

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NHỮNG THÁNG CUỐI NĂM 2020

Minh Đạt

Ảnh hưởng của 2 đợt dịch bệnh Covid-19 đã tác động đến thị trường bất động sản (BDS) Việt Nam với nhiều nốt trầm. Tuy nhiên, càng về cuối năm thị trường cho thấy những dấu hiệu phục hồi mạnh mẽ. Theo dự báo của các chuyên gia, lượng giao dịch, tỷ lệ tiêu thụ hàng hóa trong những tháng cuối năm sẽ tăng với hầu hết thị trường trong nước và không có biến động về giá

Thị trường bất động sản đang "ấm" trở lại

Thị trường BĐS ngay từ đầu năm đã đối mặt với khó khăn liên tiếp. Tuy nhiên, theo khảo sát người dùng của kênh thông tin batdongsan.com.vn thì đây vẫn là kênh đầu tư được lựa chọn nhiều nhất với 57% người dùng vẫn lựa chọn đầu tư vào nhà, đất. Trong số các loại hình BĐS, chung cư đứng đầu về mức độ quan tâm với 29%, kế đến là đất thổ cư với 23%, nhà riêng 21%.

Theo Hội môi giới Bất động sản Việt Nam (VARs), quý III năm 2020, tổng lượng sản phẩm nhà ở được bán trên toàn thị trường đạt 73,9 nghìn sản phẩm. Trong đó, chiếm chủ yếu là căn hộ chung cư với 46,7 nghìn căn và 27,1 nghìn sản phẩm thấp tầng. Các sản phẩm được chào bán chủ yếu là hàng tồn từ các quý trước (chiếm khoảng 70%).

Về lượng cung mới chào bán và giao dịch các sản phẩm mới, theo thống kê, quý III/2020 đạt 9,8 nghìn sản phẩm, tương đương tỷ lệ hấp thụ 43,4%. Trong quý III/2020, lượng cung mới chào bán tăng 1,21 lần so với quý I/2020 và 1,23 lần so với quý II/2020. Lượng giao dịch từ các sản phẩm mới chào bán quý III/2020 cũng tăng

khoảng 3,54 lần so với quý I/2020 và 1,43 lần so với quý II/2020.

Như vậy, quý III/2020, thị trường BĐS đã có sự phục hồi đáng kể, tỉ lệ hấp thụ từ các sản phẩm mới tăng so với quý I và quý II. Doanh nghiệp địa ốc đã chịu bưng hàng sau thời gian nén khá lâu, người mua cũng bắt đầu rục rịch quay lại thị trường để thăm dò giá cả...

BDS du lịch - nghỉ dưỡng là phân khúc chịu ảnh hưởng rõ nét từ đại dịch Covid-19 cũng cho thấy sự "ấm" trở lại. Trong 9 tháng thị trường phân khúc này gần như đóng băng, lượng giao dịch không đáng kể. Theo thống kê có đến 2/3 các dự án có sản phẩm đang chào bán trên thị trường không phát sinh giao dịch. Cụ thể, 9 tháng năm 2020, cả nước mới ghi nhận hơn 4.000 sản phẩm Condotel mới được chào bán ra thị trường. Những khu vực dẫn đầu về thị trường Condotel như: Quảng Ninh, Đà Nẵng, Phú Quốc, Bình Thuận... đều có số lượng giao dịch ở mức rất thấp. Tuy nhiên, điểm sáng thị trường BDS du lịch - nghỉ dưỡng là giai đoạn cuối tháng 9/2020. Thời điểm này, đã cho thấy dấu hiệu tái khởi động và chào hàng mạnh mẽ của các dự

► **SỐ LIỆCH** - nghỉ dưỡng tại các địa phương như: Quảng Ninh, Thanh Hóa, Nghệ An, Bình Định, Phú Yên, Ninh Thuận... Đặc biệt, thị trường BDS du lịch-nghỉ dưỡng cũng ghi nhận dấu hiệu quan tâm trở lại của các nhà đầu tư trên cả nước.

Phân khúc BDS khu công nghiệp được xem là "điểm sáng" khi có mức tăng trưởng ấn tượng. Theo Bộ Xây dựng, đến nay, tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp ở các tỉnh, thành phố công nghiệp chính tại miền Bắc bao gồm: Hà Nội, Bắc Ninh, Hưng Yên, Hải Dương và Hải Phòng đều duy trì ở mức tích cực, trong đó, các khu công nghiệp tại Hà Nội, Bắc Ninh, Hải Dương đạt tỉ lệ lấp đầy trung bình khoảng 90%. Giá thuê của một số khu công nghiệp tại Hải Phòng, Bắc Ninh, Hải Dương tăng từ 20% đến 30% so với năm 2019. Tỉ lệ lấp đầy bình quân tại các khu công nghiệp trọng điểm miền Nam cũng đạt khoảng 84,5%. Đặc biệt, riêng đối với TP.HCM tỷ lệ này đạt trên 90%. Mức giá

