TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

# Cơ hội nào cho bất động sản khi chung cư đang tăng giá?

10:30 25/04/2024

Đây là câu hỏi được nhiều chuyên gia bất động sản và các nhà đầu tư quan tâm. Tiến sỹ Vũ Đình Ánh, nguyên Phó Viện trưởng Viện Nghiên cứu Thị trường giá cả, Bộ Tài chính chia sẻ: "Tôi cho rằng, Cash-home – Phân khúc căn hộ cho thuê đã tồn tại và sẽ phát triển. Tới đây không chỉ là phân khúc bất động sản văn phòng, bất động sản công nghiệp, bất động sản nghỉ dưỡng mà sẽ là phân khúc các căn hộ cho thuê".

Tọa đàm với chủ đề “Bất động sản dòng tiền Cash-Home: Phân khúc căn hộ dẫn dắt thị trường Hà Nội năm 2024” do Báo Xây dựng phối hợp cùng Công ty cổ phần Bất động sản EximRS tổ chức đã diễn ra chiều ngày 24/4/2024.

**Mua chung cư để cho thuê**

Theo các chuyên gia, hiện căn hộ chung cư tại Hà Nội liên tục thiết lập mặt bằng giá mới. Tính đến quý I/2024, giá chung cư mới đã đạt trung bình 59 triệu đồng/m2, tăng 21 quý liên tiếp. Giá bán tại thị trường thứ cấp của chung cư Hà Nội quý I ghi nhận mức tăng theo năm cao nhất từ trước tới nay, tăng 17% so với cùng kỳ năm ngoái và đạt trung bình hơn 36 triệu đồng/m2.




Theo Tiến sỹ Vũ Đình Ánh, chuyên gia tài chính, từ trước đến nay chúng ta thường sử dụng bất động sản chỉ để ở, như vậy sẽ không tạo ra dòng tiền. Hiện nay, kênh đầu tư được nhiều người lựa chọn là cho thuê bất động sản, đặc biệt là cho người nước ngoài thuê với giá cao rồi đi thuê nơi khác để ở.

Thực tế trên thị trường bất động sản, do lãi suất thấp, nhiều người đã rút tiền tiết kiệm để đầu tư vào bất động sản. Có 2 xu hướng đầu tư, một là đầu tư chờ giá lên, có thể trong thời gian ngắn hoặc lâu dài. Xu hướng thứ hai là sở hữu bất động sản với mục đích cho thuê, từ đó tạo ra dòng tiền liên tục. Bên cạnh đó cũng có những nhà đầu tư có mục tiêu đầu tư chờ giá lên nhưng trong thời gian chờ đợi thì vẫn cho thuê để có trang trải cho lãi vay...

Đối với khái niệm bất động sản dòng tiền Cash-Home, đầu tiên phải có người sở hữu, không sử dụng mà khai thác bằng cách cho thuê, tạo ra một nguồn thu nhập. Họ đi thuê và cho thuê lại, không quan tâm sự thanh khoản, mà tạo ra dòng tiền liên tục và dòng tiền càng lớn càng tốt.

Ông Phạm Thanh Hưng, Phó Chủ tịch HĐQT Tập đoàn Cen Group cho biết, một số phân khúc bất động sản đang có sự tăng giá một cách đột biến, đặc biệt là phân khúc chung cư ở Hà Nội. "Khi lãi suất giảm, việc đầu tư, khai thác bất động sản đã tạo ra một dòng tiền dương, từ đó tiền cho thuê bất động sản có thể bù đắp cho tiền lãi đi vay ngân hàng. Thực tế hiện nay, nhiều người sẵn sàng mua chung cư để cho thuê rồi lấy tiền cho thuê đi thuê một căn villas khác cùng khu vực để ở. Điều đó cho thấy bất động sản chung cư đang tạo ra một dòng tiền rất tốt", ông Hưng chia sẻ.

