

Thị trường bất động sản 2019: Tái cơ cấu các phân khúc và dòng vốn

06:49 10/02/2019

Năm 2019, thị trường bất động sản tiếp tục tái cơ cấu hướng vào các phân khúc trung cấp, bình dân và thị trường đang thoát dần khỏi nguồn vốn tín dụng.

Tái cơ cấu nguồn hàng

Năm 2019, thị trường bất động sản được dự báo sẽ đứng trước nhiều thách thức, trước hết là do thiếu hụt nguồn cung quỹ đất, nguồn cung dự án phân khúc nhà ở trung cấp và phân khúc nhà ở bình dân. Trong đó, các chuyên gia nhận định, phân khúc nhà ở bình dân, có giá vừa túi tiền và phân khúc nhà ở trung cấp vẫn sẽ tiếp tục giữ vai trò chủ đạo, phát triển bền vững của thị trường và có tính thanh khoản cao nhất. Phân khúc nhà ở cao cấp đang có dấu hiệu thừa cung, phải đối diện với nhiều thách thức rất lớn trong năm 2019.

Nếu nhìn vào tỷ lệ ra hàng các phân khúc trong năm 2018 thấy rõ có sự “lệch pha” giữa các phân khúc. Phân khúc căn hộ cao cấp và căn hộ trung cấp chiếm lần lượt 30% và 50% tổng nguồn cung còn phân khúc bình dân chỉ chiếm khoảng 20% tổng nguồn cung. Trong khi đó, tại các nước phát triển phân khúc bình dân chiếm tới 50% tổng nguồn cung của thị trường bất động sản.

Khi dòng tín dụng vào thị trường bất động sản tiếp tục bị thắt chặt năm 2019 thì việc các nhà đầu tư phải tái cơ cấu nguồn cung, đi vào các phân khúc có tính thanh khoản trên thị trường để sử dụng nguồn vốn hiệu quả.



Thị trường bất động sản 2019 sẽ tiếp tục tái cơ cấu các phân khúc.

Ông Vũ Văn Phấn Phó Cục trưởng Cục Quản lý nhà và Thị trường bất động sản (Bộ Xây dựng) cho biết, xét các yếu tố có khả năng ảnh hưởng lớn đến thị trường bất động sản, dự báo thị trường bất động sản năm 2019 tiếp tục phát triển ổn định, không có nguy cơ xảy ra bong bóng bất động sản.

“Xu hướng của năm 2019, các nhà đầu tư sẽ tập trung vào phân khúc bình dân, đối tượng khách hàng có nhu cầu thực, nên thị trường sẽ được giảm nhẹ tình trạng đầu cơ. Phân khúc đất nền cũng sẽ là sản phẩm được nhiều người quan tâm, đặc biệt là các khu vực quy hoạch đô thị mới, được đầu tư hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đồng bộ, có giá cả phù hợp” - ông Phấn nói.

Giảm phụ thuộc vốn tín dụng

Năm 2018, tổng dư nợ cho vay bất động sản trực tiếp ở mức khoảng 8% trên tổng tín dụng của cả nền kinh tế nhưng còn lượng lớn cho vay tiêu dùng đổ vào bất động sản. Nếu tính cả cho vay tiêu dùng, theo đánh giá của các chuyên gia, con số này lên đến 15 - 20%. Ngân hàng Nhà nước tiếp tục có những điều chỉnh đưa dòng tiền ưu tiên vào các lĩnh vực sản xuất, kinh doanh.

Theo thông tư 19 của Ngân hàng Nhà nước (ngày 28/12/2017), từ 1/1/2019 Ngân hàng Nhà nước đưa tỷ lệ sử dụng vốn ngắn hạn cho vay trung và dài hạn về 40% (giảm 5% so với năm 2018) hệ số rủi ro tăng lên 200%.

Chỉ thị 04 của Ngân hàng Nhà nước (ngày 2/8/2018) cũng khẳng định chủ trương "Không xem xét, điều chỉnh tăng chỉ tiêu tăng trưởng tín dụng (trừ trường hợp đặc biệt); Kiểm soát chặt chẽ tín dụng vào các lĩnh vực tiềm ẩn rủi ro như bất động sản, chứng khoán, BOT, BT giao thông; Kiểm soát chặt chẽ tín dụng tiêu dùng, nhất là tín dụng tiêu dùng liên quan đến bất động sản". Như vậy, van tín dụng vào thị trường bất động sản tiếp tục bị thu hẹp.

Theo ông Lê Hoàng Châu, Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản TPHCM (HoREA), đây sẽ là thách thức lớn với các doanh nghiệp bất động sản trong năm 2019. Từ trước tới nay, nguồn vốn đầu tư của doanh nghiệp bất động sản 80% là từ các ngân hàng nhưng dần dần các doanh nghiệp sẽ phải thoát khỏi sự phụ thuộc dòng vốn này.

