

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN LÂM ĐỒNG

Nhận định, đánh giá về tình hình thị trường bất động sản tại Lâm Đồng

Thị trường BĐS Lâm Đồng từ quý 3 đến cuối năm 2021 trong bối cảnh dịch bệnh đợt 4 bùng phát, nền kinh tế gặp khó khăn chung nên thu nhập của người dân cũng giảm, nguyên vật liệu như thép, xi măng tăng giá nên hoạt động xây dựng nói chung phải giảm khối lượng thi công, giảm tiến độ đầu tư xây dựng theo kế hoạch và nguồn vốn đầu tư vào BĐS cũng giảm sút so với các năm trước, tuy nhiên thị trường tại Lâm Đồng lượng giao dịch BĐS vẫn diễn ra tuy không bằng các năm trước nhưng do các nhà đầu tư cuối năm muốn thu hồi vốn về nên giá cũng giảm nhẹ điều này cũng giúp các chủ đầu tư nắm bắt cơ hội đầu tư vào thời điểm này nên các văn phòng công chứng vẫn luôn hoạt động kể từ khi có chính sách mở cửa của Tỉnh, Cụ thể:

1. Về nhà ở

Nhưng sức mua cũng như sự quan tâm của khách hàng ngày càng tăng ở cuối năm do cơ chế mở cửa cho khách ngoài tỉnh đến. Lượng khách hàng tăng hơn so với quý III, Tuy không bằng các năm trước nhưng đây vẫn là dấu hiệu tích cực cho thị trường Lâm Đồng trong thời điểm đại dịch. Điểm sáng là tuy lượng giao dịch chưa mạnh mẽ như thời điểm trước dịch nhưng lại có những giao dịch ở phân khúc từ 4-20 tỷ rất sôi động, các khách sạn, villa, biệt thự giá trị cao được giao dịch nhiều trong quý IV.

Với các dấu hiệu tích cực cuối năm 2021 thì hoàn toàn có thể tin tưởng một thị trường phát triển mạnh vào năm 2022 nếu biến số covid không quá lớn. Các khu vực trọng điểm như Đà Lạt hay Bảo Lộc giá nhà vẫn sẽ tiếp tục tăng, và vẫn

là nơi thu hút lượng khách hàng đông đảo. Sẽ không có tình trạng sốt đất nhưng sẽ có sự cạnh tranh mạnh mẽ giữa người mua vì sức mua đang tăng mạnh.

2. Về BĐS nghỉ dưỡng

Hiện tại nguồn cung nằm nhiều ở các dự án nhưng đang còn trong quá trình xây dựng. Sức mua ở phân khúc này có nhưng chưa quá mạnh. Vì các dự án nghỉ dưỡng chưa hoàn thiện, nhiều dự án còn vướng rắc rối về pháp lý nên khách hàng còn đang dè chừng và thận trọng.

Với việc rà soát và kiểm tra sai phạm ở các dự án vi phạm cùng với việc các dự án lớn của các nhà đầu tư uy tín được khởi động thì hứa hẹn một năm 2022 đầy cơ hội cho những khách hàng lựa chọn phân khúc BĐS nghỉ dưỡng tại Lâm Đồng.

3. Về BĐS cho thuê

Tình hình dịch bệnh khiến nguồn cung phân khúc này khá nhiều, gồm có căn hộ cho thuê, khách sạn và homestay cho thuê, nhà mặt tiền cho thuê làm văn phòng hoặc kinh doanh buôn bán. Và để thu hút khách thuê thời điểm này thì giá thuê giảm từ 20% đến 30%.

Với cơ chế mở cửa của tỉnh thì năm 2022 hứa hẹn một năm sôi động của thị trường cho thuê, đa dạng về loại hình thuê và cả phương thức thuê.

4. Giá trung bình

- Đối với thị trường đất nền (nghỉ dưỡng) tại các huyện lân cận như Lạc Dương, Đơn Dương, Đức Trọng, Lâm Hà (những huyện có thông tin quy hoạch sáp nhập vào TP Đà Lạt mở rộng) đang thật sự thu hút các nhà đầu tư. Giá đất tại các khu vực vùng ven TP này dao động tầm 300 ngàn – 6tr/m² dành cho đất không thổ cư, có sổ hồng, đường bê tông, xe hơi. Còn đất thổ cư có giá dao động từ 5 - 15tr/m² là cơ hội cho khách hàng đầu tư với số vốn ít chỉ tầm khoảng 400 triệu đến dưới 2 tỷ đồng/lô/100m².