chào thuê đất một số khu công nghiệp tại TP.HCM, Đồng Nai và Long An tăng từ 20% đến 30% so với cùng kỳ năm 2019. Theo VARs, các khu công nghiệp đều tăng trưởng lượng tìm kiếm trong quý III/2020. Cụ thể, so với cùng kỳ năm ngoái, lượng tìm kiếm khu công nghiệp Tân Tạo tăng 37%, khu công nghiệp Hiệp Phước tăng 23%, khu công nghiệp VSIP Bắc Ninh tăng 22%... Trong quý III/2020, các thương vụ mua bán và sáp nhập (M&A) BDS công nghiệp vẫn diễn ra sôi động mặc dù thị trường còn đang bị ảnh hưởng bởi đại dịch. Điển hình cho xu hướng này là Tập đoàn Logos Property của Úc đã đầu tư 350 triệu USD cho thương vụ liên doanh BDS logistics để thâm nhập thị trường Việt Nam; Hay Công ty Mirae Asset Daewoo Co. và Naver Corporation của Hàn Quốc đã đầu tư 37 triệu USD vào một nhà kho ở trung tâm logistics LogisValley ở Bắc Ninh...

"Khoảng tối" của thị trường BDS trước ảnh hưởng của dịch bệnh Covid - 19 là phân khúc mặt bằng thương mại, đến nay cũng có sự khởi sắc khi hoạt động thương mại đang tăng trở lại. Cụ thể, những tháng đầu năm 2020, do ảnh hưởng của dịch Covid-19, phân khúc mặt bằng thương mại gặp rất nhiều khó khăn khi người dân thắt chặt chi tiêu, kéo theo sự sụt giảm của thị trường hàng hóa tiêu dùng. Trước thực trạng này, nhiều doanh nghiệp, các hộ kinh doanh phải trả mặt bằng bán lẻ để cắt giảm chi phí, bù lỗ hoặc chuyển sang kinh doanh cầm chừng và chờ đợi. Các hộ gia đình, cá nhân có mặt bằng cho thuê, dù giảm giá cũng không thể giữ hay tìm được khách thuê mặt bằng. Tuy nhiên, với việc kiểm soát hiệu quả dịch Covid-19, hoạt động thương mại dịch vụ đang có xu hướng tăng và đem lại

tín hiệu tốt hơn cho thị trường BDS mặt bằng thương mại. Theo Tổng cục Thống kê, tháng 11/2020, thương mại trong nước tiếp tục xu hướng phục hồi với tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng tăng 2,3% so với tháng trước và tăng 8,5% so với cùng kỳ năm trước, khách quốc tế đến nước ta tăng 19,6% so với tháng trước.

Đánh giá thị trường BDS, VARs cho rằng, ảnh hưởng của 2 đợt dịch bệnh Covid-19 là nghiêm trọng. Tác động tiêu cực và ảnh hưởng xấu đến toàn bộ hệ thống của thị trường BDS Việt Nam, trong đó nghiêm trọng nhất phải kể đến ngành BDS du lịch-nghỉ dưỡng. Tuy nhiên, dù trong phần lớn thời gian của giai đoạn đầu năm, cả nước phải gồng mình chống dịch, phải giãn cách và ngừng các hoạt động kinh doanh nhưng thị trường hàng hóa BDS Việt Nam vẫn ghi nhận những chỉ số đáng kể. Càng về cuối năm, thị trường càng cho thấy những dấu hiệu phục hồi mạnh mẽ. Đáng chú ý, sản phẩm tồn kho bán trên thị trường chủ yếu đến từ những dự án căn hộ thuộc phân khúc cao cấp, giá bán cao, không ở vị trí đắc địa, không nằm trong lõi trung tâm thành phố; biệt thự có tổng giá trị lớn; dự án xây dựng giá bán không hợp lý, cao hơn giá trị của thị trường; dự án không đảm bảo chất lượng (hạ tầng giao thông-xã hội-dịch vụ), cảnh quan, môi trường...

Đặc biệt, giá BDS đang đối mặt với nhiều áp lực. Giá chung cư ở các đô thị lớn bị đẩy lên ngưỡng trần, thậm chí có đôi chút "bong bóng", nhất là phân khúc chung cư cao cấp dẫn đến tỷ lệ tiêu thụ chậm. Nhiều dự án có sử dụng tỷ lệ đòn bẩy cao, bị áp lực phải thu hồi vốn để trả nợ, phải áp dụng chính sách khuyến mại và tặng quà giá trị lớn.

Giá đất ở những địa phương trước đây phát triển nóng, nhanh dẫn đến đẩy giá đất tăng mạnh, nhiều nơi vượt ngưỡng giá trị thật của thị trường và trong giai đoạn vừa qua hầu hết đã phải điều chỉnh cho phù hợp, để lôi kéo lực cầu thị trường trở lại.

