

Báo cáo thị trường đất nền tháng 4/2011

Việc lựa chọn phân khúc đầu tư nào trong thời điểm này không phải là dễ dàng. Theo nhận định của các chuyên gia CBRE thì xu hướng đầu tư trong thời gian tới, đất nền vẫn là sự lựa chọn số một của các nhà đầu tư.

Hà Nội: Đất nông nghiệp vùng ven lên cơn sốt

Cơn sốt đất tại Sóc Sơn bắt đầu từ tháng 3/2011 khi có thông tin di dời các trường đại học ra khỏi nội thành. Sau khi biết được thông tin các trường đại học di dời, mới đang trong quá trình bàn bạc được công bố trên các phương tiện thông tin đại chúng, giá đất ở đây đã giảm đột ngột một cách bất thường. Còn tại huyện Mê Linh, thị trường đất đai bắt đầu trầm lắng do các nhà đầu tư tháo chạy. Theo Trưởng ban giải phóng mặt bằng huyện Mê Linh, Ông Đào Trọng Phú cho biết, cơ sở hạ tầng của huyện Mê Linh vẫn còn bộn bề, chừng năm bảy năm sau thì những mục tiêu dự kiến trong quy hoạch có thể mới thành hiện thực. Trên thực tế, những ngày vừa qua, theo ghi nhận của ban giải phóng mặt bằng, lượng giao dịch chuyển nhượng đất đai trên địa bàn huyện rất ít, chủ yếu vẫn là mua đi bán lại đất dự án nhưng giá chuyển nhượng cao nhất cũng chỉ khoảng 20 triệu đồng/m². Trong khi đó, cơn sốt đất tại Đông Anh lại có “tâm bệnh” khác, đó là việc “ăn theo” cây cầu Nhật Tân đang xúc tiến xây dựng. Giá đất tại các xã xung quanh cầu Nhật Tân, như Hải Bối, Vĩnh Ngọc, từ đầu năm đến nay đã tăng lên 10 - 15 triệu đồng/m². Giá đất tại các làng quanh khu vực cầu khoảng 4km trở lại cũng tăng chóng mặt từng ngày.



Giá đất xung quanh “ăn theo” dự án cầu Nhật Tân

Mặc dù việc sốt đất tại Sóc Sơn, Đông Anh, Long Biên là do các nhà đầu cơ làm giá và bám vào quy hoạch. Tuy nhiên, trên thực tế có rất nhiều người hiện đang đầu tư đất ở Đông Anh vì mục đích để ở. Đặc biệt là sau sự cố nhà sập đổ tại 49 Huỳnh Thúc Kháng, người dân Hà Nội càng

có xu hướng di chuyển ra khỏi nội đô để sống cho an toàn. Hơn nữa, giá cả phù hợp và mức sống rẻ, thoải mái hơn, không bị chen chúc như trong nội thành. Xu hướng người dân đầu tư ra ngoại thành để ở ngoài việc tạo sống trên thị trường còn có mục đích rất tốt trong việc kéo giãn dân ra ngoài trung tâm để tránh quá tải ở nội đô. Điển hình như trường hợp chị Thủy, một nhà đầu tư đất ở xã Đại Mạch, Đông Anh cho biết: “Sống ở ngoại thành bây giờ thích hơn nội thành vì thoáng và chi phí dịch vụ thấp hơn nhiều”. Ban đầu, vợ chồng chị tính đầu tư chung cư nhưng sau một hồi khảo sát giá, vợ chồng chị bị choáng vì giá. Giá căn hộ chung cư tại khu đô thị Nhân Chính lên đến 43 triệu đồng/m², chung cư Cienco1 diện tích nhỏ 43 triệu đồng/m², diện tích lớn có giá rẻ hơn 40 triệu đồng/m². Cách đó không xa, tại khu đô thị mới Vimeco, giá mỗi m² căn hộ khoảng 42 triệu đồng. Đầu đầu với bài tính đầu tư ở đâu, hai vợ chồng chị Thủy sang xã Đại Mạch, Đông Anh tìm được một mảnh đất vừa với số tiền hai vợ chồng đang có. “Nếu thời điểm này chúng tôi bán đã được lãi mỗi m² gần 10 triệu đồng. Nhưng hai vợ chồng quyết định không bán để ở vì môi trường ở đây rất thoáng và đặc biệt giá cả thực phẩm, hoa quả ở chợ vừa rẻ vừa tươi. Trường học, bệnh viện cũng ở gần bên cạnh”, chị Thủy vui vẻ nói.

