BẢN TIN BẤT ĐỘNG SẢN

CƯỜNG THỊNH PHÁT GROUP

CẬP NHẬT THÔNG TIN BĐS HÀNG THÁNG

THÁNG 11-2021

Đất Nền Vùng Ven Sài Gòn "Bật Tăng" Sau Giãn Cách

Hậu giãn cách, nhu cầu giao dịch nhà đất tại nhiều tỉnh thành phía Nam có dấu hiệu bùng nổ. Trong bối cảnh giá BĐS tăng cao và quỹ đất tại TP.HCM ngày càng khan hiếm, đất nền trở thành phân khúc được ưa chuộng của giới đầu tư.

Trong quý 3/2021, thị trường BĐS phải đối mặt với hoạt động giãn cách kéo dài do tình hình dịch bệnh diễn biến phức tạp. Đa phần dòng tiền không chảy được vào nhà đất, mà chuyển sang thị trường chứng khoán. Tuy nhiên, các chuyên gia nhận định, thị trường vẫn chưa xảy ra hiện tượng bán tháo BĐS, nhất là ở các địa phương lân cận TP.HCM. Điều này cho thấy nhiều nhà đầu tư vẫn giữ tiền và chờ cơ hội để mua BĐS sau dịch.

Số lượng giao dịch đất nền miền Nam "áp đảo" miền Bắc và miền Trung

Báo cáo thị trường BĐS quý 3/2021 của Bộ Xây dựng cho biết, số lượng giao dịch BĐS nhà ở cao cấp giảm hơn so với quý trước. Cụ thể, có 11.615 giao dịch thành công thuộc phân khúc căn hộ, nhà ở riêng lẻ. Tổng lượng giao dịch chỉ bằng khoảng 39% so với quý 2/2021. Theo đó, miền Bắc ghi nhận 6.226 giao dịch thành công, miền Trung có 2.792 giao dịch và miền Nam có 2.597 giao dịch thành công.

Cũng theo báo cáo này, các giao dịch thành công trong quý tập trung chủ yếu ở phân khúc đất nền. Theo đó, tổng giao dịch thành công của phân khúc này là 107.167 giao dịch. Trong đó, tại miền Bắc có 10.421 giao dịch, tại miền Trung có 31.380 giao dịch, khu vực miền Nam ghi nhận con số ấn tượng với 65.366 giao dịch thành công.

Theo đơn vị này, quý 3/2021, tình hình giãn cách xã hội trên phạm vi toàn tỉnh/thành phố tiếp tục diễn ra tại nhiều địa phương trên cả nước đã tác động tiêu cực đến quá trình giao dịch mua bán BĐS. Tại các địa phương đang thực hiện giãn cách xã hội, các giao dịch BĐS thứ cấp hầu như không có. Một số giao dịch mới chỉ dừng lại ở việc chuyển tiền đặt cọc rồi chờ đến khi hết giãn cách để hoàn tất các thủ tục mua bán. Giá rao bán đất nền trong tháng 9/2021 tại nhiều tỉnh hầu như vẫn giữ mặt bằng giá được thiết lập trong quý trước, không có hiện tượng giảm giá sâu.

Đất nền vùng ven Sài Gòn " bật mạnh" sau dịch Covid-19

Theo ông Nguyễn Quốc Anh, Phó Tổng giám đốc

Batdongsan.com.vn, hiện nay lượng lớn tiền đầu tư từ các lĩnh vực khác đang tìm đường về BĐS góp phần tạo nên áp lực tăng giá. Nền kinh tế đất nước đang gặp khó khăn do dịch Covid-19 mang lại, nhưng nhu cầu sở hữu BĐS vẫn rất cao. Càng trong dịch bệnh, người dân càng mong muốn sở hữu một ngôi nhà an toàn của riêng mình.

Nhu cầu mua bán BĐS "bùng nổ" tại nhiều tỉnh phía Nam

Theo các chuyên gia, thi trường TP.HCM và vùng ven dù có suy giảm lượng giao dịch mua bán BĐS trong quý 3/2021. Song, mức độ quan tâm tìm kiếm và quan tâm đến thị trường vẫn khá cao. Ngay sau khi nới lỏng giãn cách và tái mở cửa nền kinh tế, nhu cầu tìm mua BĐS có xu hướng phục hồi. Tại nhiều tỉnh thành phía Nam, lượng khách hàng có nhu cầu tìm kiếm nhà đất bật tăng mạnh mẽ sau một thời gian dài đình trệ giao dịch.

Trong báo cáo thị trường nhà đất tháng 10/2021 vừa được công bố gần đây bởi Batdongsan.com.vn, tình hình dịch bệnh dần được kiểm soát tốt đã khiến nhu cầu giao dịch BĐS ở nhiều tỉnh phía Nam có dấu hiệu "bùng nổ". Trong đó, Long An và Bà Rịa - Vũng Tàu là hai tỉnh có mức tăng trưởng ấn tượng, cao nhất lên đến 73% so với tháng trước đó. Điều này cho thấy BĐS vẫn là kênh đầu tư tiềm năng, được nhiều nhà đầu tư lựa chọn.

Các chuyên gia trong ngành đánh giá, đất nền vùng ven sẽ là phân khúc được ưa chuộng hậu Covid-19. Một nghiên cứu của Propzy cho thấy, từ trước đến nay, người Việt rất chuộng "xuống tiền" vào phân khúc này vì nhiều lý do. Trong đó, quan niệm đất đai là tài nguyên không sinh thêm, trong khi dân số ngày càng tăng mạnh. Đất nền trong đô thị được xem là dòng sản phẩm có thể khan hiếm theo thời gian. Cứ nhìn vào sự tăng trưởng dân số, sự phát triển của các KCN,... thì đây chắc chắn vẫn là lựa chọn đầu tư an toàn trong dài hạn.

BĐS Vùng Ven Khởi Sắc Nhờ Loạt Dự Án Hạ Tầng Giao Thông Nghìn Tỷ

Hoạt động giãn cách từng bước được nới lỏng, bên cạnh lợi thế nhờ vị trí giáp ranh TP.HCM, BĐS vùng ven cũng rục rịch khởi sắc khi nơi đây đón nhận nhiều dự án hạ tầng giao thông lớn.

Hàng loat dự án giao thông nghìn tỷ

Chuyên gia kinh tế Lê Chí Nhân chia sẻ, hạ tầng giao thông phát triển sẽ kéo theo BĐS tại khu vực đó cũng sôi động. Chẳng hạn, khi các dự án như vành đai 4, cao tốc Bến Lức-Long Thành, cao tốc TP.HCM - Mộc Bài,... đi vào hoạt động sẽ mở ra yếu tố liên kết vùng và đất đai ở các tỉnh giáp ranh với TP.HCM, tạo sức hút cho BĐS vùng ven.

Hơn 16.500 tỷ đồng xây dựng đường kết nối 3 tỉnh TP.HCM - Long An - Tiền Giang

Theo thông tin Sở GTVT tỉnh Long An, tỉnh sẽ triển khai xây dựng tuyến đường ĐT 827E kết nối với TP.HCM và tỉnh Tiền Giang. Đây cũng là một trong những dự án trọng điểm của địa bàn tỉnh được thực hiện trong giai đoạn 2021-2026.

Với tổng mức đầu tư dự kiến hơn 16.500 tỷ đồng, ĐT 827E có chiều dài hơn 35 km, gồm 6 làn đường với vận tốc 60km/h. Điểm đầu dự án sẽ tại ranh giới tỉnh Long An - TP.HCM (xã Long Hậu, Cần Giuộc) và điểm cuối tại ranh giới tỉnh Long An - Tiền Giang (xã Hiệp Thạnh, Châu Thành).

15.900 tỷ đồng đầu tư cao tốc TP.HCM - Mộc Bài

Ngày 19/10/2021, HĐND TP đã phê duyệt dự án cao tốc TP. HCM - Mộc Bài có chiều dài 50 km, quy mô 8 làn xe. Tổng vốn đầu tư giai đoạn 1 ước tính 15,900 tỷ đồng. Dự kiến được triển khai xây dựng trong thời gian 2021 - 2025 (giai đoạn 1).

Bên cạnh mục tiêu giảm tải cho QL22, tuyến đường còn là điểm kết nối các trung tâm kinh tế, khu kinh tế cửa khẩu, các đô thị của Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam với các đầu mối cảng biển, cảng hàng không và khu vực kinh tế ASEAN. Dự án hứa hẹn sẽ tạo nên động lực mạnh mẽ để thúc đẩy tiềm năng thị trường BĐS vùng ven, nhất là tỉnh Tây Ninh.

Theo quy hoạch, với chiều dài 50km, tuyến cao tốc sẽ bắt đầu từ đường Vành đai 3 thuộc huyện Củ Chi, đi song song với QL22 và điểm cuối sẽ kết nối QL22, khu vực cửa khẩu Mộc Bài.

Thủ tướng đồng thuận giao 5 địa phương triển khai đường vành đai 4, TP.HCM

Ngày 30/9/2021 Thủ tướng Chính phủ có văn bản đồng ý đề nghị của Bộ GTVT về việc giao 5 địa phương làm cơ quan có thẩm quyền triển khai các dự án đường Vành đai 4, TP.HCM.

Cụ thể, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu sẽ thực hiện đoạn Phú Mỹ - Bàu Cạn với độ dài khoảng 18 km.

Đoạn Bàu Cạn - cầu Thủ Biên khoảng 45 km được thực hiện bởi UBND tỉnh Đồng Nai.

UBND tỉnh Bình Dương sẽ triển khai đoạn cầu Thủ Biên - sông Sài Gòn dài khoảng 49 km.

Đoạn cầu Sài Gòn - kênh Thầy Cai (gồm cầu vượt sông Sài Gòn) khoảng 17 km sẽ do UBND TP.HCM triển khai.

Dự kiến, toàn tuyến sẽ có độ dài 200km, gồm 6 - 8 làn xe. Mức đầu tư sơ bộ khoảng 100.000 tỷ đồng.

BĐS vùng ven sôi động trở lại

Ông Nguyễn Hoàng - Giám đốc Nghiên cứu và Phát triển DKRA Việt Nam chia sẻ, từ đầu 10/2021, việc nới lỏng giãn cách dần được thực hiện, các hoạt động kinh tế-xã hội cũng dần trở về trạng thái bình thường mới. Thị trường BĐS luôn phản ứng nhanh nhạy đối với những thay đổi trước những thông tin tích cực từ Chính phủ.

Theo ông Lê Hoàng Châu - Chủ tịch Hiệp hội BĐS TP.HCM (HoREA), sau thời gian giãn cách, thị trường đang dần sôi động trở lại. Tuy nhiên, từ nay đến cuối năm 2021, thị trường sẽ không có chuyển biến đột phá. Nếu tình hình dịch bệnh được kiểm soát tốt, thanh khoản BĐS sẽ tăng trở lại, kéo theo giá cả thị trường BĐS vùng ven có thể tăng nhẹ. Hơn nữa, trong thời điểm dịch bệnh, dòng tiền không chảy được vào kênh sản xuất, tiêu dùng... nên sẽ có xu hướng "rót" về BĐS. Đây vẫn là kênh đầu tư an toàn, bền vững trong dài hạn.

Giá đất nền vùng ven TP.HCM có xu hướng tăng

Trong báo cáo thị trường đất nền BĐS TP.HCM và tỉnh lân cận 10/2021 của DKRA Vietnam, toàn thị trường có 9 dự án mới mở bán gồm 4 dự án mới và 5 dự án thuộc giai đoạn tiếp theo. Nguồn cung đạt 649 sản phẩm, tăng 20% so với cùng kỳ năm ngoái và 6,8 lần so với tháng trước đó. Tỷ lệ tiêu thụ đạt khoảng 36% (233 sản phẩm), bằng 65% so với cùng kỳ 2020 và tăng hơn 10 lần so với 9/2021. Đa phần nguồn cung mới đặt tại TP.HCM, Long An, Đồng Nai và Bà Rịa - Vũng Tàu.

Điều đáng chú ý là giá mặt bằng sơ cấp trong tháng tăng với mức trung bình dao động 15%-30% so với đợt mở bán trước đó. Trong khi đó, giá bán thức cấp lại không có nhiều biến động.

Với những tiềm năng mà BĐS vùng ven đang thừa hưởng, Công ty Cường Thịnh Phát Group hiện đang mở bán dự án Tây Nam Center Golden Land. Tọa lạc tại khu vực trung tâm huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An, đây được xem mũi nhọn kinh tế giao thương giữa thành phố Hồ Chí Minh với các tỉnh Miền Đông và Miền Tây Nam Bộ.

Thời gian tới, những dự án giao thông lớn sắp được quy hoạch sẽ góp phần rút ngắn thời gian di chuyển, kết nối tới các khu trung tâm lõi đô thị hay các vùng kinh tế trọng điểm của phía Nam thuận tiện hơn, tiêu biểu như: cao tốc TP.HCM - Trung lương, cao tốc Bến Lức - Long Thành, QL1, QL N2, QL50, đường Vành đai 4,... Dự án hứa hẹn sẽ tạo nên biên độ sinh lời lớn cho các nhà đầu tư trong dài hạn.

