

## **Bất động sản 2019 và 4 xu hướng mới “lên ngôi”**

10:43 07/01/2019

Trong thời gian tới thị trường bất động sản Việt Nam sẽ chịu tác động từ nhiều xu hướng phát triển chính, trong đó có sự trỗi dậy của nhà ở bình dân, loại hình căn hộ nhỏ và thương mại điện tử.

### **Nhà ở bình dân “lên ngôi”**

TGD Jones Lang LaSalle Việt Nam, ông Stephen Wyatt cho rằng, thị trường nhà ở Việt Nam sẽ có sự chuyển đổi sang mô hình phát triển dự án căn hộ từ xu thế thị trường sang phát triển bền vững hơn. Tức là xu hướng chuyển dịch lớn tới các căn hộ dành cho người thu nhập trung bình và thấp, hay nhà ở xã hội.

Chính phủ Việt Nam đang hạn chế tài chính cho nhà ở nên nhà đầu tư sẽ chọn lựa thị trường trung cấp nhiều hơn. Các nhà phát triển bất động sản, các dự án hiện sẽ tập trung nhiều vào phân khúc nhà ở xã hội, nhà ở dành cho người có thu nhập trung bình, phục vụ khách hàng có nhu cầu thực về căn hộ thay vì chạy theo xu hướng của nhà đầu tư.

Tại TP.HCM, hiện tỷ lệ nguồn cung vào khoảng 17 căn hộ/1.000 dân và đây là con số thấp hơn rất nhiều so với các quốc gia khác cùng khu vực Đông Nam Á. “Bên cạnh đó, ở Việt Nam giá bán căn hộ và thu nhập trung bình của người dân vẫn còn khá thấp. Nếu tỷ lệ này cao thì chúng ta nên đầu tư vào các căn hộ cao cấp, còn nếu thấp thì chúng ta nên tập trung vào thị trường nhà ở đại chúng”, ông Stephen Wyatt cho biết.



### **Thời đại của căn hộ nhỏ và siêu nhỏ**

Ông Jimmy Chan, TGD Alpha King nhận định, sự gia tăng của các căn hộ nhỏ và siêu nhỏ tại các dự án cao cấp và trung cao cũng là xu hướng tất yếu trong năm 2019. Khoảng 10 năm trước đây, các dự án nhà cao tầng xây dựng căn hộ 2 phòng thường có diện tích 120 m<sup>2</sup>, nhưng hiện nay không còn căn hộ nào 2 phòng mà trên 100 m<sup>2</sup>.

Như vậy, nhu cầu về kích thước căn hộ của bên mua và bên phát triển đã thay đổi. Do đó, chúng ta sẽ thấy các căn hộ ngày càng nhỏ hơn và đặc biệt ở trung tâm thành phố.

Căn hộ đa năng đang là xu hướng tại các đô thị lớn, xu hướng này sớm muộn cũng tác động đến thị trường Việt Nam, thị trường mà người trẻ mua nhà ngày càng nhiều. Tuy nhiên, bất động sản luôn đi theo hạ tầng, vận tải, đầu tư theo hạ tầng sẽ luôn mang lại lợi nhuận. Người mua sản phẩm có thể tận hưởng trong lâu dài chính là những nhà đầu tư tốt nhất, vì sản phẩm bất động sản là lâu dài chứ không nhất thời.

### **Hướng đến đô thị thông minh**

Việt Nam cũng đang hướng đến xu hướng phát triển các thành phố, khu đô thị tích hợp. Theo ông Lê Hoàng Châu, Chủ tịch HoREA, cuộc cách mạng công nghiệp lần thứ tư với sự tiến bộ vượt bậc về công nghệ đã và đang tác động mạnh mẽ đến hầu hết các lĩnh vực, ngành nghề, thị trường và cuộc sống hàng ngày của con người.

Trên nền tảng số hóa và trí tuệ nhân tạo, đô thị thông minh (smartcity) đang trở thành một xu hướng mới thể hiện những đột phá về giải pháp. Việc xây dựng thành công mô hình đô thị thông minh sẽ tạo ra giải pháp cho những vướng mắc tồn tại và giúp Việt Nam bắt kịp với xu hướng phát triển đô thị bền vững trên thế giới.

## **Bùng nổ bất động sản thương mại**

Sự bùng nổ bất động sản thương mại cũng là yếu tố nổi bật được dự đoán trong năm 2019. Bà Dương Thùy Dung, GD cao cấp CBRE Việt Nam cho rằng, việc xuất hiện ngày càng nhiều của các công ty công nghệ sẽ tác động mạnh đến thị trường bất động sản cho thuê tại Việt Nam.

Các công ty công nghệ đang dần xuất hiện tại Việt Nam và đây là một điều rất tốt, cho thấy Việt Nam đang đi lên trong chuỗi giá trị bất động sản. Xét về cầu, Việt Nam đang vươn lên so với nhiều quốc gia khác trong khu vực về tốc độ phát triển không gian văn phòng cho thuê.

Bên cạnh đó thương mại điện tử sẽ trở thành xu hướng ảnh hưởng lớn nhất đến bất động sản bán lẻ của Việt Nam trong những năm tới đây. Nhận định này xuất phát từ lý do mật độ điện thoại di động của Việt Nam hiện nay đã đạt tới mức 84%, đồng nghĩa với việc 84% dân số có tiếp cận với Internet thông qua điện thoại di động. Hàng trăm nghìn người Việt Nam đang mua sắm trực tuyến và dù chưa lớn, tỉ lệ này vẫn sẽ tiếp tục gia tăng, gây ảnh hưởng đến thị trường bất động sản theo hình thức bán lẻ truyền thống.

Để có thể tận dụng cơ hội từ những xu hướng mới nói trên, Việt Nam vẫn phải đối mặt với không ít thách thức. Cụ thể, cơ sở hạ tầng được nhận định sẽ trở thành thách thức lớn nhất, đòi hỏi có sự đầu tư lớn. Môi trường kinh doanh được cải thiện nhưng mức độ dễ dàng trong kinh doanh vẫn chưa tốt.

Bên cạnh đó, quy trình xuất nhập khẩu, thủ tục hải quan cần phải cải thiện nhiều hơn. Ngoài ra, vị thế du lịch cũng như sự phát triển của khách du lịch quốc tế lẫn nội địa sẽ khiến cung phòng khách sạn gia tăng rõ ràng. “Việt Nam cần cải thiện hạ tầng hàng không, thị thực để tiếp tục duy trì tăng trưởng du lịch”, ông Stephen Wyatt lưu ý.

**Trúc Mai**