

Báo cáo Thị trường đất nền tháng 3/2011 và xu hướng đầu tư trong thời gian tới

Những biến động về tỉ giá, lạm phát trong thời gian qua khiến nhà đầu tư tìm đến đất nền như là nơi trú bão. Phân khúc này được kỳ vọng đem lại sự an toàn cùng với lợi nhuận cao hơn cho các nhà đầu tư nhỏ lẻ.

Đất nền Hà Nội sốt cục bộ

Hai tháng trước đây, không chỉ phân khúc chung cư, mà cả phân khúc đất nền, đất dự án, nhà liền kề hay biệt thự đều chứng tỏ về giá lẫn lượng giao dịch. Tuy nhiên, giá đất tại một số khu vực của Hà Nội đột ngột tăng giá, đặc biệt là khu vực phía Tây và Nam thành phố. Theo báo cáo thị trường của Công ty CBRE Việt Nam, quý 4/2010 đã ghi nhận sự tăng giá mạnh mẽ của phân khúc đất nền ở tất cả các quận, huyện trên địa bàn Hà Nội, với mức tăng giá 12 - 15% so với đầu năm. Tuy vậy, với những diễn biến bất ngờ của thị trường sau Tết cho thấy, Hà Nội đã bắt đầu tăng tốc để đón sóng mới khi mức tăng đã lên tới 20 - 25%.

Các dự án đất nền nằm ở phía Tây Hà Nội đã bứt phá mạnh mẽ nhất, cả về dự án, giá cả lẫn giao dịch. Giá đất tại nhiều vị trí ở các khu vực phía Tây Hà Nội đang bị đẩy tăng lên tới 15 - 30%. Đáng chú ý nhất là khu vực đường Nguyễn Phong Sắc, nối từ đường Cầu Giấy sang đường Phạm Hùng, đang được báo giá với mức cao nhất lên đến 400 triệu đồng/m² đất mặt đường, không chỉ khu vực đường Nguyễn Phong Sắc kéo dài, dự án Kim Chung - Di Trạch (huyện Hoài Đức) cũng có mức giá tăng khoảng 20%. Giá đất nền ở một số khu vực khác như KĐT mới Dương Nội khu A, Cienco 5 Mê Linh, Hà Phong... cũng có mức tăng phổ biến 3 - 10 triệu đồng/m².

Những vùng đất mới ở Hà Nội như Văn Điển, Chương Mỹ và Sóc Sơn cũng lên cơn sốt khi những thông tin Hà Nội dự kiến di dời 25 bệnh viện, 13 Viện nghiên cứu, 12 trường đại học, cao đẳng ra ngoại thành, trong đó Sở Quy hoạch Kiến trúc Hà Nội đề xuất Trường Đại học Công đoàn, Trường Đại học Kinh tế - Kỹ thuật công nghiệp, Viện y học lâm sàng các bệnh nhiệt đới ra Sóc Sơn.

Chính lý do chưa ấn định vị trí, nên đất khu vực Sóc Sơn nóng cùng thông tin trên, giá đất bị đẩy lên chóng mặt. Khu vực Phố Kim Anh - Sóc Sơn có giá xấp xỉ 20 triệu đồng/m², mặt đường Thạch Lỗi cũng được bán với giá 30 - 35 triệu đồng/m², còn bình quân giá trong làng khoảng từ 5 - 6 triệu đồng/m². Điều đáng nói là cách đây chưa đầy nửa năm, giá các mảnh đất trên chỉ dao động từ 10 - 15 triệu đồng/m² là kịch trần. Với mức giá đó người mua không nhiều, thế mà giờ đây kịch bản đã thay đổi hẳn. Đầu năm ngoái, một miếng đất 200m² có vị trí tốt đất ở Minh Phú - Sóc Sơn có giá 2 triệu đồng/m². Tuy nhiên, con số đó hiện nay là 8 triệu đồng/m².

Điểm đáng chú ý nữa là hạ tầng giao thông ở Sóc Sơn đang được đầu tư mạnh. Không chỉ có người mua đất nền, đất thổ cư. Trong thời gian gần đây, xuất hiện một làn sóng ồ ạt đi săn lùng mua đất ruộng mặt đường Quốc lộ và đất xen kẹt. Sở dĩ, bởi đất ruộng ở đây được rao bán rất rẻ, chỉ dao động từ 1,5 - 2 triệu đồng/m². Đất ruộng ở khu vực sâu hơn được bán với giá 300 - 350 triệu đồng/sào.

