

Chuyên gia dự báo thị trường BĐS năm 2021

10:06 24/01/2021

Nhiều chuyên gia nhận định, năm 2021, thị trường bất động sản được kỳ vọng sẽ "bùng nổ" với nhiều dự án mới được tung ra thị trường.

Vượt qua một năm đầy thách thức do chịu nhiều ảnh hưởng từ đại dịch COVID-19 nhưng thị trường bất động sản đã không bị "quật ngã". Không chỉ thể hiện sức chống chịu ấn tượng mà thị trường bất động sản Việt Nam còn đang phát triển khá tốt ở một số phân khúc, tiếp tục tạo sức hấp dẫn đối với các nhà đầu tư cả nội lẫn ngoại. Điều này đã thắp lên những tín hiệu lạc quan để thị trường bất động sản rộng cửa đón cơ hội mới trong năm 2021. Lò xo nén đã bật lực trở lại.

Các chuyên gia nhận định, năm 2021, thị trường bất động sản được kỳ vọng sẽ "bùng nổ" với nhiều dự án mới được tung ra thị trường; trong đó, nhu cầu nhà ở của người dân vẫn là thiết yếu. Do đó, phân khúc nhà ở luôn là một điểm sáng thu hút sự quan tâm của các nhà đầu tư, khách hàng.

Bên cạnh đó, phân khúc văn phòng, trung tâm thương mại, căn hộ dịch vụ, khách sạn sẽ khó khăn hơn. Tuy nhiên, các doanh nghiệp đã tích lũy được kinh nghiệm chống chọi với khó khăn thử thách của năm 2020 nên chủ động tái cấu trúc, tái cơ cấu để ổn định về chi phí, lợi nhuận và có nhiều chiến lược "phòng vệ".

Cùng đó, điều hành lãi suất thương mại, tiền gửi ngân hàng hiện nay đang ở mức khoảng từ 5-6% nhưng lãi suất cho vay vẫn duy trì ở mức cao để tránh tình trạng đầu cơ. Tuy nhiên, các doanh nghiệp vẫn có thể xoay sở vốn bằng nhiều cách khác nhau còn các nhà đầu tư vẫn chọn bất động sản là kênh rót vốn bởi lợi nhuận tốt hơn so với gửi tiền tại ngân hàng và đỡ phải mệt mỏi với bước lên xuống của giá vàng...



Thị trường bất động sản 2021 được kỳ vọng sẽ "bùng nổ" với nhiều dự án mới được tung ra thị trường..

Chính những yếu tố này cũng đang mang đến những điểm cộng cho thị trường bất động sản trong năm 2021, tạo tiền đề và sức bật mạnh mẽ mới cho lĩnh vực này bứt phá.

Dưới một góc nhìn khác, Tiến sỹ Sử Ngọc Khương - Giám đốc cấp cao Savills Việt Nam bày tỏ quan điểm, sau Đại hội Đảng toàn quốc lần thứ XIII, những thành viên mới trong Chính phủ sẽ đẩy một làn gió mới cho lĩnh vực bất động sản nói riêng và cho nền kinh tế nói chung; đặc biệt là tại Thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội - 2 đầu tàu kinh tế của cả nước.

Tuy nhiên, bà Đỗ Thị Thu Hằng - Giám đốc Bộ phận Nghiên cứu và Tư vấn Savills Hà Nội nhận định, trong bối cảnh diễn biến dịch trên thế giới còn phức tạp thì triển vọng thị trường bất động sản nửa đầu năm 2021 vẫn sẽ có những diễn biến cần phải theo sát. Các doanh nghiệp bất động sản được dự báo sẽ vẫn bị ảnh hưởng trong giai đoạn này.

Theo phân tích của bà Hằng, đầu tư bất động sản luôn là việc doanh nghiệp cần phải tính trong dài hạn. Trong chuỗi các hoạt động từ phát triển quỹ đất, quỹ dự án, chuẩn bị đầu tư, triển khai dự án, bán hàng... thì giai đoạn sắp tới, doanh nghiệp có thể chọn lựa một số hoạt động để đảm bảo duy trì trong ngắn hạn nhưng vẫn có thể bắt kịp và phát triển nhanh trong dài hạn.

