TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Thị trường bất động sản nhà ở chiếm ưu thế trong nửa đầu năm 2018

08:00 09/07/2018

Các nhà đầu tư nước ngoài vẫn cho thấy mối quan tâm đặc biệt đối với thị trường bất động sản Việt Nam. Quy mô nới lỏng định lượng (QE) lịch sử cho thấy mức sinh lợi vẫn còn tương đối thấp. Khi QE giảm xuống thì chắc chắn những thị trường mới nổi sẽ chịu một số áp lực, trong đó đặc biệt là hệ thống tiền tệ. Đó là sự khởi đầu khá thuận lợi cho năm 2018 với những diễn biến đầy hứa hẹn trên mọi phân khúc bất động sản.

Có thể thấy rằng các hoạt động mua bán và sáp nhập doanh nghiệp (M&A) đang diễn ra khá sôi động. Điểm khác biệt chính với Việt Nam vào thời điểm này, là hoạt động trên thị trường chứng khoán, với hơn 1 tỷ đô la Mỹ thu về từ IPO trong quý 1/2018. Trong khi chỉ số HOSE gần đây đã tạm ngừng giao dịch thì vẫn có một số kênh đầu tư đặc biệt lớn vào các danh mục bất động sản trong tương lai gần. Trong lịch sử thì chúng ta có thể thấy rằng không có nhiều cổ phiếu bất động sản niêm yết, trong khi đó các mã cổ phiếu trên thị trường chứng khoán lại hỗ trợ tính thanh khoản rất tốt cho nhà đầu tư, dù thực tế vẫn còn nhiều quan ngại trong việc định giá. Quản trị tốt, hệ thống chuẩn mực kế toán cải tiến và thị trường chứng khoán ổn định luôn có sức hấp dẫn lớn đối với các nhà đầu tư nước ngoài, đặc biệt là với cổ phiếu bất động sản.



(Ảnh minh họa)

Nhìn chung mức sinh lợi cao luôn là điểm hấp dẫn các nhà đầu tư, khi so sánh thị trường Việt Nam với khu vực. Tỉ lệ lợi tức cho thuê trên tổng tài sản hợp lí cùng với hệ số lãi vốn sẽ tiếp tục duy trì đà tăng trưởng lợi nhuận ở mức cao. Đồng thời, việc giảm thiểu tình trạng 'rủi ro quốc gia' sẽ thu hút được lượng lớn vốn nước ngoài đổ vào Việt Nam.

Việt Nam đang có lợi thế rất tốt để thực hiện bước nhảy vọt từ thị trường truyền thống thông qua các nền tảng, ứng dụng Công nghệ Tài chính nhằm mang đến những lợi ích to lớn cho ngành bất động sản. Việc không sở hữu hệ thống di sản công nghệ và có một nền văn hóa khởi nghiệp trẻ trung, am hiểu, đầy hứa hẹn thì cơ hội để nắm bắt những tiến bộ về công nghệ là vô cùng mạnh mẽ. Do đó, chính phủ đã có một loạt những sáng kiến, nghị định và thông tư mới nhằm hỗ trợ những thách thức này, tuy nhiên, đối mặt với áp lực cạnh tranh từ các đồng môn trong khu vực cũng là một vấn đề lớn.

Bên cạnh chất lượng tăng trưởng cải thiện của nền kinh tế Mỹ, phản ứng của các quốc gia trong khu vực đối với mức nới lỏng định lượng và đà tăng lãi suất của Fed là khá thú vị. Điều này có khả năng thúc đẩy một lượng vốn lớn vào thị trường bất động sản. Ngoài ra, nền kinh tế Việt Nam tiếp tục hấp dẫn các nhà đầu tư nội địa đang có nhu cầu đầu tư bất động sản nhà ở, từ đó góp phần tạo dựng đà tăng trưởng kinh tế phát triển sâu rộng hơn.

Hệ thống quản trị tốt đã và đang được thiết lập nhằm tiếp tục cải thiện chất lượng kinh doanh, xúc tiến thương mại quốc tế, từ đó góp phần hỗ trợ nhiều lĩnh vực thương mại. Trong giai đoạn du lịch Việt Nam đang cho thấy những bước

phát triển ngoạn mục, các dự án bất động sản nghỉ dưỡng, khách sạn sẽ tiếp tục chứng tỏ tiềm năng, cơ hội và đón đầu thị trường.

Giai đoạn năm 2013 - 2017 đã chứng kiến mức tăng giá trung bình khoảng 9%/năm ở phân khúc thị trường căn hộ TP.HCM. Tốc độ đô thị hóa cao cùng những giải pháp đẩy mạnh cơ sở hạ tầng ở TP.HCM đã góp phần mạnh mẽ vào đà tăng trưởng chung. Hàng loạt chính sách mới có hiệu lực đã dẫn đến nguồn cung căn hộ đều đặn và nhờ đó, thị trường tăng trưởng tương đối ổn định mà không gặp bất cứ bài toán cung vượt cầu đáng kể nào.

Nhu cầu nhà ở mạnh mẽ có khả năng sẽ tiếp tục tăng trưởng đến cuối năm 2018, đặc biệt là khi thị trường tìm về mức giá trị hợp lý thỏa mãn nhu cầu chủ sở hữu để ở hợp pháp. Theo đó, nguồn cung căn hộ mới tăng mạnh sẽ tác động đến tất cả phân khúc và đáp ứng nhu cầu của mọi nhóm khách hàng.Nhìn chung, giá bán căn hộ ở TP.HCM vẫn thấp hơn so với các thành phố khác như Kuala Lumpur hay Bangkok, mặc dù tốc độ phát triển ở TP.HCM lại cao hơn những thị trường này. Cụ thể trong năm 2017, giá bán căn hộ cao cấp ở TP.HCM chỉ bằng khoảng tầm 90% so với Kuala Lumpur và xấp xỉ 20% so với Singapore.

Mức giá bán trung bình trên bình diện rộng của thị trường dự kiến sẽ tiếp tục tăng nhưng với tốc độ chậm rãi hơn. Giá bán tăng cũng đi liền với những dự án tiêu chuẩn phát triển chất lượng hơn. Bên cạnh đó, nhu cầu thị trường nhà ở tiếp tục tăng mạnh bởi những yếu tố tác động như đô thị hóa, sự tăng trưởng nhanh chóng của tầng lớp trung lưu cũng như quá trình hoàn thiện cơ sở hạ tầng mới trong thời gian tới.

Bảo Ngọc T/h