TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Thị trường bất động sản đón nhận nhiều tín hiệu lạc quan

09:24 11/10/2024

Nguồn cung bất động sản nhà ở cả nước trong quý III/2024 sụt giảm, giá tăng nhẹ và có sự cải thiện về tỷ lệ hấp thụ. Thị trường đang dần chuyển mình với nhiều điểm sáng đáng chú ý. Dự báo 3 tháng cuối năm sẽ có những tín hiệu tích cực hơn từ thị trường và các chính sách hỗ trợ của Chính phủ.

Báo cáo thị trường bất động sản quý III và dự báo quý IV/2024 của Viện Nghiên cứu Kinh tế - Tài chính - Bất động sản Dat Xanh Services (Dat Xanh Services - FERI) cho biết, trong quý III/2024, tổng nguồn cung mới bất động sản nhà ở đã có sự giảm nhẹ trên cả nước.

Bà Trịnh Thị Kim Liên - Giám đốc Kinh doanh CTCP Dịch vụ Bất động sản Đất Xanh - Dat Xanh Services (DXS) chia sẻ, nguồn cung mới có sự sụt giảm chung do các chủ đầu tư hạn chế ra hàng thời gian tháng "Ngâu". Ngoài ra việc điều chỉnh các điều kiện nhằm đáp ứng quy định theo các bộ Luật mới cũng có tác động đến kế hoạch ra hàng của các chủ đầu tư.



Các diễn giả tham gia sự kiện công bố báo cáo nghiên cứu thị trường bất động sản.

Tổng nguồn cung sơ cấp cũng có sự sụt giảm trên phạm vi cả nước (giảm khoảng 17% theo quý). Nguồn cung phía Bắc là khu vực duy nhất có sự tăng trưởng (tăng khoảng 13% theo quý).

Tỷ lệ hấp thụ chung trên tổng nguồn cung sơ cấp của toàn thị trường cải thiện khá so với cuối quý 2/2024. Khu vực Hà Nội và các tỉnh lân cận tăng 15-25%; khu vực TP. HCM và các tỉnh lân cận tăng 15 – 25%.

Theo FERI thống kê, giá bán sơ cấp tiếp tục duy trì đà tăng trong biên độ 5 - 10% ở loại hình căn hộ, và bắt đầu mở rộng ra các loại hình khác.

Giá bán căn hộ tại cả Hà Nội và TP. HCM đều có xu hướng tăng ở hầu hết phân khúc. Tại Hà Nội, căn hộ hạng B và A+ ghi nhận mức tăng giá cao nhất, lên tới 20 - 35% so với cùng kỳ năm trước. Tại TP. HCM, căn hộ hạng A có mức tăng giá mạnh nhất, đạt 15 - 20% so với cùng kỳ năm trước.

Giá bán thứ cấp đã không còn tình trạng bán cắt lỗ giảm mạnh, thay vào đó bắt đầu ghi nhận sự chênh lệch giá bán ở loại hình căn hộ từ 10 - 20%. Giá thuê nhà ở tiếp tục tăng trong biên độ từ 10 - 20%.

Với đà tăng trưởng tích cực của thị trường, chuyên gia dự báo đã đến lúc các nhà đầu tư và người mua nhà cân nhắc cơ hội đầu tư vào thị trường căn hộ Hà Nội và TP. HCM cũng như các đô thị vệ tinh.



Thị trường bất động sản đón nhận nhiều tín hiệu lạc quan. Ảnh internet.

Ông Lưu Quang Tiến - Phó Viện trưởng FERI cho rằng, dưới sự điều phối của Chính phủ, thông qua hàng loạt các chính sách kết hợp với đặc thù nhu cầu

thực tế của từng địa phương đã lần lượt hình thành các thị trường “dẫn sóng” và thị trường “theo sóng”. Sự lan tỏa này phù hợp với chủ trương của nhà nước về sự phát triển đồng đều tại các vùng miền, các địa phương cũng như chính sách giãn dân tại các đô thị lớn, đồng thời giúp hạn chế tình trạng sốt nóng cục bộ.

Bên cạnh đó, các cơ quan chức năng tập trung giải quyết các hồ sơ tồn đọng trong lĩnh vực đất đai; ban hành các tiêu chí định giá đất mới theo nguyên tắc bám sát giá thị trường; phát triển các chương trình nhà ở xã hội, tạo nhiều cơ chế ưu đãi cho nhà đầu tư; chủ động kiểm soát, ngăn chặn các dấu hiệu sốt đất.

FERI dự báo trong 3 tháng cuối năm thị trường nhà ở sẽ có những chuyển biến tích cực hơn, với nguồn cung mới được cải thiện đáng kể so với quý III/2024. Tuy nhiên, mức độ tăng trưởng và tỷ lệ hấp thụ sẽ phụ thuộc vào nhiều yếu tố, tạo nên ba kịch bản khác nhau:

Trong kịch bản lý tưởng: Nguồn cung mới tăng mạnh 40-50%, lãi suất thả nổi ở mức 8-9%, giá bán tăng 10-15% và tỷ lệ hấp thụ đạt 40-45%. Đây là kịch bản lạc quan nhất, kỳ vọng vào sự phục hồi sớm của thị trường.

Kịch bản kỳ vọng: Nguồn cung mới tăng 25-35%, lãi suất thả nổi ở mức 9-11%, giá bán tăng 5-10% và tỷ lệ hấp thụ đạt 35-40%. Đây là kịch bản khả thi nhất, phản ánh sự tăng trưởng được cải thiện tích cực hơn của thị trường.

Kịch bản thách thức: Nguồn cung mới tăng 10-20%, lãi suất thả nổi lên tới 10-12%, giá bán tăng 3-5% và tỷ lệ hấp thụ chỉ đạt 20-25%. Đây là kịch bản cần trọng nhất, là dấu chỉ của việc thị trường đi vào chu kỳ hồi phục chậm.

Nguồn cung mới 3 tháng cuối năm được dự báo tăng thêm khoảng 30%, tương đương hơn 11,632 sản phẩm mới đến từ khoảng hơn 50 phân khu/dự án mới trên khắp cả nước. Trong đó, loại hình căn hộ với hơn 9,300 sản phẩm mới, chiếm gần 80% nguồn cung mới vẫn tiếp tục dẫn dắt thị trường. Nguồn cung mới tại khu vực phía Nam kỳ vọng sẽ có sự tăng trưởng mạnh với gần 6,477 sản phẩm, tăng hơn 2.5 lần so với mức 2,500 sản phẩm trong quý III.

Tỷ lệ hấp thụ chung toàn thị trường dự báo sẽ tăng nhẹ và đạt mức bình quân 35 – 40%. Lãi suất cho vay có thể vẫn ở mức thấp; các Bộ Luật, các quy định mới bắt đầu phát huy tác dụng, kỳ vọng cũng sẽ giúp sức mua cải thiện. Thị trường bước vào giai đoạn sôi động nhất vào thời điểm cuối năm, cùng lúc nguồn cung kỳ vọng cải thiện hơn, mang lại nhiều sự lựa chọn hơn cho khách hàng.

Lê Vũ