TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Cơ hội cho nhà đầu tư ít vốn khi bất động sản thấp tầng tăng đến 50% mỗi năm

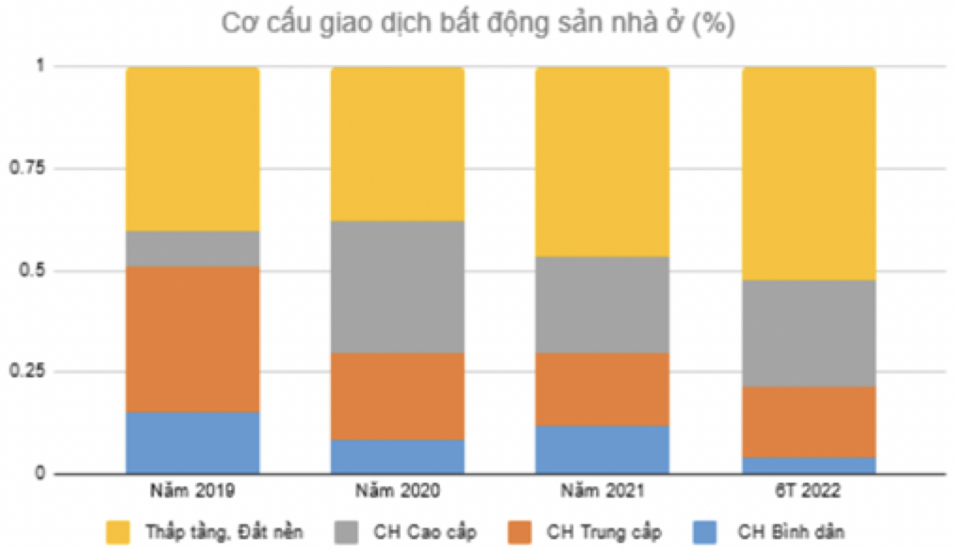
17:21 19/10/2022

Những năm qua thị trường BĐS thấp tầng ghi nhận mức tăng giá khá cao, dao động từ 20-25%/năm. Thậm chí tại một số dự án và khu vực, giá thị trường thứ cấp tăng 40-50%/năm.

Giá trị phân khúc thấp tầng tiếp tục tăng mạnh

Theo ghi nhận của Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam, thời gian gần đây, giá nhà đất tại hầu hết các tỉnh, thành phố như Hà Nội, Thanh Hóa, Hưng Yên, Hải Phòng, Lâm Đồng, Đồng Nai, Đà Nẵng, Phan Thiết... đều thiết lập mặt bằng mới.

Báo cáo 06 tháng đầu năm 2022 của chuyên trang Batdongsan.com.vn cho thấy chỉ số giá nhà đất đã tăng 86% trong vòng 02 năm qua, trong khi giá vàng và chứng khoán chỉ tăng lần lượt 44% và 57%. Đặc biệt, tại Hà Nội, phân khúc nhà thấp tầng chứng kiến bước phát triển lớn về giá trong quý II/2022 khi tăng hơn 2.300 USD/m2 so với cùng kỳ trước đó. Tại TP. HCM, lượng giao dịch BĐS thấp tầng trong quý II/2022 tăng 54% theo quý. Các sản phẩm trên 18 tỷ đồng chiếm ưu thế với 64% lượng giao dịch.



> Là sản phẩm được săn đón, BĐS thấp tầng luôn chiếm tỷ lệ hàng đầu trong cơ cấu giao dịch toàn thị trường..

Nhận định về loại hình sản phẩm này, chuyên gia từ Savills cho biết: “Mặc dù thị trường BĐS có nhiều biến động, tuy nhiên tỷ suất lợi nhuận đối với sản phẩm bất động sản thấp tầng vẫn có mức độ tăng giá khá cao, dao động từ 20 - 25%/năm. Tại một số dự án và khu vực, giá thị trường thứ cấp tăng 40 - 50%/năm”. Cũng theo Savills, lý do của điều này là quỹ đất khan hiếm, nguồn cung hạn chế và nhu cầu sở hữu cao khiến giá trị nhà đất sẽ còn tiếp tục tăng mạnh ở cả sơ cấp lẫn thứ cấp.

Rộng cửa cho nhà đầu tư vốn nhỏ

Tuy được xem là sản phẩm đem về lợi nhuận cao, rủi ro thấp nhưng nếu xét trên phương diện kênh đầu tư thì BĐS thấp tầng không phải dành cho số đông nhà đầu tư.

“Mặc dù đây là dòng sản phẩm có tỷ suất sinh lời khá cao, tuy nhiên lời khuyên cho nhà đầu tư vốn nhỏ là sẽ rủi ro nếu họ vay quá nhiều dẫn đến khó kiểm soát đòn bẩy tài chính”, chuyên gia từ Savills nhận định.

Chị Nguyễn Thị Thu Hiền, tiểu thương tại Chợ An Đông (TP. HCM) chia sẻ: “Gia đình tôi vài lần đầu tư nhưng đều phải vay thêm vốn bên ngoài. Đến khi giá vừa nhích lên là vội bán ngay để đỡ áp lực trả lãi. Thế nên, tuy giá nhà tăng cao nhưng phân lợi thực tế khó về tay những người vốn mỏng”.



