

BẢN TIN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN

CƯỜNG THỊNH PHÁT

THÁNG 5 - 2022



Vốn FDI tăng mạnh, Bình Phước tập trung đầu tư khu công nghiệp

Nhờ vị trí chiến lược, chính sách mời gọi đầu tư hấp dẫn, trong 2 năm trở lại đây, Bình Phước đang dần trở thành điểm sáng thu hút vốn FDI trong mắt doanh nghiệp.



Vốn FDI tăng mạnh

Thuộc vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, Bình Phước sở hữu vị trí chiến lược thuận lợi cho việc đầu tư sản xuất công nghiệp. Vì vậy, phát triển Bình Phước thành trung tâm công nghiệp hiện đại, thu hút mạnh dòng vốn nước ngoài là mục tiêu chiến lược của lãnh đạo tỉnh trong những năm gần đây.

UBND tỉnh Bình Phước cho biết, dù tác động bởi dịch Covid-19, thu hút vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (vốn FDI) trên địa bàn tỉnh năm 2021 vẫn tăng gấp 3 lần so với năm 2020. Cụ thể, năm 2021 tỉnh đã thu hút được 70 dự án đầu tư nước ngoài với số vốn 600 triệu USD, tăng gấp 2 lần về số dự án và 3 lần về số vốn so với năm 2020. Lũy kế đến nay, trên địa bàn tỉnh có 346 dự án FDI với tổng vốn đăng ký hơn 3,579 tỷ USD. Cùng với đó, trong năm 2021, tỉnh đã phê duyệt 100 dự án có vốn đầu tư trong nước với tổng vốn đăng ký hơn 10.000 tỷ đồng.

Phó bí thư Tỉnh ủy, Chủ tịch UBND tỉnh Bình Phước Trần Tuệ Hiền chia sẻ, để có được kết quả này, lãnh đạo tỉnh luôn coi

thành công của doanh nghiệp là thành công của tỉnh. “Với nền tảng 4 tốt hiện nay bao gồm hạ tầng tốt, nhân lực tốt, chính sách tốt, dịch vụ công tốt. Bình Phước luôn hoan nghênh, chào đón các nhà đầu tư đến tìm hiểu và đầu tư.”, bà Hiền cho hay.

Tăng diện tích khu công nghiệp đón dòng vốn FDI

Bà Hiền cho biết, việc đầu tư triển khai các khu công nghiệp Bình Phước với quy mô lớn đã góp phần thay đổi cơ cấu kinh tế, giải quyết việc làm cho nhiều lao động, đóng góp tích cực vào ngân sách.

Thông qua các khu công nghiệp, Bình Phước đã nhận được sự quan tâm của nhiều nhà đầu tư trong và ngoài nước. Tiêu biểu là khu công nghiệp Becamex - Bình Phước (Chơn Thành), sau 4 năm triển khai đã thu hút được 49 dự án với tổng số vốn đầu tư hơn 1 tỷ USD, trực tiếp đóng góp vào ngân sách hơn 1.700 tỷ đồng, giải quyết công ăn việc làm cho hơn 6.000 lao động. Do vậy, tỉnh sẽ chú trọng nâng cấp diện tích công nghiệp lên nhiều lần để tiếp thu hút nguồn vốn FDI.

Toàn tỉnh hiện có 13 khu công nghiệp với tổng diện tích 4.686ha, trong đó 11 khu công nghiệp đã được đầu tư hoàn chỉnh hạ tầng và đi vào hoạt động.

Tầm nhìn đến năm 2050, Bình Phước đề xuất quy hoạch 61 cụm công nghiệp

Giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, Bình Phước đề xuất quy hoạch 61 cụm công nghiệp với tổng diện tích 3.381 ha, tăng thêm 1.780 ha so với quy hoạch đã phê duyệt. Dự kiến, đến năm 2030, Bình Phước sẽ quy hoạch được khoảng 18.000

ha diện tích đất các khu công nghiệp. Nếu phát triển được theo kế hoạch, Bình Phước sẽ trở thành tỉnh công nghiệp có vị trí quan trọng đối với cả vùng Đông Nam Bộ.

Mới đây, trong chuyến thăm Bình Phước, Thủ tướng Phạm Minh Chính cũng yêu cầu tỉnh cần thúc đẩy nhanh hơn tỷ trọng công nghiệp, thương mại, dịch vụ trên nền tảng khoa học công nghệ và đổi mới sáng tạo. Đồng thời, tập trung thu hút vốn FDI vào các lĩnh vực phù hợp có tính liên kết cao, tham gia chuỗi giá trị toàn cầu.

Theo các chuyên gia, năm 2022 và thời gian tiếp theo, với

những tín hiệu tích cực, Bình Phước đang là địa phương giữ sức nóng bậc nhất toàn vùng kinh tế trọng điểm phía Nam. Với lợi thế lớn mặt bằng giá nhà đất còn rất thấp, biên độ tăng giá cao, thị trường này sẽ hấp dẫn nhà đầu tư đi trước đón “sóng”.



Thị trường đất nền dự báo tăng giá như thế nào?



Thị trường đất nền dự báo sẽ có sức hấp thụ tốt, bởi phù hợp với nhu cầu trú ẩn dòng tiền. Đồng thời, giá rao bán sẽ tiếp tục tăng, song lại không còn mạnh như giai đoạn trước.

Đất nền tăng “nhiệt” ở nhiều khu vực

Ông Võ Huỳnh Tuấn Kiệt, Giám đốc bộ phận tiếp thị nhà ở CBRE Việt Nam cho biết, giá BĐS, đặc biệt là giá đất nền đang tăng ở rất nhiều khu vực. Cụ thể, quý I/2022 ghi nhận tình trạng giá đất tăng đã xuất hiện và lan rộng lớn hơn so với giai đoạn 2018-2019. Hơn nữa, thời gian cuối năm 2021 - đầu 2022, cơn “sốt” đất đã xuất hiện trên diện rộng. Điển hình như tại khu vực phía Nam, “sốt” đất xuất hiện ở những vùng ven TP.HCM như Bình Dương, Đồng Nai. Sau đó, cơn “sốt” đã lan rộng sang các tỉnh Bình Phước, Tây Ninh,...

Thị trường đất nền ở những khu vực này diễn biến sôi động là do nhiều địa phương công bố kế hoạch triển khai các dự án cơ sở hạ tầng, quy hoạch, kế hoạch triển khai dự án. Giới đầu cơ đua nhau đổ xô vào những khu vực xuất hiện thông tin quy hoạch, “thổi” giá đất nền ở những khu vực này lên cao.

Ngay khi thông tin được công bố, thị trường đất nền địa phương này trở nên nhộn nhịp. Cụ thể, giá rao bán tại ven tuyến đường ĐT753 khu vực huyện Đồng Phú liên tục “nhảy múa”. Mỗi mét ngang đất mặt đường ĐT753, sâu khoảng 50 m được rao bán với

giá từ 250-300 triệu đồng, tùy vị trí, tăng 30-50% so với thời điểm trước đó 1 tuần.

Dòng tiền vẫn đổ vào BĐS

Hội môi giới bất động sản Việt Nam (VARs) cho biết, trong khi các ngành kinh doanh, dịch vụ nhìn chung gặp nhiều rủi ro, đặc biệt sau những sự kiện về bất ổn chính trị, BĐS Việt Nam vẫn là thị trường thu hút dòng tiền đáng kể. Theo ghi nhận, ngành BĐS đã vươn lên vị trí thứ 2 (năm 2021 - vị trí thứ 3) trong việc thu hút nguồn vốn nước ngoài, với gần 600 triệu USD.

Trong 3 tháng đầu năm, giới doanh nghiệp BĐS đã chi gần 1 tỷ USD để thuê mua các dự án, gần bằng con số ghi nhận được suốt cả năm 2017, 2018.

Quý 1 cũng chứng kiến tình trạng “sốt” đất tại nhiều địa phương. Trong đó, thị trường đất nền là nơi nhộn nhịp nhất. Theo VARS, giá BĐS liên tục tăng bất chấp Covid-19 do cơ sở hạ tầng Việt Nam đang ngày được hoàn thiện, nhất là tại các thành phố lớn như TP.HCM, Hà Nội và các tỉnh, thành phố lân cận.

