EBOOK

THÁNG 08-2021

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

Đầu Tư Thời Covid: Cơ Hội Cho Nhà Đầu Tư BĐS Có Dòng Tiền Nhàn Rỗi

Trải qua 4 đợt dịch bùng phát từ năm 2020, thị trường vẫn đón nhận dòng tiền chảy mạnh vào BĐS. Theo ghi nhận, chỉ tính riêng trong 6 tháng đầu năm 2021, giao dịch toàn thị trường tăng 132% so với cùng kỳ năm ngoái.

Trước bối cảnh dịch Covid diễn biến kéo dài, nhiều chuyên gia đánh giá, đây là "thời điểm vàng" cho các nhà đầu tư BĐS sở hữu nguồn vốn lớn.

Triển vọng "chốt lời" đầu tư BĐS sau dịch

Theo Báo cáo Thị trường BĐS trên cả nước trong quý 2 và 6 tháng đầu năm 2021 của Hội Môi giới BĐS Việt Nam, lượng giao dịch trên toàn thị trường 6 tháng đầu năm tăng 132% so với cùng kỳ năm 2020.

Các chuyên gia chia sẻ, việc lãi suất ngân hàng giảm, dịch Covid đã khiến hoạt động kinh doanh của một số ngành phải tạm ngừng. Hơn nữa, hiệu suất sinh lời của các kênh chứng khoán, vàng hay kiều hối không ổn định, đã tạo nên dòng tiền chảy mạnh vào BĐS. Do đó, điểm cuối để sinh lời đều liên quan đến việc đầu tư BĐS.

Dịch Covid chỉ ảnh hưởng mang tính tạm thời lên các giao dịch mua - bán. Tuy nhiên giá sản phẩm BĐS lại không chịu tác động. Nhìn chung, giá BĐS sẽ có xu hướng đi lên nếu chịu áp lực từ khung giá đất điều chỉnh tăng, chi phí giải phóng mặt bằng cao, thủ tục pháp lý kéo dài, giá vật liệu và các yếu tố đầu vào tăng,... Bên cạnh đó, đứng ở góc nhìn của thị trường thứ cấp, nếu tính từ 2014, thị trường BĐS luôn tăng trưởng tốt, giá tăng bền vững. Theo ghi nhận, giá tăng bình quân hàng năm trên 10%, nhiều dự án tốt có thể tăng 20%/năm. Điều này cho thấy, đầu tư BĐS là sự lựa chọn bảo đảm khả năng sinh lời trong dài hạn.

Loại hình BĐS nào sẽ được quan tâm "nhiệt tình"?

Trong bối cảnh dịch bệnh, nhiều chủ đầu tư tạm hoãn các kế hoạch tăng giá sản phẩm BĐS. Đồng thời, các chính

sách ưu đãi, các gói hỗ trợ vay vốn cho các sản phẩm đất nền, nhà thấp tầng và BĐS nghỉ dưỡng ra đời gần đây nhằm kích cầu người mua. Đây được xem là "cơ hội vàng" cho các nhà đầu tư BĐS mua vào, chờ tăng giá sau dịch.

Theo chia sẻ của chuyên gia Nguyễn Quốc Anh, việc nhìn thấy sự tăng trưởng mạnh của thị trường BĐS trong thời gian cuối năm sẽ rất khó. Khi dịch bệnh cơ bản được kiểm soát, hai phân khúc BĐS được hưởng lợi đó chính là BĐS du lịch nghỉ dưỡng và đất nền.

Giống như lò xo bị nén, khi hoạt động sản xuất quay trở lại, dòng tiền sẽ có sự dịch chuyển mạnh đến loại hình BĐS an toàn mang tính chất giữ tài sản, không bị mất giá quá nhiều. Do đó, đất nền sẽ là phân khúc tạo sự hấp dẫn mạnh đối với các nhà đầu tư BĐS. Tương tự, sau thời gian dài ở nhà do giãn cách, người dân cũng sẽ có nhu cầu du lịch nghỉ dưỡng. Do đó, nguồn cầu BĐS nghỉ dưỡng, homestay,... cũng sẽ tăng mạnh, sau khi hết dịch.

Cần Thúc Đẩy Tiến Độ, Triển Khai Dự Án Vành Đai 4 Trong Năm 2022

UBND TP.HCM và UBND 4 tỉnh khu vực Đông Nam Bộ (Bà Rịa - Vũng Tàu, Đồng Nai, Bình Dương, Long An) cần sớm triển khai công tác chuẩn bị đầu tư, để kịp triển khai dự án vành đai 4 vào năm 2022.

Khẩn trương chuẩn bị để khởi công dự án vành đai 4 trong 2022

Mới đây, Bộ trưởng Bộ GTVT Nguyễn Văn Thể vừa ký công văn số 8457/BGTVT, gửi UBND Tp.HCM và UBND 4 tỉnh Đông Nam Bộ. Theo đó, Bộ GTVT kiến nghị UBND các tỉnh, thành phố khẩn trương thực hiện các thủ tục cần thiết, để sớm nghiên cứu, lập báo cáo nghiên cứu tiền khả thi các dự án thành phần của đường vành đai 4 TP.HCM.

Bộ trưởng đề nghị các địa phương cần nhanh chóng nghiên cứu sắp xếp nguồn vốn ngân sách nhà nước và các nguồn vốn hợp pháp khác để triển khai dự án. Đồng thời, các địa phương cần thúc đẩy việc lựa chọn nhà đầu tư theo quy định, xác định trung tâm của tuyến đường dự án vành đai 4 và điểm kết nối theo quy hoạch. Các địa phương cũng được đề nghị tiến hành rà soát, điều chỉnh quy hoạch các dự án công nghiệp, thương mại, đô thị, dân cư hai bên đường, nhằm khai thác hiệu quả tuyến đường.

Theo quy hoạch mạng lưới đường bộ giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, dự án vành đai 4 thuộc danh sách các dự án

quan trọng quốc gia và được ưu tiên hoàn thành giai đoạn 2021-2030. Thủ tướng Chính phủ đã chấp thuận nghiên cứu, xây dựng đường vành đai 4 TP.HCM theo phương thức đối tác công tư (PPP) trong giai đoạn 2021-2025. Cùng với đó, Thủ tướng cũng đã đồng ý khai thác quỹ đất của các địa phương có tuyến đường đi qua để tạo nguồn lực bổ sung cho ngân sách nhà nước.

Triển khai các dự án thành phần, theo địa giới hành chính của từng địa phương

Trước đó, Bộ GTVT đã đề nghị Thủ tướng giao cơ quan có thẩm quyền triển khai các dự án thành phần của dự án vành đai 4, theo nguyên tắc phân chia các đoạn theo địa giới hành chính của từng địa phương.

Cụ thể, UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu sẽ triển khai thực hiện đoạn Phú Mỹ - Bàu Cạn, chiều dài khoảng 18,3km. Theo đó, dự án sẽ có tổng mức đầu tư (giai đoạn 1) dự kiến khoảng 6.625 tỉ đồng. Trong đó, chi phí đầu tư khoảng 5.029 tỉ đồng, còn lại là bồi thường, giải phóng mặt bằng.

UBND tỉnh Đồng Nai triển khai thực hiện đoạn Bàu Cạn - cầu Thủ Biên (không bao gồm cầu Thủ Biên), chiều dài khoảng 45km.

UBND tỉnh Bình Dương triển khai một phần dự án vành đai 4, với đoạn cầu Thủ Biên - Sông Sài Gòn (gồm cầu Thủ Biên và không bao gồm cầu vượt sông Sài Gòn), chiều dài khoảng 49 km.

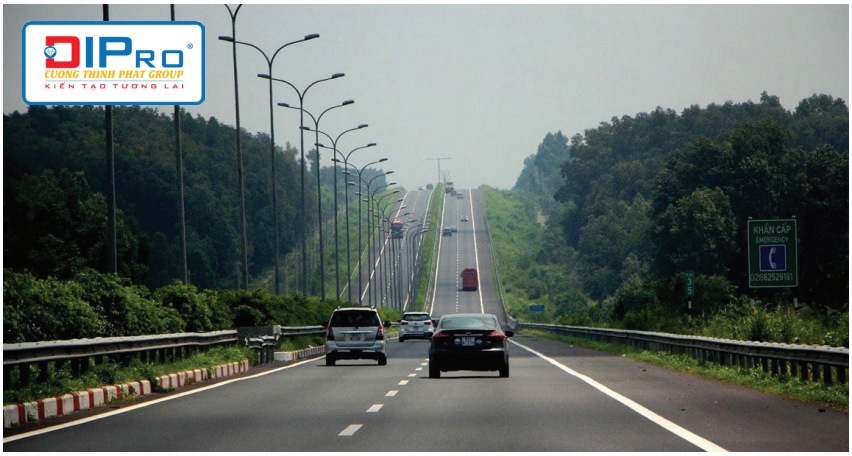
UBND TP.HCM triển khai thực hiện đoạn cầu qua sông Sài Gòn - kênh Thầy Cai (gồm cầu vượt sông Sài Gòn), chiều dài khoảng 17km.

UBND tỉnh Long An triển khai thực hiện đoạn kênh Thầy Cai - Hiệp Phước (gồm cả đoạn qua khu vực Hiệp Phước thuộc địa phận TP.HCM, chiều dài khoảng 71km.

Dự án vành đai 4 với tiêu chuẩn đường cao tốc, sẽ có 6 - 8 làn xe, theo quy hoạch. Với chiều dài khoảng 198km, tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 100.000 tỷ đồng.

Tổng Vốn Cao tốc TP.HCM - Mộc Bài Dự Kiến 15.900 Tỷ Đồng Trong Giai Đoạn 1

Dự kiến, dự án cao tốc TP.HCM - Mộc Bài sẽ khởi công vào 2023 và hoàn thành vào 2025. Theo Sở Kế hoạch - Đầu tư (KH-ĐT), nguồn vốn ước tính của dự án xây dựng này đang tăng lên khá nhiều, hiện chưa được cân đối trong kế hoạch đầu tư công trung hạn của TP.HCM giai đoạn 2021-2025.



