

Đầu tư tòa nhà đa năng trong bối cảnh bất ổn của thị trường bất động sản

TS. NGUYỄN MINH NGỌC - *Đại học Kinh tế Quốc dân, Hà Nội*

ThS. NGUYỄN TRỌNG HIẾU - *Công ty cổ phần Hawaco*

Lời mở đầu

Thị trường bất động sản Việt Nam trong những năm gần đây diễn biến khá phức tạp, một mặt chịu tác động từ khủng hoảng kinh tế thế giới, mặt khác chịu ảnh hưởng từ sự thay đổi của chính sách tài chính. Trong bối cảnh bất ổn, việc tìm ra mô hình đầu tư, sản phẩm đầu tư phù hợp, đảm bảo tính thanh khoản, rủi ro thấp mà vẫn mang lại lợi nhuận ổn định, tạo ra cơ cấu bền vững trong đầu tư bất động sản là một nhiệm vụ quan trọng của các nhà đầu tư phát triển.

Tòa nhà đa chức năng (sau đây gọi là đa năng) được xây dựng ngày càng nhiều và trở nên khá thịnh hành trong thời gian gần đây tại Việt Nam. Tòa nhà được gọi là đa năng khi nhiều mục đích sử dụng, đối tượng sử dụng được tích hợp trong một tòa nhà, như các căn hộ để ở, khu diện tích bán lẻ, khu văn phòng, khách sạn, khu vui chơi giải trí... Trong một nền kinh tế - xã hội phát triển khá nhanh như Việt Nam, nhu cầu về văn phòng, diện tích bán lẻ (trong bối cảnh các chợ truyền thống bị thu hẹp), nhà ở cho thuê, khách sạn... có xu hướng tăng nhanh tại các thành phố đông dân cư (CBRE, 2011). Tòa nhà đa năng không chỉ liên quan đến các hoạt động sản xuất - kinh doanh - dịch vụ mà còn là một dạng đầu tư tài chính, kéo theo sau đó là những hệ quả tài chính nhất định. Trong thực tế, tỷ suất thu hồi vốn đầu tư phụ thuộc rất lớn vào các dấu hiệu của thị trường BĐS và tình trạng hiện tại của nền kinh tế. Sự vận hành của thị trường BĐS trong những năm gần đây tại Việt Nam đã tác động mạnh đến quá trình phát triển của các tòa nhà đa năng. Để hiểu được và nắm bắt quá trình này, cần phân tích thấu đáo những vấn đề như: Nhận biết sự vận hành, cơ cấu của thị trường BĐS; Nguyên tắc hoạt động của thị trường; Sự tương tác, phụ thuộc giữa những yếu tố tham gia thị trường; Phương pháp bảo hiểm cho đầu tư trước những tình huống giao động của thị trường; Các yếu tố ảnh hưởng đến quyết định đầu tư.

1. Những yếu tố ảnh hưởng đến quyết định đầu tư tòa nhà đa năng

Quyết định đầu tư tòa nhà đa năng phụ thuộc phần lớn vào điều kiện phát triển kinh tế khu vực nói riêng và nền kinh tế vĩ mô nói chung. Những dấu hiệu đáng tin cậy cho các nhà đầu tư, bao gồm: sự gia tăng thu nhập bền vững của hộ gia đình, chỉ số lạm phát giảm, khả năng thực tế để tiếp cận được những khoản

vốn dài hạn cho dự án, định hướng phát triển kinh tế bền vững trong dài hạn của Chính phủ, triển vọng gia tăng giá trị của thị trường BĐS nói chung và của các lĩnh vực sử dụng diện tích trong tòa nhà đa năng nói riêng. Đối với tòa nhà đa năng, trong thực tế thì không chỉ những khách hàng bên trong của tòa nhà cần được quan tâm, mà phải thỏa mãn các nhu cầu đa dạng của dân chúng trong vùng xung quanh tòa nhà. Nếu các nhà đầu tư phát triển không quan tâm đúng mức đến vấn đề này, thì họ sẽ khó có thể kinh doanh được diện tích và vì vậy, việc đầu tư ra tòa nhà đa năng sẽ mất ý nghĩa. Để giải quyết được vấn đề này, cần chú ý đặc biệt đến tính đa năng (co giãn) của các diện tích, phản ứng linh hoạt với sự thay đổi nhu cầu sử dụng, mục đích sử dụng diện tích trong suốt quá trình đầu tư. Khả năng thích ứng này phụ thuộc chủ yếu vào kiến thức được đào tạo về BĐS, nhận thức đúng về thị trường, sự nhạy cảm trong đánh giá nhu cầu hiện tại và tương lai các mô hình, loại BĐS, các xu hướng lựa chọn địa điểm cho tòa nhà trong phát triển vùng (Nguyễn Minh Ngọc, 2005).