Ngoài ra, đầu tư công được kỳ vọng sẽ là động lực thúc đẩy kinh tế nói chung, thị trường BĐS nói riêng. Theo báo cáo, riêng Bộ GTVT trong quý 1/2022 đã giải ngân gần 7.500 tỷ đồng cho các dự án hạ tầng quan trọng trên cả nước. Dự kiến bộ này sẽ giải ngân khoảng 50.300 tỷ đồng trong 2022. Đồng thời, gói hỗ trợ gần 350.000 tỷ đồng trong đó gần 114.000 tỷ đồng dành cho các dự án hạ tầng, 110.000 tỷ đồng dành cho các chính sách ưu đãi các doanh nghiệp. Điều này sẽ là động lực để nền kinh tế sớm hồi phục.

Thị trường đất nền dự báo tiếp tục tăng giá bán

Trong 4 tháng đầu năm, giá đất tăng cũng như sốt đất xảy ra diện rộng so với thời gian trước đây. Các địa phương xảy ra sốt đất như Bình Dương, Đồng Nai, Bình Phước, Tây Ninh, Hà Tĩnh, Hà Nội, TP.HCM và cả các khu vực lân cận.



VARs đánh giá, thị trường BĐS vẫn có những trụ cột tăng trưởng trong năm 2022 nhờ những yếu tố lợi thế của BĐS Việt Nam vẫn đang giữ nguyên trong dài hạn. Dòng tiền đầu tư thế giới năm 2022, Việt Nam là một điểm đến hứa hẹn, khi các thị trường xung quanh nóng lên hoặc bất ổn chính trị. Bên cạnh đó, gói kích thích đang trông đợi được tung ra. Chính sách tín dụng có điều chỉnh.

Dự đoán, thị trường đất nền, nhà ở,... sẽ tăng nguồn cung mới so với 2021. Đất nền vẫn sẽ có sức hấp thụ tốt, do phù hợp hơn với nhu cầu tài sản trú ẩn, tương ứng là giá sẽ tiếp tục tăng, tuy có thể không còn mạnh như giai đoạn trước.

“Giá căn hộ bình dân và có thể cả trung cấp sẽ tăng chậm hơn, để duy trì lượng hấp thụ. BĐS nghỉ dưỡng và du lịch sẽ là điểm sáng hấp dẫn đầu tư của năm 2022, với vai trò tiên phong trong thúc đẩy đô thị hóa”, cơ quan này dự báo.



Khung giá đất là gì? Có khác biệt so với bảng giá đất và giá đất cụ thể?

Khung giá đất, bảng giá đất, giá đất cụ thể do Nhà nước quy định để làm căn cứ xác định nghĩa vụ của người sử dụng đất với Nhà nước. Vậy cụ thể, khung giá đất là gì và mỗi loại được áp dụng như thế nào?

Khung giá đất là gì?

Căn cứ quy định tại Điều 113 Luật đất đai, khung giá đất là một phạm vi giá được giới hạn bởi mức giá tối thiểu và mức giá tối đa của một đơn vị đất trong một vùng kinh tế của nhóm đất nông nghiệp và nhóm đất phi nông nghiệp.

Đây là quy định chung nhất về giá trị quyền sử dụng đất do Chính phủ ban hành định kỳ 05 năm một lần, mang tính chất là bộ phận chính nhất để từ đó Ủy ban nhân dân các cấp xây dựng Bảng giá cụ thể cho từng khu vực.

Khi có sự biến động giá trên thị trường bất động sản tăng từ 20% trở lên so với mức giá tối đa hoặc giảm từ 20% trở lên so với giá tối thiểu trong khung giá đất trong khoảng thời gian từ 180 ngày trở lên thì Chính phủ tiến hành điều chỉnh khung giá.



Làm thế nào để phân biệt khung giá đất, bảng giá đất và giá đất cụ thể?

Giá đất cụ thể là giá trị của quyền sử dụng đất tính trên một đơn vị diện tích đất. UBND cấp tỉnh quyết định áp dụng giá đất cụ thể đối với một hoặc một số thửa đất trong các trường hợp nhất định.

Bảng giá đất là tập hợp các mức giá đất cho mỗi loại đất do UBND cấp tỉnh ban hành trên cơ sở phương pháp xác định giá đất và khung giá các loại đất.

Khung giá đất là các quy định của Chính phủ xác định giá đất từ tối thiểu đến tối đa cho từng loại đất.

Dưới đây là sự khác nhau cơ bản giữa ba loại giá này, được căn cứ theo Điều 114 Luật Đất đai năm 2013.

Về cơ quan ban hành

- Bảng giá đất: UBND cấp tỉnh ban hành sau khi được HĐND cùng cấp thông qua.
- Giá đất cụ thể: UBND cấp tỉnh.
- Khung giá đất: Chính phủ



Về thời hạn ban hành

- Bảng giá đất: Được xây dựng định kỳ 05 năm một lần và công bố công khai vào ngày 01 tháng 01 của năm đầu kỳ.

- Giá đất cụ thể: Không ấn định kỳ hạn mà theo từng trường hợp áp dụng.

- Khung giá đất: Xây dựng định kỳ 05 năm một lần đối với từng loại đất và theo từng vùng.

Trường hợp áp dụng

Đối với bảng giá đất

- Tính thuế sử dụng đất.
- Tính phí, lệ phí trong quản lý và sử dụng đất đai.
- Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại trong quản lý và sử dụng đất đai.
- Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

- Tính giá trị quyền sử dụng đất để trả cho người tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước đối với trường hợp đất trả lại là đất Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

- Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của cá nhân, hộ gia đình đối với phần diện tích trong hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, đất nông nghiệp sang đất ở đối với phần diện tích trong hạn mức giao đất ở cho cá nhân, hộ gia đình.

Đối với khung giá đất

Được sử dụng làm căn cứ để UBND cấp tỉnh quy định bảng giá đất tại địa phương.

Đối với giá đất cụ thể

- Tính tiền bồi thường đất cho người sử dụng đất khi Nhà nước thu hồi đất theo quy định hiện hành.

- Tính tiền thuê đất trong trường hợp Nhà nước cho thuê đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

- Tính giá khởi điểm để đấu giá quyền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, cho thuê đất thu tiền một lần cho cả thời gian thuê.

- Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất không thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất; công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với tổ chức mà phải nộp tiền sử dụng đất.

- Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất của cá nhân, hộ gia đình đối với phần diện tích đất ở vượt hạn mức (cấp Sổ đỏ vượt hạn mức); cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất phi nông nghiệp không phải là đất ở, đất nông nghiệp sang đất ở đối với phần diện tích vượt hạn mức giao đất ở cho cá nhân, hộ gia đình.

- Tính tiền thuê đất đối với đất nông nghiệp vượt hạn mức giao đất, vượt hạn mức nhận chuyển quyền sử dụng đất nông nghiệp của cá nhân, hộ gia đình.



BĐS Bình Phước tiếp tục tạo “sóng”?

BĐS Bình Phước liên tục thiết lập mặt bằng giá mới khi các nhà đầu tư, chuyên gia, công nhân đến làm việc tại các khu công nghiệp tiếp tục đổ mạnh về đây.

Xu hướng tìm kiếm BĐS vùng ven tiếp tục phát triển

Ông Võ Huỳnh Tuấn Kiệt, Giám đốc bộ phận tiếp thị nhà ở CBRE Việt Nam cho biết, giá BĐS, thời gian qua, đã tăng mạnh ở nhiều tỉnh thành. Những cơn “sốt đất” không còn diễn ra cục bộ mà lan rộng lớn hơn so với giai đoạn 2018-2019. Đơn cử như tại khu vực phía Nam, cơn “sốt” không chỉ diễn ra ở khu vực vùng ven TP.HCM như Đồng Nai, Bình

Dương,... mà nó còn lan rộng, khiến giá BĐS Bình Phước, Tây Ninh,... cũng tăng theo.

