

Báo cáo thị trường đất nền tháng 5/2011

Trong thời gian tới, đất nền giá rẻ có pháp lý ổn định vẫn là sự lựa chọn của các nhà đầu tư có tiềm lực về tài chính.

Thị trường đất nền Hà Nội - Xuống dốc không phanh

Kể từ khi có quyết định của UBND Tp. Hà Nội về việc mở rộng Hà Nội về phía Tây thành phố, giá nhà đất nơi đây bỗng chốc lên giá, người dân nơi đây cũng trở lên đổi đời. Tâm điểm cơn sốt chủ yếu quanh trục đường Láng – Hòa Lạc, huyện Ba Vì, Gia Lâm và quận Tây Hồ. Đặc biệt tại xã Yên Bài cách trung tâm Hà Nội 49km, giá đất tăng gấp 3 lần. Nhiều nhà đầu cơ nhỏ lẻ cũng nhờ lướt sóng phân khúc này mà trở nên giàu có trong phút chốc.

Tuy nhiên, giữa tháng 4 đến nay, thị trường đất nền bắt đầu có dấu hiệu giảm sút rõ rệt, các nhà đầu tư cũng ít tham gia vào khu vực này hơn, giá được rao bán giảm 10% so với 2 tháng trước, một phần là do áp lực từ lãi suất cao từ ngân hàng, giá đất nền giảm từ 5 – 10 triệu/m² tùy từng vị trí. Khu vực Kim Chung – Di Trạch ghi nhận sự giảm giá mạnh, thị trường gần như rơi vào trạng thái ảm đạm nhất từ trước đến nay. Trước đây, những lô đất liền kề nằm ngay mặt tiền đường 10,5m có giá thấp nhất cũng trên 50 triệu đồng/m², nhưng hiện nay giá chỉ vào khoảng 42 – 45 triệu đồng/m² mà giao dịch thành công cũng không nhiều.

Sự sụt giảm của giá đất còn được ghi nhận ở nhiều khu vực khác như Tân Tây Đô, liền kề đường nội bộ nhỏ thời điểm tăng giá đầu năm thấp nhất cũng khoảng trên 50 triệu đồng/m² thì nay giá chỉ khoảng 40 triệu đồng/m². Khu vực liền kề Văn Phú, vào tháng 1 năm 2011 giá chào bán khoảng 71 - 80 triệu đồng/m² đường nội bộ trên 10,5m mặt đường tùy vào từng căn, đến nay giá chỉ khoảng 62 - 65 triệu đồng/m². Hay dự án An Hưng nằm ngay trục đường Lê Văn Lương cũng bắt đầu có dấu hiệu giảm sút từ 2 - 3 triệu đồng/m² hiện đang được chào bán 76 - 78 triệu đồng/m². Đây là dự án có mức giảm ít nhất từ đầu tháng 5 trở lại đây.



Phối cảnh dự án Geleximco Lê Trọng Tấn

Đầu tháng 5 đến nay, nhiều dự án lớn tại các khu vực nóng, giá bán đất nền cũng bắt đầu giảm. Điển hình như Thanh Hà từ 3 - 4 triệu đồng/m², Geleximco Lê Trọng Tấn khoảng từ 4 - 5 triệu đồng/m². Nhiều dự án chấp nhận giảm 10 – 15 triệu đồng/m² có lẽ do nhà đầu tư quá cần tiền đã chấp nhận giảm giá để bán tháo hàng để trả nợ ngân hàng. Nhưng giảm mạnh nhất là vào giữa tháng 5, mức rao bán liên tục bị thay đổi, giá mỗi ngày một giảm. Do phải chống đỡ với chính sách thắt chặt tiền tệ và lãi suất cao, các nhà đầu tư muốn bán nhanh để thu hồi vốn trả nợ vì lãi suất ngày càng cao, trong khi đó người mua thì chần chừ chờ giá xuống thấp nữa. Mặt khác, các kênh đầu tư như vàng, chứng khoán hiện cũng gặp trở ngại, các nhà đầu tư chủ yếu là đang trong giai đoạn chờ động thái của thị trường sẽ diễn biến ra sao.