Vậy kịch bản nào sẽ dành cho thị trường bất động sản năm 2021? Đây cũng là câu hỏi được các chuyên gia, doanh nghiệp, nhà đầu tư và cả người dân đặc biệt quan tâm.

Tiến sỹ Sử Ngọc Khương cho rằng, các chủ đầu tư tiếp tục ra mắt nhiều dự án nhà ở mới cho thấy nhu cầu của thị trường vẫn còn, nhất là khi nhiều nhà đầu

tư chọn bất động sản là kênh trú ẩn an toàn. Khó khăn đối với các nhà phát triển bất động sản hiện nay không phải thiếu nguồn cầu mà chính là thủ tục pháp lý đang "trói" tiến độ triển khai các dự án.

Đến năm 2021, nếu dịch bệnh vẫn kéo dài thì đối với những dự án đang triển khai vẫn có thể hoàn thiện nốt thủ tục. Với các tài sản đang tạo ra dòng tiền như cao ốc văn phòng, trung tâm thương mại cũng không cần phải bán đi vì các nhà đầu tư tính toán được những thách thức hiện tại trên thị trường chỉ là nhất thời, thậm chí kéo dài trong vòng 1-2 năm. Do đó, họ có thể xử lý được các vấn đề về tài chính, đồng thời giữ vững kỳ vọng vào năm 2022, 2023 - ông Khương phân tích.

Tuy nhiên, những sản phẩm này không nhiều trên thị trường nên nếu các chủ đầu tư buộc phải bán các bất động sản này thì vẫn có cơ hội để mua lại những sản phẩm tương tự. Các khách sạn 5 sao, trung tâm thương mại, cao ốc hạng A ở trung tâm thành phố là những bất động sản có nguồn thu đều. Mặc dù biên độ lợi nhuận không cao, chỉ ở mức 6-7%/năm, nhưng khi nắm giữ một thời gian dài để chuyển nhượng thì lợi nhuận thu được sẽ rất lớn. Đó là lý do khiến Việt Nam vẫn là thị trường thu hút các nhà đầu tư nước ngoài.

Xét về khó khăn, các nhà đầu tư sẽ phải nhìn tới những vướng mắc về pháp lý, đặc biệt tại các đô thị lớn. Với tài sản tạo ra dòng tiền, nhà đầu tư nên chú ý đến chi phí tài chính, tỷ suất sinh lợi hàng năm trong khoảng 6-7 năm gần nhất và chỉ số vốn khi chuyển nhượng. Đây sẽ là một cơ hội cho những nhà đầu tư trong và ngoài nước tham gia thị trường, do dịch bệnh sẽ không thể kéo dài.

Hiện bất động sản công nghiệp được đánh giá là điểm sáng của thị trường, tuy nhiên, các nhà đầu tư cũng gặp nhiều khó khăn vì các chuyến bay quốc tế vẫn đang được kiểm soát chặt chẽ. Do đó, đây vẫn là thời điểm chuẩn bị sẵn sàng nguồn lực gồm quỹ đất, cơ sở hạ tầng,... để thu hút các nhà đầu tư khi thị trường phục hồi.

Tuy nhiên, các chuyên gia cho rằng, vẫn cần có những bài toán cụ thể hơn, giải pháp đồng bộ hơn về cung ứng, cơ sở hạ tầng, kho vận để bất động sản công nghiệp thực sự hấp dẫn, nhất là tại các địa phương đã trở thành "đích ngắm" như Bình Dương, Đồng Nai, Bà Rịa-Vũng Tàu...

Các chuyên gia cũng đưa ra lời khuyên cho nhà đầu tư cá nhân, tùy theo kỳ vọng lãi từ 1-2 năm nhưng vẫn phải hạn chế sử dụng đòn bẩy tài chính; lưu ý thủ tục pháp lý; chọn lựa dự án cần bám sát các yếu tố như tính thanh khoản, giá trị gia tăng và quản trị rủi ro.

Trúc Mai