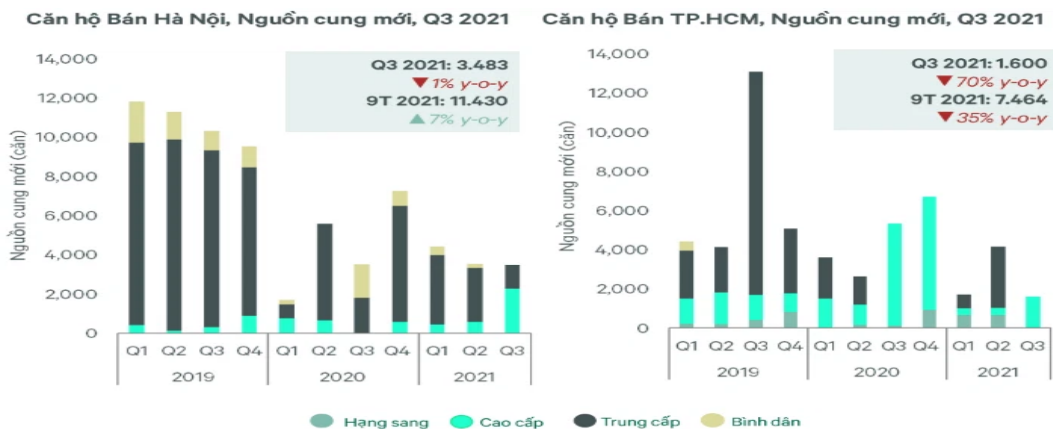


Giá bất động sản Thủ Thiêm ngược chiều nền kinh tế

Ảnh hưởng của dịch covid-19 đến thị trường bất động sản

Năm 2019-2021, Việt Nam nói chung và thành phố Hồ Chí Minh nói riêng liên tiếp hứng chịu và đối phó với rất nhiều làn sóng dịch covid, đặc biệt là khi các ca nhiễm mới tăng cao và các đợt phong tỏa để chống dịch đã khiến cho nhiều lĩnh vực kinh tế gặp khó khăn, trong đó đáng kể là thị trường bất động sản. Theo thống kê của Bộ xây dựng, tính đến hết quý III năm 2021, nguồn cung bất động sản mới tại Việt Nam sụt giảm mạnh, chỉ bằng 50% so với cùng kỳ năm 2020. Riêng đối với ác dự án phát triển nhà ở thương mại chỉ có 201 dự án với 84.544 căn được cấp phép, 125 dự án với 15.525 căn hoàn thành.

Cụ thể, tại miền Bắc có 84 dự án với 33.857 căn được cấp phép, 83 dự án với 10.347 căn hoàn thành. Tại miền Trung có 46 dự án với 10.508 căn được cấp phép, 20 dự án với 3.638 căn hoàn thành. Tại miền Nam có 71 dự án với 40.179 căn được cấp phép, 35 dự án với 1540 căn hoàn thành.



Nguồn: CBRE

Không chỉ ảnh hưởng về nguồn cung, số lượng giao dịch bất động sản cũng giảm đáng kể. Theo thống kê của Bộ xây dựng, hơn 80% sàn giao dịch không có doanh thu hoặc doanh thu rất thấp, quỹ lương ngày một cạn kiệt, buộc phải cắt giảm nhân sự hoặc cho tạm nghỉ việc không lương. Chỉ một số ít các sàn giao dịch có quy mô lớn và có tiềm lực tài chính như Cengroup, Hải Phát Land.... là tiếp tục hoạt động.

Mặc dù chịu nhiều ảnh hưởng tiêu cực nhưng thị trường bất động sản cũng có một số điểm sáng nhất định tiêu biểu là phi vụ 2,45 tỷ đồng/m² đất tại Thủ Thiêm.



Cụ thể vào ngày 10/12/2021, 4 lô đất có diện tích tổng cộng hơn 30.000 m² tại khu dân cư phía bắc thuộc khu đô thị mới Thủ Thiêm được đấu giá thành công, thu được số tiền cao gấp 7 lần giá khởi điểm.

Trong đó, lô đất ký hiệu 3-12 có giá trúng thầu cao nhất với 2,45 tỷ đồng/m² (tương đương khoảng 1 triệu USD), thuộc về thành viên Tập đoàn Tân Hoàng Minh. Đây là mức giá trúng

thầu cao nhất trên thị trường bất động sản từ trước đến nay cao gấp 8,3 lần giá khởi điểm.

Nguyên nhân khiến giá đất Thủ Thiêm tăng vượt ngưỡng và ngược chiều nền kinh tế

Thứ nhất, nguồn cung bất động sản ven sông Sài Gòn khan hiếm

Việc giá bất động sản Thủ Thiêm được đấu giá tăng quá cao và đột ngột là dấu hiệu không tốt cho thị trường. Nguyên nhân khiến cho giá bất động sản Thủ Thiêm tăng đến chóng mặt đầu tiên đến từ việc nguồn cung khan hiếm. Đa số người Việt Nam quan niệm đất đai là một tài sản cần phải có, từ đó họ tích góp và xem trọng hơn cả tiền bạc. Dân số ngày càng gia tăng nhưng đất đai không sinh sôi thêm nữa nên nhu cầu về nhà ở tăng cao.