Theo các chuyên gia, giá đất nền khu vực phía Tây giảm giá không phải là điều bất ngờ. Tuy bất động sản là chỗ ẩn náu an toàn của đồng vốn khi vàng và USD đang biến động như hiện nay. Nhưng kiểu tăng giá như đã diễn ra cách đây mấy tháng là kiểu thổi giá ảo, bất chấp thực tế tiến độ dự án và cơ sở hạ tầng chưa hoàn thiện. Không thể phủ nhận có một số nhà đầu tư đã nhanh chân đầu tư bỏ vốn vào những miếng đất ở phía Tây thành phố và kiếm bộn tiền qua các thương vụ mua đi bán lại. Nhưng trong bối cảnh hiện nay, thị trường ảm đạm, tính thanh khoản ít, bất động sản là chỗ chôn vốn mà không phải muốn bán là bán được ngay. Và cũng còn rất lâu nữa, đất nền khu vực phía Tây mới có thể tạo lập được mặt bằng giá mới bằng một đợt tăng giá khác.

Thị trường đất nền Tp.HCM - Đông Nam đảo chiều

Thị trường Tp.HCM bắt đầu xuất hiện những động thái khác thường vào giữa tháng 5, phân khúc đất nền bỗng nhiên tăng giá nhưng chỉ tập trung ở khu vực phía Đông Sài Gòn. Tiêu điểm nổi bật là khu vực quận 9 thuộc phía Đông thành phố, chứng kiến đợt tăng giá nhẹ và hình thành mặt bằng giá mới. Nhưng đáng chú ý hơn là đi kèm với sự tăng giá là khối lượng giao dịch cũng tăng lên, về cơ bản những dự án tăng giá chủ yếu là các dự án có cơ sở hạ tầng gần hoàn thiện và được bao bọc bởi mật độ dân cư tương đối ổn định như các dự án Gia Hòa, Khang Điền, Nam Long. Bốn tháng trước, nhu cầu mua đất nền ở quận 9 chủ yếu là mua để ở, thì nay đang có khuynh hướng đầu tư. Chính vì vậy, đất nền tại một số dự án chưa hoàn thiện cơ sở hạ tầng như dự án Phát triển nhà quận 3, Mẫu giáo trung ương 3, Phú Nhuận, An Thiên Lý cũng đang tăng giá 10 - 15%.

Mặt khác, một số khách hàng mua căn hộ vấp phải đề nghị tăng giá của chủ đầu tư đã đề nghị hủy hợp đồng và chuyển hướng sang đất nền. Mua nhà chung cư tại quận Thủ Đức và đóng tiền gần 50% giá trị căn hộ, vợ chồng chị Nguyễn Thị Nga nhận được đề nghị tăng giá của chủ đầu tư đã quyết định rút tiền về. Chị dự tính chuyển sang mua đất nền rồi tự xây nhà. Người phụ nữ này nhẩm tính: “Đất nền quận 9, Thủ Đức có giá từ 900 triệu đến một tỷ đồng, bỏ thêm 400 - 500 triệu đồng xây dựng là có đất có nhà. Trong khi mua căn hộ chung cư trị giá 1,2 tỷ đồng, tiến độ xây dựng chậm, đã thế lại còn đội giá thì quá mệt mỏi”.

Khu vực quận 2 cũng chứng kiến sự tăng giá nhưng có phần kém hơn, giao dịch thành công không nhiều. Nguyên nhân của tình trạng này là mức thuế thu nhập cá nhân đang áp dụng trên địa bàn Quận 2 là 25% chứ không phải 2% như đa phần giới mua bán vẫn trông đợi. Số liệu thống kê từ VinaLand tính đến ngày 21/5 cho thấy, đất nền dự án quận 2 thuộc phường An Khánh, Bình An, Bình Trưng Đông, Thạnh Mỹ Lợi có mức tăng trung bình so với tuần trước khoảng 100 – 200 ngàn đồng/m². Điển hình như dự án đất

nền Phú Nhuận Epcó lộ giới 10 -12 m, được rao bán 33,4 - 37,9 triệu đồng/m², tăng 100.000 đồng/m². Dự án đất nền Phú Nhuận, lộ giới 10 -12 m có giá thị trường cao nhất 34,2 triệu đồng/m², tăng giá 200.000 đồng/m² hay đất nền tại Đông Thủ Thiêm giá 19,2 - 20,7 triệu đồng/m², Bình Trưng Đông Cát Lái có giá 18,7 - 21,2 triệu đồng/m² cũng vào đợt tăng giá 100.000 đồng/m². Các dự án đã hoàn tất về mặt pháp lý, dễ dàng mua bán cũng tăng giá. Những khu đất trống hầu hết là đã có chủ và phần lớn là nhà đầu tư thứ cấp.



