

Những nút thắt chính sách được tháo gỡ, thị trường bất động sản 2024 liệu có "thăng hoa"?

06:53 28/01/2024

Các chuyên gia BĐS nhận định, nguồn cung, nguồn vốn, các 'nút thắt' phê duyệt dự án được khơi thông, nhất là 3 bộ Luật: Nhà ở, Kinh doanh bất động sản (BĐS), Đất đai sửa đổi được thông qua, sẽ tạo đà cho thị trường BĐS phục hồi nhanh từ năm 2024.

Bộ Xây dựng mong muốn các doanh nghiệp BĐS chủ động huy động vốn phát triển dự án

Bộ Xây dựng thống kê, hết năm 2023, nguồn vốn tín dụng BĐS đạt 2,75 triệu tỷ đồng, chiếm 21,4% tổng dư nợ nền kinh tế), ước tăng khoảng 6,75% so với năm 2022. Trong đó, cho vay nhà ở ước đạt 64%, còn lại là tín dụng kinh doanh BĐS chiếm khoảng 36%. Số doanh nghiệp kinh doanh BĐS thành lập mới là 4.725 đơn vị, giảm 45%; vốn đăng ký kinh doanh BĐS đạt 296.800 tỷ đồng, giảm 35%

Còn theo Hiệp hội BĐS Việt Nam năm 2023, ngành BĐS đã đạt 10/12 chỉ tiêu đề Chính phủ giao. Các chỉ tiêu như: Tăng trưởng ngành Xây dựng đạt 7,06%, tỷ lệ đô thị hóa đạt 42,7%, diện tích nhà ở bình quân cả nước đạt 26 m2 sàn/người... Cả nước có 68 dự án BĐS được cấp phép mới, quy mô gần 25.000 căn; 71 dự án hoàn thành xây dựng, quy mô hơn 29.000 căn và 197 dự án đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai. Riêng các dự án nhà ở xã hội (NOXH), năm 2023, cả nước đã có 44 dự án, quy mô 36.262 căn hoàn thành. Đối với giải ngân gói tín dụng 120.000 tỷ đồng cho NOXH, có 27 tỉnh, thành phố công bố danh mục 63 dự án đủ điều kiện vay ưu đãi...

Theo Thứ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Văn Sinh, mặc dù đã có những tín hiệu tích cực, nhưng năm 2023, thị trường BĐS vẫn đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức. Vì vậy, trong năm 2024, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã chỉ đạo các bộ, ngành, địa phương tiếp tục triển khai các giải pháp tháo gỡ khó khăn cho thị trường. Thực hiện Nghị quyết số 33/NQ-CP của Chính phủ; Công điện số 993/CT-TTg và Công điện số 1376/CT-TTg của Thủ tướng Chính phủ, năm 2024, Bộ Xây dựng sẽ tiếp tục hoàn thiện thể chế cho thị trường BĐS. Đặc biệt, tăng

cường khả năng giải ngân gói tín dụng 120.000 tỷ đồng các dự án NOXH, phấn đấu hoàn thành 130.000 căn NOXH để tăng nguồn cung, dẫn dắt thị trường BĐS.

Ngoài ra, để thị trường hồi phục nhanh, Bộ Xây dựng mong muốn các doanh nghiệp BĐS chủ động huy động vốn phát triển dự án cụ thể; giảm đòn bẩy tài chính, hạn chế đầu tư dàn trải; tập trung hoàn thành các dự án đang dang dở, nhất là các dự án NOXH, phân khúc nhà giá rẻ để tăng thanh khoản; các doanh nghiệp phải đảm bảo chất lượng sản phẩm khi trao đến tay khách hàng về pháp lý, chất lượng, thiết kế, hạ tầng, tiện ích, dịch vụ, giá thành... đáp ứng nhu cầu ở thật của người dân.

Thực hiện 5 giải pháp, tập trung tháo gỡ chính sách và thúc đẩy thị trường BĐS phát triển

Các chuyên gia BĐS nhận định, giai đoạn 2024 - 2025, các “nút thắt” phê duyệt dự án BĐS sẽ được giải quyết, thị trường BĐS sẽ phục hồi khi Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh BĐS, Luật Đất đai (sửa đổi) được triển khai đúng tiến độ và sẽ có hiệu lực trong nửa cuối năm 2024.

PGS.TS Nguyễn Kim Chung, nguyên Phó Viện trưởng Viện Nghiên cứu quản lý kinh tế Trung ương đã đưa ra 3 kịch bản cho thị trường BĐS năm 2024: Nếu các chính sách tác động đến thị trường không có gì đột biến, thị trường tiếp tục xu thế hồi phục chậm. Thị trường hồi phục nhanh và phát triển mạnh, đây là “kịch bản mong muốn”, nhưng cần 3 yếu tố hỗ trợ (vốn đầu tư nước ngoài vào thị trường tăng; các văn bản dưới luật của 3 bộ luật hoàn thành; các công cụ tài chính tiền tệ được nới lỏng. Thị trường BĐS thoái trào là điều các chủ đầu tư, nhà đầu tư không mong muốn, nếu không có nguồn lực và động lực để phát triển. Các kịch bản dựa trên dự báo sự phát triển của nền kinh tế, nguồn tiền đầu tư vào lĩnh vực BĐS gia tăng trong năm 2024.



Nhà ở xã hội vẫn là phân khúc được tập trung phát triển năm 2024
(Ảnh minh họa)

Ở góc độ quản lý Nhà nước, Thứ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Văn Sinh cho biết, Bộ sẽ tập trung thực hiện 5 giải pháp: Tập trung tháo gỡ chính sách và thúc đẩy thị trường BĐS phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững; hoàn thiện các văn bản hướng dẫn các luật vừa được thông qua; tăng cường khả năng tiếp cận vốn cho thị trường BĐS qua gói tín dụng 120.000 tỷ đồng; tập trung phát triển NOXH; triển khai hiệu quả Nghị quyết 33/CP về các giải pháp thúc đẩy thị trường BĐS.

Chia sẻ về các điểm mới của các bộ luật liên quan trực tiếp đến thị trường BĐS, TS. Cấn Văn Lực, chuyên gia kinh tế, Thành viên Hội đồng tư vấn chính sách tài chính quốc gia cho hay, chưa bao giờ cùng lúc, 4 bộ luật quan trọng về BĐS được sửa đổi, thông qua, đồng bộ, nhất quán các chính sách khơi thông nguồn lực phát triển thị trường. Thống kê, có 10 điểm mới của Luật Nhà ở sửa đổi, 13 điểm mới của Luật Kinh doanh BĐS sửa đổi và 8 điểm mới của Luật Đất đai sửa đổi, sẽ góp phần giải quyết những tồn đọng của thị trường thời gian qua.

Về vấn đề này Cục trưởng Cục Quản lý Nhà và Thị trường BĐS (Bộ Xây dựng), ông Hoàng Hải khẳng định, những quy định mới của các bộ luật vừa được Quốc hội thông qua sẽ những là bước tiến lớn về chính sách, tạo khung pháp lý quan trọng, hoàn thành sự mệnh cải cách những bất cập sau thời gian dài áp dụng. Đặc biệt là Luật Đất đai sửa đổi được thông qua được dư luận đánh giá phù hợp thực tiễn, bảo đảm được tính đồng bộ, thống nhất với các luật liên quan.

Phương Thảo (t/h)