

Năm 2019: Giá đất ở sẽ tăng trưởng như thế nào?

14:44 17/01/2019

Theo ông Nguyễn Văn Đính, Tổng Thư ký Hội Môi giới BĐS Việt Nam dự báo giá đất ở dự kiến sẽ tăng trên 10% so với năm 2018, giá căn hộ ở phân khúc trung cấp và bình dân có thể tăng 3-5%, phân khúc cao cấp do lượng cung khan hiếm sẽ tăng trên 5%.

Bất động sản nhà ở năm 2018, nguồn cung trên cả nước đạt 174.504 sản phẩm, trong đó chung cư là 108.305 sản phẩm đất nền là 40.182 sản phẩm, biệt thự liền kề nhà phố là 26.017 sản phẩm. Lượng giao dịch cả nước đạt 112.502 giao dịch, trong đó chung cư đạt 72.176 giao dịch, đất nền đạt 25.116, biệt thự liền kề nhà phố đạt 15.210 giao dịch.

Về thị trường bất động sản nghỉ dưỡng Condotel, nguồn cung Condotel chiếm tỷ trọng lớn nhất là Khánh Hoà với 26,2%, theo sau là Quảng Ninh với 19,1%, Đà Nẵng chiếm 14,2%.

Lượng giao dịch Condotel quý I/2018 đạt 2.038 sản phẩm, quý II tăng lên 2.241 sản phẩm, quý III giảm xuống 989 sản phẩm do tâm lý e ngại khung pháp lý chưa rõ ràng của người mua nhà. Tuy nhiên, quý IV đã tăng lên tới 2.581 giao dịch cho thấy niềm tin của nhà đầu tư tốt trở lại. Năm 2018, theo thống kê của ngành du lịch, khách du lịch tăng rất mạnh, so với 2017 tăng 20% cả trong và ngoài nước. Sản phẩm Condotel cao cấp là sản phẩm được khách quốc tế lựa chọn rất nhiều, đây là con số tạo niềm tin cho nhà đầu tư nhỏ lẻ ở thị trường bất động sản nghỉ dưỡng.

Theo ông Nguyễn Văn Đính, Tổng Thư ký Hội Môi giới BĐS Việt Nam, thị trường Bất động sản Việt Nam năm 2018 nhìn chung ổn định, phát triển đồng đều trên mọi phân khúc. Nguồn cung năm 2018 tăng trưởng tốt thể hiện niềm tin vào thị trường của các nhà phát triển Bất động sản. Lượng giao dịch tăng cao, tỉ lệ hấp thụ tốt. Nhu cầu mua nhà chủ yếu là nhu cầu thật. Giá Bất động sản không có nhiều biến động, không xuất hiện hiện tượng thị trường ảo hoặc bong bóng.

Dự báo năm 2019, ông Đinh cho biết, tại thị trường Hà Nội, nguồn cung chủ đạo tiếp tục là dòng sản phẩm căn hộ. Trong đó phân khúc trung cấp tiếp tục chiếm tỉ trọng lớn nhất, tiếp theo là phân khúc bình dân, phân khúc cao cấp và siêu cao cấp sẽ khan hiếm hơn.

Nguồn cung sản phẩm Bất động sản phần lớn từ các Dự án tại khu vực Hà Đông, Gia Lâm, Long Biên, Đông Anh và Từ Liêm. Sản phẩm Đất nền sẽ bùng nổ mạnh hơn so với năm 2018. Chủ yếu từ khu vực Hà Đông, Gia Lâm và Đông Anh.

Nền kinh tế Thủ đô tiếp tục ổn định và phát triển tốt nên nhu cầu mua và đầu tư dự án Bất động sản vẫn duy trì ở mức cao. Tỉ lệ hấp thụ các dự án Bất động sản năm 2019 có thể cao hơn năm 2018.

Giá tổng thể căn hộ ở mọi phân khúc nhỏ hơn 2 tỷ/căn hộ sẽ chiếm tỉ trọng giao dịch thành công lớn nhất. Về giá nhà đất, giá đất ở dự kiến sẽ tăng trên 10% so với năm 2018, giá căn hộ ở phân khúc trung cấp và bình dân có thể tăng 3-5%, phân khúc cao cấp do lượng cung khan hiếm sẽ tăng trên 5%.

Tại thị trường TP. HCM, ông Đinh đưa ra dự báo, triển các tuyến đường liên kết các vùng ngoại thành với nhau, các vùng với trung tâm thành phố,... kéo theo đó là sự phát triển của thị trường BĐS. Tuy nhiên hiện nay, TP Hồ Chí Minh đang trong quá trình rà soát lại việc phê duyệt các dự án trước đây. Bởi vậy, nguồn cung từ các dự án đã hoàn thành thủ tục chuẩn bị đầu tư bị hạn chế trong ngắn hạn. Dự báo 6 tháng đầu năm 2019, nguồn cung BĐS ra thị trường hạn chế, không có nhiều sản phẩm, 6 tháng cuối năm nguồn cung tăng mạnh trở lại, nâng tổng lượng cung cả năm xấp xỉ năm 2018.