Phối cảnh khu Đông Thủ Thiêm, Q.2

Riêng tại huyện Cần Giò nằm ở rìa phía Đông Tp.HCM cũng đột ngột hút nhà đầu tư sẵn đất nền vào cuối tháng 4 đầu tháng 5 với mức giá 2,2 - 3 triệu đồng/m² loại đất trồng cây lâu năm. Đây là mức giá khá cao so với mặt bằng chung của huyện, bởi lẽ theo khung giá đất của UBND Tp.HCM ban hành, đất huyện Cần Giò được xếp vào hạng thấp nhất, trung bình vài trăm nghìn đồng một m².

Phân khúc đất nền tại khu vực phía Đông tăng giá do nhiều nguyên nhân, một trong số đó là do cơ sở hạ tầng đang được phát triển khá tốt và nguồn cung đất nền trong thành phố ngày càng khan hiếm. Sắp tới đây, hầm Thủ Thiêm sẽ được thông vào 11/2011 thì khoảng cách từ trung tâm quận 1 của thành phố đến các quận cũng được rút ngắn thời gian một cách đáng kể, chỉ mất tối đa 10 phút đi xe máy. Điều này sẽ tạo ra một bức phá lớn cho thị trường đất nền tại khu vực này.

Hơn nữa, cửa ngõ phía Đông đang được thành phố đầu tư hàng loạt dự án đô thị trọng điểm như: Đường cao tốc Tp.HCM - Long Thành - Dầu Giây, cầu và hầm Thủ Thiêm, cầu Phú Mỹ nối quận 7 với quận 2, mở rộng tỉnh lộ 25B, đường vành đai - Tân Sơn Nhất - Bình Lợi, mở rộng xa lộ Hà Nội... Ngoài ra, hai dự án khác là cầu Sài Gòn 2 tuyến metro Bến Thành - Suối Tiên cũng sắp được xây dựng sẽ giúp cho khu vực phía Đông gần khu trung tâm hơn. Định hướng của thành phố là phát triển khu Đông trở thành "phố Đông" Sài Gòn, là trung tâm kinh tế - văn hoá, dịch vụ cao cấp, công nghệ kỹ thuật cao... Đây cũng được xem là trung tâm giáo dục của thành phố khi hàng loạt các trường đại học sẽ được di dời về đây.

Trong đó, hạt nhân sẽ là khu đô thị mới Thủ Thiêm rộng gần 1.000 ha, với định hướng là khu đô thị hiện đại văn minh được quy hoạch xây dựng đồng bộ, tập trung các trung

tâm thương mại, ngân hàng - tài chính, các tập đoàn đa quốc gia. Khu vực quận 9 sẽ có trung tâm văn hóa, với trọng tâm là “Khu lịch sử - văn hóa - dân tộc” có diện tích khoảng 395 ha, trung tâm thể dục thể thao, công nghệ cao. Điều này khiến cho thị trường bất động sản khu Đông càng trở nên hấp dẫn hơn.

Tuy nhiên, theo đánh giá của các chuyên gia, sự tăng giá tại khu vực phía Đông thành phố thực chất chưa phản ánh được bản chất của thị trường, sự tăng giá chủ yếu theo cảm tính. Mặt bằng giá các dự án đất nền tại quận 2 đang có sự chênh lệch khá lớn. Cùng là đất nền lộ giới 10 -12m nhưng có dự án chỉ 19 - 20 triệu đồng/m², nhưng có nơi lại hết giá 35 - 40 triệu đồng/m².

Trái ngược với khu vực phía Đông, thì phía Nam thành phố không khí giao dịch khá yên ắng, tuy lượng người hỏi thăm và thăm dò thị trường đang có chiều hướng tăng lên. Khu vực quận 7, 8, huyện Nhà Bè, Bình Chánh đều đứng giá trong nhiều tháng qua. Số liệu từ VinaLand cho thấy, giá đất nền tại khu vực phía Nam Sài Gòn đi theo chiều ngang, không hề có sự dịch chuyển nào.

