TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Kênh đầu tư nào cho thị trường bất động sản khu vực đồng bằng sông Cửu Long?

10:32 18/03/2021

Theo TS Sử Ngọc Khương, Savills Việt Nam, thị trường bất động sản nông nghiệp, du lịch và nhà ở tại khu vực đồng bằng sông Cửu Long được dự đoán sẽ là những điểm sáng trước mắt khi mà nền kinh tế của khu vực tiếp tục tăng trưởng tốt và mạng lưới giao thông ngày càng được cải thiện.

Khu vực đồng bằng sông Cửu Long được đánh giá là một vùng đất hội tụ đủ các điều kiện tự nhiên thuận lợi từ thổ nhưỡng, khí hậu để sản xuất nông nghiệp và thủy hải sản. Trong những năm trở lại đây, khu vực cũng trở thành điểm đến lý tưởng và được ưa chuộng bởi các nhà đầu tư bất động sản. TS Sử Ngọc Khương, Giám đốc cấp cao, Savills Việt Nam đã có những nhận định về tiềm năng phát triển của lĩnh vực bất động sản tại các tỉnh đồng bằng sông Cửu Long.

Hiện nay, đồng bằng sông Cửu Long đang phải đối mặt với nhiều thách thức như biển đổi khí hậu làm sạt lỡ gây hủy hoại mùa màng, trình độ của người lao động chưa cao làm ảnh hưởng đến năng suất của cả vùng và độ tuổi trung bình của người lao động ngày càng tăng do nhiều người trẻ rời nông thôn lên thành thị.

Theo TS. Sử Ngọc Khương, khu vực đồng bằng sông Cửu Long vẫn còn tồn đọng nhiều thách thức, cần phải cải thiện để khu vực đồng bằng sông Cửu Long phát triển, đón nhận dòng đầu tư nhưng với những chính sách đã và đang được đề ra để phát triển cơ sở hạ tầng, thu hút đầu tư nhằm tăng trưởng kinh tế thì lĩnh vực bất động sản sẽ được hưởng lợi.



Bất động sản nông nghiệp, du lịch và nhà ở tại khu vực đồng bằng sông Cửu Long được dự đoán sẽ là những điểm sáng trong thời gian tới. (Ảnh: DÂN TỘC PHÁT TRIỂN)

Hình thành từ 13 tỉnh thành Tây Nam Bộ, khu vực đồng bằng sông Cửu Long có gần 20 triệu dân, khoảng 4 triệu ha đất đồng bằng phù sa màu mỡ, nguồn nước dồi dào và khí hậu thuận lợi. Với những điểm sáng như vậy, từ lâu khu vực này đã được các cấp chính quyền đặc biệt quan tâm, giao cho trọng trách tập trung sản xuất và đảm bảo nguồn lương thực của cả nước. Khu vực này cung cấp đến 50% nguồn lương thực nước nhà và đóng góp đến 20% GDP của cả nước khi lần lượt sản xuất lên đến 90% sản lượng gạo xuất khẩu, 65% sản lượng trái cây và 75% lượng thủy hải sản của cả nước. Ngoài ra, khu vực còn sở hữu một lực lượng lao động dồi dào khi có đến 17,9% nguồn lao động của cả nước.

Mặc dù vậy, theo báo cáo của Viện Chính sách & Chiến lược phát triển Nông nghiệp Nông thôn (IPSARD), đồng bằng sông Cửu Long hiện còn phải đối mặt với nhiều thách thức như biến đổi khí hậu làm sạt lỡ gây hủy hoại mùa màng, trình độ của người lao động còn thấp khi tỷ lệ lao động chưa qua đào tạo nằm ở mức 90,8%, làm ảnh hưởng đến năng suất của cả vùng và độ tuổi trung bình của người lao động ngày càng tăng khi nhiều người trẻ rời nông thôn lên thành thị. Chính vì vậy, để có thể gia tăng sự thu hút với nhà đầu tư và thuyết phục người dân ở lại địa phương, đồng bằng sông Cửu Long vẫn còn nhiều vấn cần được giải quyết.