Đặc biệt là xã Đa Ròn gần khu vực có thông tin của dự án Tập đoàn Novaland thì giá khu vực đã tăng lên rõ rệt do có rất nhiều nhà đầu tư từ Tỉnh khác đến đầu tư. Giá trung bình cho một mét ngang của lô đất có chiều dài từ 30-100m dao động từ 200-450 triệu/mét ngang tùy vào chiều dài và vị trí của khu đất.

- Tại địa bàn Tp Đà Lạt đối với các nhà đất các trục đường bọc quanh trung tâm thành phố Đà Lạt giá có xu hướng giảm nhẹ, giá tại thời điểm này được rao bán từ 90-280 triệu/m²(ví dụ như: Đường Trần Phú, Phan Đình Phùng, Hai Bà Trưng), thậm chí một số sản phẩm đẹp, vị trí đắc địa ngay khu trung tâm thành phố Đà Lạt có giá từ 300-450 triệu/m²(Nguyễn Chí Thanh, Phan Bội Châu, Nam Kỳ Khởi nghĩa, Bùi Thị Xuân...). Đối với các tuyến đường trong vòng bán kính 5km thì giá dao động từ 50-150 triệu/m². Đối với bán kính từ 5-10 km thì giá dao động từ 30-100 triệu/m². Vị trí hẻm ô tô giá sẽ bằng 50%-60% giá mặt tiền đường. Đối với đất nông nghiệp vùng ven, không chuyên đổi xây dựng được, bán kính cách TP từ 10-20km giá giao động từ 300 ngàn /m² đến 5 triệu/m² tùy vị trí, diện tích, view và pháp lý.
- Thị trường tại thành phố Bảo Lộc và Lâm Hà cũng đang nóng hơn bao giờ hết, đặc biệt là Bảo Lộc nơi đang có sức hút các nhà đầu tư bậc nhất trong khu vực Lâm Đồng nói riêng và Nam Tây Nguyên nói chung. Điều đó cũng khiến cho Bảo Lộc luôn xuất hiện đầu tiên trên những mặt báo, những bản tin, những bài đánh giá cũng như phân tích về thị trường bất động sản tại Lâm Đồng. Đồng thời kéo theo đó là tình trạng phân lô bán nền, san lấp đồi chè làm dự án nghỉ dưỡng chưa được cấp phép, các cơ quan ban ngành có liên quan đang vào cuộc điều tra để làm rõ các sai phạm của các cá nhân, cũng như tổ chức vi phạm.

5. Đánh giá chung

Đại dịch covid-19 đã ảnh hưởng cực kỳ sâu sắc đến thị trường bất động sản tại Lâm Đồng. Đại dịch đã làm thay đổi khẩu vị của người mua nhà, khiến

hành vi của con người có nhiều thay đổi để thích nghi, từ thói quen di chuyển đến cách đi du lịch. Xu hướng bỏ phố về vườn vốn phổ biến trong những năm gần đây được dự đoán sẽ bùng nổ mạnh hơn hậu Covid-19 và Lâm Đồng là tỉnh đi đầu cho loại hình này. Nhiều ông lớn BĐS đổ về Lâm Đồng để đón đầu xu hướng phát triển BĐS sinh thái. Hàng loạt thương hiệu như Novaland, Hưng Thịnh, T&T Group, Him Lam, Ecopark, Văn Phú – Invest, Happy House Việt Nhật... đều dành quỹ đất tại đây để triển khai dự án du lịch, nghỉ dưỡng quy mô. Kéo theo đó là vô số nhà đầu tư vừa và nhỏ khác, kích cầu cho một thị trường hứa hẹn sẽ phát triển trong thời gian tới. Nhưng bên cạnh những thuận lợi thì cũng phát sinh rất nhiều mặt tiêu cực. Sự phát triển mạnh mẽ của thị trường đã khiến cho rất nhiều “dự án ma” mọc lên, các chủ đầu tư đua nhau phá rừng phá rẫy, san lấp đồi chẻ phân lô tách thửa. Làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến môi trường, gây nhiều bức xúc trong dư luận. Bên cạnh đó có dấu hiệu vi phạm pháp luật trong việc quản lý đất đai, hàng loạt cán bộ bị kiểm điểm và đình chỉ công tác, hàng loạt công ty bị điều tra. Và sự bùng nổ thị trường đã khiến tâm lý người dân cũng bị ảnh hưởng rất nhiều, việc mua bán diễn ra ào ạt mà các rủi ro bị phớt lờ.

