

EBOOK

THÁNG 07-2021





Các Nhà Đầu Tư F0 Liệu Có “Tạo Sóng” Trở Lại Trên Thị Trường BĐS



Hiện tại, thị trường BĐS đang phải tạm ngưng các hoạt động giao dịch do ảnh hưởng từ dịch Covid. Điều này đã dẫn đến tính thanh khoản của BĐS có dấu hiệu suy giảm. Tuy nhiên, số lượng giao dịch giảm không đồng nghĩa với với giá BĐS giảm. Vậy, các nhà đầu tư F0 có quay lại thị trường này để đầu tư sinh lời?

Liệu thị trường BĐS có đón nhận làn sóng F0 ồ ạt trở lại?

Quay trở lại thời điểm “cơn sốt đất”, có khoảng 30 - 40% các nhà đầu tư đến từ các nguồn lực khác nhau đổ tiền vào BĐS. Theo các chuyên gia, khoảng

70% người tham gia là các nhà đầu tư F0.

Đại diện Colliers Việt Nam cho biết, phần lớn các nhà đầu tư này đều tập trung vào đất nền. Họ thường lựa chọn các đô thị có hạ tầng giao thông kết nối tốt. Hơn thế nữa, với giá cả hợp lý và không quá cao, các nhà đầu tư sẽ không chịu đòn bẩy tài chính quá lớn.

Thực tế, các nhà đầu tư này tham gia rất nhanh nhưng cũng rút lui nhanh, khi thị trường BĐS hạ nhiệt. Nhìn chung, nhà đầu tư F0 giai đoạn này đầu tư theo phong trào và cảm tính. Rất nhiều nhà đầu tư kiếm lợi lớn vào thời điểm này. Tuy nhiên, khi

thị trường đột ngột “rút xuống”, không ít nhà đầu tư đang phải “găm đất”, chờ đợi thời cơ.

Sau khoảng lặng thị trường, nhiều chuyên gia dự đoán làn sóng đầu tư này vẫn có thể quay lại vào cuối năm, nhưng sẽ không “điên cuồng” như hồi đầu năm. Theo chuyên gia BĐS cá nhân Phan Công Chánh, các nhà đầu tư F0 là những người luôn chờ đợi cơ hội và nhiệt tình tham gia thị trường.

Rõ ràng, nền kinh tế đang chịu tác động tiêu cực do dịch Covid. Tuy nhiên, việc nhà nước đổ ngân sách vào đầu tư công đã làm trụ đỡ cho nền kinh tế. Đồng thời, việc triển



khai chiến dịch vaccine đã đem lại dấu hiệu “hồi sinh” thị trường. Chính những thông tin này đang dần kích thích các nhà đầu tư.

Chuyên gia nói gì về xu hướng của các nhà đầu tư F0?

Theo ông Sử Ngọc Khương, Giám đốc cấp cao Savills Việt Nam, các nhà đầu tư F0 này có thể chia thành 2 nhóm. Nhóm đầu tiên là những người sử dụng tiền tích lũy đầu tư, thường có chút kinh nghiệm. Phân khúc yêu thích của nhóm này là đất nền vùng ven, với giá cả phải chăng.

Nhóm thứ hai là những người chưa có nhà, nhưng họ chấp nhận đi thuê để có tiền tham gia thị trường.

Các nhóm này đều có nhu cầu đầu tư BĐS rất lớn. Do đó, khi dịch bệnh được kiểm soát, làn sóng các nhà đầu tư F0 có thể sẽ tiếp tục trỗi dậy.

Một chia sẻ gần đây, ông Mai Đức Toàn, Giám đốc Khối Kinh Doanh và Tiếp Thị Tập đoàn CNT Group cho hay, dịch bệnh đang khiến các nhà đầu tư giảm thiểu rủi ro bằng cách “bỏ trứng vào nhiều giỏ”. Khi dịch bệnh qua đi, họ có thể vẫn tiếp

tục giữ cách đầu tư an toàn và thông minh này. Điều này có nghĩa là họ sẽ dồn phần lớn nguồn tiền vào thị trường BĐS, song song đó cũng sẽ có một phần dồn vào các kênh đầu tư khác, nhằm đảm bảo tính linh hoạt cho dòng tiền.

Ông cũng cho biết thêm, ngay khi dịch bệnh được kiểm soát, thì thị trường vẫn chưa thể “nóng” ngay, nhưng có dấu hiệu hồi phục cao. Đồng thời, cùng với dòng vốn từ chứng khoán, vàng, tiết kiệm đổ về, BĐS vẫn sẽ là kênh sôi động nửa cuối 2021.

Thị Trường BĐS Sau Dịch Bệnh Covid Sẽ Có Sự Phát Triển Cục Bộ

Dịch bệnh Covid kéo dài đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến nền kinh tế Việt Nam. Thị trường lúc này sẽ phụ thuộc phần lớn vào khả năng kiểm soát dịch của nhà nước. Nhiều chuyên gia dự đoán, thị trường BĐS sau dịch sẽ có sự phát triển cục bộ ở một số phân khúc, địa phương.

Dịch Covid tác động mạnh đến thị trường

Năm 2021 là thời điểm nhiều ngành nghề hy vọng sẽ là thời gian phục hồi và phát triển.

Tuy nhiên, hai đợt dịch diễn ra đã khiến nền kinh tế có bước chững lại. Đặc biệt, đợt dịch lần 4 đã khiến cho nhiều ngành nói chung, BĐS nói riêng gặp nhiều khó khăn.

Theo chia sẻ từ TS Sử Ngọc Khương, Giám đốc cấp cao Savills Việt Nam, thị trường BĐS sau dịch có thể sẽ không có nhiều chuyển biến mang tính đột phá. Bởi thị trường đang chịu ảnh hưởng từ việc nền kinh tế đang bị thiệt hại. Ngoài ra, nguồn thu nhập của nhiều người dân bị hạn chế, đã khiến thị trường có phần yên ắng.

Phần lớn các giao dịch thời điểm này sẽ đến từ các nhà đầu tư dài hạn.

Theo bà Nguyễn Hương, Tổng giám đốc Đại Phúc Land, dịch Covid là cú đánh trực tiếp vào doanh nghiệp. Hiện tại, tình hình thị trường BĐS sau dịch diễn ra thế nào, không còn phụ thuộc vào thị trường, mà phụ thuộc vào khả năng kiểm soát dịch bệnh của chính phủ. Bởi dịch Covid là điều bất khả kháng, nằm ngoài khả năng kiểm soát của chủ đầu tư.



Về phía doanh nghiệp, bà cho rằng cần phải tăng tốc hết mức trong 6 tháng cuối năm, để bù lại khoảng thời gian dịch bệnh ảnh hưởng. Trong năm nay, các doanh nghiệp đạt được 50% mục tiêu đã được xem là thành công.

Bức tranh hai màu sáng tối của thị trường BĐS sau dịch

Theo báo cáo gần đây của Savills Việt Nam, dịch Covid đã có nhiều tác động đến thị trường trong 6 tháng cuối năm. Việc này đã dẫn đến sự phát triển không đồng đều giữa các địa phương, các phân khúc bất động sản và dự án.

Bất động sản nghỉ dưỡng

TS. Sử Ngọc Khương cho rằng, ảnh hưởng từ 3 đợt dịch trước đến nay, đã khiến cho phân khúc này đang phải chịu ảnh hưởng nặng nề.

Hiện tại, các đơn vị vẫn chưa đưa ra những nhận định khả quan cho phân khúc này. Do đó, thị trường BĐS nghỉ dưỡng sau dịch vẫn chưa có dấu hiệu tích cực.

Bất động sản nhà ở

Đây là phân khúc được nhiều đơn vị đánh giá là có yếu tố tích cực trên thị trường. TS. Lê Bá Chí Nhân - Chuyên gia kinh tế cho biết, đây tiếp tục là phân khúc nhận được nhiều sự quan tâm từ chủ đầu tư BĐS. Đặc biệt, căn hộ tầm trung và căn cao cấp sẽ được chú ý, bởi nhu cầu ở thực hiện nay rất lớn.

Đồng quan điểm, TS. Sử Ngọc Khương cho biết việc giảm lương, hạn chế thu nhập đã làm giảm nguồn tích lũy của người dân. Do đó, sức mua của thị trường sẽ giảm so với các năm trước. Như vậy, thị trường BĐS sau dịch của phân khúc này sẽ phù hợp với những căn hộ có giá trị vừa phải, tại các đô thị lớn trên cả nước.

