

Thị trường bất động sản quý I/2024: Sẵn sàng tái nhập cuộc

08:07 16/04/2024

Tiến sỹ Nguyễn Văn Đính, Phó Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, Chủ tịch VARS khẳng định: “Quý I chính là kỳ nước rút. Chính phủ, các bộ, ngành nỗ lực chạy đua với thời gian nhằm rút ngắn khoảng chờ đợi quy định mới trong những bộ luật vừa mới thông qua. Nhiều chủ thể sẵn sàng tái nhập cuộc”.

Đó là chủ đề của Hội nghị công bố Báo cáo thị trường bất động sản Việt Nam quý I/2024 và dự báo quý II do Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARs) tổ chức chiều 15/4.

Thị trường khởi sắc

Ông Trần Văn Bình - Phó Chủ tịch, Tổng thư ký VARS cho rằng, kinh tế Việt Nam trong quý I/2024 đã khởi sắc và thời gian tới tiếp tục duy trì mức tăng trưởng lạc quan. Chính phủ, các bộ, ngành đã quyết tâm cao trong việc tháo gỡ, thúc đẩy thị trường bất động sản, nhất là nhà ở phát triển an toàn, lành mạnh.

Ghi nhận của VARS cho thấy, sau một thời gian dài cẩn trọng quan sát từng động thái, diễn biến của thị trường, khách hàng, nhà đầu tư bắt đầu thể hiện rõ sự quan tâm đối với bất động sản.

Theo khảo sát của VARS, có tới 70% khách hàng, nhà đầu tư đã sẵn sàng "xuống tiền" mua bất động sản trong năm 2024 nếu tìm được sản phẩm phù hợp. Trong số đó, đất nền, thấp tầng là 2 phân khúc nhận được sự quan tâm nhiều nhất.

Về nguồn cung quý I/2024, thị trường đạt 20.541 sản phẩm; trong đó, có 4.300 sản phẩm mới hoàn toàn, còn lại là hàng tồn của các giai đoạn mở bán trước đó. Đáng chú ý, nhiều dự án bất động sản đồng loạt khởi công, với quy mô hàng chục nghìn héc-ta, có giá trị lên đến hàng tỷ USD chuẩn bị tung nguồn cung dồi dào ra thị trường. Nhiều doanh nghiệp bất động sản cũng đã bắt đầu rục rịch với kế hoạch "bung hàng".



Công bố Báo cáo thị trường bất động sản Việt Nam quý I/2024 và dự báo quý II do Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARs) thực hiện

Ông Lê Đình Chung, Tổng Giám đốc SGO Homes nhận xét, phân khúc thấp tầng, đất nền vẫn chiếm tỷ trọng lớn nhất. Cơ cấu nguồn cung căn hộ ngày càng "ngiên" về các phân khúc cao cấp, hạng sang. Trong quý I/2024, thị trường tiếp tục ghi nhận kết quả 1.250 sản phẩm căn hộ bình dân, tăng hơn 70% so với quý IV/2023; trong đó, 100% nguồn cung này đến từ các dự án nhà ở xã hội tại các tỉnh thành; nguồn cung căn hộ cao cấp đang bắt kịp và có xu hướng vượt căn hộ trung cấp.

Bên cạnh đó, tỷ lệ hấp thụ dự án tiếp tục được cải thiện, đạt gần 31%, tăng 5% so với quý IV/2023 và 19% so với cùng kỳ năm trước. Các dự án căn hộ chung cư có giá dưới 50 triệu đồng/m² gần như ra hàng đến đâu hết đến đó. Trái lại, các dự án căn hộ chung cư ở phân khúc hạng sang có độ hấp thụ chậm hơn.

Hiện giá bán sơ cấp tiếp tục duy trì xu hướng ổn định với mức tăng khoảng 2-3% so với quý trước. Các dự án thấp tầng, đất nền mới ra có mức giá khá hợp lý. Giai đoạn tiếp theo của dự án căn hộ chung cư có giá bán tăng từ 10 - 20% theo kế hoạch.

Một phân khúc được VARs nhấn mạnh là nhà ở xã hội (NOXH) hiện rơi vào tình trạng vừa thiếu, vừa "ế" và vẫn chưa được khắc phục. Thậm chí, dù vẫn thiếu nguồn cung trên tổng thể, song một số dự án NOXH vẫn chật vật trong khâu

bán hàng. Dự kiến trong thời gian tới, khi một số quy định trong luật mới chính thức có hiệu lực, sẽ góp phần giải tỏa một số nút thắt, tạo đà cho phân khúc này phát triển mạnh mẽ hơn.

