



THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2021 CÒN NHIỀU DƯ ĐỊA TĂNG TRƯỞNG

Trúc Linh

Đón nhận nhiều tín hiệu tích cực

Theo Hiệp hội bất động sản Việt Nam, dù đang phải đối mặt với những khó khăn do đại dịch Covid-19 gây ra nhưng thị trường bất động sản Việt Nam năm 2021 vẫn đang đón nhận nhiều tín hiệu khả quan. Các chỉ số tích cực của nền kinh tế năm 2020 và 6 tháng đầu năm 2021 cho thấy kinh tế vĩ mô ổn định và lạm phát được kiểm chế. Điều này được đánh giá là những điều kiện thuận lợi cho thị trường bất động sản phát triển. Cùng với đó là nỗ lực của Chính phủ trong việc thúc đẩy giải ngân vốn đầu tư công cũng đã đem lại những tác động tích cực đối với nền kinh tế, trong đó có thị trường bất động sản.

Tại Diễn đàn bất động sản 2021, động lực mới cho thị trường, Hiệp hội bất động sản Việt Nam cho biết, thị trường bất động sản Việt Nam năm 2021 sẽ phát triển theo hướng ổn định và bền vững hơn năm 2020 và giá bất động sản có nhiều khả năng sẽ tăng trên 10% so với năm 2020. Theo nhận định của giới chuyên gia, mặc dù thị trường bất động sản đang phải hứng chịu những tác động nặng nề từ dịch bệnh, nhưng nhìn chung nhiều động lực mới đã và đang thúc đẩy thị trường phục hồi và phát triển thời gian tới.

Đáng chú ý là mặc dù bị ảnh hưởng liên tiếp bởi các đợt dịch bệnh, song nguồn cầu về nhà ở vẫn rất lớn và tiếp tục gia tăng. Theo số liệu của Batdongsan.com.vn, mỗi năm Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh cần khoảng 140.000 căn nhà, tuy nhiên từ năm 2019 nguồn cung đã bị hạn chế.

Trong khi đó, Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI) cũng lạc quan cho rằng, thị trường bất động sản năm 2021 đang và sẽ tiếp tục nhận được nhiều xung lực phát triển mới từ một loạt nhân tố mới. Đó là sự điều chỉnh nhiều thể chế về xây dựng và kinh doanh bất động sản, về cơ cấu cung - cầu và tăng cường áp dụng công nghệ tiếp thị, chính sách khuyến mại trong phân phối và khai thác sản phẩm bất động sản. Chính phủ đang khuyến khích nâng cấp cơ sở hạ tầng các khu công nghiệp và việc có thể thực hiện thí điểm một số cụm liên kết ngành nhằm hình thành mạng lưới sản xuất, chuỗi cung ứng và tham gia sâu hơn vào chuỗi giá trị toàn cầu tại một số địa phương.... VCCI cho biết, các địa phương đều đang đẩy mạnh triển khai các dự án xây dựng hạ tầng cơ bản, các dự án bất động sản đa dạng phục vụ phát triển kinh tế - xã hội theo định hướng và mục tiêu Chiến lược phát triển kinh tế - xã hội 10 năm 2021 - 2030 và Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội 5 năm 2021 - 2025 mới.

Bên cạnh đó, dòng vốn FDI tiếp tục chảy vào Việt Nam. Trong hai quý đầu năm 2021, các nhà đầu tư nước ngoài đã rót vốn vào 18 ngành lĩnh vực tại Việt Nam; trong đó lĩnh vực bất động sản vẫn duy trì vị trí thứ 3, với tổng vốn đăng ký đến cuối tháng 5/2021 đạt 1,05 tỷ USD. Cùng với đó, xuất khẩu tăng do hưởng lợi từ các hiệp định

thương mại đã ký kết và nhiều nhà đầu tư nước ngoài cũng dần được phép vào Việt Nam... cũng sẽ là những xung lực mạnh cho thị trường bất động sản phát triển.

Ngoài ra, các chính sách kinh tế vĩ mô, vi mô, chính sách tài chính được điều chỉnh linh hoạt... cũng sẽ góp phần tạo lực đẩy cho thị trường bất động sản phát triển.