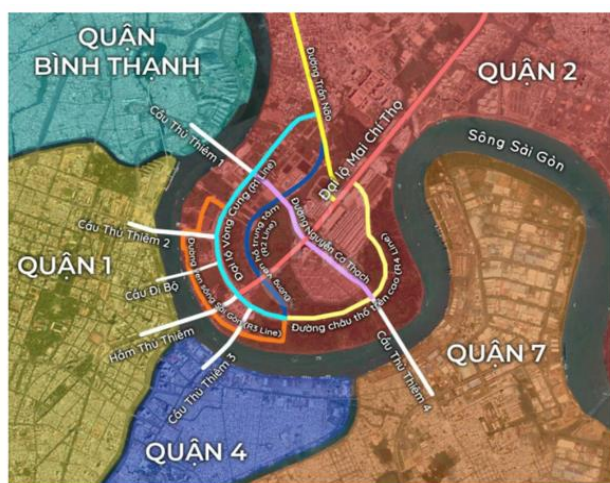
Với ưu thế về vị trí địa lý, Thủ Thiêm còn là một cơ hội cho bất động sản khi khu đô thị Thủ Thiêm nằm gọn trong hòn đảo xinh đẹp giữa lòng Sài Gòn hoa lệ, bao quanh uốn cong bởi sông Sài Gòn. Thêm vào việc cầu Thủ Thiêm sắp được đưa vào sử dụng, đã rút ngắn khoảng cách từ Thủ Đức đến trung tâm thành phố. Cùng với những tiện ích và những dự án trọng điểm đã thu hút được sự hứng thú của các nhà đầu tư. Thị trường bất động sản Thủ Thiêm luôn là điểm nóng thì nay lại càng nóng hơn nữa bỗng chốc được ‘dát vàng’.

Bên cạnh đó, giá đất thị trường có xu hướng tăng theo thời gian và đặc biệt sau phiên đấu giá thành công thì giá đất ở khu đô thị mới Thủ Thiêm đã bị thổi phồng lên tới hơn 2,4 tỷ đồng/m². Một cái giá rất là điên rồ. Giá bất động sản của khu vực đã cao ngang ngửa những nơi có giá bất động sản đắt đỏ nhất thế giới như Tokyo, Hong Kong. Hơn thế nữa, giá đất tăng như vậy một phần là do các nhà đầu cơ tự tăng giá với nhau. Người ta thường nói ngày xưa có cường hào địa chủ, ngày nay có cường phú đất đai. Thủ Thiêm còn rất nhiều lô chưa bán, vì thế, hứa hẹn các lô sau sẽ giúp giá bất động sản tại Thủ Thiêm nói riêng, thành phố Hồ Chí Minh nói chung được nâng lên một tầm cao mới.

Và một nguyên nhân nữa không thể không nhắc đến khiến giá Thủ Thiêm tăng nóng là hệ thống, chính sách tiền tệ. Khi chính sách tiền tệ nới lỏng, lãi suất thấp thì người dân, nhà đầu tư và doanh nghiệp vay tiền nhiều hơn. Điều này đồng nghĩa với tiền sẽ đổ vào kênh bất động sản tăng lên khiến cho thị trường giá thay đổi.

Điều này đang xảy ra khi tình trạng dịch bệnh tăng cao và nhà nước tiếp tục bơm tiền vào thị trường bằng các gói chính sách hỗ trợ và giảm lãi suất cho vay với mục tiêu cứu thị trường. Và điều gì đến chắc chắn sẽ đến, sau khi không chế được dịch bệnh thì giá bất động sản chắc chắn tăng cao nói riêng và giá cả các tài sản, mặt hàng khác tăng theo là tất yếu.

Hiệu ứng lan toả giá bất động sản Thủ Thiêm đối với khu vực lân cận



Việc bán 4 lô đất “vàng” tại khu đô thị mới Thủ Thiêm với giá cao “ngất ngưỡng” với mức giá 37.350 tỷ đồng, đã tác động lan toả về giá đối với các sản phẩm bất động sản xung quanh khu vực. Sức nóng giá đất Thủ Thiêm thúc đẩy những dự án tọa lạc ven sông Sài Gòn có kết nối trực tiếp với khu đô thị Thủ Thiêm và quận 1 đã thu hút nhiều nhà đầu tư quan tâm tại thành phố Hồ Chí Minh.

Quận 1 là trung tâm thành phố Hồ Chí Minh, quỹ đất ven sông đã khan hiếm và giá các dự án ven sông tại khu vực cũng rất cao ở ngưỡng 120 - 300 triệu/m² nên sức nóng lan toả từ giá đất Thủ Thiêm cũng không mạnh đối với các dự án tại đây. Tuy nhiên đối với quận 4 và quận 7 sẽ là hai khu vực chịu tác động mạnh nhất từ sự biến đổi giá của bán đảo này. Đặc biệt quận 7 là tam giác trung tâm mới bên cạnh quận 1 và quận 2, cũng là khu vực duy nhất còn nguồn cung dự án cao cấp ven sông có giá bất động sản dưới 100 triệu/m². Vì vậy, giá các dự án tại quận 7 sẽ không nằm yên và sớm muộn cũng tăng mạnh vì các dự án ven sông Sài Gòn ngày càng khan hiếm và không còn mức giá dưới 100 triệu/m².

Tóm lại, giá các dự án bất động sản phân khúc cao cấp ven sông tại Thủ Thiêm tăng quá cao là điều có thể lí giải do tọa lạc tại vị trí đặc địa có nền tảng cơ sở hạ tầng gần hoàn thiện, giáp với trung tâm thành phố quận 1, quận 7. Thêm vào đó, trong vài năm nữa nhu cầu các dự án ven sông Sài Gòn tăng, nhưng nguồn cung không đủ đáp ứng thì giá các dự án phân khúc hạng sang sẽ tăng cao hơn nữa.