

Mobile_AdsMasthead



SGGP Online 中文 SGGP Thể Thao English Edition SGGP Epaper

Mobile_AdsTop

GÓC CHUYÊN GIA

Phục hồi thị trường bằng nhà giá rẻ, NoXH

3 giờ trước

Theo dõi Đầu Tư Tài Chính trên [Google News](#)



(ĐTTCO) - Theo ông Đinh Minh Tuấn, Giám đốc Batdongsan.com.vn khu vực miền Nam cho biết, trong dài hạn giá đất có thể tiếp tục tăng lên và giao dịch sẽ trở lại, do giá bất động sản phụ thuộc vào các yếu tố như triển khai hạ tầng,

tăng trưởng kinh tế, thu nhập người dân.

Mobile_AdsArticleAfterSapo



Mobile_AdsArticleAfterAvatar

Tuy nhiên, trong năm 2024 thị trường BDS vẫn còn chịu nhiều sức ép và không dễ phục hồi.

PHÓNG VIÊN: - Theo ông với 2 Luật Kinh doanh BDS và Luật Nhà ở vừa được thông qua sẽ tác động thế nào đến nguồn cung

BĐS nói riêng và thị trường nói chung?

Ông ĐINH MINH TUẤN: - Trước hết, trong bối cảnh thị trường BĐS đang cần sự thay đổi để sao cho nguồn cung ra thị trường bền vững, thì Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh BĐS sẽ tác động rất lớn.

Có thể nhìn thấy nhu cầu đang cần nhất hiện nay nằm ở nhóm nhà ở xã hội (NoXH) và nhà thương mại giá rẻ. Khi 2 luật được thông qua sẽ thúc đẩy cho những sản phẩm này ra thị trường dễ dàng hơn, cởi bỏ những rào cản về quy trình thủ tục khi xin được phép xây dựng một dự án, gỡ bỏ những điều kiện đối tượng được mua. Điều này sẽ giúp kích thích nguồn cung.





Thứ hai, đối với nguồn cung của thị trường đất nền, sau khi luật được thông qua, theo đánh giá sơ bộ của chúng tôi phải có đến hơn 90% thị trường bị ảnh hưởng, khi các đô thị loại 1, 2, 3 sẽ bị siết chặt về quy hoạch, cấm phân lô bán nền. Điều này sẽ ảnh hưởng đến quy hoạch trong ngắn hạn, nhưng về lâu dài sẽ tốt hơn, bền vững hơn, giảm những cơn sốt đất.

- Ông có thể nói cụ thể hơn về những tác động phân khúc NoXH có sự thay đổi lớn nào?

- Thứ nhất, đó là không còn giới hạn 10% nhà ở thương mại trong một dự án nữa, tức các chủ đầu tư sẽ có một phần quỹ đất dành cho thương mại, mà phần này không bị hạn mức 10%. Bởi khi áp quy định 10% như trước đây, các đơn vị phát triển dự án NoXH sẽ gặp nhiều khó khăn và không mấy mặn mà như thủ tục rườm rà, lợi nhuận ít, không còn động

lực để thực hiện các dự án. Khi luật mới được thông qua, cho phép doanh nghiệp tách ra 20% để phát triển thương mại và không giới hạn về lợi nhuận, điều này tạo động lực cho các nhà đầu tư hơn.

Thứ hai, quyền sử dụng đất và chứng minh nguồn gốc, đây là quy định quan trọng giúp tháo gỡ nguồn cung, bởi hiện tại nhiều chủ đầu tư muốn phát triển dự án nhưng lại vướng về pháp lý, nên không tạo được nguồn cung mới cho thị trường.

Thứ ba, bổ sung thêm đối tượng được mua NoXH. Nếu như trước đây phải có hộ khẩu hoặc một số đối tượng bị hạn chế, thì nay mở rộng thêm các đối tượng, giúp nhu cầu lớn hơn, từ đó gián tiếp kích thích nguồn cung. Đây là cơ sở để định hướng đến năm 2030, chúng ta sẽ có thêm nhiều dự án NoXH, bởi mật độ dân cư Hà Nội, TPHCM rất lớn.

- Vậy theo ông quy định đất để phát triển NoXH có cần cải thiện và định hướng lại?

- Nhà nước có rất nhiều nghị quyết, nghị định để hỗ trợ, song khi triển khai là nhà đầu tư, mà ở góc độ nhà đầu tư phải phù hợp và có

lợi nhuận mới hấp dẫn được họ. Thí dụ, chủ trương của Nhà nước giao đất cho các nhà đầu tư thực hiện, nhưng lại giới hạn lợi nhuận chỉ 10%, điều này khiến họ không có động lực.