Không chỉ có “sóng” ở huyện Sóc Sơn, cách trung tâm quận Hà Đông khoảng 8km, thị trấn Chúc Sơn thuộc huyện Chương Mỹ nằm trong dự án xây dựng mở rộng một số trường Đại học, khu Công nghiệp, đã khiến cho giá đất nền tại đây đang tăng giá chóng mặt. Khoảng một năm trước, đất tại đây có giá khoảng 40 triệu/m² thì sau khi UBND TP Hà Nội chính thức phê duyệt dự án xây dựng ĐH Thủy Lợi có diện tích khoảng 57.3 ha thì đất ở đây bắt đầu tăng giá. Theo khảo sát, hiện khu đất nền mặt tiền thị trấn Chúc Sơn bao gồm khu Hòa Sơn, khu Bắc Sơn, có giá 80 - 100 triệu đồng/m². Vì khu vực này thuộc trung tâm thị trấn, gần bệnh viện, ủy ban, bến xe, trường học, hơn nữa sau này sẽ xây dựng ĐH Thủy Lợi, ĐH Nông Nghiệp.



Bản đồ quy hoạch huyện Sóc Sơn đến năm 2020

Tại Văn Điển, một nơi ít được biết đến cũng tăng mạnh về giá đất, nhất là khi nghĩa trang Văn Điển đóng cửa từ cuối năm ngoái. Khu vực phía nam Linh Đàm xuống đến thị trấn Văn Điển và các xã Vĩnh Quỳnh, Ngọc Hồi, Tứ Hiệp, Thanh Liệt cũng đang bước vào cơn sốt đất mới đã trở thành điểm nóng về nhà đất. So với trước Tết, giá đất nay đã tăng thêm cả chục triệu đồng. Những khu nằm sâu trong làng, rẻ nhất cũng phải hơn 35 triệu đồng/m². Đất mặt ngõ rộng hơn được hét giá 40 - 47 triệu đồng/m².

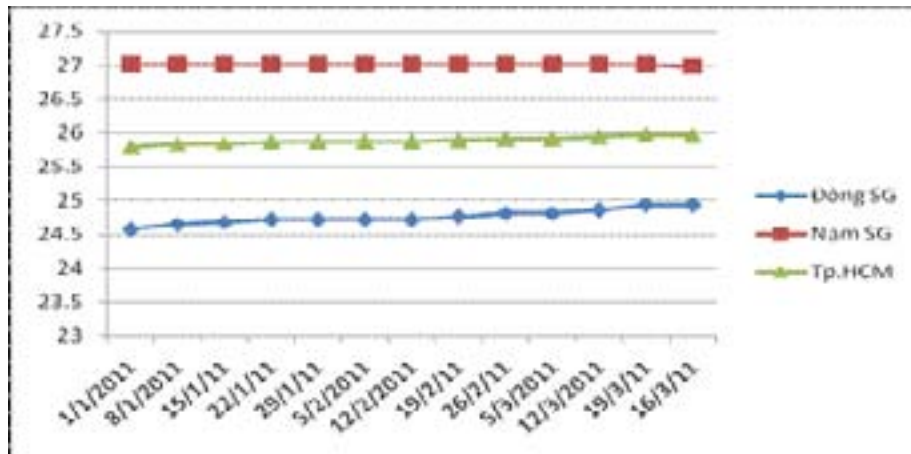


Hà Nội sẽ phát triển các đô thị vệ tinh

Các chuyên gia bất động sản cho biết, đất khu phía Tây và Nam của Hà Nội đang ngày càng nóng lên là nhờ quy hoạch tổng thể của thủ đô sắp được phê duyệt. Tương lai Hà Nội sẽ có 5 đô thị vệ tinh là Hoà Lạc, Sơn Tây, Sóc Sơn, Phú Xuyên, Xuân Mai và 3 đô thị sinh thái là Quốc Oai, Chương Mỹ và Phúc Thọ. Sự hình thành và phát triển hàng loạt tuyến đường và khu đô thị mới đã tạo ra một cú hích mới cho thành phố làm cho giá đất khu vực này tăng nhanh đến vậy. Hơn nữa tình hình kinh tế đang đứng trước nhiều khó khăn với lạm phát cao, biến động về USD và vàng khó đoán nên nhiều nhà đầu tư có xu hướng chuyển vốn vào bất động sản để tránh rủi ro, nắm bắt được điều đó các nhà đầu cơ đã tranh thủ “hết” giá, đây cũng là một trong những lý do làm giá tăng lên chóng mặt.