Bất động sản công nghiệp

Theo đánh giá của Chứng khoán Bản Việt (VCSC), dịch Covid và giãn cách sẽ khiến các nhà đầu tư BĐS lớn có phần thận trọng. Bởi nó ảnh hưởng đến quá trình đi lại, cũng như việc đánh giá khả năng kiểm soát dịch của Việt Nam. Tuy nhiên, nó chỉ mang tính ngắn hạn. Ở phía dài hạn, đơn vị này vẫn đánh giá đây là phân khúc có nhiều triển vọng. Vì Việt Nam đang hưởng lợi từ việc dịch chuyển nhà máy do căng thẳng Mỹ-Trung Quốc, và xu hướng đa dạng hóa cơ sở sản xuất.

Nhìn chung, tình hình thị trường BĐS sau dịch còn phụ thuộc nhiều vào khả năng kiểm soát dịch của nhà nước. Hiện tại, chiến dịch tiêm vaccine trên diện rộng đang đem lại dấu hiệu tích cực. Tuy nhiên, các nhà đầu tư BĐS dù lựa chọn phân khúc nào, cũng lần có sự cân nhắc về khả năng tài chính của bản thân. Cùng với sự phức tạp của dịch bệnh, các nhà đầu tư nên hạn chế sử dụng đòn bẩy tài chính.



Mua Nhà Vi Bằng Liệu Có An Toàn?

Vi bằng là thuật ngữ quen thuộc đối những người mua bán nhà đất. Tuy nhiên, mua bán nhà vi bằng có thật sự an toàn như mọi người vẫn nghĩ?

Vi bằng là gì?

Khoản 3 Điều 2 Nghị định 08/2020/NĐ-CP quy định rõ về vi bằng như sau: “Vi bằng là văn bản ghi nhận sự kiện, hành vi có thật do Thừa phát lại trực tiếp chứng kiến, lập theo yêu cầu của cá nhân, cơ quan, tổ chức theo quy định của Nghị định này.”

Theo đó, vi bằng là một tài liệu bằng văn bản, có thể kèm theo video, âm thanh (nếu cần thiết). Nó ghi nhận sự việc, hành vi một cách khách quan, do thừa phát lại chứng kiến trực tiếp.

Văn bản này có thể sử dụng làm bằng chứng trước tòa, nếu có sự tranh chấp giữa các bên.

Có nên mua nhà vi bằng không?

Vi bằng chỉ có giá trị bằng chứng, là chứng cứ để công nhận việc có diễn ra hoạt động mua bán, giao nhận tiền.



Trên thực tế, nó không được xem là một thủ tục hành chính, đảm bảo giá trị tài sản.

Theo quy định pháp luật, việc mua bán/chuyển nhượng nhà đất cần phải có hợp đồng giao dịch, được công chứng tại các văn phòng công chứng. Trong khi đó, vi bằng không có tác dụng thay thế hợp đồng này. Do đó, hình thức mua nhà vi bằng không đảm bảo về mặt pháp lý.

Việc chuyển nhượng vi bằng thường là hoạt động mua - bán dành cho những ngôi nhà “ba chung”. Đó là, chung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chung giấy phép xây dựng và chung sổ nhà. Hơn nữa, hình thức này có thể thực hiện nhiều lần, qua nhiều người. Do đó, nó dễ gây ra tranh chấp không cần thiết.

Những điều nhầm lẫn về vi bằng

Công chứng vi bằng chính là văn bản công chứng

Công chứng vi bằng là văn bản do thừa phát lại lập. Nó ghi nhận sự kiện, hành vi, được sử dụng trong việc xét xử.

Văn bản công chứng là hợp đồng, giao dịch, bản dịch được công chứng viên chứng nhận theo quy định pháp luật.

Do đó, Công chứng vi bằng và văn bản công chứng là hoàn toàn khác nhau.

Vi bằng có thể sử dụng để sang tên sổ đỏ

Đối với việc mua bán nhà đất, vi bằng không được sử dụng như hợp đồng giao dịch mua bán. Do đó, hai bên không thể sử dụng



vi bằng như là thủ tục để sang tên sổ đỏ/sổ hồng. Để làm được điều đó, hai bên cần phải lập hợp đồng chuyển nhượng có công chứng tại tổ chức công chứng của địa phương.

Mua nhà vi bằng để đầu tư có lãi cao

Việc mua bán nhà hình thức này thường đem đến nhiều rủi ro cho bên mua. Bởi không có sự đảm

bảo pháp lý, hình thức mua bán này dễ xảy ra các việc tranh chấp giữa hai hay nhiều bên.

Trên thực tế, việc mua nhà vi bằng, sau khi đem bán lại, sẽ rất khó đạt giá trị cao như nhà có sổ đỏ. Nếu bất chấp rủi ro mua nhà bằng hình thức này, người mua có thể bị “chôn vốn” dài hạn, thậm chí sẽ phát sinh thêm các chi phí khác.

Sổ Tài Nguyên Và Môi Trường Đề Nghị Ghi Tên Cả Vợ Và Chồng Vào Sổ Đỏ



đóng góp của mình vào khối tài sản chung. Hơn nữa, đây chính là bước đệm để phụ nữ chủ động tham gia vào các hoạt động kinh tế.

Ngoài ra, Sở cũng đề nghị các địa phương tạo điều kiện thuận lợi cho việc cấp mới hoặc cấp đổi sổ đỏ đứng tên vợ hoặc chồng, sang đứng tên cả vợ và chồng. Cụ thể vấn đề này được quy định tại khoản 4 Điều 98 của Luật Đất đai, Điều 76 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai.

Thời gian qua, Thứ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường Lê Minh Ngân vừa có công văn gửi UBND các tỉnh, TP trực thuộc trung ương. Theo đó, công văn đề nghị đưa tên vợ và chồng vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Đây được xem là bước tiến trong bình đẳng giới, khi đưa tên cả vợ và chồng vào sổ đỏ.

Đảm bảo quyền bình đẳng của phụ nữ trong các giao dịch đất

Trên thực tế, các giao mua bán BĐS, bên mua thường do vợ hoặc chồng sẽ đứng tên tài sản. Theo Bộ Tài nguyên và Môi trường, việc đưa tên cả vợ và chồng vào sổ đỏ sẽ giúp phụ nữ có quyền bình đẳng giới. Khi tranh chấp xảy ra, hai bên sẽ không phải tốn công sức và thời gian để chứng minh khả năng

Đứng tên vợ và chồng trên sổ đỏ có phát sinh thêm các thủ tục?

Đề xuất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất phải ghi tên cả vợ và chồng, đã nhận được nhiều hưởng ứng từ cộng đồng.



Nhiều người cho rằng, đây là tài sản chung, công sức của hai vợ chồng. Do đó, sổ đỏ nên đứng tên cả vợ lẫn chồng. Song song đó, nhiều người cho rằng đây là chuyện không cần thiết. Nó sẽ làm phát sinh thêm các thủ tục, thời gian và tiền bạc của người dân.

Lý giải cho việc này, nhiều người cho biết, nếu tài sản trước hôn nhân, thì của ai người đó đứng tên. Nhưng nếu, tài sản

được hình thành sau hôn nhân, thì luật Hôn nhân và Gia đình đã nêu rõ là tài sản chung của hai vợ chồng.

Hiện nay, pháp luật quy định, sổ đỏ để thêm tên vợ hoặc chồng phải thỏa mãn 2 điều kiện. Đầu tiên, đất là tài sản chung, nhưng giấy chứng nhận đang đứng tên của vợ hoặc chồng. Thứ hai là cần phải nộp đơn đề nghị bổ sung theo mẫu quy định. Lệ phí thực hiện dưới 100.000 đồng/giấy.

Việc đưa tên ai vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, sẽ tùy vào hoàn cảnh của mỗi gia đình. Tuy nhiên, để đảm bảo quyền lợi hợp pháp đôi bên, gia đình có thể yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấp đổi sổ đỏ để ghi tên của cả vợ và chồng.

Thị Trường BĐS Vùng Ven Diễn Biến Thế Nào Thời Dịch Covid?

Thời gian gần đây, TP.HCM đang ghi nhận mức số ca mắc mới cao liên tục. Do đó, thị trường BĐS TP đang trong giai đoạn “lắng đọng”. Cùng với TP, thị trường BĐS vùng ven cũng bị ảnh hưởng về sức cầu.