Nguồn vốn cao tốc TP.HCM-Mộc Bài dự kiến là 15.900 tỷ trong giai đoạn 1

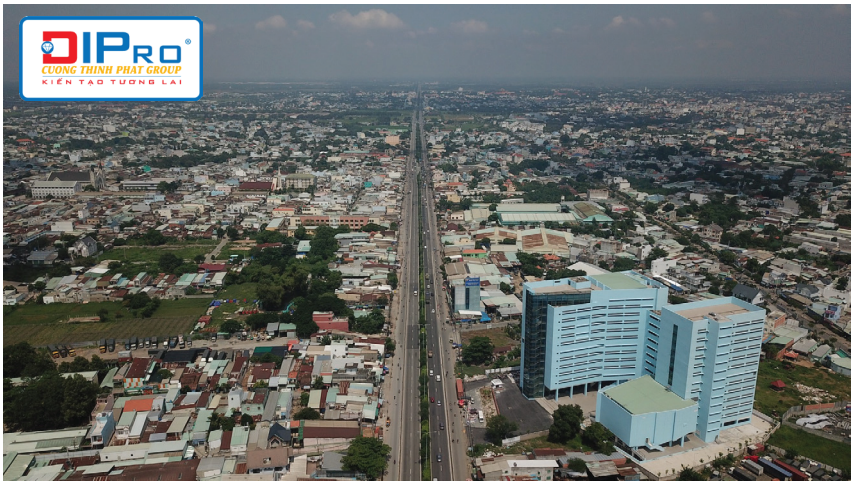
Mới đây, Sở KH-ĐT đã gửi báo cáo cho UBND TP.HCM về nội dung liên quan đến phương thức đầu tư, cũng như một số kiến nghị nhằm thúc đẩy tiến độ cao tốc TP.HCM - Mộc Bài. Theo tính toán sơ bộ, tổng mức đầu tư dự kiến cho giai đoạn 1 là 15.900 tỷ đồng. Trong đó, chi phí xây dựng 5.417 tỷ đồng; chi phí quản lý, tư vấn, lãi vay,... là 1.836 tỷ đồng; chi phí bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng (GPMB), tái định cư 7.433 tỷ đồng (TP. HCM là 5.901 tỷ đồng, Tây Ninh 1.532 tỷ đồng); chi phí dự phòng 1.214 tỷ đồng.

Theo Sở KH-ĐT, giai đoạn 1 của dự án cao tốc TP.HCM-Mộc Bài nên tiến hành đầu tư theo phương thức đối tác công tư PPP (hợp đồng BOT). Trong đó, nhà nước sẽ trích ngân sách hai địa phương, để hỗ trợ chi phí bồi thường và GPMB. Phần còn lại sẽ sử dụng nguồn vốn huy động từ nhà đầu tư. Theo đó, nhà đầu tư sẽ thu phí hoàn vốn dự án, theo hợp đồng BOT đã ký.

Sở KH-ĐT đánh giá, việc xây dựng dự án này là hết sức cấp bách. Bởi nó đáp ứng nhu cầu đi lại, vận chuyển hàng hóa và giảm tải áp lực lưu thông cho quốc lộ 22. Đồng thời, cao tốc TP.HCM - Mộc Bài chính là tuyến cao tốc Xuyên Á, kết nối các khu kinh tế, đô thị thuộc vùng kinh tế trọng điểm phía Nam với các đầu mối cảng biển, cảng hàng không quốc tế của vùng và khu vực kinh tế ASEAN.

Kiến nghị điều chỉnh mức vốn trong kế hoạch đầu tư công trung hạn

Trong một cuộc họp trực tuyến với khu vực phía Nam, diễn ra gần đây, Bộ trưởng Bộ GTVT Nguyễn Văn Thể kiến nghị



UBND TP.HCM và Tây Ninh phối hợp và sớm hoàn thiện các thủ tục để trình Thủ tướng đánh giá, quyết định chủ trương đầu tư dự án cao tốc TPHCM-Mộc Bài trong tháng 8/2021.

Theo UBND TP.HCM, nguồn vốn đầu tư công trung hạn dự tính giai đoạn 2021-2025, và nguồn vốn ngân sách TP theo thông báo của Thủ tướng Chính phủ là 127.683,9 tỷ đồng và chỉ cân đối cho các dự án đang thực hiện. Theo đó, nguồn vốn các dự án chuyển tiếp và dự án mới đã được các cấp có thẩm quyền ra quyết định đầu tư, các dự án có sử dụng ngân sách trung ương, các dự án chuẩn bị đầu tư đã bố trí vốn trong năm 2021. Hiện tại, dự án cao tốc TP.HCM-Mộc Bài vẫn chưa cân đối trong kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2021-2025. Do đó, TP.HCM đã kiến nghị điều chỉnh mức vốn này từ các nguồn vốn đầu tư TP, có thể huy động tăng thêm hơn 119.410 tỷ đồng.

Sở KH-ĐT cho hay, nếu Quốc hội đồng ý tăng nguồn vốn đầu tư công trung hạn dự tính giai đoạn 2021-2025, Sở GTVT cần đánh giá, sắp xếp lại thứ tự dự án ưu tiên. Trong đó, cao tốc TP.HCM-Mộc Bài phải được ưu tiên ở mức cao, để đảm bảo nguồn vốn, làm cơ sở báo cáo HĐND TP xem xét, quyết định.

Cẩn Trọng Đặt Cọc Mua Nhà Giá Rẻ Trong Mùa Dịch

Trước tình hình dịch bệnh phức tạp, thông tin rao bán nhà, đất với nội dung bán cắt lỗ diễn ra phổ biến. Đứng trước chiêu trò này, nhiều nhà đầu tư đặt cọc mua nhà đã gặp tình trạng "tiền mất tật mang".

Nhiều người ôm cọc bỏ trốn

"Thoát hàng nhanh vì dịch", "nợ ngân hàng bán cắt lỗ",... là những lời rao bán, nhằm thu hút người mua, nhà đầu tư. Nhiều chuyên gia cảnh báo, người mua lẫn người bán cần cẩn trọng, khi tiến hành giao dịch, để tránh sập bẫy lừa đảo.

Nhận tiền đặt cọc mua nhà rồi biến mất tăm là cái bẫy do kẻ lừa đảo tạo ra. Khi người mua giao tiền cọc, sau 1-2 tháng thì ký kết hợp đồng mua bán. Tuy nhiên, người bán lúc này đưa ra nhiều lý do để "thoát" công chứng và bỏ trốn.

Cẩn thận trước việc đặt cọc mua nhà với giá rẻ

Theo chuyên gia Trần Khánh Quang, người mua trước khi đặt cọc cần phải hết sức cẩn trọng. Đầu tiên, họ phải kiểm tra sổ hồng/đỏ gốc, tính pháp lý và quy hoạch của nhà đất. Đồng thời, người mua cần yêu cầu kiểm tra CMND/CCCD của bên bán, đối chiếu thông tin trên sổ, trước khi giao tiền

đặt cọc mua nhà. Cách tốt nhất chính là người mua nên giao dịch trực tiếp với chủ nhà, để hạn chế rủi ro trong mùa dịch.

Theo ông Lê Hoàng Châu, Chủ tịch Hiệp hội BĐS TP.HCM (HoREA), việc huy động vốn hình thành nhà ở trong tương lai thường thông qua hợp đồng góp vốn, hợp đồng hợp tác đầu tư hoặc hợp đồng đặt cọc giữ chỗ. Thậm chí một số nơi chỉ lập phiếu thu đặt cọc giữ chỗ hay biên bản đặt cọc có xác nhận của thừa phát lại, có dấu hiệu lừa đảo, kinh doanh đa cấp biến tướng. Do sự thiếu đồng bộ trong các quy định pháp luật, đã dẫn đến nhiều doanh nghiệp nhận tiền đặt cọc mua nhà có giá trị lên đến 90% giá trị BĐS. Điều này đã gây ra rủi ro lớn cho người mua nhà.

Trước tình hình đó, ông Châu cho biết, HoREA đã kiến nghị Bộ Xây dựng xem xét hướng dẫn về huy động vốn đối với hoạt động kinh doanh BĐS dưới hình thức phân lô bán nền. Đồng thời, HoREA kiến nghị xem xét sửa đổi đồng bộ các quy định của Bộ luật Dân sự 2015 và chế định về thừa phát lại.

"Bán cắt lỗ" chưa diễn ra ồ ạt

Tình hình dịch bệnh diễn biến phức tạp, đã khiến ngành BĐS gặp nhiều khó khăn. Các chuyên gia chia sẻ, tình trạng "bán cắt lỗ" trên thực tế đã xảy ra. Tuy nhiên, con số này chiếm tỉ lệ rất nhỏ. Do đó, các nhà đầu tư BĐS cần cẩn trọng trước việc đặt cọc mua nhà, mà giá rẻ hơn nhiều so với thị trường. Nó thường tiềm ẩn rủi ro về pháp lý, thậm chí là lừa đảo.

Chuyên gia BĐS Trần Khánh Quang cho hay, có đến 50% các nhà đầu tư giai đoạn này đang chờ đợi thời cơ. Ngay khi giá BĐS giảm mạnh, họ sẽ bắt đầu gia nhập thị trường và tiến hành "thu mua".

Chuyên gia cho biết thêm, nếu nhà nước kiểm soát dịch vào 10/2021, "cơn sốt đất" nhẹ có thể diễn ra và giá BĐS có thể tăng 15-20%. Khi hết dịch, các nhà đầu tư sẽ hưng phấn, mạnh tay "xuống tiền" mua BĐS. Theo đó, 3 phân khúc được quan tâm nhất sẽ là đất nền hoặc đất vườn, nhà phố trung tâm và biệt thự nghỉ dưỡng. Trong đó, phân khúc đất nền sẽ tạo "cơn sốt" nhỏ, nếu dịch hết vào quý 3/2021.

Nhà Đầu Tư Nên Làm Gì Để Hình Thành "Uy Tín" Tín Dụng Khi Vay Ngân Hàng?

Nếu nhà đầu tư đã từng vay ngân hàng, phía ngân hàng MSB nói riêng, hệ thống ngân hàng nói chung, thường thực hiện nghiệp vụ "check CIC" để kiểm tra khách hàng có nợ xấu hay không. Từ đó, họ sẽ quyết định việc hỗ trợ vay và khoản vay thích hợp. Do đó, việc CIC xếp người vay vào nhóm tốt, sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho nhà đầu tư mở các khoản vay tín dụng mới.

CIC - Trung Tâm Thông Tin Tín Dụng

CIC là viết tắt của cụm từ Credit Information Center, hay còn gọi là Trung Tâm Thông Tin Tín Dụng trực thuộc Ngân Hàng Nhà Nước Việt Nam. CIC làm nhiệm vụ thu nhận, lưu trữ, phân tích, xử lý, dự báo thông tin tín dụng phục vụ cho yêu cầu quản lý của ngân hàng nhà nước.

Nó hoạt động như một cuốn sổ ghi chép thông tin các cá nhân, doanh nghiệp liên quan đến việc vay ngân hàng. Dựa trên kho thông tin này, ngân hàng MSB sẽ quyết định cá nhân, doanh nghiệp được vay vốn hoặc không. Theo đó, với các khách hàng có lịch sử vay, sẽ được CIC chia thành 5 nhóm:

Nhóm 1: Dư nợ cho vay đủ tiêu chuẩn. Nhóm này được đánh giá là có đủ khả năng thu hồi đầy đủ cả gốc và lãi đúng hạn. Nếu quá hạn trả nợ từ 1-10 ngày, thì sẽ bị phạt lãi.

Nhóm 2: Dư nợ cần chú ý. Nhóm các khoản vay đáo hạn muộn từ 10 - 90 ngày.

Nhóm 3: Dư nợ dưới tiêu chuẩn. Nhóm các khoản nợ quá hạn từ 90 - 180 ngày.

Nhóm 4: Dư nợ có nghi ngờ. Nhóm các khoản nợ quá hạn từ 181 - 360 ngày.

Nhóm 5: Nhóm nợ xấu. Các khoản nợ quá hạn trên 360 ngày.

