

Thị trường BĐS 2018: Kỳ vọng phát triển bền vững

12:05 15/02/2018

2018 là năm bản lề để thị trường BĐS tăng trưởng vượt bậc. Cùng với sự chuyển hướng mạnh, đáp ứng nhu cầu thật của đa số người có thu nhập trung bình, người thu nhập thấp đô thị, việc tháo gỡ một số bất cập của năm 2017 sẽ giúp thị trường trở lại hướng phát triển lành mạnh, bền vững hơn.



Chiếm ưu thế trong năm 2018 là phân khúc nhà ở vừa túi tiền và bình dân. (Ảnh minh họa)

Một số hạn chế

Dù thị trường BĐS 2017 được đánh giá ổn định, nhưng để phát triển bền vững hơn, vẫn còn nhiều việc cần phải làm.

Cụ thể, thị trường có dấu hiệu lệch pha cung-cầu, thiếu nguồn cung giá rẻ, nhà ở xã hội, trong khi đây là phân khúc chiếm tới 80% nhu cầu trên thị trường. Đặc biệt, kể từ khi gói tín dụng ưu đãi 30.000 tỷ đồng dừng lại, các cơ quan chức

năng vẫn chưa thể đưa ra quỹ tín dụng hỗ trợ nối tiếp, khiến nhiều dự án nhà ở xã hội phải dừng triển khai, nhiều người nghèo phải dừng giấc mơ nhà ở.

Một bất cập mà thị trường BĐS 2017 phải đối mặt là vấn đề nhiễu loạn thông tin về quy hoạch, khiến tình trạng sốt ảo đất nền xảy ra tại một số địa phương như TP.HCM, Đà Nẵng hay tại khu vực Đông Anh (Hà Nội).

Mặc dù rất sôi động nhưng năm 2017 cũng là năm có nhiều cảnh báo về mức độ rủi ro khi đầu tư condotel nhất, đặc biệt là rủi ro về pháp lý. Cho đến nay, pháp luật hiện hành vẫn chưa có khung pháp lý cho condotel. Hiện Bộ Tài nguyên & Môi trường đang trình Chính phủ dự thảo Luật Đất đai 2013 sửa đổi, trong đó có việc xem xét đến cấp sổ đỏ cho căn hộ condotel. Ngoài ra, rủi ro về cam kết lợi nhuận có thể xảy ra khi dự án đi vào hoạt động cũng được các chuyên gia lên tiếng cảnh báo nhiều lần.

Thị trường BĐS cuối năm 2017 chứng kiến làn sóng bùng phát tranh chấp tại các chung cư. Riêng tại TP.HCM có hơn 900 chung cư cao tầng thì có đến trên 100 chung cư diễn ra tranh chấp, còn tại Hà Nội, số vụ cư dân xuống đường căng băng rôn phản đối chủ đầu tư thì quá nhiều.

Mới đây, Bộ Xây dựng đã có văn bản đề nghị UBND TP. Hà Nội và TP.HCM báo cáo về tình trạng dân cư khiếu nại và phản đối chủ đầu tư tại các dự án BĐS để cơ quan này tổng hợp, báo cáo.

Cũng theo đánh giá tổng kết, chưa bao giờ vấn đề quy hoạch lại “nóng” như năm 2017. Không chỉ Hà Nội và Đà Nẵng, tình trạng quá tải nhà cao tầng, quá tải giao thông đang giống lên hồi chuông cảnh báo tại các thành phố du lịch như Đà Nẵng, Nha Trang... Khách sạn, chung cư mọc lên liên tục trong vài năm trở lại đây khiến các thành phố này trở thành một đại công trường. Và bài toán quy hoạch vẫn rất cần có lời giải trong thời gian tới.

Tại Phú Quốc, Vân Đồn, Vân Phòng, dù chưa chính thức thành đặc khu kinh tế nhưng giá đất ở những nơi này tăng giá từng ngày. Lợi dụng chính sách, giới cò đất, đầu cơ đẩy giá đất tăng chóng mặt, từ 50-100%. Hiện nay, chính quyền các địa phương đang nỗ lực chặn đứng cơn sốt đất nền, liên tục cảnh báo nhà đầu tư cần tỉnh táo.

Có sự chuyển hướng mạnh

Theo các chuyên gia, hướng phát triển của thị trường BĐS sẽ đa dạng hơn và chiếm ưu thế trong năm 2018 là phân khúc nhà ở vừa túi tiền và bình dân.

Đồng quan điểm, ông Lê Hoàng Châu, Chủ tịch Hiệp hội BĐS TP.HCM (HoREA) cho rằng, 2018 là năm bản lề để BĐS tăng trưởng vượt bậc. Thị trường này sẽ có sự chuyển hướng mạnh, đáp ứng nhu cầu thật của đa số người có thu nhập trung bình, người có thu nhập thấp đô thị.

Năm 2018 và những năm tiếp theo, nhà ở vừa túi tiền sẽ là tâm điểm của thị trường, do đó, nhiều DN hiện nay cũng đang tìm cách hạ giá bán căn hộ cao cấp để tính thanh khoản cao hơn.

Ông Châu cũng đưa ra dự báo, trong giai đoạn 2018-2020, thị trường BĐS tiếp tục có sự điều chỉnh lớn để giải quyết tình trạng lệch pha cung-cầu hiện nay, giúp thị trường trở lại hướng phát triển lành mạnh, bền vững.