Thị trường BĐS vùng ven đang “chững” lại

Theo ghi nhận của toquoc.vn, sau đợt dịch lần 3 được kiểm soát, hoạt động giao dịch diễn ra sôi nổi ở các tỉnh vùng ven. Trong đó, thị trường đất nền, nhà phố diễn ra “tấp nập” ở Đồng Nai, Bình Dương, Long An,... Tuy nhiên, đợt dịch lần 4 bùng phát mạnh, đã khiến các nhà đầu tư e ngại di chuyển. Nhiều cuộc hẹn xem đất, phải trì hoãn mà không có thời gian xác định. Các văn phòng công chứng đã chuyển

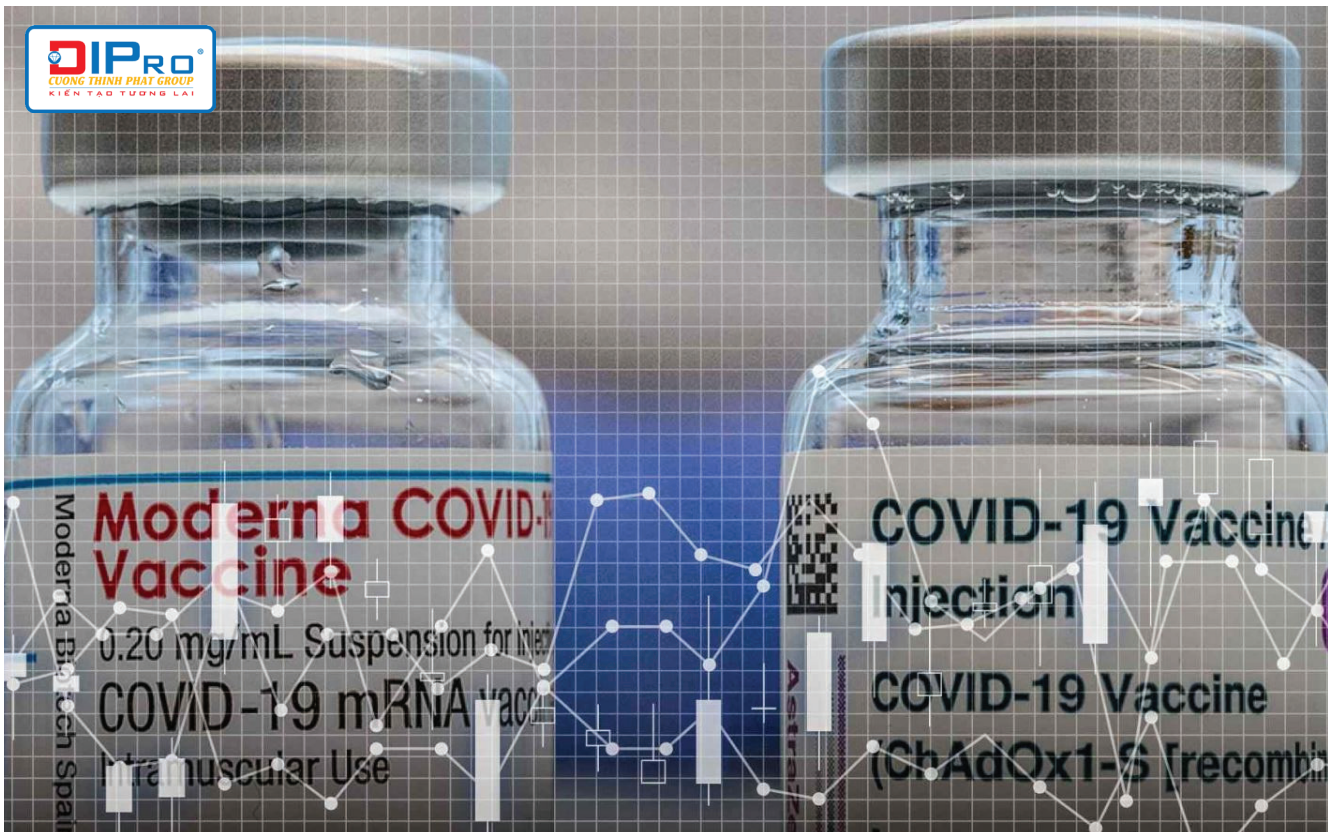


sang hoạt động online, nhằm hạn chế nguy cơ lây nhiễm. Điều đó đã khiến thị trường BĐS vùng ven “chững” lại.

Một nhà môi giới ở Nhơn Trạch (Đồng Nai) chia sẻ, một tháng trở lại đây, giao dịch chốt đất nền rất ít. Hiện tại, dịch bùng phát dữ dội tại TP.HCM đã khiến nhiều giao dịch tạm

ngừng. Đa số nhà đầu tư đất nền khu vực này là từ TP.HCM, nên không có lịch dẫn khách đi xem đất.

Theo DKRA Việt Nam, BĐS vùng ven và TP.HCM ghi nhận mở bán 8 dự án mới, với 1.039 sản phẩm. Trong khi đó, chỉ có 439 sản phẩm được tiêu thụ, giảm 60,3% so với tháng trước.



Theo những người có kinh nghiệm đầu tư BĐS cho hay, thị trường trong thời gian tới có thể không sôi động như những năm trước. Bởi đại đa số người dân đang bị hạn chế thu nhập, không còn nhiều nguồn tích lũy, nên sức mua có thể giảm. Hơn nữa, ảnh hưởng từ cơn sốt đất giai đoạn trước vẫn còn “tồn đọng”. Nhiều nhà đầu tư sẽ có tâm lý dè chừng, nên chưa xuống tay ngay được.

Vaccine định hướng thị trường nửa cuối năm 2021

Theo bà Hương Nguyễn, Tổng giám đốc Đại Phúc Land, hầu hết doanh nghiệp và người mua phải chấp nhận dịch Covid sẽ kéo dài, mà không xác định được thời gian. Việt Nam và thế giới cần phải có biện pháp để sống chung với dịch. Thị trường BĐS lúc này sẽ phụ thuộc vào khả năng kiểm soát dịch của nhà nước.

Hiện tại, thông tin triển khai tiêm vaccine trên diện rộng đang đem đến dấu hiệu tích cực cho thị trường BĐS vùng ven nói riêng, cả nước nói chung.

Bà Hương cho biết thêm, sẽ có 2 kịch bản diễn biến cuối năm nay. Ở mặt tích cực, thị trường sẽ hồi phục một phần ở giữa quý 3, và khởi sắc đầu quý 4. Theo đó, vaccine sẽ được tiêm cho tối thiểu 50% dân số và 100% cho nhân viên các công ty. Ở kịch bản tối hơn, chỉ 30% người dân và chưa đến 50% nhân viên công ty được tiêm chủng. Thị trường cuối năm sẽ có thể không cao, do doanh nghiệp bị đuối sức vì phải duy trì bộ máy hoạt động.

Các chuyên gia có kinh nghiệm đầu tư BĐS chia sẻ, mức độ hấp thụ thị trường sẽ không cao như trước đây. Với tình hình hiện tại, người dân có thể sẽ tập trung vào phân khúc nhà ở tầm trung.



Các Nhà Đầu Tư BĐS Lúc Nay, Cần Quan Tâm Điều Gì?



Dịch bệnh kéo dài đã ảnh hưởng ít nhiều đến tâm thái của các nhà đầu tư. Một hiện thực rõ ràng là các giao dịch thị trường đang có “khoảng lặng” do Covid. Tuy nhiên, điều này không có nghĩa là các nhà đầu tư BĐS đang quay lưng với thị trường.

Thị trường đang như lò xo bị nén

Nhìn lại quá khứ, khi làn sóng Covid thứ 3 được kiểm soát, thị trường BĐS đã bật mạnh trở lại và tạo nên “cơn sốt đất” trong quý 1/2021.

Trong tháng 05/2021, số liệu ghi nhận số lượng doanh nghiệp BĐS mới tăng 60,4% so với cùng kỳ 2020. Trong

khoảng thời gian BĐS đang bị ảnh hưởng từ dịch bệnh, thì đây là tín hiệu đáng mừng. Hiện nay, các giao dịch trên thị trường đang có “nút trầm”. Song, tín hiệu khả quan là tình trạng các nhà đầu tư BĐS bán tháo vẫn chưa diễn ra.

Ông Đinh Minh Tuấn, Giám đốc Batdongsan.com.vn khu vực phía Nam chia sẻ, việc sở hữu một ngôi nhà dường như là một điều bắt buộc đối với mỗi người trưởng thành tại Việt Nam. Nếu nhìn về dài hạn, thị trường BĐS Việt Nam luôn là một thị trường tiềm năng.

Ở góc nhìn nguồn cung, dịch Covid đem đến nhiều thách thức, nhưng cũng đầy cơ hội cho các doanh nghiệp. Bởi họ

phải thay đổi chiến lược mới để bán sản phẩm, linh hoạt trong việc đào tạo và cả mở bán trực tuyến.

Rõ ràng, việc nghe ngóng và chờ đợi là tâm lý chung của các nhà đầu tư BĐS lúc này. Mặt khác, đây là thời điểm tốt để các nhà đầu tư đánh giá và chuẩn bị cho việc “bật trở lại” của thị trường. Do đó, giai đoạn này được xem là “bước lấy đà”.

