

Thị trường BĐS 2025: Tháo gỡ các nút thắt để vươn mình phát triển bền vững

07:51 28/12/2024

Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam dự báo, “nhiệt thị trường” bất động sản (BDS) năm 2025 tỏa dần đều hơn giữa các khu vực; trong đó, khu vực Miền Bắc vẫn tiếp tục sức nóng, khu vực miền Nam có dấu hiệu tăng nhiệt rõ rệt.

Đây là thông tin được đưa ra tại Diễn đàn thị trường Bất động sản Việt Nam năm 2025, chủ đề “Thị trường BĐS Việt Nam - Sẵn sàng bước vào kỷ nguyên mới” và dự báo những xu hướng của thị trường trong năm 2025.

Năm 2024, nền tảng mở đầu giai đoạn thị trường BĐS chuyển mình mạnh mẽ

Phát biểu khai mạc, TS Nguyễn Văn Đính, Phó Chủ tịch Hiệp hội BĐS Việt Nam, Chủ tịch Hội môi giới BĐS Việt Nam cho biết, thị trường BĐS Việt Nam năm 2024 đã bước qua giai đoạn khó khăn nhất với nhiều kết quả phục hồi tích cực và vẫn đang bám sát tiến trình phục hồi với nhiều dư địa tăng trưởng trong tương lai. Đây là kết quả của sự quyết tâm, sát sao từ phía Chính phủ, các cơ quan bộ ngành; sự cố gắng, nỗ lực của các doanh nghiệp BĐS; sự hỗ trợ, đồng hành từ hệ thống ngân hàng.

“2024 được đánh giá là năm bản lề của thị trường BĐS Việt Nam, nhờ các bước tiến lớn trong việc hoàn thiện hành lang pháp lý dưới sự lãnh đạo của Đảng, Nhà nước, sự chỉ đạo, điều hành của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ cùng với sự tham gia tích cực, vào cuộc của cả hệ thống chính trị, các cấp, các ngành. Đây không chỉ là nền tảng quan trọng để tháo gỡ khó khăn hiện tại mà còn đánh dấu sự mở đầu giai đoạn chuyển mình mạnh mẽ và bền vững của thị trường BĐS trong thời gian tới, với các thông tin ngày càng minh bạch, rõ ràng”
- TS Nguyễn Văn Đính nói.



Thứ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Văn Sinh phát biểu tại Diễn đàn

Phát biểu tại Diễn đàn, Thứ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Văn Sinh đã khẳng định, Chính phủ và các bộ, ngành liên quan đã và đang triển khai nhiều giải pháp mạnh mẽ nhằm ổn định và phát triển bền vững thị trường BĐS, đặc biệt là việc triển khai các dự án nhà ở xã hội và tháo gỡ những vướng mắc về thể chế.

Theo Thứ trưởng Nguyễn Văn Sinh, thị trường BĐS Việt Nam đã có những chuyển biến tích cực trong thời gian qua nhờ vào các chính sách điều hành hiệu quả của Chính phủ. Chính phủ đã triển khai các nhóm giải pháp nhằm tháo gỡ khó khăn cho thị trường BĐS, trong đó bao gồm việc sửa đổi, bổ sung các quy định pháp luật để thúc đẩy sự phát triển mạnh mẽ của thị trường.

Thứ trưởng cho biết, Chính phủ đã đặc biệt chú trọng vào việc giải quyết các vướng mắc trong việc triển khai các dự án BĐS, đặc biệt là các dự án nhà ở xã hội. Điều này không chỉ giúp giảm thiểu tình trạng thiếu hụt nguồn cung mà còn đáp ứng nhu cầu về nhà ở cho người dân, nhất là các gia đình có thu nhập thấp và trung bình.

Theo Thứ trưởng Bộ Xây dựng, Nguyễn Văn Sinh, một trong những mục tiêu quan trọng nhất của Bộ Xây dựng trong thời gian tới là triển khai dự án 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội. Đây là một phần trong chiến lược phát triển nhà ở xã hội, giúp giải quyết vấn đề thiếu hụt nhà ở cho người dân có thu nhập thấp và trung bình.

Thủ tướng Chính phủ đã chỉ đạo quyết liệt để các địa phương triển khai dự án này, và hiện tại, trên cả nước đã có 644 dự án nhà ở xã hội đang được triển khai. Tính đến thời điểm hiện tại, các dự án này đã hoàn thành 57.000 căn hộ và dự kiến sẽ tiếp tục được triển khai mạnh mẽ trong những năm tới.