Do giá đất thổ cư khá cao nên nhiều nhà đầu tư chuyển hướng kinh doanh đất ruộng, sau đó chuyển đổi mục đích sử dụng sang đất thổ cư để kiếm lời đã tạo ra hiện tượng sốt đất nông nghiệp ở ngoại thành Hà Nội trong thời gian qua. Một tay cò chuyên nghiệp cho biết: những mảnh ruộng đó cách đây 2 năm giá chỉ từ 2 triệu - 3 triệu đồng/m² nay thì đều có giá trên 10 triệu/m², tùy vào vị trí từng mảnh. Điển hình như tại xã Vân Côn (Hoài Đức, Hà Nội) cách trung tâm Hà Nội 15km. Mảnh đất ruộng 200m², xây tường bao xung quanh, đường vào 5m, cách đường Láng Hòa Lạc 100m được ra giá 12 triệu/m². Hay trường hợp làng Nhị Châu, xã Liên Ninh, Thanh Trì, đất nông nghiệp chưa chuyển đổi ở đây cũng được các cò hét với giá từ 8 - 10 triệu/m², năm ngoái giá chỉ tầm 2 đến 3 triệu/m² nhưng năm nay giá lên từng tháng. Còn về thủ tục chuyển đổi được các tay cò giới thiệu khá đơn giản, chỉ mất 2 triệu đồng/m² là lo thủ tục từ A đến Z và người mua sẽ được cấp một tờ giấy chuyển đổi đất nông nghiệp thành đất ở, sau đó hàng năm chỉ việc nộp tiền thuế đất ở rồi đợi làm sổ đỏ. Tuy nhiên, Ông Đào Trung Chính - Phó Tổng cục trưởng Tổng cục Quản lý đất đai (Bộ Tài nguyên và Môi trường), cho biết: “Việc chuyển đổi đất nông nghiệp thành đất ở đã được quy định trong Quyết định 121 của UBND thành phố Hà Nội và nằm trong quy hoạch chung của nhà nước chứ cá nhân nhỏ lẻ khó mà có thể chuyển đổi đất nông nghiệp thành đất nhà ở” và thực tế việc đổi đất nông nghiệp thành đất ở đến nay rất ít. Việc mua bán đất nông nghiệp mang lại rủi ro rất lớn với nhà đầu tư, bởi nếu mảnh đất đó nằm trong diện giải tỏa thì chỉ được bồi thường theo giá đất nông nghiệp rất thấp, trong khi nhà đầu tư phải bỏ ra một khoản không nhỏ mua nó.

Thị trường bất động sản Hà Nội diễn biến khá phức tạp. Có những thời điểm giá đất tăng từng ngày. Hễ có thông tin hé mở về dự án ở đâu, thị trường ở đó sôi động một cách kỳ lạ. Câu chuyện bán hàng của các doanh nghiệp Hà Nội là càng nhỏ giọt thông tin, càng đắt hàng. Chính điều đó góp phần đẩy giá nhà đất Hà Nội cao hơn nhiều so với Tp.HCM. Các nhà đầu tư ví von giá nhà đất Hà Nội hiện nay giống như “quả cầu lửa” được chuyền tay giữa các nhà đầu tư, sẽ rất nguy hiểm khi thị trường lắng đọng. Nhiều dự án bất động sản Hà Nội không rõ ràng về mặt pháp lý nhưng “vẫn giao dịch âm ầm”. Chuyện bán nhà trên giấy, không minh bạch trong mua bán đã tạo ra một thị trường bất động sản đầy rủi ro đối với Hà Nội.

Đà Nẵng: Đất nền tăng giá

Sau thời gian dài trầm lắng, thời gian gần đây, thị trường nhà đất ở Đà Nẵng lại trở nên sôi động hơn bao giờ hết và cơn sốt đất lần này không chỉ dừng lại ở các vùng trung tâm như trước đây mà đã lan sang cả vùng ven của huyện Hòa Vang như Hòa Ninh, Hòa Liên.

