BẢN TIN BẤT ĐỘNG SẢN

CƯỜNG THỊNH PHÁT GROUP

CẬP NHẬT THÔNG TIN BĐS HÀNG THÁNG

THÁNG 10-2021

Thị Trường Nhà Đất Ở Giai Đoạn Nào Của Chu Kỳ Tăng Trưởng?

Đinh Thế Hiển - Chuyên gia kinh tế cho rằng, bất cứ sản phẩm đầu tư về tài chính nào sau một quá trình tăng giá kéo dài sẽ có 02 kịch bản. Vậy thị trường nhà đất đang ở giai đoạn nào?

Hai kịch bản cho thị trường nhà đất

Theo ông Hiển, hầu hết các nhà đầu tư đều đang trong giai đoạn khó khăn do dịch bệnh. Nhất là tại các thành phố lớn vừa trải qua thời gian giãn cách kéo dài, điều này đã khiến nhiều nhà đầu tư dấn đo khi ra quyết định. Tâm lý này có thể xuất phát từ sự lo ngại về thị trường có thể đang ở trong giai đoạn đỉnh sóng và cuối chu kỳ tăng giá kéo dài vừa qua.

Ông Hiển cho rằng, bất cứ sản phẩm đầu tư về tài chính nào sau một quá trình tăng giá kéo dài sẽ có 2 kịch bản. Đầu tiên là thị trường sẽ đi ngang và tích lũy dần, sau đó tăng trưởng trở lại. Ở kịch bản xấu hơn, thị trường nhà đất sẽ rớt xuống 1 nhịp, rồi mới quay lại đà tăng trưởng.

Trên thực tế, thị trường BĐS đã dần tan băng từ năm 2014 và ở giai đoạn 2016 - 2019 tiếp tục duy trì đà tăng giá. Từ năm 2019, nhiều người dự đoán thị trường có thể đi xuống. Song, thị trường đã không rớt, một số phân khúc đi ngang và tiếp tục tăng. Thậm chí ở một số khu vực còn đạt mức tăng trưởng tới 300%. Như vậy, theo kinh nghiệm, sau một xu hướng tăng giá dài hạn sẽ đến lúc tích lũy đi ngang.

Đâu là "điểm tựa" của thị trường nhà đất?

Nhiều chính sách mới hỗ trợ thị trường BĐS

Tại một tọa đàm về BĐS gần đây, đại diện Bộ Xây dựng cho biết nhiều chính sách đang được cơ quan thúc đẩy để tháo gỡ các điểm nghẽn về pháp lý.

Cuối năm nay sẽ có hai văn bản pháp lý có thể được ban hành là nghị định quy định chi tiết Luật Kinh doanh hoạt động BĐS và nghị định về hệ thống thông tin thị trường nhà đất. Trước đó, nhiều thông tư, chính sách mới đã chính thức có hiệu lực.

Điển hình, Thông tư 09/2021/TT-BTNMT về việc chuyển đổi, bổ sung một số điều khoản quy định chi tiết và hướng dẫn liên quan đế Luật đất đai. Trong đó, nổi bật là quy định người dân khi đi làm sổ đỏ không cần nộp bản sao các giấy tờ tùy thân mà sử dụng số liệu liệu từ Cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư.

Nghị định số 69/2021/NĐ-CP đưa ra những quy định chi tiết đối với việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thuộc diện quy định tại Điều 110 của Luật Nhà ở. Trong đó, nội dung bao gồm: việc kiểm định đánh giá chất lượng nhà chung cư; lập, phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; lựa chọn chủ đầu tư dự án;...

Ngoài ra, còn một số chính sách hỗ trợ cho thị trường nhà đất như: Quyết định số 697/QĐ-NHNN về mức lãi suất vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội, xây mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở là 4,8%/năm; hay Nghị định số 54/2021/NĐ-CP quy định về đánh giá sơ bộ tác động môi trường.

Dòng tiền dịch chuyển sang BĐS

Nhận định về tiềm năng của thị trường giai đoạn cuối năm, chuyên gia Phan Công Chánh cho rằng, thị trường BĐS sẽ không có chuyện bán tháo, giảm giá.

Trong thời gian tới, việc đầu tư công sẽ được đẩy mạnh. Cùng với đó, các gói kích cầu nền kinh tế sẽ đẩy dòng tiền đi vào những khu vực có khả năng sinh lời. Trước bối cảnh thị trường chứng khoán sôi động và "phá" đỉnh như thời gian vừa qua, rất có thể thị trường nhà đất sẽ là nơi tiếp theo của dòng tiền. Ông Chánh chia sẻ, thời gian tới sẽ xuất hiện lượng lớn kiều hối được chuyển về nước. Đây có thể là lực đỡ cho thị trường.

Ở góc nhìn của TS. Đinh Thế Hiển, ông chia sẻ thị trường BĐS trong các tháng cuối năm không phải để lướt sóng mà đầu tư trong tầm nhìn 6 tháng đến 3 năm. Cơ hội thời gian tới có thể xuất phát từ quá trình đô thị hóa mạnh và được hưởng lợi từ các yếu tố đầu tư công, phát triển hạ tầng giao thông, những nơi triển khai dự án thương mại lớn, dự án khu công nghiệp và đặc biệt là tại các vùng giá chưa tăng nóng trong thời gian qua sẽ còn dư địa để tăng.

Dự kiến đến hết quý 1/2022, thị trường sản xuất kinh doanh mới dần ổn định trở lại. Do đó, các nhà đầu tư lúc này nên có tầm nhìn ít nhất trong 6 tháng.

Đâu Là "Kháng Thể" Cho Doanh Nghiệp BĐS?

Bản thân các doanh nghiệp địa ốc đã có những thay đổi tích cực để thích ứng với sự biến động của thị trường. Hậu giãn cách, đâu là "kháng thể" để thúc đẩy các công ty BĐS quay lại đà tăng trưởng?

"Kháng thể" từ sức hấp dẫn của ngành...

Theo ông Nguyễn Văn Đính, Phó tổng thư ký Hiệp hội BĐS Việt Nam, hàng chục ngàn giao dịch vẫn được thực hiện trong thời gian qua. Điều này phần nào cho thấy được sức đề kháng mạnh mẽ của BĐS trước diễn biến phức tạp của dịch Covid.

BĐS Việt Nam vẫn là thị trường đầy tiềm năng

Theo số liệu thống kê từ Bộ Kế hoạch và Đầu tư, vốn đầu tư nước ngoài (FDI) đạt 10,5 tỷ USD trong 7 tháng đầu năm. Con số này tăng 3,8% so với cùng kỳ năm ngoái. Trong đó, vốn FDI đổ vào BĐS đạt 1,16 tỷ USD, đứng thứ 3 trong các lĩnh vực thu hút nhiều vốn đầu tư nhất, với các doanh nghiệp lớn đến từ Hàn Quốc, Nhật Bản, Singapore, Indonesia.

Ngoài ra, cổ phiếu BĐS cũng ghi nhận sự quan tâm tích cực từ các quỹ ngoại như Dragon Capital, VinaCapital hay PYN Elite Fund, với các giao dịch và khoản đầu tư tỷ trọng lớn.

Ông Đính cho hay, đề cao tính thanh khoản là một trong những nét hấp dẫn của lĩnh vực nhà đất. Đối với các nhà đầu tư ngoại, Việt Nam vẫn luôn là thị trường đầy tiềm năng. Bởi tại đây một dự án xây dựng chỉ mất trung bình khoảng 1,5 năm để hấp thụ hoàn toàn, trong khi các nước khác lại mất đến tận 5 năm.

Ông Đính nhấn mạnh, ngay tại thời điểm dịch bệnh phức tạp, các hoạt động trên thị trường vẫn được duy trì. Trên thực tế, sau mỗi đợt dịch là lúc thị trường BĐS lại bùng lên

mạnh mẽ, nhờ sức cầu chung lớn. Đây chính là "kháng thể" cho doanh nghiệp BĐS lẫn thị trường trong thời gian tới.

Mục Tiêu GDP Năm 2022 Tăng 6 - 6,5

Ở câu chuyện vĩ mô, chuyên gia kinh tế Võ Trí Thành cho biết, chiến lược sống cùng dịch Covid của Chính phủ đã tạo nên sự thay đổi căn bản cho nền kinh tế. Đây cũng là tiền đề quan trọng để hồi phục thị trường BĐS.

Hôm 20-10, tại phiên khai mạc kỳ họp thứ 2 Quốc hội (QH) khóa XV, Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính đã báo cáo QH kết quả thực hiện kế hoạch phát triển KT - XH năm 2021, dự kiến kế hoạch phát triển KT - XH năm 2022 và báo cáo về công tác phòng chống dịch Covid. Tại phiên họp. Chính phủ đã đặt ra mục tiêu tăng trưởng GDP khoảng 6 - 6,5% trong năm 2022.

Nhiều tổ chức quốc tế dự báo Việt Nam có thể đạt mức tăng trưởng GDP 6,5% trở lên vào năm 2022, cho thấy kỳ vọng trong ngắn hạn là rất tốt.

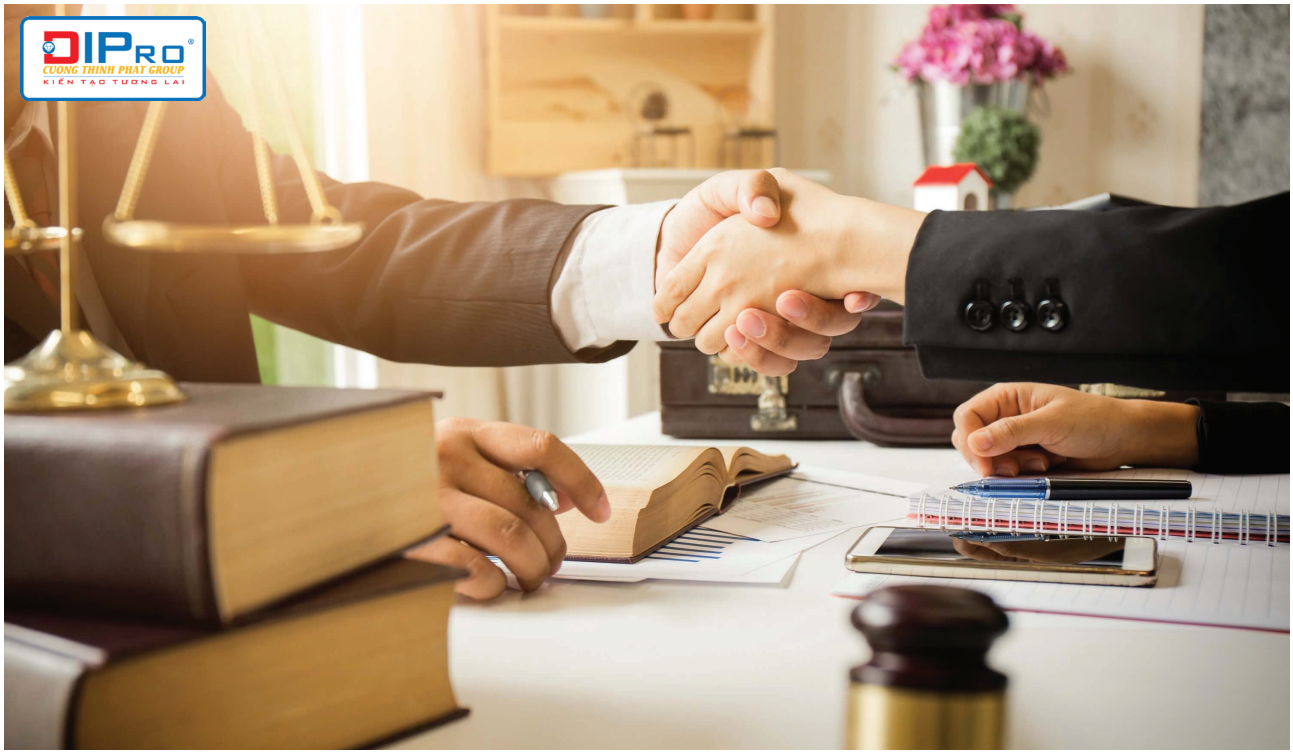
Rà soát sửa đổi văn bản quy phạm pháp luật để gỡ khó cho doanh nghiệp

Thời điểm cuối năm, một trong những nhiệm vụ được Bộ Xây dựng đặt ra là rà soát, sửa đổi văn bản quy phạm pháp luật.

