

Giám đốc Phát triển Kinh doanh OneHousing chỉ ra cơ hội đầu tư BĐS trong bối cảnh Luật mới

16:15 05/01/2024

Luật Kinh doanh Bất động sản & Luật nhà ở được Quốc hội thông qua vào cuối 2023 là một bước tiến nhằm đảm bảo và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển minh bạch, lành mạnh. Phóng viên đã có cuộc trao đổi với ông Trần Quang Trung - Giám đốc Phát triển Kinh doanh của OneHousing chia sẻ những thay đổi tác động đến người mua nhà và cách nhận diện cơ hội đầu tư BĐS trong bối cảnh mới.



Giám đốc Phát triển Kinh doanh OneHousing Trần Quang Trung

Quốc hội khóa 15 đã thông qua Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản mới, luật sư có thể nói về những thay đổi quan trọng trong lần sửa đổi này? với những thay đổi này, chủ đầu tư sẽ phải đối diện với những tiêu chí khắt khe hơn - như cần có những năng lực mạnh hơn về tài chính, khả năng triển khai dự án cũng như là khả năng hoàn

thiện pháp lý dự án?

Nếu như nhìn vào những thay đổi của Luật Kinh doanh BĐS và Luật Nhà ở sửa đổi, chúng ta nhìn thấy rõ ràng nổi trội lên 3 vấn đề. Một là, giải quyết vấn đề minh bạch hóa thị trường, thông tin. Thứ hai là thiên về bảo vệ các bên tham gia, thứ ba góp phần thúc đẩy thị trường phát triển theo hướng bền vững hơn.

Vì vậy, để phù hợp với sự thay đổi này, doanh nghiệp sẽ phải chuẩn bị cho mình những năng lực để phù hợp, đặc biệt là các năng lực liên quan đến khả năng hoàn thiện về pháp lý và năng lực tài chính.

Vì nếu như đã siết quy định rõ về chủ đầu tư dự án BĐS chỉ được thu tiền đặt cọc không quá 5% giá bán, có nghĩa doanh nghiệp phải có năng lực tài chính vững chắc hơn, năng lực triển khai thi công tốt hơn. Để đảm bảo được bàn giao nhà đúng thời gian, doanh nghiệp không bị thiệt hại về việc vi phạm hợp đồng vì đã có chứng thư bảo lãnh của ngân hàng, và thu được tiền của người mua nhà theo đúng tiến độ thanh toán.

Với luật mới, từ nay đến trước khi đưa vào ban hành áp dụng từ 1/1/2025, tôi cho rằng chỉ những chủ đầu tư nào có dự án sẵn sàng về hồ sơ pháp lý, có năng lực triển khai, có năng lực tài chính và đương nhiên phải ở phân khúc mà thị trường có thể hấp thụ được năm 2024, đây là thời cơ cực kỳ quý báu cho các chủ đầu tư này ra hàng trong giai đoạn đầu của năm 2024.

Khi luật ngày càng hoàn thiện, tăng tính bảo vệ cho người mua nhà đồng thời cũng trao cơ hội lành mạnh cho những chủ đầu tư tốt, dự án tốt. Ông Trung có gợi ý những chỉ dấu cho người mua BĐS trong thời điểm này?

Ở đây chúng ta đang nói đến câu chuyện BĐS hình thành trong tương lai. Đã là hình thành trong tương lai, bản chất người mua nhà (bao gồm người dân mua để ở và đầu tư) đặt niềm tin, tiền của họ vào trong tay của chủ đầu tư. Trước đây khi luật chưa rõ ràng, nhiều chủ đầu tư lách luật, hoặc áp dụng luật nhưng năng lực triển khai không có, năng lực tài chính yếu, dòng tiền gãy thì xảy ra các vấn đề tranh chấp.

Trong 1 năm trở lại đây, với những biến động của thị trường BĐS đã lộ diện rõ đâu là chủ đầu tư uy tín và đâu là chủ đầu tư không uy tín. Chúng ta thấy rằng, chỉ các chủ đầu tư có năng lực triển khai dài hơi, quản trị dòng tiền tốt và có hồ sơ pháp lý dự án chuẩn chỉ ngay từ đầu mới có thể ra hàng và đó là cơ hội của họ.