Đất nền Tp.HCM e dè

Trong khi thị trường đất nền Hà Nội đã tăng tốc thì ở Tp.HCM, thị trường đất nền cũng bắt đầu khởi động. Thống kê từ hệ thống sàn giao dịch bất động sản Vina-land, tuần đầu tiên của tháng 3 toàn thị trường không có diễn biến tăng giảm giá trên tổng số hơn 230 sản phẩm được cập nhật. Tuy nhiên, sang tuần thứ hai của tháng ba này, thị trường có sự dịch chuyển rõ rệt. Gần 90% bất động sản trên tổng số hơn 230 sản phẩm dự án đất nền và căn hộ đứng giá, rơi vào các quận: 7, 8, 9, Bình Tân, huyện Bình Chánh, Nhà Bè. Thế nhưng, hơn 10% số lượng bất động sản còn lại bắt đầu có sự tăng giá nhẹ, chủ yếu rơi vào phân khúc đất nền.



Nguồn: Data số liệu CafeLand và số liệu VinaLand

Thị trường đất nền khu vực phía đông bắt đầu khởi động với nhiều dự án đất nền tại quận 2, mức giá tăng cao nhất là hơn 300.000 đồng/m² tại phường Thạnh Mỹ Lợi với các dự án Thế Kỷ 21, Văn Minh, Villa Thủ Thiêm. Các dự án khác như Thạnh Mỹ Lợi Huy Hoàng, Công nghiệp Sài Gòn có giá từ 27 - 46 triệu đồng/m², tăng 100.000 - 200.000 đồng/m². Tại phường Bình Trưng Đông, phường Bình An, một số dự án có giá chào bán từ 18 - 51 triệu đồng/m², tăng khoảng 100.000 - 200.000 đồng/m². Hiện nay, trên 90% diện tích của quận 2 được phủ kín bởi hơn 300 dự án bất động sản, bên cạnh các dự án cũ là những dự án mới lần lượt ra mắt thị trường.

Lý giải về hiện tượng tăng giá này, các chuyên gia bất động sản nhận xét, do quỹ đất nền ngày càng ít đi trong khi nhu cầu ở quận 2 chủ yếu là mua để đầu tư. Nhà đầu tư có tâm lý găm giữ đất, chờ đến khi được giá mới bán ra. Hơn nữa, hạ tầng tại đây cũng được đầu tư tương đối tốt với những công trình giao thông đã và đang được hoàn thiện, cùng với công tác truyền thông quảng cáo, đã khiến cho giá đất luôn có xu hướng tăng lên. Đồng thời, do đây là dự án trọng điểm của Thành phố, nên nhận được sự quan tâm của nhiều nhà đầu tư, cả trong và ngoài nước. Tại quận 9, những công trình giao thông trọng điểm như đường vành đai phía Đông Tp.HCM, đường cao tốc Tp.HCM - Long Thành cũng góp phần tạo được sức hút. Chính sự hỗ trợ của quy hoạch đã đưa bất động sản khu Đông Tp.HCM trở thành điểm sáng trên thị trường, giúp nơi đây trở thành khu vực sôi động trong thời điểm hiện tại.

Tuy nhiên thị trường đất nền TP.HCM chỉ rục rịch đôi chút về giá song khối lượng giao dịch chậm, mức tăng giá này khá khiêm tốn, chỉ quanh quẩn ở mức 2 - 3%. Lý do là phần lớn các nhà đầu tư đang trong giai đoạn quan sát và chờ đợi vào quy hoạch hạ tầng các công trình trọng điểm sẽ hoàn thiện trong thời gian tới để tăng tốc, vì vậy sự dè dặt trong giao dịch cũng là điều dễ hiểu.