Theo đó, ngành xây dựng sẽ tích cực phối hợp với các bộ, ngành liên quan trong việc rà soát, sửa đổi các Nghị định liên quan đến đầu tư xây dựng, ban hành Thông tư và sửa đổi nhiều Thông tư theo thẩm quyền để tháo gỡ khó khăn cho các doanh nghiệp.

Đồng thời, Bộ Xây dựng sẽ nhanh chóng tiếp thu ý kiến và hoàn thiện dự thảo Chiến lược phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến 2040 để trình Thủ tướng Chính phủ xem xét, phê duyệt. Bên cạnh đó, Bộ cũng nghiên cứu việc sửa đổi Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh BĐS, Luật Quy hoạch đô thị, triển khai xây dựng các Luật mới như Luật Quy hoạch không gian ngầm, Luật Cấp thoát nước...

Đại diện Cục Quản lý nhà và thị trường BĐS (Bộ Xây dựng) cho biết, nhiều chính sách đang được các cơ quan chức năng đẩy mạnh tiến độ sửa đổi, bổ sung và trình phê duyệt. Sau khi các nút thắt pháp lý được tháo gỡ, dự báo thị trường BĐS sẽ khởi sắc hơn, thậm chí là bùng nổ.



Chính Phủ Đặt Mục Tiêu GDP Năm 2022 Tăng 6 - 6,5%

Cùng với việc thích ứng an toàn, kiểm soát hiệu quả dịch bệnh COVID-19, Chính phủ đã đặt mục tiêu GDP năm 2022 tăng 6 - 6,5%.

Hôm 20-10, tại phiên khai mạc kỳ họp thứ 2 Quốc hội (QH) khóa XV (theo hình thức trực tuyến), Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính đã báo cáo QH kết quả thực hiện kế hoạch phát triển KT-XH năm 2021, dự kiến kế hoạch phát triển KT-XH năm 2022 và báo cáo về công tác phòng chống dịch Covid-19.

Chính phủ thừa nhận còn nhiều tồn tại, hạn chế

Tại phiên họp, người đứng đầu Chính phủ cho biết, ở khía cạnh khách quan, diễn biến phức tạp của dịch Covid đã gây nên những ảnh hưởng nặng nề. 23 địa phương phải thực hiện giãn cách kéo dài. Trong đó, có trung tâm kinh tế lớn, vùng động lực tăng trưởng. Bên cạnh đó, còn một số nguyên nhân khác như: Giá nguyên, nhiên, vật liệu, cước, phí vận chuyển hàng hóa quốc tế tăng cao; chuỗi cung ứng toàn cầu bị gián đoạn hay việc huy động các chuyên gia nước ngoài, nhập khẩu máy móc cũng bị gián đoạn.

Ở mặt chủ quan, công tác chỉ đạo, tổ chức thực hiện có lúc, có nơi còn lơ là, bị động, lúng túng hoặc cứng nhắc, chưa đồng bộ trong lãnh đạo, chỉ đạo xử lý các tình huống cụ thể, đột xuất. Sự thiếu nhất quán trong triển khai biện pháp phòng chống dịch; các quy định đi lại, lưu thông hàng hóa giữa các địa phương đã dẫn đến ách tắc, phiền hà cho người dân.

Tăng trưởng kinh tế 6 tháng đầu năm đạt 5,64%

Theo nội dung báo cáo, tăng trưởng kinh tế trong 6 tháng đầu năm đạt mức 5,64%. Tuy nhiên, quí 3 giảm 6,17% do tác động nghiêm trọng từ đợt dịch Covid lần thứ 4. Do đó, tính chung 9 tháng thì mức GDP chỉ tăng 1,42%.

Tại phiên họp, Thủ tướng Chính phủ cho biết, ước thực hiện cả năm dự kiến đạt và vượt 8/12 chỉ tiêu chủ yếu đề ra. Kinh tế vĩ mô tiếp tục được duy trì ổn định; lạm phát được kiểm soát, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) 9 tháng chỉ tăng bình quân 1,82%, cả năm ước tăng dưới mức Quốc hội giao (năm 2021 Quốc hội giao là khoảng 4%).

Tính đến cuối tháng 9, tăng trưởng tín dụng đạt 7,84% so với cuối năm 2020. Tổng kim ngạch xuất, nhập khẩu cả năm ước đạt 628 tỉ USD. Vốn FDI

thực hiện 9 tháng ở mức cao 13,28 tỉ USD (dự kiến cả năm đạt 19-20 tỷ USD).

Ước tính, có 4/12 chỉ tiêu KT-XH chủ yếu chưa đạt mục tiêu đề ra. Trong đó, tốc độ tăng trưởng GDP ước đạt khoảng 3-3,5% so với mục tiêu khoảng 6%; tỷ trọng đóng góp của năng suất các nhân tố tổng hợp vào tăng trưởng ước đạt khoảng 32%, so với mục tiêu khoảng 44-47%; tỷ lệ hộ nghèo theo chuẩn nghèo tiếp cận đa chiều ước giảm 0,5-1 điểm phần trăm, thấp hơn so với mục tiêu 1-1,5 điểm phần trăm;...

Không để lỡ nhịp phục hồi kinh tế

Về kế hoạch phát triển KT-XH năm 2022, một trong những mục tiêu Chính phủ đặt ra là thích ứng an toàn, linh hoạt, kiểm soát hiệu quả dịch Covid-19, bảo vệ tối đa sức khỏe, tính mạng của nhân dân.

Tập trung tận dụng tốt cơ hội để thúc đẩy phục hồi và phát triển KT-XH bằng các giải pháp tổng thể kích thích nền kinh tế, hỗ trợ và tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp và người dân, không để suy giảm các động lực tăng trưởng trong dài hạn.

Mục tiêu tăng trưởng GDP 6-6,5% trong năm 2022

Để hoàn thành các mục tiêu đề ra, Chính phủ đã đặt ra 16 chỉ tiêu chủ yếu về các lĩnh vực KT-XH, môi trường. Trong đó, có tốc độ tăng GDP đạt khoảng 6%-6,5%; tốc độ tăng chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân khoảng 4%; bội chi ngân sách nhà nước so với GDP khoảng 4%.

Bên cạnh đó, Chính phủ còn đề ra 12 giải pháp. Trong đó, nhiệm vụ cần ưu tiên từ đầu năm 2022 là triển khai hiệu quả chiến lược tổng thể về phòng chống dịch, có lộ trình thích ứng an toàn, linh hoạt, kiểm soát hiệu quả dịch Covid.

Thời Điểm Cuối Năm, Các Chuyên Gia "Nói" Gì Về Thị Trường BĐS?

Chia sẻ góc nhìn từ nay đến đầu năm 2022, Ông Sử Ngọc Khương, Giám đốc cấp cao Savills Việt Nam cho biết, việc các nhà đầu tư thực hiện các giao dịch "lướt sóng" đẩy giá BĐS thời gian tới không khả thi. Thời điểm cuối năm, thị trường BĐS diễn biến như thế nào?

'Lướt sóng' đẩy giá BĐS không khả thi trong thời gian tới

Ông Sử Ngọc Khương, Giám đốc cấp cao Savills Việt Nam chia sẻ, việc các nhà đầu tư thực hiện các giao dịch "lướt sóng" đẩy giá trong thị trường BĐS thời gian tới không khả thi. Nhất là khi Việt Nam chưa hoàn toàn được kiểm soát dịch và vẫn còn những hạn chế trong mặt giao tiếp xã hội, cũng như các hoạt động kinh doanh.

Các nhóm đầu tư nên xuống tiền ở phân khúc nào?

Theo ông Khương phân tích, đối với nhóm đầu tư cá nhân đã có sẵn nguồn tiền, không cần phải sử dụng đoàn bẩy tài chính thì đây là cơ hội tốt để "xuống tiền" mua nhà. Song, đối với nhóm đầu tư ngắn hạn hay chỉ "lướt sóng" thì đây chưa phải là thời điểm thích hợp.

Đối với nhà đầu tư tổ chức, Savills Việt Nam nhận thấy mảng BĐS du lịch, BĐS thương mại được quan tâm thận trọng. Riêng đối với BĐS nhà ở, BĐS văn phòng thì họ vẫn đặc biệt quan tâm. Tuy nhiên, vướng mắc lúc này là những hạn chế của chuyến bay thương mại quốc tế khiến các nhà đầu tư khó di chuyển sang Việt Nam để nghiên cứu thị trường BĐS nơi đây. Nếu các đường bay được mở lại, thì các nhà đầu tư này sẽ ồ ạt đến Việt Nam để tiếp tục các thương vụ liên quan hoạt động buôn bán và sáp nhập.

Thị trường BĐS thời gian tới diễn biến như thế nào?

Đánh giá triển vọng nguồn cung các phân khúc tại TP.HCM

Đánh giá về triển vọng các phân khúc tại TP.HCM, báo cáo thị trường mới nhất của Savills, đến năm 2024 cho thấy nguồn cung nhà ở thương mại sẽ có khoảng 120.000 căn hộ từ 119 dự án. Theo đó, căn hộ tầm trung dự kiến sẽ chiếm đến 48% và TP.Thủ Đức sẽ chiếm 44% nguồn cung trong tương lai. Ước tính, trong quý IV/2021, khoảng 7.000 căn dự kiến được chào bán ra thị trường. Đối với biệt thự, nhà liền kề nguồn cung tương lai đến 2024 dự kiến đạt gần 9.600 căn/nền. Theo dự đoán, TP. Thủ Đức sẽ dẫn đầu với 32% tổng nguồn cung trên thị trường BĐS, huyện Bình Chánh sẽ đứng ở vị trí thứ 2 với 24% và Bình Tân với 11%. TP.Thủ Đức sẽ tiếp tục hút mạnh các dự án BĐS nhờ ưu thế về quỹ đất sẵn có, quy hoạch đô thị tốt và cơ sở hạ tầng được đầu tư.

Thị trường BĐS vùng ven TP.HCM tạo nên làn sóng sôi động

Ông Đinh Minh Tuấn, Giám đốc Batdongsan.com.vn khu vực phía Nam chia sẻ, trên thực tế quỹ đất tại TP.HCM không còn nhiều. Song, nhu cầu người mua có thiên hướng tập trung vào các yếu tố chất lượng và dịch vụ. Đồng thời, người dân cũng ngày càng có đòi hỏi cao về các dự án phải có hệ sinh thái đầy đủ dịch vụ, cơ sở hạ tầng, có trường học, bệnh viện... và giá thành hợp lý. Để đáp ứng các yêu cầu trên, các dự án sở hữu quỹ đất lớn. Trước tình trạng này, các tỉnh lân cận TP.HCM với quỹ đất "màu mỡ" chính là sự lựa chọn thích hợp.

Việc các chủ đầu tư lẫn người mua đều dịch chuyển các khu vực vùng ven là xu hướng tất yếu. Thị trường BĐS sẽ còn bùng nổ trong những năm tới.