Nếu như một năm trước, giá đất tại các khu như phía Đông sông Hàn, đường Phạm Văn Đồng, tuyến đường ven biển Hoàng Sa - Trường Sa, Nguyễn Tất Thành chỉ từ 10 - 15 triệu đồng/m², thì nay đã tăng lên 30 - 45 triệu đồng/m². Ông Nguyễn Tuấn Dũng (Đà Nẵng) có 2 lô đất liền kề bên đường Nguyễn Tất Thành diện tích 200m² cách đây vài tháng giá hơn 4 tỉ đồng nhưng tìm hoài không có người mua, nay có người trả lên đến 8 tỉ đồng mà ông vẫn chưa muốn bán. Còn tại khu vực trước khách sạn Furama, khu vực ven biển Mỹ An, Mỹ Khê..., giá đất cũng tăng chóng mặt từng ngày. Tuy nhiên, giá đất tăng mạnh nhất phải kể đến các khu dân cư mới ven biển Non Nước - Ngũ Hành Sơn. Tại các khu H1, H3 Hòa Hải, khu Nam - Bắc bến xe..., một lô đất cạnh đường rộng 7,5 m, diện tích 100 m² hiện giá từ 950 triệu đồng đến hơn 1 tỉ đồng. Đặc biệt, tâm lý kỳ vọng vào việc cầu Rồng và cầu mới Nguyễn Văn Trỗi - Trần Thị Lý sẽ sớm hoàn thành đúng tiến độ đã khiến việc đầu tư vào khu vực này diễn ra rất mạnh mẽ.



Dự án Khu đô thị sinh thái Golden Hills

Khu vực Tây Bắc chứng kiến sự tăng giá cao nhất so với quý trước từ 10% - 40%, do khu vực này trước đây có mức giá thấp nhất nên dễ có sự thay đổi giá lớn nhất. Đất nền tại dự án Khu đô thị sinh thái Golden Hills do TrungNam Land làm chủ đầu tư được chào bán với giá 3 triệu đồng/m², thì nay giá bán trên thị trường đã tăng lên 4 - 6 triệu đồng/m². Trong khi đó, khu vực ven biển có sự tăng giá thấp nhất so với quý trước bởi từ trước đến nay, giá đất tại khu vực này đã khá cao và khó có sự thay đổi lớn về giá.

Khu vực thứ ba nằm tại phía Nam của trung tâm thành phố, khu vực này được người Đà Nẵng ưa thích do nằm tại khu vực phát triển mới của Thành phố, có vị trí gần với cả khu trung tâm và khu phố cổ Hội An nên phổ biến đối với cư dân hiện tại. Tại đây, chỉ riêng Khu đô thị Nam cầu Tuyên Sơn (nằm ven sông Hàn) do Công ty Nam Việt

Á làm chủ đầu tư, đã nhanh chóng bán hết giai đoạn I và đang chào bán giai đoạn II. Hiện tại, giá các lô đất thuộc giai đoạn I của dự án này là 12 - 13 triệu đồng/m² (trước đây là 6,8 triệu đồng/m²).

Tại các khu vực khác, các lô đất nền có diện tích 75 - 100m² hiện được chào bán với giá 1,7 - 2 tỷ đồng trong khi trước đây là 800 triệu đồng - 1 tỷ đồng. Qua khảo sát của CBRE, hiện nay Đà Nẵng có 19 dự án đất nền, dự kiến từ nay đến cuối năm 2011, sẽ có thêm khoảng 5.200 lô đất nữa được tung ra thị trường.

Hiện nay, những khu đất có giá bình dân cách trung tâm thành phố trên dưới 10 km vẫn được tìm mua nhiều nhất. Việc các nhà đầu tư mua đất tại các khu xa trung tâm thành phố để “đón đầu cơ hội”, dẫn đến giá đất ở các vùng ven đô thị tăng nhanh. Hơn nữa, từ khi Thủ tướng Chính phủ ký quyết định thành lập và ban hành quy chế hoạt động của Khu Công nghệ cao Đà Nẵng, có diện tích 1.010 ha nằm trên địa phận hai xã Hòa Liên (700 ha) và Hòa Ninh (300 ha) của huyện Hòa Vang, giá đất ở đây đã được rao bán trên 100 triệu đồng/lô có diện tích 100 m², trong khi trước đây, những khu đất sỏi đá ở Hòa Liên, Hòa Ninh, giá không đến 20 triệu đồng/lô 100 m².