TS Sử Ngọc Khương, Giám đốc cấp cao, Savills Việt Nam đã có những nhận định về tiềm năng phát triển của lĩnh vực bất động sản tại các tỉnh đồng bằng sông Cửu Long. (Ảnh: SAVILLS VIỆT NAM)

TS Sử Ngọc Khương cho biết: “Khu vực đồng bằng sông Cửu Long đang ngày càng phát triển, tuy nhiên đối với thu nhập bình quân năm chỉ ở mức xấp xỉ 60 triệu đồng là chưa tương xứng. Cần phải có những giải pháp cụ thể để thu hút di dân tốt hơn. Ngoài ra, tính liên kết vùng của đồng bằng sông Cửu Long vẫn còn rất hạn chế khi các cơ sở nằm rất rải rác khiến khả năng thu hút vốn đầu tư vào bất động sản, dẫn tới việc khó hình thành khu dân cư lớn. Do đó, nếu đồng bằng sông Cửu Long muốn vươn lên một tầm mới thì cần phải cải thiện thu nhập bình quân đầu người, phát triển thêm về cơ sở hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội và chú trọng vào kinh tế đô thị.”

Bên cạnh đó, thời gian vừa qua, đồng bằng sông Cửu Long chịu một số ảnh hưởng nhất định từ đại dich chung với cả nước. Nhưng theo nghiên cứu của phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI) và trường Chính sách Công và Quản lý Fullbright, do đồng bằng sông Cửu Long chỉ chú trọng vào nông nghiệp, còn hoạt động công nghiệp chưa phát triển và ngành du lịch chủ yếu phục vụ khách trong nước, nên tác động của dịch bệnh được đánh giá là tương đối nhẹ nhàng hơn so với các khu vực khác.

Đáng chú ý, các chuyên gia cũng cảnh báo việc đồng bằng sông Cửu Long quá tập trung vào nông nghiệp sẽ dẫn đến tình trạng chậm chuyển dịch sang các ngành có năng suất cao hơn. Cũng theo báo cáo này, vào những năm 1990 khi GDP của TP. HCM chỉ bằng 2/3 của đồng bằng sông Cửu Long, thì hai thập niên

sau tình hình đã ngược lại.

Còn về lĩnh vực bất động sản, TS Khương cho rằng, đồng bằng sông Cửu Long vẫn thu hút được sự quan tâm, đặc biệt là nhóm nhà đầu tư tổ chức khi họ nhìn thấy lợi ích từ trung và dài hạn. Khi quỹ đất tại TP. HCM không còn nhiều và các tỉnh Đông Nam Bộ đã dày đặc các dự án đầu tư, thì việc các nhà đầu tư có tổ chức quan tâm vào khu vực đồng bằng sông Cửu Long là một điều dễ hiểu. Đ ồng bằng sông Cửu Longvẫn còn nhiều quỹ đất để mở rộng và tiềm năng về kinh tế, xã hội, nhân lực.

TS. Sử Ngọc Khương cũng chia sẻ: “Khu vực đồng bằng sông Cửu Long đang đón nhận dòng đầu tư từ 2 nhóm khác nhau là cá nhân và tổ chức. Nhóm nhà đầu tư cá nhân thì đa phần chỉ mua đất làm vườn để phục vụ mục đích nghỉ dưỡng cuối tuần, còn về mục đích sinh lợi thì vẫn chưa rõ ràng và rất ít. Nhóm thứ 2 là nhóm nhà đầu tư doanh nghiệp, nhóm này hiện nay khá quan tâm đến đồng bằng sông Cửu Long và đang có một tầm nhìn rộng ra ngoài TP. HCM khi quỹ đất dần eo hẹp. Đồng bằng sông Cửu Long đang có một số điểm sáng để thu hút nhà đầu tư như là cơ sở hạ tầng xã hội đang được chú trọng phát triển, dòng di dân đang được cải thiện và dân số lên tới gần 20 triệu dân. Tuy nhiên, đối với nhà đầu tư từ ngoài nước thì hiện nay đang gặp các hạn chế về tiếp cận quỹ đất nên mức độ đầu tư từ nhóm này chưa đạt như kỳ vọng.”

Nhìn chung, việc thị trường bất động sản đồng bằng sông Cửu Long có thu hút, khởi sắc hay không còn phụ thuộc nhiều vào việc cung cấp các nhu cầu và đảm bảo được công việc cho người dân sinh sống. Còn việc giá của bất động sản rẻ, tiện ích đầy đủ như công viên hồ bơi tiêu chuẩn 5 sao và những ưu đãi khi mua như các quảng cáo chưa phải yếu tố mấu chốt.

“Thị trường bất động sản nông nghiệp, du lịch và nhà ở được dự đoán sẽ là những điểm sáng trước mắt tại đồng bằng sông Cửu Long khi mà nền kinh tế của khu vực tiếp tục tăng trưởng tốt và mạng lưới giao thông ngày càng cải thiện. Đối với bất động sản thương mại và văn phòng thì sẽ cần thêm một thời gian nữa để đủ hấp dẫn với nhà đầu tư.”, TS Khương nhận định.

PV