Ông Huỳnh Tuấn Kiệt, Giám đốc cấp cao CBRE Việt Nam chia sẻ thêm, giá BĐS tại TP.HCM thường cao gấp 3-4 lần so với các tỉnh lân cận. Đây cũng là một trong nhiều lý do khiến khách hàng tìm đến BĐS vùng ven để mua. Hơn nữa, hệ thống hạ tầng giao thông liên vùng liên tục được mở rộng và hoàn thiện cũng giúp các nhà phát triển BĐS tự tin hơn khi triển khai dự án ở vùng ven. Đối với người mua, dần thay đổi "văn hóa" sở hữu BĐS, chấp nhận đầu tư, mua nhà ở xa khi mà việc di chuyển không còn là rào cản quá lớn.

BĐS Bình Dương Tiếp Tục Thu Hút Đầu Tư, Đâu Là Nơi Xuống Tiền?

Giới chuyên gia đánh giá, BĐS Bình Dương hiện đang sở hữu nhiều tiềm năng hút mạnh dòng tiền, khi thu hút nguồn vốn FDI đứng thứ 3 cả nước. Trước tình trạng nhiều nhà đầu tư sốt ruột chờ mở cửa để xuống tiền, đâu là nơi hấp dẫn để "rót vốn"?

Nhà đầu tư sốt ruột chờ đợi "bung tiền" để gom đất

Sau nhiều tháng chịu "bó chân" khi TP.HCM và các tỉnh, thành phải thực hiện biện pháp giãn cách xã hội đã khiến cho nhiều nhà đầu tư có tâm lý chờ đợi. Đây là điều hết sức dễ hiểu.

Một nhà đầu tư tại Thủ Đức cho biết, anh đang có sẵn 2 tỷ trong tài khoản. Hiện, nhà đầu tư này đang nhắm đến Chơn Thành (Long An) nhưng vẫn chưa đầu tư được do giãn cách.

Nhóm đầu tư này thường chú trọng đến thị trường BĐS Bình Dương, Long An và Bình Phước. Đặc biệt, phân khúc được ưa thích chính đất nền. Bởi các tỉnh này vẫn sở hữu tiềm năng tăng giá khá tốt. Ngoài ra, nhóm này cũng thỉnh thoảng "đánh bắt xa bờ" tại thị trường ven biển Bình Thuận và khu vực Bảo Lộc, Lâm Đồng.

Theo ông Trần Quốc Bảo, Chủ tịch Câu lạc bộ BĐS TP.HCM, giá BĐS vẫn sẽ giữ mức ổn định trong quý IV/2021. Do đó, các nhà đầu tư không nên kỳ vọng quá nhiều vào hiện tượng bán cắt lỗ. Hiện tượng này chỉ xảy ra khi chủ đầu tư vay vốn quá nhiều, tiềm lực tài chính yếu hay vị trí BĐS không thuận tiện giao thông, đồng bộ hạ tầng.

Nguồn vốn FDI vẫn rót vào thị trường BĐS Bình Dương bất chấp dịch Covid

Dịch Covid đã khiến dòng vốn FDI lao dốc ở nhiều khu vực. Song, Bình Dường vẫn là nơi hút mạnh dòng vốn ngoại. Từ đầu 2021 đến ngày 15/5, tỉnh đã thu hút 1,252 tỷ USD vốn đầu tư nước ngoài, bằng 159% so với cùng kỳ năm 2020. Hiện, Bình Dương đang đứng thứ ba, chỉ sau TP.HCM và Hà Nội.

Với định hướng trở thành trung tâm kinh tế của khu đông, Bình Dương đã thúc đẩy việc đồng bộ cơ sở hạ tầng. Thời gian qua, các tuyến đường trọng điểm Quốc Lộ 1K, Quốc Lộ 13, Cao tốc Mỹ Phước Tân Vạn đều đi qua địa bàn Bình Dương, kết nối giao thương Bình Dương với các tỉnh thành lân cận, đặc biệt là TP.HCM, Đồng Nai.

TP Dĩ An cho thấy nhiều tiềm năng

Trong làn sóng kinh tế phát triển về phía đông của TP.HCM, TP Dĩ An được đánh giá là nơi mang tiềm năng sinh lời tốt tại thị trường BĐS Bình Dương.

Xu hướng dịch chuyển về TP Dĩ An để an cư, phát triển kinh tế

Một cuộc khảo sát mới đây của CBRE cho thấy, dịch Covid đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến độ các dự án, dẫn đến thiếu hụt nguồn cung. Cùng với đó, quỹ đất khan hiếm đã góp phần đẩy giá BĐS tại TP.HCM tăng cao.Thêm vào đó, TP Dĩ An sở hữu vị trí thuận tiện, các tuyến giao thông hoàn thiện khiến người dân làm việc tại TP.HCM lựa chọn Dĩ An làm nơi sinh sống. Bởi nơi đây có khoảng cách không quá xa, hạ tầng thông thoáng, khang trang, chi phí hợp lý hơn TP.HCM.

Theo T.S Minh Hải, sự phát triển đồng bộ về cơ sở hạ tầng đã rút ngắn thời gian di chuyển giữa Bình Dương và TP.HCM. Nhiều bạn trẻ lựa chọn sống tại Bình Dương nhất là Dĩ An dù đang làm việc tại TP.HCM. Đây là dòng chảy chủ yếu của thị trường thúc đẩy BĐS Dĩ An tăng giá nhanh chóng.

Phát triển công nghiệp tạo "bước đệm" tăng giá trị BĐS Bình Dương

Hiện tại, dân số tại Dĩ An đứng thứ 2 của tỉnh Bình Dương. Giá trị sản xuất công nghiệp trong 6 tháng đầu năm 2021 là 58.551 tỷ đồng; đạt 50,55% kế hoạch năm; tăng 5,98% so với cùng kỳ 2020 dù bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh.

Theo cơ cấu nguồn vốn FDI dành cho TP Dĩ An; Singapore, Nhật Bản, Hàn Quốc và Trung Quốc là những quốc gia chiếm tỷ trọng lớn.

T.S Minh Hải chia sẻ, sự tăng trưởng công nghiệp tại Dĩ An tạo tiền đề cho kinh tế địa phương phát triển. Bởi nó thu hút lượng lớn người lao động, gồm cả chuyên gia nước ngoài đến sinh sống và làm việc. Điều này đã khiến giá trị BĐS Bình Dương nói chung, BĐS Dĩ An nói riêng tăng trong tương lai gần.

Quý IV/2021, Nhà Đầu Tư Bất Động Sản Tiếp Tục Chọn Đất Nền?

Hậu Covid, thị trường tháng 10 đón đầu những cơ hội mới. Trong dài hạn, đất nền tiếp tục là "gà đẻ trứng vàng" trong mắt các nhà đầu tư bất động sản.

Thị trường thiếu vắng nguồn cung đất nền

DKRA Việt Nam cho biết, thị trường thứ cấp (giao dịch giữa các nhà đầu tư) có dấu hiệu hạ nhiệt ở một số dự án khu vực tại TP. Hồ Chí Minh và các tỉnh giáp ranh. Theo đó, nếu so với tháng 5, mức giảm này nằm trong khoảng 5 - 7%.

TP.HCM đối mặt với việc thiếu hụt nguồn cung trong 5 quý liên tiếp

Ở thị trường sơ cấp (giao dịch giữa chủ đầu tư và khách hàng), nguồn cung giảm tới 96% và tỷ lệ tiêu thụ chưa đầy 2% so với quý II. TP.HCM đã trải qua 5 quý liên tiếp thiếu vắng nguồn cung mới, trong khi thị trường đất nền tại Long An, Bà Rịa - Vũng Tàu tiếp tục giữ vị trí chủ lực. Trên toàn thị trường, nhu cầu đầu tư bất động sản hay mua ở thực đều giảm mạnh trong quý III, khi nhiều tỉnh phía Nam thực hiện giãn cách do dịch Covid.

Tại TP.HCM, các chi phí đầu tư, phát triển dự án tăng cao như vật liệu xây dựng, chi phí đền bù, giải phóng mặt bằng,... Cùng với đó, các chính sách pháp lý đã siết chặt việc cấp phép cho dự án mới, thiếu hụt quỹ đất,.... đã dẫn đến sự thiếu vắng nguồn cung. Hệ quả, thị trường này không có nguồn cung mới mở bán.

Thị trường tháng 10: Đón đầu các cơ hội đầu tư

Mới đây, Báo cáo chiến lược thị trường tháng 10 của VNDirect đã đưa ra những góc nhìn tích cực cho TTCK Việt Nam trong dài hạn. Đồng thời cũng đưa ra những điểm nhấn đầu tư trong năm 2022, trong đó có đầu tư bất động sản.

Số ca mắc mới hàng ngày sẽ duy trì đà giảm trong tháng 10

VNDirect cho hay, trong tuần 20/09 - 26/09/2021, số ca mắc Covid-19 mới hàng ngày đã giảm hơn 25% so với cùng kỳ tháng trước. Nhóm nghiên cứu cho rằng, tỷ lệ mắc mới đang trên đà suy giảm trong tháng 10 nhờ tỷ lệ tiêm chủng đang tăng cao.

Theo báo cáo, ước tính Việt Nam có thể nhận thêm 80 - 90 triệu liều vắc-xin cho đến cuối năm 2021. Như vậy, tỷ lệ tiêm chủng có thể đạt đến 50 - 60% dân số. Hơn nữa, vắc xin Nanocovax do Việt Nam sản xuất đang ở giai đoạn 3 thử nghiệm. Cùng với đó, Việt Nam cũng đã sản xuất thành công vắc-xin Sputnik-V trong nước sau khi nhận chuyển giao công nghệ từ Nga. Nhờ đó, Việt Nam có thể nâng khả năng tự chủ về vắc xin kể từ quý IV/2021.

Những điểm nhấn đầu tư lớn trong 2022

Cũng tại báo cáo, nhóm nghiên cứu đã chỉ ra 4 điểm nhấn thu hút đầu tư lớn trong năm 2022, gồm đầu tư bất động sản; dệt may, logistics và bất động sản khu công nghiệp; Ngành dịch vụ lưu trú; Cơ sở hạ tầng năng lượng.

Trong đó, đối với lĩnh vực nhà đất, đây là lựa chọn đầu tư theo chu kỳ nổi bật thay thế cho ngành tài chính. Theo VNDirect, thị trường này đang bước vào giai đoạn thuận lợi, khi nhà nước đang chuẩn bị các chính sách nới lỏng pháp lý. Ngoài ra, nguồn cầu chung cũng từng bước hồi phục khi hạ tầng giao thông được đẩy mạnh phát triển, cùng với chính sách hạ lãi suất cho vay ở mức thấp của các ngân hàng. Điều này sẽ tạo nên động lực cho các nhà đầu tư bất động sản "rót tiền" vào thị trường.

Kỳ vọng nền kinh tế sẽ bắt đầu phục hồi kể từ quý IV/2021

VNDirect kỳ vọng nền kinh tế sẽ bắt đầu phục hồi kể từ quý IV/2021 nhờ 3 yếu tố cơ bản. Một là nhu cầu cao đối với các sản phẩm xuất khẩu của Việt Nam. Hai là mở cửa trở lại một số dịch vụ không thiết yếu nhờ tỷ lệ bao phủ vắc xin cao hơn. Cuối cùng là các gói hỗ trợ kinh tế từ Chính phủ.

