

Rủi ro pháp lý có thể giảm nhiệt bất động sản năm Kỷ Hợi

13:00 11/02/2019

Việc rà soát pháp lý hàng loạt dự án tại TP. HCM sẽ khiến nguồn cung mới sụt giảm, thanh khoản kém, tâm lý thị trường đảo lộn.

Phó trưởng khoa Kinh doanh quốc tế - Marketing Đại học Kinh tế TP HCM, Huỳnh Phước Nghĩa cho biết rủi ro pháp lý là ẩn số đáng quan ngại năm Kỷ Hợi sau khi những diễn biến tiêu cực từng khuấy đảo thị trường năm 2018.

Các biến động pháp lý trong thời gian qua gồm có: tăng cường rà soát, thanh kiểm tra tình trạng pháp lý tại hàng loạt các dự án trên địa bàn thành phố. Đáng chú ý hơn cả là việc thành phố hạn chế cấp phép dự án mới trong giai đoạn 2018-2020, thậm chí những dự án trì trệ, "trùm mền" quá lâu có nguy cơ bị thu hồi.

Một diễn biến tác động xấu đến niềm tin thị trường cuối năm là UBND TP HCM công bố việc tạm dừng chuyển mục đích sử dụng 7 dự án nhà ở, phức hợp, thương mại của một doanh nghiệp lớn trên địa bàn, bất chấp các dự án này đã được xây dựng hoàn chỉnh, thậm chí dân đã vào ở và có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

Chuyên gia này phân tích, rủi ro pháp lý trên thị trường bất động sản đang chia làm 3 nhóm chính. Thứ nhất là rủi ro phát sinh trong quá trình chuyển mục đích sử dụng, đa số là những tài sản có nguồn gốc sở hữu nhà nước. Thứ hai là rủi ro trong quá trình điều chỉnh quy hoạch, thiết kế. Thứ ba là rủi ro do có yếu tố lừa đảo.

Cả 3 loại rủi ro này đang gia tăng trên thị trường bất động sản TP HCM kể từ nửa cuối năm 2018 và chưa có dấu hiệu dừng lại, thậm chí có thể leo thang trong 12-24 tháng tới. Nguyên nhân là do quá trình thanh kiểm tra pháp lý của các dự án trên địa bàn ngày càng căng thẳng và thành phố đã sẵn sàng cho kế hoạch hạn chế cấp phép dự án mới trong giai đoạn 2018-2020.



Thị trường bất động sản TP HCM

Ông Nghĩa dự báo rủi ro pháp lý sẽ làm thay đổi thị trường bất động sản theo chiều hướng đẩy kịch bản màu xám lên cao trào và tác động đa chiều đến các thành phần tham gia thị trường.

Tác động trước mắt của rủi ro pháp lý bất động sản là nguồn cung toàn thị trường sụt giảm, giá cả leo thang do chi phí tài chính và chi phí đầu vào (chủ yếu là quỹ đất) leo thang. Hệ lụy tiếp theo là các dự án có lợi thế thương mại càng lớn có nguy cơ xảy ra tranh chấp, khiếu kiện. Khách hàng giao dịch bất động sản năm 2019 sẽ yêu cầu chứng minh tình trạng pháp lý của dự án một cách khắt khe hơn. Tác động lâu dài, đáng quan ngại nhất chính là ảnh hưởng về tâm lý.

Đầu tiên là sẽ có nhiều doanh nghiệp bất động sản rơi vào tình thế khó khăn do không triển khai được dự án trong khi chi phí đã bỏ ra khá lớn hoặc các đơn vị môi giới tại Sài Gòn có thể "đói hàng", không có hàng để bán. Doanh số, doanh thu chịu nhiều áp lực sụt giảm.

Kế đến, các doanh nghiệp bất động sản niêm yết sẽ gặp khó khăn về việc công bố thông tin cũng như vướng những rào cản tâm lý nhất định trong việc huy động vốn trên sàn chứng khoán.

Tác động thứ ba là các hoạt động đầu tư bất động sản theo xu hướng đón đầu có thể bị đóng băng hoặc đứng giữa ngã ba đường khi biến động pháp lý ập tới.

Ngoài ra, thị trường thứ cấp (mua đi bán lại) sẽ bùng nổ tranh chấp về pháp lý, tạo nên sự trì trệ và mất niềm tin, ảnh hưởng trực tiếp đến thanh khoản và giảm nhiệt thị trường.

Tuy nhiên, Phó trưởng khoa Kinh doanh quốc tế - Marketing Đại học Kinh tế TP HCM tin rằng những biến động pháp lý không hoàn toàn mang ý nghĩa tiêu cực. Đây là cơ hội giảm nhiệt độ thị trường một cách cần thiết và kịp thời. Diễn biến này có tác dụng tích cực ở chỗ góp phần cân bằng lại thị trường nhiều nhóm lợi ích, chưa được chặt chẽ về mặt pháp lý.

Rủi ro pháp lý cũng khiến các doanh nghiệp chủ động định hướng lại chiến lược phát triển nhà ở bền vững hơn. Đồng thời biến động này giúp nhà đầu tư cá nhân nhỏ lẻ không "liều lĩnh" chôn tiền vào bất động sản như trước đây, mà phải đánh giá lại đâu là cơ hội và thách thức thật sự.

Trúc Mai