Còn theo bà Vũ Thị Đào, Viện Kinh tế Tài chính, có nhiều yếu tố tác động mạnh đến thị trường BĐS 2018. Trước hết, Quốc hội và Chính phủ đặt mục tiêu tăng trưởng GDP 2018 từ 6,5-6,7%. Sự chuyển động tích cực của các cơ quan Nhà nước theo phương châm mà Thủ tướng Chính phủ đã cam kết sẽ tác động tích cực đến nền kinh tế và thị trường BĐS năm 2018.

Từ nay đến năm 2020, Nhà nước sẽ ban hành nhiều văn bản quy phạm pháp luật mới. Dự kiến ngay trong năm 2018 có thể trình Quốc hội xem xét ba nhóm dự luật có liên quan trực tiếp đến thị trường BĐS. Đó là, “Dự thảo Luật sửa đổi một số điều của Luật Đất đai”, “Dự thảo Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh BĐS, Luật Xây dựng, Luật Quy hoạch đô thị”, “Dự thảo Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Đầu tư, Luật Doanh nghiệp”.

“Nhà nước sẽ sử dụng các công cụ về thuế như thuế đánh vào người có nhiều nhà, thuế BĐS và công cụ về tín dụng như lộ trình hạn chế tín dụng vào BĐS theo Thông tư 06/2016/TT-NHNN, nhưng trên thực tế, tăng trưởng tín dụng năm 2017 đạt khoảng 19%, dẫn đến lo ngại về sự phát triển nóng của nền kinh tế, có thể làm cho cơn sốt BĐS quay trở lại”, bà Đào nhận định.

Bên cạnh đó, môi trường thuận lợi để các nhà đầu tư phát triển trong năm 2018 là, việc thoái vốn đầu tư ngoài ngành của các tập đoàn, tổng công ty, trong đó có một phần không nhỏ dành cho BĐS. Số DN thành lập mới tăng mạnh, cùng với số lượng dự án xếp hàng thi công và chờ cấp phép rất nhiều. Do đó, dự đoán trong năm 2018, thị trường BĐS sẽ cạnh tranh ngày càng gay gắt.

Với dân số hơn 93 triệu người, có đến khoảng 50 triệu người sử dụng Internet đã mở ra khả năng kinh doanh BĐS qua mạng, tận dụng lợi thế CNTT trong kỷ nguyên kỹ thuật số.

Dòng vốn đầu tư từ nước ngoài và nguồn kiều hối vẫn tiếp tục là nguồn lực quan trọng đầu tư vào nền kinh tế và BĐS trong thời gian tới. Cuộc cách mạng công nghiệp 4.0 và xu thế phát triển các dự án BĐS xanh, đầy đủ tiện ích là những đòi hỏi mới của người tiêu dùng mà nhà đầu tư phải đáp ứng.

Phân khúc nào là tâm điểm?

Đưa ra những dự báo về diễn biến thị trường BĐS 2018, bà Đào chỉ rõ: Việc có hay không bong bóng BĐS thì nhận thấy điều này khó có thể xảy ra do sự điều chỉnh ngày càng kịp thời và hiệu quả của Nhà nước. Các DN cũng nỗ lực tái cơ cấu đầu tư, định hình lại sản phẩm phù hợp nhu cầu thị trường. Nhà đầu tư thứ cấp cũng ngày càng tỉnh táo, am hiểu thị trường hơn. Nói cách khác, qua trải nghiệm các đợt khủng hoảng thì các chủ thể là Nhà nước, chủ đầu tư, ngân hàng và người tiêu dùng đều thông minh hơn.

Hiện thị trường đất nền đã có sự điều chỉnh mang tính ổn định và tích cực. Do đó, việc tăng giá cục bộ đã dừng. Thị trường BĐS năm 2018 dự báo sẽ tốt hơn năm 2017 nhờ nhiều yếu tố hỗ trợ, trong đó có chính sách. Nghị định liên quan đến vấn đề quy hoạch, dự án mới và đặc biệt là phân khúc từng thị trường BĐS sẽ hợp lý hơn.

Phân khúc căn hộ cao cấp sẽ có sự tái cấu trúc mạnh mẽ để phù hợp với sức mua của thị trường. Năm 2018, giá sản phẩm phân khúc trung và cao cấp không biến động nhiều, khả năng tăng giá là rất thấp. Phân khúc condotel, đất nền phân lô sẽ tiếp tục tăng trưởng nóng.

BĐS nghỉ dưỡng cũng sẽ tăng, xu hướng cam kết lợi nhuận của các chủ đầu tư sẽ giảm, tuy nhiên, phải có nhà quản lý vận hành chất lượng thì phân khúc này mới phát triển tốt được. Tình hình tranh chấp ở các chung cư tiếp tục diễn biến ngày càng gay gắt, cần được kiểm soát và xử lý kịp thời.

Năm 2018, giá thuê văn phòng tại các khu trung tâm sẽ có xu hướng tăng cao. Do nhiều công ty quốc tế có nhu cầu văn phòng tại trung tâm với chất lượng cao, không chỉ vì thuận tiện mà còn phản ánh thương hiệu DN. Theo xu thế hội nhập, khu vực trung tâm với các tòa nhà hạng A sẽ được nhiều khách thuê quan tâm, đặc biệt là những công ty đa quốc gia.

Trong năm tới, việc huy động vốn từ thị trường chứng khoán sẽ tăng. Đây là điểm lợi cho các DN BĐS, được nhiều nhà đầu tư nước ngoài cũng như trong nước quan tâm.

Thái An