Nếu CIC đánh giá nhà đầu tư thuộc nhóm 2 trở lên, thì việc vay ngân hàng sẽ vô cùng khó khăn, ngay cả khi tái lập các khoản vay trước đó.

Làm thế nào để bảo vệ "uy tín" tín dụng khi vay ngân hàng MSB?

Bí quyết để CIC không liệt kê người đi vay vào nhóm nợ xấu, không khó như nhiều người vẫn nghĩ. Các nhà đầu tư hãy tham khảo những chia sẻ dưới đây nhé.

Thanh toán các khoản vay ngân hàng đúng hạn: việc khách hàng luôn trả nợ vào đúng hạn, sẽ làm ngân hàng cảm thấy hài lòng. MSB sẽ sẵn sàng chấp nhận cho người vay mở khoản vay mới, nếu vị khách hàng này thuộc nhóm mà CIC đánh giá tốt.

Trả nợ cũ và hạn chế nợ mới: để tránh áp lực trả nợ, các nhà đầu tư nên hoàn tất các khoản nợ cũ, trước khi bắt đầu việc vay mới. Nếu nhà đầu tư có quá nhiều khoản nợ tại 1 tổ chức tín dụng nào đó, nhà đầu tư nên thanh toán các khoản cũ càng sớm càng tốt. Đây chính là điểm quyết định, để CIC xem xét khả năng vay ngân hàng vào lần tiếp theo.

Không đi vay hộ người khác: nhiều người thương lựa chọn vay giùm cho người thân, bạn bè của mình. Đối với người đi vay hộ, nếu các khoản vay bị trễ hẹn, dễ khiến CIC xếp họ vào nhóm nợ xấu. Trong trường hợp, họ thực sự có nhu cầu vay vốn để giải quyết công việc của mình, thì ngân hàng MSB sẽ khó hỗ trợ mở khoản vay mới.

Hạn chế mở quá nhiều khoản vay cùng một lúc: một khách hàng chỉ nên mở 2 tài khoản tín dụng để dễ dàng quản lý các khoản nợ. Việc mở quá nhiều khoản vay ngân hàng, sẽ khiến người vay gặp nhiều áp lực tài chính.

Giải Ngân Đầu Tư Công Ì Ạch, Cần Đẩy Nhanh Tiến Độ Để Đạt 95% Kế Hoạch Trong Năm 2021

Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính vừa ký Công điện số 1082/CĐ-TTg ngày 16/8 về việc đẩy nhanh tiến độ thực hiện và giải ngân vốn đầu tư công năm 2021...

Tỷ lệ giải ngân còn thấp

Chính phủ thời gian qua đã đưa ra nhiều giải pháp nhằm đẩy mạnh việc giải ngân vốn đầu tư công. Tuy nhiên, kết quả giải ngân vốn, tính đến 31/7/2021, chỉ đạt ở mức 36,71% so với kế hoạch vốn năm 2021. Con số này còn thấp hơn cùng kỳ năm 2020 (40,67%). Đặc biệt, tỷ lệ giải ngân vốn ODA và vay ưu đãi của các nhà tài trợ nước ngoài đang ghi nhận ở mức rất thấp (7,52%).

Nhiều Bộ, cơ quan, địa phương đã tích cực, chủ động với nhiều biện pháp hiệu quả nên kết quả giải ngân đạt cao (trên 50%) như: Thái Bình (71%), Hưng Yên (65%), Hà Tĩnh (55,49%), Thái Nguyên (51,33%), Ngân hàng Chính sách xã hội (67,27%), Văn phòng Quốc hội (52,9%),... Đặc biệt, một số nơi phải thực hiện giãn cách xã hội theo Chỉ thị 16/CT-TTg, nhưng vẫn có kết quả tốt như Bắc Ninh (55,37%), Bình Phước (52,88%), Tiền Giang (50,90%).

Tuy nhiên, vẫn còn nhiều Bộ, cơ quan, địa phương có tỷ lệ giải ngân vốn đầu tư công thấp như: Bộ Thông tin và Truyền thông (0,40%), Đại học Quốc gia thành phố Hồ Chí Minh (0,56%), Ban Quản lý Làng văn hóa các dân tộc Việt Nam (0,95%), Đài truyền hình Việt Nam (1,17%), Bộ Ngoại giao (2,57%), Hội nông dân Việt Nam (2,7%), Bắc Kạn (8,37%), Quảng Bình (15,46%),...

Đặc biệt, một số cơ quan chưa giải ngân (0%), như: Ủy ban Dân tộc, Liên Minh hợp tác xã Việt Nam, Hội Nhà báo Việt Nam, Liên hiệp các hội văn học nghệ thuật Việt Nam,

Liên hiệp các hiệp hội khoa học và kỹ thuật Việt Nam, Ngân hàng Phát triển Việt Nam.

Vì sao việc giải ngân vốn đầu tư công diễn ra chậm trễ?

Tỉ lệ giải ngân thấp đã làm giảm hiệu quả sử dụng vốn của các dự án đầu tư công, cũng như lãng phí nguồn lực. Từ đó, sự tăng trưởng kinh tế, cùng với việc triển khai các chính sách tiền tệ sẽ chịu nhiều ảnh hưởng. Đặc biệt, nền kinh tế nước ta đang phải chịu nhiều tác động do dịch Covid gây ra.

Việc giải ngân vốn đầu tư công diễn ra chậm bị tác động bởi nhiều nguyên nhân. Ở mặt khách quan, tình hình dịch Covid diễn biến phức tạp và kéo dài, đã khiến nhiều địa phương phải thực hiện giãn cách.

Tuy nhiên, nguyên nhân chủ yếu vẫn đến từ yếu tố chủ quan, đặc biệt là các tồn tại, hạn chế trong công tác quản lý, điều hành, tổ chức thực hiện. Ở một số bộ, cơ quan, địa phương, nhất là những nơi không thực hiện giãn cách xã hội thiếu quyết tâm chính trị, vai trò người đứng đầu chưa được phát huy đầy đủ, công tác lập kế hoạch vốn chưa sát với thực tế và khả năng giải ngân. Những thủ tục, quy trình thanh toán quyết toán vẫn tồn tại nhiều bất cập. Đồng thời, các công tác thanh tra, kiểm tra và xử lý chưa diễn ra quyết liệt và nhanh chóng,...

Thực hiện nhiệm vụ trọng tâm của năm 2021

Công điện nêu rõ, để đẩy nhanh tiến độ thực hiện kế hoạch giải ngân vốn đầu tư công, phấn đấu tỷ lệ giải ngân trong 2021 đạt 95%, Thủ tướng Chính phủ yêu cầu các Bộ, cơ quan trung ương và địa phương xác định việc đẩy mạnh giải ngân vốn đầu tư công là một trong những nhiệm vụ chính trị trọng tâm của năm 2021.

Ngoài ra, đẩy mạnh giải ngân đi đôi với bảo đảm chất lượng công trình và hiệu quả sử dụng vốn các dự án đầu tư công. Theo đó, các đơn vị phải thực hiện quyết liệt các nhiệm vụ, giải pháp đã đề ra, đồng bộ các mục tiêu trong Nghị quyết 01/NQ-CP ngày 01/01/2021, Nghị quyết số 63/NQ-CP ngày 29/06/2021, các Nghị quyết phiên họp thường kỳ của Chính phủ và các văn bản chỉ đạo của Lãnh đạo Chính phủ về giải ngân vốn đầu tư công năm 2021.

TP.HCM Đề Xuất Khoản Vay Hơn 249 Triệu USD Cho Tuyến Metro số 2

Trong báo cáo tình hình triển khai vốn ODA từ Chính phủ Đức cho tuyến metro số 2 gửi Bộ Kế hoạch và Đầu tư, UBND TP.HCM đã có đề xuất khoản vay hơn 249 triệu USD (khoảng 5.700 tỷ đồng).

Đề xuất ký khoản vay mới cho tuyến metro số 2

Tuyến metro số 2 là dự án duy nhất tại TP.HCM thông qua Ngân hàng Tái thiết Đức (KfW), dử dụng nguồn vốn ODA từ Chính phủ Đức. Phần vốn tài trợ này dùng cho gói thầu tư vấn kiểm soát thực hiện dự án và giám sát thi công (CS2B), tư vấn đánh giá, chứng nhận an toàn hệ thống và các gói thầu mua sắm thiết bị tại dự án.

Giá trị khoản vay này (khoảng 5.700 tỷ đồng) thuộc khoản vay lại của Chính phủ. Dự kiến, Chính phủ tiến hành ký kết sẽ kịp tạm ứng và giải ngân cho gói thầu tư vấn CS2B vào giữa năm sau. Hiện, TP.HCM kiến nghị Bộ Tài chính sớm làm các thủ tục thẩm định vay lại để triển khai khoản vay bổ sung này với KfW.

Trước đó, tuyến metro số 2 đã có 2 khoản vay, với tổng giá trị 313 triệu USD được ký với KfW. Theo đó, số tiền này được sử dụng cho phần tư vấn và các hạng mục cơ điện. Tuy nhiên, hai khoản vay này đã hết hiệu lực từ cuối 2020 và vẫn chưa được gia hạn. Thời gian vừa qua, TP.HCM đã đề nghị KfW gia hạn thời gian giải ngân hai khoản vay này. Dự án dự kiến sẽ được hoàn thành vào 2026, do đó TP kiến nghị sẽ điều chỉnh lịch trả nợ từ 2027.

Dự án cơ bản đã hoàn thành thủ tục bồi thường

Tuyến metro số 2 có tổng chiều dài 48km, được chia làm 3 giai đoạn thực hiện. Giai đoạn 1 là dự án metro Bến Thành-Tham Lương dài khoảng 11,3km. Tuyến đường này sẽ đi qua địa bàn các quận 1, 3, 10, 12, Tân Bình và Tân Phú, với tổng diện tích giải tỏa hơn 250.000m2. Hiện tại, dự án cơ bản đã hoàn thành các thủ tục bồi thường, với tỷ lệ bàn giao mặt bằng đạt gần 79%.

Theo kế hoạch, dự án sẽ bắt đầu vào 2022 và hoàn tất vào 2026, với tổng mức đầu tư khoảng 2,1 tỷ USD (tương đương 47.900 tỷ đồng). Trong đó, KfW cùng Ngân hàng Phát triển châu Á (ADB), Ngân hàng Đầu tư châu Âu (EIB) tài trợ cho dự án gần 37.500 tỷ đồng. Phần còn lại của tuyến metro số 2 với hơn 10.400 tỷ đồng là vốn đối ứng từ phía Việt Nam.

Ngoài ra, mới đây, Sở quy hoạch và kiến trúc TP.HCM đã có báo cáo gửi UBND thành phố về việc rà soát các quỹ đất dọc các tuyến metro, cao tốc, vành đai trên địa bàn. Đối với tuyến metro số 2, hiện có 10 đồ án thiết kế đô thị riêng xung quanh nhà ga. Trong đó, 04 đồ án thiết kế đô thị riêng đã được chấp thuận danh mục, ghi vốn thực hiện; 02 đồ án (ga Tao Đàn và Bảy Hiền) được chấp thuận danh mục, chưa ghi vốn thực hiện; 01 đồ án xung quanh nhà ga Phạm Văn Hai đang triển khai thực hiện bước nhiệm vụ; 03 đồ án xung quanh ga Lê Thị Riêng, Dân Chủ và Hòa Hưng đang triển khai đấu thầu lựa chọn tư vấn.