Đất nền vùng ven phía Nam lên ngôi

Ngược với tình cảnh ế ẩm, đóng băng của thị trường bất động sản, tại một số vùng ven Tp.HCM, giao dịch địa ốc vẫn khá sôi động, nhất là những dự án có giá "mềm". Tại Đồng Nai, một trong

những dự án đang giao dịch khá tốt nhờ giá rẻ là khu dân cư Nhơn Trạch, Đồng Nai. Với giá chỉ 170 triệu đồng một nền đất 100m2, lại nằm ngay khu dân cư hiện hữu, nên ngay ngày đầu mở bán, lượng đăng ký mua đã tăng vọt. Đa số khách mua đều cho biết tiêu chí đầu tiên chọn mua là bởi giá rẻ gần một nửa so với các dự án cùng khu vực. Ngoài việc mua để ở, khách mua đất có thể xây nhà trọ cho công nhân thuê, vì dự án nằm sát khu công nghiệp Nhơn Trạch 1, 2, 3.

Trong khi đó, thị trường đất nền Bình Dương cũng sôi động không kém. Công ty địa ốc Kim Oanh cho biết chỉ tiêu của công ty đề ra trong 2 tháng sau Tết phải bán được 400 sản phẩm, nhưng nay mới hơn một tháng mà mục tiêu đã gần hoàn thành. Nhờ nhiều nền đất 100 m2 tại Bình Dương giá dao động trên dưới 120 triệu đồng nên bán khá chạy. Diễn hình như tại dự án tái định cư của khu công nghiệp VSIP 2 mở rộng, số lượng giao dịch tăng một cách đột biến.

Bản đồ quy hoạch chi tiết huyện Sóc Sơn r



Đất nền Thành phố mới Bình Dương rất hút khách

Ông Nguyễn Thanh Vũ, Giám đốc Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Kim Điền Phát, một công ty môi giới ở Dĩ An, cho biết, kể từ sau Tết Nguyên đán, lượng người đổ về Dĩ An tìm mua đất tăng lên đáng kể. Khách hàng yêu cầu mua đất đa số là những hộ gia đình trẻ hoặc công chức và chủ yếu chi trả bằng tiền mặt. “Công ty có khi tiếp nhận đến mấy chục cuộc điện thoại yêu cầu mua đất mỗi ngày, chủ yếu là tìm mua đất hoặc nhà có giá dưới 1 tỉ đồng”, ông nói.

Ngoài các dự án đất nền thì đất nền riêng lẻ đang được tìm mua nhiều, chủ yếu ở quận 12, Thủ Đức, Bình Chánh, Nhà Bè. Ở các khu vực giáp ranh TP.HCM thì Thuận An và Dĩ An (thuộc Bình Dương) là 2 khu vực thu hút sự chú ý, nhất là từ sau khi chính thức được nâng cấp lên thị xã vào đầu tháng 2.2011. Đất nền ở Cần Giuộc, thuộc tỉnh Long An, cũng được nhiều người săn tìm.

Giới phân tích thị trường cho rằng bất động sản vùng ven đang thu hút sự chú ý của nhà đầu tư vì giá trị bất động sản rẻ chỉ từ 200 - 500 triệu đồng, phù hợp với đa số khách hàng có nguồn vốn tự tích lũy, ít bị lệ thuộc vào các khoản vay ngân hàng, cơ sở hạ tầng được quy hoạch tổng thể tốt. Hơn nữa, khách đến giao dịch chủ yếu là những người có nhu cầu thực sự, các nhà đầu cơ chỉ chiếm tỷ lệ rất ít.

Xu hướng đầu tư thời gian tới

Tình hình kinh tế tháng 3 chứng kiến sự tăng giá đồng loạt của xăng điện đã ảnh hưởng không nhỏ đến bất động sản, xăng tăng thêm từ 2.110 – 3.550đ/ lít, điện tăng giá 15,28% so với năm 2010, chỉ số giá tiêu dùng tháng 3/2011 tăng 2,17% so với tháng trước, chỉ số giá vàng tăng 5% so với tháng 2, và chỉ số giá đô la Mỹ tăng 3,06% so với tháng trước. Việc tăng giá này đã dẫn đến hiện tượng leo thang của hàng loạt các nhóm hàng hóa. Mức tăng cao nhất thuộc về nhóm giao thông do chịu tác động của đợt điều chỉnh giá xăng dầu đã tăng vọt lên 6,69% trong tháng 3. Ngay sau mức tăng khủng này là CPI nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng cũng kích thêm tới 3,67%. Điều này lý giải cho sự tăng giá bất động sản và tình trạng sốt đất của một số địa phương trong thời gian qua.

