

## **Áp lực lạm phát, nhà đầu tư săn tìm "bến đỗ an toàn" mới**

09:06 07/12/2021

Trước dự báo nền kinh tế có thể đối mặt với áp lực lạm phát lớn trong năm 2022, bất động sản được xem là kênh đầu tư tối ưu để bảo toàn và gia tăng giá trị tài sản. Nhiều nhà đầu tư trong nước đang chuyển hướng sang thị trường ven đô - mảnh đất "vàng mười" nhờ tiềm năng tăng giá và dư địa sinh lời hấp dẫn.

### **Dòng tiền chảy về đâu khi tốc độ lạm phát đạt đỉnh?**

Do ảnh hưởng của đại dịch, nền kinh tế thế giới đang đối mặt với mức lạm phát chưa từng có. Theo thống kê của Quỹ Tiền tệ Quốc tế IMF, trong 06 tháng đầu năm 2021, chỉ số giá tiêu dùng tại Mỹ là 6,2%, cao nhất trong 30 năm trở lại đây, còn mức lạm phát tại Anh cũng đạt 5,2%, cao nhất trong gần 01 thập kỷ. Tại Việt Nam, chỉ số CPI trong 11 tháng chỉ tăng 1,84% so với cùng kỳ, nhưng áp lực lạm phát năm 2022 vẫn rất lớn do nguy cơ "nhập khẩu lạm phát" và có thể đạt ngưỡng 3,9%.

Theo lý giải của các chuyên gia, việc chính phủ các nước nới lỏng chính sách tài khoá, bơm một lượng tiền lớn ra thị trường để kích thích kinh tế, song song với chi phí sản xuất tăng mạnh đã gây ra áp lực lạm phát toàn cầu. Trong năm vừa qua, Mỹ đã tung ra gói phục hồi kinh tế tương đương 27,9% GDP, con số này ở Nhật Bản là 44,8% GDP, đây là những gói hỗ trợ chưa từng có tiền lệ, chấp nhận trần nợ công, nợ Chính phủ. Giai đoạn 2022 - 2023, khi kế hoạch của Bộ Kế hoạch - đầu tư được thông qua, Việt Nam sẽ có chương trình phục hồi kinh tế quy mô lớn nhất từ trước đến nay, trị giá gần 35 tỷ USD, gấp 3,5 lần gói hỗ trợ của Chính phủ năm 2021 (khoảng 10,45 tỷ USD).



Lạm phát được đánh giá sẽ trở thành từ khóa chủ đạo của nền kinh tế trong năm 2022.

Trước rủi ro tài sản “bốc hơi”, đồng tiền mất giá trị, vàng, chứng khoán và bất động sản là 03 kênh đầu tư truyền thống được khuyến nghị để giúp nhà đầu tư bảo toàn giá trị tài sản. Hiện tại, biên độ chênh lệch giữa giá vàng tại Việt Nam - thế giới ngày càng nới rộng, đặc biệt đã leo lên mức kỷ lục 23% trong tuần giao dịch cuối tháng 11, gây ra những lo ngại về tính bất thường của thị trường vàng trong nước. Trong khi đó, thị trường chứng khoán dù đã có 2 lần lập đỉnh ngay trong tháng qua nhưng vẫn tiềm ẩn hiện tượng bong bóng, đầu cơ.

Có thể nói trong hiện tại cũng như ở các thời điểm tương đồng trong lịch sử, bất động sản vẫn được xem là “bến đỗ an toàn” cho nhà đầu tư. Bởi lẽ, sự tác động gián tiếp đến các yếu tố như giá vật liệu, giá cả hàng hóa, giá thuê nhà sẽ khiến giá nhà có xu hướng đi lên sau các đợt lạm phát. Đây cũng là kịch bản từng ghi nhận vào năm 2008, lạm phát tại Việt Nam chạm mốc 20%, thị trường địa ốc “đóng băng” nhưng chỉ sau đó 1 năm, giá bất động sản đã bật tăng trở lại.

Thực tế từ tháng 10 đến nay, lượng giao dịch tại thị trường thứ cấp đã vào đà tăng mạnh. Theo công bố từ Tổng cục Thuế, nếu trong tháng 08 và 09, thuế thu nhập cá nhân từ chuyển nhượng bất động sản chỉ ở mức 640 tỉ đồng và 685 tỉ đồng, thì sang tháng 10 con số đã tăng hơn gấp đôi, đạt khoảng 1.400 tỉ đồng.

Trong 02 năm qua, dù chịu ảnh hưởng của dịch bệnh, bất động sản tại Việt Nam không hề mất giá mà còn có ghi nhận xu hướng tăng giá ở một số phân khúc, như bất động sản nhà ở đô thị, bất động sản ven đô.

