

Định giá Bất động sản để đầu tư: Cần tư duy sâu và liên tục về giá trị thị trường

10:58 20/07/2023

Theo PGS.TS Nguyễn Minh Ngọc, Phụ trách khoa Thẩm định giá - Kinh doanh Bất động sản, ĐH Tài chính Marketing TP.HCM nếu chỉ biết về giá cả, thu thập thông tin về giá cả thì người đầu tư bỏ qua một vùng tư duy hấp dẫn hơn, hiệu quả hơn trong hoạt động đầu tư của mình đó là những tư duy về Giá trị thị trường. Để hiểu rõ hơn về các vấn đề liên quan đến giá cả, giá trị thị trường cũng như giá trị (nội tại, cốt lõi) của Bất động sản (BDS), PV đã có cuộc trò chuyện với PGS.TS Nguyễn Minh Ngọc.

Thưa PGS.TS Nguyễn Minh Ngọc, giá cả là một trong những yếu tố tác động lớn đến hoạt động đầu tư bất động sản. Ông có thể lý giải rõ hơn về điều này được không?

Đất đai - BDS mang trong mình giá cả. Sự gia tăng về giá cả hợp lý, hay phần lớn là bất hợp lý ở Việt Nam, đã kích thích mọi thành phần trong xã hội tìm đến hoạt động đầu tư BDS. Thực tế khách quan và diễn biến chủ quan trong 30 năm qua về giá cả đất đai - BDS đã làm nhiều cá nhân và tổ chức đánh mất sự cân bằng cảm xúc - tài chính - lý trí.

Giá cả đất đai - BDS là biểu hiện bằng tiền của giá trị đất đai - BDS đó, nghĩa là số lượng tiền phải trả cho đất đai - BDS. Giá cả của đất đai - BDS nói chung là đại lượng thay đổi xoay quanh giá trị. Khi cung và cầu của đất đai - BDS khớp nhau thì giá cả có thể phản ánh và phù hợp với giá trị của đất đai - BDS đó, trường hợp này ít khi xảy ra. Giá cả của đất đai - BDS sẽ cao hơn giá trị của chúng nếu số lượng cung thấp hơn cầu. Ngược lại, nếu cung vượt cầu thì giá cả sẽ thấp hơn giá trị của.

Đây là kiến thức kinh điển trong kinh tế học vi mô. Tuy nhiên, vì nhiều lý do khác nhau, nhiều người thường chỉ dừng (hoặc chỉ biết) chung chung như vậy. Họ thường không có khả năng vận dụng, phát triển tư duy cho đầu tư BDS. Người ta thường nói “Thị trường có tiếng nói riêng” hay “Mọi lý thuyết đều là màu xám. Chỉ cây đời mãi mãi xanh tươi”... Từ việc nắm bắt, hiểu kiến thức

chung, người đầu tư BĐS cần phát triển tư duy riêng cho từng quyết định, cách làm cụ thể.

Vậy giá cả thường bị chi phối bởi những yếu tố nào, thưa ông?

Giá cả thường do quan hệ cung cầu trong thị trường quyết định. Tuy nhiên cần hiểu đúng và toàn diện phạm trù “thị trường”. Thị trường mà chúng ta thường hay đề cập trên truyền thông như: chung cư, đất lô, diện tích thương mại...với những khu vực, phân khúc và hàng hoá phổ biến chỉ là 1 góc nhỏ của thị trường toàn định. Nếu nhìn vào 365.000 km² của Việt Nam, cộng tài sản trên đất (bao gồm công trình xây dựng và tài sản gắn liền với đất đai như cây lâu năm...) thì thị trường toàn định rộng lớn và đa dạng hơn rất nhiều. Mặt khác, nếu chỉ tư duy về giá cả, thu thập thông tin về giá cả ... thì người đầu tư bỏ qua một vùng tư duy hấp dẫn hơn, hiệu quả hơn trong hoạt động đầu tư của mình. Đó là những tư duy về: Giá trị thị trường.

Nhiều người vẫn còn mơ hồ về khái niệm giá trị thị trường của bất động sản, ông có thể lý giải rõ hơn về điều này được không?

Để nắm bắt được Giá trị thị trường, trước tiên cần hiểu các khái niệm về Giá trị (Nội tại - Cốt lõi). Vấn đề này sẽ được đề cập chi tiết hơn ở dưới đây. Giá trị thị trường của Bất động sản là những công năng, công dụng của BĐS được dùng cho những mục tiêu nào đó. Những mục tiêu này có thể là đa dụng hay cá biệt cho mỗi cá nhân, tổ chức nào đó. Trong thực tế, có vô cùng đa dạng các mục tiêu của các đối tượng khác nhau. Nói cách khác, số lượng các mục tiêu về BĐS có thể lên đến con số nghìn hoặc hơn.

