

Các nhà đầu tư đang xem xét lại danh mục đầu tư của họ để tìm kiếm các mục tiêu dài hạn như là nhu cầu nhà ở. Với tốc độ phát triển chóng mặt hiện nay, công nghệ 4.0 đang biến đổi thị trường bất động sản toàn cầu theo những cách chưa từng có.



Năm 2016, giá bất động sản ở thành phố ở Canada đã tăng 30%, nhưng giờ đây lại là một câu chuyện khác. Theo Hội đồng Bất động sản Greater Vancouver, trong năm qua, mức giá đã giảm hơn 7%.

Theo các chuyên gia bất động sản, một loạt các yếu tố sẽ có tác động đến thị trường bất động sản toàn cầu trong những năm tới. Tăng trưởng vốn thị trường, mức tăng lạm phát ít ỏi, các vấn đề về khả năng chi trả, dòng vốn xuyên biên giới và công nghệ 4.0 có thể thay đổi hoàn toàn bộ mặt của các khoản đầu tư bất động sản. Đây là những gì dự đoán sẽ xuất hiện vào những năm 2020.

Bất động sản nhà ở sẽ không còn là sự lựa chọn an toàn cho các nhà đầu tư.

Sunny Mehat đã công bố bán căn hộ hai phòng ngủ của mình ở Vancouver trong sáu tháng vừa qua.

qua. Nhưng thực sự, đó không phải là điều dễ dàng. Năm 2016, giá đất tại thành phố của Canada đã tăng 30%, nhưng giờ đây lại là một câu chuyện khác. Theo Hội đồng Bất động sản Greater Vancouver, trong năm qua, mức giá đã giảm hơn 7%.

Mehat chia sẻ: “Chúng tôi nhận được rất nhiều sự quan tâm nhưng không ai quyết định mua ngôi nhà của tôi!”. Mehat đã giảm giá hai lần, nhưng ông vẫn tiếp tục nhận được những lời đề nghị với mức giá thấp hơn mà ông không sẵn sàng chấp nhận.

Nếu Mehat không bán được ngôi nhà trong tháng tới, ông sẽ cho thuê căn nhà và chờ đợi với hy vọng rằng giá sẽ tăng trở lại.

Mehat có thể sẽ phải chờ đợi trong một thời gian dài. Trong thập kỷ qua, lãi suất thấp và việc ngân hàng đầu tư ngoài nước có thể mua bất động sản xuyên biên giới là một cách dễ dàng đã làm thay đổi thị trường bất động sản ở các thành phố như Vancouver, London, New York và Sydney. Giá nhà bắt đầu tăng lên và những ngôi nhà sang trọng được xây dựng tràn lan với tốc độ chóng mặt. Điều đó đã khiến có nhiều người dân không có đủ khả năng tài chính để mua nhà.

Hiện nay, nhiều nhà chức trách đang đấu tranh để có các chính sách hạn chế nhu cầu đầu tư nhà. Chẳng hạn, tại Vancouver, các nhà lập pháp đã đưa ra mức thuế 15% đối với người đầu tư mua nhà là người nước ngoài.

“Khi giá bất động sản đã giảm, các nhà đầu tư phải suy nghĩ lại về danh mục đầu tư của họ”, Neal Hudson, một nhà phân tích thị trường bất động sản ở Anh cho biết, hiện tại, bất động sản không còn an toàn như trước đây.

“Các nhà đầu tư đã bắt đầu nhìn xa hơn để có được lợi nhuận ổn định”, Liam Bailey, người đứng đầu trung tâm nghiên cứu toàn cầu tại Knight Frank cho biết.

Trong 10 năm tới, Hudson dự kiến tăng trưởng của thị trường và mức tăng lợi nhuận sẽ không đáng kể. Nhưng người trẻ tuổi sẽ không thể có đủ tiền để mua được những ngôi nhà như các thế hệ trước đã làm. Giá bất động sản có thể sẽ không tăng, nhưng khả năng chi trả vẫn là

một vấn đề liên đới với nhu cầu.

Còn lĩnh vực công nghệ 4.0 đang đổ xô vào bất động sản đã bắt đầu

Công nghệ đang thay đổi thị trường bất động sản toàn cầu theo những cách khác nhau. “Việc đầu tư vào “Proptech” - ứng dụng công nghệ trong lĩnh vực bất động sản đang là xu hướng nổi bật hiện nay, tổng giá trị của Proptech đã đạt gần 20 tỷ USD vào năm 2018, tăng 38% vào năm 2017”, theo công ty nghiên cứu của Scanner.

Một ví dụ điển hình đó là vào năm 2018, SoftBank Vision Fund đã đầu tư 865 triệu USD vào công ty khởi nghiệp công nghệ xây dựng Katerra, cũng như thị trường trực tuyến Compass và Opendoor, một công ty Start-up chuyên kinh doanh trong lĩnh vực mua bán, cải tạo nhà giá rẻ.



Đầu tư vào “proptech” - ứng dụng công nghệ trong lĩnh vực bất động sản đang nổi bật, với tổng giá trị gần 20 tỷ USD vào năm 2018, tăng 38% vào năm 2017

Warburg Peters, Chủ tịch của Warburg Realty và đồng sáng lập của MetaProp cho biết Proptech sẽ theo mô hình công nghệ fintech trong thập kỷ tới, và sẽ lan rộng ra ngoài việc bán bất động sản phôi xây dựng, quản lý tài sản và cho thuê.

Peters dự đoán: “Nhưng người thuê nhà sẽ tiếp tục xu hướng thuê dài hạn sang phân khúc kết hợp giữa nhà và khách sạn, nơi họ có thể nhanh chóng chuyển từ một căn hộ cho thuê đã được trang bị đầy đủ sang một căn hộ khác bằng công nghệ”

Ngoài ra, đối với các nhà đầu tư, việc sử dụng mã token cho bất động sản đang trở thành một cách mới để đa dạng hóa danh mục đầu tư. Sử dụng công nghệ Blockchain cho phép chủ sở hữu tài sản có thể phát hành các token, nó đối diện cho một loạt các phần nhỏ để nhúng trong tài sản của họ.

Các nhà đầu tư có thể mua chúng, trở thành chủ sở hữu một phần của tài sản đó. Công nghệ này đã hỗ trợ đồng Mỏ bất động sản mùa thu năm ngoái, dự án lớn đầu tiên được thực hiện ở Manhattan - trị giá hơn 30 triệu USD - đã được token hóa trên nền tảng blockchain Ethereum.

Ở Châu Âu, Brickblock, một công ty mới khởi nghiệp ở Đức, có trụ sở tại Wiesbaden và trị giá 2 triệu euro cũng đã token hóa bất động sản đầu tiên trên khu vực Châu Âu trong năm nay.

Theo Dân Trí/ CNALuxury.