Có Thể Xuất Hiện "Cơn Sóng" Mua BĐS Nhỏ, Sau Khi Dịch Được Kiểm Soát

Theo các chuyên gia, đây là thời điểm có thể giúp người mua BĐS đón đầu xu hướng, trước khi dịch Covid được khống chế hoàn toàn và các hoạt động KT-XH dần có dấu hiệu trở lại bình thường.

Nhìn chung, tâm lý hiện nay của các nhà đầu tư chính là chờ đợi. Trước tác động tiêu cực của dịch Covid, các giao dịch trên thị trường BĐS đang phải chững lại. Tuy nhiên, tín hiệu đáng mừng là "sóng" cắt lỗ vẫn chưa diễn ra. Thậm chí, một số phân khúc trên thị trường còn có dấu hiệu tăng giá. Song, thị trường hồi phục trong chu kỳ thời gian như thế nào, cũng đều phụ thuộc vào khả năng kiểm soát dịch của nhà nước.

Nhà đầu tư vẫn "tìm đường" mua BĐS

Theo báo cáo mới đây của Bộ Xây Dựng trong quý 2/2021, toàn bộ thị trường BĐS ghi nhận 29.949 giao dịch mua bán thành công. Theo đó, tổng lượng giao dịch bình quân tương đương 118% so với quý mới, chiếm khoảng 101% so với cùng kỳ năm trước. Riêng tại TP.HCM, 3.002 giao dịch ghi nhận thành công, bằng khoảng 87% so với quý trước. Lượng giao dịch đối với nhà ở riêng lẻ bằng khoảng 120% so với thời điểm cuối năm 2020.

Theo báo cáo của Batdongsan.com.vn, mức độ quan tâm, nhu cầu mua BĐS đang tăng cao nhất trong những năm qua. Số liệu trang này cho thấy, sau Covid-19 đợt 1, mức độ quan tâm tới thị trường tăng 306%, sau Covid-19 lần 2 tăng 62%, sau Covid-19 lần 3 tăng mạnh 378%.

Các chuyên gia chia sẻ, tâm lý chung của người đầu tư chính là tìm kiếm kênh đầu tư an toàn. Do đó, BĐS luôn nằm trong danh sách ưu tiên hàng đầu của nhà đầu tư. Trên thực tế, nếu đổ tiền mua BĐS, thì trong dài hạn tỷ suất lợi nhuận của nhà đất luôn cao hơn rất nhiều so với các kênh đầu tư khác.

Có khả năng xuất hiện "cơn sốt đất" nhẹ sau khi hết dịch

Trong buổi tọa đàm trực tuyến mới đây, chuyên gia BĐS Trần Khánh Quang cho hay, thị trường BĐS sẽ xuất hiện trạng thái mới, nếu nhà nước kiểm soát được dịch Covid trong 10/2021. 3 tháng tiếp theo (11,12/2021 và 01/2022) sẽ là thời điểm các doanh nghiệp định vị lại các sản phẩm, để chuẩn bị đưa thị trường, nên thị trường có thể sẽ đi ngang. Tuy nhiên, thị trường trong 3 tháng sau đó, có thể xuất hiện "cơn sốt đất" nhẹ, giá BĐS có thể tăng 15-20%.

Ông Quang cho biết, thị trường trong 6 tháng cuối năm sẽ khó đoán, bởi nó phụ thuộc vào thời điểm hết dịch. Khi hết dịch, các nhà đầu tư sẽ hưng phấn, mạnh tay "xuống tiền" mua BĐS. Khoảng hết quý 3, nếu tình hình dịch bệnh được kiểm soát, một "cơn sóng" nhỏ BĐS sẽ xuất hiện, đặc biệt là phân khúc đất nền vùng ven TP.HCM.

Vị chuyên gia này chia sẻ thêm, các nhà đầu tư nên lên kế hoạch đầu tư trong ngắn, trung và dài hạn. Đối với các nhà đầu tư "lướt sóng" - mua đi bán ngay thì cần phải hết sức cẩn trọng trong thời điểm này. Đối với người mua, việc lựa chọn BĐS ưng ý không phải là chuyện dễ dàng. Tuy nhiên, đây là thời điểm người bán nhiều hơn người mua, do đó, hiện tại, người mua đang làm chủ thị trường. Người mua BĐS lúc này có thể tìm được BĐS giá tốt, vị trị tốt để đầu tư dài hạn.

Vì Sao Căn Hộ TP.HCM Tiếp Tục Tăng Giá, Bất Chấp Nhu Cầu Giao Dịch Đang Giảm Mạnh?

Theo báo cáo của Batdongsan.vn, giá căn hộ TP.HCM trong tháng 7 vẫn tăng bất chấp, trong khi nhu cầu giao dịch giảm mạnh.

Lượng thông tin rao bán giảm mạnh

Tình hình dịch Covid bùng phát kéo dài, đã khiến TP.HCM nói riêng, các tỉnh phía Nam nói chung phải thực hiện chỉ thị giãn cách trong thời gian dài, nhằm ngăn ngừa sự lây lan. Chính sự kéo dài này đã khiến các giao dịch mua bán BĐS cũng như lượng sản phẩm chào bán giảm mạnh. Ở khía cạnh chủ đầu tư, nhiều doanh nghiệp phải tạm hoãn các kế hoạch mở bán sản phẩm, truyền thông thông tin đến khách hàng. Ở khía cạnh người mua, tâm lý chung của giới đầu tư lúc này chính là chờ đợi.

Trong một báo cáo gần đây của Batdongsan.com.vn, lượng tin đăng bán căn hộ TP.HCM trong tháng 7, giảm đến 44% so với tháng trước đó. Trong đó, lượng đăng tin thuộc phân khúc cao cấp và trung cấp đều giảm hơn 40%. Đặc biệt, phân khúc căn hộ bình dân ghi nhận mức giảm lên đến 48%. Đây được xem là mức giảm kỷ lục trong quý vừa qua.

Không chỉ riêng nguồn hàng chào bán, báo cáo này cũng ghi nhận nhu cầu của người mua đang đi xuống khá nhanh. Theo đó, nhu cầu tìm mua căn hộ TP.HCM trong tháng 7, giảm hơn 25% so với 06/2021. Cụ thể, nhu cầu tìm kiếm chung cư cao cấp giảm 14%, trung cấp giảm 22%, căn hộ bình dân giảm đến 31%.

Tuy nhiên, các giao dịch mua bán BĐS giảm mạnh lại không gây ảnh hưởng đến giá bán của phân khúc này. Theo ghi nhận, giá bán chung cư tại TP.HCM tăng 2% so với 6/2021 và 10% so với cùng kỳ năm ngoái.

Tại sao giá bán căn hộ TP.HCM vẫn tăng bất chấp?

Đánh giá về xu hướng tăng giá căn hộ TP.HCM, các chuyên gian chia sẻ, việc nhà nước siết chặt pháp lý thời gian qua đã dẫn đến nguồn cung sơ cấp giảm. Cùng với đó, quỹ đất TP ngày càng hạn hẹp, đã góp phần đẩy giá nhà đất nơi đây lên cao. Điều này đã khiến các doanh nghiệp khó kiếm được quỹ đất sạch phù hợp để triển khai dự án. Mặt khác, giá bán dự án sơ cấp tăng qua các năm, một phần do chi phí phát triển dự án có xu hướng tăng dần theo thời gian. Chính sự thiếu vắng nguồn cung này đã đẩy giá căn hộ TP.HCM tăng cục bộ thời gian qua.

Song, các chuyên gia cho rằng, việc tăng giá lúc này chỉ phản ánh yếu tố nguồn cung, chứ chưa thực sự cho thấy tình hình cung-cầu trên thị trường. Trong tháng qua, nhu cầu tìm kiếm nhà đất thấp là do ảnh hưởng từ chỉ thị giãn cách và dịch Covid. Do đó, yếu tố mang tính quyết định khả năng tái khởi động thị trường BĐS giai đoạn này, chính là khả năng kiểm soát dịch và chiến dịch tiêm vắc xin của nhà nước.

Hấp Dẫn Không Gian Ngầm, TP.HCM Sắp Có Đô Thị Dưới Lòng Đất

Khi tuyến Metro Bến Thành - Suối Tiên đang đẩy nhanh tốc độ hoàn thiện, cũng là lúc TP.HCM thúc đẩy kế hoạch triển khai không gian ngầm, nhằm tạo ra một khu đô thị nhộn nhịp dưới mặt đất. Một khu đô thị với hàng trăm nghìn mét vuông, đang mở ra những cơ hội và thách thức mới cho các nhà đầu tư.

Theo Sở Quy hoạch và Kiến trúc (QH-KT) TP HCM, việc lên kế hoạch nghiên cứu triển khai không gian ngầm đã diễn ra từ 10 năm trước. Hiện nay, một số nơi đã đi vào lập quy hoạch xây dựng.

Khai thác không gian ngầm đầy tiềm năng

Trong lộ trình khai thác không gian dưới lòng đất liên quan đến tuyến Metro số 1, tháng 4/2020, UBND TP. HCM đã phê duyệt kế hoạch tuyển chọn "Ý tưởng thiết kế đô thị và không gian ngầm khu vực nhà ga Bến Thành".

Đối với yêu cầu cho thiết kế cho đô thị và không gian ngầm tại nhà ga Bến Thành, nó phải đảm bảo các yếu tố về quy hoạch, kiến trúc, đạt hiệu quả kinh tế cao, bảo vệ môi trường. Đồng thời, khu trung tâm thương mại dưới lòng đất này cũng phải hài hòa với không gian đô thị các tuyến đường xung quanh như Lê Lợi, Hàm Nghi, Đồng Khởi, Nguyễn Huệ và các tòa nhà trung tâm thương mại lân cận.

Dự kiến, khu trung tâm dưới lòng đất đặt tại nhà ga Bến Thành sẽ có diện tích là

khoảng 45.000 m2, gồm khu vực cửa hàng thương mại rộng 18.100 m2, hành lang và quảng trường ngầm rộng 21.500 m2. Dự án khai thác không gian ngầm này sẽ được triển khai đồng bộ với gói thầu 1a của tuyến Metro số 1.

Điều này sẽ giảm thiểu việc đào đường thi công, cũng như hạn chế ảnh hưởng đến tuyến Metro số 1, khi nó được đưa vào hoạt động.

Hình thành "thành phố dưới lòng đất" trong tương lai

Sở QH-KT cũng đang chuẩn bị các ý tưởng, kêu gọi sự góp ý từ các chuyên gia cho việc khai thác và xây dựng không gian ngầm tại trung tâm TP và dự án khu đô thị mới Thủ Thiêm.