“Đây là cơ hội để các doanh nghiệp bắt động sản tự chủ và cơ cấu lại nguồn vốn kinh doanh, phát triển thị trường bất động sản minh bạch và bền vững. Bên cạnh vốn ngân hàng và nguồn vốn tự chủ từ doanh nghiệp thì còn có thể thực hiện liên kết các doanh nghiệp để triển khai dự án, thu hút vốn đầu tư từ các quỹ đầu tư nước ngoài và một kênh huy động vốn quan trọng là thị trường chứng khoán. Hiện nay số lượng doanh nghiệp bất động sản niêm yết trên sàn chứng khoán vẫn rất ít” - ông Châu cho biết.

Ông Nghiêm Xuân Thủy, Giám đốc kinh doanh Công ty cổ phần BIC Việt Nam cho rằng, thị trường bất động sản bị siết tín dụng nhưng đó là với phân khúc dự án cao cấp và trung cấp, những dự án tính thanh khoản kém. Với dự án nhà ở giá rẻ, nhà ở xã hội thì câu chuyện này hoàn toàn khác, vốn tín dụng cho dự án vẫn được các ngân hàng mở rộng cửa khi tính thanh khoản của các dự án đều rất tốt.

“Vấn đề của nhà ở xã hội và nhà ở giá rẻ là nguồn đất đai để triển khai dự án. Nhu cầu về nhà ở xã hội, nhà thương mại giá rẻ còn rất lớn, nguồn tín dụng cho các dự án cũng không khó tiếp cận nhưng quỹ đất thì là vấn đề rất lớn cần được các địa phương có cơ chế tháo gỡ, hỗ trợ” - ông Thủy nói.

Sôi động chuyển nhượng dự án

Theo số liệu của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, năm 2018, lĩnh vực bất động sản thu hút gần 6,6 tỷ USD đầu tư nước ngoài vào lĩnh vực này và là lĩnh vực đứng thứ 2 về thu hút vốn FDI và cũng tăng gấp đôi so với năm trước.

Thị trường bất động sản với sự xuất hiện của các nhà đầu tư Nhật Bản qua hàng loạt thương vụ. Tập đoàn khách sạn Mikazuki đã công bố kế hoạch đầu tư 100 triệu USD vào một dự án ở Đà Nẵng. Liên danh Sumitomo với Tập đoàn BRG phát triển dự án Khu đô thị thông minh Bắc Hà Nội (huyện Đông Anh) với tổng số vốn đầu tư hơn 4,1 tỷ USD. Các tập đoàn và quỹ đầu tư của Nhật Bản cũng tăng dòng vốn đầu tư vào bất động sản tại TPHCM.

Ngoài Nhật Bản, các nhà đầu tư đến từ Singapore, Trung Quốc, Hàn Quốc, Mỹ... đã đẩy mạnh việc mua bán, chuyển nhượng dự án (M&A). Theo nhận định của các chuyên gia, trong năm 2019, các thương vụ M&A sẽ tiếp tục sôi động trên thị trường. Điều này mang lại cho doanh nghiệp bất động sản trong nước có thêm được nguồn vốn để tăng trưởng và hồi sinh các dự án “treo”. Đối với nhà đầu tư ngoại khi hợp tác với các doanh nghiệp bất động sản nội sẽ rút ngắn được thời gian gia nhập thị trường so với việc tạo dựng đầu tư một dự án mới (trung bình từ 3-5 năm).

Theo ông Nguyễn Thế Điệp – Chủ tịch HĐQT Công ty Cổ phần Đầu tư Reenco Sông Hồng, thị trường bất động sản tiếp tục phát triển ổn định với tỷ suất lợi nhuận hấp dẫn đã góp phần lớn cho kết quả thu hút FDI vào bất động sản trong năm 2018. Các dự án bất động sản “khủng” được công bố trên thị trường đều có thị phần đầu tư của các tập đoàn, quỹ đầu tư nước ngoài. Đây cũng là một nguồn vốn giúp các nhà đầu tư nội khi mà tín dụng ngân hàng đang bị siết.

“Bên cạnh các dự án bất động sản 100% vốn nước ngoài thì xu hướng liên doanh với nhà đầu tư nội, mua lại cổ phần các dự án đang trong quá trình chuẩn bị đầu tư cũng đang là lựa chọn của các quỹ đầu tư ngoại. Như vậy, nhà đầu tư ngoại có thể ngay lập tức ra nhập thị trường đón các làn sóng bất động sản. Tuy nhiên, các dự án bất động sản nhà đầu tư ngoại tập trung vẫn hướng vào phân khúc trung và cao cấp” - ông Điệp cho biết./.

Theo VOV