Kinh doanh Bất động sản 2023 đã đưa ra quy định cấm phân lô đất ở tại các đô thị lớn từ ngày 31/1/2025. Đồng thời, Luật Nhà ở 2023 cũng có những điều chỉnh quan trọng, tập trung vào việc phát triển nhà ở tại các đô thị chính.

Bên cạnh đó, quy định bắt buộc dành 20% diện tích đất cho các dự án thương mại đã được bãi bỏ, mở ra cơ hội cho các nhà đầu tư chuyển đổi phần diện tích này để xây dựng nhà ở xã hội. Các nhà đầu tư nhà ở xã hội sẽ được hưởng nhiều ưu đãi hấp dẫn như miễn phí sử dụng đất, không phải đóng tiền thuê đất và có cơ hội tiếp cận nguồn vốn vay với lãi suất ưu đãi.

Cơ hội cho các chủ đầu tư NOXH

Để giải quyết bài toán nhà ở vừa đủ và khả năng chi trả của người dân, chuyên gia Savills cho rằng, chúng ta cần một giải pháp tổng thể, kết hợp sức mạnh của cả khu vực công và tư. Không một bên nào đơn lẻ có thể giải quyết vấn đề nan giải này.

Trong bối cảnh ngân sách nhà nước có giới hạn và lãi suất tăng cao, việc tài trợ cho các dự án nhà ở xã hội gặp nhiều khó khăn. Đồng thời, khu vực tư nhân cũng đối mặt với áp lực lạm phát về chi phí đầu vào. Chính vì vậy, sự hợp tác hiệu quả giữa hai bên là điều cấp thiết.

Các mục tiêu toàn cầu về giảm khí thải carbon cũng làm tăng tính cấp bách của vấn đề. Trong khi đó, các nhà cung cấp nhà ở giá rẻ có thể giúp đạt được những mục tiêu này bằng cách cải tạo các tài sản hiện có hoặc chuyển đổi các tài sản không còn phù hợp, như văn phòng bỏ trống hoặc trung tâm thương mại, với sự hỗ trợ của các quy định và quy hoạch thuận lợi.

Thêm vào đó, việc tăng mật độ xây dựng và quy hoạch hiệu quả sẽ đóng vai trò quan trọng trong việc cung cấp nhà ở giá cả phải chăng.

Chính vì thế, chuyên gia Savills cho rằng, chính quyền thành phố nên có những chính sách khuyến khích mạnh mẽ để các chủ sở hữu đất cùng hợp tác, tạo ra những khu dân cư mới bền vững. Bằng cách tận dụng tối đa diện tích đất, kết hợp với các tiện ích chung và không gian xanh, chúng ta có thể giải quyết phần nào bài toán nhà ở đang ngày càng cấp bách.

Sự phối hợp chặt chẽ giữa chính quyền và các nhà đầu tư sẽ là chìa khóa để đưa những ý tưởng này thành hiện thực.

Thùy An