

Ảnh hưởng bởi Covid-19: Bất động sản đang chờ cơ hội để bùng nổ?

14:26 18/03/2020

Dịch Covid-19 với những diễn biến phức tạp khiến thị trường BĐS tạm rơi vào trạng thái “ngủ đông” tuy nhiên theo dự báo, sự sôi động của phân khúc này sẽ sớm trở lại ngay khi Việt Nam và thế giới đẩy lùi được dịch bệnh. Thậm chí sẽ có một “cơn sóng” bùng nổ vào quý 3 hoặc cuối năm, khi mà nhu cầu bị nén lại quá lâu như một cái lò xo.

Thị trường tạm “ngủ đông”

Theo khảo sát của một số đơn vị tư vấn, thị trường bất động sản cả hai miền Bắc - Nam có sự chững lại nhất định từ hơn 1 tháng nay do ảnh hưởng của dịch Covid-19. Thanh khoản của nhiều phân khúc cũng theo đó sụt giảm đáng kể, đặc biệt là phân khúc nghỉ dưỡng, khách sạn.

Đại diện Tập đoàn Sun Group cho biết, do ảnh hưởng của dịch bệnh, dịch vụ vui chơi giải trí chiếm 70% doanh thu của Tập đoàn này, nhưng 2 tháng đầu năm giảm tới 2 triệu lượt khách và có thể sau nửa đầu năm, số khách giảm lên tới 7 triệu lượt, tương đương mức giảm doanh thu 2.000 tỷ đồng.

Tỷ lệ khách lấp đầy tại các khu nghỉ dưỡng, khách sạn cũng giảm mạnh, chỉ còn 10-20% khiến doanh nghiệp này buộc phải lùi tiến độ khai trương hàng loạt công trình và tạm đóng cửa một số khu vực.

Đồng cảnh ngộ, đại diện một số doanh nghiệp khác trong lĩnh vực nghỉ dưỡng như FLC, Flamingo... cho biết, cũng đang đối mặt với sự sụt giảm đáng kể về du khách, khiến doanh số giảm mạnh.

Ở mảng thị trường nhà ở, một số doanh nghiệp có dự án chung cư, biệt thự tại các đô thị lớn cũng đang chững lại khi lượng giao dịch chỉ bằng ½ so với thời điểm cuối 2019.

Đại diện chủ đầu tư một dự án trên đường Cầu Giấy cho hay, dự án chung cư 50 tầng của doanh nghiệp này đang vào giai đoạn bán hoàn thiện, thanh khoản

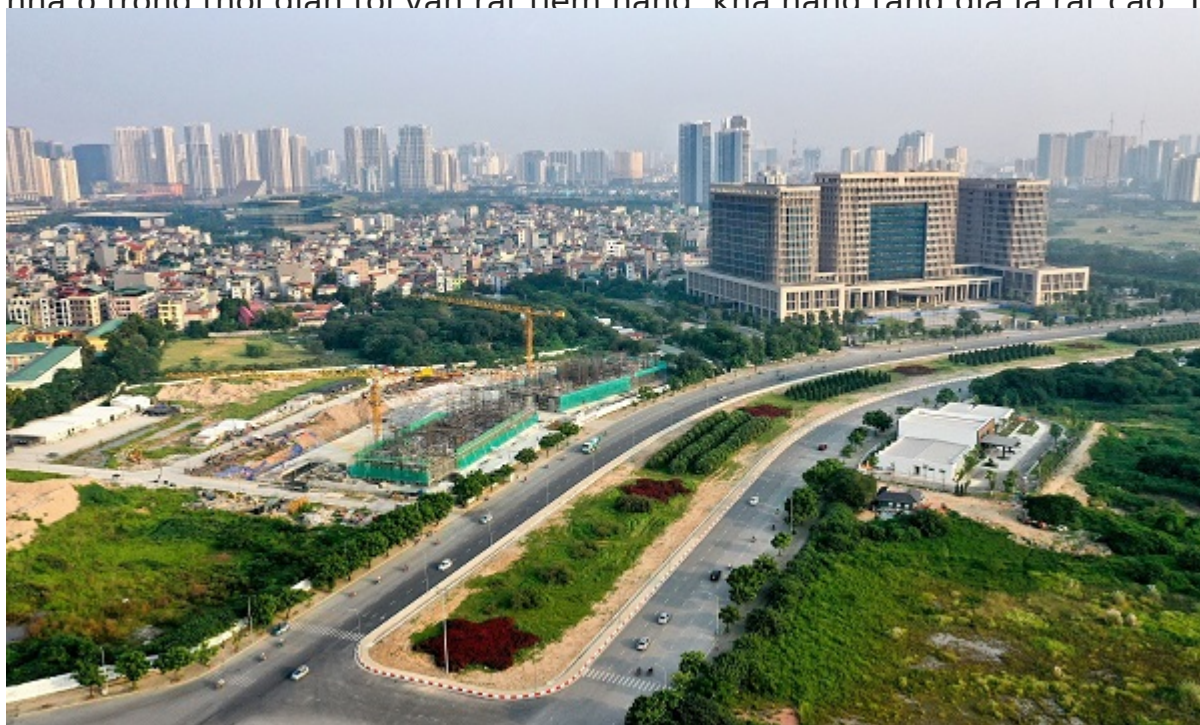
khá tốt thì dịch bệnh bùng phát. Gần như bộ phận bán hàng của công ty được nghỉ phép, số ít còn lại được duy trì để tư vấn online cho khách hàng hoặc tiếp một lượng nhỏ khách đang cần nhà ở gấp.