Ông Võ Văn Cường, Tổng giám đốc Tập đoàn Cường Hưng Thịnh cho biết, thời gian gần đây, số lượng giao dịch địa ốc tại Tập đoàn tăng lên từng ngày và giá đất ở một số khu vực tại Đà Nẵng cũng tăng nhanh. Những khu đất ở xa trung tâm thành phố giá đã tăng 15% - 20% so với năm 2010. Trong khi đó, giá đất ở những khu vực có lợi thế phát triển về du lịch như phía Đông sông Hàn, đường Phạm Văn Đồng, tuyến đường ven biển Hoàng Sa - Trường Sa, Nguyễn Tất Thành... đang được nhiều nhà đầu tư săn lùng ráo riết. Lý giải nguyên nhân đất nền tăng giá, ông Cường cho rằng, do thời gian qua giá vàng và ngoại tệ biến động khó lường nên thay vì đổ tiền vào chứng khoán, vàng, ngoại tệ..., nhiều người đã quay lại chọn bất động sản để đầu tư. Và khi cùng một thời điểm, nhiều nhà đầu tư “gửi gắm” vào kênh bất động sản thì giá tăng lên là điều dễ hiểu.

Đánh giá về sự sôi động của thị trường đất nền trên địa bàn Đà Nẵng, nhiều người cho rằng, nhu cầu của người dân địa phương không nhiều, nhưng nhu cầu của khách từ các địa phương khác, đặc biệt là Hà Nội, Tp.HCM lại rất lớn. Nhiều người trong số họ mua để đầu cơ, nghe ngóng tình hình, thấy có lời là bán, rồi đầu tư lô đất khác mà ít quan tâm đến mục đích tương lai của dự án. Nhiều lô đất đã “qua tay” nhiều chủ, nhưng vẫn chưa thấy triển khai xây dựng.

Tp.HCM: Giá tăng nhẹ - giao dịch ít

Không nóng sốt như tại Hà Nội và Đà Nẵng, giao dịch đất nền tại Tp.HCM vẫn diễn ra chậm rãi cùng với sự tăng giá chóng mặt. Tại khu vực Thạnh Mỹ Lợi, giá nhiều dự án đất nền có sổ đỏ đã tăng cao. Đơn cử, tại dự án đất nền Huy Hoàng, chỉ tính từ đầu năm đến nay, giá đã tăng khoảng 15 triệu đồng/m². Đặc biệt, giá của nhiều nền đất gần sông, đường rộng 40 m vọt lên hơn 110 triệu đồng/m². Không tăng nhiều như dự án Huy Hoàng, nhưng giá của một số dự án khác tại quận 2 như Thế Kỷ 21, Cụm 1, Công nghiệp Sài Gòn... cũng đồng loạt tăng kể từ đầu năm đến nay. Không chỉ có quận 2, mà tại quận 9, quận 7, giá đất nền của nhiều dự án cũng tăng từ 1 - 3 triệu đồng/m² so với đầu năm.

Ông Trần Văn Thành, Chủ tịch HĐQT Công ty Nhà Việt Nam cho biết, đầu tháng 3,

Nhà Việt Nam chính thức chào bán 68 nền đất thuộc Dự án Trường Thạnh ở quận 9, với mức giá trung bình 10 triệu đồng/m². Theo kế hoạch, Nhà Việt Nam sẽ bán số nền đất này trong 6 tháng, nhưng mới đến ngày 30/4, toàn bộ sản phẩm của dự án đã được khách hàng mua sạch. Ông Trần Đức Phương, Tổng giám đốc Công ty Bất động sản Nam Tiến cũng cho rằng, xu hướng chọn đất nền ở Tp.HCM ngày càng rõ nét. “Chúng tôi đang phân phối độc quyền một dự án đất nền tại đại lộ Nguyễn Văn Linh, Bình Chánh. Dù chưa chính thức công bố bán sản phẩm, song đã có khá đông khách hàng quan tâm tới dự án tìm đến đặt chỗ”, ông Phương cho biết



