TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Để không phải bỏ tiền to mua bất động sản có giá của tương lai

11:17 14/09/2024

Theo các chuyên gia, trong bối cảnh bất động sản đang thời lên giá, việc đầu tư sẽ càng gặp nhiều khó khăn. Nhà đầu tư sẽ phải cân nhắc nhiều yếu tố nếu không muốn phải trả một số tiền lớn để mua các bất động sản có giá của tương lai.



Đầu tư bất động sản thời lên giá là việc không hề dễ dàng.

Tại Chương trình Đối thoại "Đầu tư bất động sản thời giá lên" diễn ra mới đây, ông Lê Đình Chung, Tổng giám đốc SGO Homes cho biết, điểm nổi bật của thị trường bất động sản thời gian vừa qua là hiện tượng giá chung cư tăng phi mã và các phiên đấu giá đất với mức giá trúng cao gấp 8-18 lần giá khởi điểm ven Hà Nội.

Trong đó, tại các phiên đấu giá đất, do nguồn cung ít, giá khởi điểm lại được đưa ra ở mức thấp, nên nhiều nhà đầu tư có thêm hy vọng về cơ hội sở hữu. Chưa kể, số tiền đặt cọc cũng ở mức thấp. Đây chính là kẽ hở giúp một số nhà đầu tư có thể "lướt sóng".

“Họ có thể tận dụng điểm này, chấp nhận đặt cọc khoảng 100 triệu, sau đó tìm cách bán chênh 200 - 500 triệu và sẵn sàng bỏ cọc. Điều này gây ra hệ lụy rất lớn", ông Chung cho biết.

Theo ông Chung, sau những phiên đấu giá đất đó, nhiều thị trường khác gần như bị đẩy lên một cao trào mới, ảnh hưởng tới mặt bằng giá chung và không giảm xuống nữa. Từ đây, khả năng chi trả để mua nhà của người dân ngày càng trở nên khó khăn hơn.

Việc xây dựng bảng giá đất sát giá thị trường cũng bị ảnh hưởng theo, dẫn đến chi phí đầu vào của các chủ đầu tư trong tương lai sẽ ở mức rất cao và không thể hạ được.

Ông Phan Lê Thành Long, Đồng sáng lập Cộng đồng Cố vấn tài chính Việt Nam (VWA) cho rằng đầu tư bất động sản thời điểm này là việc không hề dễ dàng, nhất là trong thời giá lên. Lý do bởi bất động sản là lớp tài sản có mức độ nhạy cảm về rủi ro lớn nhất.

Ông Long dẫn chứng, nếu mua bất động sản ở vùng ven Hà Nội hay TP. HCM vào giai đoạn 2010 - 2011, thì đến hiện tại giá cũng không tăng bao nhiêu. Đây là thời điểm lạm phát rất cao và đã đẩy giá bất động sản tăng lên (gần giống với hiện tại).

Ngay sau đó, thị trường rơi vào tình trạng đóng băng và kéo giá bất động sản tụt xuống rất sâu. Những người mua vào giai đoạn đó có lẽ đã phải nằm chờ cho tới tận bây giờ mới có lãi, chưa kể cả khoảng thời gian dài hơn 10 năm như vậy thì chi phí vốn cũng bị ăn mòn. Trong khi đó, nếu mua vào khoảng năm 2014 - 2015 thì nay có thể giá đã tăng gấp 3 - 4 lần.

Sang đến giai đoạn từ năm 2021 đến đầu năm 2022, những nhà đầu tư lựa chọn không đúng phân khúc, vị trí và địa bàn thì có lẽ đến giờ vẫn chưa thể về bờ. Nhất là đối với những bất động sản ở các tỉnh, vùng ven, dù hiện tại giá có phục hồi như mốc cũ thì cũng không dễ bán được.

"Điều này cho thấy, giá bất động sản có sự lên xuống và nhạy cảm với các biến số, nhất là biến số kinh tế", ông Long nói.

Theo đại diện VWA, muốn đầu tư được trong thời giá lên của bất động sản thì cần tìm đúng ngách, đúng chỗ để rót vốn. Tuy nhiên, cả hai điều này đều không dễ thực hiện. Khi giá càng cao, việc đầu tư bất động sản ngày càng trở nên khó khăn.

CEO AFA Group khuyến nghị người mua nên căn cứ vào 4 yếu tố sau đây trước khi muốn xuống tiền đầu tư.

Yếu tố thứ nhất là thời điểm mua. Nhiều người thường dựa vào tình hình kinh tế vĩ mô và biến động lãi suất để chọn lúc mua bất động sản. Hiện ngân hàng có lãi suất tiết kiệm khá thấp, chỉ khoảng 5 - 5,5%/năm. Tuy nhiên, lượng tiền gửi trong nhà băng vẫn cao, do nhiều người vẫn lưỡng lự không biết nên mua bất động sản ở khu vực nào.