Thị trường đất nền vùng ven phía Nam – Ngược dòng

Trong bối cảnh hiện nay, thị trường bất động sản Tp.HCM và Hà Nội hầu hết đều chững, quỹ đất khan hiếm, giá đất cao. Tuy nhiên, tại các khu vực lân cận như Bình Dương, Long An, Đồng Nai vẫn thu hút các nhà đầu tư bỏ vốn vào. Thay vì bỏ vốn vào căn hộ, đất nền giá cao tại Tp.HCM thì nhiều người lại chuyển hướng ra vùng ven bởi mức giá rẻ. Như trường hợp của chị Hà sống tại Tp.HCM đang ráo riết săn đất, chị chỉ tìm mua những lô đất ở Đồng Nai hay Bình Dương có giá khoảng 200 - 300 triệu đồng/lô. Theo chị, mức giá trên phù hợp với thu nhập, không những thế, bỏ tiền vào đất cũng xem như một hình thức tiết kiệm, với mong muốn khả năng sinh lời sẽ tốt hơn những kênh đầu tư khác. Đây cũng là cách đầu tư của khá nhiều người hiện nay.

Thời điểm này chứng kiến hàng loạt công ty, nhà đầu tư bất động sản chuyển hướng đầu tư vào đất nền giá rẻ. Công ty địa ốc Hoàng Anh Sài Gòn đang chào bán hàng loạt dự án đất nền như khu đô thị Five Star (Long An) với giá khoảng 5 triệu đồng/m², An Tây (Bình Dương) có giá khoảng 1,5 triệu đồng,..... Theo các nhân viên môi giới, những dự án đất nền giá rẻ tại công ty hiện rất được nhiều khách hàng, nhà đầu tư bỏ tiền mua.

Trường hợp khác, tổng giám đốc một công ty địa ốc cho biết, hiện công ty ông đang bán hàng loạt dự án căn hộ tại Tp.HCM với mức giá thấp, nhưng vẫn ít khách mua. Để vượt qua khó khăn, công ty đã chuyển hướng sang đầu tư, bán kèm các dự án đất nền, đặc biệt là đất nền giá rẻ. Giá bán trên thị trường tự do của các dòng sản phẩm phân khúc đất nền cũng tăng trung bình từ 10 – 15%.

Khu vực Bình Dương tung ra khá nhiều dự án đất nền từ đầu năm đến nay. Cuối tháng 4, đầu tháng 5 hàng loạt dự án đất nền tại Bình Dương tăng giá như dự án đất nền Tân Vĩnh Hiệp có giá 4,5 - 12 triệu đồng/m² tùy vị trí đã tăng lên thành 6,5 - 17 triệu đồng/m². Tương tự, đất nền dự án Phú Chánh từ 3,5 - 14 triệu đồng/m² đã nhích lên mức 5 - 16 triệu đồng/m². Còn đất nền dự án Hòa Lợi leo từ 3 -12 triệu đồng/m² lên thành 4,5 - 17 triệu đồng/m² hay dự án Đông Đô Đại Phố cũng mới bung hàng gần đây, có quy mô 26ha nằm trong Thành phố mới Bình Dương có giá khá mềm và chủ yếu hướng đến nhóm khách hàng là người Hoa đang sinh sống và làm việc.



Phối cảnh dự án Everluck Residence

Tại Long An, dự án Everluck Residence vừa được Đất Xanh tung ra thị trường 300 nền đất đã tăng giá 5% so với hồi quý I năm 2011. Theo kế hoạch, ngày 29/5, đơn vị này sẽ mở bán dự án khu đô thị Five Star rộng 20ha với 600 nền đất tại thị trấn Cần Giuộc, giáp ranh huyện Bình Chánh, TP HCM. Giá chào bán khoảng 500 triệu đồng/nền.

Khu vực Đồng Nai, hàng loạt các công ty cũng tung ra dự án đất nền có sổ đỏ. Điển hình như Công ty Phúc Khang dự định cuối tháng 5 sẽ tung ra 400 nền đất thuộc khu đô thị mới Phước An do Tập đoàn phát triển nhà và đô thị Việt Nam (HUD) làm chủ đầu tư, giá dao động từ 2,5 – 3,5 triệu đồng/m². Đây hầu hết là dòng sản phẩm có giá mềm, thu hút nguồn vốn nhỏ khoảng 300 – 500 triệu. Khách hàng chủ yếu mua để ở hoặc tích lũy tài sản trong thời gian dài.