Một nguyên nhân nữa dẫn đến giá đất tăng lên là do điều chỉnh quy hoạch đô thị, việc di dời bệnh viện trường học ra các khu vực ngoại thành đã tạo điều kiện cho dân đầu cơ đẩy giá đất lên. Tại Hà Nội, tính bình quân diện tích đầu người thì diện tích đất trong đô thị không đủ, cung ít cầu nhiều sẽ dẫn đến giá tăng. Hơn nữa Nguyên Thứ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường Ông Đặng Hùng Võ cho rằng Hà Nội là thủ đô nên ai cũng muốn có một mảnh đất để sau này cho con cháu, đó cũng là nguyên nhân khiến giá đất tăng cao. Và hiển nhiên, khi giá đất tăng thì xu hướng giảm giá là rất khó. Mặt khác, tình trạng đầu cơ đất rất phổ biến. Thứ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường Ông Nguyễn Mạnh Hiển cho biết, chủ trương chung của Chính phủ là tất cả đều phải theo giá thị trường, quan trọng là áp mức giá cụ thể nào. Việc này sẽ do Bộ Tài chính quyết định. Tuy nhiên, việc áp tất cả theo giá thị trường cũng phải tính toán lại. thực tế thì giao dịch đất đai hiện nay chủ yếu vẫn là giao dịch ngầm, chưa công khai, minh bạch nên việc nói rằng khung giá chỉ bằng 30 – 60% giá thị trường thì cũng chỉ là cảm tính, chưa có tính định lượng rõ.

Trước bối cảnh lạm phát của tháng 3 gia tăng, kênh đầu tư vàng, USD có độ rủi ro cao thì bất động sản sẽ là nơi hấp dẫn để bỏ vốn vào. Tuy nhiên, không phải loại hình nào cũng được lựa chọn.

Xét đến loại hình căn hộ thì khó có khả năng sinh lời vào thời điểm này do lãi suất cao, sự xuất hiện nhiều dự án đồng cấp, cùng vị trí nhưng sản phẩm có giá mềm sẽ được ưa chuộng hơn. Xu hướng giảm giá thành, dùng công nghệ kỹ thuật để tiết kiệm trong xây dựng nhằm đưa ra mức giá cạnh tranh ngày càng mạnh mẽ. Điều này lý giải tại sao ngày càng có nhiều dự án giá thấp hơn, vừa túi tiền hơn tung ra thị trường. Đây cũng là lý do nhà đầu tư né căn hộ chung cư đất nền vì đất nền không giảm giá theo thời gian, còn căn hộ đang có chiều hướng ngược lại.

Tổng giám đốc Công ty CP An Cư Lạc Nghiệp Ông Nguyễn Vĩnh Minh Thành nhận xét: “Khi giá cả đang leo thang, bất động sản sẽ phân hóa thành hai nhóm được hưởng lợi và gặp bất lợi”.

Theo ông Thành, nhóm gặp bất lợi là các dự án phát triển địa ốc thương mại sử dụng vốn vay để triển khai. Nếu là dự án đang xây dựng dở, bị “đói” vốn hoặc phải trả lãi vay thì bài toán càng thêm hóc búa. Nếu dự án căn hộ chưa thực hiện thì án binh bất động chờ qua cơn sóng dữ sẽ lập bàn cờ mới. “Bởi vì với lãi suất hiện nay cộng thêm chính sách thắt chặt tín dụng cho bất động sản, không ai can đảm đi vay để đầu tư kinh doanh”, ông Thành nói.