Nguyên nhân dẫn đến tình trạng này là do nhiều địa phương công bố kế hoạch triển khai các dự án cơ sở hạ tầng, quy hoạch, kế hoạch triển khai dự án. Giới đầu cơ đua nhau đổ xô vào những khu vực xuất hiện thông tin quy hoạch, “thổi” giá đất ở những khu vực này lên cao.

Nhận định về thị trường thời gian tới, ông Kiệt chia sẻ, 2022 là năm bản lề khi tình dịch bệnh được kiểm soát, các nhà đầu tư cũng không còn quá e ngại và quan tâm nhiều hơn đến nhà đất. Nguồn cung sẽ phục hồi, chủ đầu tư sẽ triển

khai các dự án được thuận lợi hơn tạo đà tăng mới cho giai đoạn tiếp theo. Xu hướng tìm kiếm BĐS vùng ven sẽ phát triển mạnh trong thời gian tới.

Bổ sung thêm, chuyên gia Phan Công Chánh đánh giá, bên cạnh các phân khúc đầu tư truyền thống, còn xuất hiện xu hướng đầu tư mới. Năm 2022, xu hướng nhà đầu tư tìm kiếm ngôi nhà thứ 2, 3 rất rõ nét. BĐS nghỉ dưỡng, sinh thái sẽ phát triển mạnh trong thời gian tới.

BĐS Bình Phước - Điểm sáng thị trường phía Nam

Trong 2 năm gần đây, Bình Phước được ví như “hoa nở muộn” khi ghi nhận những bứt

phá mạnh mẽ. Sở hữu lợi thế về quỹ đất rộng, giá mềm, hạ tầng đồng bộ thì sự góp mặt của các nhà đầu lớn trong lĩnh vực công nghiệp đã thu hút lượng lớn nhà đầu tư đổ về, đẩy giá đất quanh khu vực liên tục tăng mạnh.

Giá nhà đất tăng mạnh

Một vị chuyên gia chia sẻ, tính từ đầu năm 2022 đến nay, thị trường BĐS Bình Phước ghi nhận sự sôi động trở lại sau thời gian dài cách vì Covid-19, đặc biệt là ở phân khúc đất nền đã được quy hoạch và cấp phép xây dựng. Các khu vực ghi nhận giá bán tăng mạnh điển hình như: Đồng Xoài, Chơn Thành, Đồng Phú...

Trong vòng 3 năm qua, giá đất tại địa phương này đã tăng mạnh trung bình trên dưới 20%/năm, tùy theo khu vực khác nhau. Điển hình như khu vực Chơn Thành, những năm 2018-2019, mức giá đất chỉ từ 2,5-3 triệu đồng/m² thì nay tăng lên từ 5-6 triệu đồng/m². Hay ở Đồng Phú, thời điểm trước đất có giá 4-5 triệu đồng/m² thì nay không có giá dưới 10 triệu đồng/m².

Đại diện một sàn giao dịch cũng cho biết, nhìn chung, BĐS Bình Phước tăng đều ở các phân khúc. Thậm chí, có những khu vực có giá tăng nóng gấp 2-3 lần chỉ trong vòng 1 tuần. Một số dự án có giá đất tăng 20-30% trong vòng 1 tháng. Khách hàng bắt đầu tìm hiểu nhiều hơn về thị



trường Bình Phước, lượng tìm kiếm có dấu hiệu tăng rõ rệt.

Các chuyên gia cho rằng, những năm gần đây, bên cạnh việc dồn lực đầu tư cơ sở hạ tầng, Bình Phước cũng nhắm đến mục tiêu mở rộng mạng lưới khu công nghiệp. Một khi công nghiệp phát triển, nhu cầu ở thật của người lao động nhập cư cũng sẽ phát sinh, nguồn cầu BĐS trở nên dồi dào hơn. Đây chính là động lực thúc đẩy thị trường BĐS Bình Phước nhộn nhịp.

Lợi thế phát triển bền vững

“Nắm trong tay” nhiều nhiều lợi thế bền vững về phát triển công nghiệp, sở hữu quỹ đất rộng, Bình Phước đang là “điểm sáng” đầu tư tại thị trường phía Nam. Thời gian gần đây, nhiều “ông lớn” đã đổ bộ về nơi đây để tìm hiểu cơ hội đầu tư, phát triển nhiều dự án tầm cỡ. Sự xuất hiện của các tập đoàn lớn như Vingroup, Đất Xanh, Becamex... và các nhà đầu tư uy tín trên thế giới như C.P. Thái Lan; Hayat Thổ Nhĩ Kỳ;

Sung Ju - Samsung, Japfa... đã tác động mạnh mẽ đến xu hướng mua nhà của giới đầu tư cũng như thu hút đối tượng khách hàng là chuyên gia tại các khu công nghiệp, người mua ở thực.

Cùng với đó, xu hướng tìm kiếm BĐS Bình Phước của các nhà đầu tư cũng là hệ quả tất yếu của sự khan hiếm quỹ đất ở những thành phố lớn như TP.HCM, Bình Dương, Đồng Nai, Long An...

Các chuyên gia đánh giá, so với các khu vực phát triển công nghiệp khác, thì Bình Phước đang có mức giá bình quân ở các khu công nghiệp vẫn còn khiêm tốn, còn dư địa tăng giá tốt. Khoảng 10 năm trước, Bình Dương đang ở xuất phát điểm thấp hơn Bình Phước hiện nay nhưng hiện đã đứng thứ 3 cả nước về thu hút vốn FDI. Với những điều kiện tương tự và xu hướng phát triển mạnh BĐS công nghiệp, Bình Phước đang mở đầu chu kỳ phát triển đột phá.

Đầu tư đất nền cho tỷ suất lợi nhuận cao nhất trên thị trường?



Đầu tư đất nền vẫn “sáng cửa”

Một chuyên gia chia sẻ, đất nền được dự báo sẽ tiếp tục là điểm sáng đầu tư trong 3-5 năm tới. Điều này là bởi “thời gian sản xuất” của đất nền phân lô chính quy tỷ lệ 1/500, đất phân lô của người dân ngấn, nên tỷ suất lợi nhuận mà nhà đầu tư thu về cao hơn hẳn so với các phân khúc khác như chung cư và BĐS nghỉ dưỡng.

Đầu tư đất nền tiếp tục là xu hướng trong 3-5 năm tới, bởi “thời gian sản xuất” của đất nền phân lô chính quy 1/500 ngấn, nên tỷ suất nhà đầu tư thu lợi sẽ cao hơn.

Giá đất nền liên tục “nóng”

Trong quý 1/2022, thị trường BĐS đã có những dấu hiệu hồi phục tích cực. Bộ Xây dựng cho biết, trong quý 1/2022, tổng lượng giao dịch BĐS là 20.325 giao dịch, nguồn cung có 10.357 căn nhà ở đủ điều kiện đưa vào giao dịch. Qua đánh giá, khả năng hấp thụ của thị trường trong quý này đã tốt hơn. Cụ thể, tỷ lệ hấp thụ đối với căn hộ chung cư bình dân là 100%; căn hộ chung cư trung cấp là 80-90%; căn hộ cao cấp là 30-50%. Đối với nhà ở riêng lẻ, tỷ lệ hấp thụ đạt khoảng 90%.

Báo cáo cũng cho thấy, giá nhà ở riêng lẻ, đất nền có biên độ tăng cao hơn so với căn hộ chung cư (bình quân tăng khoảng 5-10% so với quý trước). Sang cuối tháng 3/2022 tại một số địa phương, các vùng ven Hà Nội, TP.HCM, tại các tỉnh Thái Bình, Lâm Đồng, Khánh Hoà, Đà Nẵng, Đồng Nai..., có hiện tượng giá và lượng giao dịch đất nền tăng nhanh. Một số nơi, mức giá tăng 15-20% so với cuối năm 2021.

Vị chuyên gia này cho hay, thời gian để thực hiện một dự án chung cư hay BĐS nghỉ dưỡng thường mất 5-10 năm và có thể lâu hơn nếu trục trặc. Trong khi đó, các dự án phân lô bán nền lại có thể “ra lò” trong vài tháng. Ngay cả khi có chính sách siết chặt phân lô bán nền, thì thời gian thực hiện vẫn ngắn hơn so với dự án chung cư.

