TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Thị trường bất động sản sẽ phục hồi như thế nào trong những tháng cuối năm?

06:41 30/07/2024

Đại diện Hội Môi giới bất động sản Việt Nam (VARS) cho rằng, trong những tháng cuối năm, thị trường bất động sản sẽ có tiến triển rõ nét. Lý do là "thị trường bất động sản đã ngấm Luật mới".

VARS chỉ ra những thuận lợi như việc Luật Đất đai năm 2024, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023 và khoản 2, Điều 209 của Luật các tổ chức tín dụng sẽ có hiệu lực từ ngày 1/8, sớm hơn 5 tháng so với quyết định trước đó, chắc chắn sẽ có tác động tích cực, góp phần thúc đẩy sự phục hồi và phát triển của thị trường bất động sản.



Thị trường bất động sản sẽ phục hồi như thế nào trong những tháng cuối năm?Ảnh internet.

Khi các Luật, Bộ luật có hiệu lực thực thi, tâm lý "chờ đợi" sẽ được tháo bỏ. Các doanh nghiệp phát triển dự án bắt đầu cuộc đua gỡ nút thắt cùng cơ quan quản lý Nhà nước. Các chủ đầu tư sẽ tự tin hơn với việc ra hàng. Nhà đầu tư được tiếp thêm niềm tin, thúc đẩy dòng tiền đáo hạn tại ngân hàng chảy vào bất động sản. Môi giới, doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ môi giới tích cực nâng cao năng

lực, tuyển quân, bồi dưỡng kiến thức, đáp ứng các quy định mới,...

Chuyên gia của VARS nhấn mạnh, cuối năm quá trình phục hồi của thị trường bất động sản sẽ có tiến triển rõ nét. Kết quả phục hồi sẽ tiếp tục phân hóa theo phân khúc và khu vực nhưng với mức độ phân hóa đồng đều hơn.

Về phân khúc nhà ở, trên cơ sở các bộ Luật mới có hiệu lực sớm, Chính phủ, các Bộ, ngành, địa phương không ngừng "dốc sức" thúc đẩy thị trường bất động sản (BĐS) phục hồi, các doanh nghiệp phát triển dự án sẽ "bung hàng" với các hoạt động truyền thông rầm rộ hơn.

Nguồn cung trong nửa cuối năm 2024 sẽ tiếp tục được cải thiện, ước tính tăng khoảng 20% so với 6 tháng đầu năm 2024, được đóng góp chủ yếu từ phân khúc căn hộ cao cấp, hạng sang với chất lượng sản phẩm và mức giá bán phục hồi rõ nét cùng với nhiều hơn các sản phẩm thấp tầng khi các đại dự án đang hoàn tất các khâu cuối cùng gia nhập thị trường.

Phần lớn các phân khu, dự án mới mở bán đến từ các dự án ở vùng ven thành phố, các tỉnh/thành xung quanh 2 đô thị đặc biệt. Nhu cầu mua nhà để ở sẽ tiếp tục duy trì ở mức cao cùng với nhu cầu đầu tư phục hồi khoảng 30% so với hồi đầu năm và hướng tới các thị trường mới, còn nhiều dư địa tăng giá... sẽ thúc đẩy lượng giao dịch tiếp tục tăng.



Thị trường bất động sản sẽ phục hồi như thế nào trong những tháng cuối năm?Ảnh internet.

Theo chuyên gia của VARS thì lượng giao dịch dự kiến sẽ tăng khoảng 20% so với nửa đầu năm do nguồn cung dự kiến chỉ "bật tăng" vào thời điểm cuối năm,

vẫn được đóng góp chủ yếu bởi loại hình căn hộ.

Thanh khoản trên thị trường thứ cấp cũng được cải thiện và sẽ có chuyển biến rõ nét nhất vào thời điểm cuối năm khi nỗ lực của cơ quan quản lý Nhà nước, doanh nghiệp BĐS phát huy hiệu quả tốt hơn.