Báo cáo Nghiên cứu thị trường bất động sản quý II/2021 do Batdongsan.com.vn công bố vào tháng 7/2021 cho thấy, thị trường nhà đất vẫn duy trì một số điểm sáng tích cực khi mức độ quan tâm và nhu cầu giao dịch trong quý vẫn cao hơn so với quý trước và hầu hết các tháng trong năm 2020. Cụ thể, so với quý I/2021, số lượng người tìm mua và thuê bất động sản trên cả nước tăng đến 54% trong quý II, lượng khách hàng đăng tin rao bán nhà đất cũng tăng hơn 3%. Mức độ quan tâm tìm kiếm nhà đất trên toàn trang tăng 8% so với quý I/2021 và 13% so với cùng kỳ 2020. Lượng tin đăng rao bán bất động sản cũng tăng 23% so với quý I trước đó và 4% so với cùng kỳ năm ngoái.

Báo cáo quý II của Batdongsan.com.vn cũng chỉ ra, ở những tỉnh thành có số ca nhiễm Covid-19 thấp, lượng quan tâm tìm mua nhà đất vẫn tăng khá ổn định. Đơn cử, các địa phương nổi bật như Bình Định, Bình Thuận, Khánh Hòa, nơi số ca nhiễm Covid-19 đang được kiểm soát tốt ghi nhận mức độ quan tâm bất động sản tăng từ 28 - 42%. Còn các thành phố trung tâm đang bùng dịch như Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh nhu cầu tìm kiếm bất động sản tăng trưởng thấp, lần lượt là 12% và 5% nếu so sánh với quý trước đó.

Nhìn nhận về hoạt động của thị trường trong 6 tháng đầu năm 2021, số liệu từ Batdongsan.com.vn

cho thấy, tốc độ tăng trưởng kinh tế nói chung và nhu cầu với thị trường bất động sản nói riêng trong quý II năm 2021 vẫn rất khả quan: Xét trên tăng trưởng kinh tế, GDP Việt Nam đạt 6,61%, trong đó kinh doanh bất động sản tăng trưởng 4% so với cùng kỳ.

Việt Nam hiện là một trong số ít các quốc gia Đông Nam Á vẫn duy trì tốc độ tăng giá bất động sản ổn định trong tình hình dịch bệnh. Trong khi các nước lân cận như Thái Lan, Malaysia, Indonesia đều ghi nhận tốc độ tăng giá bất động sản giảm từ 2 - 7% so với cùng kỳ, thì tại Việt Nam, con số này vẫn tăng thêm 5,2%. Điều này cho thấy người Việt có xu hướng đặt niềm tin và tham gia vào thị trường nhà đất nhiều hơn và xem đây như một kênh trú ẩn an toàn trong thời điểm dịch bệnh phức tạp.

Nhiều phân khúc có triển vọng tăng trưởng

Các chuyên gia nhận định, dù bối cảnh dịch bệnh vẫn diễn biến phức tạp nhưng thị trường bất động sản tại Việt Nam có dấu hiệu phục hồi, thậm chí, một số phân khúc có triển vọng tăng trưởng tốt.

Xu hướng các nhà đầu tư dịch chuyển dòng tiền vào lĩnh vực bất động sản ngày càng nhiều vì đây là kênh đầu tư được cho là an toàn,



nhất là giá nhà đất lại có xu hướng tăng theo thời gian. Các sàn giao dịch cũng ghi nhận sự gia tăng mạnh về nhu cầu mua nhà ở của người dân, nhất là tại thành phố có tốc độ đô thị hóa nhanh. Đặc biệt, giá nhà chung cư có hiện tượng tăng trước áp lực hạn chế về nguồn cung.

Tại Hà Nội, dữ liệu của công ty hàng đầu về bất động sản Savills tại Việt Nam cho thấy, trong quý I/2021, thị trường có khoảng 3.900 căn hộ mới từ 3 dự án mới và 10 dự án đã được ra mắt, giảm 29% theo quý và 19% theo năm. Bên cạnh đó, việc ngân hàng hạ lãi suất, dự báo khan hiếm về đất nền đã khiến thị trường BĐS thành phố Hà Nội bất ngờ nóng lên cùng với tốc độ phi mã của giá nhà đất, nhất là vùng ven đô. Hiện tượng tăng giá thời gian qua phần nào phản ánh đúng niềm tin của nhà đầu tư, đồng thời tạo ra sự cạnh tranh tích cực trong thị trường. Theo đó, các nhà đầu tư, các nhà phát triển bất động sản sẽ cạnh tranh hơn về sản phẩm giới thiệu ra thị trường, người mua được tiếp cận các sản phẩm chất lượng cao hơn. Vị trí, cơ sở hạ tầng quanh dự án cũng như sự phát triển của thành phố nói chung sẽ được quan tâm nhiều hơn, đặc biệt là tại các dự án

ở khu vực ngoại thành, bởi không phải ai cũng có khả năng chi trả cho một căn hộ nội đô chất lượng cao. Đáp ứng xu hướng này, hiện đã xuất hiện nhiều tuyến giao thông công cộng nối các địa điểm xung quanh Hà Nội như Sóc Sơn, Bắc Ninh. Nhờ đó, thị trường nhà ở tại các địa điểm lân cận cũng sẽ dẫn phát triển hơn.