Bùng Nổ Nhu Cầu Tìm Mua Nhà Đất Tại Nhiều Tỉnh Phía Nam

Từ sau thời điểm nới lỏng giãn cách và tái mở cửa nền kinh tế, nhu cầu tìm mua nhà đất có dấu hiệu "bùng nổ" tại nhiều tỉnh phía Nam.

Nhu cầu tìm mua BĐS cả nước tăng đến 55%

Trước tình hình tỷ lệ tiêm chủng vắn xin phòng, chống dịch Covid ngày càng tăng, lượng khách hàng tìm mua BĐS tại nhiều tỉnh phía Nam bật tăng mạnh mẽ, sau thời gian dài trầm lắng.

Trong báo cáo nghiên cứu thị trường BĐS tháng 10/2021 của Batdongsan.com.vn cho thấy, nhu cầu tìm mua BĐS cả nước trong tháng qua tăng 55% so với tháng 9/2021 và 8% so với cùng thời điểm 2020.

Nhu cầu mua nhà đất tại nhiều tỉnh phía Nam tăng mạnh

Trước tình hình dịch bệnh dần được kiểm soát ổn định, nhu cầu tìm mua nhà đất ở nhiều tỉnh chịu ảnh hưởng nặng nề do dịch bệnh cũng đã tăng mạnh trở lại ở mức 89% so với tháng 9 và 4% so với cùng kỳ năm ngoái. Tại TP.HCM, mức độ quan tâm BĐS lên đến 90%, gần như quay trở lại thời điểm trước thời điểm đợt dịch bệnh làn 4 bùng phát, hồi tháng 5/2021.

Ở các tỉnh phía Nam, ở những điểm nóng về tình hình dịch bệnh thời gian qua như Bình Dương, Long An, Đồng Nai hay Bà Rịa - Vũng Tàu cũng ghi nhận mức độ quan tâm của người mua với mức tăng từ 30 - 90%.

Cụ thể, trong các tỉnh phía Nam, Bà Rịa - Vũng Tàu dẫn đầu với nhu cầu tìm mua nhà tăng đến 74%. Là một trong những tỉnh chịu ảnh hưởng nặng nề trong đợt dịch lần này, Bình Dương đang từng bước hồi phục và kiểm soát dịch tốt hơn. Nhu cầu tìm mua nhà đất ở đia phương này tăng đến 69%. Trong khi đó, sức mua của Đồng Nai cũng tăng hơn 65% và tập trung vào dòng sản phẩm đất nền, nhà phố, biệt thự. Long An cũng là thị trường có mức tăng tốt, khi nhu cầu tìm mua BĐS nơi đây tăng 64% so với tháng trước.

Nguồn cung mới "sôi nổi" trên thị trường

Thời gian gần đây, BĐS ở khu vực ngoại thành TP.HCM và

các tỉnh vùng ven đang là lực đẩy cho nguồn cung nhà ở hình thành tương lai cho thị trường BĐS nói chung.

Không chỉ riêng nhu cầu tìm mua nhà đất tăng cao trong tháng 10, mà lượng tin rao bán BĐS cũng tăng mạnh. Lượng tin đăng rao bán BĐS tháng trước đã tăng đến 135%. Trong đó, phân khúc đất nền tăng 113%, chung cư tăng 139% còn phân khúc nhà riêng, nhà phố tăng 184%. TP.HCM là địa phương có lượng tin rao bán tăng mạnh với mức tăng 358% so với tháng 9.

Nhiều dự án đẩy nhanh tiến độ

Trong thời điểm "bình thường mới", nhiều doanh nghiệp đang tập trung mở rông triển khai hoạt động mở bán dự án, nhằm thu hút khách hàng tham quan. Bên cạnh đó, không ít chủ đầu tư cũng tranh thủ đẩy nhanh tiến độ xây dựng, sớm bàn giao căn hộ đúng tiến độ cho khách hàng.

Vào thời điểm tháng 10, nhu cầu tìm mua nhà ở TP.HCM và các tỉnh lân cận tăng cao. Song, đây cũng là các tỉnh chịu tác động nặng nề từ dịch bệnh, thị trường rơi vào trầm lắng. Rất nhiều dự án, kế hoạch triển khai bị trì trệ, ảnh hưởng lớn đến tiến độ dự án và nguồn cung trên thị trường BĐS.

Ông David Jackson, TGĐ Colliers Việt Nam nhận định, dịch bệnh là yếu tố khách quan và bất khả kháng. Tuy nhiên, những chủ đầu tư, tổng thầu và đơn vị phát triển dự án có thể nỗ lực đẩy mạnh tiến độ được xem là những gương mặt sáng, vượt qua được giai đoạn khó khăn nhất trên thị trường. Các doanh nghiệp này không chỉ tạo nên sự uy tín đối với khách hàng mà còn góp phần tăng nguồn cung trên thị trường, nhất là trong thời điểm khan hiếm như lúc này.

Khoảng 70% Nhu Cầu Của Nhà Đầu Tư Sẽ Hướng Đến Phân Khúc Đất Nền

"Khoảng 70% nhu cầu của nhà đầu tư hướng đến phân khúc đất nền. Đây là phân khúc dễ sốt, và tăng giá mạnh nhất" chuyên gia bất động sản Trần Khánh Quang khẳng định.

Đất nền vùng ven ghi nhận lượng truy vấn tăng cao trong 9/2021

Theo Colliers Việt Nam, trong 9/2021, ghi nhận lượng truy vấn đất nền tại các tỉnh lân cận TP.HCM như Long An, Bà Rịa - Vũng Tàu, Bình Dương hay Đồng Nai tăng khoảng 20 - 30% so với tháng 8.

Đại diện Colliers Việt Nam, Ông David Jackson chia sẻ, tỷ lệ người dân ở các địa phương này được tiêm vắc xin khá cao. Cùng với đó, các hoạt động sản xuất, dịch vụ đã được hồi phục nên nhiều nhà đầu tư có thể xuất hiện tâm lý đón đầu đà tăng trưởng và muốn "xuống tiền" vào thời điểm này.

Về mặt dài hạn. hạ tầng ngày càng phát triển và hoàn thiện sẽ là động lực để thị trường đất nền vùng ven TP.HCM trở nên nhộn nhịp. Hơn nữa, TP.HCM đang đối mặt với tình trạng khan hiếm nguồn cung trong thời gian dài. Các nhà đầu tư sẽ càng chú trọng đến các địa phương này.

Bất động sản là vẫn là kênh đầu tư hấp dẫn

Theo ông Quang, nhu cầu đầu tư tại Việt Nam rất lớn, trong đó 2 kênh được yêu thích nhất là chứng khoán và bất động sản. Nhiều người phải ở nhà 3 - 4 tháng, thậm chí cả năm do vướng dịch. Sau giãn cách, họ muốn ra ngoài, mà đi ra ngoài là đi đâu? Thường là ngắm nghía mua cái gì đó. Bất động sản trở thành một lựa chọn.

Các hoạt động giãn cách dần nới lỏng, nhiều nhà đầu tư đã rục rịch di chuyển đến các tỉnh phía Nam để xem đất. Nhiều khách hàng đã sẵn sàng "xuống tiền". Song, cũng không ít người mua vẫn còn tâm lý do dự.

Cơ hội cho thị trường đất nền vùng ven vẫn còn lớn

Một nhà môi giới tại TP.HCM cho biết, nhiều nhà đầu tư mới, có tài chính trong khoảng 2 tỷ cũng đang tích cực tìm mảnh đất phù hợp để đầu tư. Họ biết rằng giá bất động sản có thể tăng thời điểm cuối năm 2021 hoặc đầu năm 2022, nhưng họ vẫn còn lưỡng lự do tình hình dịch bệnh chưa được kiểm soát hoàn toàn.

Ở khía cạnh khác, các nhà đầu tư này cũng có thể chưa lựa chọn được mảnh phù hợp với túi tiền hay chưa ưng ý nên chưa ra quyết định. Đối với nhà đầu tư lâu năm có sẵn dòng tiền, họ đã ngắm nghía mãnh đất ưng ý trong mùa dịch nên chỉ chờ có thể di chuyển được là họ sẽ "xuống" cọc. Các nhà đầu tư này thường có tâm lý quyết đoán hơn, chỉ chờ chốt lời trong thời gian tới.

Theo ông Quang, khoảng 70% nhu cầu của nhà đầu tư sẽ hướng đến phân khúc đất nền. Đây là phân khúc dễ sốt, và tăng giá mạnh nhất. Hiện tại, tình hình dịch bệnh kéo dài đã khiến thị trường nhà đất có phần trầm lắng, định vị lại sản phẩm. Tuy nhiên, cơ hội cho thị trường này là rất lớn.

Các chuyên gia dự báo, có thể đợt cuối năm 2021 hoặc quý 2/2022, thị trường nhà đất sẽ phục hồi, việc mua bán sẽ diễn ra nhộn nhịp hơn. Việc đưa ra quyết định "xuống tiền" cũng dễ dàng hơn với người mua.

Tây Nam Center Golden Land - Vị Trí Đất Vàng "Địa Linh - Nhân Kiệt"

Tọa lạc tại mặt tiền đường 818 (Hương Lộ 6), thuộc quy hoạch đô thị Trung Tâm Hành Chính thị trấn Thủ Thừa, huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An; Tây Nam Center Golden Land nằm ngay mũi nhọn kinh tế giao thương TP.HCM với các tỉnh Miền Đông và Miền Tây Nam Bộ. Đây là dự án được hợp tác đầu tư giữa Trung tâm phát triển quỹ đất tỉnh Long An và Công ty Cường Thịnh Phát Group.

Với quy mô 22ha, dự án phát triển mang tới hàng trăm các lô đất nền có diện tích da dạng tới khách hàng. Hiện nay, Khu dân cư Tây Nam Center Golden Land Thủ Thừa đã hoàn thiện 100% gồm san lấp mặt bằng, quy hoạch đường nội khu, vỉa hè, lắp đặt mạng lưới điện, đèn chiếu sáng, nguồn nước,...

Tọa ở vị trí đắc địa, cư dân sinh sống tại khu dân cư Tây Nam Center Golden Land dễ dàng tiếp cận chuỗi tiện ích hiện hữu của thị trấn Thủ Thừa gần kề như: UBND, ngân hàng, bưu điện, Viện kiểm soát, trường học các cấp, trung tâm thương mại, công viên, bệnh viện đa khoa, phòng khám y tế,... Đặc biệt, từ Tây Nam Center Golden Land chỉ mất khoảng 7 phút là tới trung tâm thành phố Tân An và 30 phút di chuyển là tới Sài Gòn. Hơn nữa, dự án còn nằm ngay Tuyến du lịch đường song Thủ Thừa - sông Vàm Cỏ Tây / Vàm Cỏ Đông - Sài Gòn.

Sân Bay Long Thành Chậm Tiến Độ Do "Vướng" Việc Thu Hồi Đất Của Người Dân

UBND tỉnh Đồng Nai cho biết, công tác giải phóng mặt bằng (GPMB) dự án sân bay Long Thành chậm mất 6 tháng so với kế hoạch đề ra. Trong đó, khó khăn nhất là việc thu hồi đất của hộ gia đình.

Công tác GPMB sân bay quốc tế Long Thành chậm 6 tháng so với kế hoạch đã đề ra

Mới đây, trong một văn bản báo cáo gửi đến Phó Thủ tướng Lê Văn Thành về tiến độ thu hồi đất thực hiện dự án sân bay Long Thành, UBND tỉnh Đồng Nai cho hay, tiến độ thực hiện dự án đã trễ 6 tháng so với kế hoạch trước đó.

Việc thu hồi đất của dân gặp khó khăn

Theo UBND tỉnh Đồng Nai, hiện tại đã có trên 1.000 hộ dân chuyển nhượng đất theo hình thức cho tặng nguyên thửa hoặc một phần diện tích đất. Tuy nhiên, đến nay, các thủ thục chuyển nhượng vẫn chưa được thực hiện theo quy định pháp luật. Vì vậy, UBND tỉnh đang lập các tổ công tác để hỗ trợ UBND huyện Long Thành tháo gỡ các vướng mắc.

Hơn nữa, tình hình dịch Covid-19 diễn biến phức tạp thời gian qua đã khiến chính quyền địa phương không thể họp công khai các phương án liên quan đến bồi thường, hỗ trợ và tái định cư cho người dân. Thay vào đó, chính quyền phải thông báo cho người dân thông qua hình thức gửi bưu điện. Do đó, thời gian thực hiện bị kéo dài và thủ tục trình tự vẫn còn thiếu tính chặt chẽ.