Trước khi đưa ra quyết định đầu tư tòa nhà đa năng, các nhà đầu tư cần xem xét đến những yếu tố chính như sau: tình hình chính trị - kinh tế vùng và quốc gia; những sự kiện kinh tế - chính trị lớn xảy ra trên thế giới; các chính sách, thể chế - pháp lý của đất đai; tình trạng tài chính - kinh doanh của nhà đầu tư phát triển (cả những nhà đầu tư thứ cấp), khả năng ứng biến của chính nhà đầu tư đối với những thay đổi. Trên nền tảng những phân tích trên, nhà đầu tư sẽ xác định được khả năng sinh lợi của khoản đầu tư.

2. Đầu tư tòa nhà đa năng là một lời giải trong bối cảnh bất ổn của thị trường

Đầu tư tòa nhà đa năng mang lại cho các nhà đầu tư phát triển nhiều lợi thế trong các hoàn cảnh khác nhau của thị trường BĐS. Đồng thời tỉ suất lợi nhuận của dự án đầu tư này cũng cao hơn đáng kể so với những tòa nhà đơn năng. Đặc tính đa chức năng của tòa nhà thể hiện rõ tính hiệu quả dưới hai góc độ. Thứ nhất, tất cả chủ sở hữu và người sử dụng trong tòa nhà đều thực hiện nhiệm vụ chung là duy trì và bảo vệ chất lượng tòa nhà. Thứ hai, sự đa dạng các hoạt động trong tòa nhà tạo nên nhiều sản phẩm liên hoàn cho người sử dụng. Bên cạnh đó, các sản phẩm cũng được thay đổi liên tục (do việc đi và đến của những người thuê khác nhau), tạo ra sự hấp dẫn cho tòa nhà. Dưới góc nhìn của nhà



Phát triển tòa nhà đa năng mang lại hiệu quả cao cho thị trường

đầu tư phát triển thì tòa nhà đa năng là một cơ cấu tập hợp của những mảng thị trường BĐS khác nhau, với những mức rủi ro khác nhau của từng mảng thị trường này. Trong đó, mảng căn hộ (để bán và cho thuê) so với những mảng khác được cho là an toàn với sự tăng giá đều đặn nhất. Mảng văn phòng, khách sạn có độ rủi ro nhưng cũng có thể mang lại lợi nhuận cao hơn. Tiếp theo là mảng cửa hàng và diện tích kinh doanh, dịch vụ thường mang lại lợi nhuận cao nhất trong thời kỳ ổn định và phát triển nhanh của nền kinh tế (Walczak S. 2004). Đầu tư tòa nhà đa năng chính là việc vận dụng các chu kỳ khác nhau của các mảng thị trường BĐS, đồng thời phân chia nhánh đầu tư (cũng là phân chia rủi ro) vào các sản phẩm khác nhau trong cùng một dự án đầu tư, mang đến các dòng tiền khác nhau, tính thanh khoản và cạnh tranh cho sản phẩm. Những tòa nhà đa năng có chiến lược tốt, tầm nhìn xa với sự lựa chọn địa điểm khôn ngoan, thiết kế kiến trúc chú trọng đến tính linh hoạt trong chuyển đổi mục đích sử dụng sẽ tạo ra tính bền vững cho hoạt động đầu tư. Với những lý do trên thì đầu tư phát triển tòa nhà đa năng ở các vùng trung tâm thành phố là một trong những lời giải đúng cho bài toán hiện nay trong đầu tư BĐS. Có thể tổng hợp các lợi thế của tòa nhà đa năng như sau:

a) Khả năng ứng phó linh động trên thị trường nhờ có tính toán thiết kế cơ cấu sử dụng không gian phù hợp. Điều này cho phép những thay đổi diện tích sang những chức năng sử dụng khác nhau của BĐS, mang lại hiệu quả cao trong đầu tư.