Cùng với đó, yếu tố hỗ trợ tích cực cho thị trường chính là chiến lược tiêm vắc xin đang được triển khai nhanh chóng. Song song đó, thị trường cũng tiềm ẩn 2 rủi ro đáng lưu ý. Đầu tiên, là triển vọng thu nhập năm tài chính 2021 thấp hơn dự kiến do dịch bệnh kéo dài. Hai là các biện pháp giãn cách xã hội quyết liệt hơn được thực thi để ngăn chặn dịch bệnh.

Đất nền vẫn luôn là ưu tiên hàng đầu trong đầu tư bất động sản

DKRA nhận định, phần lớn nguồn cung có thể tăng nhẹ trong quý IV/2021. Trong đó, lượng lớn nguồn cung mới sẽ xuất hiện tại các tỉnh giáp ranh TP.HCM.

Riêng TP.HCM sẽ tiếp tục đối mặt với tình trạng thiếu hụt nguồn cung.

Trên thực tế, đất nền vẫn luôn là phân khúc được ưa chuộng của giới đầu tư bất động sản. Do đó, sức cầu chung thuộc phân khúc này sẽ tăng trở lại khi tình hình dịch bệnh được kiểm soát, cũng như nền kinh tế cả nước dần hồi phục và ổn định. Các dự án có pháp lý và hạ tầng hoàn thiện tiếp tục thu hút sự quan tâm của khách hàng. Mặt bằng giá thứ cấp không biến động nhiều so với quý III.

Còn theo ông David Jackson - Tổng giám đốc Colliers Việt Nam, đất nền luôn được các nhà đầu tư ưu ái. Trong khi khu vực trung tâm TP.HCM ngày càng khan hiếm quỹ đất sạch thì các khu vực ngoại thành như TP. Thủ Đức, huyện Hóc Môn, Bình Chánh sẽ giữ vị thế chủ lực hút mạnh dòng tiền đầu tư bất động sản.

Hậu Covid: Ưu Tiên Phát Triển Nhà Ở Xã Hội

Phó Chủ tịch UBND tỉnh Đồng Nai Võ Tấn Đức cho biết, nhu cầu nhà ở xã hội trong thời gian tới sẽ tăng cao. Theo kế hoạch, trong giai đoạn 2021-2025, tỉnh sẽ xây dựng khoảng 2.500 căn nhà, với vốn đầu tư trên 2.500 tỷ đồng.

Nhu cầu nhà ở xã hội rất lớn

Theo ông Võ Tấn Đức, khi hạ tầng giao thông trong tỉnh, vùng được đầu tư hoàn thiện; các khu công nghiệp mới được mở rộng; thì người lao động từ nhiều tỉnh sẽ đổ về Đồng Nai để sinh sống và làm việc. Cùng với đó, nhu cầu nhà ở xã hội cũng sẽ tăng nhanh. Vì vậy, Đồng Nai đã yêu cầu các huyện, thành phố trên địa bàn phải xây dựng kế hoạch phát triển nhà ở trong vòng 5-10 năm tới. Đồng thời, tỉnh cũng chuẩn bị những chính sách ưu đãi để mời gọi doanh nghiệp đầu tư các dự án nhà ở cho người có thu nhập thấp.

Theo kế hoạch của HĐND tỉnh Đồng Nai, 2.500 căn nhà có diện tích sàn là 200.000m2, với vốn đầu tư trên 2.500 tỷ đồng sẽ được xây dựng giai đoạn 2021-2025. Ở giai đoạn 2026 - 2030, tỉnh sẽ xây dựng khoảng 3.500 căn nhà có diện tích sàn 280.000m2, với vốn đầu tư gần 4.800 tỷ đồng.

Theo đó, Quỹ Đầu tư phát triển nhà ở của tỉnh thời gian tới sẽ ưu tiên hỗ trợ vay vốn cho doanh nghiệp thực hiện dự án nhà ở xã hội. Trong đó, địa bàn tỉnh sẽ tập trung cho các dự án tại khu vực có nhu cầu lớn như

TP. Biên Hòa và các huyện gồm: Long Thành, Nhơn Trạch và Trảng Bom.

Dành quỹ đất phát triển nhà ở cho người có thu nhập thấp

UBND tỉnh Đồng Nai cho biết, theo Nghị định 49/2021/NĐ-CP của Chính phủ ban hành ngày 1/4/2021 về việc phát triển và quản lý nhà ở xã hội, ở đô thị loại 1, những dự án nhà ở thương mại, khu đô thị có quy mô sử dụng đất từ 2ha trở lên phải dành 20% quỹ đất để làm nhà ở cho người có thu nhập thấp.

Ở đô thị loại 2 và 3, quy định này sẽ áp dụng cho dự án có quy mô sử dụng đất từ 5ha trở lên. Theo đó, chủ đầu tư phải phải xây dựng hoàn thiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật và bàn giao lại cho địa phương 20% quỹ đất để xây dựng nhà ở xã hội.

Theo quy định trên, ước tính quỹ đất phát triển cho loại nhà ở này có thể đến hàng trăm hécta trong tương lai. Tuy nhiên, qua quá trình rà soát, UBND tỉnh Đồng Nai cho biết, chỉ khoảng 6% chủ đầu tư các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị trên địa bàn hoàn thành hạ tầng kỹ thuật và bàn giao 20% quỹ đất cho địa phương để xây dựng nhà ở xã hội.

Mặt khác, trên địa bàn tỉnh đang thực hiện 13 dự án nhà ở với diện tích hơn 59,3ha. Nếu các dự án này hoàn tất, dự kiến khoảng 10.746 căn nhà sẽ được bán và cho thuê.

Hiện tại, TP.Biên Hòa là đô thị loại 1 và đang quy hoạch hơn 100 dự án khu dân cư, khu đô thị. Cùng với quy định trên, diện tích phát triển nhà ở xã hội tại đây có thể tăng lên rất nhiều.

Kiến Nghị Thí Điểm Xây Dựng Nhà Ở Cho Công Nhân Ở Một Số Tỉnh, Thành

Tổng LĐLĐ Việt Nam kiến nghị thí điểm xây dựng nhà ở cho công nhân tại một số tỉnh, thành có số lượng công nhân đông như: Đồng Nai, Bình Dương, TP.HCM.

Chiều 16/10, Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính đã chủ trì Hội nghị Thủ tướng Chính phủ với Đoàn Chủ tịch Tổng Liên đoàn Lao động (LĐLĐ) Việt Nam.

Theo đó, nội dung hội nghị nhằm sơ kết quy chế phối hợp giữa Chính phủ và Tổng LĐLĐ Việt Nam, phát hiện những điều tốt và chưa tốt để rút kinh nghiệm và định hướng công việc trong thời gian tới để làm tốt hơn.

Đề xuất sửa Luật Nhà ở

Tại hội nghị, ông Nguyễn Đình Khang, Chủ tịch Tổng LĐLĐ Việt Nam đã đề xuất Luật Nhà ở theo hướng tách đối tượng người lao động đang làm việc tại các doanh nghiệp trong và ngoài khu công nghiệp ra khỏi nhóm đối tượng hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội. Đồng thời, bổ sung chương mới về chính sách đối với nhà ở riêng cho người lao động làm việc tại các doanh nghiệp.

Trong các quy hoạch khu công nghiệp cần phải bố trí đất làm nhà ở cho công nhân, có hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội thiết yếu phục vụ cho công nhân.

Đối tượng thuê nhà ở là người không có nhà ở hay có nhà nhưng không đảm bảo điều kiện sinh hoạt cho bản thân hoặc cách xa khu làm việc trên 20km. Thủ tục thực hiện sẽ gồm đơn xin thuê nhà, xác nhận của thủ trưởng cơ quan, hợp đồng thuê nhà với ban quản lý nhà ở.

Ngoài ra, Tổng LĐLĐ Việt Nam cũng đề xuất một số chính sách ưu đãi như miễn tiền thuê đất, tiền sử dụng đất đối với diện tích đất làm nhà lưu trú cho công nhân thuê; vay vốn ưu đãi từ Ngân hàng Chính sách xã hội, tổ chức tín dụng đang hoạt động tại Việt Nam,...

Trước mắt, Tổng LĐLĐ kiến nghị cho phép các đơn vị được đầu tư thí điểm xây dựng nhà ở cho công nhân tại một số tỉnh, thành có số lượng công nhân đông như: Đồng Nai, Bình Dương, Bắc Ninh, Bắc Giang, Hà Nội, TP.HCM.

Dự Thảo Chiến Lược Phát Triển Nhà Ở Quốc Gia Giai Đoạn 2021-2030

Ngày 14-10, Thứ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Văn Sinh đã chủ trì hội thảo lấy ý kiến góp ý Dự thảo Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2040.

Theo đó, nội dung dự thảo hướng đến đa dạng hóa loại hình căn hộ, trong đó trọng tâm là giải quyết nhà ở cho công nhân, người thu nhập thấp tại đô thị... Dự kiến dự thảo sẽ được hoàn thiện, trình Thủ tướng Chính phủ xem xét trong quý IV/2021.

Hơn 530 dự án nhà ở đã và đang triển khai

Tính đến năm 2020, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn quốc đạt 24,4 m2. Tại khu vực đô thị đạt 25,1 m2 sàn/người (tăng thêm 3,8 m2 sàn/người so với năm 2011). Tại khu vực nông thôn đạt 24,0 m2 sàn/người (tăng 6,2 m2 sàn/người so với năm 2011).

Chính sách phát triển nhà ở thương mại trong giai đoạn 2011- 2020 đã khuyến khích nhiều thành phần kinh tế tham gia phát triển xây dựng nhà ở, đa dạng hóa các sản phẩm nhà ở, góp phần phát triển thị trường căn hộ và đáp ứng được phần lớn nhu cầu của người dân.

Theo đó, hơn 530 dự án đã và đang triển khai. Trong đó, khoảng 260 dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân khu công nghiệp được đưa vào sử dụng. Hơn 270 dự án, tương đương khoảng 256.000 căn, với tổng diện tích khoảng 12,8 triệu m2 nhà ở đang được triển khai xây dựng.

Giải quyết nhà ở cho công nhân, người thu nhập thấp

Theo Bộ Xây dựng, Chiến lược phát triển nhà ở Quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến 2040 đặt ra một số mục tiêu cơ bản như: phát triển và cải tạo sửa chữa nhà ở trong giai đoạn 2021-2030 đạt 1,032 tỷ m2. Mục tiêu này tương ứng với khoảng 11,9 triệu căn nhà.

Đến năm 2025, diện tích nhà ở bình quân đầu người toàn quốc phấn đấu đạt khoảng 27 m2 sàn/người. Đến năm 2030 sẽ phấn đấu đạt khoảng 30 m2 sàn/người.

Đẩy mạnh công tác cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư tại các đô thị gắn với cải tạo, chỉnh trang đô thị. Xây dựng và kết cấu lại các chính sách cụ thể riêng cho từng loại hình nhà ở, nhóm đối tượng mục tiêu.

Bên cạnh đó, đặt ra hệ thống mục tiêu cụ thể có kèm theo các chỉ tiêu về phát triển nhà trong giai đoạn 2021-2030 trong đó một nhiệm vụ trọng tâm là phát triển nhà ở cho công nhân.

Nâng cao chất lượng nhà ở

Tại hội thảo lấy ý kiến, các chuyên cũng bày tỏ quan điểm, phát triển nhà ở trong giai đoạn tới là tạo điều kiện cho mọi người dân có chỗ ở, chú trọng nâng cao chất lượng căn hộ, cập nhật xu hướng phát triển nhà ở xanh, thông minh. Đồng thời, phát triển nhà ở phải gắn với phát triển đô thị, chỉnh trang đô thị; phát triển nhà ở trong bối cảnh hậu Covid-19;...

