

Có nên đầu tư vào bất động sản năm 2021?

15:27 03/03/2021

2020 được đánh giá là một năm chứng kiến sự tăng trưởng đầy bản lĩnh của nền Kinh tế Việt Nam, với rất nhiều những khó khăn và thách thức. Tuy nhiên, theo đánh giá của các chuyên gia, sau những biến cố thì 2021 vẫn là một năm hứa hẹn sự phục hồi, tăng trưởng, hứa hẹn mang tới nhiều cơ hội và tiềm năng cho các nhà đầu tư.

Dịch Covid-19 diễn biến phức tạp, làm gián đoạn hoạt động kinh tế – xã hội của các quốc gia trên thế giới; xung đột thương mại Mỹ – Trung vẫn tiếp diễn. Trong nước, thiên tai, dịch bệnh tác động không nhỏ tới các hoạt động của nền kinh tế và cuộc sống của người dân; tỷ lệ thất nghiệp, thiếu việc làm ở mức cao.

Tuy nhiên, với những giải pháp quyết liệt và hiệu quả trong việc thực hiện mục tiêu kép “vừa phòng chống dịch bệnh, vừa phát triển kinh tế – xã hội”, kinh tế Việt Nam vẫn đạt kết quả tích cực với việc duy trì tăng trưởng. Theo báo cáo mới đây của Tổng cục Thống kê Việt Nam, mặc dù tăng trưởng GDP năm 2020 đạt thấp nhất trong giai đoạn 2011-2020 nhưng trước những tác động tiêu cực của dịch Covid-19 thì đó là một thành công của nước ta với tốc độ tăng thuộc nhóm nước cao nhất thế giới.

Trong Báo cáo Triển vọng Kinh tế Thế giới vừa công bố bởi Quỹ Tiền tệ Quốc tế (IMF), cùng với Trung Quốc và Myanmar, Việt Nam là một trong ba quốc gia ở châu Á có mức tăng trưởng tích cực trong năm nay; đồng thời quy mô nền kinh tế nước ta đạt hơn 343 tỷ USD, vượt Singapore (337,5 tỷ USD) và Malaysia (336,3 tỷ USD), đưa Việt Nam trở thành quốc gia có nền kinh tế lớn thứ 4 trong khu vực Đông Nam Á (sau Indonesia 1.088,8 tỷ USD; Thái Lan 509,2 tỷ USD và Philippines 367,4 tỷ USD).

Có được những thành quả này, vai trò lớn nhất thuộc về sự nỗ lực từ toàn bộ hệ thống chính trị trong việc tập trung thực hiện “mục tiêu kép”, vừa phòng chống dịch bệnh hiệu quả, vừa nỗ lực phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội trong trạng thái bình thường mới. Mặc dù vậy, không thể phủ nhận rằng trong năm 2021, Việt Nam vẫn đang phải đối diện với không ít khó khăn, thách thức.

Theo TS. Sử Ngọc Khương, Giám đốc cấp cao, Savills Việt Nam nhận định:

“2021 là năm nhiều khó khăn và thử thách chung, không chỉ cho riêng Việt Nam, mà còn của cả thế giới. Có thể kể ở đây các yếu tố chính là sự diễn biến phức tạp & khó lường của đại dịch Covid-19; căng thẳng thương mại Mỹ-Trung và các nước lớn trên thế giới; rủi ro địa chính giữa các khu vực; và việc bất ổn tài chính toàn cầu.

Là một đất nước đang ngày một hòa nhập sâu vào nền kinh tế của thế giới, Việt Nam không thể tránh khỏi những tác động chung này. Đặc biệt, 2021 còn là năm đầu tiên thực hiện Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội 10 năm 2021-2030 và Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2021-2025. Điều này đặt ra những thử thách lớn cho Chính phủ nước ta”.



Có nên đầu tư vào bất động sản năm 2021?

Trong bối cảnh đại dịch Covid-19 chưa thể sớm kết thúc, tác động tiêu cực có thể kéo dài, cùng với các ngành kinh tế trọng điểm khác như thương mại dịch vụ, vận tải, du lịch hàng không, đầu tư bất động sản cũng là lĩnh vực được dự đoán gặp nhiều khó khăn.

Mặc dù vậy, theo TS. Khương, thị trường được dự đoán là sẽ không chứng kiến một sự suy sụp và giảm giá đáng kể như năm 2010 và 2011:

“Vào năm 2010 và 2011, thị trường đã chứng kiến việc rớt giá đến 30% trong cả nước, có thể kể đến một số lí do quan trọng như: thị trường đã tăng trưởng quá nóng trước đó, kế tiếp là tăng trưởng trong tín dụng quá nóng từ 30%-45%, cộng với việc tăng trưởng trong lãi suất qua đêm từ 10%-12% lên tới hơn 20%.

Tình hình hiện tại tuy là vẫn tồn đọng những khó khăn, nhưng thị trường bất động sản khác trước rất nhiều.