Người ta thường nói đến 2 phạm trù giá trị thị trường của BĐS đó là giá trị sử dụng và giá trị trao đổi. BĐS không chỉ dùng để ở, để kinh doanh, để kiếm lợi nhuận... mà còn để phục vụ các mục tiêu đa dạng khác nhau, đôi khi là để phục vụ những mục tiêu kỳ dị. Ví dụ có người mua mảnh đất chỉ để chờ mùa xuân được quan sát sự sinh trưởng của 1 loại côn trùng hiếm; Hoặc có loại BĐS rất hợp dùng cho việc gọi vốn tài chính. Khi dùng BĐS này làm tài chính thì sẽ gọi được 100 tỷ đồng nhưng nếu mua bán tự do thì giá cả chỉ 30 tỷ đồng. Nói cách khác, BĐS này là BĐS tài chính.

Từ ví dụ trên, tư duy về giá trị thị trường của BĐS vượt ra khỏi quan điểm thông thường là để mua bán hay để ở. Chúng phục vụ cho những mục tiêu chuyên biệt nào đó xuất phát từ nhu cầu đa dạng trong thị trường. Và giá cả cho thuê hay mua bán tự do không thể dùng để đo lường được giá trị mà chúng mang lại. Vì thế, người đầu tư cần cá biệt hóa từng BĐS cho từng phân khúc, từng cá nhân khách hàng để dò đúng giá trị thị trường. Giá trị của BĐS mà cá nhân, tổ

chức nào đó trong xã hội có thể thụ hưởng, cảm nhận được coi là Giá - trị - thị - trường (Rộng hơn phạm trù giá cả).



PGS.TS Nguyễn Minh Ngọc thuyết trình trong một sự kiện của Trung tâm Phát triển Bất động sản (RED) - Hiệp hội Bất động sản Việt Nam tổ chức tháng 5/2023.

Như vậy, giá trị thị trường phụ thuộc rất lớn vào giá trị bất động sản, thưa Phó giáo sư?

Giá trị bất động sản là mảng vấn đề thú vị nhất, và cũng khó nắm bắt, đo lường nhất trong định giá BĐS. Từ hiểu biết về giá trị thị trường, người đầu tư BĐS có thể lấn sang tìm hiểu, tiến đến làm chủ các vấn đề về giá trị BĐS. Khác với giá trị thị trường, giá trị BĐS ở đây không còn từ “Thị trường” nữa. Nói cách khác, trước khi có thị trường, hình thành thị trường, BĐS đã tự thân có giá trị.

Giá trị là một khái niệm trừu tượng, là ý nghĩa của đất đai - bất động sản trên phương diện phù hợp, thỏa mãn với nhu cầu của con người. Những BĐS có khả năng thỏa mãn nhu cầu con người ở dạng đơn lẻ, riêng biệt, nhưng giá trị của chúng được liên kết lại với những sự vật, hiện tượng thành hệ thống giá trị tổng hòa thông qua sự tương tác của các nhu cầu chính yếu nói trên.

Từ hiểu biết về giá trị thị trường, người đầu tư BĐS có thể lấn sang tìm hiểu, tiến đến làm chủ các vấn đề về giá trị BĐS. Thị trường là một phạm trù; Là một hình thái; Là tập hợp những quy ước. Hoặc hiểu thị trường là tập hợp những kịch bản; Là một bối cảnh nào đó có tính biến động, và tính giai đoạn ... Có nhiều quan

điểm, góc nhìn, phát biểu về thị trường nói chung, thị trường BĐS nói riêng. Và vì vậy giá trị thị trường của BĐS cũng thay đổi khôn lường.

Tuy nhiên, nếu chúng ta đi vào nội tại, gốc rễ BĐS, chúng ta sẽ tìm thấy giá trị cốt lõi tự thân của BĐS. Những giá trị tự thân cốt lõi này nếu gắn với những nhu cầu bất biến, căn bản của văn minh loài người sẽ tạo nên hệ giá trị căn bản của BĐS mà không phụ thuộc vào thị trường nào, ở bất cứ đâu trên thế giới.

Ông có thể nêu những ví dụ cụ thể để độc giả của chúng tôi hiểu rõ hơn về giá trị cốt lõi tự thân của Bất động sản được không?