Với các dự án đủ điều kiện bán hàng, nguồn cung tại TP.HCM năm 2019 phần lớn nằm ở phân khúc trung cấp, phân khúc bình dân dần khan hiếm, đặc biệt là cao cấp, siêu cao cấp do các dự án ở trung tâm bị rà soát, thu hồi. Mức giá căn hộ có thể tăng nhẹ.

Quỹ đất ngoại thành TP.HCM hiện nay vẫn còn khá nhiều và phong phú nên lượng cung đất nền cho TP.HCM năm 2019 tiếp tục ổn định, giá dự kiến tăng 10-15% so với năm 2018.

Nền kinh tế TP.HCM năm 2019 tiếp đà phát triển, nhu cầu mua nhà có xu hướng tăng so với năm 2018. Do nguồn cung hạn chế nên tỉ lệ hấp thụ có thể tăng, đạt trên 80%. Các căn hộ có diện tích vừa phải (từ 55-75m²) ở bất kì phân khúc nào sẽ là sự lựa chọn của đông đảo khách hàng.

Tại một số khu vực khác, ông Đính cho hay, các tỉnh khu vực xung quanh Hà Nội và TP.HCM, các tỉnh miền Trung từ Thanh Hoá đến Bình Thuận đều đang trong thời kỳ đầu tư phát triển kinh tế, phát triển công nghiệp và đô thị rất mạnh mẽ. Nên chắc chắn vẫn sẽ tiếp tục ổn định và phát triển thị trường BĐS trong năm 2019.

Các tỉnh cần xem xét phân bổ hợp lý theo giai đoạn việc phê duyệt phát triển mới các dự án BĐS, tránh phê duyệt ồ ạt, tạo dư thừa lớn nguồn cung BĐS tại một số địa phương.

Ngược lại với tình trạng trên, ở một vài địa phương khác, do tâm lý e ngại thanh tra, nên dừng và hạn chế phê duyệt hồ sơ thủ tục phát triển dự án BĐS. Làm mất cân đối cung cầu thị trường BĐS địa phương. Hai trạng thái trên sẽ xảy ra ở một số địa phương trong năm 2019. Làm ảnh hưởng không tốt cho thị trường BĐS tại một số khu vực.

Đất nền tại các địa phương tiếp tục là sản phẩm chủ đạo. Một số địa phương có đầu tư hạ tầng đô thị tốt, sẽ xuất hiện cả sản phẩm shophouse. Căn hộ thương mại có giá rẻ và nhà ở xã hội sẽ vẫn chiếm tỷ trọng lớn trong dòng sản phẩm căn hộ tại các địa phương.

Giá đất nền tại các tỉnh sẽ tăng trong biên độ từ 10 – 15% trong năm 2019. Giá căn hộ thương mại tại các tỉnh, thành phố không thuộc diện đô thị đặc biệt chỉ giao động từ 10 -15 triệu đồng/m².

Tiếp tục xuất hiện các hiện tượng tự san lấp đất nông nghiệp, đất rừng. Nhằm lập các dự án phân lô bán nền trái quy định. Chính quyền các địa phương cần phải giám sát và xử lý ngăn chặn. Các nhà đầu tư phải hết sức cảnh giác và không nên tham gia.



Khu vực Phú Quốc, Vân Đồn sẽ không còn hiện tượng sốt nóng, ảo, bong bóng. Nhưng sẽ tăng trưởng rất tốt nhờ có những yếu tố thuận lợi cho phát triển du lịch và nhiều điểm cộng vì đã có sự đầu tư rất mạnh vào hệ thống hạ tầng của cả nhà nước, của cộng đồng Doanh nghiệp.

Ông Đính cũng nhận định: “Năm 2019 xuất hiện nhiều hơn các thương vụ mua bán, chuyển đổi chủ đầu tư các dự án BĐS”.

Về thị trường Condotel, ông Đính dự báo: “Đà Nẵng và Nha Trang sẽ giảm nhiệt phát triển mới các dự án BĐS nghỉ dưỡng do đã phê duyệt nhiều nguồn cung và đang có hoạt động thanh tra, rà soát của chính phủ”.

Nhiều dự án BĐS nghỉ dưỡng mới sẽ tiếp tục được phát triển và đưa ra thị trường nhiều nguồn hàng. Trong đó phân bổ đều cho 2 dòng hàng là căn hộ nghỉ dưỡng và biệt thự nghỉ dưỡng. Những vùng có tỷ trọng hàng mới nhiều nhất là Phú Quốc, Quảng Ninh và Bình Thuận.

“Do Việt Nam đang là quốc gia có lợi thế và cơ hội phát triển du lịch thuộc nhóm tốt nhất thế giới, thực tế tăng trưởng khách du lịch rất mạnh hằng năm, đặc biệt là du khách quốc tế vào Việt Nam. Nên chắc chắn sẽ tạo niềm tin và thúc đẩy hoạt động đầu tư của các nhà đầu tư nhỏ lẻ. Lượng giao dịch thành công năm 2019 về sản phẩm BĐS nghỉ dưỡng sẽ vượt năm 2018 khoảng trên 50%”, ông Đính nhấn mạnh.

Trúc Mai