Đối với công tác xây dựng các khu tái định cư thuộc dự án sân bay Long Thành, UBND tỉnh cho biết, có 11 dự án thành phần khu tái định cư tại xã

Lộc An và Bình Sơn. Tuy nhiên, các dự án này cũng chậm tiến độ 3 - 6 tháng so với thời gian ký kết. Nguyên nhân khách quan chủ yếu đến từ dịch Covid-19 và thời tiết, phần khác cũng là do sự chủ quan của chủ đầu tư.

Một khó khăn khác được nhắc đến nữa là một số chính sách hỗ trợ người dân mất đất chuyển đổi nghề chưa có quy định rõ ràng, và còn có quan điểm khác nhau.

Quyết tâm hoàn thành 76% công tác GPMB sân bay Long Thành trước 31/12

Hồi đầu 11/2021, Phó Thủ tướng Lê Văn Thành chủ trì hội nghị trực tuyến về tình hình triển khai thực hiện công tác GPMB và đầu tư xây dựng dự án sân bay quốc tế Long Thành.

Theo báo cáo của Bộ GTVT, tính đến nay, 3.800/5000ha đất đã được thu hồi, đạt gần 77% kế hoạch. Gói thầu xây dựng tường rào ranh giới đạt 75% khối lượng.

Đối với công tác GPMB, hiện Tổng công ty cảng hàng không Việt Nam (ACV) mới chỉ tiếp nhận hơn 1.200ha trong tổng số hơn 1.800ha. Điều này đã ảnh hưởng đến tiến độ gói thầu san nền và thời gian hoàn thành toàn dự án.

Trong buổi hội nghị, Phó thủ tướng nhấn mạnh, sân bay Long Thành là một dự án chiến lược rất quan trọng. Các Nghị quyết của Trung ương đều xem đây là công trình trọng điểm và phải hoàn thành vào 2025. Khi dự án đi vào hoạt động sẽ giảm tải cho TP.HCM và là động lực phát triển kinh tế cho cả vùng, nhất là Đồng Nai.

Trên tinh thần đó, Phó thủ tướng đã đề nghị, trước ngày 31/12, tỉnh Đồng Nai phải hoàn thành 76% công tác GPMB, chậm nhất đến 30/6/2022 hoàn thành 100%. Vấn đề cần ưu tiên trước mắt chính là hoàn tất toàn bộ san lấp mặt bằng theo bản vẽ của Bộ GTVT để đầu tháng 01/2022 sẽ triển khai gói san nền của ACV.

Đối với vấn đề vốn của sân bay Long Thành, Phó Thủ tướng cũng đề nghị ngành ngân hàng quan tâm cho cân đối, căn cứ vào quy chế quy định của mình theo hướng tạo điều kiện để ưu tiên cho công trình này.

Thị Trường BĐS TP.HCM Dự Báo Hồi Phục Nhanh Nhờ Nhiều "Lực Đẩy"

Là địa phương chịu ảnh hưởng nặng nề nhất trong đợt dịch Covid-19 lần 4, thị trường BĐS TP.HCM vẫn được giới chuyên gia dự đoán sẽ sớm hồi phục nhanh chóng trở lại.

Tính đến nay, TP.HCM đã đạt 95% người dân từ 18 tuổi trở lên đã tiêm mũi 1 và trên 50% người dân từ 18 tuổi trở lên được tiêm đủ mũi 2. Trước tình hình giãn cách dần được nới lỏng và tỷ lệ tiêm chủng vắc xin phòng, chống Covid-19 ngày càng cao, điều này cho thấy tín hiệu khả quan của thị trường TP.HCM.

Động lực từ đầu tư công và cởi trói pháp lý

Sau giãn cách xã hội, thị trường BĐS TP.HCM được dự báo sẽ sớm hồi phục nhờ loạt chính sách như đẩy mạnh đầu tư công, tháo vướng mắc pháp lý ở các dự án, hỗ trợ phát triển nhà ở giá vừa túi tiền.

Theo Tiến sĩ Trần Du Lịch, hiện tại, Chính phủ đang chuẩn bị nhiều kế hoạch nhằm đẩy mạnh đầu tư công và hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật để tạo động lực phát triển thị trường phía Nam nói chung và TP.HCM nói riêng.

Giai đoạn 2021-2025, tổng vốn đầu tư công của Chính phủ có thể lên đến 2,87 triệu tỷ đồng. Kỳ vọng, tỷ lệ giải ngân có thể đạt 95%, cao hơn mức 75% của giai đoạn 2016-2020. Trong bối cảnh lãi suất cho vay duy trì ở mức thấp, dòng tiền chờ vào BĐS nhiều khả năng vẫn tiếp tục xu hướng tăng.

Còn theo Tiến sĩ Cấn Văn Lực, bên cạnh cú hích đầu tư công, nội lực của thị trường BĐS TP.HCM vẫn rất lớn. Trước tình hình khó khăn do dịch bệnh, dòng tiền đổ vào BĐS trong 9 tháng đầu năm vẫn tăng trưởng. Lượng trái phiếu BĐS đã phát hành đạt 148.000 tỷ đồng, chiếm 37% trên tổng giá trị trái phiếu doanh nghiệp đã phát hành. Nhóm ngành BĐS đứng thứ 2, chỉ sau nhóm ngân hàng.

Dự kiến, sau giãn cách, dòng tiền từ chứng khoán cũng chảy về BĐS. Điều này là chưa kể đến nguồn tiền dồi dào trong dân tiếp tục dịch chuyển vào BĐS, cộng với

hiệu ứng từ cú hích đầu tư công, cơ hội phục hồi của thị trường địa ốc rất lớn.

Sức mua trên thị trường BĐS TP.HCM vẫn cao

Một lợi thế khác cho thấy thị trường TP.HCM sẽ sớm hồi phục chính là nhu cầu mua nhà ở của người dân luôn rất lớn.

Nhà ở tăng giá bất chấp dịch bệnh

Báo cáo nghiên cứu thị trường quý 3/2021 của Batdongsan.com.vn cho thấy, trong 9 tháng đầu năm 2021, nhà ở tại TP.HCM tiếp tục tăng giá bất chấp ảnh hưởng từ dịch bệnh. Cụ thể, giá căn hộ tại TP.HCM tăng 4%, nhà riêng/nhà phố tăng từ 2-20% tùy loại hình và khu vực.

Theo nghiên cứu của Savills Việt Nam, trong quý 3/2021, giá bán BĐS trung bình trên thị trường sơ cấp tăng 17% so với cùng kỳ 2020, giá căn hộ thứ cấp tăng lên đến 10% tại 11 quận, huyện.

Theo ông Nguyễn Quốc Anh, Phó TGĐ Batdongsan.com.vn, nguồn cung khan hiếm cùng dòng tiền chảy mạnh vào BĐS tương đối dồi dào là những nguyên nhân chính. Hiện, dòng tiền từ nhiều lĩnh vực đang có xu hướng tìm đường vào BĐS đã tạo nên áp lực tăng giá. Từ đầu năm 2021, dòng tiền đổ vào BĐS tăng nhanh khiến nhiều nơi còn xảy ra tình trạng sốt đất.

Đại diện Bộ Xây dựng chia sẻ thêm, việc thị trường BĐS TP.HCM đối mặt với tình trạng tăng giá còn xuất phát từ chi phí xây dựng tăng cao. Thời gian gian, nguồn cung vật liệu xây dựng gặp nhiều khó khăn, thậm chí xuất hiện tình trạng đứt gãy nguồn cung ứng. Có thời điểm giá sắt thép đã tăng xấp xỉ 30-40% so với cuối năm 2020. Giá các vật liệu như xi măng, cát, gạch... cũng tăng.

Mức độ quan tâm BĐS có dấu hiệu phục hồi

Tại sự kiện công bố báo cáo thị trường BĐS quý 3/2021 của Batdongsan.com.vn, ông

Quốc Anh cho hay, từ thời điểm tháng 9, mức độ quan tâm BĐS của người dùng trên cả nước có dấu hiệu phục hồi trở lại. TP.HCM ghi nhận mức độ quan tâm tăng đến 35%. Trong khi đó, mức quan tâm tại các thị trường vùng ven như Long An, Đồng Nai... cũng tăng hơn 30%.

Ông Quốc Anh cho biết thêm, nhu cầu tìm kiếm BĐS gia tăng cho thấy các nhà đầu tư đang quay lại, thị trường đang ấm dần lên. Tuy nhiên, để thị trường BĐS TP.HCM có thể phục hồi hoàn toàn thì cũng cần một khoảng thời gian để thích nghi, sớm nhất cũng phải là cuối tháng 11 hay đầu tháng 12/2021.

Các chuyên gia cho hay, từ nay đến cuối năm, các chủ đầu tư sẽ bắt đầu lên kế hoạch tung sản phẩm ra thị trường. Dự kiến thời điểm 1/2022 sẽ diễn ra nhiều sự kiện mở bán. Điều này sẽ giúp thị trường đón nhận tín hiệu tích cực từ cả giao dịch và nguồn cung, góp phần bình ổn giá nhà ở trong tương lai.

Áp Lực Lạm Phát Lớn Trong Năm 2022

Xăng dầu trong tháng 9.2021 đã tăng 55% so với cuối năm trước, các mặt hàng tươi sống tăng 10-30% so với thời điểm trước dịch. Nhiều chuyên gia cảnh báo, áp lực lạm phát lớn trong năm 2022.

Cảnh báo nguy cơ lạm phát năm 2022

Phát biểu trước Quốc hội sáng 11.11, Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Nguyễn Thị Hồng chia sẻ, năm 2022, rủi ro lạm phát đang có áp lực lớn.

Theo bà Hồng, đại dịch Covid-19 đã tác động tiêu cực đến các hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp và người dân.

Tính từ đầu năm 2020, Ngân hàng Nhà nước đã 3 lần giảm lãi suất, với tổng mức giảm 1,5 - 2%. Đây là mức giảm sâu so với các nước trong khu vực. Bên cạnh đó, tiếp tục chỉ đạo và kêu gọi các tổ chức tín dụng thực hiện giảm các mức lãi suất đối với các khoản cho vay cũ, cho vay mới, mặt bằng lãi suất cho vay giảm 1,66% so với trước khi có dịch bệnh.

Thống đốc Ngân hàng Nhà nước cho biết thêm "tổng mức giảm lãi suất là 30.000 tỷ đồng, từ nay đến cuối năm sẽ tiếp tục giảm". Hơn nữa, ngân hàng đã giảm phí hơn 2.000 tỷ đồng cho khách hàng.

Song, bà Hồng cũng cảnh báo trong năm 2022, nguy cơ lạm phát đang có áp lực lớn. Nền kinh tế các nước trên thế giới đang dần phục hồi, khi chiến dịch tiêm vaccine ngày càng bao phủ rộng. Giá cả hàng hóa trên thị trường thế giới đang có xu hướng gia tăng, điển hình như xăng dầu trong tháng 9.2021 đã tăng 55% so với cuối năm trước. Các nước phát triển có mức lạm phát cao nhất trong lịch sử, như Mỹ đã tăng 5,3% trong tháng 9.2021.

Giá nguyên nhiên liệu đầu vào tăng cao

Trên thực tế, sau hơn 1 tháng dần mở cửa, giá cả nhiều hàng hóa đã luôn "neo" ở mức cao. Điển hình, các mặt hàng thực phẩm tươi sống như rau củ, thịt, sữa, gạo, dầu ăn... đã tăng từ 10 - 30% so với giá trước dịch. Tất nhiên, vật giá tăng không chỉ ảnh hưởng trực tiếp tới đời sống người dân và năng lực cạnh tranh những mặt hàng xuất khẩu chủ lực của Việt Nam mà còn đẩy nền kinh tế đứng trước áp lực lạm phát.

PGS-TS Nguyễn Thường Lạng, Viện Thương mại và Kinh tế quốc tế (Đại học Kinh tế quốc dân) chia sẻ, lạm phát chỉ xảy ra khi chính sách tài khóa và tiền tệ được nới lỏng. Bên cạnh đó, tác động giá năng lượng, khí đốt tăng quá nhanh cùng với nguồn cung đứt gãy trong một khoảng thời gian cũng gây áp lực đẩy giá bán lên cao. Dự đoán, việc lạm phát có thể diễn ra từ cuối năm nay và kéo dài sang năm 2022. Hơn nữa, mặc dù hoạt động sản xuất của doanh nghiệp đã bước vào giai đoạn bình thường mới, nhưng sự hồi phục này vẫn còn diễn ra khá chậm. Điều này sẽ dẫn đến giảm tổng cung.

Khôi phục cao nhất các hoạt động kinh tế

Để kiểm soát nguy cơ lạm phát, Bộ Công thương cho biết, bên cạnh việc việc theo dõi chặt chẽ diễn biến giá cả thế giới, các cơ quan quản lý đang nỗ lực đàm phán với các quốc gia có nguồn tài nguyên dồi dào nhằm đảm bảo nguyên liệu thô cho sản xuất trong nước; hỗ trợ doanh nghiệp ký hợp đồng nhập khẩu nguyên liệu dài hạn để hạn chế việc giá thành tăng vọt trước đà tăng của thế giới;...

