

Thị trường bất động sản 2019 có những điểm nghẽn nào?

11:00 11/02/2019

Đánh giá về thị trường bất động sản 2019, các chuyên gia cho rằng sẽ là một năm khởi sắc, tuy nhiên vẫn còn một số rào cản đang làm khó các doanh nghiệp.

Giáo sư Đặng Hùng Võ - Nguyên Thứ trưởng Bộ Tài Nguyên và Môi trường: Sửa một số điểm trong Luật đất đai 2013

"Năm 2018 thị trường phát triển tương đối tốt, không còn tình trạng bong bóng mà đã trở về quỹ đạo thực. Tiếp đà đó, năm 2019 sẽ là một năm tốt hơn năm 2018 rất nhiều, tuy nhiên trong năm tới chúng ta vẫn chưa có giải pháp gì tích cực hơn đối với phân khúc nhà ở xã hội và nhà ở giá rẻ, bởi đến thời điểm hiện tại chưa nhìn thấy nguồn ngân sách nào dành cho phân khúc này. Không có tiền, chúng ta sẽ không làm được.

Bên cạnh đó, với phân khúc nhà ở dành cho người nước ngoài sau khi các chính sách đối với người mua nhà đã được nói, tôi cho rằng phân khúc này sẽ phát triển tốt hơn nhiều so với năm 2018. Tuy nhiên, để hút các nhà đầu tư nước ngoài cần phải xem xét, sửa lại một số điểm trong Luật đất đai 2013 phù hợp với quyền sử dụng đất ở dành cho người nước ngoài. Nếu chúng ta chưa có các giải pháp cụ thể sẽ là rào cản, lãng phí lớn đối với đối tượng khách hàng ở phân khúc này.

Câu chuyện còn lại phụ thuộc vào các nhà đầu tư nước ngoài, họ đã thực sự tin tưởng vào thị trường Việt Nam để mua hay không bởi thời gian vừa qua còn tình trạng một số nhà đầu tư tỏ ra bần khoản, chưa tin cậy. Do đó, hy vọng năm 2019 sẽ có các giải pháp cụ thể hơn để họ tin tưởng đầu tư".



Ông Trần Kim Chung - Phó Viện trưởng Viện Nghiên cứu và Quản lý kinh tế Trung ương (CIEM): Còn một số điểm nghẽn

"Về thị trường bất động sản năm 2019, tôi cho rằng có 3 điểm nghẽn từ 2018 sẽ kéo dài sang 2019. Thứ nhất, xét về mặt thể chế, Việt Nam hội nhập ngày càng rộng, sâu hơn, cách mạng công nghiệp lần thứ 4 ngày càng tác động mạnh đến đời sống kinh tế, xã hội. Do đó, việc mở rộng các nguồn cấp vốn là rất cần thiết và phải có thể chế cho nó như tạo ra khuôn khổ thể chế về condotel, quỹ đầu tư, quỹ tương hỗ, các loại hình thái khác.

Thứ hai, năm 2018 và 2019, chúng ta chưa thấy bóng dáng của các chính sách tài chính với thị trường bất động sản. Đặc biệt quỹ tín thác là giải pháp có thể tốt nhất cho thị trường bất động sản nhưng chưa được thực hiện.

Thứ ba, chúng ta mở cửa nhưng cần phải kiểm soát dòng tiền nước ngoài đổ vào bất động sản Việt Nam, phải biết thế nào là đủ. Năm 2018, chúng ta đã vận dụng được nhưng 2019 phải trong tầm kiểm soát phù hợp".

Ông Nguyễn Văn Đính - Tổng thư ký Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam: Các chủ đầu tư chuẩn bị "sức khỏe" tốt

"Tiếp đà của năm 2018, năm 2019 thị trường bất động sản Việt Nam chắc chắn sẽ phát triển tốt tuy nhiên thị trường vẫn còn đó một số những khó khăn.

Thứ nhất, việc Chính phủ đang thực hiện công tác rà soát lại rất chặt chẽ quá trình giao đất, sử dụng đất và đặc biệt là các tài sản đất công trên phạm vi diện rộng khắp cả nước điều đó đã tạo ra sự ảnh hưởng làm giảm nguồn cung đối với các dự án mới. Song, cũng qua việc làm này lại góp phần làm lành mạnh, trong sạch thị trường. Các dự án khi ra thị trường sẽ tốt hơn, tránh được các rủi ro cho người tiêu dùng, mang lại lợi ích cho cả Nhà nước, doanh nghiệp và nhà đầu tư.

Một vấn đề nữa, đó là khó khăn về tín dụng. Trong thời gian qua, Nhà nước siết chặt tín dụng đối với doanh nghiệp bất động sản, gây khó khăn đối với một số chủ đầu tư, tuy nhiên về cơ bản không ảnh hưởng nhiều đến thị trường bởi bản thân các chủ đầu tư đều có "sức khỏe" tốt.

So với Hà Nội, năm 2019, TP.HCM được đánh giá là thị trường tốt nhất trên cả nước. Nếu so sánh các con số thống kê năm 2018, chúng ta thấy hai thị trường TP.HCM và Hà Nội có nhiều nét tương đồng nhau, song về tổng lượng giao dịch thì TP.HCM cao gấp 2 lần thị trường Hà Nội, căn cứ trên tất cả các yếu tố như nhu cầu, tiềm lực... Đặc biệt, với các dòng vốn đầu tư từ nước ngoài vào Việt Nam thì TP.HCM sẽ là khu vực có sức hút mạnh nhất. Do vậy, TP.HCM tiếp tục sẽ là đầu tàu phát triển kinh tế của Việt Nam".

Hạ Linh