Bên cạnh đó, thủ tục xét duyệt kéo dài nhiều năm khiến nhà đầu tư lo ngại rủi ro. Đây cũng là nguyên nhân mà ở Hà Nội hiện đang mất dần những căn hộ 40 triệu đồng/m², và TPHCM cũng biến mất những căn hộ trên 50 triệu đồng/m², thay vào đó nhà đầu tư tiến tới những phân khúc căn hộ cao cấp và siêu sang. Đây là thực trạng đang nhìn thấy rõ ở 2 đô thị lớn nhất nước là Hà Nội và TPHCM.

TPHCM hiện đang quy hoạch xây dựng Vành đai 3 và có 4-5 cao tốc kết nối với vòng đai này. Định hướng đầu tiên sẽ phát triển các quỹ đất ở các đô thị vệ tinh, vùng ven. Ở Hà Nội đã có Vành đai 3, hiện đang tập trung phát triển dự án Vành đai 4, nên câu chuyện nhà ở giá rẻ sao cho phù hợp với túi tiền của người mua ở khu vực lân cận các đô thị sẽ là xu thế chính.

Hiện nay mật độ dân số trung bình cả nước 320 người/km², thì ở Hà Nội trung bình 2.900

người/km², còn TPHCM cao hơn nữa với 4.300 người/km². Như vậy, việc phát triển đô thị vệ tinh và giãn dân ra vùng ven sẽ là tất yếu. Nhà nước cũng nên dành các quỹ đất xung quanh các khu đô thị vệ tinh để phát triển các dự án nhà ở vừa túi tiền, NoXH, song song với phát triển hạ tầng giao thông, đường sá để kết nối.

- Ông đánh giá thế nào về thị trường BĐS năm 2023?

- Nếu chúng ta nhìn lại thị trường BĐS năm 2023 có 3 vấn đề chính nổi lên. Thứ nhất, thị trường BĐS thiếu vốn trầm trọng. Trong đó đáo hạn nợ trái phiếu đối với BĐS trở thành vấn đề nóng, là áp lực đối với các doanh nghiệp. Dù Chính phủ đã ban hành Nghị định 08 để giảm bớt áp lực, mở ra lối thoát tạm thời, nhưng áp lực trong những năm tới vẫn còn đó.

Thứ hai, tín dụng dành cho BĐS bị hạn chế, cùng với đó là lãi suất ngân hàng tăng nhanh và cao, ít nhất trong 2 quý đầu năm 2023, càng khiến cho việc tiếp cận nguồn vốn tín dụng của doanh nghiệp BĐS trở nên khó khăn hơn bao giờ hết.

Thứ ba, đó là nguồn cung khan hiếm. Đến nay, một điều dễ dàng nhận ra là nguồn cung của tất cả các phân khúc đều bị giảm sút. Bởi lẽ khi nguồn vốn thiếu, nguồn cung thiếu, tâm lý thị trường chao đảo. Các phân khúc đóng vai trò dẫn dắt thị trường là chung cư cũng rất ảm đạm.

Đơn cử như ở cả Hà Nội và TPHCM, nguồn cung chỉ có khoảng 14.000 căn, nằm chủ yếu ở phân khúc trung và cao cấp, do đó không đáp ứng được nhu cầu của thị trường khi người mua chủ yếu là người thu nhập thấp và hướng đến chung cư giá rẻ.

- Hiện tại ở TPHCM có khoảng 300 dự án BDS lớn vẫn chưa triển khai do vướng mắc đến yếu tố pháp lý, mà trọng tâm là Luật Đất đai. Theo ông nếu Luật Đất đai sửa đổi được thông qua có giải tỏa được vấn đề này?

- Luật Đất đai có tính bao trùm nên sẽ có tác động đến thị trường BDS lớn hơn các luật còn lại. Nếu Luật Đất đai được Quốc hội thông qua, vấn đề mà các nhà đầu tư quan tâm nhiều nhất chính là liên quan đến quy định có

tin tức chính là nên quản lý quỹ đất có

mắc hay không. Bởi nếu

không tháo gỡ các dự án tiếp tục treo, nguồn cung sẽ vẫn khan hiếm.

Luật lần này có thể sẽ phân loại rõ ràng hơn các loại quỹ đất, để từ đó có thể dễ dàng hơn trong các thủ tục cấp phép, phê duyệt dự án BDS, cân bằng lại thị trường.