Ngoài ra, trọng tâm chính sách phải hướng tới nhóm đối tượng nhà ở cho công nhân và nhà ở cho người thu nhập thấp khu vực đô thị. Đây cũng là căn cứ quan trọng đề xuất sửa đổi Luật nhà ở và Luật kinh doanh bất động sản trong thời gian tới.

Siết Chặt Bán Nhà Ở Hình Thành Trong Tương Lai Trên "Giấy"

Nhiều trường hợp khách hàng mua nhà ở hình thành tương lai phải chờ đợi cả thập kỷ, nhưng căn nhà vẫn còn nằm "trên giấy". Những sửa đổi sắp tới trong luật kinh doanh BĐS sẽ góp phần hoàn thiện khung pháp lý và giải quyết những bất cập tồn động.

Nhà ở hình thành trong tương lai vẫn còn nhiều bất cập

Trên thực tế, Luật Kinh doanh BĐS 2014 và Nghị định số 76/2015/NĐ-CP đã ban hành những quy định liên quan đến việc hình thành BĐS trong tương lai. Tuy nhiên, Bộ Xây dựng cho rằng, vẫn còn một số bất cập xuất phát từ thực tiễn.

Đầu tiên, những quy định ban hành quá tập trung vào nhà ở, nhưng lại thiếu chi tiết, chặt chẽ đối với các công trình xây dựng, chưa tạo điều kiện thuận lợi cho hoạt động kinh doanh công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

Thứ hai, quyền của chủ đầu tư đang bị hạn chế bởi các hình thức bán, chuyển nhượng, cho thuê mua. Song lại chưa có quy định để chủ đầu tư sử dụng nhà ở hình thành tương lai để huy động vốn thực hiện dự án.

Thứ ba, các quy định liên quan đến điều kiện để đưa BĐS hình thành trong tương lai được sử dụng trong kinh doanh thuộc Luật Kinh doanh BĐS hiện hành vẫn còn mơ hồ để áp dụng cho các công trình xây dựng.

Thứ tư, thiếu những quy định liên quan chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

Thứ năm, quy định đối với việc bảo lãnh hoạt động bán, cho thuê mua loại hình nhà ở hình thành trong tương lai vẫn còn thiếu một số chi tiết. Nội dung bảo lãnh không áp dụng đối với việc bán, cho thuê mua công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

Sớm hoàn thiện khung pháp lý

Mới đây, trong Dự thảo Hồ sơ đề nghị sửa Luật Kinh doanh BĐS, Bộ Xây dựng cho biết sẽ có những sửa đổi để khắc phục những vướng mắc ở các quy định hiện hành của Luật Kinh doanh BĐS năm 2014 và Nghị định số 76.2015.NĐ-CP về kinh doanh BĐS hình thành trong tương lai. Theo đó, một số định hướng chính của việc sửa đổi gồm:

Đối với nhà ở hình thành tương lai, thực hiện rà soát sửa đổi, bổ sung quy định về điều kiện khi đưa loại hình BĐS này vào kinh doanh. Đồng thời, rà soát sửa đổi và bổ sung quy định về bảo lãnh trong bán, cho thuê mua BĐS hình thành trong tương lai.

Đối với công trình xây dựng hình thành trong tương lai, bổ sung quy định cụ thể về điều kiện khi đưa các công trình xây dựng vào hoạt động kinh doanh. Ngoài ra, còn có bổ sung quy định về bảo lãnh khi bán loại hình công trình xây dựng này (đặc biệt là các công trình văn phòng lưu trú, căn hộ du lịch...).

Bên cạnh đó, cập nhật các quy định cụ thể về yêu cầu đối với chủ đầu tư và dự án BĐS khi kinh doanh công trình xây dựng, nhà ở hình thành tương lai.

Cuối cùng, rà soát sửa đổi, bổ sung các quy định về hợp đồng, thanh toán, bàn giao, yêu cầu và trách nhiệm các bên trong kinh doanh nhà ở, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.

Dịch Covid Khiến Người Mua Nhà Thay Đổi "Khẩu Vị" Lựa Chọn Căn Hộ

Sau 2 năm sống chung với dịch Covid, người mua nhà không còn đặt yếu tố "nhất vị - nhì hướng" làm tiêu chí hàng đầu. "Khẩu vị" lựa chọn căn hộ với những đặc điểm về không gian sống, tiện ích ngày càng được ưa chuộng.

Khan hiếm nguồn cung đáp ứng tiêu chí căn hộ sức khỏe trên thị trường BĐS TP.HCM

Đại diện Hội Quy hoạch và Phát triển TP.HCM cho biết, nếu lấy hiệu quả hoạt động giãn cách, cách ly trong đợt dịch Covid lần 4 để đánh giá thì những khu dân cư đông đúc, hẻm sâu chật hẹp có tỷ lệ lây nhiễm cao hơn. Điều này sẽ tạo nên xu hướng lựa chọn căn hộ đối với người mua sau dịch bệnh.

Đây chính là cơ hội để các chủ đầu tư hướng đến phát triển các yếu tố đáp ứng nhu cầu ở thực của người mua nhà như: Không gian xanh, tiện ích nội khu khép kín, trong đó nổi bật là các tiện ích phục vụ nhu cầu chăm sóc sức khỏe.

Khái niệm căn hộ sức khỏe còn khá mới tại thị trường Việt Nam, nhưng khá thịnh hành tại các nước trong khu vực. Ở giai đoạn này, TP.HCM đang đối mặt với việc khan hiếm các sản phẩm đáp ứng các yêu cầu về không gian, với đa tiện ích, bởi loại hình sản phẩm này cần có diện tích đất rộng để hình thành.

Trong báo cáo thị trường quý 3/2021 của DKRA Việt Nam, đối với khu vực ven TP.HCM, khách hàng hiện nay đang tập trung vào các dự án có quỹ đất lớn, khu đô thị tích hợp đa tiện ích, được quy hoạch bài bản. Trong bối cảnh, nguồn cung tại TP.HCM đạt mức thấp kỷ lục trong vòng 5 năm qua thì các căn hộ dự án với đầy đủ

tiện nghi sẽ trở thành sản phẩm "đắt giá", được nhiều người săn đón.

Căn hộ sức khỏe dẫn dắt xu hướng

Theo báo cáo của Deloitte Việt Nam hồi tháng 05/2021, dịch bệnh đã khiến nhu cầu chi tiêu mang tính tận hưởng như du lịch, mua sắm,... giảm mạnh. Trong khi các khoản chi tiêu liên quan sản phẩm thiết yếu lại tăng mạnh như lương thực, thực phẩm (tăng 84%); nhà ở (tăng 59%) và sản phẩm chăm sóc sức khỏe (tăng 58%).

Đơn cử như việc mua căn hộ, tiêu chí về chất lượng, an toàn, đảm bảo sức khoẻ cũng lấn lướt các yếu tố về giá cả, vị trí và thậm chí là giá trị thương hiệu. Deloitte chỉ ra rằng, yếu tố chất lượng chiếm 25%, độ an toàn chiếm 23%. Tổng hai yếu tố này đã chiếm đến 48% trong quyết định của người mua nhà.

Theo bà Dương Thuỳ Dung - Giám đốc cấp cao CBRE Việt Nam, căn hộ sức khoẻ sẽ là xu hướng trong hiện tại và tương lai. Tuy nhiên, để phân khúc này phát triển mạnh mẽ, cần có thời gian và sự phối hợp giữa chủ nhà đầu với người mua và nhà đầu tư.

Ở góc nhìn rộng hơn, 5 năm gần đây, người tiêu dùng ngày càng quan tâm đến sức khỏe và rõ nét nhất là vấn đề ăn uống. Điển hình như thực phẩm hữu cơ ngày càng được ưa chuộng. Do đó, bà Dung khẳng định nhu cầu sức khỏe chính là nhu cầu bền vững. Hơn nữa, con người ngày càng đối mặt với biến đổi khi hậu, ô nhiễm môi trường khiến yếu tố sức khỏe ngày được coi trọng. Và đây sẽ là đề tài để các chủ đầu tư tìm cách phát triển căn hộ mang các yếu tố sức khỏe này.

Thị Trường Bất Động Sản Trong Dài Hạn: Yếu Tố Nào Sẽ Tác Động Vào Chiếc Lò Xo Đang Bị Dồn Nén?

Bất động sản vẫn luôn là kênh đầu tư hiệu quả và an toàn trong mắt giới đầu tư. Thời gian qua, thị trường bất động sản đã chịu nhiều ảnh hưởng tiêu cực do dịch Covid. Giai đoạn tiếp theo, yếu tố nào sẽ tạo nên triển vọng cho ngành này trong trung và dài hạn?

Sức khỏe tài chính của doanh nghiệp có dấu hiệu cải thiện

Trong một báo cáo liên quan đến ngành bất động sản được công bố gần đây, Khối phân tích CTCP Chứng khoán Agribank (Agriseco Research) đã đưa ra những dẫn chứng tích cực về dư địa tăng trưởng của nhóm ngành này.

Theo đó, tỷ lệ dư nợ trên vốn chủ sở hữu đã giảm từ 62% hồi đầu năm xuống 52% tại thời điểm ngày 30/6/2021. Lý giải cho nguyên nhân này, báo cáo đưa ra hai lý do. Đầu tiên, tình hình thị trường bất động sản khả quan đã tạo điều kiện cho các doanh nghiệp tạo ra dòng tiền, tăng nguồn vốn sở hữu, Hai là xu hướng huy động vốn chuyển từ vốn vay, trái phiếu sang phát hành cổ phiếu, đã được tận dụng trong thời kỳ thị trường chứng khoán diễn biến sôi động.

Theo số liệu cập nhật bởi FiinPro, các doanh nghiệp bất động sản trong năm 2020 chủ yếu huy động vốn qua phát hành trái phiếu, với tổng giá trị phát hành khoảng 162 nghìn tỷ đồng. Đến thời điểm 2021, những diễn biến tích cực của thị trường chứng khoán đã tạo điều kiện cho việc phát hành cổ phiếu để tăng vốn điều lệ trở thành kênh huy động trọng điểm của các doanh nghiệp. Trong số 10 mã ngành mà Agriseco theo dõi, tổng giá trị

phát hành năm nay ước tính lên tới hơn 30 nghìn tỷ đồng.

Lãi suất thấp tạo điều kiện cho thị trường bất động sản

Theo khảo sát, những năm gần đây, lãi suất cho vay mua nhà duy trì ở mức thấp, chỉ khoảng 8-9%. Với tình hình dịch bệnh phức tạp, nhóm nghiên cứu kỳ vọng các chính sách nới lỏng tiền tệ sẽ tiếp tục duy trì trong thời gian tới để kích thích nền kinh tế. Dự báo, lãi suất có thể tiếp tục duy trì ở mức thấp hoặc giảm nhẹ ở giai đoạn tiếp theo. Điều này là một trong những nhân tố quan trọng để tăng nhiệt thị trường bất động sản.

Báo cáo nhấn mạnh, bất động sản là luôn kênh đầu tư hiệu quả, hấp dẫn với tỉ suất sinh lời khá tốt trong dài hạn.

Chính sách pháp lý nới lỏng tạo động lực cho hoạt động đầu tư

Trong bối cảnh hiện nay, đầu tư công được xem là phương án khả thi nhất tạo đòn bẩy để thúc đẩy nền kinh tế. Hiện tại, Bộ Xây dựng, Bộ Giao thông vận tải đều đã ra chỉ thị đẩy nhanh tiến độ giải ngân với các chủ đầu tư, ban quản lý dự án với mục tiêu hoàn thành tối thiểu đạt 90 - 95% kế hoạch cho tới cuối năm.