b) Tòa nhà đa năng đáp ứng được các thị trường như: văn phòng, khách sạn, căn hộ, cửa hàng... trong đó, mỗi mảng thị trường này lại có sự hấp dẫn khác nhau trong những thời điểm khác nhau. Điều này đảm bảo tốt hơn tính thanh khoản cho vốn đầu tư. Bên cạnh đó nhà đầu tư phát triển có thể phân tích, dự báo xu hướng thị trường để chuyển đổi thiết kế phù hợp. Chính vì vậy, tính linh động của nhà đa năng mang lại

hiệu quả kinh doanh cao cho thị trường còn nhiều biến động như ở Việt Nam.

c) Đầu tư tòa nhà đa năng là một hướng đầu tư có lợi cho mọi đối tượng. Người đầu tư ban đầu và đầu tư thứ cấp đều có cảm giác yên tâm khi khoản đầu tư của họ được trải đều cho nhiều mảng BĐS. Nếu một mảng BĐS chưa mang lại (hoặc không mang lại) lợi nhuận thì sẽ có những mảng khác hỗ trợ.

d) Diện tích của nó có khả năng đáp ứng khi thị trường sản xuất – kinh doanh – dịch vụ xuất hiện những mô hình mới. Việc thu hồi vốn đầu tư từ khai thác cho thuê diện tích sẽ khả quan hơn, trải đều trong thời gian đầu tư. Tổng thu nhập sẽ có xu hướng tăng hoặc giữ ổn định, ngay cả khi việc kinh doanh diện tích một mảng BĐS nào đó trong tòa nhà không khả quan.

e) Những người đầu tư tòa nhà đa năng sẽ có thuận lợi hơn trong khi thỏa thuận với các đối tác cung vốn tín dụng. Điều này là do dự án đầu tư có độ rủi ro thấp hơn, tính thanh khoản cao hơn. Thậm chí, trong thời kỳ bất ổn thì những dự án này lại trở thành đối tượng khách hàng để các tổ chức tín dụng cạnh tranh nhau.

f) Các tòa nhà đa năng cho phép tiết kiệm chi phí hình thành hệ thống kết cấu hạ tầng sử dụng chung cho các chức năng khác nhau.

Kết luận

Trong bối cảnh kinh tế suy thoái đang ảnh hưởng nghiêm trọng đến thị trường BĐS hiện nay, tòa nhà đa năng nhận được sự ủng hộ của các nhà đầu tư và những người quan tâm sử dụng nó. Cơ cấu đa chức năng trong tòa nhà là một dạng đầu tư sản phẩm phức hợp hấp dẫn. Chính sự đa dạng này cùng vị trí thuận lợi làm tăng sức hấp dẫn của tòa nhà, tăng khả năng “giữ chân” khách hàng thuê văn phòng, diện tích sử dụng. Đầu tư tòa nhà đa năng sẽ giảm thiểu tối đa rủi ro trong đầu tư BĐS khi sản phẩm đầu tư có thể phản ứng tốt với mọi thay đổi trên thị trường. Trong lĩnh vực đầu tư nói chung thì quan trọng nhất là hiệu quả của đầu tư, hay nói cách khác là thời gian thu hồi vốn đầu tư phải tương đối ngắn. Đầu tư tòa nhà đa năng đáp ứng được tốt yêu cầu này so với các sản phẩm đầu tư khác trong thị trường BĐS.

Danh sách tài liệu tham khảo

1. Brzeski W., Dobrowolski W., Sedek S. (1997), *Chỉ dẫn cho nhà môi giới bất động sản*, Viện Bất động sản Krakow, Cộng hòa Ba Lan.
2. CBRE (2011), *Long term lease for office buildings*, http://www.cbrevietnam.com/?page_id=2220.
3. Europe real estate (2004), *Yearbook 2004, Real estate publishers*.
4. Nguyễn Minh Ngọc (2005), *Đặc trưng của việc quản trị bất động sản thương mại và khu văn phòng*, Tạp chí Nghiên cứu kinh tế, số 330, tr. 63-69.
5. Robert M., Greed C. (2001), *Approaching Urban Design. The Design Process*, Longman, Essex.