Thị trường bất động sản những tháng cuối năm 2020

Bước sang quý IV/2020, theo nhận định của VARs, nếu Việt Nam kiểm soát hoàn toàn được dịch bệnh, kinh tế trong nước hồi phục, thị trường BĐS sẽ ấm dần và phục hồi trở lại.

Bên cạnh đó, tình trạng khan hiếm nguồn hàng mới tại các đô thị lớn vẫn sẽ diễn ra. Còn tại các địa phương khác, nguồn hàng đưa ra thị trường chủ yếu đến từ các dự án đã triển khai trước đó. Các dự án mới được phê duyệt cũng sẽ được triển khai nhiều hơn sau khi các địa phương ổn định bộ máy tổ chức. Nhiều dự án đầu tư sẽ được triển khai để tạo ngân sách đảm bảo sự đầu tư phát triển cho nhiệm kỳ mới.

Theo dự báo của VARs, làn sóng đầu tư, mua sắm dịp cuối năm

có thể sẽ tác động tích cực đến thị trường BĐS cả nước; lượng giao dịch, tỉ lệ tiêu thụ hàng hóa trong quý IV dự báo sẽ tăng so với quý III. Theo đó, quý IV/2020, thị trường BĐS nói chung dự báo đạt mức tăng trưởng khoảng 1,4% tại Hà Nội và giảm 2% tại TP. Hồ Chí Minh. Ở loại hình chung cư, nguồn cung được dự báo sẽ tăng thêm nếu dịch bệnh được kiểm soát tốt và tình hình kinh tế thuận lợi. Loại hình nhà đất sẽ tiếp tục giảm giá ở các khu vực trung tâm, phân khúc có tầm giá vừa phải sẽ tiếp tục giao dịch tốt. Đối với đất nền, các sản phẩm có khoảng giá trên dưới 1 tỷ đồng vẫn tiếp tục thu hút nhiều sự quan tâm nhất. Đặc biệt, thị trường miền Bắc sẽ có lượng quan tâm của các nhà đầu tư nhiều hơn so với thị trường miền Nam và TP. Hồ Chí Minh.

SỰ KIỆN Viện Nghiên cứu quản lý kinh tế Trung ương (CIEM), thị trường BĐS từ nay đến cuối năm sẽ diễn biến theo 3 kịch bản: Thứ nhất là kịch bản trung tính, đến cuối năm mới hồi phục, nền kinh tế suy giảm nhưng không lớn. Thị trường BĐS trầm lắng

nhưng không đổ vỡ. Đây là kịch bản dễ xảy ra nhất; Thứ hai là kịch bản tích cực, kinh tế phục hồi trong quý IV/2020, thương chiến Mỹ - Trung đi vào ổn định, doanh nghiệp định hình tại Việt Nam. Thị trường BĐS sẽ chuyển động tích cực trước Tết Tân Sửu (2021); Thứ 3 là kịch bản tiêu cực, dịch Covid-19 vẫn tiếp diễn, thương chiến Trung - Mỹ không hòa hoãn; kinh tế thế giới không khả quan thì thị trường bất BĐS cũng đóng băng. Nhưng khả năng phục hồi vẫn phụ thuộc vào phản ứng của chính sách Nhà nước và các chủ thể kinh tế.

Để giúp thị trường BĐS nhanh chóng phục hồi, cơ quan quản lý Nhà nước cần có giải pháp tháo gỡ vướng mắc cho các dự án đang bị đình trệ. Cải thiện quy trình thủ tục pháp lý phê duyệt dự án giúp tạo điều kiện cho các dự án mở bán thuận tiện hơn, thúc đẩy nguồn cung dồi dào để giảm bớt áp lực tăng giá. Đồng thời, tăng cường công tác giám sát, chế tài đối với các dự án không nghiêm túc để đảm bảo quyền lợi của người mua, tăng tính minh bạch và ổn định thị trường BĐS. Bên cạnh đó, Chính phủ cần đẩy nhanh tiến độ và triển khai hiệu quả các gói hỗ trợ hiện tại; sớm xây dựng một số chính sách, gói hỗ trợ bổ sung (giai đoạn 2) quy mô đủ lớn, thời gian phù hợp để có thể giúp người dân, doanh nghiệp vượt khó; lựa chọn ngành nghề, lĩnh vực để ưu tiên hỗ trợ thông qua đánh giá tác động của dịch Covid-19. Đồng thời thực hiện đồng bộ các nhóm giải pháp hỗ trợ khác, như: Nghiên cứu xây dựng gói hỗ trợ khẩn cấp; cải thiện môi trường kinh doanh; ban hành giải pháp thu hút FDI; đẩy nhanh tiến độ giải ngân vốn đầu tư công; đẩy mạnh xuất khẩu và tiến trình phát triển kinh tế số./.