Báo cáo này nhận định, thông tin quy hoạch vùng hoặc một dự án giao thông được triển khai có thể làm tăng nhu cầu mua bán nhà đất tại các khu vực được hưởng lợi. Thị trường hiện nay có xu hướng rời khỏi vùng trung tâm, dịch chuyển đến các vùng ven. Điển hình, một số tỉnh đã chứng kiến giá đất tăng 3-6% như Đồng Nai, Bình Dương, TP.HCM nhờ các thông tin xây dựng cao tốc, sân bay quốc tế Long Thành, quy hoạch TP. Thủ Đức,...

Agriseco Research đánh giá, thị trường bất động sản trong tầm trung và dài hạn sẽ được duy trì tích cực nhờ hai yếu tố.

Thứ nhất, bất động sản luôn là kênh đầu tư được đại đa số nhà đầu tư ưa thích. Do đó,

các doanh nghiệp có tiềm lực với quỹ đất rộng, khả năng triển khai tốt sẽ tăng trưởng tốt trong dài hạn.

Thứ hai, các thông tin quy hoạch, phát triển cơ sở hạ tầng với mục tiêu trong giai đoạn 2021-2025 tầm nhìn tới năm 2030 của chính phủ sẽ là yếu tố vĩ mô, tạo điều kiện thuận lợi để kích thích thị trường bất động sản sôi động.

Nhà Đất TP.HCM: Kỳ Vọng Sự Hồi Phục Vào Quý 4/2021

Hiện nay, TP.HCM cùng nhiều tỉnh thành dần nới lỏng giãn cách, thị trường bắt đầu cho thấy sự quan tâm trở lại. Mọi sự chú ý đang đổ dồn vào sự hồi phục của nhà đất TP.HCM trong quý 4, khi thành phố chính thức mở cửa.

Thị trường vẫn đón nhận sự quan tâm lớn bất chấp dịch Covid

Trong một buổi tọa đàm "BĐS Việt Nam: Bình thường mới - Nhu cầu mới - Xu thế mới" diễn ra chiều 6/10/2021, ông Nguyễn Mạnh Khởi - Phó Cục trưởng, Cục quản lý nhà và thị trường BĐS, Bộ Xây dựng cho biết, 6 tháng đầu năm 2021 có tới 55 ngàn giao dịch BĐS, trong khi cả năm 2020 chỉ có 43 ngàn giao dịch. Điều này cho thấy dù dịch Covid nhưng thị trường nhà đất vẫn nhận được sự quan tâm rất lớn. Trong ba năm qua, giá BĐS vẫn tăng, thậm chí một số địa phương còn tăng "nóng" ở phân khúc đất nền.

Theo ông Khởi, thị trường nhà đất TP.HCM nói riêng, cả nước nói chung vẫn còn một số bất cập, cần được cải thiện về mặt pháp lý. Hiện nay, Bộ Xây dựng đang trong quá trình hình thành và hoàn thiện một số Nghị định để kiến nghị Chính phủ. Bên cạnh đó, để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc và tạo điều kiện cho hoạt động kinh doanh BĐS, Bộ cũng đang đề xuất điều chỉnh Luật Kinh doanh BĐS.

Trong năm nay, hai văn bản sẽ được ban hành là Nghị định

hướng dẫn Luật Kinh doanh BĐS và nghị định về hệ thống thông tin thị trường BĐS. Ông Khởi cho biết, hai văn bản này sẽ có tác động rất lớn đến thị trường nhà đất.

Hơn nữa, Chính phủ cũng đang chuẩn bị trình Quốc hội thông qua một luật và sửa 10 luật. Điều này sẽ góp phần tháo gỡ phần nào khó khăn của nhà đầu tư lẫn doanh nghiệp. Sau khi pháp lý hoàn thiện, thị trường nhà đất TP.HCM cũng toàn nước kỳ vọng sẽ phát triển hơn nữa.

Nhà đất TP.HCM trông chờ vào quý 4/2021

Có thể thấy, thị trường nhà đất quý 3/2021 đã chịu nhiều ảnh hưởng do dịch Covid. Do đó, mọi sự kỳ vọng phục hồi của thị trường ở các phân khúc đều được đổ dồn vào quý IV.

Đối với phân khúc căn hộ, ông Vincent Nguyễn, Giám đốc bộ phận Kinh doanh Nhà ở TP.HCM cho rằng, nhà đất TP.HCM trong quý 4 đang nhận được nhiều sự chú ý khi dịch bệnh được kiểm soát. Theo dự kiến, quý 4 sẽ có khoảng 7.000 căn hộ được chào bán trên thị trường. Trong đó, 90% nguồn cung ở các dự án hình thành tương lai đều đến từ các giai đoạn tiếp theo của các dự án hiện hữu.

Để mở rộng tệp khách hàng, các doanh nghiệp cần đầu tư vào chiến lược tiếp thị qua nền tảng kỹ thuật số / mở bán trực tuyến, cũng như cung cấp nhiều chính sách hỗ trợ tài chính cho khách hàng.

Ở phân khúc nhà phố / biệt thự, bà Võ Thị Khánh Trang, Phó Giám đốc Bộ phận Nghiên cứu Thị trường TP. HCM cho biết, BĐS liền thổ sẽ tiếp tục thu hút sự chú ý của người mua. Nhất là khi nguồn cung khan hiếm sẽ giúp thị trường nhà đất TP.HCM duy trì sự ưa thích của nhà đầu tư cũng như người mua có nhu cầu ở thực.

Bà Trang chia sẻ thêm, nguồn cung mới trong quý 4 chỉ chiếm khoảng 4% tổng nguồn cung tương lai đến năm 2024. Một số dự án đã dời kế hoạch mở bán sang 2022.

Nợ Xấu Tăng Vọt Đến 7,2% Do Dịch Covid

Ngân hàng Nhà nước vừa có báo cáo Đánh giá tình hình thực hiện Nghị quyết 124/2020/QH14 của Quốc hội về Kế hoạch phát triển KT - XH năm 2021, nhiệm vụ, giải pháp năm 2022 của ngành ngân hàng gửi Uỷ ban Kinh tế của Quốc hội. Báo cáo nêu rõ, đến cuối tháng 6/2021, nếu tính cả nợ cơ cấu, nợ xấu đã lên tới 7,21%.

Tính đến cuối 6/2021, nếu tính cả nợ cơ cấu, nợ xấu đã lên tới 7,21%

Cụ thể, tỷ lệ nợ xấu nội bảng, nợ bán cho VAMC chưa xử lý và các khoản tiềm ẩn trở thành nợ xấu đến cuối 06/2021 là 3,66%. Nếu tính cả các khoản nợ không bị chuyển nợ xấu do được cơ cấu lại, miễn, giảm lãi theo Thông tư 01/2020/TT-NHNN do ảnh hưởng bởi dịch bệnh Covid-19 thì tỷ lệ này là 7,21%. Trong khi đó, cuối năm 2020 là 5,08%.

Trong 6 tháng đầu năm 2021, tổng số nợ xấu nội bảng được xử lý là 78,86 nghìn tỷ đồng. Trong đó, 33,13 nghìn tỷ đồng là sử dụng dự phòng rủi ro; 18,66 nghìn tỷ đồng là thông qua bán nợ và khách hàng trả nợ là 20,55 nghìn tỷ đồng.

Việc xử lý khoản nợ được xác định theo Nghị quyết 42 (lũy kế 15/8/2017 - 30/6/2021). Theo đó, 359,41 nghìn tỷ đồng đã xử lý, gồm xử lý nợ xấu nội bảng (không bao gồm xử lý bằng sử dụng dự phòng rủi ro và bán nợ cho VAMC thông qua phát hành trái phiếu đặc biệt) là 187,18 nghìn tỷ đồng; chiếm 52,08%.

Ngân hàng nhà nước chia sẻ, trước khi có Nghị quyết 42, khoản nợ này trên toàn hệ thống các tổ chức tín dụng chủ yếu được xử lý bằng dự phòng rủi ro, các biện pháp xử lý thông qua xử lý tài sản đảm bảo và khách hàng trả nợ còn chưa cao.

Tuy nhiên, kể từ khi áp dụng Nghị quyết 42 (15/8/2017 - 30/6/2021), hình thức xử lý nợ xấu nội bảng chủ yếu thông qua khách hàng trả nợ.

Theo đó, 138.340 tỷ đồng đã được xử lý; chiếm 38,5%.

Hướng xử lý vẫn còn nhiều vướng mắc

Đại diện Ngân hàng nhà nước cho biết, trong quá trình thực hiện quy định liên quan đến xử lý các khoản nợ, đã gặp một số vướng mắc về pháp lý như: hành lang pháp lý đối với việc xử lý nợ đã có, nhưng lại được quy định rải rác tại nhiều văn bản và chưa có Luật xử lý nợ xấu. Hơn nữa, việc thu giữ tài sản đặc biệt, việc hoàn trả vật chứng, công tác phối hợp trong hoạt động thi hành án dân sự,... cũng có những vướng mắc.

Do đó, cơ quan này đã có một số đề xuất dự kiến đưa vào Nghị quyết của Quốc hội về Kế hoạch phát triển KT - XH năm 2022 (phần liên quan đến lĩnh vực ngân hàng).

Trong số đó, điểm nổi bật là Chính phủ báo cáo Quốc hội về việc luật hoá các chính sách quy định tại Nghị quyết 42/2017/QH14 để tiếp tục áp dụng trong xử lý khoản nợ này ở các tổ chức tín dụng, theo hướng ban hành 1 luật riêng quy định về xử lý nợ xấu.

Đồng thời, cơ quan này còn kiến nghị cấp vốn, bổ sung vốn cho các ngân hàng thương mại do nhà nước nắm giữ trên 50% vốn điều lệ. Điều này nhằm nâng cao năng lực tài chính, đảm bảo các ngân hàng đủ mức vốn tự có theo chuẩn an toàn vốn của Basel 2.

Đất ODT Là Gì? Những Lợi Ích Và Bất Cập Của Loại Đất Này Là Gì?

Những năm gần đây, dòng tiền đổ vào thị trường BĐS ngày một tăng, đặc biệt là nhóm đất ODT. Tuy nhóm đất này có tiềm năng sinh lời cao, nhưng nhà đầu tư cần hiểu rõ về những quy định pháp luật hiện hành để tránh mất tiền.

Đất ODT là đất gì?

Đất đai nước ta được chia thành 3 nhóm chính là: Đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp và nhóm đất chưa được sử dụng. Trên bản đồ địa chính thì các loại đất này có những ký hiệu khác nhau.

Theo phụ lục kèm theo của Thông tư số 25/2014/TT-BTNMT, ODT là ký hiệu của đất ở tại đô thị (thuộc nhóm đất phi nông nghiệp). Bộ Tài Nguyên và Môi Trường quy định, đất ODT bao gồm đất dùng để xây nhà ở, công trình phục vụ nhu cầu sinh hoạt và tổng diện tích phải nằm trong các khu đô thị (nội - ngoại thành thuộc thành phố; nội - ngoại thị thuộc thị xã, thị trấn).

Trong điều 144, Luật Đất đai 2013, loại đất này được sử dụng với mục đích:

» Xây các công trình nhà ở tại đô thị.
» Xây những hạn mục phục vụ cho quá trình sinh hoạt.
» Trong cùng một diện tích đất ODT gắng liền với nhà ở, có thể tạo dựng một số công trình như hồ, ao, vườn,...

Như vậy, ODT là đất thổ cư, chủ sở hữu có thể xây dựng công trình nhà ở trên diện tích nhóm đất đó. Khi thực hiện mua bán, chuyển nhượng cần tuân theo các quy định như đối với đất thổ cư.

