

MỘT SỐ ĐÁNH GIÁ VỀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TÂY NAM BỘ NĂM 2021

1. Về nhà ở:

- + Nguồn cung: Có 1 một số dự án mới (căn hộ chung cư, nhà ở xã hội) được giới thiệu ra thị trường Cần Thơ, Hậu Giang, giao dịch sôi nổi, thu hút sự quan tâm của khách hàng, nhà đầu tư, đặc biệt là các sản phẩm mức giá từ vài trăm triệu – trên 1 tỷ.
- + Nguồn cung trong quý IV không có nhiều biến động so với các quý trước với khoảng gần 3.000 sản phẩm, giao dịch đạt gần 1.000 sản phẩm (chủ yếu là các sản phẩm còn tồn từ các quý trước). Nguồn cung cho cả năm 2021 khoảng 10.000 sản phẩm; giao dịch đạt khoảng gần 4.000 sản phẩm, tỷ lệ hấp thụ khoảng 40%.
- + Giá bán các sản phẩm không giảm trong quý 4, một số dự án có dấu hiệu tăng giá 5-10% trong tháng 12 và đầu quý I năm 2022, nhất là những dự án đất nền có thanh khoản tốt, giá tầm 1 tỷ (mức giá rẻ và không còn nhiều sản phẩm) và các dự án trung tâm đô thị quy hoạch hiện đại, các công trình tiện ích xây dựng đúng tiến độ (giúp nhà đầu tư sinh lời theo tiến độ, hạ tầng dự án).
 - Giá căn hộ trung bình 18 triệu/m²; cao cấp khoảng 31 triệu/m²
 - Đất nền tỉnh lân cận, vùng ven: 9 triệu/m²; đất nền khu vực cửa ngõ các đô thị loại II từ 12-25 triệu đồng/m²; khu vực cửa ngõ đô thị loại I từ 28-32 triệu đồng/m²; dự án trung tâm TP Cần Thơ khoảng 42 triệu đồng/m².
 - Nhà liền kề: 18 triệu đồng/m²; sản phẩm cao cấp 50 triệu đồng/m².
- + Dự báo: Thị trường bất động sản nhà ở năm 2022 tại khu vực theo các anh chị sẽ diễn biến thế nào. Tăng hay giảm, có đóng băng hay sốt đất không?
 - Thị trường bất động sản Tây Nam bộ năm 2022 sẽ không xảy ra sốt đất hay đóng băng, mức giá dự kiến sẽ tăng bình quân trên 10% so với năm 2021.
 - Các phân khúc giá thấp từ 1-2 tỷ đồng vẫn sẽ hấp dẫn nhà đầu tư. Ngược lại các dự án phân khúc cao cấp hấp thụ chậm hơn, nhưng tiến độ xây dựng và chất lượng công trình tại các dự án quy mô lớn sẽ đáp ứng nhu cầu người mua ở, và các nhà đầu tư nếu CĐT tiếp tục ban hành các chính sách ưu đãi, hỗ trợ thanh toán trả chậm.
 - Thị trường Tây Nam bộ sẽ xuất hiện dòng sản phẩm chung cư cao cấp, đặc biệt tại các thành phố có tỉ lệ đô thị hóa cao như Cần Thơ, Long Xuyên.

2. Về nghỉ dưỡng:

Bất động sản nghỉ dưỡng tại Phú Quốc sẽ sôi nổi trở lại cùng với tiến độ kiểm soát dịch bệnh và mở cửa đón khách du lịch quốc tế.