Thêm vào đó, nguồn cung đất nền cũng dồi dào hơn và nhu cầu ở phân khúc này cũng lớn hơn, trong khi nguồn cung chung cư đang ách tắc vì pháp lý và khả năng đáp ứng quá nhỏ so với nhu cầu thực.

Về cơ bản, đầu tư đất nền thường hấp dẫn hơn so với các phân khúc khác. Bởi tỷ suất lợi nhuận cao hơn, thời gian

thực hiện dự án ngắn. Trong khi phân khúc chung cư có sóng tăng giá chậm và ngắt quãng, thì sóng tăng giá đất nền thường diễn biến tăng liên tục theo năm, thậm chí tăng theo điều chỉnh giá đất của địa phương. Các nhà đầu tư tham gia thị trường đất nền có thể chốt lời trong vòng 2-3 năm.

Thị trường BĐS trong thời gian tới được dự báo như thế nào?

Đánh giá về triển vọng thị trường trong thời gian tới, các

chuyên gia cho biết, nhu cầu về BĐS ở Việt Nam vẫn còn rất cao. Hiện nay, tỷ lệ đô thị hoá của Việt Nam loanh quanh 40%, nhưng các nước phát triển 70%, thậm chí còn hơn, người dân sống ở đô thị chiếm 70-80% dân số. Việt Nam đến năm 2050 mà phát triển lên 60-70% thì ta có khoảng 60-70 chục triệu dân sống ở đô thị, nhu cầu nhà ở là rất lớn. Dù trong ngắn hạn, trung hạn hay dài hạn, thị trường vẫn có tiềm lực phát triển tốt.

Đối với hoạt động đầu tư, một chuyên gia chia sẻ, nếu đầu tư

đất nền trong khoảng 2 tỷ, nhà đầu tư có thể dùng đòn bẩy tài chính khoảng 70%, cộng với vốn sẵn có thì hoàn toàn có thể tham gia “cuộc chơi”. Hiện tượng chạy đua mua đất diễn ra trên thực tế là do nhà đầu tư dùng đòn bẩy tài chính, nhất là các nhà đầu tư chuyên nghiệp có kiến thức. Với nguồn vốn trong tay 10 tỷ đồng, cộng với đòn bẩy tài chính, họ có thể đầu tư danh mục 50 tỷ đồng và có thể thu lợi nhuận hàng chục tỷ đồng hoặc hơn trong vòng vài năm.



BDS Đồng Xoài thu hút nhà đầu tư nhờ những lợi thế nào?



Thuộc vùng kinh tế trọng điểm, giá mềm, quỹ đất còn nhiều,... là những ưu điểm thu hút giới đầu tư đến với thị trường BDS Đồng Xoài.

Chú trọng phát triển hạ tầng giao thông

Được xem là “cửa ngõ” phía Bắc TP.HCM, Đồng Xoài sở hữu các tuyến giao thông huyết mạch giúp lưu thông dễ dàng đến tỉnh Đông Nam Bộ và nước bạn Campuchia. Sau gần 5 năm chuyển từ thị xã lên thành phố, Đồng Xoài đã có nhiều thay đổi về kinh tế, hạ tầng, tốc độ đô thị hóa.

Trong những năm qua, để thu hút các nhà đầu tư và phát triển công nghiệp đến với thị trường BDS Đồng Xoài, địa phương có các tuyến giao thông huyết mạch kết nối với TP HCM, Tây Nguyên, các tỉnh Đông

Nam Bộ và cả Campuchia như tuyến QL14, đường ĐT741, ĐT.753...

Bên cạnh đó còn có đường sắt Chơn Thành - Đăk Nông, Chơn Thành - Lộc Ninh; đường tạo lực Tân Uyên - Phú Giáo - Đồng Xoài. Đặc biệt, tuyến cao tốc TP.HCM - Thủ Dầu Một - Đồng Phú - Đồng Xoài giúp kết nối xuyên suốt với vùng kinh tế trọng điểm phía Nam.

Đây là những lợi thế giúp địa phương tăng cường thu hút đầu tư, tạo động lực giúp nền kinh tế tăng trưởng nhanh chóng, thúc đẩy phát triển xã hội.

BDS Đồng Xoài lạc quan về nhu cầu ở thực

Giữ vị trí là đầu tàu trong “tam giác vàng” công nghiệp Đồng Xoài - Đồng Phú - Phú Giáo, thành phố Đồng Xoài sẽ là vùng kinh tế trọng điểm thu hút đầu tư với nhiều lợi thế vượt trội

Sau gần 5 năm chuyển từ thị xã lên thành phố, Đồng Xoài đã thay đổi thần tốc từ kinh tế, hạ tầng, đô thị hóa đến thu hút vốn đầu tư nước ngoài. Là địa phương dẫn đầu trong việc thu hút nguồn vốn FDI và sự tập trung của hàng loạt khu công nghiệp, các nhà máy sản xuất lớn trên địa bàn đã thu hút



một lượng lớn người lao động là các chuyên gia, kỹ sư đến sinh sống và làm việc, mở ra cơ hội lớn cho thị trường BĐS Đồng Xoài.

Hiện nay, thành phố Đồng Xoài đang có 4 KCN lớn với hơn 70.000 lao động đã thu hút nhiều doanh nghiệp trong và ngoài nước. Các KCN Đồng Xoài I và Đồng Xoài II đều đạt tỷ lệ lấp đầy hơn 90%.

Với lợi thế, địa phương này trở thành một thị trường “màu mỡ” bởi nhu cầu ở thực ngày càng cao. Cùng với dòng dịch chuyển nguồn nhân lực đến các KCN, lượng người nhập cư đến nơi đây ngày càng cao.

Lợi thế về giá - thoải mái thu hút đầu tư

Các chuyên gia chia sẻ, thị trường BĐS Bình Phước nói chung và BĐS Đồng Xoài nói riêng đang sở hữu tiềm lực tăng giá mạnh mẽ. Bởi hiện nay, quỹ đất ở các tỉnh lân cận như Đồng Nai, Bình Dương hay TP.HCM đều ngày càng hạn hẹp. Hơn nữa, khi thành lập 3 thành phố gồm Thủ Dầu Một, Thuận An và Dĩ An buộc Bình Dương phải tập trung phát triển thương mại, dịch vụ, logistic, hạn chế quỹ đất xây dựng KCN quy mô lớn, dồn hoạt động sản xuất công nghiệp về giáp với Bình Phước.

Theo ghi nhận, trong giai đoạn đầu năm 2022, các khu vực vệ tinh TP.HCM đều thiết lập mặt bằng giá mới. Điển hình, tại Thủ Dầu Một, Thuận An và Dĩ An, giá đất bình quân ở mức 40-45 triệu đồng/m²,

Nhơn Trạch đã chạm ngưỡng 50 triệu đồng/m².

Với sự tăng giá “chóng mặt” của các khu vực lân cận, BĐS Đồng Xoài có lợi thế rất lớn khi mặt bằng giá rất hấp dẫn, chỉ chưa đến một nửa so với Thuận An hay Dĩ An, Thủ Dầu Một. Điều này cộng với sự phát triển nhanh chóng của hệ thống hạ tầng, sẽ tạo ra biên độ tăng giá lớn làm cho nhà đầu tư chú trọng đầu tư.

Siết vay tín dụng, giá BĐS “quay đầu”?

Ngân hàng siết cho vay BĐS là một động thái cần thiết để kiểm soát thị trường đang “quá nóng”. Tuy nhiên, đây không phải là gọng kìm hữu hiệu giúp giảm giá BĐS.

Giá BĐS tăng liên tiếp

Theo báo cáo của Bộ Xây dựng, trong quý 1/2022, thị trường nhà đất ghi nhận giá giao dịch BĐS bình quân toàn thị trường luôn trong xu hướng tăng.

Cụ thể, tại Hà Nội, giá căn hộ chung cư tăng 1,53%, nhà ở riêng lẻ tăng 2,24%, đất nền cho xây dựng nhà ở tăng 2,85%. Trong khi đó tại TP.HCM, con số tỷ lệ cũng tăng lần lượt là 2,48% với giá căn hộ chung cư, nhà riêng lẻ tăng 2% và đất nền đất hơn 3,6%.