Các nhà đầu tư BĐS lúc này nên làm gì?

Ông Mai Đức Toàn, Giám đốc Khối Kinh Doanh và Tiếp Thị Tập đoàn CNT Group cho hay, trước khi tập trung khả năng sinh lời, nhà đầu tư nên xem



xét sản phẩm đó có an toàn không? Trên thực tế, nhiều trường hợp thua lỗ do mua phải dự án ma, pháp lý không rõ ràng. Do đó, pháp lý minh bạch là điều mà người tham gia thị trường cần phải chú trọng.

Trong giai đoạn này, dịch bệnh phức tạp và khó dự đoán thời gian kết thúc. Các nhà đầu tư BĐS cần đánh giá khả năng tài chính và chuẩn bị phương án dự phòng. Việc phụ thuộc vào đòn bẩy tài chính giai đoạn nhạy cảm này, dễ khiến các nhà đầu tư bị thâm hụt vốn gốc. Đồng thời, nhà đầu tư nên cập nhật liên tục diễn biến thị trường BĐS, nền kinh tế và dịch bệnh, để có quyết định đầu tư đúng đắn.

Ở góc nhìn khác, ông Ngô Quang Phúc, CEO Phú Đông Group chia sẻ, các nhà đầu tư BĐS không nên kỳ vọng thị trường sẽ tăng đột biến trong thời gian ngắn, ở giai đoạn này. Hình thức đầu tư “lướt sóng” không còn phù hợp với tình hình hiện nay. Theo ông, các nhà đầu tư nên đặt mục tiêu trung hoặc dài hạn khi tham gia BĐS. Tầm nhìn trong khoảng 2-5 năm, sẽ giúp nhà đầu tư có phương án điều chỉnh dòng tiền hợp lý.

Giới chuyên gia có kinh nghiệm đầu tư BĐS cũng cho biết, với cùng một dòng vốn, người tham gia thị trường nên chia nhỏ vốn và phân tán vào nhiều kênh đầu tư khác nhau, để giảm thiểu rủi ro.

Thị Trường Đất Nền “Nóng” Ở Các Tỉnh Miền Nam Trong Quý 2/2021

Theo báo cáo Nghiên cứu thị trường quý 2/2021 của Batdongsan.com.vn, thị trường đất nền tại phía Bắc có dấu hiệu “hạ nhiệt”. Trong khi đó, phân khúc này lại được các nhà đầu tư phía Nam quan tâm và tìm kiếm.

Nhà đầu tư phía Nam “chuộng” thị trường đất nền

Báo cáo nghiên cứu quý 2/2021 của Batdongsan.com.vn cho biết, đất nền hiện là phân khúc được “ưu ái”, bởi nhu cầu tìm mua tăng cao. Thị trường đất nền diễn ra sôi nổi ở những tỉnh như Long An, Bà Rịa-Vũng Tàu, Đồng Nai, Bình Dương,... Trong đó, Bình Dương và Bình Phước,

ghi nhận lượt tìm kiếm cao nhất quý 2/2021, tăng 23-30%. Tiếp đến, Long An, Cần Thơ, Bà Rịa - Vũng Tàu và Đồng Nai cũng ghi nhận mức tăng lần lượt từ 8-12%, so với quý trước.

Nghiên cứu này cũng cho biết, đất nền vẫn là phân khúc thu hút được nhiều nhà đầu tư. Nó ghi nhận sự quan tâm lớn từ người mua và giá bán hấp dẫn trong các kênh đầu tư. Thị trường đất nền được “ưa chuộng”, bởi tính thanh khoản tốt, giá “mềm”.

Thời gian qua, các tỉnh phía Nam đang có nhiều dự án cơ sở hạ tầng đang được triển khai như cao tốc TP.HCM-Mộc Bài, vành đai 3, 4,... Đây là các dự án mang tính kết nối tỉnh quan

trọng. Với những dự án đầy tính tiềm năng, các tỉnh phía Nam đem đến kỳ vọng tăng giá cao cho các dự án đất nền. Đó chính là một trong những đòn bẩy, để thúc đẩy khả năng sinh lời của thị trường đất nền.

Đất nền Long An - Xu thế đầu tư

Trong quý 1/2021, Long An là tỉnh dẫn đầu trong việc thu hút FDI, với số vốn 3,2 tỷ USD. Tiếp nối với thành công này, tỉnh đang tìm thêm nhiều giải pháp để hỗ trợ doanh nghiệp. Đồng thời, tỉnh cũng lên kế hoạch chuẩn bị 15.000ha đất sạch trong các khu công nghiệp, để đón đầu làn sóng đầu tư.



Bên cạnh đó, địa bàn tỉnh cũng triển khai các dự án giao thông hạ tầng, kết nối thông suốt các khu, cụm công nghiệp trên địa bàn tỉnh, đến trung tâm TP.HCM và các tỉnh lân cận. Điển hình, các dự án quan trọng như cao tốc Bến Lức - Long Thành, TP.HCM - Trung Lương - Cần Thơ,... Với những tiềm lực này, thị trường đất nền nơi đây sẽ trở thành xu thế của nhà đầu tư.



Tương lai, tiếp bước Bình Dương, Đồng Nai, Long An sẽ thành nơi đầu tư tiềm năng của “ông lớn”. Cùng với việc đón đầu làn sóng khu công nghiệp, nơi đây cũng sẽ phát triển về KT - XH. Do đó, nhu cầu ở thực của người dân sẽ ngày càng tăng cao. Vì vậy, đất nền Long An chính là thị trường tiềm năng.

Phân Khúc BĐS Nào Sẽ “Đứng Vững” Trong Mùa Covid?





Thị trường BĐS đang chịu nhiều ảnh hưởng từ dịch Covid, khiến các giao dịch giảm tốc. Tuy nhiên, có một số phân khúc BĐS được ghi nhận dấu hiệu tích cực trong quý 2/2021.

Thị trường BĐS đang có những yếu tố tích cực

Theo chia sẻ từ TS. Vũ Tiến Lộc, Chủ tịch Phòng Thương mại và Công nghiệp Việt Nam (VCCI), thị trường năm 2021 đang có những dấu hiệu tích cực kích thích “sức bật” của BĐS. Ông cho biết, việc kéo dài thời gian đóng thuế và giảm bớt nghĩa vụ tài chính trong 2020-2021 đã tạo ra xung lực phát triển các phân khúc BĐS.

Ông Lộc đánh giá, năm 2021 là thời điểm lãi suất thấp nhất trong 15 năm qua. Nhờ sự hỗ trợ này, các doanh nghiệp giảm được khoản tiền vay vốn và điều kiện trả nợ. Qua đó, việc giảm áp lực tài chính cho doanh

nh nghiệp, cũng tạo cơ hội cho các hộ gia đình, người trẻ mua nhà ở hoặc đầu tư.

Hơn nữa, “sức bật” thị trường BĐS cũng ảnh hưởng từ một số nhân tố khác. Điển hình, chính phủ điều chỉnh các thể chế về xây dựng và kinh doanh BĐS, đã giúp doanh nghiệp tháo gỡ khó khăn về thể chế và chính sách. Các phân khúc BĐS cũng được tiếp cận nhiều, khi doanh nghiệp đang tăng cường việc ứng dụng công nghệ để tiếp thị sản phẩm. Xét về mặt cung - cầu, người Việt Nam nói chung đều có tâm lý muốn sở hữu nhà ở, đất ở. Do đó, nhu cầu người dân vẫn còn đang rất lớn.

Phân khúc BĐS nào sẽ được nhà đầu tư quan tâm?

Theo DKRA Việt Nam, thị trường các phân khúc đang chững lại do dịch bệnh, nhưng vẫn có điểm sáng ở một số phân khúc. Điển hình, đất nền

trong quý 2/2021 ghi nhận tại TP.HCM và các tỉnh vùng ven có nguồn cung cao hơn quý 1. Nguồn cung tăng khoảng 125% và tỉ lệ tiêu thụ tăng 59%. Trong quý 2/2021, Đồng Nai là tỉnh dẫn đầu về nguồn cung và lượng tiêu thụ mới trên thị trường.

Một phân khúc BĐS khác cũng được quan tâm trong quý 2/2021 chính là căn hộ. Theo đó, khu nam TP.HCM tăng mạnh với nguồn cung mới chiếm 44% và 52% lượng tiêu thụ trên thị trường. Nhìn chung, nguồn cung và tỉ lệ tiêu thụ tăng so với cùng kỳ 2020. Phần lớn dự án mới, được đưa ra thị trường đều diễn ra đầu quý 2, khi dịch bệnh chưa bùng phát.