BĐS liền thổ là tấm vé lợi nhuận hấp dẫn nhưng không dễ nắm bắt.

Tuy nhiên, hiện kênh tiếp cận cho nhà đầu tư nhỏ lẻ đã băt đầu rộng cửa. Giới đầu tư đang đặc biệt chú ý đến thông tin Công ty Cổ phần Quản lý và Đầu tư Bất động sản VMI (VMI JSC) do ông Phạm Nhật Vượng là cổ đông chính vừa thành lập. VMI JSC hứa hẹn mở ra cánh cửa mới cho các nhà đầu tư nhỏ lẻ với ý tưởng chia giá trị các BĐS liền thổ thành 50 phần và khách hàng có thể tham gia đầu tư từng phần thông qua hợp đồng hợp tác kinh doanh. Nhà đầu tư hợp tác với VMI JSC sẽ được công ty chứng nhận quyền tài sản và được phân chia lợi nhuận phát sinh từ quyền tài sản này tương ứng với tỷ lệ đầu tư.

Mức lợi nhuận này được kì vọng sẽ từ 15%/năm trở lên và VMI JSC đảm bảo an toàn cho nhà đầu tư bằng cách cam kết lợi nhuận tối thiểu 7,5%/năm kể cả trong trường hợp thị trường biến động xấu nhất.

Mô hình hợp tác đầu tư mang lại lợi nhuận trong mọi trường hợp

Trên thế giới, mô hình hợp tác đầu tư tương tự VMI JSC đã gặt hái được nhiều thành công. Trong khi đó đây là mô hình vẫn còn khá mới mẻ tại Việt Nam.

Về tính an toàn khi đầu tư thông qua kênh mới này, theo thông tin từ VMI, trong kế hoạch hiện tại, doanh nghiệp chỉ hướng đến các sản phẩm thấp tầng của Vinhomes. Đây là dòng sản phẩm luôn có tỷ suất lợi nhuận hấp dẫn và đã được chứng thực qua lịch sử thị trường.

Nếu tỷ suất lợi nhuận của BĐS thấp tầng đã khá cao, thì kì vọng với sản phẩm thương hiệu Vinhomes còn tích cực hơn nhờ trợ lực của hệ thống tiện ích đồng bộ, chất lượng quản lý chuyên nghiệp và hưởng lợi từ tầm nhìn quy hoạch giao thông.

Ông Phan Thành Long, Tổng Giám đốc VMI JSC cho biết: “VMI JSC đưa ra mức tăng giá kỳ vọng tối thiểu 15%/năm, nhưng thực tế các sản phẩm thấp tầng Vinhomes gần đây đều đạt mức tăng giá cao hơn nhiều”. Điều này là có cơ sở khi ngay tại Vinhomes Ocean Park 1, các phân khu thấp tầng đã tăng giá trị từ 180 – 285% chỉ sau 4 năm kể từ khi mở bán.

Ngay cả trong trường hợp thị trường diễn biến xấu, với tiềm lực vốn 18.000 tỷ đồng, VMI JSC vẫn có thể đảm bảo chia sẻ lợi nhuận tối thiểu là 7,5%/năm như cam kết. Như vậy nhà đầu tư luôn có lợi nhuận trong mọi trường hợp.

Suất đầu tư “vừa túi” của VMI JSC cũng giúp nhà đầu tư tránh được những nỗi lo về lãi vay và phương thức huy động vốn, so với việc bỏ tiền đầu tư cả căn nhà.

Đáng lưu ý, khác với mô hình của quỹ uỷ thác đầu tư BĐS (REIT), nhà đầu tư của VMI sẽ được toàn quyền chọn căn cụ thể. Mỗi suất đầu tư sẽ được cấp chứng nhận quyền tài sản gắn tên nhà đầu tư và BĐS đó, đồng thời xác định quyền của các nhà đầu tư tương ứng với số vốn đã bỏ ra.

Việc giữ hay bán bất động sản thuộc quyền nhà đầu tư và sẽ chỉ được giao dịch khi nhóm nhà đầu tư nắm giữ trên 50% giá trị BĐS đồng thuận. Như vậy, VMI là cơ hội để những nhà đầu tư ít vốn vẫn có thể tham gia đầu tư vào bất động sản thấp tầng và được bảo đảm quyền tự quyết định với BĐS đó.

Theo nhiều chuyên gia, đây là mô hình sẽ tác động mạnh đến thị trường bởi Việt Nam là nước có cơ cấu dân số trẻ với rất đông nhà đầu tư năng động, được trang bị nhiều kênh thông tin phong phú nhưng lại sở hữu nguồn vốn nhỏ. Trong bối cảnh BĐS thấp tầng còn nhiều dư địa tăng giá, VMI là cánh cửa giúp quyền lựa chọn đầu tư rộng mở hơn cho đông đảo người dân.

Trang Nguyễn