TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Chuyên gia khuyến nghị chiến lược đầu tư khi thị trường "ngủ đông"

14:10 25/11/2022

Sự trầm lắng của thị trường hiện tại đang phản ánh đúng vòng xoay quỹ đạo sau khoảng thời gian tăng nóng của bất động sản. Mặt khác, lo ngại từ việc tăng lãi suất, hạn chế room tín dụng cho bất động sản cũng là tác nhân tạo sức trầm cho bất động sản. Tuy nhiên, tính thanh khoản giảm, giao dịch ít không phải là dự báo cho việc giá bất động sản sẽ hạ trong thời gian tới.

Nhà đầu tư có nên chờ bắt đáy?

Những nhà đầu tư nhiều năm kinh nghiệm trong lĩnh vực bất động sản cho rằng dù thanh khoản thấp, thị trường trầm lắng nhưng kịch bản hạ giá khó xảy ra trong năm 2023. Có chăng là hiện tượng cắt lỗ xảy ra cục bộ với mức giá giảm từ 10-20% đối với loại hình bất động sản đã tăng nóng suốt thời gian dài. Đặc biệt, thông tin về tăng lương cơ sở, dự báo vốn FDI hay thực hiện đầu tư công là những tín hiệu dự báo giá bất động sản (BĐS) có thể còn tăng.



Ông Trần Minh Hoàng, Phó tổng thư ký Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARS)

Ông Trần Minh Hoàng, Phó Tổng thư ký Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARS) cho rằng: "Các thống kê không chỉ của VARS mà của các đơn vị khác cũng đang chỉ ra dù thanh khoản thấp nhưng giá BĐS chỉ chững lại hoặc tăng chút ít chứ không giảm. Do đó, việc có nên chờ bắt đáy hay không phụ thuộc vào tình hình tài chính của nhà đầu tư (NĐT). Nếu đang có lượng tiền mặt tốt, không phải vay mượn hoặc vay không nhiều, thì đây là cơ hội để so sánh và chọn lựa sản phẩm tốt".

Đồng tình với quan điểm này, Tiến sĩ Phạm Anh Khôi - Kinh tế trưởng kiêm Viện trưởng Viện Nghiên cứu Kinh tế - Tài chính - Bất động sản tại Dat Xanh Services đánh giá mỗi thị trường bất động sản đều có tính địa phương cao, do đó đáy của thị trường này không nhất thiết là đáy của thị trường khác. Đơn cử, tại TP. HCM, những khu vực như quận 2 cũ (nay thuộc TP. Thủ Đức) hay quận Bình Thạnh đến nay không hề có sự giảm giá. Nhưng ở các thị trường tỉnh chưa có hạ tầng hoàn thiện, giá đã giảm 20 - 30%.

"Thực sự nếu một khách hàng hỏi tôi thị trường đã đáy hay chưa, thì tôi khẳng định đây chưa phải lúc người này tham gia thị trường, vì khi hỏi câu này là họ đã muốn đầu cơ, mà giai đoạn này cần đầu tư dài hạn", Tiến sĩ Khôi nói.



> Nhà đầu tư cần xem xét kỹ lưỡng khả năng tài chính cũng như khẩu vị rủi ro khi quyết định “xuống tiền” thời điểm này

Vị chuyên gia này nhận đinh, với những NĐT thực thụ, quyết định xuống tiền giai đoạn này hay không phụ thuộc vào khả năng tài chính và khẩu vị rủi ro của từng người. Một số người sẽ nhìn nhận đây chưa phải thời điểm tốt để tham gia thị trường, do đó họ có thể gửi tiền vào ngân hàng, với mức lãi có nơi đã lên đến 15%/năm. Nhưng cũng có những nhà đầu tư đang có tài chính tốt và chấp nhận được rủi ro hơn.

"Nhìn lại giai đoạn 2009-2012 khi thị trường khủng hoảng nặng nề, lãi suất cho vay khoảng 15-18%/năm trong khi lãi suất tiết kiệm lên đến 26%/năm. Đa số NĐT khi đó không mua bất động sản mà gửi tiền vào ngân hàng. Tuy nhiên, những NĐT vừa bán ra mới đây và hưởng mức lợi nhuận cao nhất lại là những người năm 2009-2012 không bỏ tiền vào ngân hàng mà mua BĐS. Do đó, mỗi NĐT nên có quyết định riêng, không nhất thiết phải theo tâm lý đám đông", ông chia sẻ.

Nên đầu tư vào bất động sản nào nếu tín dụng vẫn tiếp tục khó?

Theo đánh giá của ông Trần Minh Hoàng, năm 2023 sẽ tiếp tục khó khăn do lãi suất chưa giảm. Tuy nhiên, ông nhấn mạnh giá BĐS có giá trị ở thực và cho thuê, đặc biệt những sản phẩm đã hình thành, sẽ không có sự giảm giá. Bởi lẽ, nguồn cung đang rất khan hiếm trong khi nhu cầu vẫn ở mức cao.

Bên cạnh đó, nhiều chuyên gia cho rằng NĐT nên nhắm tới việc đầu tư trung và dài hạn, hạn chế đầu tư lướt sóng, tập trung vào giá trị gia tăng thay vì tốc độ tăng giá. Lịch sử chứng minh, khi thị trường khó khăn, nhiều NĐT thông minh thường có xu hướng tìm những sản phẩm an toàn nhất rồi mới tính đến khả năng sinh lời. Do đó, những sản phẩm có vị trí tốt, đáp ứng đúng nhu cầu, khả năng tạo dòng tiền và thanh khoản tốt hơn... sẽ nhận được sự ưu tiên của người mua. Bởi những BĐS này không chỉ tăng giá theo thời gian mà còn giúp tạo ra dòng tiền cho NĐT.



Các sản phẩm đáp ứng đa dạng nhu cầu đầu tư cũng như an cư là ưu điểm đắt giá của dự án Gem Sky World

Chỉ cách TP. HCM khoảng 25 – 30 phút di chuyển qua cao tốc, dự án khu đô thị thương mại giải trí Gem Sky World đang là một trong những lựa chọn điển hình cho các nhà đầu tư theo xu hướng sở hữu BĐS trên. Tọa lạc tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, khu đô thị Gem Sky World không chỉ khẳng định tiềm năng sinh lời từ vị trí đắc địa, quy hoạch bài bản, pháp lý minh bạch, dự án còn sở hữu hệ thống tiện ích nội khu đa dạng và đồng bộ, chất lượng cao theo chuẩn quốc tế, đáp ứng nhu cầu ngày càng đa dạng của khách hàng. Đồng thời, các tuyến phố thương mại cũng là minh chứng ngày càng rõ nét cho tiềm năng khai thác và gia tăng lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh, cho thuê đa dạng lĩnh vực như thời trang, ẩm thực, nội thất, trang thiết bị gia dụng,...

Mừng kỷ niệm 19 năm thành lập Tập đoàn Đất Xanh – đơn vị phát triển dự án Gem Sky World, khách hàng sẽ được hưởng mức chiết khấu đặc biệt lên đến 19% và được cộng dồn với mức chiết khấu thêm 10% nếu khách hàng lựa chọn phương thức thanh toán nhanh.

Để biết thêm thông tin chi tiết dự án **Gem Sky World**, vui lòng liên hệ hotline: **1900 06 88 48** hoặc truy cập website: ***https://gemskyworld.vn***

Hồng Vân