Phối cảnh dự án đất nền Trường Thạnh

Theo giới chuyên môn, sở dĩ đất nền ở Tp.HCM hút khách là vì quỹ đất phát triển các dự án đất nền tại trung tâm Thành phố hiện không còn nhiều. Hơn nữa, nhiều khách hàng mang nặng tâm lý thích “mặt đất” hơn “không gian”. Theo các chuyên gia, việc tìm đất nền để mua thay cho căn hộ sẽ là xu hướng chủ đạo của thị trường bất động sản Tp.HCM thời gian tới. Bất chấp những khó khăn của thị trường bất động sản, phân khúc đất nền, đặc biệt đất xen kẹt trong khu dân cư hiện hữu vẫn âm thầm tăng giá. Tuy nhiên, có một thực tế là, giao dịch thành công chỉ đếm trên đầu ngón tay. Lý giải hiện tượng này, ông Nguyễn Huy, nhân viên một văn phòng môi giới bất động sản tại quận 9 cho biết, những người rao bán đất nền hiện tại chủ yếu là để thăm dò thị trường, nên khi có khách hỏi mua, họ lại đưa ra mức giá cao hơn, vì vậy không có nhiều giao dịch thành công.

Đất nền vùng ven phía Nam vẫn hấp dẫn

Đất nền tại các tỉnh giáp ranh Tp.HCM như Long An, Bình Dương, Đồng Nai vẫn tiếp tục hấp dẫn các nhà đầu tư, giao dịch vẫn diễn ra sôi động hơn so với trung tâm Tp.HCM. Giá khởi điểm khoảng 2 – 2,5 triệu/m², một suất đầu tư thường 200 – 250 triệu/lô, rẻ hơn căn hộ chung cư gấp 4 – 5 lần, tâm lý mua để dành cho con cái sau này cũng xuất hiện khá phổ biến. Do đó, hầu hết các nền dự án sau khi tung ra đều bán rất nhanh chóng. Điển hình như Công ty Cổ phần Địa ốc Kim Oanh đã bán được hơn 530 nền ở Bình Dương, Đồng Nai cho 472 khách hàng. Còn bộ phận bán hàng của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đất Xanh Tây Bắc cho hay, tính từ quý IV năm 2010 đến nay, đơn vị đã mở bán đất nền Long An ba đợt với tổng số sản phẩm đã được nhà đầu tư chọn mua đạt gần 300 nền. Và phần lớn khách mua nền đợt một là người Tp.HCM, còn lại là dân bản địa và một số tỉnh khác. Từ đợt hai trở đi, nhà đầu

từ phía Bắc xuất hiện đông hơn.

Qua khảo sát thì các dự án đất nền tại Bình Dương hiện giá trung bình dao động từ 2-3 triệu đồng/m², Đồng Nai từ 2-5 triệu đồng/m², Long An từ 2-4 triệu đồng/m². Đây là một mức giá thấp hơn nhiều so với giá bất động sản tại Hà Nội và khu vực lân cận. Điển hình như tại Đông Anh cách trung tâm Hà Nội khoảng 30km, giá đất nền dự án đang dao động ở mức 15-30 triệu đồng/m². Trong khi các dự án lớn tại Long An, Đồng Nai, thậm chí còn được đánh giá sẽ phát triển mạnh không chỉ do đẩy mạnh cơ sở hạ tầng và đặc biệt xu thế giãn dân ở Tp.HCM diễn ra mạnh mẽ mà giá chỉ dao động từ 2-5 triệu đồng/m².

Nếu so sánh với loại hình biệt thự nghỉ dưỡng ven biển đang có giá bán khá cao, tính thanh khoản thấp, thì đất nền dự án, đặc biệt tại các khu vực lân cận Tp.HCM như Đồng Nai, Long An, Bình Dương, Vũng Tàu sẽ là kênh đầu tư hấp dẫn, và là “điểm ngấm” của nhiều nhà đầu tư và người có nhu cầu sử dụng để sinh sống và làm việc, bởi vị trí đẹp, thuận lợi, quy hoạch, hạ tầng hoàn chỉnh, đồng bộ và giá cả hợp lý. Bên cạnh đó, sức hấp dẫn của các dự án đất nền khu vực lân cận TPHCM còn do lợi thế mặt bằng giá thấp, tỉ suất lợi nhuận trên vốn cao, giao thông về Tp.HCM cũng khá thuận tiện.

Triển vọng thị trường – đầu tư đất nền.

