TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Tồn kho bất động sản ngày càng tăng, nguyên do vì sao?

09:16 16/11/2024

Theo báo cáo tài chính các doanh nghiệp địa ốc niêm yết quý III/2024 cho thấy số lượng tồn kho bất động sản tăng.

Theo ghi nhận, nhiều doanh nghiệp địa ốc lớn có lượng tồn kho bất động sản tăng so với quý trước. Đáng ngạc nhiên, lượng tồn kho lớn trong bối cảnh giá bất động sản ngày càng tăng.

Cụ thể, Công ty CP Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền, tồn kho bất động sản cuối quý III/2024 tăng thêm 4,6% so với cuối quý trước và tăng 19,5% so với đầu năm nay, lên 22.450 tỷ đồng. Trong đó, các dự án đang xây dựng chiếm giá trị tồn kho lớn gồm: Khang Phúc - Khu dân cư Tân Tạo (6.650 tỷ đồng), Bình Trưng - Bình Trưng Đông (4.329 tỷ đồng), Đoàn Nguyên - Bình Trưng Đông (3.543 tỷ đồng)... Giá trị tồn kho của doanh nghiệp này chiếm tới 71% tổng tài sản.

Các doanh nghiệp khác có thể kể đến như Công ty CP Đầu tư Nam Long còn 20.303 tỷ đồng tồn kho, tăng 17% so với thời điểm đầu năm và chiếm 68% tổng tài sản; Công ty CP Địa ốc Sài Gòn Thương Tín tồn kho 4.016 tỷ đồng (tăng 9,6%); Tổng công ty CP Đầu tư Phát triển Xây dựng tồn kho 7.865 tỷ đồng (tăng 20%)...

Số liệu thống kê về nhà ở và thị trường bất động sản quý III/2024 của Bộ Xây dựng cho thấy, lượng hàng tồn kho chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền có 25.937 sản phẩm, tăng 52% so với quý II/2024. Trong đó, lượng hàng tồn kho chung cư 4.688 căn, nhà ở riêng lẻ 12.250 căn, đất nền 8.999 nền.

Báo cáo của Bộ Xây dựng cho hay, lượng hàng tồn kho trên là của dự án đủ điều kiện đưa vào giao dịch theo quy định của pháp luật nhưng chưa giao dịch trong kỳ báo cáo. Điều đáng chú ý, mặc dù tồn kho tăng mạnh, nhưng giá bán bất động sản tại một số địa phương vẫn có xu hướng tăng, đặc biệt tại Hà Nội, TP. HCM và các đô thị lớn.



Nguyên nhân khiến tồn kho bất động sản dở dang liên tục tăng do việc pháp lý tại nhiều dự án bị ách tắc trong nhiều năm qua. Tại TP HCM, có 143 dự án chờ gỡ vướng. Còn tại Hà Nội cũng có 246 dự án chờ tháo gỡ khó khăn. Chưa kể ở nhiều địa phương khác cũng có nhiều dự án đang chờ gỡ vướng về pháp lý.

Một nguyên nhân khác khiến hàng tồn kho tăng cao do thị trường trải qua giai đoạn phát triển nóng, nhiều chủ đầu tư đổ rất nhiều tiền vào các tỉnh phát triển các dự án mang tính đầu cơ, đầu tư như đất nền, bất động sản nghỉ dưỡng... Đến nay, thị trường đầu tư chững lại khiến khó tìm khách mua, không thể thanh khoản dù đã hoàn thành. Với loại hàng tồn kho này, doanh nghiệp sẽ khó giải quyết trong bối cảnh thị trường chung chưa sôi động trở lại, chỉ mới tập trung cục bộ ở một số khu vực và phân khúc.

Đáng ngạc nhiên, dù lượng tồn kho lớn nhưng giá bất động sản không giảm, thậm chí ngày càng tăng. Theo báo cáo của Bộ Xây dựng, quý III/2024, giá bất động sản tại một số địa phương vẫn có xu hướng tăng, đặc biệt tại TP. Hà Nội, TP. HCM và các đô thị lớn. Theo đó, giá nhà chung cư tại Hà Nội, TP. HCM tăng từ 4-6% so với quý trước, tăng 22 - 25% so với cùng kỳ năm trước, cá biệt một số khu vực tăng giá cục bộ từ 35 - 40% so với quý trước.

Bộ Xây dựng nhận định, hiện tượng tăng giá có tính cục bộ, xảy ra ở một số khu vực, một số loại hình, một số phân khúc bất động sản dẫn đến tác động làm tăng giá chung.

Báo cáo của Batdongsan.com.vn cũng chỉ ra rằng, nghịch lý là dù thị trường đang thiếu nguồn cung mới nhưng tồn kho của các doanh nghiệp bất động sản niêm yết vẫn lớn, cho thấy sản phẩm chưa khớp với nhu cầu thực tế của thị trường.

Thu Trang *(t/h)*