Theo PGS-TS Nguyễn Thường Lạng, ở cấp vĩ mô, cần áp dụng đồng bộ nhiều giải pháp để kiểm soát lạm phát. Cụ thể chính là cần nhanh chóng nối khôi phục lại nguồn cung hàng hóa. Bên cạnh đó, cần đẩy nhanh hoạt động tiêm vắc-xin phòng, chống Covid-19 để tạo trạng thái bình thường mới. Đồng thời, cần linh hoạt trong áp dụng biện pháp, khôi phục cao nhất các hoạt động kinh tế. Đó là thúc đẩy đầu tư công và tư nhân, đầu tư ra nước ngoài để phân tán rủi ro và tìm cơ hội mới.

Ông Lạng nhấn mạnh, trên thực tế, dịch bệnh vẫn có thể bùng phát trở lại sau khi nền kinh tế được mở cửa. Việt Nam cần rút kinh nghiệm từ đợt chống dịch trước để tránh tình trạng "bế quan tỏa cảng" ở một số địa phương. Bởi về lâu dài là phải ổn định kinh tế vĩ mô, lấy lại đà tăng trưởng cần thiết. Song song đó, khuyến khích doanh nghiệp phục hồi, tiếp tục tăng thu hút đầu vốn FDI và xuất khẩu để năng động hóa kinh tế, chuẩn bị cho giai đoạn tới.

Luật Hóa Đặt Cọc BĐS: Ai Sẽ Hưởng Lợi?

Đề nghị đưa quy đinh đặt cọc BĐS vào Luật kinh doanh BĐS (sửa đổi). Một số chuyên gia cho biết, cần có những chế tài cụ thể quản lý để tránh rủi ro cho khách hàng.

Mới đây, Hiệp hội BĐS TP.HCM (HoREA) đã có văn bản gửi Bộ Xây dựng góp ý Đề cương Luật Kinh doanh BĐS (sửa đổi). Trong đó nổi bật với đề xuất bổ sung quy định quản lý hành vi giao dịch BĐS, nhất là giao dịch "đặt cọc" xảy ra trước thời điểm ký Hợp đồng kinh doanh BĐS.

Đề xuất quy định về tiền cọc BĐS không quá 30% giá trị

Theo đó, ông Lê Hoàng Châu - Chủ tịch HoREA cho biết, hiện nay, Luật Kinh doanh BĐS 2014 chỉ điều chỉnh các hành vi giao dịch BĐS kể từ thời điểm ký hợp đồng kinh doanh BĐS. Tuy nhiên, các hành vi giao dịch trước thời điểm ký kết hợp đồng lại chưa có sự điều chỉnh. Điển hình như các hành vi "đặt cọc", "hứa mua, hứa bán", "hợp tác đầu tư", "liên doanh liên kết", "hợp đồng góp vốn",... xuất hiện tình trạng bên bán, bên huy động vốn lợi dụng để nhận khoản tiền cọc có giá trị lớn. Trên thực tế, có trường hợp nhận "cọc" đến 90% giá trị sản phẩm, thậm chí đã xảy ra lừa đảo. Trong khi, Khoản 1 Điều 57 Luật Kinh doanh BĐS 2014 quy định "việc thanh toán lần đầu không quá 30% giá trị hợp đồng...".

Hiệp hội đề nghị bổ sung quy định về "đặt cọc" vào dự thảo đề cương với nội dung, trước khi ký kết hợp đồng với khách hàng, chủ đầu tư dự án có thể nhận tiền cọc của khách hàng để bảo đảm giao kết hợp đồng kinh doanh BĐS. Giá trị khoản cọc do các bên thỏa thuận nhưng không vượt quá 30% giá trị sản phẩm BĐS. Hình thức văn bản thỏa thuận do các bên thỏa thuận theo quy định của pháp luật về dân sự.

"Xé rào" nhận "cọc" khi dự án chưa đủ pháp lý

Theo quy định hiện hành, trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.

Tuy nhiên, hiện tượng chủ đầu tư lách luật, huy động vốn trái phép đã diễn ra ở nhiều địa phương. Theo khảo sát của báo Dân Việt, nhiều dự án BĐS chưa hoàn thiện cơ sở hạ tầng nhưng đã và đang được chủ đầu tư kết hợp với môi giới để rao bán "lúa non" rầm rộ dưới nhiều hình thức như: "hợp đồng góp vốn", "hợp đồng đặt cọc", "giữ chỗ", "hợp đồng cho vay"... Các doanh nghiệp huy động vốn trái phép đa phần là những chủ đầu năng lực tài chính còn yếu, cần huy động vốn để triển khai dự án. Điều này sẽ đem đến rủi ro với nguy cơ cao cho khách hàng.

Luật hóa tiền đặt cọc: Doanh nghiệp cầm đằng chuôi

Hiện, đề xuất của HoREA đang nhận được những ý kiến trái chiều. Thực tế, các giao dịch đặt cọc đã được quy định trong Bộ Luật Dân sự. Tuy nhiên, đã có nhiều phát sinh từ những giao dịch này như dự án chậm tiến độ, không đảm bảo pháp lý, chủ đầu tư chiếm dụng vốn với khoản tiền cọc của khách hàng,.. Do đó, Luật Kinh doanh BĐS 2014 không đưa hoạt động này vào quy định, mà yêu cầu dự án BĐS khi đủ điều kiện được cơ quan quản lý nhà nước chấp thuận mới có thể mở bán, huy động vốn.

Một lãnh đạo doanh nghiệp cho hay, luật hóa tiền đặt cọc chính là doanh nghiệp "cầm đằng chuôi", không có lợi cho khách hàng. Bởi bản chất, khoản "tiền cọc" chính là khoản tiền huy động vốn trước của doanh nghiệp. Không ít dự án sau khi nhận khoản cọc đã không triển khai hay chậm tiến độ. Điều này đã dẫn đến tranh chấp giữa khách hàng và chủ đầu tư và khách hàng sẽ có nguy cơ bị mất trắng khoản tiền này.

Đại diện Công ty Luật TNHH Pháp Gia cho rằng, nếu đưa đặt cọc vào luật thì cần có những quy định cụ thể. Trong đó, khoản tiền này phải được để vào một tài khoản phong tỏa, chủ đầu tư không được sử dụng ngay, chỉ khi đảm bảo đầy đủ các điều kiện, tiến độ của dự án mới được bỏ phong tỏa. Trong trường hợp rủi ro, dự án chậm tiến độ hoặc vướng mắc pháp lý trong quá trình triển khai thì tiền cọc của khách hàng vẫn còn nguyên.

Rót 533 tỷ mở rộng đường ĐT826E, BĐS Cần Giuộc Dậy Sóng

Dự kiến trong tháng này, dự án mở rộng đường ĐT826E - một trong 8 dự án trọng điểm của tỉnh Long An giai đoạn 2021 - 2025 sẽ được khởi công. Giá BĐS Cần Giuộc tăng chóng mặt, nhất là đất nền sổ đỏ.

Rót 533 tỷ mở rộng đường ĐT826E

Theo Quyết định số 3969/QĐ-UBND ngày 30/10/2019, phê duyệt điều chỉnh ngày 22/01/2020, ngày 11/5/2020 và 24/6/2021 bởi UBND tỉnh Long An, dự án mở rộng đường ĐT826E sẽ được chia làm 2 thành phần.

Hồi đầu tháng 11/2021, Sở GTVT tỉnh Long An đã ra văn bản chính thức khởi công xây dựng cống Bà Đằng và cống Tân Khánh với vốn đầu tư hơn 44 tỷ. Dự kiến, giai đoạn 1 thi công phần cống ngang và phần đường sẽ hoàn thành vào Quý 3/2022. Đây là những hạng mục đầu tiên thuộc thành phần 1 (vốn đầu tư hơn 288 tỷ) trong dự án mở rộng đường ĐT826E (Long Hậu, Cần Giuộc) với tổng vốn đầu tư 533 tỷ đồng.

Sau khi hoàn thành quá trình nâng cấp và mở rộng, tuyến đường ĐT826E sẽ có chiều dài gần 3km, rộng 40m với quy mô 6 làn xe. Điểm đầu của tuyến đường sẽ giao với ĐT826C (đường Lê Văn Lương nối dài từ Nhà Bè, TP.HCM đến xã Long Hậu), điểm cuối sẽ nối dài vào đường Long Hậu, thẳng đến KCN Long Hậu.

Trước đó, Long An đã thống nhất với TP.HCM phương án xây dựng cầu Rạch Dơi kết nối Long Hậu và Nhà Bè trong giai đoạn 2021 - 2025. Hiện tại, công tác giải phóng mặt bằng, chuẩn bị khởi công đang được UBND huyện Cần Giuộc xúc tiến.

Cần Giuộc - Trung tâm khu kinh tế 32.000ha

Là một trong những tỉnh thu hút nguồn vốn FDI cao nhất nhì cả nước, hiện Long An cũng đang chuẩn bị xây dựng khu kinh tế 32.000ha. Dự án này thuộc kế hoạch phát triển địa phương giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050 trình Chính phủ xem xét.

Dự kiến, khu kinh tế sẽ bao gồm toàn bộ huyện Cần Giuộc và một phần huyện Cần Đước. Theo đó, dự án sẽ được quy hoạch thành 7 phân khu chức năng dựa trên nền tảng một số khu công nghiệp (KCN), công nghệ cao sẵn có như Long Hậu, Đông Nam Á, Tân Kim,...

Giới chuyên gia đánh giá, khu kinh tế 32.000ha của Long An có tính khả thi rất cao. Bởi đây là một trong những địa phương dẫn đầu trong việc thu hút nguồn vốn nước ngoài. Chỉ tính riêng 10 tháng đầu năm 2021, bất chấp tình hình dịch bệnh, Long An vẫn dẫn đầu toàn quốc tổng vốn đầu tư đăng ký 3,68 tỷ USD; trong đó có dự án 3,1 tỷ USD tại Cần Giuộc.

Bên cạnh dự án khu kinh tế 32.000ha, địa bàn huyện còn có sẵn địa thế liền kề Khu đô thị - cảng quốc tế Hiệp Phước (Nhà Bè, TP.HCM) hơn 3.910ha. Đây là dự án cảng biển lớn nhất TP.HCM gồm các cụm cảng nằm dọc theo sông Soài Rạp, đã thu hút hàng trăm dự án đầu tư và tạo việc làm cho hơn 10.000 lao động.

Đất nền Cần Giuộc dậy sóng

Là địa bàn giáp ranh TP.HCM, giá đất nền Cần Giuộc lại có phần thấp hơn so với các địa phương ở các tỉnh như Bình Dương, Đồng Nai hay Bà Rịa - Vũng Tàu. Theo khảo sát, giá đất tại Long Hậu, hiện nay chỉ dao động khoảng 25 - 35 triệu đồng/m2. So với thời điểm 2 - 3 năm về trước, mức giá này đã tăng 100 - 120%. Theo bảng giá đất Long An ban hành vào cuối năm 2019 cho giai đoạn 2020-2024, nhiều khu vực đất ở đã tăng giá 2-3 lần so với bảng giá giai đoạn 2015-2019.

Một chuyên gia chia sẻ, đất nền Long An luôn được nhiều nhà đầu tư ưa chuộng nhờ vị trí cạnh khu Nam Sài Gòn. Đặc biệt, các địa phương giáp ranh TP như Cần Giuộc, Bến Lức,.. Vào những lúc giao dịch sôi động, tỷ lệ tăng giá của một số dự án có thể đạt mức 30 - 35%/năm. Đa phần các dự án có khả năng "chốt khách" nhanh chóng đều đã có pháp lý đầy đủ.

Bắt Buộc Bán Nhà Qua Sàn Giao Dịch BĐS?

Luật Kinh doanh BĐS dự kiến bổ sung quy định chủ đầu tư dự án phải thực hiện bán nhà ở, công trình xây dựng thông qua các sàn giao dịch BĐS. Giới chuyên gia đã đưa ra những nhận định trái chiều.

Hiện, Bộ xây dựng đang xây dựng Dự thảo đề cương Luật Kinh doanh BĐS (sửa đổi), trong đó tại điều 14 quy định "Bổ sung quy định chủ đầu tư dự án BĐS phải thực hiện bán, chuyển nhượng, cho thuê mua, cho thuê nhà ở, công trình xây dựng thông qua sàn giao dịch".

Bước đi thụt lùi

Mới đây, Hiệp hội BĐS TP. HCM (HoREA) vừa có văn bản gửi Bộ Xây dựng góp ý Đề cương Luật Kinh doanh BĐS (sửa đổi). Trong đó, nội dung chỉ rõ những điều bất hợp lý của quy định "bán nhà phải thông qua sàn giao dịch BĐS".

Theo ông Lê Hoàng Châu - Chủ tịch HoREA, đây chính là bước thụt lùi, không phù hợp với quy định hiện hành và không sát với thực tế.