Một số quy định của pháp luật

Thời hạn sử dụng

Căn cư tại Điều 125 Luật đất đai hiện hành, đất ODT là nhóm đất thổ cư nên có thời hạn sử dụng lâu dài, thường không có quy định thời gian

cụ thể. Tuy nhiên, nếu trong trường hợp thuộc diện giải tỏa, thì chủ sở hữu vẫn sẽ được đền bù theo giá đất quy định của nhà nước.

Hạn mức giao đất ở tại đô thị

Hạn mức giao đất là tổng diện tích tối đa mà người có nhu cầu sử dụng được nhà nước giao hoặc nhận chuyển nhượng từ đối tượng khác do quá trình khai hoang có được.

Theo đó, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương sẽ căn cứ theo quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng đô thị và quỹ đất thực tế của địa phương để quy định hạn mức đất ở giao cho mỗi các nhân, hộ gia đình tự xây dựng nhà ở tại đô thị.

Khi chuyển đổi đất ODT sang mục đích khác như: đất xây dựng để phục vụ hoạt động kinh doanh, sản xuất cần phải phù hợp với kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch xây dựng đô thị đã được phê duyệt. Đồng thời, cần đảm bảo tuân thủ về trật tự, an toàn và bảo vệ môi trường đô thị.

Lợi ích nổi bật mà đất ở tại đô thị mang lại cho người sở hữu

Nhóm đất này đang ngày càng thu hút dòng tiền của giới đầu tư, bởi:

» Thời hạn sử dụng thường rất lâu, nên có lợi thế cạnh tranh cao, có khả năng thu hút vốn đầu tư lớn.

» Tham khảo thực tế tại nhiều sàn giao dịch BĐS cho thấy, giá trị mà đất ODT mang lại trong những năm gần đây, tăng đều 2% - 5%/ năm.

» Nhu cầu người mua nhà ngày càng cao, trong khi quỹ đất ngày càng thu hẹp. Điều này đã tạo nên biên độ lợi nhuận lớn cho nhóm đất này.

» Đất ở đô thị là khu vực thường có mật rất cao dân cư sinh sống chủ yếu hoạt động trong các lĩnh vực kinh tế phi nông nghiệp. Đây chính là nơi tập trung các cơ quan đầu não như: trung tâm chính trị, hành chính, kinh tế, văn hoá hoặc chuyên ngành.

Bất cập của nhóm đất ODT là gì?

Bên cạnh những lợi thế, nhóm đất này cũng tồn tại những bất cập như:

» Với những lợi ích góp phần phát triển kinh tế, nhóm đất này sẽ thu hút lượng lớn người dân sinh sống, tạo nên mật độ dân số cao. Điều này cũng kéo theo nhiều vấn đề tiêu cực như: ô nhiễm môi trường, tệ nạn xã hội,...

» Giá nhà đất ở các khu đô thị tăng cao đột biến gây lạm phát về giá trên thị trường BĐS.

Đất ODT đang trở thành "nam châm" thu hút rất nhiều đối tượng khác nhau với mục đích khác nhau. Tuy nhiên, để tránh những vấn đề kiện tụng, tranh chấp phát sinh, người mua cần cẩn trọng kiểm tra thông tin Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất,... trước khi ra quyết định.

Quý 3 Của Thị Trường Nhà Đất 2021 Có Những Diễn Biến Nào Đáng Chú Ý?

Thời gian qua, dịch Covid đã khiến thị trường nhà đất chịu nhiều tác động tiêu cực do tình hình giãn cách kéo dài ở nhiều tỉnh. Trong quý 3/2021, các hoạt động mua bán BĐS đã có những diễn biến nào đáng chú ý?

Lượng quan tâm BĐS tiếp tục giảm

Dựa trên phân tích dữ liệu trực tuyến của Batdongsan.com.vn, trong quý 3/2021, mức độ quan tâm đến thị trường tiếp tục sụt giảm khá mạnh, do tác động từ đại dịch Covid. Cụ thể, lượng tin đăng và mức độ quan tâm đến BĐS toàn trang giảm lần lượt 22% và 12% trong tháng 7. Sang tháng 8, hai chỉ số này tiếp tục giảm sâu ở mức 58% và 27% so với tháng liền trước.

Tại thị trường nhà đất phía Nam, các tỉnh thành có mức giảm mạnh nhất trong tháng 7 là Bình Dương (35%), Đồng Nai (35%), TP.HCM (33%). Tháng 8 là Bình Dương (40%) và Đồng Nai (35%). Các địa bàn này đều là những "điểm nóng" trong đợt dịch Covid lần 4.

Nguồn cung toàn thị trường nhà đất đạt ngưỡng rất thấp

Theo báo cáo quý 3/2021 của Hội môi giới BĐS Việt Nam, tổng lượng sản phẩm chào bán trên thị trường cả nước đạt 35.852 sản phẩm, giao dịch đạt 16.647 sản phẩm, tương đương tỉ lệ hấp thụ 40,9%.

Theo đó, nguồn cung trên toàn thị trường BĐS chủ yếu đều đến từ nguồn hàng tồn của các quý trước. Lượng cung cũng như dự án mới rất hạn chế và không có dấu hiệu cải thiện. Lượng nguồn cung trên toàn thị trường đạt ngưỡng thấp nhất trong vòng 5 năm trở lại đây.

Hội này chia sẻ, dịch bệnh kéo dài đã kéo theo các dự án BĐS phải tạm ngừng thi công, làm đứt gẫy chuỗi sản xuất, cung ứng nguyên vật liệu và

thiết bị do lệnh giãn cách. Các dự án chuẩn bị đầu tư cũng phải tạm hoãn vì các cơ quan chính quyền ở các tỉnh, thành phải tập trung vào hoạt động chống dịch. Đồng thời, các hoạt động mua bán BĐS trên thị trường nhà đất cũng chịu ảnh hưởng bởi không thể gặp gỡ, trao đổi, giao dịch,... trong khi BĐS là tài sản lớn, khách hàng cần phải "xem tận mắt" trước khi ra quyết định mua hàng.

Giá BĐS có xu hướng tăng

Một điểm đáng chú ý là giá BĐS tại TP.HCM không hề hạ nhiệt, thậm chí còn có xu hướng tăng so với cùng kỳ, mặc dù nguồn cung và nhu cầu đều đang giảm mạnh. Theo đó, giá chào bán chung cư tại TP.HCM trong tháng 8 có xu hướng đi ngang so với tháng 7, nhưng lại tăng gần 9% so với cùng kỳ năm 2020.

Ông Nguyễn Quốc Anh, Phó TGĐ Batdongsan.com.vn chia sẻ, khan hiếm nguồn cung cùng với dòng vốn đổ vào BĐS tương đối dồi dào là nguyên nhân chủ yếu của xu hướng tăng giá trên thị trường nhà đất. Hiện nay, nền kinh tế đang gặp nhiều khó khăn do dịch Covid. Tuy nhiên, càng trong dịch bệnh, mong muốn sở hữu một ngôi nhà riêng an toàn của người dân càng tăng cao. Từ đầu năm nay, dòng tiền đổ vào thị trường tăng nhanh, thậm chí một số nơi còn xuất hiện các cơn sốt đất. Thời điểm trước dịch, Nhu cầu đầu tư vào BĐS của người dân chiếm đến 75%.

Những điểm sáng xuất hiện trên thị trường

Nhìn chung, bức tranh thị trường BĐS mang nhiều màu xám. Sau khi tình hình dịch bệnh được kiểm soát, BĐS sẽ tiếp tục chứng minh sức hút và tiềm năng của mình, khi thể hiện sự phát triển ổn định ở một số khu vực.

Đơn cử như tại TP.HCM, đây là địa phương ghi nhận số ca nhiễm cao gấp nhiều lần so với các tỉnh, nhưng số liệu của Batdongsan.com.vn cầu tìm mua và sự quan tâm ở mức cao nhất. Theo đó, lượt quan tâm thị trường nhà đất tại TP.HCM chỉ giảm ở mức 17%, trong khi tại nhiều địa phương có dịch lại ghi nhận mức giảm 35-40%.

Một chuyên gia chỉa sẻ, dòng vốn từ các nhà đầu tư vào chứng khoán, vàng,... trong thời kỳ dịch bệnh sẽ có xu hướng quay lại BĐS. Bởi tâm lý chung của các nhà đầu tư vẫn luôn tin tưởng sự hồi phục của thị trường này. Hơn nữa, đây vẫn là kênh đầu tư được đánh giá là an toàn và bền vững trong dài hạn.

Bộ GTVT: Đề Xuất Một Số Cơ Chế Đặc Thù Phát Triển Đường Bộ Cao Tốc

Mới đây, Bộ GTVT đã có tờ trình gửi Chính phủ dự thảo về việc đề nghị xây dựng Nghị quyết của Quốc hội về thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển đường bộ cao tốc trong vòng 5 năm tới.

Theo nội dung tờ trình, nước ta đã đặt mục tiêu hoàn thành trên 2.000km đường bộ cao tốc trong giai đoạn 2021-2025. Dự kiến, tổng số vốn cần huy động lên đến 393.000 tỷ đồng. Trong đó, khoảng 239,5 nghìn tỷ đồng sẽ sử dụng nguồn ngân sách nhà nước, phần còn lại sẽ cần huy động từ nguồn vốn ngoài ngân sách. Để thực hiện mục tiêu này, Bộ GTVT đã đề xuất 4 cơ chế, chính sách đặc thù.

Đề xuất 4 cơ chế đặc thù để thực hiện mục tiêu xây dựng trên 2.000km đường bộ cao tốc

Đối với chính sách huy động vốn, Bộ kiến nghị cấp có thẩm quyền cho phép Chính phủ được phát hành trái phiếu cho địa phương vay lại và tính vào bội chi của ngân sách địa phương. Đồng thời, đề xuất áp dụng hình thức chỉ định thầu đối với các gói thầu tư vấn lập dự án, tư vấn lập thiết kế kỹ thuật và dự toán, tư vấn giám sát thi công xây dựng, các gói thầu thực hiện công tác di dời công trình hạ tầng kỹ thuật để phục vụ công tác giải phóng mặt bằng.

Ngoài ra, Bộ GTVT còn kiến nghị cho phép các chủ đầu tư, nhà thầu thi công được quyền khai thác khoáng sản làm vật liệu xây dựng, mà các sản phẩm này chỉ được khai thác để phục vụ cho các dự án đường cao tốc, mà không phải đề nghị cấp giấy phép khai thác khoáng sản. UBND các tỉnh, thành phố tại nơi có các dự án giao thông đường bộ này đi qua được khoanh định khu vực khoáng sản làm vật liệu xây dựng thông thường nêu trên là khu vực không đấu giá quyền khai thác khoáng sản.

Cấp thiết bỏ quy định khống chế vốn góp Nhà nước

Theo ông Nguyễn Viết Huy, Phó Vụ trưởng Vụ PPP, Bộ GTVT, để tăng số lượng đầu tư các dự án cao tốc theo hình thức PPP, cần phải có những chính sách, cơ chế đặc thù. Đặc biệt là việc tăng tỷ lệ vốn góp nhà nước, cho phép Chính phủ phát hành trái phiếu cho địa phương vay lại.

Nếu như áp dụng việc giới hạn nguồn vốn nhà nước tham gia không vượt 50% tổng mức đầu tư theo luật PPP, một số dự án giao thông đường bộ không khả thi theo hình thức này, sẽ buộc phải sử dụng toàn bộ ngân sách nhà nước để thực hiện. Với điều kiện khó khăn như hiện nay, nhiều dự án cao tốc có thể sẽ rất khó để triển khai. Vì vậy, cần thiết phải điều chỉnh mức vốn góp của nhà nước đối với các dự án theo hình thức PPP vượt quá 50% tổng mức đầu tư dự án. Tỷ lệ vốn nhà nước tham gia sẽ được quyết định dựa trên tính khả thi của dự án.

