TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

"Thị trường bất động sản: Từ nay đến đầu năm 2022, sẽ không thay đổi lớn"...

15:16 22/10/2021

Bên cạnh các phân khúc như bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng, bất động sản thương mại và bất động sản văn phòng, bất động sản nhà ở (căn hộ, biệt thự, nhà liền kề) đang trải qua một giai đoạn thực sự khó khăn.

Theo báo cáo của Savills Việt Nam, nguồn cung sơ cấp duy trì ở mức thấp, sự tự tin của các chủ đầu tư giảm, dẫn đến việc ra mắt các dự án mới bị hoãn lại. Mặc dù vậy, triển vọng về thị trường này đang có nhiều dấu hiệu tích cực, và dịch bệnh cũng đã để lại những bài học giá trị cho những nhà đầu tư bất động sản cho những kế hoạch trong tương lai.

Quý III/2021, nguồn cung sơ cấp khoảng 3.000 căn, mức thấp nhất trong vòng năm năm trở lại đây, giảm -18% theo quý và -70% theo năm. Trong đó có 11 dự án đang tạm ngưng bán, trong khi nguồn cung mới bị hạn chế và lượng hàng tồn kho thấp. Nguồn cung mới đạt khoảng 350 căn đến từ một dự án mới và các giai đoạn tiếp theo của các dự án hiện hữu, giảm -78% theo quý và -95% theo năm. Hạng C dẫn đầu nguồn cung mới với 87%.

Lượng giao dịch và tỷ lệ hấp thụ của quý 3/2021 ở mức thấp nhất trong vòng 5 năm qua. Tổng lượng giao dịch chỉ hơn 400 căn, giảm -70% theo quý và -94% theo năm, trong khi tỷ lệ hấp thụ đạt 14%, giảm -23 điểm phần trăm theo quý và -58 điểm phần trăm theo năm. Hạng C dẫn đầu lượng giao dịch với 81% tổng lượng giao dịch và tỷ lệ hấp thụ đạt 21%. Lượng giao dịch từ nguồn cung mới đạt 47% tổng lượng giao dịch và tỷ lệ hấp thụ đạt 55%.

Đánh giá về những tác động của đại dịch Covid-19 lên phân khúc bất động sản nhà ở, TS. Sử Ngọc Khương nhận định: “Trên bình diện vĩ mô, chúng ta hoàn toàn có thể nhận thấy một số những mặt tích cực mà đại dịch có thể mang tới".



Đại dịch đã mang lại những mặt tích cực nào cho thị trường BĐS nhà ở?

Tại Việt Nam, các đô thị lớn như TP. HCM, Bình Dương, Hà Nội có mật độ quy hoạch hoá cao, vì vậy khi dịch bệnh bùng phát thì tốc độ lây lan rất nhanh, ảnh hưởng sâu săc tới đời sống hàng ngày. Do đó, về mặt tích cực thì sau đại dịch các nhà quy hoạch đô thị sẽ có cơ hội nhìn lại cách phát triển quy hoạch thế nào là hiệu quả nhất. Các đô thị lớn ở các nước có quy hoạch các thành phố cách xa nhau trên thế giới, giữa các thành phố là rừng hoặc các khu đất trống thì tốc độ lây truyền dịch bệnh của rất thấp.

Còn các nước ở khu vực Châu Á – Thái Bình Dương như Indonesia, Malaysia, Hàn Quốc, Nhật Bản và Việt Nam có mật độ dân số cao ở khu vực đô thị thì khi dịch bệnh diễn ra tốc độ lây truyền rất lớn. Mặt tích cực thứ hai là qua dịch bệnh này các nhà hoạch định kinh tế nói chung, các nhà phát triển bất động sản nói riêng sẽ có cơ hội nhìn nhận lại chiến lược chung dài hạn.

Vi bất cứ chu kì hoạt động kinh tế nào cũng có suy và thịnh và suy có thể vì khủng hoảng kinh tế, chiến tranh, dịch bệnh… Đặc biệt, dịch bệnh sẽ là một trong những điều mà các nhà hoạch định kinh tế đặc biệt là ở tâm quốc gia cần xem xét cho định hướng phát triển của các ngành kinh tế khi có sự cố xảy ra.

Riêng đối với những nhà phát triển bất động sản thì đây là bài học để họ cân nhăc, nhìn lại trong những trường hợp bất khả kháng xảy ra thì sức đề kháng của mình ở đâu và cần làm như thế nào để tránh tình trạng kiệt quệ, khó có thể vực dậy được. Những tập đoàn lớn trên thế giới, họ thành lập cả trăm năm về bất động sản, về điện – điện tử,… hay những công ty Nhật Bản họ có những thăng trâm chiến tranh, thiên tai, dịch bệnh nhưng họ vẫn vượt qua được.