"Hiện nay, thị trường không có nhiều sản phẩm thay thế được căn hộ chung cư. Có những sản phẩm có dòng tiền, có giá trị nhưng lại bế tắc thanh khoản, hay có những sản phẩm có đầy đủ pháp lý nhưng không có giá trị dòng tiền", ông Hưng cho hay.

**Cash-Home sẽ là kênh đầu tư mới?**

Ông Lê Văn Dũng, Chủ tịch HĐQT Công ty cổ phần Tập đoàn Phát triển Nhà và Đô thị Thăng Long Việt Nam chia sẻ, dòng Cash-Home nếu được phát triển không chỉ ở thành phố lớn mà các khu vực khác cũng là sản phẩm rất đáng quan tâm. Bởi đối với loại hình này, nhà đầu tư khi cho thuê thì có thể có dòng tiền ổn định hằng tháng để phục vụ hoạt động kinh doanh khác của mình trong khi chờ đợi bất động sản tăng giá.

Ông Trương Công Hoài Nhơn - Giám đốc điều hành Công ty TNHH Quản lý Tài sản Taisei Việt Nam cho biết, thị trường quản lý vận hành nhà chung cư hiện nay ở Việt Nam đang rất sôi động, bên cạnh đó có nhiều sản phẩm như Cash-Home. Hiện nay, tâm lý nhà đầu tư là khi có tiền sẽ đầu tư mua nhà, khi có nhà sẽ lại mua thêm nhà để đầu tư nhằm gia tăng giá trị tài sản của mình.

Bà Trần Thị Cẩm Tú, Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần Bất động sản EximRS cho biết, trong bất kỳ giai đoạn nào thì việc trú ẩn dòng tiền trong bất động sản là một cách để khách hàng và nhà đầu tư tối ưu hóa giá trị tài sản. Dòng Cash-Home phát triển không chỉ ở Hà Nội mà các thành phố khác sẽ là một dòng sản phẩm nhà đầu tư đáng quan tâm.



Đứng từ góc độ doanh nghiệp bất động sản, bà Tú cho biết để tạo ra dòng Cash-Home cần phải có các yếu tố như pháp lý, vị trí của dự án và khi đưa ra dòng Cash-Home phải nghiên cứu ai sẽ là người thuê và liệu khách hàng có mong muốn cho thuê hay không.

"Tại các thành phố lớn, bất động sản có vị trí thuận lợi thì tỷ lệ lấp đầy rất cao. Đặc biệt, các bạn trẻ luôn quan tâm đến vị trí chỗ ở phải gần trung tâm, đi lại thuận tiện. Theo khảo sát, khi chúng tôi đưa ra bảng đánh giá khách hàng thì hơn 60% khách hàng có nhu cầu cho thuê sau khi nhận bàn giao nhà. Vì vậy, tôi nghĩ Cash-Home sẽ là kênh đầu tư rất là tốt", bà Tú cho hay.

Tiến sỹ Vũ Đình Ánh chia sẻ: "Tôi cho rằng,

Cash-home đã tồn tại và sẽ phát triển, tới đây không chỉ là phân khúc bất động sản văn phòng, bất động sản công nghiệp, bất động sản nghỉ dưỡng mà sẽ là phân khúc các căn hộ cho thuê".

Thời gian qua, có 8.000 căn hộ được mở bán trong cả nước, riêng tại Hà Nội đã có 3.000 căn được giao bán. Chỉ số căn hộ tại thị trường Hà Nội tăng mạnh khoảng 48% so với quý I/2019, tại thành phố Hồ Chí Minh tăng 21% so với năm 2019. Đây thực sự là sự khởi sắc, tăng trưởng của thị trường bất động sản.

Tiến sỹ Nguyễn Văn Đính, Phó Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, Chủ tịch Hội Môi giới bất động sản Việt Nam cho biết, cuối quý I/2024, thị trường bất động sản có đấu hiệu khởi sắc hơn, các sản phẩm có giá 3 tỷ đồng trở xuống được nhiều người săn đón. Sản phẩm được người dân quan tâm nhiều nhất là căn hộ và đất nền.

**Thu Trang**