Hiện nay, hầu hết nguồn thu của các doanh nghiệp trong giai đoạn này là đất nền và căn hộ tái định cư, trong đó đất nền là dòng sản phẩm đóng vai trò chiến lược và được kỳ vọng nhiều nhất. Việc nhiều doanh nghiệp đồng loạt tung hàng đất nền trong tháng 5 được các chuyên gia đánh giá đây chỉ là màn khởi đầu cho cuộc đua giành thị phần đất nền giá rẻ. Hầu hết các dự án này đều thu hút những dòng vốn nhỏ đang tìm bến đỗ đầu tư an toàn.

Theo các chuyên gia, đất nền khu vực vùng ven sẽ thu hút nhà đầu tư do giá bán khởi điểm còn thấp, sự kỳ vọng của nhà đầu tư vào cơ sở hạ tầng khi hoàn thiện, kết nối giao thông tốt thì khả năng sinh lời sẽ cao. Ngày càng có nhiều đường liên tỉnh, cao tốc, cầu kết nối Tp.HCM theo trục phía Đông và phía Nam nên nhiều khả năng giá nhà đất vùng ven sẽ tiếp tục tăng giá trong thời gian tới. Hơn nữa phần lớn nguồn vốn đổ vào là nguồn tiền nhàn rỗi. Trong khi đó, cơ sở hạ tầng trong thành phố chưa tạo được sự đột biến, giá đất đang bị bão hòa và giảm sức hút đối với các nhà đầu tư. Trong khi đó, đặc điểm của thị trường đất nền vùng ven Tp.HCM là giá rẻ, đều có khu công nghiệp, khu dân cư hiện hữu lân cận, mức độ cạnh tranh thị phần đất nền giá rẻ ngày càng mạnh mẽ.

Hiện nay thị trường đất nền vùng ven tuy nóng lên nhưng lại diễn ra tình trạng “vườn không nhà trống”, nhà đầu tư mua đất xong để đó, không đầu tư cơ sở hạ tầng. Sự phát triển của các khu đô thị tỷ lệ nghịch với tốc độ bán hàng, hàng bán ra nhanh, cơ

sở hạ tầng kết nối chậm, dân đến ở không đông. Ngoài ra, việc mua đi bán lại nhiều lần trên cùng một sản phẩm nhiều khả năng sẽ khiến thị trường này bị nhiễu thông tin và đội giá.

Triển vọng thị trường

Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê đã công bố, chỉ số giá tiêu dùng của tháng 5/2011 tăng 2,21% so với tháng 4 vừa qua. Tăng giá mạnh nhất là nhóm hàng thực phẩm (tăng 3,53%) và nhà ở - vật liệu xây dựng (3,19%). Chỉ số giá vàng tăng nhẹ 1,43% so với tháng trước, trong khi chỉ số USD giảm 0,98%. Tình hình kinh tế tháng 5 có khá nhiều biến động và tác động không nhỏ đến thị trường bất động sản nói chung và phân khúc đất nền nói riêng.

Về tài chính, việc giảm dư nợ cho vay khu vực phi sản xuất về mức 22% vào ngày 30/6 tới đang khiến cho các doanh nghiệp, nhà đầu tư bất động sản lao đao. Nếu ngân hàng không thực hiện đúng quy định thì phải chịu hình thức xử lý mà Ngân hàng Nhà nước đưa ra là tăng gấp đôi dự trữ bắt buộc và hạn chế phạm vi hoạt động kinh doanh trong 6 tháng cuối năm 2011 và 2012.

Về chính sách thì mới đây, Bộ Xây dựng kiến nghị với Thủ tướng một số giải pháp quan trọng trong đó có đề xuất xóa bỏ hình thức chia lô, bán nền, bán nhà xây thô trong các dự án phát triển nhà ở tại đô thị, chủ đầu tư phải có trách nhiệm hoàn thiện nhà ở trước khi bàn giao cho khách hàng. Đồng thời, xây dựng chế tài xử phạt các chủ đầu tư bán nhà xây thô và không thực hiện tốt việc xây dựng hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, nghiên cứu ban hành chính sách thuế đủ mạnh để hạn chế tình trạng đầu cơ nhà đất mà không sử dụng, gây lãng phí và mất mỹ quan đô thị.