“Mấy tháng trước đây, mỗi ngày chúng tôi tiếp hàng chục khách hàng đến tìm hiểu dự án và giao dịch thành công cũng gần nửa trong số đó, nhưng với tình hình dịch bệnh hiện nay, mỗi ngày bán được 1-2 căn đã là may mắn lắm rồi”, vị đại diện trên chia sẻ.

Theo giới đầu tư, do ảnh hưởng của dịch bệnh, thị trường bất động sản dường như đang “ngủ đông”, mọi động thái lúc này không gì khác là nằm im nghe ngóng, chờ đợi. Tuy nhiên, nếu dịch được kiểm soát và sớm bị đẩy lùi thì thị trường sẽ có một “cơn sóng” bùng nổ vào quý 3 hoặc cuối năm, khi mà nhu cầu bị nén lại quá lâu như một cái lò xo.

“Phân khúc nhà ở vẫn rất tiềm năng”

Một cuộc khảo sát nhanh của PV quanh các sàn giao dịch bất động sản tại Hà Nội cho thấy, dù giao dịch giảm đáng kể, thậm chí nhiều sàn phải tạm dừng hoạt động, song đại diện các chủ sàn lẫn khách hàng đều cho rằng, phân khúc nhà ở trong thời gian tới vẫn rất tiềm năng, khả năng tăng giá là rất cao. Theo



tiềm
chance.

Phân

khúc nhà ở trong thời gian tới vẫn rất tiềm năng

Ông Sử Ngọc Khương, Giám đốc cấp cao Savills Việt Nam khẳng định, không vì thị trường khó khăn mà nhà đầu tư rời bỏ thị trường. Dòng tiền của nhà đầu tư có thể phân bổ nhiều nơi, nhiều kênh khác nhau. Nhưng, với những nhà đầu tư có kinh nghiệm ở lĩnh vực BĐS lâu năm thì chắc chắn họ sẽ nhìn thấy cơ hội trong khó khăn. Mặc dù cách phân bổ dòng tiền của họ sẽ theo xu hướng chắc chắn, an toàn hơn nhưng bỏ tiền vào BĐS cũng chính là cách họ gia tăng giá trị tài sản một cách nhanh nhất.

Thực tế, trên thị trường hiện nay, nhiều nhà đầu tư vẫn âm thầm tìm kiếm BĐS ở các khu vực ăn theo các công trình hạ tầng giao thông lớn, mật độ thấp, các dự án có pháp lý rõ ràng, thiết kế theo tiêu chuẩn cao cấp. Tuy giao dịch có chững hơn so với thời điểm trước dịch nhưng thực tế, nhiều nhà đầu tư vẫn mua vào, bán ra với biên độ lợi nhuận khá ổn ở giai đoạn thị trường khó khăn như hiện nay.

Ở góc độ doanh nghiệp, Giám đốc Kinh doanh của MIKGroup – ông Dương Đức Hiên chia sẻ, dịch bệnh tất yếu ảnh hưởng ngay đến mảng thương mại dịch vụ. Đối với BĐS thì nhu cầu ở vẫn rất lớn và mức ảnh hưởng có thể gián tiếp hơn và có thể triển vọng tươi sáng với phân khúc nhà ở cao cấp nơi cung cấp đầy đủ các tiện ích từ an toàn, chất lượng nước và không khí.

Ngay như tại dự án The Matrix One của doanh nghiệp này ở Mỹ Trì (Hà Nội), mặc dù thanh khoản đang ít nhiều bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh nhưng số lượng người quan tâm, đặt cọc hay xin tư vấn online vẫn khá lớn vì dự án có vị trí đặc địa, mật độ dân cư thấp cùng nhiều tiện ích vượt trội.

“Ở một khía cạnh nào đó, giai đoạn này cũng tạo cơ hội cho những người có nhu cầu thực. Bởi, đầu tư trong thời điểm hiện nay sẽ có nhiều lựa chọn ưng ý, ít cạnh tranh và có khả năng nhận được những ưu đãi tốt từ các chủ đầu tư dự án. Những người có nhu cầu ở thực còn có cơ hội để mua được BĐS với giá cả hợp lý và không sợ bị ảnh hưởng bởi giới đầu cơ hay đầu tư lướt sóng. Hơn thế nữa, dịch bệnh bùng phát lần này cũng thể hiện rõ hơn tầm quan trọng của môi trường sống, điều kiện sống và không gian sống.

Ví dụ, dự án The Matrix One cung cấp lọc không khí, lọc nước vừa theo phương pháp tập trung vừa theo cách giải quyết cục bộ đảm bảo tránh lây nhiễm và giữ được chất lượng cao. Thông thường, những dự án căn hộ cao cấp thường có mật độ cư dân sinh sống trong tòa nhà cũng như trên cùng mặt bằng tầng thấp hơn.

Tỷ lệ diện tích thương phẩm trên diện tích xây dựng toàn tòa tháp NFA/CFA của The Matrix One chỉ 54% so với các tòa khác lên đến hơn 65%, đảm bảo được an toàn, vệ sinh môi trường. Mật độ ra vào của người lạ trong tòa nhà sẽ ít hơn,

giảm thiểu các rủi ro khách quan cho cư dân”, ông Hiễn chia sẻ.

Cùng quan điểm, ông Phạm Lâm, Chủ tịch DKRA Vietnam cho rằng, khó khăn của năm 2020 sẽ là tiền đề giúp các năm tiếp theo phát triển bền vững. Thị trường sẽ mở ra cơ hội cho nhà đầu tư, người mua ở thực sở hữu được các BĐS pháp lý chuẩn, chủ đầu tư uy tín. Thách thức của thị trường là trong ngắn hạn, trong khi cơ hội là ở dài hạn.

PV