TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Dòng tiền dự kiến “rẽ hướng” sáng ba phân khúc này

07:28 23/07/2024

Hiện tại, căn hộ chung cư vẫn là phân khúc chủ đạo. Tuy nhiên, trên cơ sở cân nhắc kỹ những yếu tố vĩ mô, VARS cho rằng, dòng tiền sẽ dần “rẽ" hướng sang các loại hình khác.

Các loại hình này phải đảm bảo 3 yếu tố. Thứ nhất là vị trí - yếu tố quan trọng nhất trong đầu tư bất động sản. Vì đây là yếu tố quyết định giá trị và tiềm năng tăng giá của bất động sản.

Đó là các sản phẩm gần trung tâm, tại các địa phương có tăng trưởng kinh tế tốt, phát triển gắn liền với các ngành công nghiệp, thương mại, dịch vụ; đã có hạ tầng giao thông thuận lợi, gần các tiện ích như trường học, bệnh viện, trung tâm thương mại, và khu vui chơi giải trí.



Đại đô thị của các chủ đầu tư uy tín là một trong 3 loại hình dự kiến sẽ thu hút dòng tiền sau chung cư.

Thứ hai là tiềm năng phát triển. Các bất động sản ở khu vực có chủ trương phát triển và quy hoạch hiệu quả, có chính sách thu hút đầu tư hấp dẫn, đẩy mạnh

đầu tư vào hệ thống hạ tầng giao thông đô thị sẽ có tiềm năng tăng giá rõ ràng. Nhưng cũng cần tìm hiểu kỹ về kế hoạch phát triển của khu vực đó trong tương lai.

Thứ ba là các sản phẩm có pháp lý sạch, đã có sổ đỏ/sổ hồng hoặc các giấy tờ chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp. Hoặc được phát triển bởi các chủ đầu tư uy tín, có hệ thống hạ tầng, tiện ích đồng bộ, hiện đại hay các sản phẩm có hệ sinh thái dịch vụ cao cấp, có mục tiêu hướng tới cộng đồng dân cư tinh hoa.

VARS cho rằng, thị trường bất động sản chắc chắn sẽ cần thời gian để “thẩm thấu" hoàn toàn nội dung của các bộ luật. Các dự án bất động sản cần thời gian để tháo gỡ các vướng mắc bởi việc các bộ luật có hiệu lực thực thi sớm chỉ góp phần đẩy nhanh chứ không gỡ được ngay vướng mắc cho các dự án bất động sản. Đồng thời, các dự án cũng cần hoàn thiện thủ tục, khởi động, triển khai trở lại trước khi đưa nguồn cung mới vào thị trường.

Do đó, ngoài phân khúc căn hộ, trong ngắn hạn, dòng tiền sẽ dần "rẽ" đến các sản phẩm "sẵn sàng" giao dịch và sở hữu các yếu tố nói trên.

Đầu tiên, có thể kể đến là các sản phẩm thấp tầng của các chủ đầu tư uy tín, đã đủ điều kiện bán hàng hoặc đã bàn giao, có sổ trên thị trường thứ cấp. Các đại đô thị được phát triển bởi chủ đầu tư uy tín sẽ tiếp tục là tâm điểm giao dịch.

Tiếp theo, không thể không kể đến loại hình đất nền - “kênh đầu tư vua" với lợi nhuận hấp dẫn. Các lô đất đã tách thửa, ở các khu vực phát triển gắn liền với công nghiệp, thương mại dịch vụ, có hạ tầng hoàn thiện, mặt bằng giá chưa quá cao sẽ tiếp tục được các nhà đầu tư “săn đón”.

Hấp dẫn nhất phải kể đến loại hình đất đấu giá, tại các khu đô thị, khu dân cư bởi đây là loại hình đất sạch, không dính đến tranh chấp, kiện tụng, không bị lấn chiếm và không có cho thuê, đặc biệt là có sổ đỏ, hạ tầng sẵn. Nhà đầu tư có thể dễ dàng xây nhà tại các mảnh đất này để cho thuê, thu về dòng tiền hàng tháng.

Thực tế thời gian gần đây, việc tổ chức đấu giá đất nền tại các khu đô thị, khu dân cư mới đã được các địa phương triển khai nhiều hơn so với cùng kỳ. Hoạt động đấu giá đất tại một số địa phương diễn ra sôi động với số lượng hồ sơ tăng vọt, với mức đấu giá thành công cao hơn từ 20% cho tới 10 lần so với giá khởi điểm.

Theo VARS, thời gian tới, chắc chắn dòng tiền sẽ tiếp tục “đổ” về loại hình đất đấu giá khi các địa phương tổ chức nhiều phiên đấu giá để đẩy mạnh nguồn thu ngân sách.

VARS cho rằng, việc lựa chọn “đúng", không những giúp nhà đầu tư “giữ” tài sản, tạo ra lợi nhuận, tạo giá trị gia tăng cho xã hội mà còn giúp thị trường bất động sản phát triển lành mạnh hơn, hiệu quả hơn về lâu dài, thay vì các cơn sốt đất, nhiễu loạn giá.

Thuỳ An