Cũng theo báo cáo này, mặc dù giá BĐS có xu hướng đi lên thì nguồn cung lại theo chiều ngược lại. Trong quý 1, số lượng dự án nhà ở thương mại được cấp phép mới chỉ bằng 41%, trong đó, số căn hộ của các dự án chỉ bằng khoảng 49% so với cùng kỳ năm 2021.

Các chuyên gia cho rằng, việc nguồn cung nhỏ giọt là yếu tố quan trọng khiến giá đất tăng chóng mặt. Đồng thời, doanh nghiệp cũng khó giảm giá bán



khi chi phí đầu vào tăng cao. Giá đất hiện nay đã tăng gấp đôi, vật liệu xây dựng tăng mạnh, bên cạnh đó là những khó khăn về thủ tục, pháp lý, tiền sử dụng đất “nhiều khê” khiến dự án kéo dài...

Làm gì để tăng cung?

Nguyên thứ trưởng Bộ TN&MT - ông Đặng Hùng Võ chia sẻ, việc ngân hàng siết cho vay BĐS là một trong những giải pháp để kiểm soát thị trường nhà đất theo hướng lành mạnh hơn. Tuy nhiên, đây không phải là nguyên nhân chính để giúp giảm giá BĐS. Ngược lại, nếu siết tín dụng không chọn lọc sẽ tác động tiêu cực đến thị trường BĐS.

Theo ông Võ, với những dự án không đảm bảo an toàn thì nên siết tín dụng. Còn những chủ đầu tư uy tín, những dự án có khả năng hoàn thành trong thời gian ngắn và đảm bảo 100% khả năng cung cấp cho nguồn cung mới cho thị trường thì cho vay để tăng cung.

Đồng quan điểm, một chuyên gia chia sẻ, TP.HCM hiện nay có gần cả trăm dự án bị tắc nghẽn do ảnh hưởng của việc rà soát pháp lý mấy năm qua. Nếu chính quyền nhanh chóng giải quyết các thủ tục, pháp lý để giải phóng số lượng dự án này sẽ bổ sung nguồn cung lớn cho thị trường.

Còn đối với giải pháp ngân hàng siết cho vay BĐS, chuyên gia này cho rằng, về mặt tích cực, nó sẽ hạn chế được tình trạng

đầu cơ, lướt sóng BĐS. Từ nay đến cuối năm, nguồn cung sơ cấp có thể hạn chế, nguồn cung thứ cấp có thể tăng lên do tình trạng đầu cơ được cải thiện. Tuy nhiên, giá BĐS có thể không tăng lên, chứ không giảm.

Khởi thông nguồn vốn bằng cách nào?

Ông Nguyễn Quốc Hùng, Tổng thư ký Hiệp hội Ngân hàng Việt Nam cho rằng, việc hoàn thiện chính sách tín dụng để

đảm bảo nguồn vốn cho BĐS bền vững là điều cần thiết. Trong đó, cần phân biệt rõ hơn BĐS phục vụ nhu cầu thiết yếu và không thiết yếu để ưu tiên tập trung nguồn vốn, tránh phát triển quá nóng, gây bong bóng thị trường.

Đồng thời, phát triển thị trường tài chính theo hướng hài hòa giữa thị trường tiền tệ và thị trường vốn. Đẩy mạnh phát triển thị trường vốn tạo điều kiện cho doanh nghiệp BĐS huy động nguồn vốn dài hạn.

Với đặc thù thị trường BĐS liên quan tới nhiều thị trường khác, để thị trường này phát triển lành mạnh, bền vững cần có sự phối hợp chỉ đạo thống nhất của các bộ, ngành liên quan từ quản lý thị trường nhà ở, đầu tư, xây dựng, nguyên vật liệu... và từ phía các doanh nghiệp kinh doanh BĐS; xây dựng hệ sinh thái BĐS hướng tới phát triển kinh tế tuần hoàn.

Quốc lộ 13 mở rộng: Lực đẩy cho thị trường BĐS Bình Dương



Quốc lộ 13 là tuyến giao thông huyết mạch nối TP.HCM - Bình Dương. Việc nâng cấp, mở rộng tuyến đường này còn tạo đà cho sự phát triển của thị trường BĐS.

Đi qua địa bàn tỉnh Bình Dương dài hơn 60km, tuyến đường này được đặt tên là “Đại lộ Bình Dương”. Đây là con đường quan trọng bậc nhất cho sự phát triển của Bình Dương và Bình Phước, đồng thời kết nối các tỉnh Tây Nguyên với TP.HCM.



Quốc lộ 13 - tuyến đường huyết mạch TP.HCM và Bình Dương

Dự án nâng cấp, mở rộng Quốc lộ 13 đoạn giáp ranh TP.HCM đến TP. Thủ Dầu Một (dài 12,6 km) vừa được UBND tỉnh Bình Dương và chủ đầu tư - Tổng công ty Becamex IDC khởi công cuối tháng 4/2022. Ban đầu, tuyến đường này được mở rộng từ TP.HCM tới Khu công nghiệp VSIP 1, sau đó tiếp tục mở rộng tới Khu công nghiệp Mỹ Phước, Bàu Bàng... và hiện nay đã được nối liên thông qua Bình Phước, tới biên giới.

Theo đó, tuyến đường sẽ được mở rộng thêm 2 làn xe về bên phải, hướng từ TP.HCM đi Bình Dương, đạt quy mô 8 làn xe, nền đường rộng 40,5 m. Dự án có tổng mức đầu tư 1.367 tỷ đồng, được triển khai theo hình thức BOT. Ngoài ra, dọc tuyến này sẽ có thêm các

dự án xây cầu vượt, hầm chui tại các nút giao thông lớn.

Trong khi Bình Dương đã khởi động nâng cấp Quốc lộ 13, thì TP.HCM dường như vẫn chưa có giải pháp để gỡ “nút cổ chai” ở cửa ngõ hướng từ Tây Nguyên - TP.HCM. Tại giờ cao điểm, đoạn từ ngã tư Bình Phước đến chân cầu Bình Triệu luôn xảy ra tình trạng quá tải.

Ông Trần Quang Lâm, Giám đốc Sở GTVT TP.HCM cho biết, Dự án nâng cấp, mở rộng Quốc lộ 13, đoạn qua TP.HCM là dự án mang tính chất liên kết vùng, thuộc nhóm ưu tiên. Tuy nhiên, hiện nay, loại hình đầu tư theo hình thức BOT không còn phù hợp. Bởi dự án nằm trên tuyến đường cũ, chi phí giải phóng mặt bằng rất lớn. Do đó, TP.HCM sẽ nghiên cứu thực hiện bằng vốn đầu tư công từ nay đến 2030.

Sức bật mới

Đánh giá tầm quan trọng của việc nâng cấp, mở rộng Quốc lộ 13, Chủ tịch UBND tỉnh Bình Dương, Võ Văn Minh cho biết, dự án hạ tầng giao thông này có ý nghĩa rất quan trọng, tiếp tục tạo ra “bộ khung kỹ thuật” để phát triển kinh tế - xã hội của tỉnh. Đáp ứng hai mục tiêu lớn là giải tỏa áp lực giao thông trên tuyến và chuẩn bị cho phát triển đô thị. Dự án góp phần xây dựng Bình Dương trở thành đô thị văn minh, hiện đại của Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam, có sức lan tỏa lớn, tác động mạnh đến các tỉnh lân cận và vùng xung quanh. Do đó, trong chiến lược phát triển của tỉnh đặc biệt chú trọng đầu tư để phát huy lợi thế của trục đường này.

Dự kiến đến năm 2025, tầm nhìn đến năm 2030, có đến 17 công trình đi qua đoạn Quốc lộ 13. Bên cạnh đó còn có các tuyến đường sắt đô thị số 2, 3, 5, 8; công trình trung chuyển

được bố trí tại khu vực Lotte Mart và hơn 10 tuyến xe bus đô thị kết hợp xe bus nhanh...