Theo Gs.Đặng Hùng Võ - Nguyên Thứ trưởng Bộ TN&MT cho biết, việc Bộ Xây dựng đề xuất Thủ tướng cấm chia lô, bán nền tại các dự án đô thị không có gì mới. Bởi Nghị định 181 (ngày 29/10/2004) đã cấm tuyệt đối việc phân lô, bán nền tại các dự án đô thị. Rồi sau đó, tại Nghị định 17 (ngày 27/1/2006, sửa đổi Nghị định 187) lại cho phép doanh nghiệp phân lô, bán nền, sau khi đã xây nhà thô. “Việc xóa bỏ hình thức phân lô, bán nền tại các đô thị là đúng. Nhưng trong bối cảnh thị trường đang âm ỉ như hiện nay, sẽ lặp lại tình trạng như khi Nghị định 181 có hiệu lực. Như vậy, khó khả thi. (Tiền Phong)

Việc siết chặt tín dụng nguồn vốn cho vay bất động sản, lãi suất cho vay của các ngân hàng đang bị đẩy lên tới gần 27%/năm khiến các chủ đầu tư dự án lâm vào tình trạng tiến thoái lưỡng nan. Thị trường bất động sản khó khăn như hiện nay thì việc cấm chia lô, bán nền chẳng khác nào dồn doanh nghiệp vào thế đường cùng, đầu vào về vốn cho bất động sản đang bị ngân hàng siết chặt, nay chặn tiếp dòng vốn huy động từ khách hàng sẽ khiến các doanh nghiệp đầu tư bất động sản lao đao. Vì vậy các nhà đầu tư, các doanh nghiệp phải tính toán và xoay sở vốn sao cho sử dụng đồng vốn hiệu quả nhất.

Trong khi đó, một số ý kiến lại cho rằng đây là thời điểm thị trường bất động sản đang dần trở về giá trị thực, giá trị ảo đang dần mất đi. Và đây chính là cơ hội cho người có tiền thực, nhu cầu thực đầu tư. Giá đất tại Hà Nội đang đi vào ổn định và không tăng tại nhiều khu vực, tại Tp.HCM giá đất chỉ tăng nhẹ và cục bộ. Khu vực nóng nhất hiện nay là khu vực vùng ven, các tỉnh lân cận Tp.HCM. Dòng vốn sẽ chảy vào bất động

sản ngoại thành trong khi giá đất khu vực trung tâm thành phố đã gần hết đất nền giá rẻ, còn chung cư thì giá khá cao, vấn đề sở hữu chung cư có thời hạn chưa giải quyết xong. Theo Ông Đỗ Bá Ân - Phó Viện trưởng Viện Chiến lược Phát triển, Bộ Kế hoạch Đầu tư cho rằng, thời điểm này ai có tiền thực đầu tư là tốt nhất vì bất động sản đang trong giai đoạn trở về giá trị thực của nó. Thị trường bất động sản Việt Nam sẽ còn biến động khi kinh tế vĩ mô ổn định lại, Nhà nước nói lỏng tín dụng giúp thị trường lại sôi động trở lại.



Phối cảnh dự án Khu Đô thị Sinh thái Golden Hills

Trong bối cảnh tình hình kinh tế vĩ mô chưa ổn định như hiện nay, các kênh đầu tư thì bấp bênh, đầu tư vào đất nền giá rẻ có nhiều điểm lợi do giá đất còn khá rẻ so với mặt bằng giá hiện nay, nên không cần vốn mạnh. Hơn nữa đây là kênh gửi tiết kiệm ít rủi ro trong trung và dài hạn vì tiền đầu tư không bị trượt giá. Giá đất rẻ do phần lớn các doanh nghiệp chỉ phân lô bán nền sau khi được giao đất và đầu tư một ít về hạ tầng cơ sở là bán được. Vì vậy, không ít doanh nghiệp đã chuyển hướng kinh doanh từ phân khúc căn hộ sang phân khúc đất nền. Một trong những doanh nghiệp tiên phong chuyển hướng là Công ty Cổ phần Trung Nam khi quyết định rút vốn khỏi tổ hợp Viendong Meridian Towers cao 48 tầng để tập trung nguồn lực phát triển dự án Khu Đô thị Sinh thái Golden Hills ở phía Tây Bắc Đà Nẵng. Trong khi việc rút vốn diễn ra âm thầm thì Trung Nam lại tổ chức khởi công khá rầm rộ Khu Đô thị Golden Hills 400ha tại phường Hòa Hiệp Bắc, quận Liên Chiểu. Ngoài Trung Nam còn có Công ty Cổ phần Phương Trang, một trong những doanh nghiệp bất động sản có nhiều dự án nhất tại Đà Nẵng. Sau dự án tháp đôi căn hộ Danang Plaza, Phương Trang chưa khởi công thêm dự án cao tầng nào. Hiện tại, Công ty tập trung vào việc kinh doanh đất nền trong các khu đô thị. Không chỉ doanh nghiệp trong nước mà các doanh nghiệp nước ngoài cũng đang chuyển hướng đầu tư. Sự chuyển hướng đầu tư từ căn hộ sang đất nền và