Ở thời điểm hiện tại, TP đang sở hữu 11ha diện tích không gian dưới lòng đất. Trong đó, các trung tâm thương mại và các bãi xe chiếm phần lớn diện tích. Dự kiến, trong tương lai sẽ hình thành thêm 72 nhà ga dưới lòng đất thuộc 11 tuyến metro.

Theo kế hoạch, trước năm 2025 sẽ xây dựng các cụm trung tâm thương mại liên kết với tuyến Metro số 1, Metro số 2. Lúc đó, người dân có thể sử dụng không gian ngầm, để lưu thông dễ dàng từ nhà ga đến các tầng hầm của các cao ốc lân cận. Điều này có nghĩa là một "thành phố dưới lòng đất" đáp ứng nhu cầu đi lại, mua sắm và ẩm thực sẽ hình thành trong giai đoạn này.

Ông Nguyễn Thanh Nhã, Giám đốc Sở QH-KT TP, nhấn mạnh khi không gian ngầm được khai thác hiệu quả sẽ góp phần giảm mật độ khai thác trên mặt đất. Đồng thời, nó sẽ ngày càng thu hút người dân sử dụng các phương tiện công cộng, mà cụ thể là metro. Đặc biệt, nó sẽ hình thành nên nguồn lực mới về kinh tế, cũng như giảm các chi phí đầu tư.

Nhà Đầu Tư BĐS Nên "Xuống Tiền" Cho 3 Phân Khúc Này, Từ Bây Giờ

Giới chuyên gia đã chỉ ra một số phân khúc đầu tư BĐS có triển vọng trong tầm trung và dài hạn. Theo đó, căn hộ giá bình dân, nhà liền thổ tại các khu vực thành phố lớn và đất nền tại tỉnh vệ tinh TP.HCM căn hộ giá bình dân, nhà liền thổ tại các khu vực thành phố lớn và đất nền tại tỉnh vệ tinh TP.HCM là những phân khúc tiềm năng.

Căn hộ giá bình dân là "điểm sáng" đầu tư BĐS tại TP.HCM

Trong báo cáo thị trường BĐS trong quý 2/2021 của DKRA Việt Nam, chỉ có 9 dự án mở mới tại thị trường TP.HCM. Trong đó, gồm 2 dự án mới và 7 dự án đã mở bán trước đó, với khoảng 3.072 căn hộ. Theo đó, căn hộ trung cấp và cao cấp, tiếp tục làm chủ thị trường, các căn hộ giá rẻ tiếp tục vắng bóng. DKRA Việt Nam cho biết, các căn hộ có giá 1,5-2 tỷ đã "mất hút" trên thị trường từ 2019 và chưa thấy dấu hiệu sẽ xuất hiện trở lại.

Theo ông Nguyễn Hoàng- Giám đốc Nghiên cứu và Phát triển DKRA Viet Nam, phân khúc căn hộ có mức giá 35-40 triệu/m2 đang được nhiều nhà đầu tư BĐS quan tâm, bao gồm người mua có nhu cầu ở thực. Về lâu dài, căn hộ giá thấp vẫn là phân khúc được quan tâm và có nhu cầu cao nhất. Trong khi đó, nguồn cung chưa thực sự dồi dào, cùng áp lực chi phí tài chính, đất đai, vật liệu,... đã tạo áp lực tăng giá nhà đất TP.HCM. Điều này đã cho thấy tiềm năng cho việc đầu tư phân khúc này rất khả quan.

Nhà liền thổ tại các thành phố lớn và vệ tinh

Các chuyên gia chia sẻ, mục đích lúc này của các nhà đầu tư BĐS chính là lựa chọn sản phẩm có tính bảo toàn và thanh khoản tốt. Nhà liền thổ là sản phẩm đảm bảo tính an toàn và giá trị tăng dần theo thời gian.

Theo Collier Việt Nam, nhà phố thương mại và nhà phố được hấp thụ tốt trong quý 2/2021. Với việc bất động sản biệt thự và nhà phố ngày càng đắt hàng tại TP HCM, các nhà đầu tư nhà đất đang mở rộng tìm kiếm sang các tỉnh Bình Dương, Đồng Nai, Long An,...

Bà Võ Thị Khánh Trang, Phó giám đốc Bộ phận Nghiên cứu Savills Việt Nam cho biết, biệt thự, nhà phố, thị trường nhà liền thổ vẫn tăng giá cao. Bởi các nhà đầu tư BĐS vẫn luôn quan tâm phân khúc này, đặc biệt là sản phẩm nằm trong các dự án tổ hợp. Bà cho rằng, dòng sản phẩm có nguồn cung hạn chế, chất lượng dịch vụ sống cao, sẽ phù hợp với nhu cầu mua ở thực của đại bộ phận khách hàng.

Đất nền vùng ven TP.HCM vẫn là kênh có biên độ tăng giá tốt

Theo ông Nguyễn Quốc Anh, Phó tổng giám đốc Batdongsan.com.vn, đất nền vẫn luôn là kênh có biên độ tăng giá tốt. Nó phù hợp với định hướng của các nhà đầu tư BĐS trong dài hạn. Ông cho biết thêm, những sản phẩm có pháp lý rõ ràng, hạ tầng hoàn thiện luôn được ưu tiên, đặc biệt là đất nền quanh khu công nghiệp lớn.

Ông Quốc Anh cho hay, bất chấp diễn biến dịch bệnh phức tạp, sự quan tâm đến thị trường vẫn không giảm. Nhu cầu các nhà đầu tư nhà đất vẫn tăng cao, đặc biệt là đất nền tại các tỉnh vệ tinh TP HCM.

Hơn nữa, dù đang đối mặt với trở ngại, BĐS công nghiệp vẫn cho thấy nguồn cung đang phát triển. Trong tương lai, đất nền quanh các khu công nghiệp vẫn cho thấy được tiềm năng sinh lời.

Ngoài ra, đất nền ở khu vực thị trấn hay những khu vực mới nâng cấp lên thị xã hoặc thành phố cũng thu hút đầu tư. Bởi thị trường nơi đây có giá xuất phát vẫn còn thấp. Song, ông Quốc Anh khuyến cáo, các nhà đầu tư BĐS cần cẩn trọng trước những sản phẩm đất nền giá rẻ, ở các vùng hẻo lánh. Để tránh rủi ro, các nhà đầu tư cần nghiên cứu sản phẩm, lựa chọn BĐS có pháp lý rõ ràng và quy hoạch bài bản.

VNDIRECT: Thị Trường BĐS Kỳ Vọng Bứt Phá Quý 4/2021

Theo báo cáo của VNDirect, thị trường BĐS đang gặp khó khăn trong quý 3/2021, nhưng chỉ mang tính tạm thời. Từ quý 4, ngành BĐS sẽ có những bước đi thuận lợi hơn.

Ba yếu tố thúc đẩy nhu cầu BĐS nhà ở, gồm thị trường phục hồi diện rộng, lãi suất vay mua nhà tiếp tục duy trì ở mức thấp và cơ sở hạ tầng được đẩy mạnh. Đó là những yếu tố để VNDirect đưa ra nhận định lạc quan về thị trường.

Lãi suất thấp nhất 10 năm, thúc đẩy sức cầu của thị trường BĐS

VNDirect cho biết, lãi suất vay mua nhà ở các ngân hàng nội địa tương đối ổn định ở mức 9,2 - 9,5%. Hiện tại, đây là mức lãi suất thấp nhất trong 10 năm qua. VNDirect kỳ vọng Ngân hàng Nhà nước (NHNN) sẽ duy trì chính sách tiền tệ thích ứng vào năm 2021 nhờ lạm phát vẫn trong tầm kiểm soát. Việc duy trì lãi suất thấp, sẽ kích thích nguồn cầu trên thị trường BĐS.

Chuyên gia công ty này đánh giá "mặc dù không kỳ vọng NHNN sẽ cắt giảm thêm lãi suất điều hành, nhưng chúng tôi tin rằng, NHNN sẽ không nâng lãi suất năm 2021, nhằm tiếp tục hỗ trợ nền kinh tế bằng cách duy trì nới lỏng chính sách tiền tệ". Do đó, VNDirect cho rằng, với lãi suất cho vay thế chấp tiếp tục duy trì đến hết 2021 ở mức thấp, sẽ kích thích nhu cầu mua BĐS.

Ngoài ra, tốc độ triển khai tiêm chủng đang tăng lên nhanh chóng, đã thúc đẩy nhanh quá trình mở cửa trở lại của nền kinh tế thế giới trong thời gian tới. Đây cũng là một trong những yếu tố tích cực kích thích thị trường BĐS. Là một nền kinh tế có độ mở lớn, Việt Nam có nhiều dư địa để tận dụng, khi sức mua BĐS toàn cầu phục hồi. Thời gian tới, nhờ sự mở rộng của các ngành sản xuất, cùng sự hồi phục mạnh từ ngành dịch vụ. VNDirect dự đoán, GDP Việt Nam có thể tăng trưởng lần lượt 6,5%-7,4%, nếu so với cùng kỳ trong năm 2021-2022.

Động lực phát triển cơ sở hạ tầng

Theo quan sát của VNDirect, Chính phủ đang có những động thái quyết liệt hơn trong đầu tư công nửa cuối 2021. Đặc biệt là đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng nhằm thúc đẩy nền kinh tế hồi phục. Thúc đẩy phát triển cơ sở hạ tầng chính là động lực mạnh mẽ cho thị trường BĐS tăng trưởng trong tương lai.

Ngày 09/07/2021, Bộ Xây dựng đã ban hành Chỉ thị 01/CT-BXD về việc đẩy nhanh tiến độ thực hiện và giải ngân kế hoạch vốn đầu tư công 2021. Theo đó, việc giải ngân vốn đầu tư công được đưa ra trong 2021, phải hoàn thành 100% mục tiêu.

Báo cáo cho thấy một số dự án được khởi công trong 2021 như Sân bay quốc tế Long Thành giai đoạn 1 (khởi công đầu năm 2021), 6/11 dự án thành phần cao tốc Bắc Nam đang được thi công. Ngoài ra, cũng có một số dự án đáng chú ý dự kiến sẽ hoàn thành trong nửa cuối 2021 và 2022 như Tuyến metro Nhổn - ga Hà Nội; Cầu Thủ Thiêm 2 và Tuyến metro số 1 (Bến Thành - Suối Tiên).

Bên cạnh đó, thị trường BĐS cũng ảnh hưởng nhờ thông tin các dự án quy hoạch được phê duyệt. Việc này đã góp phần tạo điều kiện tăng giá nhà một số, cùng phát triển cơ sở hạ tầng. Việc thành lập TP.Tây Bắc (huyện Củ Chi và Hóc Môn) cùng dự án đưa 5 huyện (Củ Chi, Hóc Môn, Cần Giờ, Bình Chánh, Nhà Bè) lên quận, giai đoạn 2021-2030, cũng thúc đẩy giá nhà đất khu vực tăng mạnh.

Nhà Đất Xung Quanh Sân Bay Long Thành "Gợn Sóng", Khu Vực Nào Thu Hút Nhiều Sự Quan Tâm?