“Phát huy thế mạnh về cơ sở hạ tầng, đặc biệt là nâng cấp, mở rộng dự án này sẽ mở rộng không gian phát triển kinh tế - xã hội, phục vụ tốt hơn cho các nhà đầu tư, tạo môi trường phát triển bền vững để xây dựng Bình Dương theo hướng đô thị thông minh, văn minh, hiện đại, một đô thị năng động của Vùng kinh tế trọng điểm phía Nam” - Chủ tịch UBND tỉnh nhấn mạnh.

Tạo lực đẩy cho thị trường Bình Dương

Các chuyên gia chia sẻ, tuyến đường này được mở rộng tới đâu, sẽ tạo ra sức bật mới tới đó. Bởi hàng loạt khu công nghiệp, đô thị, dịch vụ chạy dọc tuyến đường này sẽ xuất hiện.

Theo khảo sát của Báo Đầu tư, các dự án dọc trục Quốc lộ 13 hiện có giá khoảng 40 - 50 triệu đồng/m². Dự báo, mức giá này còn tiếp tục tăng khi Dự án hạ tầng giao thông này được đẩy mạnh triển khai và hoàn thành.

Dự báo về thị trường BĐS Bình Dương trong thời gian tới, một chuyên nhân mạnh, TP. Dĩ An và TP.Thuận An tới đây sẽ là đầu tàu và đón lượng lớn người lao động tại các khu công nghiệp cùng cư dân từ TP.HCM, bởi số lượng người dân TP.HCM có tâm lý muốn giãn ra ngoại thành và các đô thị vệ tinh rất lớn. Nếu “nút cổ chai” trên Quốc lộ 13, đoạn qua TP.HCM được tháo gỡ, các dự án bất động sản trong khu vực sẽ được khơi thông điểm nghẽn, thị trường sẽ có thêm sức bật mới.

Giấy phép xây dựng tạm thời là gì?



Trong nhiều loại giấy phép xây dựng khác nhau, giấy phép xây dựng tạm thời dù không được pháp luật xây quy định cụ thể nhưng lại được ứng dụng phổ biến. Vậy đó là gì?

Giấy phép xây dựng gồm bao nhiêu loại?

Theo Khoản 30 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi 2020, giấy phép xây dựng là văn bản pháp lý được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư. Theo đó, loại giấy này có 04 loại:

- Giấy phép xây dựng mới: Đây là văn bản để xây dựng công trình, nhà ở mới thuộc trường hợp không được miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại Khoản 2 Điều 89 Luật Xây dựng 2014 được sửa đổi,

bổ sung bởi Khoản 30 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi 2020.

- Giấy phép sửa chữa, cải tạo: Là văn bản để sửa chữa, cải tạo công trình, nhà ở.

- Giấy phép di dời công trình: Là văn bản để di dời công trình.

- Giấy phép xây dựng có thời hạn: Là giấy phép do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp cho chủ đầu tư xây dựng công trình, nhà ở sử dụng trong thời hạn nhất định.

Giấy phép xây dựng tạm thời là gì?

Có thể hiểu, giấy phép xây dựng tạm thời là cách gọi khác của giấy phép xây dựng có thời hạn. Hiểu đơn giản,

đây chính là giấy phép cấp cho chủ đầu tư, hộ gia đình, cá nhân xây dựng công trình, nhà ở trong một thời hạn nhất định theo kế hoạch thực hiện quy hoạch xây dựng.

Điều kiện được cấp giấy phép xây dựng tạm thời

Muốn được cấp loại giấy phép này, cần đáp ứng đủ các điều kiện theo quy định tại Khoản 33 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi 2020. Cụ thể như sau:

Điều kiện chung

Thuộc khu vực có quy hoạch phân khu xây dựng, quy hoạch phân khu xây dựng chức năng hoặc phân khu xây dựng chi tiết, quy hoạch chi tiết xây dựng khu vực năng đã được phê duyệt, công bố bởi cơ quan Nhà nước có thẩm



quyền nhưng chưa thực hiện và chưa có quyết định thu hồi đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Phù hợp với quy mô công trình do UBND cấp tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định với từng khu vực và thời hạn tồn tại công trình phù hợp với kế hoạch thực hiện quy hoạch phân khu xây dựng, quy hoạch phân khu xây dựng khu chức năng, quy hoạch chi tiết, quy hoạch chi tiết xây dựng khu chức năng đã được phê duyệt bởi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền.

Phù hợp với mục đích sử dụng đất ghi trên Giấy tờ chứng minh quyền sử dụng đất.

Chủ đầu tư cam kết phá dỡ công trình khi đến hạn ghi trong giấy phép xây dựng tạm thời và khi cơ quan Nhà nước có thẩm quyền có quyết định thu hồi đất. Trong trường hợp chủ đầu tư không tự phá dỡ thì bị cưỡng chế và sẽ phải chịu mọi chi phí liên quan đến việc phá dỡ.

Trong trường hợp quy hoạch xây dựng chưa được triển khai khi quá thời hạn ghi trên giấy phép thì chủ đầu tư tiếp tục được phép sử dụng công trình cho đến khi cơ quan Nhà nước có quyết định thu hồi đất. Việc hỗ trợ khi phá dỡ được thực hiện theo quy định của pháp luật.

Điều kiện riêng

Với nhà ở riêng lẻ

Đảm bảo an toàn cho công trình, công trình lân cận cũng như yêu cầu về bảo vệ môi trường, phòng, chống cháy, nổ, bảo đảm an toàn hạ tầng kỹ thuật, hành lang bảo vệ công trình đê điều, thủy lợi, giao thông, năng lượng, di tích lịch sử - văn hóa, di sản văn hóa, đảm bảo khoảng cách an toàn đến công trình dễ cháy, nổ, độc hại và các công trình quan trọng phục vụ an ninh, quốc phòng.

Thiết kế xây dựng được thực hiện theo quy định tại Khoản 7, Điều 79, Luật Xây dựng 2014.

Có hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng tạm thời theo quy định của pháp luật.

Với công trình xây dựng không phải là nhà ở riêng lẻ

Đảm bảo an toàn cho công trình, công trình lân cận và yêu cầu về bảo vệ môi trường, phòng, chống cháy, nổ, bảo đảm khoảng cách an toàn đến các công trình dễ cháy, nổ, độc hại cũng như các công trình phục vụ quốc phòng, an ninh, đảm bảo an toàn hạ tầng kỹ thuật, hành lang bảo vệ công trình thủy lợi, đê điều, giao thông, năng lượng, di tích lịch sử - văn hóa, di sản văn hóa.

Thiết kế xây dựng công trình đã được thẩm định, phê duyệt theo quy định tại Khoản 24, Điều 1, Luật Xây dựng sửa đổi 2020.





Đầu tư đất nền còn “hốt bạc” khi thị trường siết chặt?

Được đánh giá là phân khúc có biên độ sinh lời tốt, song, thị trường đang được điều chỉnh theo hướng siết chặt, nhà đầu tư đất nền cần thận trọng trước khi xuống tiền.

Theo Bộ Xây dựng, những tháng đầu năm 2022, đất nền và nhà ở riêng lẻ là hai phân khúc có biên độ tăng giá cao hơn so với căn hộ chung cư, với bình quân 5 - 10% mỗi quý. Đất nền tại nhiều khu vực có hiện tượng giá và lượng giao dịch tăng nhanh, dù biên độ tăng thấp hơn so với cùng kỳ 2021.

Tiếp tục nắm giữ “ngôi vương”

Với kinh nghiệm lâu năm, một nhà đầu tư chia sẻ, về cơ bản, đầu tư đất nền thường hấp dẫn hơn. Điều này là do tỷ suất lợi nhuận cao hơn, nhịp sóng tăng giá ngắn hơn rất nhiều so với các loại hình khác. Hơn nữa, nhà đầu tư thường có thể chốt lời sau 2 - 3 năm.