Dịch Covid Thúc Đẩy Nhu Cầu Tìm Mua BĐS Có Không Gian Xanh

Lựa chọn nhà ở của người dân thay đổi 180 độ, xu hướng căn hộ với không gian xanh, sống chất lượng hơn dần "nở rộ". Điều này giúp các phân khúc tầm trung dần được phục hồi và tăng trưởng vào những tháng cuối năm.

Dịch Covid tác động đến các tiêu chí chọn nhà của người dân

Việc thực hiện giãn cách ở nhiều tỉnh, thành đã khiến người dân thay đổi các thứ tự ưu tiên khi lựa chọn căn hộ. Họ nhận ra, không gian sống là quan trọng hơn và có xu hướng tìm kiếm nơi ở phù hợp, nhiều mảng xanh với cùng một mức giá.

Người mua có xu hướng tìm đến các dự án có không gian xanh

Theo dữ liệu từ Deloitte Việt Nam, Covid-19 có vai trò làm chất xúc tác khiến người dân quan tâm nhiều hơn đến vấn đề sức khỏe. Tiêu chí về một căn hộ chất lượng, an toàn và đảm bảo sức khoẻ chiếm đến 48%. Chúng cũng lấn lướt các yếu tố về giá cả (35%), giá trị thương hiệu (10%) và các yếu tố khác.

Theo các chuyên gia, khi dịch bệnh qua đi, xu hướng lựa chọn nơi an cư với không gian xanh, nhiều tiện ích tốt cho sức khỏe sẽ tiếp tục dẫn dắt thị trường.

Theo đó, các yếu tố giúp cho xu hướng này ngày càng mạnh mẽ hơn trong thời gian tới gồm: Ý thức về những tác động tiêu cực của đại dịch. Đặc biệt là trong bối cảnh biến chủng mới của Covid-19 chưa biết có xuất hiện hay không.

Tiếp theo là trải nghiệm sống được tạm thời tách khỏi sự náo nhiệt của đô thị, được sống tại "nhà vườn trong thành phố" sẽ thúc đẩy người mua nhà tìm đến các khu dân cư dạng này. Bởi nó sở hữu lợi ích kép, vừa là nơi làm việc, vừa là nơi an cư có không gian thoáng đãng và yên tĩnh.

"Work from home" thúc đẩy nhu cầu tìm mua BĐS có không gian xanh

Khảo sát mới nhất của Batdongsan.com.vn cho thấy, 95% khách hàng khi lựa chọn mua nhà coi trọng môi trường sống xanh, trong lành và tiện ích đa dạng, khép kín. Trong đó, các dự án chung cư có mức giá dao động từ 40-50 triệu đồng/m2 đang ngày càng được ưa chuộng. Thậm chí, những căn hộ có giá trên 60 triệu đồng/m2 vẫn được thị trường đón nhận nhờ lợi thế tiện ích, không gian sống.

Đặc biệt, trước tình hình diễn biến phức tạp ở các khu vực đông dân như Gò Vấp, Quận 4 hay Quận 8, người dân cũng dần thay đổi xu hướng lựa chọn nhà ở. Thay vì chọn những căn hộ ở những khu vực chật hẹp như trước đây, họ dần di chuyển sang các khu vực vùng ven, với không gian thoáng đãng hơn.

Ở khía cạnh khác, trong bối cảnh "work from home", những người trẻ có mức thu nhập ổn định ngày càng quan tâm tới chất lượng cuộc sống hơn. Họ ưa chuộng những dự án mang không gian xanh hơn là tập trung vào các điều kiện vật chất đơn thuần như xe sang, đồ hiệu,.. Điều này đã góp phần thúc đẩy nhu cầu mua BĐS. Đặc biệt là các dự án khu đô thị đa tiện ích.

Phân khúc BĐS tầm trung sôi động sau dịch

Trước đây, "nhất vị - nhì hướng" là một trong những yếu tố đầu tiên khi lựa chọn nhà ở, thì ngày nay người mua nhà ngày càng quan tâm đến không gian xanh. Các dự án được đầu tư về môi trường sống, cơ sở hạ tầng đồng bộ, nhiều mảng xanh, tiện ích dịch vụ đang là đích đến trong tương lai.

Theo Savills, trước tác động của dịch Covid-19, người mua nhà ngày càng chú ý đến các dự án phức hợp, khu đô thị đa tiện ích. Các dự án vùng ven TP.HCM sẽ tiếp tục thu hút sức mua nhờ quỹ đất có sẵn, quy hoạch đô thị tốt và cơ sở hạ tầng được đầu tư đầy đủ.

Mô hình khu đô thị đa tiện ích đón đầu xu hướng

Trên thực tế, mô hình khu đô thị tập trung vào chất lượng sống và không gian xanh đã hình thành khoảng 20 năm ở các nước phát triển.

Khu đô thị tích hợp là những dự án thường có quy mô dân số tương đương một phường được quy hoạch một cách có chiến lược và khoa học. Bên cạnh các phân khu nhà ở còn tích hợp nhiều chức năng trong như thương mại dịch vụ, sức khỏe, giáo dục, thư giãn, giải trí...

Trước tình hình quỹ đất tại các thành phố lớn như TP.HCM ngày càng hạn hẹp, các tỉnh vùng ven là sự lựa chọn phù hợp cho các dự án mang không gian xanh.

Để đáp ứng nhu cầu người mua trong tương lai và xu hướng phát triển bền vững của thị trường, Cường Thịnh Phát Group đã cho ra đời hàng loạt dự án khu đô thị tích hợp. Trong đó, nổi bật với các dự án như: khu đô thị phức hợp thương mại Tây Nam Center Golden Land, khu đô thị Thương mại Dịch vụ Công nghiệp Cầu Cảng Long An Golden Land hay khu đô thị Thương mại Tây Bắc Center City.

Bên cạnh đó, công ty Hoàng Hưng Thịnh cũng cho ra đời khu đô thị phức hợp thương mại Hưng Thịnh Golden Land - một dự án tọa lạc tại Bến Cát, Bàu Bàng, Bình Dương.

BĐS Long An Chuẩn Bị Tâm Thế "Hồi Sinh" Giữa Dòng Dịch Covid-19

Là một trong những "điểm nóng" của đại dịch Covid-19 lần 4, thị trường BĐS Long An vẫn đón nhận những tín hiệu tích cực, khi tình hình dịch bệnh được kiểm soát.

Thời gian gần đây, số ca nhiễm lại Long An dần giảm mạnh trở thành tín hiệu đáng mừng cho sự trở lại của nền kinh tế tỉnh.

Tín hiệu giúp "hồi sinh" thị trường BĐS Long An sau dịch

Một chuyên gia chia sẻ, dịch Covid-19 đã tác động mạnh lên tâm lý của nhà đầu tư cũng như xu hướng mua nhà của khách hàng. Thời gian trước đây, BĐS vùng ven là sự lựa chọn ưa thích của các nhà đầu tư nhỏ lẻ. Hiện tại, thị trường này còn thu hút thêm các nhà đầu tư "cá mập" với dòng tiền mạnh. Bởi thị trường nội thành dần xuất hiện nhiều khuyết điểm như quỹ đất hạn hẹp, tình trạng ngập nước, ô nhiễm,...

Theo ông Lê Hoàng Châu, Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản TP. Hồ Chí Minh, BĐS Long An đang sở hữu lợi thế lớn về khả năng hồi sinh thị trường sau dịch bệnh. Thị trường nơi đây đang trở thành đề tài nóng với các doanh nghiệp lớn lẫn nhà đầu tư nhỏ.

Các dự án công là một trong những động lực mạnh mẽ thúc đẩy sự hồi sinh này. Hiện tại, Long An đang hoàn thành việc nâng cấp các tuyến quốc lộ 1A, 50, 62, N2. Các tuyến cao tốc TP. HCM - Trung Lương, Bến Lức - Long Thành giúp tỉnh kết nối trực tiếp với hệ thống cảng Hiệp Phước, Cát Lái, Cái Mép - Thị Vải và sân bay quốc tế Long Thành,... đã mở ra nhiều tiềm năng cho sự tăng nhiệt của thị trường BĐS Long An.

Gần đây, TP.HCM cũng làm việc cùng các tỉnh, thành về việc điều chỉnh hướng tuyến đường sắt qua TP. Hồ Chí Minh, Long An, Tiền Giang,

Vĩnh Long, Cần Thơ. Ước tính, tổng vốn đầu tư của dự án lên đến 5 tỉ USD.

Dấu gạch nối giữa hai vùng kinh tế trọng điểm Đông và Tây Nam Bộ

Ông Châu chia sẻ thêm, BĐS Long An được đặt tại vị trí địa lý khá đặc biệt. Tuy là tỉnh thuộc đồng bằng sông Cửu Long, nhưng địa bàn tỉnh cũng thuộc vùng phát triển kinh tế trọng điểm phía Nam. Đây là vùng kinh tế quan trọng trong chiến lược phát triển kinh tế của cả nước.

Nằm giáp ranh TP. HCM, Long An được xem là dấu gạch nối giữa hai vùng kinh tế trọng điểm Đông và Tây Nam Bộ. Trong chiến lược phát triển các khu đô thị vệ tinh của TP.HCM, Long An được xem là một trong khu vực mở rộng, dịch chuyển các nhà máy công nghiệp thuận tiện nhất.

Hiện tại, địa bàn tỉnh đang sở hữu 36 khu/cụm công nghiệp với tỷ lệ lấp đầy đạt 80%. Trong giai đoạn 2016 - 2020, tốc độ tăng trưởng kinh tế bình quân của tỉnh đạt 9,11%/năm, dẫn đầu khu vực ĐBSCL. Điều này hứa hẹn mở ra nhiều tiềm năng thu hút đầu tư cho thị trường BĐS Long An.

Cơ hội mới xuất hiện

Long An là một trong những thị trường BĐS vùng ven TP.HCM được ưa chuộng. Hiện nay, nhiều dự án tại thị trường BĐS Long An đã phát đi thông báo tiếp tục ra mắt tại các huyện như Đức Hòa, Đức Huệ, Tân An, Thủ Thừa….Trong đó, có dự án Tây Nam Center Golden Land của công ty Cường Thịnh Phát Group.

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, dự án hiện đã được cấp sổ đỏ. Với tổng diện tích khoảng 22ha, Tây Nam Center Golden Land là khu phức hợp thương mại với đa tiện ích gồm hệ thống an ninh 24/24, trường học các cấp I-II-III, trung tâm thương mại, hệ thống PCCC,...

Đánh giá về thị trường BĐS trong quý 4, một chuyên gia cho rằng, đất nền, nhà phố thương mại các tỉnh giáp ranh vẫn là sự ưu tiên hàng đầu. Thời gian tới, tại thị trường BĐS Long An cũng như các tỉnh giáp ranh TP.HCM sẽ khó có sự giảm giá ở các BĐS sơ cấp, bởi sự tác động từ lạm phát và áp lực từ chi phí đầu vào. Song, các chủ đầu tư sẽ đưa ra các chính sách kích cầu hấp dẫn như chiết khấu, giảm giá,... Đây sẽ là cơ hội hấp dẫn cho các nhà đầu tư nhỏ sinh lời.

DIPRO®
CUONG THINH PHAT GROUP
KIẾN TẠO TƯƠNG LAI

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