TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Thị trường bất động sản quý I trầm lắng

10:55 08/04/2023

Chiều 7/4, Hội Môi giới BĐS Việt Nam (VARS) đã tổ chức Hội thảo "Toàn cảnh thị trường BĐS quý I & Diễn biến thị trường BĐS quý II/2023". Theo nhận định của Chủ tịch VARS, trong quý I, tình trạng chờ đợi, trầm lắng vẫn tồn tại. Tuy nhiên, thị trường xuất hiện những điểm sáng ở các địa phương phát triển mạnh về hạ tầng, tốc độ đô thị hóa cao, nhất là các sản phẩm nhà ở được đầu tư bởi các chủ đầu tư uy tín, có pháp lý tốt, phục vụ nhu cầu thực.

Thị trường vẫn trầm lắng

Theo báo cáo thị trường bất động sản quý I/2023 của VARS, nền kinh tế thế giới nói chung và Việt Nam nói riêng tiếp tục khó khăn, diễn biến phức tạp và khó dự đoán. GDP Việt Nam quý I, ước tính tăng 3,32% so cùng kỳ năm trước, chỉ cao hơn tốc độ tăng 3,21% của quý I/2020 trong giai đoạn 2011 - 2023.

Cũng theo VARS, thị trường bất động sản Việt Nam tiếp tục ghi nhận những dấu hiệu trầm lắng kể từ cuối tháng 5/2022. Hàng loạt chính sách thắt chặt về tín dụng, trái phiếu doanh nghiệp..., cũng như những vướng mắc về pháp lý chưa được tháo gỡ một cách triệt để, buộc các doanh nghiệp, chủ đầu tư rơi vào trạng thái "chờ đợi".

Thanh khoản thị trường về đáy xuyên suốt những tháng qua, khiến nhiều chủ đầu tư liên tục dời lịch mở bán sản phẩm mới theo kế hoạch. Nhiều doanh nghiệp tiếp tục đợi tín hiệu từ thị trường. Nhiều nhà đầu tư cá nhân chờ đợi cơ hội đầu tư vững chắc. Hàng ngàn dự án "án binh bất động" chờ tháo gỡ...

Thị trường tiếp tục ghi nhận thông tin giải thể, tạm ngừng hoạt động của một lượng lớn doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản. Tình trạng bỏ nghề, thất nghiệp vẫn diễn ra theo chiều hướng tăng mạnh trong ngành này.

Dữ liệu của VARS cũng cho thấy, thanh khoản trên thị trường bất động sản đang có xu hướng giảm rõ rệt, nhất là so giai đoạn sốt đất nửa đầu năm 2022. Cùng với đó là sự thiếu vắng nguồn cung phân khúc nhà ở xã hội, nhà ở giá phù hợp với "túi tiền" của số đông người dân, giá căn hộ tại các thành phố lớn tăng liên

tục và chưa có tín hiệu dừng lại.

Nguồn cung ra thị trường quý I/2023, đạt khoảng 25.000 sản phẩm, chủ yếu là hàng tồn kho từ các dự án mở bán trước đó. Tỷ lệ hấp thụ trong quý I, chỉ đạt khoảng 11% (tương đương hơn 2.700 giao dịch), giảm hơn 50% so cùng kỳ năm ngoái.

Giá bất động sản, nhất là sản phẩm đất nền ở những khu vực từng xảy ra sốt đất tiếp tục được điều chỉnh về giá trị phù hợp, tương xứng với giá trị đầu tư vào nội tại sản phẩm và hạ tầng khu vực. Các nhà đầu tư sử dụng đòn bẩy tài chính - đặc biệt có sử dụng chương trình ưu đãi lãi suất, ân hạn nợ gốc giai đoạn 2018 - 2022 của các chủ đầu tư buộc phải cắt lỗ 10 - 30%, thậm chí lên đến 30 - 50% giá trị đầu tư. Những người thế chấp bất động sản để vay ngân hàng không có khả năng nộp bổ sung tiền, bị ngân hàng phát mãi tài sản đảm bảo để thu hồi nợ, càng tạo áp lực về thanh khoản cho thị trường.

Theo Phó chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, Chủ tịch Hội Môi giới bất động sản Việt Nam, TS. Nguyễn Văn Đính, trong quý I/2023, tình trạng chờ đợi, trầm lắng vẫn tồn tại. Tuy nhiên, thị trường xuất hiện những điểm sáng ở các địa phương phát triển mạnh về hạ tầng, tốc độ đô thị hóa cao, nhất là các sản phẩm nhà ở được đầu tư bởi các chủ đầu tư uy tín, có pháp lý tốt, phục vụ nhu cầu thực, có thanh khoản tốt trong dài hạn và nhu cầu cho thuê cao.

Căn hộ chung cư để ở, có quy mô, tiện ích và chất lượng tốt tại các khu vực trung tâm các thành phố lớn, có tốc độ dịch chuyển dân số cơ học nhờ sự phát triển của các khu công nghiệp, khu trung tâm dịch vụ du lịch, vẫn thu hút sự quan tâm của người dân có nhu cầu ở thực, trong đó có cả nhu cầu sản phẩm cao cấp, đầu tư. Nhu cầu mua đất nền làm tài sản, vẫn được các nhà đầu tư ưa chuộng và tiếp tục là phân khúc được lựa chọn hàng đầu.