Nhà đầu tư này cho biết, thời gian qua, khó để phủ nhận rằng, thị trường BĐS nói chung, thị trường đất nền nói riêng đang có sự suy giảm về mức thanh khoản. Tuy nhiên, có rất nhiều nhà đầu tư cá

nhân lẫn “cá mập” vẫn đang tranh thủ gom đất tại các khu vực còn biên độ tăng giá cao. Điều khác biệt trong thời điểm này là người tham gia là những người có dòng vốn mạnh, xác định đầu tư lâu dài thay vì “lướt sóng” hay sử dụng đòn bẩy tài chính.

Ở góc nhìn dài hạn, ông Trịnh Nguyên Tuấn Anh, chuyên gia của Hội Môi giới BĐS Việt Nam (VARs) cho hay, trong vòng 3 - 5 năm tới, đầu tư đất nền tiếp tục là xu hướng chủ đạo bởi thời gian hoàn thiện dự án đất nền phân lô chính quy tỷ lệ 1/500, hay đất phân lô của người dân ngắn.

Chính vì thời gian hoàn thiện ngắn hoặc đã có sẵn nên tỷ suất lợi nhuận mà nhà đầu tư có thể thu về cao hơn hẳn so với các phân khúc khác như chung cư hay BĐS nghỉ dưỡng (những loại hình thường mất 5 - 10 năm để hoàn thiện, thậm chí có thể lâu hơn nếu có vướng mắc về vốn hoặc pháp lý).

Nên đầu tư đất nền như thế nào?

Dù vẫn duy trì được sức hút và được đánh giá cao về khả năng sinh lời, tuy nhiên, khi thị trường bị siết chặt với những động thái “phanh” tín dụng của hàng loạt ngân

hàng, các nhà đầu tư, đặc biệt là những tay ngang mới tham gia cần thận trọng hơn để tránh bị “chôn vốn” do mua dễ, bán khó.

Một chuyên gia nhận định, thị trường BĐS, trong đó có thị trường đất nền đang ở đỉnh của một chu kỳ tăng giá. Giá đất đã được đẩy lên cao, cơ bản F0 đã xuống tiền, hàng động chưa đẩy được đi, nên đành ngâm ngùi chờ chu kỳ sau.

“Cùng với đó là các chính sách quản lý, thắt chặt của cơ quan chức năng, động lực tăng giá của đất nền vẫn còn nhưng sẽ khó có thể bùng nổ như 2 năm vừa qua. Trong thời gian tới,

chỉ một số khu vực, vị trí được đầu tư mạnh về hạ tầng mới có cơ hội nổi sóng. Còn lại sẽ cần thời gian” - Vị chuyên gia này nhấn mạnh.

Do đó, những nhà đầu tư đất nền thời điểm này nên tránh mua đất theo thông tin quy hoạch vì giá cao, lãi thấp và chậm. Nếu quyết định đổ tiền vào các khu có quy hoạch thì nên tính toán kỹ, chọn lựa vị trí có triển vọng cao, thanh khoản nhanh. Hơn nữa, để tránh bị chôn vốn, nhà đầu tư phải có kiến thức, hiểu biết về pháp lý, tránh mua đất rừng, nông nghiệp vì đây là loại đất sẽ siết chặt kiểm soát trong thời gian tới.



“Bắt mạch” thị trường nhà đất, tìm cơ hội đầu tư

Chuyên gia cho rằng, trước hành động siết tín dụng của ngân hàng, thị trường nhà đất sẽ nhanh chóng nguội, nhưng về dài hạn vẫn có cơ hội cho đầu tư.

Lượng giao dịch đất nền tăng nhanh trong quý 1/2022

Bắt chấp dịch Covid-19, những năm qua, giá đất nền, nhà ở tại nhiều địa phương đều trở nên sốt nóng. Có thể thấy, thời gian qua dòng tiền chảy vào địa ốc ngày càng nhiều, nhưng chủ yếu là đầu tư và đầu cơ còn người mua ở thực không có quá nhiều.

Theo công bố của Bộ Xây dựng, thị trường nhà đất trong quý 1/2022, nhiều địa phương đã có giá và lượng giao dịch đất nền tăng nhanh trong quý vừa qua. Đáng chú ý, trong quý có 153.537 giao dịch đất nền thành công, tổng lượng giao dịch bằng khoảng 242% so với quý IV/2021. Cụ thể, miền Bắc có 20.726 giao dịch, miền Trung có 42.722 giao dịch và miền Nam có 90.089 giao dịch.

Theo nhận định của Bộ Xây dựng, nhìn chung, so với quý trước, giá đất nền và nhà ở riêng lẻ có biên độ tăng cao hơn so với căn hộ chung cư,

bình quân tăng khoảng 5 - 10%. Một số nơi mức giá tăng 15 - 20% so với cuối năm 2021, tương tự thời điểm cuối quý 1, đầu quý 2/2021, tuy nhiên mức độ lan rộng và biên độ tăng giá thấp hơn.

Ngân hàng siết chặt tín dụng BĐS

Thực tế, một số nhà đầu cơ còn sử dụng đòn bẩy tài chính để “lướt sóng” kiếm lợi nhuận. Trước thực trạng này, Ngân hàng Nhà nước đã có công văn gửi các tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng yêu cầu triển khai, thực hiện nghiêm một số vấn đề để đảm bảo an toàn hoạt động cho thị trường, trong đó có thị trường nhà đất. Đặc biệt yêu cầu thực hiện kiểm soát các khoản cấp tín dụng với lĩnh vực rủi ro như đầu tư, kinh doanh BĐS, chứng khoán, trái phiếu doanh nghiệp... Ngay sau đó, lần lượt một số ngân hàng cùng thông báo dừng cho vay BĐS.

Trước đó, tháng 5/2021, Ngân hàng Nhà nước cũng đã yêu cầu các nhà băng thận trọng cấp tín dụng tại các địa bàn đang có sốt đất, các dự án tiềm ẩn mức độ rủi ro cao. Vào thời điểm tháng 4/2021, Thủ tướng Phạm Minh Chính cũng yêu cầu Ngân hàng Nhà nước quản lý đảm bảo dòng vốn vào tín dụng phục vụ nhu cầu tiêu dùng BĐS thực sự của người dân, tránh đầu cơ.





Thị trường nhà đất hạ nhiệt

Ông Đinh Minh Tuấn, CEO của Batdongsan.com.vn, phụ trách thị trường phía Nam chia sẻ, việc siết tín dụng vào BĐS tác động mạnh đến thị trường. Đây là chính sách kịp thời để hạ nhiệt nhanh cả nguồn cung và cầu, giúp thị trường cân bằng hơn.

Ông Tuấn phân tích, thị trường hiện nay đang xuất hiện sự lệch pha cung - cầu. Trong khi người mua nhà ở thực khó tiếp cận được sản phẩm phù hợp, các nhà đầu cơ lại mua BĐS với mục đích đầu tư. Việc siết chặt tín dụng BĐS sẽ giúp nhu cầu mua giảm xuống, đặc biệt là nhóm đầu cơ.

Chuyên gia kinh tế Huỳnh Phước Nghĩa chia sẻ, từ nay đến cuối năm 2022, dòng tiền vào BĐS sẽ tiếp tục gặp khó.

“Thị trường BĐS đang khá khắc nghiệt. Các nhà đầu tư cá nhân, nhà đầu tư thứ cấp - những người có ảnh hưởng rất lớn đến thanh khoản thị trường đang phải chịu áp lực về tín dụng. Một số doanh nghiệp thì đang bị kiểm tra, nhất là những chủ đầu tư liên quan đến việc huy động trái phiếu, huy động nguồn vốn. Do đó, việc đầu tư cũng bị trì trệ”, ông Nghĩa cho biết.

Tín hiệu lạc quan

Đánh giá về triển vọng thị trường nhà đất thời gian tới, ông Huỳnh Phước Nghĩa cho hay, có nhiều cơ sở để tiếp tục có góc nhìn lạc quan với thị trường. Kèm theo việc siết tín dụng thì Chính phủ đang có những giải pháp chuẩn bị cho nguồn cung, hạ tầng, quy hoạch và chiến lược phát triển những đô thị mới. Bên cạnh đó là những dự án trọng điểm như sân bay Long Thành,

cao tốc Bắc - Nam hay những dự án khu công nghiệp với mô hình mới...

