

Xu hướng nào sẽ tác động mạnh mẽ lên thị trường BĐS trong năm 2019?

11:27 14/12/2018

Ông Stephen Wyatt - Tổng giám đốc Jones Lang LaSalle Việt Nam đã chỉ rõ 5 xu hướng ảnh hưởng tới thị trường bất động sản Việt Nam trong năm 2019 và thời gian tới tại Hội thảo "Chiến lược gia tăng giá trị bất động sản" vừa được tổ chức sáng 12/12 diễn ra tại TP. HCM.

Trình bày tại hội thảo, Tổng giám đốc Jones Lang LaSalle Việt Nam Stephen Wyatt nhận định, trong thời gian tới, thị trường bất động sản Việt Nam sẽ chịu ảnh hưởng từ 5 xu hướng chính.

"Chúng ta sẽ thấy sự chuyển đổi sang mô hình phát triển dự án căn hộ một cách bền vững hơn, tức là xu hướng chuyển dịch lớn tới các căn hộ dành cho người thu nhập trung bình và thấp, hay nhà ở xã hội", ông Stephen Wyatt khẳng định.



Ông Stephen Wyatt trình bày tại Hội thảo

Theo ông Stephen Wyatt, thực tế cho thấy các nhà phát triển bất động sản, các dự án hiện nay thực sự đang tập trung nhiều vào nhà ở xã hội, nhà ở dành cho người có thu nhập trung bình. Đây là phân khúc có nhu cầu thực về căn hộ.

Tại TP. HCM, hiện có 17 căn hộ/1.000 dân và đây là con số thấp hơn rất nhiều so với các quốc gia khác cùng khu vực Đông Nam Á. Bên cạnh đó, giá bán căn hộ/thu nhập trung bình vẫn còn khá thấp.

"Nếu tỷ lệ này cao thì chúng ta nên đầu tư vào các căn hộ cao cấp, còn nếu thấp thì chúng ta nên tập trung vào thị trường nhà ở đại chúng", ông Stephen Wyatt lưu ý.

Ông Stephen Wyatt cho biết xu hướng thứ hai là sự gia tăng của các căn hộ nhỏ và siêu nhỏ, Khoảng 10 năm trước đây, các dự án nhà cao tầng xây dựng căn hộ 2 phòng khoảng 120 mét vuông nhưng hiện không còn căn hộ nào 2 phòng mà trên 100 mét vuông. Nhu cầu về kích thước căn hộ của bên mua và bên phát triển đã thay đổi. Vì vậy, các căn hộ sẽ ngày càng nhỏ hơn và đặc biệt ở trung tâm thành phố.

Liên quan đến thành phố tích hợp hay các khu đô thị mới tích hợp, hình thức này đã phát triển trong khoảng 9 năm trở lại đây. Ví dụ như Phú Mỹ Hưng đã xây dựng cách đây khoảng 20 năm, đầu tư nhiều vào cơ sở hạ tầng, cảnh quan, đô thị và đã mang lại lợi tức dài hạn. "Đầu tư bài bản vào cảnh quan, tổng thể, hoàn thiện cơ sở hạ tầng thì các nhà phát triển bất động sản mới hưởng quả ngọt", Tổng giám đốc Jones Lang LaSalle khẳng định.

Cũng theo đại diện Jones Lang LaSalle, một xu hướng đáng chú ý khác là sự xuất hiện của các công ty công nghệ, ngày càng nhiều. 10 năm trước, văn phòng của Google tại Singapore có 25 nhân viên và ngày nay, Google đã có tới 1.000 nhân viên tại đây.

"Các công ty công nghệ đang dần xuất hiện tại Việt Nam và đây là một điều rất tốt, cho thấy Việt Nam đang đi lên trong chuỗi giá trị bất động sản. Xét về cầu, Việt Nam đang vươn lên so với nhiều quốc gia khác trong khu vực về tốc độ phát triển không gian văn phòng cho thuê", ông Stephen Wyatt nhấn mạnh.

Trong khi đó, theo ông Stephen Wyatt, thương mại điện tử sẽ trở thành xu hướng ảnh hưởng lớn nhất đến bất động sản trong những năm tới đây. Nhận định này xuất phát từ lý do mật độ điện thoại di động của Việt Nam hiện nay đã đạt tới mức 84%, đồng nghĩa với việc 84% dân số có tiếp cận với Internet thông qua điện thoại di động.

"Hàng trăm nghìn người Việt Nam đang mua sắm trực tuyến và dù chưa lớn, tỉ lệ này vẫn sẽ tiếp tục gia tăng, gây ảnh hưởng đến thị trường bất động sản theo hình thức bán lẻ truyền thống", vị tổng giám đốc Jones Lang LaSalle Việt Nam nhận định.

Tuy vậy, theo đại diện Jones Lang LaSalle Việt Nam vẫn phải đối mặt với không ít thách thức để có thể tận dụng cơ hội từ những xu hướng mới này.

Cụ thể, cơ sở hạ tầng được nhận định sẽ trở thành thách thức lớn nhất, đòi hỏi có sự đầu tư lớn. Môi trường kinh doanh được cải thiện nhưng mức độ dễ dàng trong kinh doanh vẫn chưa tốt. Bên cạnh đó, quy trình xuất nhập khẩu, thủ tục hải quan được cho vẫn còn rất nhiều dư địa để cải thiện.

Ngoài ra, vị thế du lịch cũng như sự phát triển của khách du lịch quốc tế lẫn nội địa sẽ khiến cung phòng khách sạn gia tăng rõ ràng. "Việt Nam cần cải thiện hạ tầng hàng không, thị thực để tiếp tục duy trì tăng trưởng du lịch", ông Stephen Wyatt lưu ý.

Trúc Mai