Kinh tế xã hội tháng 4 vẫn nhiều biến động, chỉ giá tiêu dùng tháng 4/2011 tăng 3,32% so với tháng trước, mức tăng cao nhất kể từ tháng 3/2008. Giá tiêu dùng tăng cao do ảnh hưởng của nhiều yếu tố trong và ngoài nước, trong đó việc điều chỉnh tăng giá xăng, dầu trong nước cuối tháng trước là một trong những nguyên nhân chủ yếu tác động đến giá của nhiều loại hàng hóa và dịch vụ. Chỉ số giá tiêu dùng tháng 4/2011 so với tháng 12/2010 tăng 9,64%, so với cùng kỳ năm trước tăng 17,51%. Chỉ số giá tiêu dùng bình quân bốn tháng đầu năm so với bình quân cùng kỳ năm 2010 tăng 13,95%. Chỉ số giá vàng tháng 4/2011 giảm 1,2% so với tháng trước, tăng 3,33% so với tháng 12/2010 và tăng 40,7% so với cùng kỳ năm 2010. Chỉ số giá đô la Mỹ tháng 4/2011 giảm 1,61% so với tháng trước, tăng 2,03% so với tháng 12/2010 và tăng 10,55% so với cùng kỳ năm 2010.

Thời gian qua, thị trường bất động sản cũng biến động không kém. Giá đất tăng ảo do sự kỳ vọng của người bán quá lớn cộng với sự tiếp tay của đội ngũ môi giới nhà đất. Thị trường bất động sản phía Bắc thì sôi động và giá không ngừng bị đẩy lên trong khi thị trường phía Nam có phần chững lại, giá gần như về sát với giá trị thực tế của bất động sản. Lý giải cho sự khác biệt của hai thị trường này một phần là do các nhà đầu tư phía Bắc hầu hết mua đất bằng tiền dành dụm, tiết kiệm trong khi các nhà đầu tư phía Nam chủ yếu là đi vay ngân hàng nên khi chính sách thắt chặt tín dụng ban hành cũng không ảnh hưởng nhiều đến các nhà đầu tư phía Bắc, dẫn đến giá nhà đất phía Bắc luôn tăng cao ngất ngưởng. Hơn nữa, tình trạng đất ít, người tăng nhanh cộng với tình trạng một phần diện tích đất bị bỏ hoang phí đã đẩy giá nhà đất Hà Nội tăng cao như hiện nay. Một yếu tố khác là do nguyên liệu đầu vào như sắt, thép, xi măng,... không ngừng tăng lên. Chính giá cả đầu vào quá cao đã dẫn đến giá đầu ra sản phẩm cao hơn nhiều so với giá trị thực.

Việc một số nhà đầu tư bắt đầu chuyển hướng kinh doanh ra ngoại ô do nắm bắt được các yếu tố của thị trường và xu hướng trong tương lai như: thu nhập của người dân

ngày càng tăng cao trong đó tầng lớp trung lưu và các doanh nghiệp có quy mô vừa hiện có tốc độ tăng trưởng nhanh nhất. Đây chính là tầng lớp tạo ra nguồn cầu lớn. Trong khi đó thị trường đất nền tại Hà Nội hiện nay, các dự án có cơ sở hạ tầng tốt bao giờ cũng có tốc độ tăng cao. Giá đất trong khu vực nội thị đang có xu hướng tăng chậm hơn so với nhà ngoại thị bởi với cơ sở hạ tầng ngày càng xuống cấp, yếu kém, việc mở cửa hàng kinh doanh trong phố càng gặp khó, hiệu quả kinh doanh thấp. Mặt khác, cuộc sống phát triển, nhu cầu đi lại bằng ô tô của người dân tăng cao, việc tìm được một chỗ đỗ xe trong nội thị hiện nay là cực khó, và nếu có thì giá cả cũng rất cao. Đây chính là lý do vì sao nhiều nhà đầu tư bất động sản đã quyết định bán nhà trong nội thị để mua nhà ngoại thị.