Thời gian qua, thông tin triển khai dự án sân bay Long Thành đã khiến thị trường BĐS vệ tinh nơi đây "gợn sóng". Dự kiến trong tháng 10/2021, ACV sẽ bắt đầu thi công gói thầu san lấp mặt bằng phục vụ xây dựng sân bay.

Sân bay Long Thành dự kiến san lấp mặt bằng vào 10/2021

Để đảm bảo tiến độ xây dựng dự án, ACV hiện đang gấp rút chuẩn bị các bước cuối cùng. Trước bối cảnh dịch bệnh phức tạp, ACV cho biết, buổi đấu thầu sẽ diễn ra trong tháng 9. Dự kiến, 10/2021 sẽ bắt đầu thi công gói thầu san lấp mặt bằng xây dựng sân bay Long Thành. Theo đó, đầu năm 2022 sẽ khởi công thi công phần móng, cọc. Dự án sẽ được chia làm 3 giai đoạn triển khai. Trong đó, giai đoạn 1 dự kiến hoàn tất vào 2025.

Về việc thu hồi đất, bồi thường, hỗ trợ tái định cư cho người dân, UBND tỉnh Đồng Nai hiện đang là chủ đầu tư. Đến 6/2021, tỉnh đã thu hồi được 1.284ha, đạt 50,7%, chi trả cho 2.649 trong số 5.541 hộ dân ảnh hưởng (đạt 47%).

Theo kế hoạch, dự án sân bay Long Thành được chia thành 4 dự án thành phần. Theo đó, thành phần 1 gồm các công trình trụ sở cơ quan quản lý nhà nước, tổng mức đầu tư hơn 293 tỉ đồng. Dự án thành phần 2 là các công trình phục vụ quản lý bay, tổng mức đầu tư 3.435 tỉ đồng. Thành phần 3 là các công trình thiết yếu trong cảng hàng không như nhà ga hành khách, đường băng, sân đỗ, có tổng mức đầu tư 99.019 tỉ đồng. Cuối cùng, dự án thành phần 4 gồm các công trình nhà để xe, nhà ga hàng hóa, bảo trì máy bay, trạm nhiên liệu... tổng mức đầu tư 6.363 tỉ đồng.

Khu vực nào sẽ "tạo sóng" nhờ dự án này?

Theo các chuyên gia, BĐS nằm trên trục kết nối với trục sân bay Long Thành sẽ được hưởng lợi từ dự án này. Do đó, những khu vực ở xa sân bay, có tính kết nối về logistic hay du lịch sẽ "gợn sóng".

Điển hình như Phú Mỹ là nơi hội tụ của hệ thống cảng Cái Mép - Thị Vải, cùng với 9 khu công nghiệp tập trung với 261 dự án hoạt động. Gần đây, giá đất nền Phú Mỹ phổ biến trên dưới 10 triệu/m2. Mức giá các khu vực xung quanh dự án tăng lên mức chưa có, dao động 20-35 triệu/m2.

Thời gian gần đây, BĐS Phú Mỹ đang "nóng" lên theo dự án sân bay Long Thành. Theo chuyên gia Trần Khánh Quang, trong lúc nhiều nơi đang ảm đạm, thì thị trường Phú Mỹ đang xuất hiện nhiều điểm sáng. Một số khu vực ghi nhận mức tăng nhanh trước khi có dịch. Biên độ tăng giá nơi đây không quá nhanh, nhưng lại đều đặn và có tiềm năng sẽ tiếp tục tăng trưởng.

Ngoài ra, khu vực xung quanh Long Thành ghi nhận sự tăng giá ở ở loại hình đất nền và BĐS nhà ở. Giá đất tại các xã Lộc An, Long Đức... gần trung tâm huyện Long Thành đã tăng 30-40% so với đầu năm 2020. Đối với đất thổ cư trong các con hẻm, đường nhỏ ở các xã Bình Sơn, Long Phước giá từ 15-20 triệu đồng/m2; các xã Lộc An, Long An, Long Đức có mức giá từ 18-25 triệu đồng/m2.

HoREA Kiến Nghị Giảm 2% Lãi Suất Cho Vay Ngân Hàng

Mới đây, Hiệp hội Bất động sản TP.HCM (HoREA) đã đưa ra hàng loạt kiến nghị với ngân hàng nhằm tháo gỡ khó khăn cho các doanh nghiệp BĐS. Trong đó, nổi bật là đề suất giảm 2%/ năm lãi suất cho vay ngân hàng.

Đề nghị hạ lãi suất cho vay ngân hàng

Theo HoREA, dịch Covid đã khiến cho các doanh nghiệp, nhà đầu tư BĐS, khách hàng đầu gặp khó khăn ở nhiều mức độ khác nhau. Để tăng sức chống chịu và vượt qua khó khăn lúc này, Hiệp hội đề nghị Ngân hàng Nhà nước và các ngân hàng thương mại xem xét hỗ trợ giảm lãi suất cho vay ngân hàng khoảng 2%/năm đối với các khoản vay. Trong đó, có khoản vay của doanh nghiệp bất động sản, nhà đầu tư, khách hàng vay mua nhà.

Hơn nữa, HoREA cũng kiến nghị các ngân hàng thương mại không chuyển nhóm nợ (xấu hơn) đối với các khoản vay đến hạn. Quan trọng hơn nữa chính là tạo điều kiện cho các doanh nghiệp được tiếp cận với khoản vay mới, để triển khai dự án.

Đồng thời, các ngân hàng thương mại xem xét cho nhà đầu tư, khách hàng mua nhà, mua sản phẩm bất động sản được tiếp tục vay theo hợp đồng vay tín dụng đã ký. Đặc biệt là hỗ trợ cho vay ngân hàng đối với khách hàng mua nhà ở giá trung bình, thấp, hoặc nhà ở xã hội.

Theo số liệu của Ngân hàng Nhà nước, tính đến ngày 30/6/2021, dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 672.224 tỷ đồng. Trong đó, dư nợ tín dụng đối với các dự án khu đô thị, dự án phát triển nhà đạt 166.561 tỷ đồng (chiếm tỷ lệ 24,8%).

Kiến nghị hỗ trợ về thuế, tiền sử dụng đất

Ngoài chính sách hỗ trợ lãi suất cho vay ngân hàng, Hiệp hội cũng đề nghị Bộ Tài chính và Tổng cục Thuế xem xét hỗ trợ về thuế, tiền sử dụng đất.

Theo quy định nhà nước, trong thời hạn 90 ngày, kể từ ngày nhận thông báo từ Cục thuế, chủ đầu tư phải có trách nhiệm hoàn thành nghĩa vụ nộp tiền. Nếu quá thời hạn, doanh nghiệp sẽ phải nộp tiền phạt.

Hiệp hội đề nghị Bộ Tài chính xem xét trình Chính phủ vào Nghị định số 52/2021/NĐ-CP chính sách "cho phép giãn tiến độ nộp tiền sử dụng đất dự án nhà ở thương mại cho đến hết năm 2021". Bên cạnh khoản hỗ trợ cho vay ngân hàng, việc kéo giãn thời hạn nộp thuế cũng góp phần giảm bớt khó khăn cho doanh nghiệp và kéo giảm giá nhà.

Ngoài ra, HoREA cũng đề nghị Bộ Tài chính, Tổng cục Thuế xem xét chưa thu thuế cho thuê nhà của cá nhân trong năm 2021 để giảm bớt khó khăn cho người nộp thuế. Cùng với đó, Hiệp hội kiến nghị giải quyết "ách tắc" đối với các trường hợp mà nhà đầu tư nhà đầu tư có quyền sử dụng đất nông nghiệp, hoặc có quyền sử dụng đất phi nông nghiệp không phải là đất ở phù hợp với quy hoạch, theo quy định của pháp luật về đất đai. Trong khi đó, họ lại không được công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại.

Giá BĐS TP Thủ Đức Thay Đổi Thế Nào, Sau Nửa Năm Thành Lập?

Từ ngày nâng cấp lên thành phố, giá BĐS TP Thủ Đức vốn đã cao, nay càng cao hơn nữa. Dịch Covid khiến nhiều người dự đoán giá nhà đất nơi đây sẽ quay đầu giảm. Song, trên thực tế, giá thị trường không biến động theo hướng như nhiều người hy vọng.

Giá BĐS TP Thủ Đức ngày càng cao

Dự án thành lập TP Thủ Đức đã khiến khu Đông được "săn đón' trong suốt 5 năm qua. Đặc biệt, từ năm 2020 là thời điểm chuẩn bị xác lập TP, đã khiến giá BĐS nơi đây tăng mạnh. Ở các khu vực quận 9, 2 và Thủ Đức (cũ) đều ghi nhận mức tăng 30-50%.

Theo tìm hiểu của Batdongsan.com.vn, giá thị trường nơi đây tiếp tục leo thang trong giai đoạn 6 tháng đầu năm. Cụ thể, giá đất nền tại Trường Thọ, Thạnh Mỹ Lợi, Bình Thọ, Linh Trung đang tiệm cận mức gần 100 triệu đồng/m2. Khu vực Quốc lộ 13, đoạn qua quận 9 và Thủ Đức có giá từ 80-105 triệu đồng/m2.

Giá BĐS TP Thủ Đức không chỉ biến động ở phân khúc đất nền, mà giá căn hộ cũng tăng cao. Các dòng căn hộ hạng A trước đây có giá khoảng 50 triệu đồng/m2, thì nay đã nâng lên tầm 90-100 triệu đồng/m2. Các căn hộ hạng B cũng tăng mạnh, từ 30 triệu đồng/m2 nay đã tiệm cận mức giá từ 50-60 triệu đồng/m2. Trong năm 2021, thành phố này có 2 dự án mới mở bán, đều có mức giá hơn 100 triệu đồng/m2.

Trong báo cáo mới đây của Hội môi giới BĐS Việt Nam, ông Nguyễn Văn Đính, Tổng thư ký Hội môi giới cho biết, nhà đất TP Thủ Đức là một trong những khu vực biến động giá cả mạnh nhất tại TP.HCM. Nếu so sánh với thời điểm 2019, giá căn hộ đã bị đẩy lên gấp 2 lần. Cách đây 3 năm, giá căn hộ cao nhất khoảng 35 triệu đồng/m2. Hiện nay, giá BĐS thuộc phân khúc này có giá thấp nhất là 40 triệu đồng/m2.

Hạ tầng chưa thực sự "thay da đổi thịt"

Tuy giá BĐS tăng nhanh, nhưng theo tìm hiểu của Batdongsan.com.vn, hạ tầng nơi đây vẫn chưa thực sự "thay da đổi thịt". Điển hình, khu vực phường Trường Thạnh (quận 9 cũ) vẫn có nhiều tuyến đường trong tình trạng bỏ hoang, cỏ mọc dại. Nhiều khu vực còn chưa có đường bê tông, chỉ lác đác vài căn nhà trọ bình dân.