“Những điểm nhấn vĩ mô đó sẽ là động lực để chúng ta lạc quan vào thị trường BĐS trong dài hạn. Nếu nhìn thấy mặt tích cực này, các nhà đầu tư có thể suy nghĩ về việc tái đầu tư, xem xét lại danh mục của mình”, chuyên gia nhấn mạnh nhà đầu tư cần chấp nhận sự khắc nghiệt trong ngắn hạn và nhìn vào sự lạc quan của thị trường dài hạn”, ông Nghĩa nói.

Theo giới chuyên gia, trong thời điểm nhiều loạn thông tin như hiện nay, phần lớn mọi người trở nên thận trọng hơn khi đầu tư để tránh những rủi ro không đáng có. Các nhà đầu tư nên xem xét xuống tiền với những sản phẩm thật sự chất lượng, mang lại giá trị thực và có tầm nhìn trung, dài hạn thay vì “lướt sóng” ngắn hạn.

Đầu tư hơn 3.000 tỷ đồng nâng cấp đường sắt Bắc – Nam



Hơn 3.000 tỷ đồng nâng cấp đường sắt Bắc - Nam là tổng mức đầu tư Ban Quản lý dự án đường sắt vừa trình Bộ GTVT thẩm định và phê duyệt.

Trình Bộ GTVT phê duyệt dự án đường sắt Bắc - Nam

Mới đây, lãnh đạo Ban Quản lý dự án Đường sắt cho hay, đơn vị vừa trình Bộ GTVT thẩm định và phê duyệt Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng Dự án cải tạo, nâng cấp đoạn Hà Nội - Vinh, đoạn Vinh - Nha Trang và đoạn Nha Trang - Sài Gòn trên tuyến đường sắt Hà Nội - TP. HCM với tổng mức đầu tư hơn 3.000 tỷ đồng.

Cụ thể, dự án cải tạo, nâng cấp đoạn Hà Nội - Vinh có tổng mức đầu tư dự kiến hơn 854 tỷ đồng, dự án cải tạo, nâng cấp đoạn Vinh - Nha Trang có tổng mức đầu tư dự kiến hơn 1.190 tỷ đồng. Trong khi đó, dự án cải tạo, nâng cấp đoạn Nha Trang - Sài Gòn có tổng mức đầu tư hơn 1.000 tỷ đồng.

Dự án cải tạo, nâng cấp đoạn Hà Nội - Vinh

Dự án đường sắt Bắc - Nam, đoạn Hà Nội - Vinh sẽ qua địa phận các tỉnh, thành phố: Hà Nội, Hà Nam, Nam Định, Ninh Bình, Thanh Hóa, Nghệ An. Nguồn vốn đầu tư sử dụng ngân sách nhà nước trong kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2021-2025.

Thời gian dự kiến thực hiện dự án trong 3 năm, giai đoạn 2022-2025.

Phạm vi thực hiện dự án thuộc đoạn đường sắt Hà Nội - Vinh, tuyến đường sắt Hà Nội - TP.HCM, có điểm đầu tại ga Hà Nội (Km000+000), điểm cuối tại ga Vinh (Km319+202), với tổng chiều dài khoảng 319km.

Về quy mô, thực hiện cải tạo, nâng cấp đoạn thuộc dự án đường sắt Bắc - Nam khổ 1.000mm với các hạng mục: Cải tạo, nâng cấp cầu yếu; cải tạo kiến trúc tầng trên một số đoạn; một số hạng mục công trình bảo đảm khai thác đồng bộ (cống thoát nước ...); xử lý điểm giao cắt giữa đường bộ và đường sắt.

Về công trình cầu, dự án này sẽ thực hiện cải tạo, nâng cấp 10 cầu yếu; công trình tuyến: Cải tạo, nâng cấp kiến trúc tầng trên (thay ray, tà vẹt, đá ba lát...) 8 đoạn, chiều dài khoảng 24km. Cùng với đó, xây dựng cầu đường bộ trên Quốc lộ 45 vượt đường sắt tại vị trí đường ngang tại km187+950.

Riêng phần thông tin, tín hiệu, trên nền tảng hệ thống thông tin, tín hiệu đang khai thác, sẽ tiến hành cải tạo đồng bộ hệ thống phù hợp với phương án cải tạo của các công trình: Tuyến, cầu đường sắt, cầu đường bộ trong dự án.

Dự án cải tạo, nâng cấp đoạn Vinh - Nha Trang

Tuyến đường sắt có điểm đầu tại ga Vinh, điểm cuối tại ga Nha Trang với tổng chiều dài khoảng 996km. Phạm vi đầu tư không bao gồm các hạng mục thuộc dự án gia cố các hầm yếu kết hợp mở mới các ga và cải tạo kiến trúc tầng trên đoạn Vinh - Nha Trang, tuyến đường sắt Hà Nội - TP.HCM tại Quyết định số 2877/QĐ-BGTVT ngày 28/12/2018 của Bộ GTVT, sử dụng vốn trung hạn 2016 - 2020 (thuộc gói 7.000 tỷ đồng).

Theo đó, dự án thuộc tuyến đường sắt Bắc - Nam này sẽ cải tạo, nâng cấp 15 cầu yếu; nâng cấp kiến trúc tầng trên (thay ray, tà vẹt, đá ba lát...) 6 đoạn, tổng chiều dài hơn 57km; sửa chữa nền đường yếu 2 đoạn, chiều dài khoảng 2,9km. Cùng với đó,



sẽ sửa chữa, cải tạo 4 ga hành khách gồm Đồng Lê, Đồng Hà, Huế, Nha Trang; 4 ga hàng hóa gồm Hương Phố, Kim Liên, Quảng Ngãi, Diêu Trì.

Trên nền tảng hệ thống thông tin, tín hiệu đang khai thác, dự án sẽ tiến hành cải tạo đồng bộ hệ thống thông tin, tín hiệu phù hợp với phương án cải tạo của các công trình.

Dự án cải tạo, nâng cấp đoạn Nha Trang - Sài Gòn

Theo Ban Quản lý dự án đường sắt, tuyến đường sắt này có giá trị tổng mức đầu tư dự kiến hơn 1.098 tỷ đồng; nguồn vốn đầu tư sử dụng ngân sách nhà nước trong kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2021-2025. Thời gian dự kiến thực hiện dự án trong 3 năm, giai đoạn 2022-2025.

Phạm vi thực hiện dự án đường sắt Bắc - Nam thuộc đoạn đường sắt Nha Trang - Sài Gòn, tuyến đường sắt Hà Nội - TP.HCM, có điểm đầu tại

ga Nha Trang (Km1314+930), điểm cuối tại ga Sài Gòn (Km1726+200) với tổng chiều dài khoảng 411km.

Về quy mô, dự án thực hiện cải tạo, nâng cấp đường sắt quốc gia khổ 1.000mm với các hạng mục: Cải tạo, nâng cấp cầu yếu; cải tạo kiến trúc tầng trên và một số hạng mục công trình đồng bộ (cống thoát nước...); cải tạo, nâng cấp một số ga hành khách và hàng hóa.

Cụ thể, về công trình cầu: Cải tạo, nâng cấp 5 cầu yếu. Công trình tuyến: Cải tạo, nâng cấp kiến trúc tầng trên (thay ray, tà vẹt, đá ba lát...) 9 đoạn, tổng chiều dài hơn 87km.

Cùng với đó sửa chữa, cải tạo ga Sóng Thần (ga hàng); Xây dựng mới, kết hợp cải tạo đường ga và công trình đồng bộ của ga Dĩ An. Tận dụng vật tư thay ra từ chính tuyến để cải tạo, sửa chữa đường ga, ghi, kiến trúc tầng trên một số ga trong phạm vi các khu gian cải tạo, nâng cấp kiến trúc tầng trên.



CÔNG TY CỔ PHẦN TẬP ĐOÀN BẤT ĐỘNG SẢN CƯỜNG THỊNH PHÁT

Địa chỉ: 94/21 Đường Võ Oanh, Phường 25, Quận Bình Thạnh, TP.HCM

Email: cuongthinhphatgroupinfo@gmail.com

Website: cuongthinhphatgroup.com