Không công bằng giữa các doanh nghiệp

HoREA cho biết, trong luật Kinh doanh BĐS năm 2006 từng quy định "tổ chức, cá nhân kinh doanh BĐS phải bán nhà, công trình xây dựng thông qua sàn giao dịch BĐS", nhưng đã được bãi bỏ trong Luật kinh doanh BĐS năm 2014.

Quy định trên đã vi phạm quyền "tự quyết định và tự chịu trách nhiệm về hoạt động đầu tư kinh doanh, tự chủ kinh doanh, lựa chọn hình thức tổ chức kinh doanh, tự do tìm kiếm thị trường, khách hàng và ký kết hợp đồng" của chủ đầu tư. Bởi quy định này chỉ cho phép chủ đầu tư bán 20% lượng sản phẩm dự án và 80% còn lại phải thực hiện qua sàn.

Đồng thời, ông Châu nhấn mạnh, sàn giao dịch không góp vốn vào các dự án BĐS nhưng lại được hưởng quyền bán 80% lượng sản phẩm. Điều này là không bình đẳng, công bằng giữa các doanh nghiệp.

Hơn nữa, sàn giao dịch BĐS được hưởng mức phí giao dịch tương ứng với mức trên dưới 2% giá trị hợp đồng. Đây cũng là một điều không công

bằng giữa các doanh nghiệp. Chuyện này là chưa tính đến trường hợp sàn có thế chiếm dụng khoản tiền thanh toán của khách hàng dành cho chủ đầu tư. Mặt khác, khoản phí trên dưới 2% cũng không phải là khoản phí nhỏ. Trong khi đó, chủ đầu tư sẽ phải công thêm khoản phí này vào giá bán sản phẩm dự án, tạo gánh nặng cho người mua nhà.

Không phù hợp với quy định hiện hành

Quy định "bán nhà phải thông qua sàn giao dịch BĐS" cũng được đánh giá là không phù hợp với quy định hiện hành.

Trong điều 7 Luật Doanh nghiệp 2020 có quy định, doanh nghiệp có quyền "tự chủ kinh doanh và lựa chọn hình thức tổ chức kinh doanh, hình thức kinh doanh; Tự do tìm kiếm thị trường, khách hàng và ký kết hợp đồng".

Trong khoản 2 Điều 5 Luật Đầu tư 2020 quy định "Nhà đầu tư được tự quyết định và tự chịu trách nhiệm về hoạt động đầu tư kinh doanh...".

Điều 10, Điều 11, Điều 14 Luật Thương mại 2005 đã quy định những nguyên tắc cơ bản trong hoạt động thương mại như "bình đẳng"; "tự do, tự nguyện thỏa thuận trong hoạt động thương mại",...

Chất lượng hoạt động sàn giao dịch BĐS vẫn chưa được bảo đảm bảo

Bên cạnh đó, chất lượng của sàn giao dịch cũng chưa thực sự được đảm bảo khi chỉ có 10% số lượng nhân viên trong tổng số 320.000 nhân viên môi giới BĐS có chứng chỉ hành nghề. Một lý do khác có thể kể đến là quy định sàn giao dịch chỉ cần có tối thiểu 2 nhân viên có chứng chỉ hành nghề là đủ điều kiện hoạt động.

Chủ tịch HoREA cho biết thêm, hoạt động môi giới, sàn giao dịch là điều rất cần thiết, là bộ phận giữ vai trò cầu nối giữa chủ doanh nghiệp và người mua. Tuy nhiên, sàn giao dịch BĐS chỉ đóng vai trò trung gian để thực hiện các giao dịch mua bán, cho thuê theo ủy quyền của chủ đầu tư và hưởng mức phí giao dịch qua sàn.

Thị trường BĐS sẽ theo hướng minh bạch

Ở góc nhìn khác, ông Nguyễn Văn Đính - Chủ tịch Hội Môi giới BĐS Việt Nam (VARS) chia sẻ, quy định này đã tác động tích cực lên thị trường và góp phần bảo vệ quyền lợi của người mua.

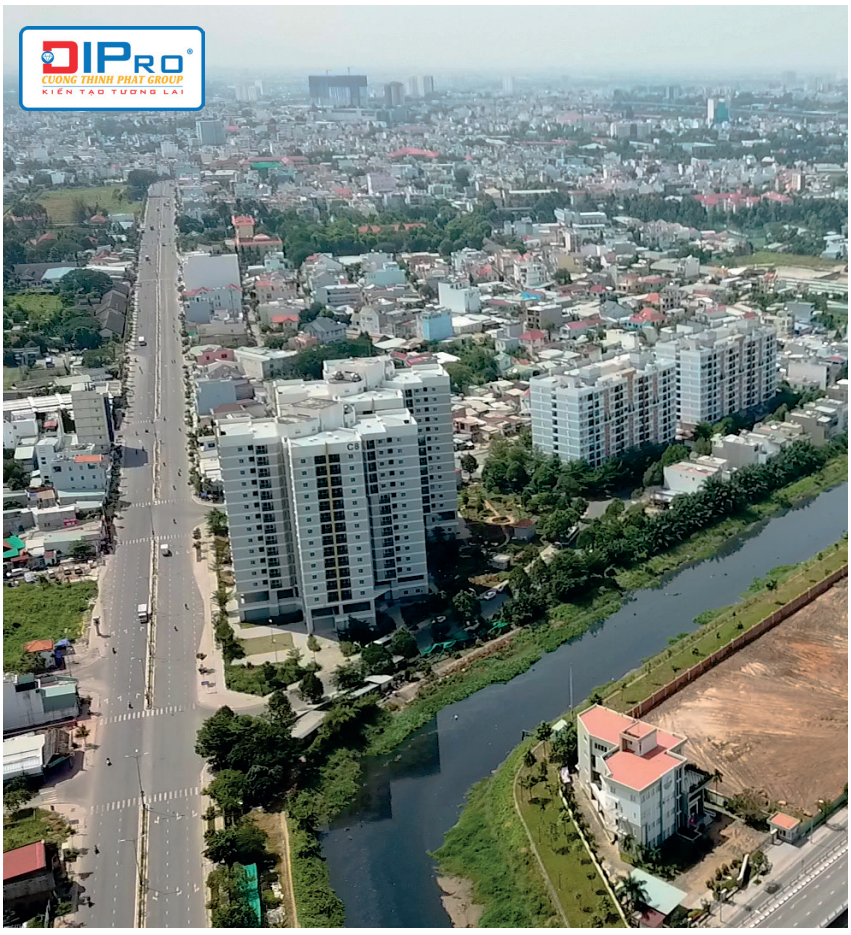
Tương tự như sàn giao dịch chứng khoán, các doanh nghiệp muốn lên sàn cần phải đảm bảo các thông tin minh bạch về năng lực tài chính, kế hoạch, hoạt động kinh doanh. Các nhà đầu tư có thể xem các thông tin chi tiết liên quan đến chủ đầu tư, sau đó mới đưa ra quyết định phù hợp.

Ông cho hay, từ trước đến nay, Tại Việt Nam vẫn buông lỏng các hoạt động của chủ đầu tư. Họ có quyền tự bán, giống như "vừa đá bóng vừa thổi còi". Nếu chủ đầu tư không có tâm do không có đơn vị kiểm chứng thì khách hàng rất dễ bị lừa dối.

Ông Đính cho rằng, các sàn giao dịch BĐS chính là cầu nối giữa doanh nghiệp và khách hàng. Nếu đội ngũ này được đào tạo chuyên nghiệp sẽ thúc đẩy tính minh bạch của thị trường BĐS. Đồng thời, ông cũng nhấn mạnh, bên cạnh những quyền lợi được hưởng, sàn giao dịch cũng cần có những quy định pháp luật chặt chẽ. "Đơn vị này phải là đơn vị hoạt động có điều kiện, cần ký quỹ ở các ngân hàng để khi có sự vụ gì xảy ra có thể lấy số tiền đó ra xử lý, bồi thường"

TP.HCM Muốn Được Xây Dựng Hệ Số Điều Chỉnh Giá Đất

Hội đồng thẩm định giá đất TP.HCM vừa có thông báo số 139/TB-HĐTĐGĐ thống nhất chủ trương báo cáo UBND TP kiến nghị Thủ tướng Chính phủ chấp thuận cho TP xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất phù hợp với tình hình thực tiễn trên địa bàn.



Kiến nghị xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất phù hợp với tình hình thực tiễn

Trên cơ sở đó, TP.HCM kiến nghị được xây dựng hệ số điều chỉnh, để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất đối với tất cả các dự án bất động sản, dự án nhà ở thương mại

(không phân biệt giá trị tính theo bảng giá đất trên 30 tỷ đồng hay dưới 30 tỷ đồng), thay vì phải thực hiện thuê đơn vị tư vấn để xác định giá đất, mà cụ thể là theo các phương pháp thẩm định giá.

Rút ngắn thời gian hoàn thiện thủ tục hành chính

Nếu đề xuất này được Chính phủ chấp thuận thì phương thức định giá đất mới này sẽ tạo nên sự đột phá. Điều này sẽ góp phần làm giảm thời gian làm các thủ tục hành chính xác định giá đất, thẩm định giá đất, tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự án theo các phương pháp định giá đất hiện nay từ trên dưới 3 năm (thậm chí lâu hơn) xuống chỉ còn khoảng 10-15 ngày làm việc.

Ông Lê Hoàng Châu, Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản TP.HCM (HoREA) nhận định, việc áp dụng "phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất" để xác định "giá đất cụ thể" sẽ giúp tăng cường trách nhiệm và tính chủ động của Hội đồng nhân dân, UBND cấp tỉnh. Đồng thời, các đơn vị liên quan vừa có căn cứ để định lượng, giúp đơn giản hóa, rút ngắn các thủ tục hành chính, giúp môi trường đầu tư thêm tính minh bạch. Bên cạnh đó, phương thức này cũng góp phần loại bỏ được cơ chế "xin - cho".

Đặc biệt, các nhà đầu tư có thể dự đoán được số tiền sử dụng đất, để ước lượng tổng tiền đầu tư. Từ đó, các chủ đầu tư có thể đánh giá mức độ khả thi và đưa ra quyết định đầu tư phù hợp.

Việc áp dụng 4 phương pháp định giá đất còn lại vẫn còn một số bất cập

Hiện nay, Chính phủ quy định năm phương pháp định giá đất, gồm hệ số điều chỉnh giá đất, so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập và thặng dư.

Ông Châu cho biết, việc áp dụng các phương pháp gồm so sánh trực tiếp, chiết trừ, thu nhập, nhất là thặng dư để tính tiền sử dụng đất, tiền thuê đất dự án bất động sản, dự án nhà ở thương mại rất khó bảo đảm thực hiện được nguyên tắc việc định giá đất phù hợp với giá đất phổ biến trên thị trường. Trong khi đó, giá trên thị trường luôn biến động và không thể định lượng được đâu là giá đất phù hợp

với giá đất phổ biến trên thị trường.

Hơn nữa, việc áp dụng 4 phương pháp định giá đất này, nhất là phương pháp thặng dư đã dẫn đến một số cán bộ bị vướng rủi ro pháp lý trong quá trình thi hành công vụ. Mặt khác, với tâm lý có thể bị vướng rủi ro pháp lý, các cán bộ có thể xuất hiện xu hướng định giá đất quá cao so với giá thị trường, làm tăng chi phí đầu tư dự án, giá bán nhà hoặc định giá đất, xác định giá khởi điểm đấu giá quá cao nên đấu giá không thành, không huy động được nguồn lực cho ngân sách nhà nước,...

Do đó, nếu kiến nghị của TP.HCM trong việc xây dựng hệ số điều chỉnh giá đất được cho phép, kỳ vọng có thể bảo vệ cán bộ công chức tránh được "rủi ro trong thi hành công vụ" khi thực hiện định giá đất, thẩm định giá đất.

Giá Vật Liệu Xây Dựng Tiếp Tục Tăng Cao, BĐS Nguy Cơ Tăng Giá

Công trình chưa kịp hoàn thành do dịch bệnh, nhiều chủ đầu tư phải "méo mặt" khi giá vật liệu xây dựng tiếp tục tăng cao. Dự báo, chi phí xây dựng tăng cao sẽ tạo gánh nặng lên giá nhà ở.

Giá vật liệu xây dựng tăng cao

Hơn một tháng kể từ ngày nới lỏng giãn cách tại TP.HCM, hoạt động mua bán các nguyên vật liệu phục vụ cho công trình xây dựng, đặc biệt là mặt hàng sắt, thép ở một số doanh nghiệp diễn ra trầm lắng. Nhiều khách hàng lưỡng lự khi giá các loại vật liệu xây dựng tăng cao, khiến lượng bán ra ở các cửa hàng này bị giảm mạnh.

Theo thống kê của Hiệp hội Nhà thầu xây dựng Việt Nam (VACC), từ ngày 25/10, giá xi măng tăng mạnh, trung bình từ 80.000 - 100.000 đồng/tấn.

