

Thị trường bất động sản năm 2024 đón nhận nhiều tín hiệu khả quan

12:06 10/01/2024

Các đơn vị nghiên cứu thị trường cho biết, lãi suất tiết kiệm giảm kỷ lục như hiện nay đóng vai trò quan trọng trong việc giúp bất động sản hồi phục.

Thị trường bất động sản năm 2023 đã chứng kiến sự tăng giảm khác nhau ở các phân khúc. Bên tăng là căn hộ chung cư. Tại Hà Nội, hơn một năm trở lại đây, phân khúc chung cư ghi nhận mức tăng giá nhanh, từ 5 - 15% tùy từng khu vực, từng dự án. Còn phía bên nhà thấp tầng và nhà liền kề lại giảm nhẹ. Đơn cử, giá trung bình nhà thấp tầng ở Hà Nội được các đơn vị nghiên cứu thị trường thống kê, đạt gần 157 triệu đồng/m², tương đương mức giảm 5% theo năm. Đó là diễn biến của năm ngoái, vậy năm nay, thị trường sẽ có những thay đổi như thế nào?

Tại buổi báo cáo tổng quan về thị trường bất động sản năm 2023, dự báo năm 2024, trái với cảnh ảm đạm hồi đầu năm, buổi báo cáo rất đông nhà người tham dự, cho thấy thị trường bất động sản đã được quan tâm trở lại". Hầu hết khách tham dự đến với tâm thế để tìm câu trả lời: Liệu thị trường năm nay có tốt hơn năm ngoái? Phân khúc nào nên xuống tiền?

Các đơn vị nghiên cứu thị trường cho biết, lãi suất tiết kiệm giảm kỷ lục như hiện nay đóng vai trò quan trọng trong việc giúp bất động sản hồi phục.

Năm 2023, thị trường nhận được sự hỗ trợ tích cực từ các chỉ đạo tháo gỡ khó khăn của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ. Năm nay, việc hấp thụ các chính sách được dự báo sẽ chuyển biến rõ rệt hơn.



Ông Nguyễn Văn Đính, Phó Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, cho biết: "Các chính sách của Chính phủ sẽ có tác động tích cực. Sức khỏe của các doanh nghiệp tốt hơn thì thị trường mới hồi phục".

Bên cạnh đó, từ nửa cuối năm ngoái, các chủ đầu tư cũng chủ động tìm cách giải quyết khó khăn, như tìm kiếm đối tác có tiềm lực để bán hoặc hợp tác làm dự án dở dang; tăng chiết khấu, ưu đãi cho người mua nhà để kích cầu.

Nhà đầu tư bất động sản bắt đầu "săn hàng"

Theo ghi nhận, ngay từ cuối tháng 12 năm ngoái, nhiều nhà đầu tư kỳ cựu đã bắt đầu đi "săn hàng", hay nói nôm na là đi tìm kiếm các bất động sản tiềm năng để mua vào, chờ cơ hội hoặc tích lũy tài sản. Số lượng người mua để ở thực cũng tăng nhanh. Chia sẻ trong chương trình Landshow - Lắng kính Nhà đất do VTVMoney thực hiện, hầu hết các nhà đầu tư cá nhân đều nhận định, bất động sản 2024 là thị trường tiềm năng.

Ông Ngô Hồng Tuấn, nhà đầu tư, nhận định: "Cũng có lác đác những giao dịch do những nhà đầu tư trước đây sử dụng phương án kích cầu vay ngân hàng ở mức lãi suất cao tuy hạ nhưng chỉ giảm nên họ vẫn phải gánh lãi nên vẫn có những sản phẩm phải bán cắt lỗ. Chúng tôi vẫn đi tìm những sản phẩm đó".

Khi được hỏi về phân khúc tiềm năng, mỗi nhà đầu tư lại có khẩu vị riêng. Bà Nguyễn Khuê Anh, nhà đầu tư, cho biết: "Tôi đã quyết định đầu tư 1 căn chung cư để cho thuê. Với thời điểm hiện tại, tôi nghĩ chúng ta nên chọn 1 sản phẩm có thể tạo dòng tiền".

Ông Ngô Thế Vinh, nhà đầu tư, nói: "Thị trường đang ở đáy, vùng đáy, nếu đáy thì không ai có thể biết. Theo nhận xét của tôi, đây đang là thời điểm tốt nhất

và tôi sẽ quyết định đầu tư trong thời gian này. Chúng ta đầu tư theo khẩu vị của mình mà. Tôi thì luôn thích đất nền".