Năm 2024, nguồn cung về nhà ở tại Việt Nam đã tăng 8,6% so với năm 2023, đánh dấu một tín hiệu tích cực trong việc cải thiện tình hình nhà ở trên cả nước. Các dự án mới đã được khởi công, đặc biệt là các dự án nhà ở xã hội, sẽ đóng góp lớn vào việc đáp ứng nhu cầu nhà ở ngày càng gia tăng, đặc biệt là trong bối cảnh đô thị hóa nhanh chóng.

Một trong những điểm nhấn quan trọng trong việc phát triển thị trường bất động sản là sự thông qua của Quốc hội đối với 4 đạo luật quan trọng, bao gồm Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở và Luật Các tổ chức tín dụng. Những đạo luật này đã giúp tạo ra khung pháp lý rõ ràng hơn, tạo điều kiện thuận lợi cho việc đầu tư và giao dịch BĐS.

Ngoài ra, các quy định pháp luật hiện hành cũng đã được điều chỉnh, tăng cường phân cấp, phân quyền cho các địa phương để đơn giản hóa thủ tục hành chính. Điều này giúp doanh nghiệp và người dân có thể tiếp cận dễ dàng hơn các dịch vụ liên quan đến bất động sản, đồng thời giảm thiểu các khó khăn trong quá trình triển khai dự án.

2025 “nhiệt thị trường” bất động sản tỏa dần đều giữa các khu vực

Theo báo cáo dự báo thị trường của Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam, “nhiệt thị trường” BĐS năm 2025 tỏa dần đều hơn giữa các khu vực; trong đó, khu vực Miền Bắc vẫn tiếp tục sức nóng, khu vực miền Nam có dấu hiệu tăng nhiệt rõ rệt.

Loại hình căn hộ chung cư, chủ yếu là phân khúc cao cấp, tiếp tục dẫn dắt thị trường. Loại hình biệt thự/liền kề dần trở thành “tâm điểm” thị trường. Nhất là các dự án thuộc các đại đô thị tiếp tục tạo chú ý với tiêu chuẩn hoàn thiện ngày càng ấn tượng, cùng với đó là mức giá bán cũng “neo” ở mức cao. Đất nền đã tách thửa, có pháp lý tại các khu vực có hạ tầng phát triển, tiềm năng cao vẫn là phân khúc được nhiều người săn sàng “xuống tiền”.



Dự báo năm 2025 loại hình căn hộ chung cư, tiếp tục dẫn dắt thị trường

Phân khúc BĐS công nghiệp đón nhận nhiều tín hiệu tích cực đến từ kết quả phục hồi của nền kinh tế, cũng như những cơ hội mở ra từ nhiều “gã khổng lồ” trên thế giới với quyết định chọn Việt Nam là “bến đậu”. Phân khúc BĐS du lịch, nghỉ dưỡng có thêm tín hiệu tích cực, đặc biệt là sản phẩm condotel (căn hộ du lịch nghỉ dưỡng) khi bắt đầu có các dự án đang hoạt động được cấp sổ. Phân khúc BĐS thương mại, văn phòng duy trì đà tăng trưởng ổn định....

Tại phân khúc BĐS nhà ở, nguồn cung tăng trưởng, chủ yếu tại các đại đô thị vùng ven; trong đó, nguồn cung BĐS tại Hà Nội và các đô thị vệ tinh ước tính đạt khoảng 37 nghìn sản phẩm, TP.Hồ Chí Minh và vùng ven ước tính đạt khoảng 18 nghìn sản phẩm. Nguồn cung BĐS giảm bớt sự phân hóa theo khu vực và cơ cấu nguồn cung vẫn chủ yếu là sản phẩm cao cấp, hạng sang.

Ông Trần Văn Bình, Phó Chủ tịch kiêm Tổng thư ký Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARIS) cho biết, phân khúc BĐS nhà ở vẫn dẫn dắt tiến trình phục hồi; song, còn nhiều yếu tố chưa tích cực như: Nguồn cung yếu, cục bộ, giá bán tại các thành phố lớn, đặc biệt là Hà Nội liên tục thiết lập mặt bằng cao mới; thiếu trầm trọng nhà ở giá bình dân...