Từ thời điểm đầu tháng 10, nhiều doanh nghiệp thép đã điều chỉnh mức tăng giá bán khoảng 17.000 - 192.000 đồng/kg. Đây không phải là lần đầu tiên thép điều chỉnh tăng giá. Từ đầu năm 2021, giá thép đã tăng chóng mặt so với năm 2020 và khiến các bộ ngành phải vào cuộc kiểm tra.

Trong một báo cáo của Bộ Xây dựng cho hay, chỉ số giá xây dựng trong 6 tháng đầu năm 2021 tăng 3,82% so với cùng kỳ năm 2021. Trong đó, tác động chính là do giá vật liệu xây dựng tăng cao so với cùng kỳ năm ngoái. Cụ thể, giá thép xây dựng tăng 30 - 40%, giá nhựa đường tăng 9 - 10%, giá xi măng tăng

3 - 5%,... Hiện nay, tình hình dịch bệnh diễn biến phức tạp tại Việt Nam và trên toàn thế giới. Trong khi đó, nguồn vật tư để sản xuất các mặt hàng nguyên vật liệu lại phải nhập khẩu dẫn đến nguy cơ thiếu hụt, tăng giá.

Nhiều chủ đầu tư lo ngại

Trước tình hình chi phí xây dựng tăng cao, nhiều chủ đầu tư lo ngại giá nhà ở sẽ tăng cao và ảnh hưởng đến tiến độ hoàn thành dự án.

Đại diện một doanh nghiệp trong lĩnh vực xây dựng chia sẻ, giá nguyên vật liệu tăng cao đã ảnh hưởng đến các hợp đồng xây dựng được ký kết trước đó. Việc giá vật liệu vượt ngân sách khiến nhiều nhà thầu không chỉ không có lợi nhuận, mà còn có thể bù lỗ. không chỉ riêng thép, giá các mặt hàng vật liệu xây dựng khác như xi măng, cát,... cũng tăng giá. Cùng với đó, tình trạng thiếu hụt nguồn cung cũng khiến các nhà thầu gặp áp lực lớn khi phải bảo đảm tiến độ công trình. Các chủ đầu tư cũng khó đồng ý giãn tiến độ thực hiện dự án hay điều chỉnh giá, vì họ bị ràng buộc bởi các hợp đồng mua bán đã ký với khách hàng.

Ở mặt khác, nhiều công trình cũng không thể thi công vì thiếu lực lượng lao động. Nhiều người lao động phải tạm nghỉ và trở về quê do

hoạt động giãn cách kéo dài trước đó. Hơn nữa, việc xét nghiệm thường xuyên cũng khiến các nhà thầu phải tiêu tốn nhiều hơn.

Nguy cơ giá nhà ở leo thang

Đối với doanh nghiệp ngành xây dựng, việc giá vật liệu xây dựng tăng, nhất là giá thép đã khiến chi phí xây dựng tăng vọt dẫn đến giảm lợi nhuận. Đối với các công trình thuộc các công ty làm hợp đồng với chủ đầu tư theo dạng khoán trọn gói thì sẽ tùy vào hợp đồng, chủ đầu tư sẽ phải chịu phần chi phí vật liệu tăng giá. Hơn nữa, việc tăng giá nguyên vật liệu cũng ép các chủ đầu tư phải tăng giá căn hộ bán ra.

Chuyên gia Ngô Quang Phúc chia sẻ, chi phí vật liệu đầu vào tăng sẽ dẫn đến chi phí xây dựng tăng, cấu thành giá bán. Với các dự án chưa công bố bán hàng, chưa khởi công xây dựng, các chủ đầu tư còn thời gian để điều chỉnh giá bán. Tuy nhiên, đối với những dự án đã khởi công và đang trong quá trình triển khai, các chủ đầu tư có thể buộc phải cắt giảm lợi nhuận để kéo khách hàng.

Hội Môi giới BĐS Việt Nam nhận định, giá vật liệu xây dựng tăng phi mã đã kéo theo giá căn hộ chung cư tăng 4 - 6%. Dự kiến, giá nhà ở sẽ còn tăng 10 - 15% trong thời gian tới.

Tăng Vốn FDI Trong 10 Tháng Đầu 2021, Việt Nam Vẫn Là Thị Trường Hấp Dẫn

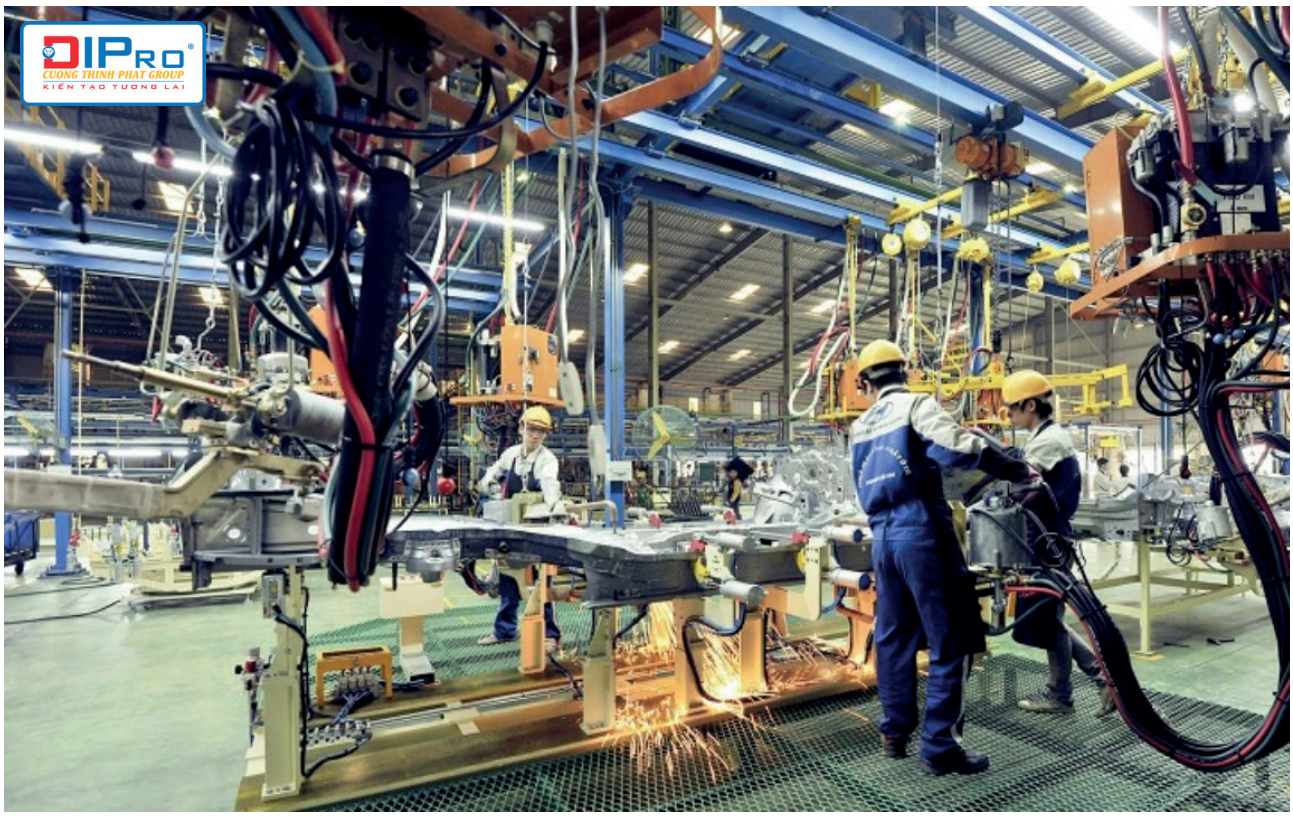
Theo số liệu của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bất động sản đã thu hút được 2,12 tỷ USD vốn FDI sau 10 tháng đầu năm 2021.

Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch và Đầu tư) cho biết, tính đến ngày 20/10/2021, tổng vốn đăng ký cấp mới, điều chỉnh và góp vốn, mua cổ phần, mua phần vốn góp của nhà đầu tư nước ngoài đạt 23,74 tỷ USD, tăng 1,1% so với cùng kỳ năm 2020. Tuy chỉ tăng nhẹ, so với năm ngoái. Song trước diễn biến phức tạp của dịch Covid-19, đây chính là tín hiệu tích cực cho thấy Việt Nam vẫn là thị trường tiềm năng và hấp dẫn của dòng vốn đầu tư nước ngoài.

BĐS đứng thứ 3 trong danh sách thu hút vốn FDI

Theo số liệu, có 1.375 dự án mới được cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư (giảm 34,5%); tổng vốn đăng ký đạt trên 13 tỷ USD (tăng 11,6% so với cùng kỳ). 776 lượt dự án đăng ký điều chỉnh vốn đầu tư (giảm 14,4%); tổng vốn đăng ký tăng thêm đạt trên 7,09 tỷ USD (tăng 24,2% so với cùng kỳ). 3.063 lượt góp vốn mua cổ phần (giảm 43,8%); tổng giá trị vốn góp đạt 3,63 tỷ USD (giảm 40,6% so với cùng kỳ).

Đối với lĩnh vực đầu tư, dòng vốn FDI đã rót vào 18/21 ngành kinh tế quốc dân. Trong đó, ngành công ng-hiệp chế biến, chế tạo dẫn đầu với tổng vốn đầu tư đạt 12,74 tỷ USD; chiếm 53,7%. Ở vị trí thứ hai là ngành sản xuất, phân phối điện với tổng vốn đầu tư 5,54 tỷ USD. Bất động sản đứng vị trí thứ ba với 2,12 tỷ USD.



Tính đến nay, đã có 97 quốc gia và vùng lãnh thổ đầu tư vào thị trường Việt Nam. Trong đó, vị trí dẫn đầu thuộc về Singapore với tổng vốn đầu tư đạt 6,77 tỷ USD. Tiếp đến là Hàn Quốc với 4,15 tỷ USD; chiếm 17,5% tổng vốn đầu tư; tăng 21,3% so với cùng kỳ. Thứ ba là Nhật Bản với tổng vốn đầu tư đăng ký gần 3,4 tỷ USD; tăng 89,9% so với cùng kỳ.

Long An dẫn đầu với tổng vốn đầu tư đăng ký 3,68 tỷ USD

Số liệu thống kê cho thấy, Long An đang dẫn đầu về việc thu hút nguồn vốn FDI. Theo đó, tổng vốn đầu tư đăng ký đạt 3,68 tỷ USD, chiếm 15,5% tổng vốn đầu tư đăng ký. Trong đó, dự án nổi bật là dự án Điện LNG Long An với 3,1 tỷ USD (chiếm tới 84,2% tổng vốn đầu tư của Long An).

TP.HCM đã trở lại vị trí thứ hai với trên 2,73 tỷ USD; chiếm 11,5% tổng vốn đầu tư. Hải Phòng đứng thứ ba với tổng vốn đăng ký 2,72 tỷ USD; chiếm gần 11,5% tổng vốn đầu tư.

Vốn đầu tư nước ngoài giải ngân đạt 15,15 tỷ USD

Trước tình hình vốn đăng ký đang có xu hướng tăng, thì vốn giải ngân lại có xu hướng ngược lại. Số liệu từ Cục Đầu tư nước ngoài cho biết, trong 10 tháng đầu năm 2021, vốn FDI giải ngân đạt 15,15 tỷ USD, giảm 4,1% so với cùng kỳ. Trong khi đó, thời điểm tháng 9, vốn đầu tư thực hiện chỉ giảm 3,5% so với cùng kỳ. Mức giảm này đã cao hơn so với cùng thời điểm này tháng 9.

Tuy nhiên, Cục Đầu tư nước ngoài cho hay, tình hình dịch bệnh đang từng bước được kiểm soát. Chính phủ và các cơ quan chức năng đã kịp thời đưa ra những giải pháp, chính sách nhằm tháo gỡ những vướng mắc cho doanh nghiệp. Đồng thời, việc ban hành các quy định, hướng dẫn cũng giúp các doanh nghiệp thích ứng với tình hình mới của đại dịch.

Trong bối cảnh đó, các doanh nghiệp đã dần khôi phục hoạt động sản xuất - kinh doanh. Dự kiến, vốn đầu tư thực hiện sẽ cải thiện hơn trong các tháng còn lại của năm 2021.

Thị Trường BĐS Có Thể Trải Qua 4 Giai Đoạn Phát Triển Cuối Năm 2021 - Đầu Năm 2022

Thị trường BĐS đang xuất hiện những dấu hiệu tích cực, quý 4 ghi nhận nhiều dự án mở bán mới. BĐS có thể trải qua 4 giai đoạn cuối 2021 - đầu 2022.