Trên thế giới cũng ghi nhận xu hướng “xuống tiền” đầu tư vào bất động sản như một “kênh trú ẩn” an toàn hậu Covid. Trong 06 tháng đầu năm 2021, thị trường bất động sản thế giới cũng chứng kiến làn sóng tăng giá mạnh nhất trong lịch sử 30 năm qua. Tại những thị trường “chín muồi” và ổn định như New York (Mỹ) hay Thượng Hải (Trung Quốc), giá bất động sản sau 6 tháng đầu năm đã tăng lần lượt 23,4% và 32,4% so với đầu năm trước.

### **Đô thị vệ tinh vùng Thủ đô - “rương giữ tiền” giữa đại dịch**

Theo giới chuyên gia địa ốc, cần cân nhắc kỹ lưỡng về điểm đến đầu tư do đại dịch đã thay đổi khá nhiều thói quen tiêu dùng cũng như thiết lập xu hướng mới cho thị trường.

Từ khi dịch bệnh bùng phát, người Việt ngày càng ưa chuộng không gian mở, giao hoà với thiên nhiên, ưu tiên các tiện nghi gần nơi ở. Đáp ứng những thay đổi về nhu cầu này, dòng sản phẩm đô thị tích hợp, hài hoà với tự nhiên, hội tụ mọi chức năng như dịch vụ, thương mại, nghỉ dưỡng, giải trí, chăm sóc sức khoẻ đang lên ngôi trong thời gian vừa qua. Trong bối cảnh quỹ đất nội đô Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh ngày càng khan hiếm và đắt đỏ, mô hình đô thị nói trên đang phát triển mạnh mẽ ở các đô thị vệ tinh. Xu hướng này nhanh chóng thu hút được sự quan tâm lớn từ các nhà đầu tư, vốn đã không còn “mặn mà” với các thị trường “top” đầu do ngưỡng giá đã bị đẩy lên quá cao.

Có thể thấy lợi thế của các thị trường ven đô đến từ đầu tư quy hoạch công lớn, có cơ sở hạ tầng phát triển mạnh, kết nối hạ tầng giao thông với trung tâm ngày càng hoàn thiện, cơ chế đầu tư ngày càng thông thoáng, chỉ số năng lực cạnh tranh ngày càng nâng cao. Đặc biệt, khu vực Bắc Hà Nội nhờ “đón sóng” công nghiệp, thương mại – dịch vụ phát triển đang thực sự “cất cánh” trên nhiều phân khúc bất động sản.



*Vĩnh Phúc – một trong những điểm sáng trên thị trường bất động sản ven đô.*

Đơn cử như Vĩnh Phúc – tỉnh được xem là đô thị vệ tinh vùng Thủ đô, “chiếc nôi” của bất động sản công nghiệp phía Bắc Hà Nội đang là đích đến hấp dẫn của nhiều nhà đầu tư. Nhiều năm qua, tỉnh đã ưu tiên nguồn lực phát triển hạ tầng giao thông, quy hoạch đô thị, đồng thời cải thiện môi trường đầu tư, tích cực mở cửa kêu gọi FDI, đồng hành cùng doanh nghiệp. Tính đến hết tháng 09/2021, nguồn vốn FDI trên tổng số 428 dự án đang triển khai tại tỉnh ước đạt 7 tỷ USD.

Với nền tảng công nghiệp phát triển từ rất sớm, dự kiến trong giai đoạn 2021 – 2030, tỉnh sẽ đầu tư 23 – 25 khu công nghiệp với tổng quỹ đất 7.000ha, quy tụ hàng trăm ngàn chuyên gia, người lao động trong và ngoài tỉnh đến sinh sống và làm việc.

Đây là những đòn bẩy giúp bất động sản Vĩnh Phúc bứt phá trong thời gian tới, đặc biệt là phân khúc bất động sản đô thị tích hợp hướng đến những cư dân Hà Nội muốn dịch chuyển về ven đô, cùng đối tượng chuyên gia, lao động trong các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh.



TMS Homes Wonder World – Khu đô thị tích hợp tốt nhất 2021 đang lọt vào “mắt xanh” của nhiều nhà đầu tư khi đến với Vĩnh Phúc.

Với mặt bằng giá vẫn còn thấp so với các thị trường lân cận, tiềm năng tăng trưởng của bất động sản Vĩnh Phúc được giới chuyên gia đánh giá rất cao về dài hạn, hứa hẹn là đáp số sinh lời cho bài toán đầu tư hậu Covid-19.

**Lan My**