- Xin cảm ơn ông.

Có thể nhìn thấy nhu cầu NoXH và nhà thương mại giá rẻ rất lớn. Khi 2 Luật Kinh doanh BDS và Luật Nhà ở được thông qua, sẽ thúc đẩy cho những sản phẩm này ra thị trường dễ dàng hơn, cởi bỏ những rào cản về quy trình thủ tục khi xin được phép xây dựng, gỡ bỏ những điều kiện đối tượng được mua. Điều này sẽ giúp kích thích nguồn cung.

LƯU THỦY (thực hiện)

Mobile_AdsArticleAfterBody



NOXH

Luật Kinh doanh BĐS

Luật Nhà ở

Đinh Minh Tuấn

Nguồn cung

thị trường bất động sản

quỹ đất

Cởi bỏ

Vành đai 3

Đô thị loại 1

Mobile_AdsArticleAfterTag

Mobile_AdsArticleAfterSocial

BÌNH LUẬN

Nhập nội dung bình luận

Xin vui lòng gõ tiếng Việt có dấu

GỬI BÌNH LUẬN

CÁC TIN KHÁC



**Đã đến lúc Việt Nam đón
làn sóng FDI chất lượng
cao**

10/01/2024 11:34



**Lãi suất còn dư địa giảm
trong năm 2024?**

10/01/2024 06:08



**Từ nghịch lý giá vàng cho
thấy bất cập về quản lý và
điều hành**

08/01/2024 10:38



**Hà Nội có nên xóa sổ cà
phê đường tàu?**

06/01/2024 07:10



Trụ đỡ nền kinh tế vẫn là đầu tư công và FDI

04/01/2024 13:24



Nhà đầu tư bắt đầu lấy lại niềm tin trái phiếu doanh nghiệp

04/01/2024 11:11



Chuyên gia nêu giải pháp cho bài toán 'hiệu ứng chèn lấn' của TPHCM

04/01/2024 10:18



Vì sao 'tảng băng' thị trường trái phiếu doanh nghiệp chưa tan?

04/01/2024 06:08



Cần 'kiến trúc sư' cho tăng trưởng xanh

03/01/2024 11:11



Cơ hội phục hồi kinh tế thể hiện rõ rệt trong 2024

02/01/2024 13:00



Kỳ vọng kinh tế toàn cầu 'hạ cánh mềm' trong năm 2024

01/01/2024 13:50



Việt Nam vẫn còn dư địa cho tăng trưởng 2024

01/01/2024 10:22



Số phận 232 chợ truyền thống tại TPHCM?

30/12/2023 07:23



Cần động lực cho mục tiêu tăng trưởng tính bằng thập niên

29/12/2023 06:08



Định vị Việt Nam trên 'bàn cờ' địa chính trị thế giới

26/12/2023 11:11



Phải đưa giá BDS về mức phù hợp với thu nhập của người dân

22/12/2023 06:08



Hà Nội có xóa bỏ được nhà phố thấp tầng ở vùng lõi?

21/12/2023 06:08



Đẩy vốn vào NoXH cũng là giải pháp kích hoạt tín dụng, tăng trưởng GDP

19/12/2023 06:08



Phải ưu tiên vực dậy kinh tế tư nhân

18/12/2023 10:36



Nỗi lo nhà đầu tư chuyên nghiệp và xếp hạng tín nhiệm

13/12/2023 11:20

XEM THÊM

Mobile_AdsArticleAfterRecommend

Mobile_AdsBottom

**SAIGON
ĐẦU TƯ TÀI CHÍNH**

CHUYÊN TRANG CỦA BÁO SÀI GÒN GIẢI PHÓNG ĐIỆN TỬ

Tổng Biên tập: Tăng Hữu Phong

Phó Tổng Biên tập phụ trách ĐTTC: Nguyễn Nhật

Nội dung: Trần Hải

Giấy phép hoạt động Báo Điện tử trên Internet số
311/GP-BTTTT do Bộ Thông tin và Truyền thông cấp
ngày 8-7-2015

⌚ Địa chỉ: 432-434 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường
5, Quận 3, TPHCM

📞 Điện thoại: (028) 2241.3770 – (028) 2241.3760
Fax: (028) 3844.0522

Email: toasoandttc@gmail.com

Liên hệ quảng cáo

Quảng cáo: Mai Trâm (0913 118 448)

Email: tram.sgdttc@gmail.com

Mobile_AdsArticleInpage

Mobile_AdsBalloon