DKRA Việt Nam chia sẻ, đất nền sổ đỏ tiếp tục là phân khúc BĐS thu hút mạnh mẽ dòng tiền. Đây sẽ là kênh đầu tư an toàn, với khả năng sinh lời tốt trong dài hạn. Những dự án có pháp lý hoàn chỉnh, hạ tầng hoàn thiện hoặc có tiến độ xây dựng nhanh chóng thu hút được sự quan tâm của nhiều nhà đầu tư.

Nhắc đến đất nền, ông Ngô Quang Phúc, Tổng giám đốc Phú Đông Group cho hay, đất nền với pháp lý minh bạch, giá vừa tầm sẽ đáp ứng được nhu cầu ở thực của người dân. Tùy thuộc mỗi địa phương, phân khúc này sẽ có mức giá khác nhau. Song, trong giai đoạn này, mục đích đầu tư sẽ có phần cao hơn ở thực.





Giá Căn Hộ Vẫn Tăng Trưởng, Bất Chấp Dịch Covid 19

Trên thực tế, mức độ hấp thụ BĐS trên thị trường đang giảm tốc. Song, giá căn hộ tại TP.HCM vẫn tăng trưởng, với gần 40% dự án mới điều chỉnh giá.

40% dự án mới điều chỉnh giá căn hộ

Bà Giang Huỳnh, Quản lý cấp cao bộ phận thị trường Savills Việt Nam chia sẻ, nguồn cung căn hộ trên thị trường tuy có giảm, song giá bán vẫn tăng. Trong quý 2/2021, tác động dịch Covid đã làm giảm lượng căn hộ mới trên TP.HCM. Cùng với số lượng tồn kho từ các quý trước, số lượng căn hộ chỉ đạt con số 7.300, giảm 18% so với cùng kỳ 2020.

Bà Giang cho hay, giá căn hộ sơ cấp tại TP.HCM tăng trung bình 15%, với gần 40% dự án điều chỉnh giá bán. Việc tăng giá này, phần lớn đến từ các dự án bị kéo dài thời gian đã làm phát sinh các chi phí. Quỹ đất hạn chế, lãi suất cho vay, thời gian cấp phép xây dựng kéo dài,... đã khiến các chi phí phát triển dự án ngày càng tăng.

Mới đây, hội môi giới BĐS Việt Nam chính thức công bố Báo cáo tình hình thị trường quý



2 và 6 tháng đầu năm 2021. Theo đó, hội nhận định giá căn hộ tăng, nhưng số lượng giao dịch lại giảm. Nếu so với cùng kỳ 2020, lượng căn hộ chào bán trên toàn thị trường giảm 59,3%. Lượng giao dịch chỉ đạt 17,9%.

Nhu cầu đầu tư BĐS có dấu hiệu mạnh lên

Theo ông Đinh Minh Tuấn, Giám đốc Batdongsan.com.vn khu vực phía Nam, trong bối cảnh nền kinh tế bất ổn như hiện nay, việc lãi suất tiết kiệm ngân hàng giảm hoặc thiếu hụt nguồn đầu tư, đã thúc đẩy tâm lý đầu tư BĐS của người dân. Hơn nữa, nhu cầu đầu tư và sinh sống tại TP.HCM luôn ở mức cao. Do đó, giá căn hộ trên thị trường sơ cấp sẽ trên đà tiếp tục tăng trưởng.

Ông Nguyễn Văn Đính - Phó Chủ tịch Thường trực, Tổng Thư ký hội môi giới BĐS Việt Nam chia sẻ, dịch Covid kéo dài đã

dem lại tác động tiêu cực cho nền kinh tế. Hiện tại, số lượng giao dịch trên thị trường đang giảm, nhưng tổng tiền đầu tư vào thị trường lại có dấu hiệu tăng lên.

Theo ông Đính, nhiều ngành kinh tế đang bị thu hẹp hoạt động đã hướng dòng tiền đến thị trường BĐS, nhằm kiếm lợi tốt hơn. Một lượng lớn dòng tiền đang rút từ các lĩnh vực như chứng khoán, ngoại hối,... đang đổ mạnh vào thị trường. Chính điều này đã tạo áp lực tăng giá BĐS hoặc nguồn cung sản phẩm.

Trong 6 tháng cuối năm, sức mua có thể bị ảnh hưởng nhiều do ảnh hưởng từ khả năng kiểm soát dịch bệnh của nhà nước. Xu hướng giá căn hộ TP.HCM tăng, cũng khiến nhu cầu mở rộng giao dịch sang các khu vực ngoại ô và các tỉnh giáp ranh.



Mua BĐS Phát Mãi Từ Ngân Hàng: Có Nên Hay Không?



Những năm gần đây, các ngân hàng rao bán, thanh lý các BĐS thế chấp để thu hồi nợ, không còn là chuyện hiếm. Giá trị chúng có thể từ vài tỷ, thậm chí lên đến vài trăm tỷ. Tuy nhiên, việc mua BĐS từ hoạt động phát mãi, liệu có an toàn?

Mua BĐS ngân hàng phát mãi là gì?

Hiện nay, một trong những giao dịch phổ biến để chủ sở hữu nhà/đất vay vốn ngân hàng, chính là dùng quyền sử dụng đất làm tài sản thế chấp. Song, vì nhiều lý do mà chủ sở hữu không thể trả nợ được cho ngân hàng. Theo quy định tại Điều 299 đến Điều 303 Bộ luật Dân sự 2015, bên phía ngân hàng sẽ tiến hành xử lý tài sản thế chấp bằng nhiều phương thức, trong đó có hình thức đấu giá quyền sử dụng đất.

Vậy, Mua BĐS phát mãi là mua nhà hoặc đất đã bị thế chấp. Theo đó, người thế chấp không đủ khả năng trả nợ, nên tài sản thế chấp bị ngân hàng tịch thu theo quy định pháp luật. Trên thực tế, tài sản thế chấp thường được định giá khoảng 70-80% so với thị trường. Do đó, người mua sẽ có lợi khi mua được tài sản có giá thấp hơn. Ngoài ra, những BĐS này đã trải qua quá trình pháp lý, đánh giá của ngân hàng, nên khách hàng cảm thấy an tâm khi giao dịch.

Tuy nhiên, việc mua BĐS do ngân hàng phát mãi, không “hời” như mọi người vẫn nghĩ. Nó tiềm ẩn một số rủi ro, mà người mua cần phải cẩn thận.

Những rủi ro tiềm ẩn mua BĐS phát mãi là gì?

Đầu tiên, rủi ro có thể phát sinh khi người mua nhà phát mãi làm việc trực tiếp với người chủ cũ - người bị tịch thu tài sản, thông qua giới thiệu từ ngân hàng. Điều này có nghĩa là người mua BĐS đang giao dịch với người không sở hữu hoàn toàn tài sản. Do đó, người mua cần nắm kỹ các thông tin, để tránh rắc rối và mất nhiều thời gian để giải quyết.

Thứ hai, tài sản phát mãi có thể là tài sản nằm trong dự án quy hoạch, hoặc vướng tranh chấp, do tài sản gắn liền với quyền sử dụng tài sản với người khác,... Do đó, người mua BĐS sẽ khó để sử dụng/ bán lại tài sản bị ngân hàng phát mãi.

Thứ ba, người bị tịch thu tài sản không phối hợp với các bên.



Nhiều trường hợp sau khi các thủ tục mua bán đấu giá hoàn tất, thì người chủ cũ không đồng ý bàn giao tài sản. Lúc này, người mua cần phải chờ trung tâm bán đấu giá yêu cầu với cơ quan thi hành án tham gia cưỡng chế.

Để tránh những rủi ro tiềm ẩn trên, người mua BĐS phát mãi cần phải làm việc và mua hồ sơ đấu giá tại các trung tâm đấu giá uy tín, để được bảo đảm về tính pháp lý.



Thị Trường Bất Động Sản Quý II.2021 Liệu Có Đang “Lạnh Động”?

Dịch Covid kéo dài và lan rộng trên nhiều địa bàn tỉnh, khiến nhiều nhà đầu tư lo lắng. Tuy nhiên, thị trường bất động sản quý II.2021 liệu có đang “lạnh động” như mọi người vẫn nghĩ?

Thị trường bất động sản ghi nhận dấu hiệu “tích cực” về nhu cầu người mua

Trong nghiên cứu về thị trường bất động sản quý II.2021, batdongsan.com.vn đã công bố một số thông tin tích cực. Theo đó, nhu cầu tìm mua bất động sản trong quý cao hơn so với quý trước và hầu hết các tháng trong năm 2020.