Theo quy hoạch phát triển Thủ Đức, trong giai đoạn 1 (2020-2022) thành phố sẽ xây dựng dự án, tạo quỹ đất và kế hoạch sử dụng. Ở giai đoạn tiếp theo (2023-2030) là thời điểm tập trung phát triển hạ tầng giao thông, hạ tầng số. Giai đoạn 3 (2030-2040) sẽ phê duyệt quy hoạch sử dụng đất, giao thông, hạ tầng, thiết kế đô thị các khu vực, nhà đầu tư mở rộng triển khai kế hoạch đầu tư

Nhìn nhận về giá BĐS tại TP Thủ Đức, một chuyên gia BĐS cho biết, khu Đông vẫn còn nhiều tiềm năng tăng giá, nếu nhìn trung và dài hạn. Dịch Covid đã khiến các kế hoạch triển khai nguồn lực đầu tư hạ tầng của khu vực bị gián đoạn. Trong thời gian tới, các mục tiêu KT-XH và hàng loat dự án mới sẽ được triển khai. Kỳ vọng trên thị trường rất lớn, nhưng phụ thuộc vào hạ tầng cùng tốc độ tăng trưởng kinh tế. Các nhà đầu tư tham gia thị trường nên hướng tới đầu tư trung và dài hạn, để đảm bảo an toàn.

Mua Nhà Sổ Hồng Chung, Nên Hay Không Nên?

Sổ hồng chung không còn là tên gọi quá xa lạ đối với người mua nhà. Vậy, mua nhà với sổ hồng đồng sở hữu có những ưu và nhược điểm nào? Cần lưu ý gì khi mua nhà chung sổ hồng?

Sổ hồng chung là gì?

Sổ hồng chung cũng là một dạng của sổ hồng. Nó chính là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Tuy nhiên, Sổ này được cấp cho ít nhất 2 người sử dụng đất trở lên và không có quan hệ vợ chồng hay con cái.

Hay nói cách khác, vì đây là sổ đồng sở hữu, nên các giao dịch mua bán cần có sự đồng ý của các chủ thể đứng tên sổ, kể cả trường hợp tặng, cho, thế chấp hay ủy quyền.

Nhà sổ hồng chung là gì?

Nhà sổ hồng đồng sở hữu chính là nhà nằm trên giấy chứng nhận, nhưng có từ 2 chủ thế trở lên đứng tên. Thông thường, có 2 nguyên nhân dẫn đến nhà sổ chung.

- Nhà có đủ điều kiện để tách sổ nhưng khi bán, chủ cũ vẫn chưa tách sổ.

- Nhà không đủ điều kiện để tách sổ (đất không đủ điều kiện để tách thửa theo quy định pháp luật).

Các chủ thể đứng tên trên sổ hồng đồng sở hữu đều có phần quyền đối với quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thể hiện trong sổ. Quyền của các chủ thể đứng tên trên sổ hồng chung là như nhau. Do đó, khi thực hiện các giao dịch làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền sử dụng, quyền sở hữu, cần có sự đồng thuận của các bên, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các chủ thể.

Ưu - nhược điểm khi mua nhà sổ hồng đồng sở hữu

Ưu điểm

Thông thường, mua nhà sổ hồng chung thường có giá thấp hơn ngôi nhà có sổ riêng. Do đó, nó phù hợp với người mua nhà có thu nhập thấp hoặc trung bình.

Chủ sở hữu giải quyết được yêu cầu về diện tích theo quy định của nhà nước. Cụ thể, chủ sở hữu có thể kết hợp với chủ nhà khác không đạt yêu cầu về diện tích giống mình, để làm sổ hồng đồng sở hữu. Như vậy, nhà sổ hồng chung vẫn đảm bảo quyền sở hữu theo đúng quy định của pháp luật.

Việc nhiều chủ thể cùng đứng tên trên sổ hồng, sẽ đảm bảo chủ nhà khi bán đất không thể lật kèo hay cưỡng chế cướp đất. Việc này hầu như không diễn ra, khi giao dịch đã hoàn thành.

Nhược điểm

Vì nhiều người cùng đứng tên sử dụng trên một thửa đất sổ chung, nên dễ phát sinh tranh chấp, về về định đoạt, sử dụng, khai thác.

Về mặt lý thuyết, sổ hồng chung vẫn có thể sử dụng để vay vốn ngân hàng. Tuy nhiên, để vay được thì cần có sự đồng thuận từ các chủ sở hữu còn lại. Trên thực tế, việc này rất hiếm khi xảy ra. Do đó, hầu hết các ngân hàng đều khó chấp nhận cho vay bằng sổ chung.

Về mặt pháp lý, khi xảy giao dịch làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền sử dụng, quyền sở hữu, đều cần chữ ký đồng ý của các chủ thể. Do đó, điểm trừ lớn nhất khi mua nhà sổ hồng chung chính là giấy tờ thủ tục pháp lý phức tạp và tốn nhiều thời gian. Bởi, chỉ cần một bên không đồng ý, thì các thủ tục giấy tờ đều phải dừng lại.

Những lưu ý khi mua nhà sổ chung

Để bảo vệ bản thân tránh khỏi những thiệt hại, khi mua nhà có sổ hồng đồng sở hữu. Người mua cần tìm hiểu kỹ và kiểm tra hiện trạng ngôi nhà: diện tích thực tế so với diện tích trên giấy tờ, các loại thuế đã nộp, mật độ xây dựng,…. Đồng thời, người mua cũng cần xem ngôi nhà này có nằm trong diện quy hoạch không? Lịch sử chuyển nhượng và tình trạng hiện tại của giấy tờ cũng như thông tin người sở hữu giấy tờ,…

Nhìn chung, Sổ hồng chung giúp người mua nhà tiết kiệm chi phí, song cũng tiềm ẩn nhiều rủi ro. Người mua nhà cần phải tìm hiểu, đánh giá và xem xét kỹ lưỡng, trước khi đưa ra quyết định.

Nhiều Điểm Mới Khi Làm Sổ Đỏ, Áp Dụng Từ 1/9/2021

Thông tư số 09/2021/TT-BTN-MT sửa đổi, bổ sung 9 Thông tư hướng dẫn thi hành Luật Đất đai 2013. Theo đó, một số điểm mới liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sổ đỏ) áp dụng từ ngày 1/9/2021.

Quy định mới về mã vạch của sổ đỏ

Theo quy định hiện hành (Điều 15 Thông tư 23/2014), mã vạch được dùng để quản lý và tra cứu thông tin sổ, nằm ở cuối trang 4 của sổ đỏ.

Nó có cấu trúc dạng MV = MX.MN.ST. Trong đó, MX là mã đơn vị hành chính cấp xã nơi có thửa đất, được thể hiện theo quyết định của Thủ tướng về danh mục và mã số các đơn vị hành chính Việt Nam. Trường hợp cấp Giấy chứng nhận cho khu đất nằm trên nhiều đơn vị hành chính cấp xã thì ghi theo mã của xã có phần diện tích lớn nhất.

Khoản 1 Điều 1 Thông tư 09/2021 bổ sung về mã MX trên sổ đỏ như sau:

Trường hợp cấp huyện không có đơn vị hành chính cấp xã, thì mã đơn vị hành chính cấp xã (MX) được thay thế bằng mã của đơn vị hành chính cấp huyện, theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ về danh mục và mã số các đơn vị hành chính Việt Nam.

Trường hợp cấp Giấy chứng nhận thuộc thẩm quyền của UBND cấp tỉnh thì ghi thêm mã của tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương theo quy định vào trước mã của xã, phường, thị trấn nơi có đất hoặc trước mã của đơn vị hành chính cấp huyện nơi có đất đối với cấp huyện không có đơn vị hành chính cấp xã.

Không cần bản sao CMND / CCCD / sổ hộ khẩu khi làm sổ đỏ

Tại khoản 5 Điều 11 Thông tư 09/2021/TT-BTNMT quy định cho trường hợp nộp hồ sơ thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận mà có yêu cầu thành phần là bản sao CMND hoặc Giấy chứng minh quân đội hoặc thẻ CCCD hoặc sổ hộ khẩu.

Trong trường hợp dữ liệu quốc gia về dân cư được chia sẻ và kết nối với dữ liệu của các ngành, các lĩnh vực (trong đó có lĩnh vực đất đai). Người dân nộp hồ sơ thực hiện thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp sổ đỏ không yêu cầu các giấy tờ trên để chứng minh nhân thân.

Theo chia sẻ của các luật sư, quy định này góp phần làm đơn giản hóa các thủ tục hành chính. Việc sử dụng thông tin từ cơ sở dữ liệu điện tử sẽ giúp người dân giảm thiểu các thủ tục làm sổ đỏ.

Cách ghi xác nhận việc tặng cho thửa đất trên sổ đỏ

Khoản 4 Điều 1 Thông tư 09/2021 sửa đổi, bổ sung khoản 16 Điều 18 Thông tư 23/2014. Theo đó, thông tư làm rõ hơn về cách viết xác nhận trên sổ đỏ trong trường hợp tặng thửa đất để làm đường giao thông, thủy lợi hoặc công trình công cộng khác. Cụ thể:

Trường hợp người sử dụng đất tặng cho một phần diện tích của thửa đất trên Giấy chứng nhận đã cấp, thì sổ đỏ đã cấp được ghi "Đã tặng cho ... m2 để làm... (đường giao thông hoặc thủy lợi hoặc công trình công cộng khác) theo (ghi tên và ngày tháng năm ký văn bản về việc tặng cho đất); diện tích còn lại là ... m2".

Trường hợp người sử dụng đất tặng cho toàn bộ thửa đất thì Giấy chứng nhận đã cấp được ghi "Đã tặng cho toàn bộ thửa đất để làm... (đường giao thông hoặc thủy lợi hoặc công trình công cộng khác) theo... (ghi tên và ngày tháng năm ký văn bản về việc tăng cho đất)".

Hơn nữa, Thông tư 09/2021 cũng có quy định chi tiết về cách ghi khi có thửa đất được tách ra để cấp riêng sổ đỏ. Trường hợp trên Giấy chứng nhận đã cấp chung cho nhiều thửa đất, có thửa đất được tách ra để cấp riêng. Trên Giấy chứng nhận đã cấp ghi "Thửa đất... (ghi số thửa, số tờ bản đồ) diện tích...m2 được tách ra để cấp riêng Giấy chứng nhận; theo hồ sơ số... (ghi mã hồ sơ thủ tục đăng ký)".

Nhà Đầu Tư BĐS Gom Tiền, Chuẩn Bị "Bắt Đáy" Thị Trường?

Trong bối cảnh dịch Covid kéo dài, tâm lý chờ "bắt đáy" BĐS giảm giá, dần xuất hiện rõ ràng. Thời gian tới, nhiều nhà đầu tư tháo chạy, chính là thời điểm tốt cho các nhà đầu tư BĐS có vốn tốt.

Giao dịch giảm, nhưng giá... vẫn cao

Quay lại thời điểm bước qua quý 2/2021, dịch Covid vẫn đang diễn biến phức tạp, đã tác động tiêu cực đến thị trường. Theo hội Môi giới BĐS Việt Nam và Công ty Savills Việt Nam, giá BĐS vẫn tăng, chỉ giảm ở một số sản phẩm chưa có giao thông hạ tầng hoặc chưa hoàn thiện pháp lý. Khảo sát thị trường BĐS cho thấy, giao dịch giảm và có dấu hiệu chững lại. Hiện tượng bán cắt lỗ đã diễn ra, song vẫn chưa có dấu hiệu ồ ạt. Hiện, thị trường xuất hiện lực lượng mới, là các nhà đầu tư BĐS đã "lướt" qua đợt sóng trước và chuẩn bị săn hàng "ngộp".