3. Về bất động sản công nghiệp:

- + Tại khu vực, nguồn cung bất động sản khá dồi dào. Toàn vùng hiện có 65 KCN được quy hoạch với diện tích 26.511ha, trong đó có 55 khu đang hoạt động với diện tích hơn 16.594 ha.
- + Giá cho thuê Quý IV không có biến động so với các quý trước.
- + Tiềm năng bất động sản công nghiệp năm 2022 tại khu vực sẽ có chiều hướng lan rộng sang các tỉnh còn nhiều quỹ đất và thu hút đầu tư mạnh mẽ như Hậu Giang, Đồng Tháp, Bến Tre, Vĩnh Long. Theo đó nhu cầu cho thuê đất/nhà xưởng cũng sẽ tăng, nhờ các yếu tố cơ sở hạ tầng ngày càng hoàn thiện (thông xe cao tốc Trung Lương – Mỹ Thuận; khởi công cao tốc Mỹ Thuận – Cần Thơ) và các dự án thu hút FDI trong lĩnh vực chế biến chế tạo, sản xuất điện, bất động sản, du lịch nghỉ dưỡng...

4. Một số nhận định khác:

- + Hiện tượng nổi bật của thị trường bất động sản khu vực trong năm 2021 đó là sự giữ vững vị trí “ngôi vương” ở dòng sản phẩm đất nền gần các khu công nghiệp. Ngoài ra là các sản phẩm căn hộ chung cư.
- + Thị trường đang đối mặt với một số khó khăn: Sự chững lại ở một số phân khúc cao cấp do khó thu hút khách hàng các tỉnh xa về đầu tư (trở ngại do dịch bệnh Covid-19). Các tỉnh thành khu vực vẫn chưa tiêm phủ vaccine mũi 2 cho toàn bộ người dân, ảnh hưởng đến tỷ lệ giao dịch, đặc biệt các sản phẩm giá cao.
- + Tuy nhiên thuận lợi của thị trường so với các khu vực khác là tính ổn định, bền vững, không xảy ra sốt đất như Hà Nội, TPHCM. Các dự án hạ tầng giao thông liên vùng được triển khai giai đoạn 2022-2025 và các dự án FDI thu hút thành công thời gian qua sẽ tạo lực đẩy cho thị trường phát triển trong năm 2022 và các năm tiếp theo.
- + Nguồn nhân lực hoạt động trong lĩnh vực bất động sản tại khu vực đông đảo, ngày càng chuyên nghiệp hơn. Trong thời gian tới, một số đơn vị bất động sản đặt mục tiêu sẽ tổ chức đào tạo và cấp chứng chỉ nghề môi giới BĐS để tạo điều kiện tốt hơn cho anh em môi giới làm việc, nâng cao uy tín và sự chuyên nghiệp cho cộng đồng môi giới bất động sản khu vực Tây Nam bộ.
- + Hoạt động mua bán đất thổ cư tại khu vực diễn ra khá sôi động đặc biệt nhà đất lẻ tại trung tâm TP Cần Thơ và khu vực Hậu Giang (giáp ranh Cần Thơ); Long Xuyên, Long An, một số tỉnh thu hút đầu tư như Bến Tre, Sóc Trăng, Bạc Liêu...
- + Hoạt động mua bán đất quanh các khu công nghiệp diễn ra nhộn nhịp, nhất là các dự án hoàn thiện cơ sở hạ tầng và pháp lý, có vị trí giao thông thuận lợi.
- + Lời khuyên dành cho các nhà đầu tư, khách hàng có nhu cầu mua bất động sản tại khu vực trong thời điểm này:

- Nên lựa chọn các dự án được phát triển bởi các chủ đầu tư có uy tín và tìm đến các đơn vị môi giới chuyên nghiệp để tránh rủi ro tài sản.
- Lựa chọn sản phẩm phù hợp khả năng tài chính, không nên sử dụng tỷ lệ đòn bẩy tài chính quá lớn, nên hướng tầm nhìn đầu tư trung hạn, dài hạn, tránh tình trạng đầu cơ, lướt sóng.
- Cần nắm bắt thông tin kịp thời về tình hình kinh tế, chính trị xã hội; triển vọng đầu tư tại các tỉnh thành để đón cơ hội đầu tư tại các thị trường tiềm năng.

*Ông Dương Quốc Thủy – Phó Chủ tịch Hội môi giới
BĐS Việt Nam, Phó chủ tịch Hiệp hội BĐS Cần Thơ*