Cụ thể, nếu so với quý I.2021, số người tìm mua/ thuê bất động sản toàn tỉnh tăng 54%. Nhu cầu tìm mua bất động sản



trên toàn trang tăng 8% so với quý I.2021 và 13% so với cùng kỳ 2020.

Theo chia sẻ từ ông Nguyễn Quốc Anh, Phó Tổng giám đốc batdongsan.com.vn cho biết, tình hình thị trường bất động sản trong quý này vẫn rất khả quan. Ở góc nhìn kinh tế,

GDP bình quân của Việt Nam đạt 6,61%, trong đó kinh doanh bất động sản tăng trưởng 4% so với cùng kỳ. Ngoài ra, giá trị xuất - nhập khẩu cả nước đều cho thấy xu hướng tăng lần lượt 28% và 36%. Nhìn chung, nền kinh tế đất nước vẫn đang được kiểm soát và ổn định.



Bất chấp diễn biến phức tạp của dịch bệnh, những con số này vẫn ghi nhận dấu hiệu khả quan.

Ngoài ra, báo cáo của batdongsan.com.vn cũng cho biết, sự quan tâm thị trường bất động sản ở những tỉnh có số ca nhiễm thấp, vẫn đạt mức tăng ổn định. Điển hình, ở những tỉnh như Bình Thuận hay Khánh Hòa có mức độ quan tâm 28-42%. Trong khi đó, những nơi dịch bệnh tăng cao như Hà Nội và TP.HCM chỉ vào khoảng 12% và 5%.

Nguồn cung đất nền vùng ven tăng nhẹ

Trong báo cáo quý II.2021 của DKRA Vietnam, phân khúc đất nền vùng ven (TP.HCM và các

tỉnh lẻ) ghi nhận nguồn cung tăng trưởng tốt, so với quý I. Cụ thể, nguồn cung tăng 125% và tỷ lệ tiêu thụ tăng 59%. Nếu so sánh với cùng kỳ năm ngoái, cả cung và cầu đều có sự tăng trưởng nhẹ.

DKRA nhận định, thị trường đất nền vùng ven sẽ tiếp tục nắm giữ vị trí chủ đạo. Trong khi đó, TP.HCM đang phải đối mặt với 4 quý liên tiếp thiếu vắng nguồn cung. Trong các tỉnh, Đồng Nai đang dẫn đầu vị trí nguồn cung và mức độ tiêu thụ trên thị trường.

DKRA Việt Nam dự đoán, thời gian tới, nguồn cung đất nền sẽ tiếp tục đặt tại các tỉnh giáp ranh. Các dự án đảm bảo pháp lý, cơ sở hạ tầng, sẽ thu hút sự quan tâm của khách hàng.

Sau khi dịch bệnh được kiểm soát, sức cầu chung trong 6 tháng cuối năm có thể phục hồi.

Ông Quốc Anh chia sẻ thêm, những con số trong báo cáo thị trường bất động sản quý II.2021, đã cho thấy tâm lý ổn định và khả năng thích nghi với tình hình chung của người mua nhà. Các doanh nghiệp cũng có hướng đi mới, khi ứng dụng công nghệ trong bán hàng. Thị trường quý III sẽ phải đối mặt với nhiều thử thách, song quý IV sẽ lạc quan hơn, khi khả năng kiểm soát dịch và kế hoạch tiêm vaccine đi đúng lộ trình.



Tại Sao Dịch Covid-19 Không Kéo Giảm Giá BĐS?



Tình hình Covid-19 kéo dài đã tác động tiêu cực đến nền kinh tế và đời sống người dân. Kinh tế nói chung, BĐS nói riêng cũng chịu nhiều ảnh hưởng, khi giao dịch mua bán bị sụt giảm mạnh. Tuy nhiên, giá BĐS lại không bị kéo giảm như kỳ vọng nhiều người. Vậy nguyên nhân điều này nằm ở đâu?

Trong phiên tọa đàm trực tuyến báo cáo Nghiên cứu thị trường quý 2/2021 của Batdongsan.com.vn, giới chuyên gia đã đưa ra góc nhìn sâu sắc cho câu hỏi này.

Lý giải giá BĐS tăng bất chấp dịch Covid

Theo ông Nguyễn Quốc Anh, Phó Tổng Giám đốc Batdongsan.com.vn, lo ngại về tình hình dịch Covid sẽ

kéo giảm giá BĐS, đã xuất hiện từ đợt dịch đầu tiên. Tuy nhiên, dựa trên số liệu và các yếu tố trong các chu kỳ dịch, Batdongsan.com.vn đã đưa ra nhận định, khác với lo ngại của nhiều người. Theo đó, giá nhà đất sẽ khó giảm và có xu hướng đi ngang. Bởi BĐS là kênh đầu tư mang tính dài hạn, mà dịch bệnh thì mang yếu tố ngắn hạn.

Lý giải cho việc này, ông chia sẻ, có 2 nguyên nhân chính khiến giá BĐS đi ngang, thậm chí có thể tăng. Đầu tiên, sự quan tâm của giới đầu tư đối với thị trường không thay đổi, dù trước hay sau dịch. Thứ hai là khả năng chống dịch của Việt Nam tạo nên tâm lý an tâm cho nhà đầu tư, người dân. Trong giai đoạn này, vẫn xuất hiện một số phân khúc có tính thanh

khoản tốt như BĐS thổ cư hay chung cư tại TP.HCM.

Ông Ngô Văn, Giám đốc Marketing Tập đoàn Danh Khôi cũng chia sẻ thêm về nhận định này. Theo nghiên cứu về dịch Covid trong 2020, giá BĐS tại nhiều quốc gia trên thế giới như Úc, Mỹ, Châu Âu đều tăng, thậm chí tăng 2 con số. Hơn nữa, nếu so với các kênh đầu tư, thì BĐS là nơi trú ẩn an toàn. Đối với tầng lớp giàu có, kênh BĐS luôn được ưa chuộng, đặc biệt là tài sản có pháp lý minh bạch, vị trí tốt.

Dự báo xu hướng giá nhà đất

Theo lãnh đạo Bộ xây dựng, giá BĐS nhìn chung đều có sự tăng trưởng và có hiện tượng sốt đất nền cục bộ tại một số khu vực.



Nguyên nhân được cho là các địa phương đã rất tích cực trong việc triển khai các dự án quy hoạch. Cùng với đó, xu hướng dịch chuyển dòng tiền vào BĐS ngày càng lớn. Các kênh đầu tư như chứng khoán, vàng,.. không có tính ổn định, khiến nhà đầu tư lựa chọn nơi trú ẩn an toàn hơn.

Bà Võ Thị Khánh Trang, Phó giám đốc Bộ phận Nghiên cứu Savills Việt Nam nhận định, giá BĐS dự báo sẽ tiếp tục tăng, bởi người Việt Nam vẫn ưu tiên nhà liền thổ. Trong quý 3/2021, với kỳ vọng dịch bệnh được kiểm soát trên cả nước, thị trường sẽ có những dự án tiếp tục mở bán vào những tháng cuối 2021 và

đầu 2022. Tuy nhiên, mức độ sẽ không bùng phát mà có tính ổn định và chậm chạp hơn.

Long An Sẽ Có Thêm 4 Cụm Công Nghiệp Đi Vào Hoạt Động Trong Năm 2021

Theo Sở Công Thương tỉnh Long An, 4 cụm công nghiệp dự kiến sẽ được đưa vào hoạt động năm 2021. Theo đó, 200ha đất sẽ được bổ sung vào quỹ đất sạch để thu hút đầu tư.

4 cụm công nghiệp dự kiến đưa vào hoạt động

Nhằm góp phần phát triển hạ tầng công nghiệp và thu hút đầu tư, 4 cụm công nghiệp gồm: Vinh Khang, Tân Mỹ, Tú Phương và Hiệp Hòa dự kiến được đưa vào hoạt động trong năm nay. Đến cuối tháng 6 này, phần san lấp mặt bằng trên phần đất được giao sẽ được hoàn thành. Sau khi dự án này hoàn tất và chuẩn bị hoạt động, nó sẽ bổ sung 200ha vào quỹ đất sạch để thu hút đầu tư của Long An.

Theo quy hoạch, việc quy hoạch phát triển các cụm công nghiệp đến 2020 đã được phê duyệt. Theo đó, tỉnh Long An



sẽ có 62 cụm công nghiệp với tổng diện tích hơn 3.100ha và cụm công nghiệp Hải Sơn Đức Hòa Đông (diện tích hơn 261ha) đang thực hiện thủ tục chuyển thành khu công nghiệp. Số cụm công nghiệp đã đi vào hoạt động là 22, với tỷ lệ lấp đầy đạt 77,67%.