Nhiều chủ đất bị lừa đảo chiếm đoạt tài sản, nhiều khách hàng tiền mất tật mang.

Tất cả những thuận lợi và khó khăn đều chứng minh cho một thị trường sôi động, được các chuyên gia đánh giá là điểm sáng trong thị trường bất động sản cả nước bất chấp làn sóng dịch thứ tư. Số lượng giao dịch có xu hướng tăng nhẹ ở quý cuối năm, mặc dù giá có xu hướng giảm nhẹ, nhờ chính sách mở cửa của tỉnh đã giúp một lượng lớn khách đầu tư từ các tỉnh khác tới để giao dịch. Đặc biệt là phân khúc đất nông nghiệp diện tích lớn ở xung quanh Đà Lạt và Bảo Lộc. Bên cạnh đó thì đất thổ cư và nhà ở có sẵn vẫn có một lượng giao dịch, vì không khí trong lành và môi trường thân thiện vẫn luôn

là điểm thu hút cho tất cả những ai đang mong muốn một second home. Ngoài ra khu vực xung quanh các dự án cũng rất sôi động, người dân nắm bắt thông tin nhanh chóng, cũng tiến hành giải phóng mặt bằng, chuyển đổi mục đích sử dụng đất và rao bán cho các nhà đầu tư vừa và nhỏ khác.

Để đáp ứng một thị trường sôi động như vậy thì đội ngũ môi giới bất động sản buộc phải gia tăng cả chất và lượng. Các khóa đào tạo được các công ty tổ chức thường xuyên và cho nhân viên tham gia các khóa học chứng chỉ môi giới BĐS tại các đơn vị uy tín. Từ đó nâng cao kỹ năng nghề nghiệp của từng môi giới cũng như hình ảnh người sale trong lòng khách hàng. Đó là tiền đề cho việc xây dựng một môi trường bất động sản trong sạch và vững mạnh, góp phần thúc đẩy cả một thị trường phát triển đi lên.

Lời khuyên dành cho khách hàng tại một thị trường BĐS nhiều đặc thù riêng và đang hết sức nhộn nhịp như Lâm Đồng:

- Tìm hiểu và kiểm tra tính pháp lý: Nhà đất giao dịch phải có sổ đỏ, các giấy tờ pháp lý đầy đủ. Tìm hiểu về các đặc thù về pháp lý tại Lâm Đồng, rất ít thành phố nào ở nước ta có kiểu quy hoạch “lạ” như TP Đà Lạt. Đó là đất sản xuất nông nghiệp xen lẫn với đất ở đô thị. Chỉ cách nhau vài mét nhưng một bên có thể xây biệt thự, còn bên kia thì không. Các quy hoạch liên tục thay đổi, chồng chéo, thậm chí mâu thuẫn lẫn nhau. Nên việc tìm hiểu về pháp lý là tối quan trọng trước khi tiến hành mua bán.
- Cân đối khả năng tài chính: Dựa vào số tiền đang có, khách hàng hoặc nhà đầu tư cần tìm những nơi giá đất Lâm Đồng phù hợp và có sự lựa chọn hợp lý
- Thanh toán 90%: Khi mua bán nhà đất Lâm Đồng, chỉ nên thanh toán 90% giá trị bất động sản. Sau đó thanh toán nốt 10% còn lại để hạn chế rủi ro.
- Kiểm chứng các thông tin của môi giới nhà đất hoặc chính chủ BĐS: Chưa chắc những thông tin đưa ra đã chính xác, khách quan

về sản phẩm. Không ít môi giới hoặc chủ đất vì muốn bán nhanh mà đưa ra lượng cung cầu thực của thị trường, các thông tin quy hoạch sai lệch,... Thậm chí, họ còn tung ra những hình ảnh chớp vá, cóp nhật để đánh vào tâm lý thích nhà đẹp, giá rẻ của khách hàng. Do vậy, khi mua nhà đất Lâm Đông, hãy luôn cảnh giác và kiểm tra thực địa.

- Hợp đồng mua bán nhà đất và các khoản chi phí rõ ràng: Nếu bạn không phải là người am hiểu về pháp luật thì hãy tìm đến các văn phòng luật sư hoặc các công ty môi giới bất động sản uy tín để được tư vấn cặn kẽ về những thủ tục pháp lý khi giao dịch.

*Bà Lê Thắm – Phòng Nghiên cứu thị trường bất động sản VARS
khu vực Tây Nguyên, Giám đốc Tâm Real chi nhánh Đà Lạt*