Tuy nhiên, đối với các doanh nghiệp Việt Nam trong thời gian Covid-19 vừa qua có những doanh nghiệp phá sản và không bao giờ vực dậy lại được. Đây là bài học rất tốt dành cho các nhà làm chính sách cũng như các nhà kinh doanh và đặc biệt là bất động sản xem lại chiến lược dài hạn của mình.”

Về triển vọng phân khúc nhà ở thương mại, theo báo cáo thị trường mới nhất của Savills, đến năm 2024, nguồn cung được dự đoán sẽ có khoảng 120.000 căn hộ từ 119 dự án, chủ yếu là các căn hộ Hạng B chiếm 48%. TP. Thủ Đức dẫn đầu với 44% nguồn cung tương lai. Dự kiến trong Q4/2021, có khoảng 7.000 căn dự kiến được chào bán ra thị trường, trong đó 90% nguồn cung tương lai đến từ các giai đoạn tiếp theo của các dự án hiện hữu.

Còn đối với phân khúc biệt thự, nhà liền kề, nguồn cung tương lai đến 2024 dự kiến đạt gần 9.600 căn/ nền. TP. Thủ Đức chiếm tỷ trọng lớn nhất với 32%, tiếp theo là Bình Chánh với 24% và Bình Tân với 11%. TP. Thủ Đức tiếp tục thu hút các dự án bất động sản nhà ở nhờ quỹ đất sẵn có, quy hoạch đô thị tốt và cơ sở hạ tầng được đầu tư.

Theo TS. Khương:

“Trong bối cảnh hiện tại, bất động sản là một bộ phận của nền kinh tế Việt Nam, do vậy, sự phục hồi và phát triển của nền kinh tế của Việt Nam là điều quan trọng trước tiên.

Nền kinh tế phục hồi thì khu vực bất động sản mới được có thể quay trở lại quỹ đạo. Bên cạnh đó, để các dự án bất động sản, đặc biệt là phân khúc nhà ở có thể phục hồi và phát triển một cách nhanh chóng, cần có những biện pháp tốt hơn giải quyết những khó khăn về mặt thủ tục pháp lý, chính sách hỗ trợ của Nhà nước”.

Nhận định về việc xu hướng thay đổi giá bất động sản trong những tháng cuối năm, TS. Khương cho biết:

“Chúng ta đang ở tháng 10 cũng là đầu quý IV, theo tôi đánh giá, từ nay đến đầu năm 2022, sẽ không có nhiều thay đổi lớn trong thị trường bất động sản. Việc các nhà đầu tư thực hiện các giao dịch lướt sóng đẩy giá trong thị trường bất động sản trong thời gian tới cũng tương đối không khả thi, nhất là khi Việt Nam chưa hoàn toàn được kiểm soát dịch và còn những hạn chế trong mặt giao tiếp xã hội, cũng như các hoạt động kinh doanh”.

Đối với lĩnh vực đầu tư bất động sản, TS. Khương chia sẻ:

“Đối với nhóm đầu tư cá nhân, nếu nhu câu nhà ở là bức thiết và nguồn tiền mua nhà đã có sẵn từ trước, và không phải sử dụng đòn bẩy kinh tế, theo tôi đánh giá đây là một cơ hội tốt để mua nhà, vì chúng ta đã có tích lũy trong thời gian dài vừa qua và hợp lý để chúng ta có thể an cư lạc nghiệp và đón Tết vui vẻ với một căn nhà mới.

Tuy nhiên, đối với nhóm đầu tư lướt sóng hay nhóm đầu tư ngắn hạn, tôi nghĩ đây chưa phải là thời điểm thích hợp. Còn đối với nhà đầu tư tổ chức, bản thân Savills Việt Nam làm việc với rất nhiều nhà đầu tư nước ngoài, chúng tôi nhận thấy đối với bất động sản du lịch, bất động sản thương mại thì thực sự các nhà đầu tư nước ngoài vẫn rất thận trọng, nhưng riêng đối với bất động sản nhà ở, bất động sản văn phòng thì họ vẫn đặc biệt quan tâm.

Tuy nhiên, khó khăn của các nhà đầu tư trong trường hợp này là việc sang Việt Nam để nghiên cứu thêm về thị trường do những hạn chế của chuyến bay thương mại quốc tế. Tuy nhiên, nếu các đường bay được mở lại thì các nhà đầu tư này sẽ ô ạt sang Việt Nam để tiếp tục các hoạt động về buôn bán và sát nhập.

Một năm vừa qua, mặc dù tác động Covid-19 gây ra rất lớn đối với thị trường Việt Nam đặc biệt là khu vực bất động sản, nhưng công việc ở Savills vẫn luôn bận rộn, điều đó chứng tỏ nhu câu của các nhà đầu tư nước ngoài cũng không ít hơn, thậm chí tăng đối với 3 loại bất động sản: nhà ở, văn phòng, công nghiệp”.

Trúc Mai