Theo Sở Công Thương tỉnh Long An, đơn vị sẽ tiếp tục hoàn thiện các phương án phát triển cụm công nghiệp 2021-2030. Đồng

thời, tỉnh cũng rà soát, xử lý các dự án có chủ đầu tư nhưng chậm triển khai. Bên cạnh đó, tỉnh cũng kiến nghị các cấp có thẩm quyền liên quan xem xét, hủy bỏ những dự án không còn phù hợp. Đồng thời, Sở cũng đôn đốc các chủ đầu tư sớm hoàn thiện các thủ tục pháp lý, nhằm đẩy nhanh tiến độ.



Long An đẩy mạnh thu hút đầu tư

Bên cạnh các cụm công nghiệp, Long An cũng đặc biệt quan tâm đến việc thu hút đầu tư các khu công nghiệp. Hiện nay, cả tỉnh có 16 khu công nghiệp đang hoạt động với diện tích 2.385,1ha, tỷ lệ lấp đầy hơn 89%. Chỉ tính riêng 6 tháng đầu năm 2021, diện tích khu công nghiệp Long An đã

tăng thêm gần 62ha. Hiện tại, tỉnh đã thu hút được 1.664 dự án, trong đó 802 dự án đến từ vốn FDI.

Tính đến nay, Long An đã thu hút trên 2.000 dự án đầu tư trong nước và trên 1.100 dự án FDI. Với các dự án có nguồn vốn nước ngoài, tổng số vốn đăng ký hiện đạt 9.254,4 triệu USD. Trong đó, 588 dự án đã đi vào hoạt động.

Theo lãnh đạo tỉnh, Long An sẽ tiếp tục thu hút đầu tư để lấp đầy cụm công nghiệp, khu công nghiệp. Theo đó, tỉnh sẽ chọn lọc các dự án có chất lượng, các đối tác đảm bảo nguyên tắc đầu tư lâu dài tại địa phương. Ngoài ra, tỉnh cũng tập trung thực hiện các cải cách thủ tục hành chính, tạo môi trường cạnh tranh bình đẳng.

Thị Trường Đất Nền Liệu Đang Trầm Lắng, Nhà Đầu Tư Có Dấu Hiệu Đuối Sức?

Dịch Covid ngày càng diễn biến phức tạp và khó lường trên nhiều tỉnh thành. Nhiều nhà đầu tư phải chấp nhận bán cắt lỗ do áp lực tài chính. Song, các chuyên gia cho rằng, diễn biến thị trường đất nền lúc này chỉ mang tính tạm thời.

Xuất hiện tình trạng cắt lỗ đất nền

Chia sẻ với Batdongsan.com.vn, chị N.T.T.Anh, một nhà đầu tư ngụ tại quận 7, TP.HCM cho biết, chị vừa chấp nhận bán lỗ gần tỷ đồng mảnh đất nền, mua tại Trung Sơn, Nhà Bè. Do việc giãn cách kéo dài khiến các hoạt động kinh doanh của chị phải tạm ngừng. Việc thiếu hụt nguồn thu nhập, đã khiến chị mất cân bằng trong quản lý tài chính. Do đó, để tránh tiếp tục trả lãi ngân hàng, chị đành phải bán lỗ đất, để thu hồi vốn.



Theo tìm hiểu của Batdongsan.com.vn, thị trường đất nền hiện nay bắt đầu xuất hiện tình trạng bán cắt lỗ. Bên cạnh những nhà đầu tư đang gồng mình, không ít người phải chấp nhận bán lại lô đất ngang giá, thậm chí bán lỗ. Hiện tại, nhu cầu của người mua lúc này có phần thấp hơn khá nhiều so với số lượng bán. Do đó, bên

bán có thể bị ép giá, chấp nhận bán lỗ để thúc đẩy giao dịch mua bán.

Theo báo cáo mới đây của Bộ Xây dựng, thị trường đất nền hiện đã được kiểm soát, sau cơn sốt đất diễn ra một số tỉnh. Tuy nhiên, nếu so sánh với giá đất thời kỳ cao điểm, thì giá đất nền giảm 10-20%.



Ông Nguyễn Quốc Anh, Phó TGD Batdongsan.com.vn chia sẻ, trong quý 2/2021 đã xuất hiện tình trạng chốt lỗ đất nền. Bởi dịch bệnh kéo dài đã khiến các nhà đầu tư chịu áp lực về tài chính. Hiện tại, tình trạng này vẫn chưa phổ biến trên thị trường đất nền, song về lâu dài là rất khó đoán.

Thị trường đất nền vẫn được giới đầu tư ưa chuộng

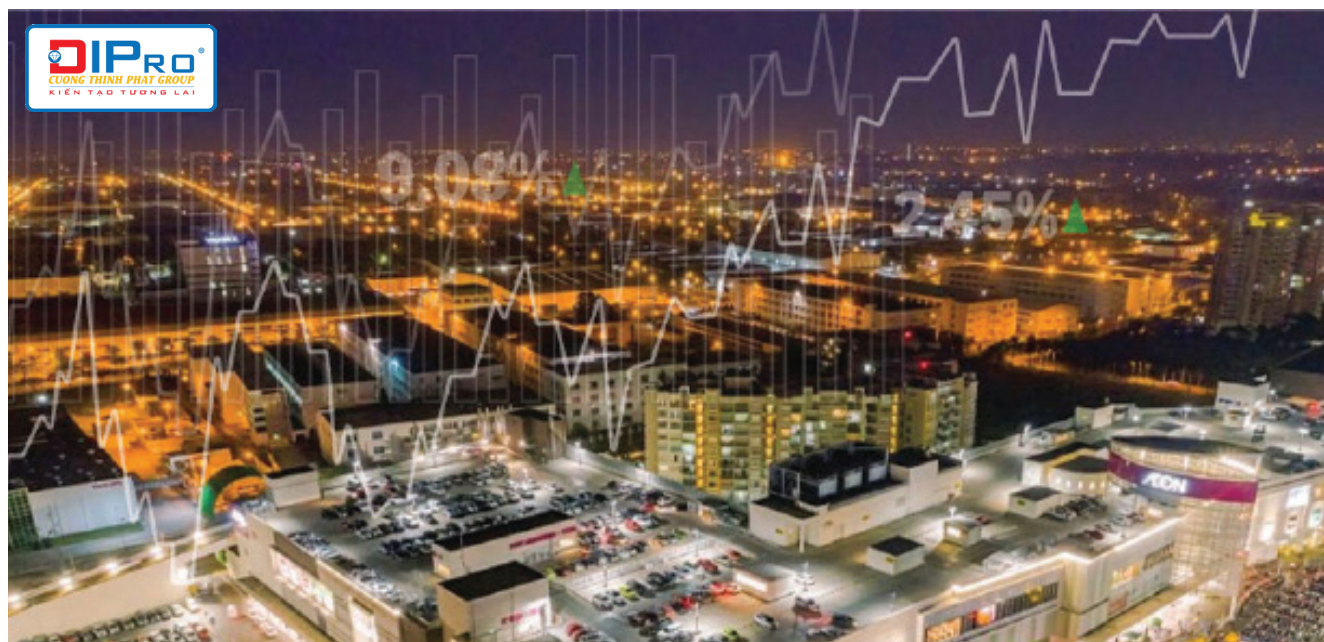
Theo chia sẻ từ ông Nguyễn Hoàng, Giám đốc Nghiên cứu và Phát triển DKRA Việt Nam, đất nền vẫn luôn là phân khúc ưa chuộng của giới đầu tư. Thời gian tới, thị trường đất nền sẽ tiếp tục khan hiếm về nguồn cung, không có dự án mới mở bán.

Ông Hoàng cho biết thêm, tác động của dịch Covid đã khiến cho lực cầu bị suy yếu. Bởi đòn bẩy tài chính và tâm lý người đầu tư có phần thận trọng hơn. Tuy nhiên, trong dài hạn, tâm lý sở hữu đất nền của người dân vẫn lớn. Sự khan hiếm đã khiến cho phân khúc này trên thị trường sơ cấp tăng giá.

Một nhận định khác đến từ Ông Nguyễn Văn Đính, Phó Chủ tịch Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam, nhìn chung mức giá trên thị trường đất nền sẽ có chiều hướng tăng. Bởi quỹ đất TP ngày càng cạn kiệt. Trong khi đó, mức cầu của người dân ngày càng tăng, khiến cho giá đất nền tăng cao. Đồng thời, khác với một số TP lớn, người dân ở các địa phương có ít sự lựa chọn về các kênh đầu tư. Do đó, họ thường đầu tư tiền vào BĐS, đặc biệt là đất nền.