Theo thống kê, nhu cầu NOXH giai đoạn 2021-2025 là 1,24 triệu căn. Còn theo Đề án 1 triệu căn NOXH thì mục tiêu hoàn thành giai đoạn này là 480.000 căn. Tuy nhiên, hiện tại mới chỉ hoàn thành 37.868 căn, đạt 8,9% kế hoạch, tăng 4,3% so với thống kê gần nhất vào cuối năm 2023.

Dự báo thị trường diễn tiến tích cực

VARS nhận định quý I/2024 là bước đệm nhẹ để thị trường giữ nhịp, trước khi chuyển sang bước tiến mới với kỳ vọng sự phục hồi sẽ ngày càng trở nên rõ nét ở các quý sau.

Đơn vị này kỳ vọng, trong năm 2024, Chính phủ, các cơ quan, Bộ, ngành liên quan tiếp tục nỗ lực hoàn thiện để ban hành Nghị định quy định chi tiết hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở, Luật Đất đai, Luật Kinh doanh BĐS sớm nhất.

Bên cạnh đó, lãi suất ngân hàng tiếp tục duy trì ổn định ở mức thấp. Từ đó, dòng tiền đáo hạn tại ngân hàng bắt đầu tìm các kênh đầu tư đem lại mức lợi nhuận hấp dẫn hơn, trong đó có BĐS, đặc biệt là sản phẩm đất nền với giá trị đầu tư không quá cao, tiềm năng sinh lời lớn.



Ngoài ra, Chính phủ tiếp tục đẩy mạnh tháo gỡ khó khăn, phát triển phân khúc NOXH. Các động thái mới sẽ ngày càng sâu và sát hơn. Cùng với đó, Chính phủ sẽ tiếp tục thúc đẩy quy hoạch địa phương, chú trọng giải ngân đầu tư công, tạo động lực thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội.

Đối với thị trường địa ốc, VARS dự báo quá trình phục hồi sẽ tiếp tục diễn biến theo chiều hướng tích cực. Mọi sự chuyển biến sẽ diễn ra từ từ, ổn định dựa trên đà phục hồi và tích lũy trước đó, cùng với sự hậu thuẫn từ tăng trưởng kinh tế và sự phát triển của đô thị hóa. Tuy nhiên, sự phục hồi vẫn có sự phân hóa theo phân khúc và khu vực tương tự như quý I/2024.

Sau khi trải qua giai đoạn khó khăn, các doanh nghiệp còn tồn tại sẽ có sức chống chịu tốt. Cùng với việc tự tái cấu trúc, những đơn vị này sẽ sẵn sàng tâm thế cho giai đoạn phục hồi của thị trường BĐS. VARS nhìn nhận số lượng các công ty địa ốc sẵn sàng tái nhập cuộc sẽ ngày càng tăng lên. Điều này dẫn đến sẽ ngày càng có nhiều các dự án được giới thiệu, mở bán ra thị trường; số lượng giao dịch, môi giới BĐS quay trở lại hoạt động dự báo tăng thêm 30-40%; các nhà băng cũng rục rịch nhập cuộc để chuẩn bị cho giai đoạn chạy đua các chính sách cho vay.

Tiến sỹ Nguyễn Văn Đính, Phó Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam - Chủ tịch VARS khẳng định, quý I chính là kỳ nước rút. Chính phủ, các bộ, ngành nỗ lực chạy đua với thời gian nhằm rút ngắn khoảng chờ đợi quy định mới trong những bộ luật vừa mới thông qua. Cụ thể là việc nghiên cứu, soạn thảo để trình ban hành các Nghị định hướng dẫn chi tiết việc thi hành luật

"Hiện thị trường bất động sản đã khá đủ các yếu tố sẵn sàng làm bệ phóng cho tiến trình phục hồi. Đó là sự hậu thuẫn từ phía thượng tầng, các căn cứ bản lề từ 3 bộ luật có tầm ảnh hưởng nhất tới thị trường, sự quyết tâm của chủ thể, niềm tin của khách hàng và nhà đầu tư ngày càng được củng cố", ông Đính phân tích.

Tuy nhiên, tất cả các yếu tố này vẫn đang trong quá trình "tương tác", cần chờ thêm sự xuất hiện của "chất xúc tác" để có thể "tạo phản ứng" cho ra các kết quả cuối cùng.

Thu Trang