Bức tranh BĐS có hi vọng phục hồi vào thời điểm cuối năm 2021

Phó Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường BĐS (Bộ Xây dựng), ông Nguyễn Mạnh Khởi cho hay, dịch bệnh Covid-19 diễn biến phức tạp thời gian qua đã tác động tiêu cực lên nền kinh tế. Song BĐS vẫn có những dấu hiệu tích cực, nhất là trong giai đoạn 6 tháng đầu năm.

6 tháng đầu năm 2021 có tới 55 ngàn giao dịch

Ông Khởi chia sẻ, chỉ tính riêng 6 tháng đầu năm 2021 đã có đến 55 ngàn giao dịch BĐS. Trong khi đó, cả năm 2020 chỉ có 43 ngàn giao dịch. Dù dịch Covid-19 đã ảnh hưởng tiêu cực lên nền kinh tế, song thị trường nhà đất vẫn nhận được sự quan tâm rất lớn. Ba năm qua, giá BĐS tăng liên tục, trong đó phân khúc đất nền còn tăng "nóng" ở một số khu vực. Tuy nhiên, nguyên nhân của việc tăng "nóng" là do một số nhóm nhà môi giới, đầu cơ, kích cầu nên giá đã nhanh chóng tụt xuống.

Theo ông Khởi, thị trường BĐS đã xuất hiện những dấu hiệu tích cực để hồi phục. Tuy nhiên, ở khía cạnh khác, lĩnh vực này vẫn gặp một số vướng mắc về mặt pháp lý. Hiện, Bộ Xây dựng đang trong thời gian hình thành và hoàn thiện một số Nghị định về lĩnh vực BĐS để trình lên Chính phủ phê duyệt. Đồng thời, Bộ cũng đang đề xuất sửa đổi Luật Kinh doanh BĐS

nhằm hoàn thiện pháp luật, tháo gỡ khó khăn và tạo điều kiện thuận lợi trong hoạt động kinh doanh BĐS.

Quý 4/2021 được dự báo tăng trưởng phục hồi trở lại khoảng 4%

Tại một buổi tọa đàm mới đây, ông Phạm Lâm, Phó Chủ tịch Hội Môi giới BĐS Việt Nam cho hay, thời điểm khó khăn, không ít doanh nghiệp đã linh hoạt, ứng dụng công nghệ vào hoạt động giới thiệu dự án, thực hiện giao dịch mua bán.

Tính đến thời điểm này, nhiều khách hàng đã dần thích nghi và quay trở lại thị trường BĐS, tuy nhiên, cũng không ít người mua vẫn còn khá thận trọng. Song, BĐS lại dần có dấu hiệu khởi sắc. Thời gian tới, người mua sẽ tập trung vào thị trường có lợi thế mang tính ổn định.

Theo ông Lâm, đây là thời điểm tốt để người mua gia nhập thị trường nhà đất. Giai đoạn này, các chủ đầu tư đang đưa ra các chương trình về thanh toán thuận lợi, tài trợ lãi suất, thậm chí có chủ đầu tư đưa ra chính sách nhận nhà vào ở vẫn tiếp tục thanh toán. Bức tranh này đem lại kỳ vọng tín hiệu lạc quan từ nay đến cuối năm 2021.

TS Cấn Văn Lực, chuyên gia kinh tế ngân hàng cũng đưa ra cái nhìn lạc quan đối với sự hồi phục của thị trường BĐS. Bởi nền kinh tế được dự báo phục hồi khá nhanh, sẽ như lò xo bật trở lại. Dự kiến, quý 4/2021 sẽ tăng trưởng hồi phục trở lại khoảng 4%. Năm 2022 có khả năng tăng trưởng kinh tế có thể đạt khoảng 6,5 - 7%.

Thị trường BĐS có thể trải qua 4 giai đoạn phát triển

Tại hội thảo "Triển vọng thị trường BĐS sau dịch Covid-19", chuyên gia Nguyễn Thanh Quyền dự báo, tình hình thị trường cuối năm 2021, năm 2022 sẽ chia làm 4 giai đoạn. Cột mốc đầu tiên là từ ngày 1/10 đến 17/1 (tức 15 tháng Chạp âm lịch), tuy đây là mùa cao điểm bán hàng, nhưng sẽ là thời điểm tái khởi động chỉ với phép thử tăng trưởng nhẹ 5-10%. Cột mốc tiếp theo là từ ngày 18/1 đến 15/2, thị trường nhà đất sẽ trải qua thời gian chờ đợi do kỳ nghỉ Tết Nguyên Đán.

Ở cột mốc thứ ba, từ ngày 16/2 đến 31/3, giai đoạn này được dự đoán là thời kỳ tăng trưởng, với mức độ tăng nằm trong khoảng 10 - 15% khi nhiều khách hàng sẽ chốt chứng khoán có thể đổ vào BĐS.

Cột mốc thứ tư sẽ rơi vào khoảng quý 2/2022 và kéo dài khoảng 3 tháng. Thị trường lúc này có tâm thế giằng co, tăng nhẹ khoảng 5%. Đây là giai đoạn sẽ quyết định mức độ ấm lên của thị trường BĐS.

Ông Quyền chia sẻ thêm, thị trường ở cả 4 mốc thời gian đều có thể tập trung vào khu vực vùng ven, khi TP.HCM đang đối mặt với việc khan hiếm nguồn cung. Các nhà đầu tư không nên sử dụng đòn bẩy tài chính quá lớn để lướt sóng, cần ưu tiên tỷ lệ lấp đầy của BĐS. Ở các dự án vùng ven được đầu tư từ 3 năm trở lên, nếu đi được đường dài, lãi suất cộng gộp có thể đạt 20 - 30%.

Thị Trường BĐS 2022 Được Dự Báo Như Thế Nào?

Theo các chuyên gia, kịch bản chung của thị trường BĐS năm 2022 được dự báo thuận lợi hơn, nhưng phải phụ thuộc vào nhiều điều kiện, yếu tố và khó lường trước những diễn biến vĩ mô.

Dự báo tín hiệu lạc quan

Hiện nay, tỷ lệ tiêm chủng tại TP.HCM ngày càng cao, chương trình tiêm chủng cho trẻ em 12-17 tuổi cũng đang được đẩy mạnh. Cùng với đó, thuốc điều trị Covid sẽ giúp các bệnh nhân phục hồi nhanh chóng và giảm tỷ lệ tử vong. Đồng thời, Chính phủ đang đẩy mạnh các mục tiêu kinh tế - xã hội theo chiều hướng tích cực.

Theo chuyên gia BĐS Nguyễn Hương, bức tranh phát triển thị trường BĐS trong 2022 sẽ lạc quan hơn, nhưng vẫn phụ thuộc phần lớn vào vào động thái kích hoạt nền kinh tế trong tình huống tiếp tục sống chung an toàn với dịch bệnh.

Theo đó, các doanh nghiệp BĐS cần chuẩn bị những biện pháp ứng phó với tình hình dịch bệnh một cách chủ động, hạn chế tối đa việc đóng mở cửa hoạt động kinh tế đột ngột để tránh gây ra sự xáo trộn và tổn thất cho các bên.

Bà Hương nhấn mạnh, đầu tư công sẽ là yếu tố quan trọng để kích thích thị trường BĐS sôi động trong thời gian tới. Các doanh nghiệp ngoại sẽ hướng đến việc đầu tư trong tầm trung và dài hạn. Dòng vốn nước ngoài sẽ tìm đến các khu vực tiềm năng, nhất là các KĐT vệ tinh có hạ tầng kết nối giao thông thuận tiện.

Thị trường nhà đất 2022 sẽ diễn biến như thế nào?

Dự đoán về tình hình BĐS trong năm 2022, ông Nguyễn Hoàng, Giám đốc R&D DKRA Vietnam cho hay, thị trường sẽ phải phụ thuộc vào nhiều điều kiện, yếu tố và khó lường trước những diễn biến vĩ mô.

Ở thời điểm này, giả định rằng, dịch bệnh đang được kiểm soát tốt, các hoạt động kinh tế

- xã hội - du lịch sẽ từng bước phục hồi và chúng ta đang trong tâm thế sống chung với dịch. Năm 2022, dự báo GDP của Việt Nam có thể lên đến 6,5 - 7,5%. Lúc đó thị trường BĐS sẽ diễn biến theo hướng sau:

6 tháng đầu năm 2022, nguồn cung mới và sức mua được duy trì ổn định như Quý 4/2021. Thị trường có thể tăng nhẹ nhưng không quá mạnh mẽ.

Trong 6 tháng còn lại, thị trường sẽ sôi động hơn. Tuy nhiên, sẽ không xuất hiện những cơn sốt đất trong năm 2022. Theo quan sát, có thể thấy Nhà nước đang kiểm soát tốt những yếu tố gây sốt hoặc bong bóng BĐS như: Chính sách tài chính, kiềm chế lạm phát, lãi suất và giá trị đồng nội tệ ổn định trong mấy năm qua, kênh đầu tư thay thế BĐS cũng đa dạng hơn,...

Áp lực tăng giá BĐS sẽ rất lớn

Ông Hoàng đánh giá, bước sang 2022, thị trường BĐS sẽ đối mặt lớn với áp lực tăng giá BĐS. Từ Quý 1/2021, giá nhà đất sẽ bị ảnh hưởng bởi giá vật liệu xây dựng tăng cao, lạm phát. Đặc biệt, sang Quý 2/2021 khi nền kinh tế tăng trưởng mạnh trở lại, độ phủ vắc xin đạt 100% thì giá BĐS sẽ càng có đà tăng trưởng.

Khẩu vị người mua chú trọng hơn đến không gian sống

Ông Hoàng chia sẻ thêm, xu hướng chung thị trường nhà đất như khẩu vị mua BĐS, sản phẩm, vị trí, hình thức đầu tư,... cũng rất đáng chú ý.

Đối với loại hình sản phẩm, đất nền các tỉnh giáp ranh sẽ tiếp tục là phân khúc được ưa chuộng. Nhất là tại các địa phương có thông tin quy hoạch/ công trình hạ tầng giao thông hay pháp lý hoàn thiện.

Đối với chất lượng sản phẩm, người mua sẽ ngày càng quan tâm đến môi trường sống, chú trọng hơn yếu tố chăm sóc sức khỏe hậu Covid. Xu hướng áp dụng công nghệ trong giới thiệu và bán hàng trực tuyến tiếp tục phát triển.

Ông Hoàng nhấn mạnh "Với chỉ đạo của Chính phủ về phục hồi kinh tế sau đại dịch và với tiềm lực của thị trường BĐS, kịch bản bức tranh chung thị trường trong năm 2022 cũng được dự báo với những thuận lợi và thách thức đan xen nhau".

Loạt Chính Sách Hỗ Trợ Doanh Nghiệp Địa Ốc Sau Dịch Covid-19

Mới đây, UBND TP.HCM đã có kiến nghị Bộ Xây dựng, Chính phủ sửa đổi loạt chính sách hỗ trợ doanh nghiệp, người dân và cả thị trường BĐS.

Theo đó, UBND TP.HCM vừa có báo cáo Bộ Xây dựng các khó khăn, vướng mắc trong hoạt động đầu tư kinh doanh BĐS và đề xuất các giải pháp tháo gỡ khó khăn; sửa đổi các chính sách chồng chéo, phức tạp.

Hệ thống các quy định pháp luật còn bất cập

Theo UBND TP.HCM, trong quý 3/2021, thị trường BĐS tại địa phương đã có sự phát triển chậm hơn so với quý trước và cùng kỳ năm 2020. Tình hình dịch Covid diễn biến phức tạp đã khiến TP phải thực hiện giãn cách trong thời gian dài. Các giao dịch mua bán nhà đất cũng như tiến độ xây dựng các dự án đều phải tạm hoãn, do việc hạn chế đi lại.

Mặt khác, hiện hệ thống các quy định pháp luật còn bất cập, thiếu đồng bộ gây khó khăn trong việc ngăn chặn và đề xuất giải pháp xử lý những vi phạm trong hoạt động kinh doanh BĐS. Điều này có thể hình thành những điểm nóng phức tạp, cần có những chính sách hỗ trợ doanh nghiệp, tháo gỡ các vướng mắc về mặt pháp lý.

Những bất cập trong quy định pháp luật phải kể đến như trong luật Nhà ở 2005, Nghị định 90/2006/NĐ-CP đã tạo điều kiện và giao nhiều thẩm quyền cho chủ đầu tư như phê duyệt thiết kế kỹ thuật, miễn phép xây dựng khi đã được phê duyệt dự án, nghiệm thu hoàn thành công trình, huy động vốn,... mà không qua sự kiểm soát của cơ quan nhà nước.

Bên cạnh đó, không ít dự án vẫn chưa hoàn chỉnh thủ tục pháp lý, nhưng các chủ đầu tư đã tiến hành đặt cọc, giữ chỗ, hứa mua hứa bán,...

Đề xuất loạt chính sách hỗ trợ doanh nghiệp

Nhằm tạo điều kiện cho thị trường BĐS được phát triển lành mạnh, hiệu quả, UBND TP.HCM đã đề xuất loạt chính sách hỗ trợ doanh nghiệp và người dân.