Cũng theo ông Bình, thị trường BĐS thương mại vẫn duy trì đà tăng trưởng ổn định với trợ lực quan trọng từ nhu cầu của dòng vốn đầu tư ngoại, đang không ngừng gia tăng theo hướng có chọn lọc... Mặc dù đã có thêm một vài kết quả tích cực, nhưng thị trường BĐS du lịch, nghỉ dưỡng vẫn phát triển tương đối chậm chạp và phải đối mặt với các thách thức về pháp lý, niềm tin của nhà đầu tư. BĐS công nghiệp vẫn được coi là ngôi sao triển vọng của thị trường. Bên

cạnh những kết quả tích cực, thị trường BĐS vẫn còn không ít khó khăn, vướng mắc cần tháo gỡ để thị trường có thể vươn mình phát triển bền vững.



Thời gian tới thị trường BĐS cần tiếp tục tháo gỡ các nút thắt còn tồn tại để vươn mình phát triển bền vững

Ông Nguyễn Chí Thanh, Phó Chủ tịch thường trực VARS lại cho rằng, trong thời gian tới thị trường BĐS cần tiếp tục tháo gỡ các nút thắt còn tồn tại để vươn mình phát triển bền vững.

Ông Thanh chỉ ra những nút thắt hiện hữu còn tồn tại của thị trường như: Việc nhiều địa phương chưa công bố bảng giá đất; các dự án có quy mô vừa và nhỏ đang phải chịu áp lực từ đền bù giải phóng mặt bằng; việc đấu giá đất còn nhiều kẽ hở, bị lợi dụng; việc bố trí quỹ đất để phát triển các dự án nhà ở xã hội (NƠXH) vẫn gặp nhiều khó khăn...

“Vấn đề tính tiền sử dụng đất, tôi cho rằng cần nghiên cứu, xác định công cụ đo lường “giá bán” để đảm bảo có căn cứ đủ chuẩn xác định bảng giá đất; khuyến khích giao dịch qua sàn để đảm bảo tính công khai, minh bạch của giá giao dịch BĐS; xây dựng hệ thống thông tin thị trường BĐS với dữ liệu đủ lớn, có tính cập nhật và chính xác cao để lấy dữ liệu phục vụ xác định bảng giá đất được hợp lý. Bên cạnh đó cần có các biện pháp hỗ trợ các doanh nghiệp vừa và nhỏ trong công tác đền bù, giải phóng mặt bằng.

Về vấn đề NƠXH, nên thuê tổ chức tư vấn định giá và thực hiện quy trình xác định giá để giá khởi điểm phù hợp hơn; xem xét nâng mức đặt cọc và phạt cọc. Đồng thời đưa ra quy định chi tiết về những hành vi được coi là gây ảnh hưởng tới các phiên đấu giá cùng mức xử phạt cụ thể. Đặc biệt là việc xếp hạng uy tín của các cá nhân, tổ chức tham gia đấu giá (đưa danh sách các cá nhân, tổ chức

vi phạm vào danh sách để hạn chế hoặc cấm tham gia các phiên đấu giá) và xét việc quy định về thời gian cho phép chuyển nhượng sau khi trúng đấu ...”, ông Nguyễn Chí Thanh đề xuất.

Hơn hết, các vấn đề còn tồn tại liên quan đến NOXH, phân bổ quỹ đất, ông Nguyễn Chí Thanh nhấn mạnh, phải quyết liệt trong công tác lập quy hoạch, cụ thể: Yêu cầu các địa phương khẩn trương rà soát, bổ sung quy hoạch đô thị, quy hoạch khu công nghiệp, bảo đảm dành đủ quỹ đất cho phát triển NOXH; áp dụng các quy định cần thiết để đánh giá sự phù hợp dự án khi thẩm định thông qua đánh giá sự phù hợp của dự án với quy hoạch phân khu hoạch quy hoạch chung.

Theo đó phải khẩn trương phê duyệt chủ trương đầu tư cho các dự án nhà ở xã hội. Các khu vực đã phê duyệt chủ trương đầu tư cần khẩn trương lựa chọn chủ đầu tư xây dựng. Đồng thời tăng cường đầu tư công, sử dụng nguồn vốn từ ngân sách Nhà nước để đầu tư hạ tầng xung quanh khu vực dự kiến phát triển dự án NOXH và phát triển quỹ đất sạch cho NOXH.

Khánh Yên