Nhóm bất động sản được hưởng lợi theo chuyên gia này, là đất nền có sổ đỏ, quy hoạch ổn định nằm ở vùng ven của thành phố. Nguyên nhân vì đất nền có pháp lý đầy đủ hiện là kênh chuyển đổi vốn nhiều tiềm năng nhất, tính an toàn và tốc độ sinh lời cao, giá không giảm. Tuy nhiên, ông cho rằng, chỉ có nhóm đất nền quy hoạch ổn định, pháp lý đầy đủ nhưng mặt bằng giá còn thấp mới là kênh đầu tư hấp dẫn. Đất nền giá cao thì tỷ lệ tăng giá sẽ thấp và ngược lại, đất nền giá càng thấp thì cơ hội tăng giá càng nhiều. “Trong đầu tư luôn tồn tại khái niệm ngưỡng lợi nhuận, tức là khi địa ốc đã tăng giá quá nhiều lần thì mức độ tăng về sau sẽ rất thấp”, ông nói

Bên cạnh các dự án đất nền giá rẻ đang được ưa chuộng thì đất nền riêng lẻ cũng đang thu hút nhiều người quan tâm. Loại đất nền này thường là thuộc sở hữu của các nhà đầu tư nhỏ lẻ, vì không đủ tiêu chuẩn về diện tích để làm dự án nên họ tự phân lô, tách thửa, và có diện tích từ 48-60 m² trong khi quy định tách thửa tối thiểu cũng phải có diện tích 80 m² trở lên. Cũng vì có diện tích nhỏ, nên chúng thường có giá khá rẻ. Do đó, mặc dù đất chưa có sổ đỏ nhưng nhiều người vẫn sẵn sàng bỏ tiền ra mua. Một phương thức khác thường được người bán áp dụng đối với các mảnh đất riêng lẻ không thực hiện được việc tách thửa là mua bán bằng giấy tay và đây là loại hình không được pháp luật thừa nhận. Đối với các khu đất phân lô, sau khi khách hàng đặt cọc và ký hợp đồng mua bán, chủ đất mới làm thủ tục tách sổ riêng. Thời gian tách sổ thông thường khoảng 2-3 tháng. Tuy nhiên, không ai có thể bảo đảm được điều này. Vì vậy, rủi ro khi mua đất phân lô tách thửa, chưa có sổ đỏ là rất lớn. Nếu sau một thời gian mà không tách sổ riêng được, chủ đất cùng lắm là trả lại tiền cho người mua. Còn nếu chủ đất hoặc nhà môi giới ôm tiền bỏ chạy thì người mua phải tốn nhiều thời gian và tiền bạc để kiện tụng. Điều đó có nghĩa là quyền lợi của người mua không được pháp luật bảo vệ. Chẳng hạn như quyền được cấp giấy chủ quyền, quyền được nhận bồi thường khi thửa đất bị thu hồi. Ngoài ra, nếu có tranh chấp phát sinh liên quan đến hợp đồng mua bán đất, rất nhiều khả năng tòa tuyên hợp đồng mua bán đất là vô hiệu. Khi đó, người mua sẽ phải trả lại đất cho chủ cũ.

Tóm lại, thời gian qua những biến động về tỷ giá đã làm cho thị trường bất động sản chịu ảnh hưởng không nhỏ, chính sách thắt chặt tín dụng đối với cho vay bất động sản đồng thời lãi suất quá cao khiến cho người có nhu cầu thực sự muốn mua nhà cũng phải e ngại chứ không riêng gì nhà đầu tư. Tuy nhiên, một số nơi giá bất động sản lại tăng, đặc biệt là loại hình đất nền. Nguyên nhân là do tình trạng kích giá của dân đầu cơ, sự thay đổi trong quy hoạch đô thị, hơn nữa đa phần người dân muốn sở hữu đất trong khi những quy định về sở hữu chung cư có thời hạn còn gặp nhiều bất cập, điều đó làm cho tâm lý người dân càng muốn sở hữu đất ở hơn là chung cư. Và đầu tư bất động sản không có nhà ở, chủ yếu là đất nền luôn phải có tầm nhìn dài hạn vì quá trình phát triển 1 khu đô thị từ 15 – 20 năm là bình thường. Vì vậy, xu hướng trong thời gian tới nhà đầu tư vẫn sẽ chọn loại hình đất nền là kênh đầu tư hấp dẫn vì có tính an toàn, khả năng sinh lời cao và giá khó giảm, dễ giao dịch. Tuy nhiên, chỉ có nhóm đất nền có quy hoạch ổn định, pháp lý đầy đủ nhưng giá còn thấp mới là kênh đầu tư hấp dẫn vì đất nền có giá càng thấp thì cơ hội tăng giá càng cao.

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.