- Ví dụ một khu rừng cây nguyên sinh, một hòn đảo trong hồ nước ngọt, một hang đá, một đỉnh núi... luôn mang trong mình giá trị. Nhưng lại chưa có thị trường riêng (Thị trường nhánh) của loại BĐS này. Một ví dụ khác, viên đá Ruby tinh khiết đỏ rực màu “Tiết bồ câu” nằm sâu dưới lòng hồ Thác Bà, tỉnh Yên Bái có giá trị tự thân rất lớn. Thế nhưng nó lại chưa có giá trị thị trường vì có thể xảy ra 2 trường hợp: 1/ do nằm dưới lòng hồ, chưa được tìm thấy để đưa vào thị trường đá quý đang vận hành; 2/ là chưa hình thành thị trường đá quý ở Việt Nam hay trên thế giới (Khi con người không coi loại đá Ruby này là quý vì chưa hiểu đầy đủ về nó).

Nếu xem xét vấn đề từ góc tiếp cận về giá trị sử dụng và giá trị trao đổi của tài sản, viên đá này chưa có giá trị sử dụng (chưa có giá trị thị trường). Mặt khác nếu viên Ruby này được tìm thấy, đem đi đổi lấy 1 chuyến du hành vòng quanh thế giới thì nó phát huy giá trị trao đổi, chuyển hoá thành mối quan hệ về giá trị thị trường (thụ hưởng, cảm nhận của người nhận viên đá), và không nằm trong phạm trù giá cả. Đầu tư BĐS ở Việt Nam cần vận dụng trường phái này để nhận diện được giá trị ẩn giấu, sau đó đưa vào thị trường BĐS. Thậm chí là tự tạo lập nên thị trường nhánh để sử dụng hay trao đổi.



PGS.TS Nguyễn Minh Ngọc trong buổi đào tạo thực hành định giá BĐS tại thực địa

Vậy theo Phó giáo sư, để đầu tư bất động sản có hiệu quả, nhà đầu tư cần chú trọng đến những yếu tố nào?

Trên thực tế, trong nhiều lần nghiên cứu về các “Chủng loại” BĐS được coi là dị biệt ở Việt Nam (Nhưng lại phổ biến trên TG. Hoặc là chưa tồn tại thị trường nhánh của loại BĐS đó trên TG), tôi phát hiện ra loại BĐS chưa từng được biết đến, được lưu thông trong thị trường BĐS Việt Nam. Nguyên nhân là do Việt Nam đang phát triển, trong 30 năm nay người tham gia thị trường thường tập chung vào những “Chủng loại” dễ tiếp cận, ít có sự khai phá, ít tư duy sáng tạo... Vì vậy, khi vận dụng được tốt chuyên môn, năng lực định giá BĐS, người đầu tư hoàn toàn có thể tìm thấy vô vàn những viên “kim cương” có giá trị lớn nằm lẫn lóc trong thị trường toàn định mà không ai nhận. Nói cách khác, đây là cơ hội cho người đầu tư có được tài sản BĐS giá trị lớn, bền vững mà giá cả có thể rất rẻ.

Tuy vậy, người đầu tư cũng cần hiểu về những xu thế lớn của thế giới, về quy luật tự nhiên gắn với BĐS và cần có năng lực cùng phương pháp dự báo những “khúc cua” của loài người để đo lường giá trị BĐS. Chiếc thuyền Noah sẽ vô giá trị (hoặc giá trị nhỏ) nếu không có trận đại hồng thủy. Noah sẽ không đóng chiếc thuyền nếu không có lời “rủ tai” của ai đó (Là lời dự báo, báo mộng).

Chính vì thế, định giá BĐS để đầu tư cần tư duy sâu và liên tục về Giá cả - Giá trị thị trường - Giá trị (Cốt lõi - Nội tại). Người định giá BĐS để đầu tư không chỉ phải bám sát, trải nghiệm sâu một cách đa diện, đa tầng trong thị trường BĐS nói riêng, trong cuộc sống nói chung, mà còn phải liên tục học hỏi, trang bị kiến thức hàn lâm cho đến khi ngừng không đầu tư nữa.

Các kiến thức này sẽ có trong chương trình đào tạo: “Định giá bất động sản cho các hoạt động đầu tư” được Trung tâm Phát triển Bất động sản (RED) - Hiệp hội Bất động sản Việt Nam tổ chức vào 2 ngày 27 - 28/7/2023 tới đây tại Cung Triển lãm Kiến trúc Quy hoạch Xây dựng Quốc gia, số 1 P. Đỗ Đức Dục, Mễ Trì, Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Trúc Mai