nhà ở thấp tầng là điều dễ hiểu. Hầu hết các dự án phức hợp cao tầng đang xây dựng ở trung tâm Thành phố, nhất là các dự án căn hộ đều có tốc độ bán hàng rất chậm, khiến cho các doanh nghiệp đầu tư trong lĩnh vực này chùn bước.

Điều này cho thấy, căn hộ có phần lép vế so với phân khúc đất nền do hiện tượng giãn tiến độ, đề xuất tăng giá của chủ đầu tư do giá nguyên liệu đầu vào tăng, lãi suất ngân hàng cao khiến chủ đầu tư đang gặp không ít khó khăn. Các dự án nhà ở phải có chiến lược tăng giá hợp lý và cam kết không giãn tiến độ thì mới mong có cơ hội bán được. Mặc dù chịu nhiều tác động từ các chính sách của nhà nước nhưng các doanh nghiệp, nhà đầu tư có tiềm lực về tài chính vẫn hoạt động tốt, việc các doanh nghiệp chuyển hướng hàng loạt qua đầu tư phân khúc đất nền giá rẻ chứng tỏ thị phần này còn rất nhiều tiềm năng. Và trong thời gian tới, đất nền giá rẻ có pháp lý ổn định vẫn là sự lựa chọn của các nhà đầu tư có tiềm lực. Tuy nhiên nhà đầu tư cần xác định tâm lý đầu tư bất động sản là đầu tư trung và dài hạn, nguồn vốn phải trường, khi quyết định đầu tư đất nền giá rẻ cần quan tâm đến vị trí, môi trường xung quanh và tính chất pháp lý của mảnh đất vì khi cần vốn, nhà đầu tư có thể sang nhượng nhanh hơn và thu hồi vốn nhanh hơn.

KHUYẾN CÁO

Bản báo cáo này được chuẩn bị cho mục đích duy nhất là cung cấp thông tin và không nhằm đưa ra bất kỳ đề nghị hay hướng dẫn mua bán Bất động sản cụ thể nào. Các quan điểm và khuyến cáo được trình bày trong bản báo cáo này không tính đến sự khác biệt về mục tiêu, nhu cầu, chiến lược và hoàn cảnh cụ thể của từng nhà đầu tư. Ngoài ra, nhà đầu tư cũng ý thức được có thể có các xung đột lợi ích ảnh hưởng đến tính khách quan của bản báo cáo này. Nhà đầu tư nên xem báo cáo này như một nguồn tham khảo khi đưa ra quyết định đầu tư và phải chịu toàn bộ trách nhiệm đối với quyết định đầu tư của chính mình. CafeLand tuyệt đối không chịu trách nhiệm đối với toàn bộ hay bất kỳ thiệt hại nào, hay sự kiện bị coi là thiệt hại, đối với việc sử dụng toàn bộ hoặc từng phần thông tin hay kiến nghị nào của bản báo cáo này. Toàn bộ các quan điểm thể hiện trong báo cáo này đều là quan điểm cá nhân của người phân tích. Không có bất kỳ một phần thu nhập nào của người phân tích liên quan trực tiếp hoặc gián tiếp đến các khuyến cáo hay quan điểm cụ thể trong bản báo cáo này.

Thông tin sử dụng trong báo cáo này được CafeLand thu thập từ những nguồn mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Tuy nhiên, chúng tôi không đảm bảo rằng những thông tin này là hoàn chỉnh hoặc chính xác. Các quan điểm và ước tính trong đánh giá của chúng tôi có giá trị đến ngày ra báo cáo và có thể thay đổi mà không cần báo cáo trước.

Bản báo cáo này được giữ bản quyền và là tài sản của CafeLand. Mọi sự sao chép, chuyển giao hoặc sửa đổi trong bất kỳ trường hợp nào mà không có sự đồng ý của CafeLand đều trái pháp luật.