BĐS Tân Uyên Sôi Động Nhờ Động Lực Tăng Trưởng Mạnh Mẽ



Nóng lên cùng quy hoạch lên thành phố giai đoạn 2021-2025, thị trường BĐS Tân Uyên đang trở thành điểm sáng đầu tư. Hơn nữa, dòng vốn FDI chảy mạnh về Bình Dương, chính là đòn bẩy thu hút mạnh giới đầu tư.

BĐS Tân Uyên “nóng” theo BĐS công nghiệp

Hiện nay, Bình Dương có 31 KCN đang hoạt động, với tổng diện tích gần 13.000ha. Trong đó, Tân Uyên và Bến Cát là nơi thu hút phần lớn các khu CN. Trong 6 tháng đầu 2021, Bình Dương đã thu hút 1,7 tỷ USD dòng vốn FDI. Theo đó, tỉnh tiếp tục nằm trong top 3 cả nước thu hút mạnh dòng vốn đầu tư nước ngoài (sau TP.HCM và Hà Nội).

Nhờ ưu thế từ phát triển công nghiệp, Tân Uyên đã thu hút được rất nhiều kỹ sư, người lao động nhập cư. Điển hình như, KCN VSIP II với quy mô lên đến 2045ha, thu hút 70.000 chuyên gia, kỹ sư, lao động trong và ngoài nước. Do đó, nơi đang có nhu cầu nhà ở rất lớn.

Thời gian qua, các nhà đầu tư đang mạnh tay “rót tiền” vào BĐS Tân Uyên, đặc biệt là BĐS liền kề KCN. Việc này đã góp phần đáp ứng nhu cầu nhà ở đang thiếu hụt tại đây. Một nghiên cứu chỉ ra rằng, khi BĐS công nghiệp tăng 10%, thì BĐS liền kề sẽ tăng lên gấp nhiều lần.

Quy hoạch thị xã Tân Uyên lên thành phố

Thời gian qua, Tân Uyên đang phát triển với những con số ghi nhận đầy ứng tượng. Cụ thể, tốc độ phát triển kinh tế ở địa phương luôn duy trì 2 con số. Tính đến nay, địa bàn đã thu hút gần 4 tỷ USD vốn FDI. Tân Uyên cũng là thị xã đông dân nhất cả nước với khoảng 375.000 người. Chỉ tiêu thu nhập bình quân đầu người tại Tân Uyên gấp 1,56 lần, so với cả nước.

BĐS Tân Uyên ngày càng nóng, khi Bình Dương đang có những dự án phát triển nơi đây. Mới đây, Thường trực Tỉnh ủy Bình Dương đã thống nhất chủ trương xây dựng đề án thành lập thêm 2



thành phố là Tân Uyên và Bến Cát trước năm 2025.

Cùng với Thủ Dầu Một, Thuận An và Dĩ An, Bình Dương dự kiến sẽ có năm 5 thành phố vào năm 2023.

Hơn nữa, Tân Uyên đang phấn đấu để đạt các tiêu chí đô thị loại 2, giai đoạn 2021 - 2025. Đây chính là bước đệm để địa bàn phát triển mạnh về hạ tầng, đô thị. Các thông tin trên cũng tạo hiệu ứng tích cực cho thị trường BĐS Tân Uyên.

Tân Uyên - góc nhìn từ thành phố mới nổi

Thông tin quy hoạch lên thành phố đã khiến giới đầu tư kỳ vọng vào biên độ lợi nhuận các dự án BĐS nơi đây. Những tiền

lệ trước đây chỉ ra rằng, những dự án quy hoạch đã tạo ra sức bật lớn, khiến giá BĐS tăng mạnh. Do đó, thông tin quy hoạch đưa địa bàn lên thành phố, cũng sẽ khiến cho giá BĐS Tân Uyên trên thị trường “dậy sóng”. Điển hình như thành phố Dĩ An, thời điểm 2018 - 2019, giá đất Dĩ An chỉ khoảng 30 triệu/m². Tuy nhiên, sau khi lên thành phố, thì giá đã tăng 45-50 triệu/m².

Ông David Jackson - TGD Colliers Việt Nam cho biết, ở những nơi có dự án lên quận hoặc thành phố, giá đất giai đoạn đầu tương đối mềm. Tuy nhiên, khi cơ sở hạ tầng hoàn thiện, nơi đây sẽ có sự biến động lớn về giá cả. Theo khảo sát, giá BĐS Tân Uyên lúc này

vẫn còn khá mềm, dao động 22 - 25 triệu/m² ở khu vực trung tâm và 12 - 15 triệu/m² ở vùng ngoại ô. Ông nhận định, dư địa tăng giá nơi đây còn rất lớn, nếu so với tiềm năng khu vực.

Với những tiềm lực phát triển trong tương lai, Tân Uyên chính là nơi được giới đầu tư nhắm đến. Mặc dù dịch bệnh kéo dài đã khiến thị trường nói chung có phần trì trệ. Song, thị trường sẽ như lò xo, bật mạnh mẽ trở lại sau dịch.



Nhà Đầu Tư Sẽ “Hứng Thú” Mua BĐS Nào Sau Mùa Dịch?



Dịch Covid bùng phát vào giữa quý 2/2021 đã khiến cho nền kinh tế nói chung, BĐS nói riêng lâm vào thế khó. Song, hết quý 3/2021, nhiều dự đoán, giới đầu tư sẽ tạo nên “con sóng” mua BĐS sau khi dịch kiểm soát. Điều đó khiến nhiều người suy đoán phân khúc nào sẽ hấp dẫn nhà đầu tư?

Cơ hội đồng hành cùng thách thức

Dịch Covid hiện đang diễn biến phức tạp trên cả nước. Đặc biệt, TP.HCM và các tỉnh phía Nam đang phải tuân thủ

các chỉ thị giãn cách của chính phủ. Nhiều doanh nghiệp phải điều chỉnh kế hoạch, tạm hoãn thời gian triển khai dự án. Các giao dịch mua BĐS lúc này, gần như “im hơi lặng tiếng”, đang phải trông chờ vào diễn biến của dịch Covid.

Theo TS Sử Ngọc Khương, Giám đốc cấp cao, Savills Việt Nam, việc thắt chặt an ninh đã khiến các nhà đầu tư trong và ngoài nước gặp khó khăn trong việc đi lại và giao thương. Thời điểm này, thị trường đang phải đối mặt với sức mua giảm. Các nhà đầu tư đang trong tâm lý dè

chùng, trước quyết định mua BĐS. Tuy nhiên, đối với những sản phẩm chất lượng tốt, đây sẽ là cơ hội để chứng minh giá trị sản phẩm. Đồng thời, đây cũng là thời điểm để các doanh nghiệp chứng minh khả năng.

Chia sẻ về dự đoán thị trường 6 tháng cuối năm, nhiều chuyên gia đã đưa ra những ý kiến khác nhau. TS Khương dự đoán, thị trường không có nhiều chuyển biến mang tính đột phá. Bởi nền kinh tế Việt Nam vẫn đang phải chịu ảnh hưởng nặng nề từ dịch Covid.



Nhà đầu tư sẽ lựa chọn mua BĐS nào để sinh lời?

Các chuyên gia chia sẻ, thực tế đến đầu quý 3, tình hình dịch bệnh vẫn diễn biến hết sức khó lường. Sang quý 4 cuối năm, khi dịch bệnh được kiểm soát, tình hình mới ổn định.

Ông Trần Khánh Quang, chuyên gia BĐS cho rằng, nếu dịch Covid được kiểm soát tốt, có thể sẽ tạo nên cơn sóng mua BĐS nhỏ từ các nhà đầu tư, đặc biệt là đất nền vùng ven.

Ông chia sẻ thêm, thị trường BĐS cuối năm sẽ khá thú vị. Đối với người đầu tư BĐS, thời điểm tốt nên vào tháng 8-9. Đối với người bán thì nên

chuẩn bị kế hoạch vào tháng 10-11. Tuy nhiên, nếu dịch kéo dài đến quý 4, thì tình hình thị trường sẽ rất khó khăn. Bởi nền kinh tế bị ảnh hưởng, thì thị trường BĐS khó mà sống được. Song, ông Quang cho biết: “Tuy vậy, tôi nghĩ kịch bản này chỉ chiếm 30% thôi. 70% còn lại thì thị trường cuối năm vẫn còn gì đó tốt”.

Bên cạnh đất nền pháp lý tốt, nhà ở có mức giá vừa phải sẽ là sự quan tâm của nhà đầu tư BĐS sau dịch. Chuyên gia nhận định, đối với phân khúc đáp ứng người mua BĐS về nhu cầu ở thực, tâm lý người mua nhà sẽ ổn định, khi dịch hết. Hơn nữa, các chủ đầu tư thời điểm đó cũng sẽ có nhiều chính sách, nhằm hỗ trợ người mua.





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