Trong khi đó, tại thị trường bất động sản Tp.HCM im ắng hơn. Lý giải về sự sụt giảm của thị trường bất động sản phía Nam, TS. Lê Xuân Nghĩa, Phó chủ nhiệm Ủy ban Giám sát tài chính - tiền tệ Quốc gia cho rằng nguyên nhân chính là do cung lớn hơn cầu. Con số từ phòng nghiên cứu của ủy ban này cho thấy, liên tục 6 năm qua, tín dụng bất động sản của Tp.HCM luôn vào khoảng 49% tổng tín dụng bất động sản của cả nước. Trong khi đó, hầu hết các dự án của Thị trường bất động sản này đều phụ thuộc lớn vào nguồn vốn từ ngân hàng. Nên khi chính sách thắt chặt tín dụng ban hành đã khiến cho thị trường bất động sản Tp.HCM rơi vào tình trạng căng thẳng chủ yếu là do thiếu nguồn vốn từ ngân hàng. Do đó, sự sụt giảm đã diễn ra ở hầu hết các phân khúc thị trường. Theo dự báo của nhiều chuyên gia, đà suy giảm của thị trường bất động sản Tp.HCM sẽ còn tiếp tục trong năm nay, nhưng có thể quay đầu đi lên từ năm 2012, khi làn sóng nhập cư vào trung tâm kinh tế tài chính này vẫn lớn và nguồn cung đã bắt đầu giới hạn.

Theo các chuyên gia tài chính tiền tệ của Ủy ban Giám sát tài chính quốc gia, trong khi vàng đang ở giai đoạn chao đảo giá cả, đầu tư vào vàng vào thời điểm này thực sự sẽ là canh bạc mạo hiểm cho những nhà đầu tư không chuyên nghiệp, chứng khoán đang trong thời điểm sụt giảm và bao giờ mới tăng trở lại thì vẫn chưa có câu trả lời. Nên bất động sản đang trở thành kênh đầu tư được nhiều nhà đầu tư hướng đến. Mặc dù từ đầu năm 2011 đến nay, giá bất động sản có giảm ở miền Nam do cung đã vượt quá cầu nhưng lại đang tăng lên ở miền Bắc. Đặc biệt ở Hà Nội, giá nhà đất vẫn còn cao ngất ngưỡng, thậm chí có nơi còn cao hơn cả Hồng Kông và Singapore.

Việc lựa chọn phân khúc đầu tư nào trong thời điểm này không phải là dễ dàng. Theo nhận định của các chuyên gia CBRE thì xu hướng đầu tư trong thời gian tới, đất nền vẫn là sự lựa chọn số một của các nhà đầu tư. Một phần do giá cả phù hợp với hầu hết túi tiền của đại đa số bộ phận gia đình và mang đến cơ hội cho người mua lớn hơn. Ngoài ra, do hiện nay người dân, nhà đầu tư “ngại” mua căn hộ, đặc biệt là căn hộ cao cấp, bởi “cửa” bán ra rất “khó ăn”, cũng khiến phân khúc đất nền được chú ý hơn. Ngoài chức năng để ở, giá trị gia tăng của đất cao hơn hẳn so với các phân khúc khác, nên được xem là nơi bỏ tiền vào làm của tích lũy và đầu tư có lợi.

Tuy nhiên, các nhà đầu tư cần xem xét kỹ một số yếu tố khi bỏ vốn vào phân khúc này. Thứ nhất là pháp lý còn mập mờ, hạ tầng chậm, tiền sử dụng đất theo giá thị trường là bài toán nan giải cho các nhà đầu tư, khi mua để muốn bán lại khó, hình thành khu dân cư lâu, trung bình khoảng 5 – 10 năm chịu cảnh vườn nhà trống, sinh lợi chậm, giá trị gia tăng chỉ tính theo chu kỳ trung bình 3 – 5 năm. Đặc biệt khi đầu tư quyết định đầu tư đất vùng ven cần xác định suất đầu tư lâu dài để phân bổ vốn hiện có, ít nhất là 3 – 5 năm và chuẩn bị tâm lý 10 – 20 năm dự án mới có biến chuyển hình thành

khu dân cư hiện hữu. Thứ hai, các nhà đầu tư cần chọn nhà phân phối, chủ đầu tư dự án có uy tín và nắm rõ tiến độ, thực địa dự án. Thứ ba, nên chọn các lô đất có vị trí đẹp gần đường lớn, gần chợ, mặt tiền hoặc hai mặt tiền, gần công viên để khi cần bán cũng bán nhanh hơn. Bên cạnh đó, để ngăn chặn tình trạng thổi giá cần sớm có quyết định hợp lý về thuế bất động sản, đẩy nhanh tiến độ triển khai thực hiện dự án, tăng nguồn cung cho thị trường, khắc phục các bất cập trong cơ chế chính sách đền bù giải tỏa mặt bằng. Bên cạnh đó, khi tham gia thị trường bất động sản, các nhà đầu tư cần phải cảnh giác với các tin đồn.

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.