Ở chiều ngược lại, tại TP. Hồ Chí Minh, nguồn cung căn hộ nhanh chóng phục hồi mạnh với khoảng 3900 căn mở bán, tăng 73% so với cùng kỳ năm ngoái; tổng lượng tiêu thụ tăng 98% so với cùng kỳ. Tại các thị trường như Đồng Nai, Bà Rịa - Vũng Tàu, Phan Thiết... nhiều dự án được đầu tư bài bản với nguồn cung dồi dào, sản phẩm đa dạng và liên tục nhận được sự quan tâm đặc biệt từ nhà đầu tư. Các dự án tiêu biểu như NovaWorld Phan Thiet, NovaHills Mui Ne, Aqua City... và các dự án khác tại khu vực trung tâm TP. Hồ Chí Minh mang đến cho Tập đoàn Novaland 4.507 tỷ đồng doanh thu thuần trong quý I/2021, tăng 158% so với cùng kỳ.

Trong 6 tháng đầu năm 2021, thị trường bất động sản công nghiệp cũng tiếp tục nhận được quan tâm và đầu tư tích cực. Nhận định về xu hướng những tháng cuối năm 2021, Công ty bất động sản Savills cho biết, phân khúc bất động sản công nghiệp vẫn giữ vị thế phát triển tốt nhất. Thị trường bất động sản công nghiệp kỳ vọng tiếp tục đón nhận nhiều nhu cầu mới, đặc biệt là tại các khu vực kinh tế triển vọng. Đáng chú ý, đà tăng trưởng của bất động sản công nghiệp vẫn hưởng lợi từ các thương vụ mua bán-sáp nhập (M&A) và nguồn cung mới.

Bên cạnh đó, lĩnh vực văn phòng tiếp tục ghi nhận lượng cầu lớn, phần lớn là các văn phòng

chất lượng cao, từ các doanh nghiệp nội địa và quốc tế. Giá thuê văn phòng hạng A tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh vẫn phụ thuộc vào nguồn cung tương lai của thị trường.

Lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng cũng ghi nhận những tín hiệu khả quan nhất định, khi các chủ đầu tư đã cẩn thận lựa chọn nhà điều hành uy tín cho dự án cao cấp thay vì chỉ đầu cơ cho dự án căn hộ khách sạn (condotel) như trước kia. Đây cũng là xu hướng chung, các doanh nghiệp phát triển về bất động sản du lịch cần tập trung phát triển về chất lượng dịch vụ nhằm bắt kịp và thích ứng tốt với thị trường sau dịch.

Một số thị trường bất động sản tại các đô thị lân cận Hà Nội như Thái Nguyên, Hưng Yên, Bắc Ninh, hay 1 số tỉnh thành phố "vệ tinh" của thành phố Hồ Chí Minh, Cần Thơ cũng đang trở nên hấp dẫn hơn do lợi thế gần thành phố lớn khi chỉ cách một vài tiếng di chuyển. Những khu vực này hiện đang ghi nhận nhu cầu đầu tư gia tăng không chỉ riêng phân khúc đất nền, nghỉ dưỡng mà cả bất động sản công nghiệp.

Theo Hiệp hội bất động sản Việt Nam nhận định, thị trường bất động sản sẽ sôi động mạnh mẽ trở lại ngay khi dịch bệnh được kiểm soát và các nhà đầu tư cũng đang có động thái chuẩn bị cho đợt "nóng" mới sắp tới của thị trường. Có thể nói, những hoạt động triển khai sản phẩm tích cực của các chủ đầu tư, các chính sách ưu đãi lớn, sản phẩm giàu tiềm năng tại những vị trí chiến lược... đã tạo ra những động lực hứa hẹn tiếp tục thúc đẩy sự bứt phá của thị trường bất động sản Việt Nam trong năm 2021./.