Tiếp đến, nhà đầu tư nên cân nhắc khu vực nào có mức giá đủ tốt và sở hữu khả năng phát triển về hạ tầng, tiện ích sống, dư địa để phát triển dự án.

Sau khi chọn được địa điểm, nhà đầu tư cần cân nhắc yếu tố thứ ba là về phân khúc, chẳng hạn đầu tư vào chung cư, nhà phố hay đất nền...

Cuối cùng, trước khi quyết định "xuống tiền", người mua cần hiểu rõ về chủ đầu tư. Nhất là khi 3 bộ luật bất động sản có hiệu lực từ ngày 1/8/2024, những doanh nghiệp có tính thận trọng cao, khả năng huy động vốn tốt và phát triển dự án phù hợp là các đơn vị có thể đưa hàng ra thị trường một cách bền vững và an toàn về pháp lý.

"Như vậy, nếu chọn đúng thời điểm, địa bàn, phân khúc và chủ đầu tư, mức lợi nhuận sẽ được đảm bảo. Nếu không, nhà đầu tư có thể sẽ phải trả một số tiền lớn để mua các bất động sản có giá của tương lai. Khi đó, họ sẽ phải chờ 3 - 5 năm sau mới có thể bắt đầu ghi nhận lãi", ông Long nhận định.

Bộ Xây dựng mới đây đã ban hành Công văn số 5155/BXD-QLN gửi UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương về việc tăng cường công tác quản lý, kiểm soát tình hình biến động giá bất động sản.

Công văn của Bộ Xây dựng cho biết, trong thời gian vừa qua, nhiều địa phương trên cả nước đã chủ động triển khai thực hiện các quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, đầu tư, đất đai, nhà ở... và đã đạt được một số kết quả nhất định; thị trường bất động sản đã có những đóng góp đáng kể vào sự phát triển kinh tế - xã hội và bảo đảm an sinh xã hội của các địa phương.

Trong quý II/2024, nguồn cung nhà ở thương mại tăng nhẹ so với quý trước; lượng giao dịch thuộc loại hình căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong quý II có xu hướng giảm so với quý I/2024 trong khi lượng giao dịch đất nền có xu hướng tăng; giá giao dịch bất động sản có xu hướng tăng hơn so với quý trước.

Tuy nhiên, sự phát triển của thị trường bất động sản chưa thực sự bền vững, còn tiềm ẩn yếu tố rủi ro. Tình trạng các tổ chức, cá nhân và doanh nghiệp vi phạm quy định pháp luật còn xảy ra tại một số địa phương như: Một số nhà đầu tư, người môi giới bất động sản tung tin đồn thổi, mua đi bán lại bất động sản, gây nhiễu loạn thông tin nhằm đẩy giá bất động sản lên cao để lợi dụng trục lợi; đặc biệt tại Hà Nội xảy ra tình trạng giá căn hộ chung cư tại một số dự án và nhà ở riêng lẻ tại một số khu vực như; Tây Hồ, Hai Bà Trưng, Ba Đình, Hoài Đức… tăng cao bất thường so với tình hình thị trường và nhu cầu của người dân.

Đặc biệt, thời gian gần đây, tại Hà Nội, một số trường hợp đấu giá quyền sử dụng đất có giá trúng đấu giá cao gấp nhiều lần giá khởi điểm đang thu hút sự quan tâm của dư luận xã hội, ảnh hưởng tới tình hình phát triển kinh tế - xã hội và sự phát triển lành mạnh của thị trường bất động sản.

Trước tình hình đó, Bộ Xây dựng chỉ đạo kiểm tra, rà soát hoạt động kinh doanh bất động sản của các doanh nghiệp, chủ đầu tư, sàn giao dịch bất động sản, môi giới bất động sản tại địa phương; kiểm soát việc mua đi, bán lại các bất động sản trao tay nhiều lần, đặc biệt tại các khu vực, dự án, khu chung cư có hiện tượng tăng giá bất thường; thanh tra, kiểm tra, có biện pháp chấn chỉnh các hành vi thổi giá, làm giá, đầu cơ, xử lý các hành vi vi phạm pháp luật về đất đai, pháp luật kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan (nếu có) theo thẩm quyền.

Đồng thời, tổ chức kiểm tra, nắm bắt tình hình, làm rõ nguyên nhân gây ra biến động giá của từng loại hình bất động sản như: Chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất ở trên địa bàn trong giai đoạn vừa qua; chủ động đề xuất các biện pháp điều tiết đảm bảo thị trường phát triển ổn định, lành mạnh, bền vững.

An Nguyên