TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Cơ hội đầu tư BĐS thuộc về thị trường ngách?

14:39 14/06/2020

Các chuyên gia đánh giá, thị trường bất động sản tiếp tục gặp khó khăn từ 1 - 2 năm tới. Cơ hội có thể thuộc về những thị trường ngách như nhà giá rẻ, đất nền ven đô...

Tiếp đà suy giảm

Nhiều ý kiến cho rằng, thị trường bất động sản thời điểm hiện tại có khá nhiều những nét tương đồng với đợt khủng hoảng năm 2008. Theo đó, sau giai đoạn tăng trưởng mạnh mẽ từ năm 2014 - 2018, thị trường bất động sản từ năm 2019 đã bắt đầu có dấu hiệu giảm tốc, bước vào cuối chu kỳ tăng trưởng.

Bên cạnh đó, lại thêm ảnh hưởng từ những diễn biến phức tạp của dịch Covid-19 từ đầu năm 2020 càng gây thêm nhiều khó khăn cho thị trường, theo đó giao dịch gần như bất động, thị trường không có thanh khoản, khiến nhiều doanh nghiệp khó khăn, thậm chí thua lỗ, giải thể.

Bởi lý do này, nhiều chuyên gia dự báo có thể hình thành tâm lý chờ đợi để bắt đáy thị trường, cũng không ít ý kiến cho rằng tình trạng bán tháo, cắt lỗ sẽ khó lặp lại. Diễn biến thị trường gần đây cũng cho thấy, giá bất động sản chưa có dấu hiệu giảm, trừ một số khu vực như Đà Nẵng.

Theo TS. Trần Kim Chung, Phó Viện trưởng Viện Nghiên cứu quản lý kinh tế Trung ương, thị trường bất động sản luôn trồi sụt theo từng giai đoạn. Bắt đầu từ năm 1986, thị trường bất động sản đã trải qua thăng trầm 3 lần và bây giờ ở lần thứ 4. Như vậy, thị trường bất động sản không tránh khỏi cứ 10 năm một lần thăng trầm và đạt đỉnh rồi lại chạm đáy.

Còn ông Văn Dũng Chinh, Tổng giám đốc Vina Real, từ đầu tháng 5 thì cho rằng, khi kết thúc lệnh cách ly xã hội, các doanh nghiệp kinh doanh trong ngành bất động sản mới thấy rõ được những tác động khủng khiếp của dịch bệnh Covid-19. Bởi phía sau đó là hàng loạt cơ sở kinh doanh, doanh nghiệp trả lại mặt bằng. Nhiều doanh nghiệp nói chung và doanh nghiệp bất động sản nói riêng buộc phải tạm dừng hoạt động, thậm chí đối diện nguy cơ phá sản.

“Đây là điều cực kỳ nguy hiểm và đáng báo động đối với thị trường bất động sản, bởi nó sẽ dẫn tới tình trạng hàng tồn kho, "đóng băng" giao dịch. Tình trạng cân bằng dòng tiền của nhiều doanh nghiệp đang có dấu hiệu âm. Trong khi đó, 80% doanh nghiệp hiện nay vay nợ ngân hàng, áp lực tài chính là rất lớn”, ông Chinh nói.

So sánh những khó khăn của thị trường hiện nay và đợt khủng hoảng bất động sản giai đoạn 2011 - 2014, Tổng giám đốc Vina Real cho rằng, nếu như giai đoạn trước, rủi ro của doanh nghiệp là hàng tồn kho bất động sản không luân chuyển và lãi suất ngân hàng tăng lên đến 20% thì hiện nay, điểm nghẽn của thị trường còn lớn hơn rất nhiều, nguyên nhân chính là do thị trường đang đối diện với rủi ro kép. Chỉ có một điểm may mắn là hệ thống tài chính, ngân hàng nhà nước duy trì lãi suất được ổn định.



Cơ hội đầu tư BĐS thuộc về thị trường ngách?

Cơ hội tại thị trường ngách?

Theo ông Chinh, thị trường bất động sản trong thời gian tới chắc chắn sẽ còn nhiều thách thức hơn nữa. Các doanh nghiệp sẽ phải tiếp tục đối mặt với nhiều rủi ro. Sự suy giảm kinh tế càng kéo dài sẽ càng làm cạn kiệt vốn của doanh nghiệp.

Với bối cảnh thị trường như hiện nay, các doanh nghiệp cần đánh giá được thực trạng của mình và thị trường bất động sản để sớm có kế hoạch định hướng cho sự phát triển.

Nếu doanh nghiệp nào chưa có kế hoạch phát triển giúp giải bài toán doanh thu thì nên cơ cấu lại bộ máy của mình. Vấn đề mấu chốt của các doanh nghiệp hiện nay là khó khăn từ việc không có doanh thu. Do đó, các doanh nghiệp nên tập trung vào các giải pháp liên quan đến việc cắt giảm chi phí nếu việc tăng doanh thu là không thể.

Các doanh nghiệp đang mất cân đối về tài chính cũng nên xem xét bán bớt số tài sản đang có để duy trì hoạt động, cơ cấu lại khoản vay ngân hàng. Có như vậy mới đảm bảo sự tồn tại cho doanh nghiệp. Doanh nghiệp còn "sống" thì còn cơ hội phục hồi.

Bên cạnh đó, doanh nghiệp cũng nên nghiên cứu phát triển những sản phẩm bất động sản của thị trường ngách có khả năng thanh khoản tốt. Từ đó, tìm ra hướng đi mới, mang lại nguồn thu cho doanh nghiệp.

Chia sẻ với báo chí, ông Nguyễn Văn Đính, Phó Chủ tịch Hội Môi giới bất động sản Việt Nam cho rằng, đợt suy giảm của thị trường lần này sẽ có những doanh nghiệp gục ngã, có những doanh nghiệp tiếp tục phát triển. Đây chính là cuộc “thanh lọc” những doanh nghiệp bất động sản yếu kém trên thị trường, để thiết lập một thị trường minh bạch hơn. Các doanh nghiệp cần chuẩn bị kỹ lưỡng cho bài toán phát triển của mình trong 12 tháng tới với tâm thế sẵn sàng đối diện với thách thức.

Về cơ hội đầu tư trên thị trường, Tổng giám đốc Vina Real nhìn nhận, sau Covid-19, cơ hội sẽ thuộc về những thị trường ngách. Đây là những thị trường hướng tới nhu cầu thực của người dân, đó là nhà ở giá rẻ, thay vì những sản phẩm bất động sản cao cấp, siêu sang, bất động sản du lịch nghỉ dưỡng.

Bên cạnh đó, người dân bắt đầu tìm kiếm những ngôi nhà thứ hai cho gia đình để phòng tránh những rủi ro như thiên tai, dịch bệnh. Đây chính là cơ hội cho phân khúc bất động sản xanh, bất động sản nhà vườn, nghỉ dưỡng ven đô phát triển.

Theo ông Chinh, hiện vẫn còn tác động ảnh hưởng từ đại dịch và sự suy giảm chung của nền kinh tế khiến cho thị trường bất động sản rơi vào khó khăn. Ít nhất phải 12 - 14 tháng tới, thị trường bất động sản mới có thể phục hồi được.

Trúc Mai