Với giả định rằng những mục tiêu về kinh tế thì tốc độ tăng trưởng kinh tế sẽ được ít nhất như năm 2020, lãi suất tiền gửi và lãi suất huy động như năm 2020, biên độ tăng trưởng tín dụng sắp xỉ 30%, tỷ giá hối đoái và tỷ giá ngoại tệ được kiểm soát tốt. Do vậy bức tranh xấu nhất của thị trường nhà ở trong năm 2021 là giá cả sẽ bằng năm 2020, ngoài ra giá chỉ có thể tăng nếu không xảy ra những biến cố khác”.

Đối với các nhà đầu tư cá nhân, xu hướng đầu tư của họ cũng có những sự dịch chuyển và thay đổi nhất định. TS. Khương phân tích:

“Thường các nhà đầu tư cá nhân sẽ có xu hướng lựa chọn vàng và bất động sản là kênh trú ẩn an toàn. Trong quá khứ, vào những thời điểm bất ổn như chiến tranh và dịch bệnh thì thường nhà đầu tư sẽ chuyển từ những khoản đầu tư mạo hiểm với khả năng thanh khoản cao sang những khoản đầu tư ít rủi ro và thanh khoản thấp hơn. Nếu như thế hệ trước trong thời kỳ chiến tranh bất ổn tích trữ vàng thì giờ nay được chuyển sang bất động sản.

Với các nhà đầu tư cá nhân thì đầu tư bất động sản là kênh tốt để tích lũy thay cho gửi tiền tiết kiệm tại ngân hàng hay tích trữ vàng. Năm 2021 thật sự là một cơ hội cho các nhà đầu tư cá nhân xem xét lại hoạt động kinh doanh, cân nhắc thêm là nếu họ sử dụng đòn bẩy kinh tế thì liệu họ có còn khả năng chi trả cho đến lúc thị trường tốt như kỳ vọng để bán, còn không thì những khó khăn về tài chính mà nếu họ không vượt qua được thì họ sẽ ra sao.

Đối với những người có năng lực tài chính dồi dào thì họ có thể lướt còn không thì cho thuê, vì đó là tài sản của họ. Nhưng nếu phải đang dùng đòn bẩy qua lớn thì nên cân nhắc kỹ lưỡng”.

Cụ thể hơn, trong phân khúc đầu tư nhà ở, khảo sát gần đây cho thấy biến động kinh tế phức tạp khiến chi tiêu của đa số người dân thận trọng hơn trước, vì thế nhu cầu mua bất động sản vừa túi tiền như căn hộ hạng C đang chiếm ưu thế.

Bà Võ Thị Khánh Trang, Trưởng Bộ Phận Nghiên Cứu, Savills Việt Nam cho biết:

“Tỉ lệ tiêu thụ căn hộ hạng C cao đến 93% tại HCMC trong năm 2020 và được dự đoán là vẫn giữ ở mức cao trong năm 2021 có thể được lý giải ngoài việc ưu đãi tài chính, thì là do các chủ đầu tư đã tạo ra được sự khác biệt trong các dự án. Bên cạnh đó, nguồn cung nhà liền thổ cũng đang khá hạn chế, trong khi giá trị căn hộ Hạng C hợp lý và chất lượng phát triển dự án của phân khúc này ngày càng được cải thiện với định hướng tạo môi trường sống cho cộng đồng với

nhiều tiện ích nội khu”.

Nghiên cứu cũng cho thấy rằng nguồn cung của căn hộ hạng C trong năm 2021 được chào bán trong thị trường sẽ ít hơn so với các năm trước do chi phí đất đai ngày càng tăng dẫn đến việc kém hấp dẫn với chủ đầu tư. Tại hai thành phố lớn là TP HCM và Hà Nội nguồn cung cho phân khúc này được dự đoán lần lượt là 50% và 15% trên tổng nguồn cung dự kiến mở bán trong năm 2021.

Bà Trang cũng cho rằng, phân khúc căn hộ hạng C sẽ hoạt động tốt trong thời gian tới. Bởi tình hình kinh tế Việt Nam được dự báo sẽ tăng trưởng tốt trong bối cảnh Covid-19 tiếp tục diễn biến phức tạp và tác động nền kinh tế toàn cầu; lãi suất có xu hướng giảm; lượng hàng tồn thấp và nguồn cung mới còn hạn chế; và chủ đầu tư tiếp tục đẩy mạnh kích cầu với nhiều ưu đãi...

Nhìn chung về tổng quan thị trường năm 2021, các chuyên gia của Savills Việt Nam cho rằng, thị trường vẫn ổn định và là một cơ hội tốt để nhà đầu tư cân nhắc chuyển đổi từ những khoản đầu tư khác sang đầu tư bất động sản để bảo toàn vốn, và vì giờ đây có nhiều lựa chọn trên thị trường hơn bao gồm những bất động sản có tính thanh khoản cao mà trước đây khó có thể tiếp cận.

Trúc Mai