TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Bất động sản quý II/2023: Thời điểm vàng để "gom hàng"

15:13 27/06/2023

Đó là nhận định của TS Nguyễn Văn Đính về diễn biến thị trường bất động sản trong quý II/2023. Theo vị chuyên gia này, đây là giai đoạn thích hợp, có kinh nghiệm, nắm bắt thông tin thị trường, hoặc tiềm lực tài chính mạnh, dòng tiền nhàn rỗi, sẵn sàng đầu tư 3-5 năm trở lên với kỳ vọng lợi nhuận cao hơn lãi suất ngân hàng có thể “gom hàng".

Thị trường bất động sản rơi vào trầm lắng đã hơn 1 năm nay, thanh khoản và giá bán liên tục giảm mạnh. Theo đó, đây được đánh giá là cơ hội cho những nhà đầu tư có sẵn tiền mặt săn bất động sản giá rẻ.

TS Cấn Văn Lực, chuyên gia kinh tế cho rằng, hiện nay ưu thế trên thị trường đang nghiêng về người mua. Nguyên nhân do giá bất động sản cơ bản đã chững, thậm chí có một số dự án, chủ đầu tư chiết khấu từ 10 - 20%, có dự án lên tới 40%. Bên cạnh đó, lãi suất cho vay vẫn tương đối cao nhưng thời gian gần đây đã giảm dần. Chính phủ và Ngân hàng Nhà nước vẫn đang tích cực chỉ đạo để giảm lãi suất gửi và cho vay.

Vị chuyên gia cho rằng, hiện nay một bộ phận người mua có tiền mặt tích trữ, do đó trong giai đoạn nhiều chủ đầu tư chiết khấu hấp dẫn họ cảm thấy có thể xuống tiền được.

Theo ông Phạm Đức Toản, Tổng giám đốc Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Bất động sản EZ (EZ Property) cho rằng: “Giai đoạn hiện nay tiền mặt làm “vua”, người mua đang nắm ưu thế chủ động. Hơn nữa, thời gian này khách hàng có nhiều sự chọn hơn khi quyết định mua, họ có thể lựa chọn mua hàng sơ cấp từ chủ đầu tư hoặc hàng thứ cấp cắt lỗ của những người mua giai đoạn trước”.

Theo Tổng giám đốc EZ Property, gần đây lượng giao dịch bất động sản sụt giảm rất mạnh. Tuy nhiên, 90% người mua bất động sản lúc này đều không vay ngân hàng hoặc không tiếp cận được vốn ngân hàng. Theo đó, những người mua thời điểm này đều sử dụng tiền mặt có sẵn hoặc vay mượn những người

thân quen.

“Trong bối cảnh lãi suất vẫn tương đối cao, nếu đi vay đầu tư khoảng 2 năm mức lãi suất 12%/năm nhưng giá bất động sản đứng im là người mua đã mất khoảng 24% giá trị vì phải trả lãi. The đó, hiện tại bất động sản phục vụ nhu cầu thực vẫn có giao dịch có nghĩa người dân vẫn đi tìm mua, đặc biệt là nhà ở giá phù hợp, trung bình”, đại diện EZ Property cho hay.

Ông Toản nói thêm, những người mua đầu tư sẽ đánh giá giai đoạn phù hợp, có lợi nhuận ở giai đoạn hiện nay khó. Người mua đầu tư lúc này họ chưa biết giá sẽ đi lên hay tiếp tục giảm trong lúc thị trường vẫn đang giằng co.



Chuyên gia kinh tế Cấn Văn Lực cho rằng, hiện nay ưu thế trên thị trường đang nghiêng về người mua do giá bất động sản cơ bản đã chững, thậm chí có một số dự án, chủ đầu tư chiết khấu từ 10 - 20%, có dự án lên tới 40%. (Ảnh minh họa).

Từ cuối năm 2022, Chính phủ và các cơ quan ban ngành đã có nhiều động thái quyết liệt tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho thị trường bất động sản. Tuy nhiên, các chính sách đều cần có thời gian để thẩm thấu vào thị trường. Do vậy, thị trường bất động sản được dự báo sẽ sớm thoát đáy và đi vào giai đoạn hồi phục.

Theo TS Nguyễn Văn Đính, Phó Chủ tịch Hiệp hội bất động sản Việt Nam (VNREA) - Chủ tịch Hội môi giới bất động sản Việt Nam (VARS), sau 2 năm phát triển như vũ bão, đây là giai đoạn thích hợp, cơ hội “có một không hai” giúp các nhà đầu tư chuyên nghiệp, có kinh nghiệm, nắm bắt thông tin thị trường, hoặc

tiềm lực tài chính mạnh, dòng tiền nhàn rỗi, sẵn sàng đầu tư 3-5 năm trở lên với kỳ vọng lợi nhuận cao hơn lãi suất ngân hàng có thể “gom hàng", do giá bán đã dần ổn định và nhiều lựa chọn, đặc biệt là ở thị trường thứ cấp.

Còn đối với những người dân có nhu cầu ở thực cũng là cơ hội để "an cư", bởi giai đoạn này, doanh nghiệp buộc phải tái cơ cấu, điều chỉnh giá bán ở điểm cân bằng nhằm “sinh tồn". Trong bối cảnh tăng trưởng kinh tế khả quan, bất động sản chắc chắn sẽ tăng giá nhanh hơn so với tốc độ tăng thu nhập của xã hội. Nếu khách hàng tích lũy đủ tiền mặt, muốn mua sản phẩm đã hoàn thành, hoặc sản phẩm nhà ở trong tương lai (có tiến độ xây dựng và tình trạng pháp lý tốt) phù hợp nhu cầu để ở, hay tích lũy tài sản thì không cần quan tâm đến giá của căn nhà đó ở "đáy" hay chưa, ngay khi thấy có sự điều chỉnh, có thể lập tức mua vào.

Hồng Nhung