TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Thị trường bất động sản quý II được dự báo sẽ có nhiều tín hiệu tích cực

12:57 09/04/2023

Nhận định về thị trường bất động sản quý II/2023, nhiều chuyên gia vẫn tỏ rõ sự lạc quan khi cho rằng sẽ không quá khó khăn và vẫn đảm bảo mức phát triển nhất định nhờ hàng loạt cơ chế, chính sách của Chính phủ trong việc tháo gỡ khó khăn cho thị trường này.

Cùng nhau... "ấn nút chờ"

Vừa qua, Hội Môi giới bất động sản Việt Nam (VARS) đã công bố báo cáo thị trường bất động sản (BĐS) Việt Nam quý I/2023.

Theo báo cáo của VARS, quý I, thị trường tiếp tục trạng thái trầm lắng, chưa có dấu hiệu phục hồi. Tuy nhiên, vẫn ghi nhận dấu hiệu tích cực về nguồn cung và giao dịch tại một số dự án chung cư có vị trí thuận lợi, được đầu tư bởi các chủ đầu tư uy tín và có chất lượng bàn giao tốt.



Ảnh minh họa

Đánh giá về trạng thái chung của thị trường BĐS trong quý I, VARS nhận định, thời gian qua, các doanh nghiệp BĐS, Môi giới BĐS, khách hàng, nhà đầu tư cùng nhau “ấn nút chờ”. Toàn bộ thị trường “nín thở”, không hoàn toàn “án binh bất động”, nhưng luôn trong trạng thái “nghe ngóng”, “chờ đợi” từng động thái từ phía Chính phủ.

Tuy nhiên, trong 2 tháng cuối quý, thị trường đón nhận những tín hiệu tích cực từ việc ban hành Nghị định 08/2023/NĐ-CP, nghị quyết 33/NQ-CP và thông tin về gói tín dụng 120.000 tỷ của các NHTM, 5 quyết định giảm lãi suất của NHNN và thông tin sửa đổi, bổ sung Thông tư số 16/2021/TT-NHNN.

Đồng thời, các giải pháp nhằm “gỡ rối” cho thị trường thể hiện được quyết tâm đồng hành từ phía Chính phủ đối với các doanh nghiệp BĐS, điều này, iếp thêm niềm tin cho các doanh nghiệp và các cá nhân tham gia thị trường.

Vậy nhưng, VARS cũng chỉ ra một thực tế là các giải pháp mới đang phát huy ở giai đoạn “trấn an tinh thần”, chưa đủ "độ ngấm" và lực để trở thành đòn bẩy, tạo cú hích cho thị trường bật dậy. Thị trường có tín hiệu tích cực, nhưng chưa có kết quả cụ thể, chưa thực sự thoát ra khỏi khó khăn, trầm lắng. Nhiều doanh nghiệp vẫn lao đao, đối mặt với khủng hoảng và phá sản. Hiện nay, quan điểm “tự cứu lấy mình”, “cùng nhau vượt khó” - đang dần thay thế cho tâm lý “chờ giải cứu” của các doanh nghiệp.

Sẽ xuất hiện tín hiệu tích cực trong quý II?

Dự báo quý II/2023, VARS cho rằng, thị trường BĐS vẫn ghi nhận những điểm sáng từ một số dự án có vị trí thuận lợi, chất lượng bàn giao tốt, được phát triển bởi các chủ đầu tư uy tín.

Thực tế cho thấy, đến cuối quý I, thị trường được tiếp thêm niềm tin từ các giải pháp gỡ rối của Chính phủ. Sau hàng loạt giải pháp như Nghị định 08/2023/NĐ-CP, nghị quyết 33/NQ-CP, thông tin sửa đổi, bổ sung Thông tư số 16/2021/TT-NHNN, động thái giảm lãi suất của các NH đang góp phần đẩy nhanh tiến trình đảo chiều của thị trường.

“Khi các chính sách "ngấm dần" - cộng thêm sự nỗ lực, đồng hành từ các phía, thị trường sẽ sẵn sàng bước vào chu trình “giã đông”. Tuy nhiên, chu trình này là “giã đông” tự nhiên, cần thời gian và sẽ diễn ra rất từ từ. Quý 1 được coi là khoảng thời gian gần cuối của quá trình “sàng lọc tự nhiên”. Sau thời gian này, thị trường sẽ ghi nhận sự loại bỏ hàng loạt đối tượng không phù hợp, từ doanh nghiệp BĐS đến môi giới BĐS ra khỏi cuộc chơi. Đây chính là tiền đề cơ sở để thị trường sau đó sẽ phát triển một cách có chọn lọc, minh bạch hơn, bền vững hơn

và chắc chắn hơn”, VARS nhận định.

Đại diện nhiều doanh nghiệp cho rằng, để thúc đẩy thị trường tốt hơn, các danh nghiệp hào hứng với phân khúc nhà ở xã hội, thì Chính phủ 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.

Cũng theo dự báo về diễn biến thị trường BĐS quý II, VARS đã đưa ra 3 kịch bản chính gồm lý tưởng, kỳ vọng và thách thức.

Đối với kịch bản lý tưởng, nguồn cung tăng, lãi suất giảm mạnh dưới 10 - 12%, thì giá bán sẽ tăng nhẹ, tỷ lệ hấp thụ cao 40 - 50%. Ở kịch bản kỳ vọng, nguồn cung tăng nhẹ, lãi suất đi ngang từ 12 - 14%, giá bán cũng sẽ đi ngang và tỷ lệ hấp thụ từ 20 - 30%. Với kịch bản thách thức, nguồn cung tiếp tục giảm 20 - 30%, lãi suất giữ ở mức cao trên 14%, giá bán giảm từ 10% - 20% và tỷ lệ hấp thụ thấp khoảng 10 - 20%.

Trong klhi đó, theo thành viên Hội đồng Tư vấn chính sách tài chính - tiền tệ quốc gia, TS. Cấn Văn Lực: “Chính phủ quyết, liệt tập trung gỡ vướng về pháp lý, giúp hàng trăm dự án được giải tỏa, kéo dòng tiền chảy theo, quan trọng là lấy lại niềm tin cho thị trường. Chính sách tín dụng cũng được nới lỏng hơn.

Tôi cho rằng, khoảng từ cuối quý III/2023, thị trường BĐS sẽ khởi sắc, bởi lúc này, các doanh nghiệp đã ổn định được tâm lý, những chính sách tác động tới thị trường cũng sẽ rõ ràng hơn, cộng thêm là gói hỗ trợ được triển khai”.

Đại diện Trần Anh Group nêu:

"Để hỗ trợ khách hàng dễ dàng tiếp cận với các sản phẩm của tập đoàn, thời gian qua, Trần Anh Group đã triển khai nhiều chính sách ưu đãi dành cho khách hàng. Điển hình như tại Dự án Khu đô thị hiện đại Phúc An Ashita (Bàu Bàng), khách hàng chỉ cần bỏ ra từ 2,4 tỷ đồng, sẽ sở hữu một căn biệt thự ngay thủ phủ công nghiệp của tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra, chúng tôi còn áp dụng chính sách ưu đãi cho từng giai đoạn, càng giúp tiết kiệm chi phí ban đầu rất lớn cho khách hàng, thời gian thanh toán linh hoạt lên đến 24 tháng"...

Lê Pháp *(Th)*