Kiến nghị giãn thời gian nộp tiền sử dụng đất

Theo đó, UBND TP.HCM đã kiến nghị Bộ Xây dựng tổng hợp báo cáo, đề xuất Thủ tướng Chính phủ cho phép chậm nộp, giãn nộp tiền sử dụng đất; hỗ trợ, miễn, giảm thuế; xem xét điều chỉnh giảm lãi suất cho vay, giãn tiến độ trả lãi vay, trả nợ gốc hoặc kéo dài thời hạn cho vay để tháo gỡ khó khăn cho các doanh nghiệp địa ốc bị ảnh hưởng bởi dịch Covid-19.

Đồng thời, cho phép chủ đầu tư khi nhận chuyển nhượng dự án để đầu tư xây dựng và khai thác, không cần phải có chức năng kinh doanh BĐS đối với các công trình văn hóa, giáo dục, y tế và trung tâm thương mại.

Ngoài ra, ban hành quy định về thuế suất giao dịch BĐS và số lượng BĐS sở hữu để tạo động lực cho người dân khai báo đúng giá trị giao dịch, giao dịch chính thức, tăng nguồn thu từ giao dịch BĐS và đảm bảo kinh doanh BĐS minh bạch, lành mạnh.

Tháo gỡ các điểm nghẽn pháp lý

Bên cạnh những chính sách hỗ trợ doanh nghiệp được UBND TP đề xuất, ông Nguyễn Mạnh Khởi, Phó cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường BĐS (Bộ Xây dựng) cho biết, nhằm tháo gỡ các điểm nghẽn về pháp lý, nhiều chính sách đang được các cơ quan chức năng đẩy mạnh. Dự kiến, cuối năm 2021 sẽ có 2 văn bản pháp lý có thể được ban hành là nghị định quy định chi tiết luật Kinh doanh BĐS và nghị định về hệ thống thông tin thị trường BĐS.

Ngoài ra, một số điều khoản quy định trong luật Đất đai và luật Kinh doanh BĐS cũng đang được Bộ Xây dựng nghiên cứu và sẽ sửa đổi trong năm 2022. Dự báo, thị trường BĐS sẽ bùng nổ, khi nhiều chính sách hỗ trợ doanh nghiệp lẫn người dân được thực hiện. Đây sẽ là tín hiệu tốt cho cả người bán lẫn người mua khi hàng loạt nút thắt được gỡ bỏ, hàng trăm dự án ách tắc được cởi trói.

Bất Động Sản Chờ Đợi Những Thương Vụ M&A Lớn Kích Hoạt

Việc siết chặt hoạt động giãn cách xã hội thời gian qua đã khiến nhiều doanh nghiệp gặp khó khăn. Song, giới chuyên gia dự đoán, nhu cầu phát triển sẽ thúc đẩy các thương vụ M&A "nở rộ" thời gian tới.

Dịch Covid-19 lần thứ 4 kéo dài đã ảnh hưởng nặng nề lên nền kinh tế của TP.HCM và nhiều tỉnh phía Nam. Thị trường các ngành rơi vào trạng thái trấm lắng, trong đó bất động sản cũng không ngoại lệ. Tuy nhiên, trong nửa đầu năm 2021, một số thương vụ mua bán và sáp nhập (M&A) đình đám giữa các doanh nghiệp bất động sản, nhà đầu tư trong nước vẫn xuất hiện trên thị trường.

Dòng vốn ngoại chảy vào bất động sản tăng mạnh mẽ

Theo báo cáo thị trường bất động sản quý 3/2021 của Bộ Xây dựng, tổng vốn đăng ký cấp mới, điều chỉnh và góp vốn mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài vào ngành kinh doanh bất động sản cũng tăng dần từ 0,6 tỷ USD đến 1,78 tỷ USD (cuối 3/2021-9/2021).

Báo cáo của Savills Việt Nam cũng ghi nhận, quý 3/2021, các thương vụ M&A bất động sản cũng diễn ra sôi nổi so với thời gian trước. Trong đó, nổi bật là các giao dịch liên quan đến nhà ở.

Điều này cho thấy, các nhà đầu tư ngoại vẫn có cái nhìn "tích cực" đối với sự hồi phục của thị trường Việt Nam. Đồng thời, M&A còn giúp các dự án gặp khó khăn được "hồi sinh", cải thiện tình trạng khan hiếm nguồn cung,...

Chia sẻ với Nhadautu.vn, ông Nguyễn Hoàng, Giám đốc bộ phận R&D DKRA Việt Nam đã đưa ra một số giải thích việc các thương vụ M&A lại mang đến nhều lợi ích, nhất là thời điểm dịch Covid-19 diễn biến phức tạp.

Đầu tiên, doanh nghiệp sẽ ít phụ thuộc hơn vào hoạt đông vay vốn ngân hàng. Đồng thời, mỗi bên doanh nghiệp cũng tận dụng được lợi thế sẵn có như kinh nghiệm, thương hiệu, dòng vốn,...

Thứ hai, thị trường sẽ minh bạch hơn khi M&A luôn đòi hỏi tiêu chuẩn về pháp lý đối với dự án và doanh nghiệp.

Thứ ba, với mục tiêu đôi bên hợp tác cùng có lợi, mỗi doanh nghiệp sẽ giảm bớt thời gian và chi phí đầu tư dự án. Từ đó, phát triển quy mô doanh nghiệp lên tầm mới và mạnh hơn.

Chờ đợi các thương vụ M&A lớn được kích hoạt

Ông Hoàng cho biết, thời gian tới, nhiều thương vụ M&A sẽ được kích hoạt. Có rất nhiều lý do để giải thích cho điều này, nhưng tựu chung lại chính là nhu cầu phát triển đầu tư của doanh nghiệp sau dịch bệnh.

Mặt khác, quy hoạch và quỹ đất không dồi dào trong thời gian qua đã khiến cho các doanh nghiệp phải gia tăng hoạt động M&A. Ở những doanh nghiệp có quỹ đất, nhưng nguồn vốn hay năng lực phát triển dự án còn hạn chế, sẽ cần hợp tác để cùng nhau phát triển.

M&A bất động sản nở rộ

Ông Hoàng chia sẻ, các thương vụ M&A sẽ "nở rộ" ở 2 phân khúc là bất động sản và thương mại điện tử. Việc phát triển lĩnh vực thương mại điện tử, cũng kéo theo nhu cầu bất động sản kho bãi, logistics cùng phát triển.

Đối với khu vực, TP.HCM và các tỉnh vùng ven như Long An, Đồng Nai, Bình Dương luôn thu hút đầu tư ở phân khúc nhà ở như căn hộ, nhà gắn liền với đất,... Riêng Bà Rịa - Vũng Tàu, bên cạnh các dự án nhà ở, các dự án bất động sản biển vẫn là chủ đạo. Ở các tỉnh miền Trung, bên cạnh bất động sản nghỉ dưỡng, các thương vụ M&A liên quan đến phân khúc nhà ở cũng sẽ phát triển nhanh hơn trong thời gian tới.

Còn theo thống kê của CBRE, từ thời điểm bùng dịch đến nay, sự tăng trưởng mạnh của các công ty logistics về không gian lưu trữ, làm tăng nhu cầu tìm kiếm quỹ đất để phát triển cơ sở hạ tầng,... Nhu cầu thuê bất động sản công nghiệp chủ yếu đến từ các công ty thuộc các ngành sản xuất linh kiện điện tử, linh kiện ô tô, đóng gói và logistics. Dự đoán, đây sẽ là phân khúc "tâm điểm" trên thị trường.

Cường Thịnh Phát Group Chú Trọng Xây Dựng Không Gian Sống Lành Mạnh

Không chỉ đơn thuần là một ngôi nhà đáp ứng nhu cầu để ở, Cường Thịnh Phát Group còn chú trọng xây dựng không gian sống lành mạnh, bảo vệ sức khỏe cho các thành viên trong gia đình.

Dịch Covid-19 diễn biến phức tạp thời gian qua đã dần làm thay đổi các tiêu chí lựa chọn căn hộ của người mua. Trước nguy cơ lây nhiễm cao diễn ra ở những hẻm nhỏ với những ngôi nhà san sát nhau tại các khu vực trung tâm TP, người mua nhà ngày càng quan tâm đến sức khỏe và ưa chuộng những căn nhà sở hữu vị trí có không gian sống thoáng đãng, trong lành. Với nhu cầu đó, các tỉnh lân cận TP.HCM trở thành điểm đến lý tưởng cho người mua ở thực, lẫn nhà đầu tư.

Không gian sống thoáng đãng

Trong vòng 5-10 năm trở lại đây, xu hướng mua nhà tại các tỉnh vùng ven TP.HCM đã xuất hiện. Tình hình dịch Covid-19 đã khiến xu hướng này ngày càng "nở rộ", khi khách hàng ngày càng chú trọng các yếu tố chăm sóc sức khỏe. Cùng với đó, Chính phủ đang chú trọng các công trình hạ tầng giao thông mang tính kết nối vùng, khiến việc di chuyển giữa TP.HCM với các tỉnh thuộc khu vực kinh tế trọng điểm phía Nam không còn là vấn đề nan giải. Với quỹ đất rộng, mật độ dân số không dày đặc như tại TP.HCM, khu vực vùng ven phù hợp với các gia đình mong muốn có không gian sống thoáng đãng, trong lành cho các thành viên, cũng như mức tài chính không quá cao.

Trên thực tế, những năm gần đây, nhiều công ty đã thực hiện nhiều dự án BĐS tại các tỉnh như Bình Phước, Long An, Tây Ninh hay Bình Dương. Nắm bắt xu hướng đó, công ty Cường Thịnh Phát Group

đã triển khai nhiều dự án, trong đó nổi bật với Khu đô thị phức hợp TM - DV Phước Hòa Golden Land, Khu đô thị TM - DV Long An Golden Land, Tây Nam Center Golden Land,...

Hiện tại, các dự án đã được hoàn thiện 100% cơ sở hạ tầng gồm san lấp mặt bằng, quy hoạch đường nội khu, vỉa hè, lưới điện, đèn chiếu sáng, nguồn nước,... Với môi trường sống trong lành, công viên nội khu có mật độ phủ xanh lớn, đây sẽ là nơi giúp cư dân có không gian yên tĩnh nghỉ ngơi, tái tạo lại năng lượng sau ngày dài làm việc.

Căn hộ với đa tiện ích xung quanh

Bên cạnh không gian sống, vị trí các dự án thuộc Cường Thịnh Phát Group thường tọa lạc tại những khu vực giúp cư dân dễ dàng tiếp cận với mạng lưới tiện ích ngoại khu phát triển, nhiều công trình công cộng chất lượng đáp ứng mọi nhu cầu giáo dục, sức khỏe, mua sắm, giải trí vô cùng tiện lợi.

Với đa tiện ích xung quanh, cư dân có thể dễ dàng di chuyển đến chợ, trung tâm thương mại, trường học các cấp I-II-III, trường đại học hay bệnh viện, khu vui chơi, ngân hàng,...

Vị trí kết nối vùng

Cùng với đảm bảo chất lượng cuộc sống cho các cư dân của

Cường Thịnh Phát Group, các dự án còn được đặt tại những nơi thừa hưởng lợi thế kết nối vùng, tăng tiềm năng sinh lời cho người mua cũng như nhà đầu tư trong tương lai.

Trong đó, dự án Tây Nam Center Golden Land tọa lạc ngay trung tâm huyện Thủ Thừa. Bên cạnh môi trường sống yên bình, không khí trong lành khi mật độ phủ xanh lớn, không gian sống lý tưởng, dự án còn thừa hưởng lợi thế rất lớn từ làn sóng đầu tư xây dựng hạ tầng giao thông mạnh mẽ của tỉnh Long An. Các dự án giao thông huyết mạch phải kể đến trong thời gian tới như cao tốc TP.HCM - Trung lương, cao tốc Bến Lức - Long Thành, QL 1, QL N2, QL 50, đường Vành đai 4, đề án phát triển giao thông Đồng bằng sông Cửu Long của Bộ GTVT.

Không chỉ đơn giản là một công ty kinh doanh BĐS, Cường Thịnh Phát Group luôn phấn đấu để đem đến cho khách hàng một tổ ấm với không gian sống lý tưởng để chăm sóc sức khỏe cho các thành viên trong gia đình, phát triển tương lai cho con trẻ và thuận lợi di chuyển đến các khu vực trung tâm. Hơn nữa, với giá cả phải chăng và nhiều chính sách bán hàng hấp dẫn, các dự án của chúng tôi còn đem đến tiềm năng sinh lời cao trong tương lai cho khách hàng.

CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN

CƯỜNG THỊNH PHÁT

Địa chỉ: 604A Cộng Hòa, Phường 13, Quận Tân Bình, TP.HCM

Email: cuongthinhphatgroupinfo@gmail.com

Website: cuongthinhphatgroup.com