Theo tôi, năng lực chủ đầu tư thì không chỉ dừng ở việc họ bàn giao cho mình xong mà sẽ là sự đồng hành trong suốt quá trình cư dân về ở. Triển khai xây dựng dự án chỉ mất tầm hơn 2 năm, lâu thì đến vài năm nhưng việc đáp ứng được kỳ vọng của người dân để hình thành được cư dân hay không? đảm bảo được các tiện ích đáp ứng những tiêu chí mà người bán hàng đã hứa với khách hàng trong quá trình bán hàng hay không? Rồi đến việc nâng trải nghiệm người dân tại đó, đáp ứng tiêu chuẩn vận hành, dịch vụ với căn hộ chung cư thì cần đến chục năm để kiểm chứng.

Tôi biết có những chủ đầu tư dự án từ Bắc chí Nam ví dụ như Vinhomes, Masterise Homes họ vẫn ra hàng, vẫn bàn giao hàng loạt dự án đúng tiến độ. Tôi nghĩ bước sang năm 2024, sự đào thải doanh nghiệp trong lĩnh vực BĐS sẽ tiếp tục còn mạnh mẽ hơn nữa, bởi vì có những chủ đầu tư sẽ rơi vào tình trạng không làm cũng chết mà làm cũng chết.

Vẫn là câu chuyện về sự đào thải, thưa ông Trung, việc phân lô bán nền cũng được siết chặt trong luật mới. Thị trường sẽ chịu những tác động như thế nào?

Phân lô bán nền trước đây tạo ra loại BĐS ba không, đó là: không hạ tầng, không hình thành dân cư, không khai thác cho thuê được dẫn đến vấn đề đọng vốn của nhà đầu tư khi thị trường có biến động. Nhưng khi đô thị hóa, thì từ Ủy ban nhân dân cấp huyện, cấp tỉnh sẽ quy định rõ một năm sẽ cần sử dụng bao nhiêu đất và tương ứng mật độ dân cư là bao nhiêu. Phân lô bán nền lại không áp những tiêu chí như vậy.

Vì thế, một khi siết chặt việc phân lô đồng nghĩa loại hình này tại các thành phố sẽ bị “hết cửa”, nguồn cung sẽ bị thu hẹp, khách hàng mua bán đất nền cũng ít nhiều giảm sút do không dễ tiếp cận và tìm kiếm sản phẩm như trước đó.



Việc phân lô bán nền cũng được siết chặt trong luật mới

Tuy nhiên với những thay đổi như vậy thì ông có nghĩ nhà đầu tư sẽ thay đổi dòng tiền không? Nếu trong tầm tài chính hạn chế, giờ đây họ sẽ tìm đâu sự lựa chọn tốt hơn?

Phân lô bán nền phát triển ở giai đoạn nóng, đặc biệt là cuối năm 2021, trước khi thị trường bị gãy thì giá đất phân lô bán nền đã được đẩy lên rất cao nhưng tính thanh khoản gần như không có, nên loại hình này chứa đựng nhiều yếu tố đầu cơ, nhà đầu tư mua đất bỏ đó chờ tăng giá trong tương lai, bản chất là đầu cơ chứ không có yếu tố dòng tiền.

Khi thị trường biến động, người ta sẽ tập trung vào những phân khúc phục vụ cho nhu cầu thật. Tại các thành phố lớn như Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh là phân khúc căn hộ chung cư, các loại nhà phố, thổ cư... đáp ứng nhu cầu ở thật cho người dân. Thời gian vừa qua nhiều chủ đầu tư cũng đã đưa ra chính sách kích cầu rất tốt giúp người mua nhà như các chính sách về chiết khấu, giảm số tiền mỗi đợt đóng, ưu đãi về lãi suất và tăng thời gian thanh toán giúp khách hàng giảm áp lực tài chính và có thể tiếp cận được những sản phẩm bất động sản tốt hơn. Cuối cùng mua BĐS cũng chỉ hướng đến 2 mục đích mua để ở và mua để đầu tư. Nếu mua đầu tư, nhà đầu tư cần quan tâm đến hai thứ, một là liên quan đến giá vốn, tức là giá vốn mình bỏ ra 1 đồng thì trong tương lai có lãi không? Thứ hai là liên quan đến dòng tiền, mình mua BĐS đó mình có khai thác được dòng tiền hay không?

Cảm ơn ông về những chia sẻ rất hữu ích!