Số lượng "xem" nhiều, mua cũng nhiều hơn. Với nguồn cung sơ cấp căn hộ, chủ yếu là căn hộ cao cấp tăng, mặt bằng giá căn hộ, tại các dự án có mức giá quanh 40 triệu đồng/m2 sẽ tiếp tục tăng, nhưng với tốc độ chậm hơn, khoảng 100-300 triệu/căn.

Các chuyên gia của VARS cũng nhận định, giao dịch và giá bán biệt thự/liền kề, nhà phố cũng sẽ được cải thiện trên diện rộng, nhất là trên thị trường thứ cấp, nhờ nền tảng phục hồi trước đó và kỳ vọng về mức lợi nhuận cao hơn của nhà đầu tư. Còn đất nền thoát "đáy" giảm giá, dần trở lại là "kênh đầu tư vua". Tuy nhiên, nhà đầu tư chỉ "săn đón" đất đấu giá, các lô đất đã tách thửa, ở các khu vực có hạ tầng hoàn thiện, mặt bằng giá chưa quá cao.

Phân khúc Nhà ở xã hội cũng đứng trước cơ hội "đảo chiều" khi các quy định mới theo hướng tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho doanh nghiệp, người mua nhà ở xã hội được thực thi hiệu quả; gói tín dụng 120 nghìn được sửa đổi theo hướng ưu đãi hơn.

Phân khúc BĐS công nghiệp tiếp tục tăng trưởng với hoạt động thâu tóm quỹ đất để phát triển khu công nghiệp (KCN) của các tập đoàn. Các mô hình KCN bền vững cũng sẽ được thúc đẩy phát triển khởi sắc và nhanh hơn, góp phần phát triển kinh tế xanh, tuần hoàn như chủ trương của Đảng và Nhà nước. Đồng thời gia tăng chuỗi giá trị, đáp ứng nhu cầu, tạo lợi thế cạnh tranh thu hút dòng vốn đầu tư bền vững.



Thị trường bất động sản sẽ phục hồi như thế nào trong những tháng cuối năm?Ảnh internet.

Nguồn cung phân khúc BĐS du lịch, nghỉ dưỡng sẽ tiếp tục được cải thiện với nhiều hơn doanh nghiệp "can đảm" ra hàng nhưng với số lượng không đáng kể do thị trường BĐS chung chưa thực sự khởi sắc. Nhiều dự án vẫn phải tạm dừng do gặp khó khăn về pháp lý, dòng tiền.

Nguồn cung của phân khúc này chủ yếu sẽ là loại hình cao tầng, giá trị dưới 5 tỷ. Sản phẩm condotel sẽ tiếp tục dẫn dắt thị trường BĐS du lịch nghỉ dưỡng sơ cấp và thứ cấp nhờ tạo ra dòng tiền ổn định với giá trị đầu tư không quá cao. Đặc biệt là được thúc đẩy bởi sự phát triển của ngành du lịch cũng như kỳ vọng về hành lang pháp lý hoàn thiện hơn.Trong khi, phân khúc biệt thự, shophouse nghỉ dưỡng khả năng tiếp tục phải cạnh tranh với các sản phẩm đang rao bán trên thị trường thứ cấp.

VARS dự báo, cùng với đà phục của thị trường, các chủ thể tham gia thị trường sẽ bắt đầu "tăng tốc" gia nhập, xúc tiến các kế hoạch kinh doanh. Các Bộ luật mới chắc chắn sẽ mang đến những tác động tích cực cho thị trường nhưng cũng sẽ là "bộ lọc" loại bỏ các chủ thể không đủ năng lực ra khỏi cuộc chơi.

Theo đó, VARS cho rằng, những quy định mới sẽ siết chặt hoạt động môi giới BĐS, loại bỏ những môi giới "tay ngang", không thực sự có mong muốn gắn bó lâu dài với nghề.

Đặc biệt, quy định về quỹ đất để phát triển các dự án nhà ở thương mại, bỏ khung giá đất,... sẽ dần dần sàng lọc các chủ đầu tư yếu kém về năng lực, tài

chính, quỹ đất... khỏi thị trường địa ốc.

PV *(t/h)*