

Tương lai cho BĐS nhà ở hạng sang?

10:00 11/02/2019

Một vài năm trở lại đây, phân khúc nhà ở hạng sang tại Việt Nam ngày càng thu hút các nhà đầu tư nước ngoài bởi mức lợi nhuận hấp dẫn.

Nhu cầu lớn

Trong bối cảnh tầng lớp thượng lưu tiếp tục tăng trưởng và tiếp tục củng cố nguồn cầu cho sản phẩm nhà ở cao cấp, thị trường vẫn còn dự địa cho sản phẩm này. Số lượng người siêu giàu tại Việt Nam và khối lượng tài sản của họ vẫn tăng trưởng liên tiếp trong vòng 5 năm qua, từ năm 2013 và được dự đoán là sẽ tiếp tục gia tăng trong thời gian tới.

Trong khi đó, Luật nhà ở sửa đổi cho phép người nước ngoài sở hữu nhà tại Việt Nam đã tạo ra nhu cầu đầu tư BĐS cao cấp từ các quốc gia lân cận. Từ năm 2015 khi chính sách này có hiệu lực, tỷ lệ người sở hữu nước ngoài tại nhiều dự án cao cấp đã đạt mức giới hạn cao nhất, trong đó chủ yếu là người mua đến từ Đài Loan, Hong Kong và Hàn Quốc. Nguồn cầu cho sản phẩm nhà ở hạng sang tại Việt Nam được dự kiến sẽ tiếp tục tăng trưởng nhờ sự gia tăng của giới siêu giàu tại Châu Á.



Tương lai của BĐS nhà ở hạng sang

Doanh nghiệp ngoại tham gia thị trường

Một vài năm trở lại đây, phân khúc nhà ở hạng sang tại Việt Nam ngày càng thu hút các nhà đầu tư nước ngoài bởi mức lợi nhuận hấp dẫn. Trong bối cảnh lợi nhuận tiếp tục tăng với mức gia tăng giá cao và lợi suất cho thuê khả quan, số lượng các nhà đầu tư và đơn vị quản lý vận hành nước ngoài gia nhập thị trường hạng sang sẽ ngày một tăng tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh.

Những doanh nghiệp này sẽ mang theo dòng vốn đầu tư lớn và giới thiệu thêm nhiều mô hình BĐS cao cấp mới tới thị trường nhà ở Việt Nam. Khu dân cư có thương hiệu (branded residence) là một ví dụ trong số đó. Đây là mô hình BĐS nghỉ dưỡng thể hiện phong cách sống (lifestyle product) mới được xếp vào hàng cao cấp được những tập đoàn khách sạn quốc tế mang đến Việt Nam trong thời gian gần đây.

Việc kết hợp với những tập đoàn thương hiệu khách sạn nổi tiếng giúp chất lượng của sản phẩm BĐS được ghi nhận ở mức cao cấp tương đương với thương hiệu đó, xuất phát từ việc kết hợp thương hiệu và quy chuẩn về thiết kế. Điều này đem đến lợi thế cạnh tranh cho sản phẩm có thương hiệu so với những dự án nhà ở cao cấp không có thương hiệu.

Sự xuất hiện của những mô hình cao cấp mới đang nâng tầm những sản phẩm nhà ở hạng sang; tuy vậy khoảng cách giữa những dự án BĐS hạng sang tại

Việt Nam so với tiêu chuẩn quốc tế vẫn còn rất lớn. Sự chênh lệch giữa giá trung bình của một sản phẩm hạng sang tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh so với các thị trường cùng khu vực đã chỉ ra cơ hội và dư địa phát triển cho sản phẩm này.

Đột phá công nghệ

Công nghệ đang phát triển mạnh mẽ. Cuộc cách mạng công nghiệp 4.0 sẽ mang tới những công nghệ mới và chắc chắn sẽ tác động đáng kể tới đời sống con người: từ cách chúng ta sống, làm việc, mua sắm và giao lưu.

Đối với BĐS cao cấp, do mức giá không bị hạn chế nên có nhiều "đất" để tích hợp công nghệ vào trong sản phẩm nhà ở hơn: từ khâu thiết kế tới quảng bá, giới thiệu sản phẩm cũng như vận hành và quản lý. Trong tương lai, chúng ta có thể hình dung ra một thiết kế nhà ở có thể thích ứng được với nhu cầu con người – một không gian sống có tính tương tác và được tùy chỉnh để đáp ứng với nhu cầu, tính cách và sở thích của chủ nhân.

Trên thế giới, những phát kiến công nghệ mới đã dần được đưa vào không gian thực. Một ứng dụng trên điện thoại thông minh có thể tương tác với hệ thống quản lý tòa nhà và giúp cư dân có thể check – in đặt trước dịch vụ, và điều chỉnh không gian sinh hoạt theo nhu cầu cá nhân đến mức chi tiết chưa từng có.

Tại Việt Nam, công bố về hoạt động đầu tư & xây dựng dự án Thành phố thông minh tại Đông Anh, Hà Nội trong tháng 4/2018 vừa qua đã gây chấn động thị trường nhà ở. Các tiện ích thông minh bỗng trở thành một yếu tố đặc biệt quan trọng trong từng sản phẩm nhà ở và đặc biệt không thể thiếu trong các sản phẩm cao cấp khi cả chủ đầu tư và người mua đều tìm kiếm yếu tố này. Công nghệ thực sự sẽ là hướng phát triển để các dự án nhà ở cao cấp không bị tụt hậu.

Thách thức không nhỏ

Quỹ đất hạn chế, đặc biệt là tại những vị trí đắc địa nơi trung tâm đô thị. Điều này khiến việc đầu tư phát triển các dự án BĐS hạng sang trở nên khó khăn hơn. Quy trình và thủ tục phát triển dự án, từ thu hồi, đền bù đất đến cấp phép và đấu thầu thường phức tạp và mất nhiều thời gian, đặc biệt đối với các nhà đầu tư nước ngoài. Trên thực tế, có rất nhiều chủ đầu tư muốn gia nhập thị trường, nhưng không thể tiếp cận được đất tại những vị trí đẹp.

Mức lợi nhuận hấp dẫn có thể thu hút các nhà đầu tư gia nhập phân khúc BĐS hạng sang, nhưng một khi thị trường tinh chỉnh, các đơn vị phát triển và các sản

phẩm cao cấp sẽ được thanh lọc. Sẽ có người thắng và kẻ thua. Với nguồn cung dồi dào, phân khúc cao cấp sẽ tiếp tục là thị trường của người mua. Điều này cho thấy chìa khóa sinh tồn của các chủ đầu tư trong phân khúc này là luôn nỗ lực hết mình để bắt kịp với những xu hướng thị trường mới.

Thảo Linh