Chia sẻ từ các nhà đầu tư cho thấy, các sản phẩm giảm giá mạnh, cắt lỗ năm ngoái chủ yếu là những bất động sản mang tính đầu tư, đầu cơ, lướt sóng, thậm chí là chưa đầy đủ pháp lý. Có những lô đất dạng này giảm 30 - 40% vẫn không tìm được người mua. Còn đất nền, nhà liền kề đầy đủ pháp lý có chăng chỉ giảm giá nhẹ, so với kỳ vọng ban đầu của chủ đầu tư. Thậm chí, nhiều sản phẩm tốt đã "lội ngược dòng" tăng giá vào cuối năm 2023.

Giá nhà năm 2024 sẽ biến động như nào?

Doanh nghiệp bất động sản trong năm 2023 đã gặp rất nhiều khó khăn về dòng vốn hoặc hàng bán không có người mua. Một trong những nguyên nhân là do người dân e ngại giá bán nhà vẫn neo ở mức cao. Theo nghiên cứu từ công ty CBRE, tính trên tổng nguồn cung mở bán mới trong năm 2023, số căn hộ phân khúc cao cấp chiếm 75% tại Hà Nội và 84% tại TP Hồ Chí Minh. Phân khúc trung cấp chỉ chiếm tỷ trọng nhỏ. Trong khi đó, phân khúc bình dân hoàn toàn biến mất ở hai thị trường này trong vài năm trở lại đây. Để bán được hàng, tăng giao dịch, nhiều ý kiến kêu gọi các doanh nghiệp cần giảm giá bán nhà.

Các tháng cuối năm 2023, thị trường bất động sản đã chứng kiến diễn biến trái chiều tại 2 đô thị phát triển nhà ở mạnh nhất cả nước. Điển hình, giá căn hộ trung bình tại Hà Nội đạt 53 triệu đồng/m², tăng gần 15% theo năm. Đây cũng là mức giá bằng với mức đã ghi nhận được ở TP Hồ Chí Minh cách đây 3 năm trước. Trong khi đó, giá chung cư trung bình tại TP Hồ Chí Minh cũng lại ở mức 61 triệu đồng/m², giảm 1,7% so với năm trước đó.

Ông Huỳnh Tuấn Kiệt, Giám đốc Bộ phận tiếp thị Nhà ở CBRE Việt Nam, nhận định: "Cuối năm, nhiều chính sách giảm giá, đổi lại người mua phải thanh toán nhanh hơn, nhận nhà gấp hơn. Đây là chiến lược kinh doanh còn xu hướng giảm vẫn ghi nhận nhưng chỉ ở một số cá nhân, một số dự án thôi".

Tuy nhiên, việc giảm giá bán nhà thương mại vẫn được các chuyên gia đánh giá là bài toán khó do số dự án được phê duyệt ít, thời gian thực hiện kéo dài, chi phí, giá vật liệu xây dựng tăng.

Ông Lê Đình Chung, Tổng Giám đốc SGO Homes, cho biết: "Việc chúng ta kỳ vọng sản phẩm thương mại có thể giảm giá là khó. Nhà nước đang đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội, nhà bình dân, nhưng vẫn gặp khó về quỹ đất để triển khai".

Tuy có thể không giảm giá trực tiếp giá bán, thế nhưng, theo các chuyên gia, chủ đầu tư lại có những hình thức gián tiếp như tặng quà, miễn phí dịch vụ, chiết khấu mạnh nếu người mua thanh toán sớm.

Có thể nhận thấy, nhiều ý kiến khẳng định, giá nhà chỉ có thể giảm nếu thị trường tăng cung. Các dự án nhà ở xã hội hay nhà giá tầm trung được đẩy ra thị trường..., lúc này, giá nhà mới có thể bình ổn hơn. Hiện nay, các chính sách hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội, từ tiền thuế đất tới gói ưu đãi cho vay đã có và được thị trường kỳ vọng sẽ được sử dụng tốt hơn trong năm 2024. Đặc biệt, một thông tin quan trọng là dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi) cơ bản đã hoàn thiện, sẽ được trình Quốc hội cho ý kiến, xem xét thông qua tại kỳ họp bất thường trong tuần tới. Khi Luật được thông qua, nhiều dự án đang "tắc nghẽn" về pháp lý có cơ hội được tháo gỡ, để có thể tiếp tục phát triển, xây dựng, đẩy nguồn cung ra thị trường. Với những yếu tố này, nhiều ý kiến nhận định, thị trường bất động sản năm 2024 sẽ bước vào chu kỳ mới, ổn định và tăng trưởng bền vững hơn.

Trúc Mai