Đặc biệt, kể từ đầu tháng 3, sau khi Chính phủ có hàng loạt động thái rõ ràng nhằm tháo gỡ khó khăn, phát triển thị trường bất động sản theo hướng an toàn, lành mạnh, bền vững, thị trường nhận được sự quan tâm hơn từ các nhà đầu tư nhỏ lẻ.



Quang cảnh hội thảo

Giữ tâm lý tích cực trong quý II

Theo Chủ tịch VARS, trong quý II, sẽ có nhiều hơn những văn bản pháp luật nhằm tháo gỡ khó khăn cho hàng ngàn dự án đang “đắp chiếu" - chờ đợi tham gia, cung cấp ra thị trường nguồn sản phẩm mới. Chính phủ tiếp tục vào cuộc một cách quyết liệt, ban hành các chính sách đúng và trúng vào các điểm nghẽn, liên tục tháo gỡ những khó khăn còn tồn tại. Lãi suất tiếp tục được điều chỉnh hợp lý, tiệm cận với khả năng của những người có nhu cầu thực. Có thêm hàng, có dòng tiền, doanh nghiệp có thêm vốn từ các kênh huy động khác, thị trường sẽ khởi sắc.

Tuy nhiên, để thị trường thật sự thoát ra được trạng thái trầm lắng, đại diện VARS kiến nghị, các cơ quan quản lý nhà nước cần đẩy nhanh việc ban hành các văn bản dưới luật, có tính chất tháo gỡ các điểm nghẽn pháp lý cho hàng ngàn dự án đầu tư phát triển đang “án binh bất động”.

Tổng giám đốc SGO Homes Lê Đình Chung kiến nghị, các cơ quan quản lý nhà nước cần nhanh chóng gỡ bỏ những vướng mắc về pháp lý; mở rộng đối tượng được vay, hưởng ưu đãi tín dụng cho các sản phẩm có giá trị thấp, các dự án mới, dự án thương mại; hỗ trợ về thuế như thời điểm đại dịch Covid-19; cho phép doanh nghiệp bất động sản được chậm thuế từ 6 - 12 tháng...

Báo cáo của VARS cũng khẳng định, để thị trường bất động sảnphát triển an toàn, lành mạnh, bền vững, sớm cân bằng cán cân cung - cầu, chúng ta cần đẩy mạnh phát triển phân khúc nhà ở xã hội.

Phó chủ tịch VARS Nguyễn Chí Thanh cho biết, nhà ở xã hội là phân khúc có nhu cầu cao nhất hiện nay. Tuy nhiên, các chính sách hiện tại, chưa thực sự thu hút chủ đầu tư tham gia phát triển phân khúc này, khiến nguồn cung trên thị trường

không thể đáp ứng lượng lớn nhu cầu hiện tại. Do đó, Nhà nước cần sớm sửa đổi, ban hành các nghị định, thông tư liên quan đến chuyển nhượng dự án, tính tiền sử dụng đất, đền bù, giải phóng mặt bằng, quy hoạch nhà ở xã hội; đồng thời, linh hoạt, không quy định cụ thể đối tượng được mua nhà ở xã hội.

Đồng tình với quan điểm trên, TS. Phạm Anh Khôi (Viện Nghiên cứu kinh tế - tài chính - bất động sản Dat Xanh Services - FERI) cho biết, cần quy định điều kiện về đối tượng được mua nhà ở xã hội "thoáng" hơn, có ưu đãi lãi suất hợp lý hơn với tình hình thị trường và với mức lãi suất áp dụng cho gói tín dụng 120.000 tỷ đồng. Đối với khách hàng, ở khu vực thành thị, khu vực có nhu cầu nhà ở xã hội cao nhất, với giá căn hộ khoảng 2 tỷ đồng, lãi suất phải trả khi sử dụng gói tín dụng 120.000 tỷ là 18 - 20 triệu đồng vẫn là cao. Như vậy, đối tượng được mua, trừ chi phí cho gia đình, thì thu nhập ít nhất phải 30 triệu đồng/tháng?...

Tại Hội thảo, nhằm tăng cường công tác lãnh đạo, điều hành các hoạt động của Hội Môi giới bất động sản Việt Nam và đẩy mạnh hoạt động nghiên cứu thị trường bất động sản, VARS công bố quyết định thông qua việc bầu bổ sung chức danh Phó chủ tịch, gồm 5 vị: Ông Vũ Cương Quyết, Tổng giám đốc Đất Xanh Miền Bắc; ông Vũ Kim Giang, Chủ tịch Liên minh Hải Phát Land - SGO; ông Trần Đức Diễn, Tổng giám đốc Max Land; bà Mã Thị Kim Đào, Phó chủ tịch HĐQT Đại Nam Sơn Group; ông Trần Minh Hoàng, Chủ tịch HĐQT Công ty CP Đầu tư bất động sản Việt Nam. Theo quyết định, ông Trần Văn Bình được bổ nhiệm giữ chức vụ Tổng Thư ký nhiệm kỳ II (2021 - 2026) và giữ vai trò Phó chủ tịch VARS.

Trúc Mai