Đánh giá tình hình thị trường BĐS lúc này, ông Phan Công Chánh, chuyên gia BĐS cho rằng, có thể đến quý 1 hoặc quý 2 năm sau mới có thể ổn định lại. Đối với các nhà đầu tư sử dụng đòn bẩy tài chính, có khả năng trụ vững dưới 3-6 tháng thì cần lên kế hoạch tính toán lại tài chính. Đồng thời, cần chuẩn bị tâm lý sẵn sàng bán BĐS, để tìm cơ hội đầu tư khác sau 6-12 tháng,

Đánh giá về tính thanh khoản, một số chuyên gia nhận định, nhu cầu của người mua nhà vẫn cao. Tuy nhiên, tình hình dịch bệnh đã khiến người mua thận trọng và suy xét kỹ càng, nên việc chốt hợp đồng sẽ không hề dễ dàng.

Nhà đầu tư BĐS nên "bắt đáy" lúc nào?

Chia sẻ với báo chí gần đây, chuyên gia BĐS Trần Khánh Quang cho hay, có đến 50% các nhà đầu tư đang chờ đợi thời cơ, canh giá giảm để mua vào. Bởi, phần lớn các nhà đầu

tư đều tin rằng, thị trường sẽ bật trở lại, sau khi hết dịch.

Ông Quang cho biết, thời điểm các nhà đầu tư xuống tiền là khi BĐS giảm giá 10-15%, nếu dịch kéo dài đến tháng 09. Song, nếu dịch dài hơn dự kiến, thì nhà đầu tư BĐS có thể kỳ vọng giảm ở ngưỡng 15-20%. Vị chuyên gia chia sẻ thêm, 3 phân khúc được quan tâm nhất hiện nay là đất nền hoặc đất vườn, nhà phố trung tâm và biệt thự nghỉ dưỡng. Trong đó, phân khúc đất nền sẽ tạo cơn sốt nhỏ, nếu dịch hết vào quý 3/2021.

Theo giới chuyên gia, đây là "thời điểm vàng" để mua vào BĐS. Bởi khi dịch hết, BĐS sẽ là kênh phục hồi nhanh do nhu cầu cao. Tuy nhiên, một số ý kiến cho rằng, BĐS vẫn chưa quay lại giá trị thật. Bởi các nhà đầu tư BĐS mua đất nền, phần lớn là để đầu cơ, không phải đầu tư phát triển lâu dài. Vì thế, thị trường lúc này vẫn còn ảnh hưởng từ cơn "sốt đất" trước và vẫn chưa ổn định.

TP.HCM: Yêu Cầu Ngăn Chặn Tin Đồn Gây Nhiễu Loạn Thị Trường BĐS

UBND TP.HCM đã yêu cầu Công an Thành phố kiểm tra và xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm, nhằm ngăn chặn những hành vi gây bất ổn thị trường BĐS.

Thị trường TP.HCM thời gian qua, diễn biến sôi động với thông tin quy hoạch TP. Thủ Đức và dự án đưa huyện lên quận. Một số đối tượng đã lợi dụng thông tin này, để đồn thổi nhằm đẩy giá tăng cao đến chóng mặt, thậm chí là vẽ "dự án ma". Việc này đã khiến nhiều nhà đầu tư lao đao, thị trường gặp nhiều bất ổn.

Ngăn chặn tình trạng bất ổn thị trường BĐS

Trước tình hình đó, Phó Chủ tịch UBND TP.HCM Lê Hòa Bình, yêu cầu Công an Thành phố tăng cường quản lý, kiểm tra và xử lý nghiêm những trường hợp vi phạm. Hành động này nhằm đảm bảo thị trường BĐS minh bạch, ngăn chặn tình trạng thổi giá, hình thành tâm lý đám đông trong giới đầu tư.

Đồng thời, xử lý nghiêm các trường hợp môi giới, mua bán BĐS, dự án BĐS, quyền sử dụng đất trái pháp luật. Bên cạnh đó, cần có sự chủ động phối hợp với UBND thành phố Thủ Đức, các quận, huyện để theo dõi xử lý kịp thời các đối tượng đưa thông tin sai lệch về các dự án, hoặc có dấu hiệu lừa đảo trong hoạt động môi giới, mua bán BĐS.

Đối với Sở Xây dựng TP.HCM, UBND TP yêu cầu phải đưa ra giải pháp kịp thời, tránh gây ra "sốt đất" thị trường BĐS các khu vực. Sở cần kiểm tra và xử lý nghiêm những vi phạm trong đầu tư kinh doanh. Song Song đó, danh sách các dự án chậm tiến độ, vi phạm về

xây dựng cần được công bố. Sở cũng cần tập trung triển khai các dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho sinh viên. Đồng thời, Sở cần đẩy mạnh cải tạo chung cư cũ, hoàn thiện cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường.

Bên cạnh đó, UBND TP.HCM cũng yêu cầu Sở Tài nguyên và Môi trường TP.HCM và UBND TP.Thủ Đức, các quận, huyện. Tùy theo chức năng các đơn vị, cần phải công bố dự án quy hoạch, cập nhật tiến độ dự án và các thông tin khác liên quan.

Các quy định hiện hành vẫn còn nhiều bất cập

Đánh giá về những quy định pháp luật liên quan đến đầu tư và kinh doanh BĐS, đại diện Sở Xây Dựng TP.HCM cho biết, các quy định hiện hành vẫn còn nhiều bất cập và thiếu đồng bộ. Điều này đã gây ra khó khăn khi đề ra những giải pháp đối với thị trường BĐS.

Điển hình như việc huy động vốn nhà ở đã được quy định cụ thể và hướng dẫn chi tiết tại Luật Nhà ở 2015 và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ. Song, nhiều chủ đầu tư vẫn nhận tiền ứng trước, tiền cọc rất cao, có trường hợp lên đến 80% giá trị căn nhà. Tuy nhiên, các cơ quan chức năng không kiểm soát được mục đích sử dụng của tiền cọc, nên gặp khó trong việc kiểm tra và xử lý vi phạm.

Thời gian gần đây, công an TP.HCM đã khởi tố nhiều vụ lừa đảo liên quan đến việc đồn thổi giá đất tăng cao tại một số địa bàn, phân lô đất nền trái phép trên đất nông nghiệp, đất quy hoạch. Các nhà đầu tư khi tham gia thị trường BĐS cần phải thận trọng, kiểm tra thông tin pháp lý dự án trước khi quyết định mua bán BĐS.

Thị Trường BĐS 2022 Sẽ Phục Hồi Như Thế Nào?

Theo Savills, thị trường BĐS 2022 có nhiều thay đổi, dưới sự ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19.

Mới đây, Savills vừa công bố kết quả từ cuộc khảo sát chuyên sâu về dự báo triển vọng năm 2022 cho hoạt động đầu tư, cho thuê thương mại và tầm ảnh hưởng của các tiêu chuẩn môi trường, xã hội và quản trị doanh nghiệp tại 36 thành phố lớn trên thế giới trong năm 2022.

Khả năng hồi phục "lạc quan" của thị trường BĐS 2022

Khi việc hạn chế di chuyển được gỡ bỏ dần ở các nước, các hoạt động đầu tư dự đoán sẽ tăng trưởng mạnh. Các nghiên cứu kỳ vọng 47% tổng vốn đầu tư sẽ đến từ các nhà đầu tư quốc tế. Đồng thời, 50% vốn đầu tư sẽ đến từ các nước láng giềng. Kết quả nghiên cứu cho thấy thị trường BĐS 2022 sẽ có sự phục hồi khả quan, dưới tác động mà đại dịch đem lại.

Theo khảo sát của Savills, 75% người tham gia đánh giá phát triển bền vững là yếu tố quan trọng đối với các nhà đầu tư. Trên thực tế, yếu tố này chưa thực sự rõ rệt tại các thị trường lớn ở khu vực châu Á - Thái Bình Dương. Tuy nhiên, xu thế này sẽ sớm xuất hiện rõ ràng, khi con người ngày càng quan tâm hơn về các tiêu chuẩn môi trường, xã hội và quản trị doanh nghiệp (ESG).

Phần lớn các chuyên gia cao cấp của Savills đều kỳ vọng về lợi suất sinh lời cao sẽ không thay đổi cho đến quý 2/2022. Tuy nhiên, thị trường BĐS 2022 vẫn sẽ tồn tại một số ngoại lệ.

BĐS công nghiệp và nhà ở sẽ đón nhận sự quan tâm lớn từ giới đầu tư. Các chuyên gia kỳ vọng lợi suất của lĩnh vực này sẽ dịch chuyển theo hướng tích cực. Song, ở góc nhìn nhà

đầu tư, lĩnh vực văn phòng lại được kỳ vọng phục hồi rõ rệt. 97% người tham gia khảo sát dự đoán lợi suất đầu tư giữ nguyên hoặc giảm nhẹ.

Thị trường nhà ở vẫn là "náo nhiệt" nhất

Dịch bệnh đã đem lại nhiều áp lực và thử thách, song đây chỉ là sự chững lại ngắn hạn cho thị trường BĐS Việt Nam. Giới chuyên gia nhận định, kịch bản hồi phục thị trường BĐS 2022 sẽ diễn ra sôi động nhất ở phân khúc nhà ở. Bởi mua nhà ở thực vẫn luôn là nhu cầu bứt thiết của người dân. Tuy nhiên, mức độ hấp thụ thị trường sẽ không cao như những năm trước.

Ở tình hình hiện tại, việc giảm lương, mất việc, không còn nhiều nguồn tích lũy đã khiến sức mua trên thị trường nhà ở có phần khiêm tốn. Các chuyên gia cho biết, nhà ở có giá trị vừa phải tại các đô thị lớn sẽ thu hút nhiều người mua.

Thị trường BĐS 2022 ghi nhận sự sôi động của phân khúc nhà ở. Đầu tiên phải kể đến chính là do yếu tố dân số. Với tốc độ tăng trưởng như hiện nay, đến năm 2030, 69% dân số Việt Nam sẽ sinh sống tại khu vực đô thị, khiến nhu cầu nhà ở sẽ gia tăng. Ở khía cạnh khác, quy mô gia đình giảm đã đem đến thị trường nhà ở nguồn cầu mới, từ các gia đình nhỏ tách hộ (gồm gia đình 1 thành viên).

Bên cạnh đó, lãi suất cho vay thấp từ ngân hàng, cùng các dự án phát triển hạ tầng giao thông, cũng là động lực phát triển cho thị trường BĐS 2022. Thời gian qua, những dự án lớn đang được chú ý như đường TP.HCM - Thủ Dầu Một - Chơn Thành, cao tốc TP.HCM-Mộc Bài, vành đai 3, vành đai 4,...

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