

Tôi có thể đầu tư những loại hình bất động sản phổ biến nào?

Tính chung toàn thị trường, chúng ta có khoảng 8 loại hình bất động sản phổ biến, trong đó mỗi loại có ưu - nhược điểm khác nhau, phù hợp với những mục đích mua và người mua khác nhau.

Nhà mặt đất trong khu dân cư lâu đời

Đây là bất động sản đang được sử dụng để ở hoặc khai thác kinh doanh, nằm trong các khu dân cư đã tồn tại lâu năm, có mật độ dân cư tương đối cao so với các vị trí khác trong cùng khu vực. Loại bất động sản này thường tập trung ở các thành phố lớn, hoặc ở các thành phố, thị xã, thị trấn và khu vực tập trung đông dân cư ở tỉnh.

Bất động sản dạng này thường được mua với nhu cầu sử dụng hoặc tích trữ tài sản lâu dài nên hướng đến sự an toàn.

Đất (hoặc nhà nát) trong khu dân cư lâu đời

Bất động sản này cũng có vị trí tương tự loại số 1, nhưng thường để không hoặc chỉ để sử dụng tạm. Loại hình này cũng thường được mua với nhu cầu sử dụng hoặc tích trữ để dành lâu dài, nên cũng hướng đến sự an toàn.

Đất lớn ở vùng ven, tỉnh xa

Đây là dạng bất động sản có diện tích lớn, thường được mua để đầu tư trung và dài hạn. Bất động sản này là dạng “rủi ro cao, lợi nhuận lớn”, dành cho những người có nguồn vốn lớn và đội nhóm có trình độ chuyên môn nhất định có thể kiểm tra, thẩm định, xử lý được nhiều thao tác nghiệp vụ trên miếng đất.

Bất động sản này thường được đầu tư theo 2 dạng. Dạng một là những người có nguồn vốn lớn, trích một phần tài sản ra để đầu tư lâu dài theo kiểu “thấy rồi quên luôn thời gian dài”, chấp nhận rủi ro với kỳ vọng tăng giá trị đột biến. Dạng hai là đội nhóm có trình độ chuyên môn đủ tốt để “sản xuất” theo hình thức mua sỉ đất to - phân thành nhiều miếng nhỏ - bán lẻ.

Đất lẻ sau phân lô, tách thửa ở vùng ven và tỉnh xa

Đây là dạng bất động sản sau khi đã được phân nhỏ từ nhóm thứ 3. Trong cùng một thời điểm với những miếng đất to xung quanh, giá được rao bán của miếng đất nhỏ này sẽ tự động nhân lên 2-3 lần so với giá trị miếng đất lớn trước khi tách do các chi phí “sản xuất” (phần đất bị mất, hạ tầng tiện ích, chi phí pháp lý, chi phí tài chính, chi phí bán hàng, thuế phí) và lợi nhuận của “nhà sản xuất” miếng đất to ban đầu.

Bất động sản dạng này thường ở xa, ít có nhu cầu sử dụng, khi sôi động có bước giá tăng nhanh trong thời gian ngắn, phù hợp lướt sóng nhanh hoặc “thấy rồi quên luôn thời gian dài”, phù hợp với những người vốn ít và kỳ vọng tài sản tăng giá đột biến.

Đất nền trong dự án đã được quy hoạch 1/500

Đây là đất lẻ giống dạng số 4, nhưng nằm trong những khu vực dự án dân cư được quy hoạch và phát triển bài bản, đầy đủ, đồng bộ về hạ tầng tiện ích. Các dự án này được triển khai qua nhiều bước pháp lý phức tạp và kéo dài, nên không dành cho những nhà đầu tư nhỏ bình thường, chỉ được phát triển bởi những chủ đầu tư lớn chuyên nghiệp.

Những người mua dạng bất động sản này cũng hướng đến sự an toàn về quy hoạch, pháp lý (nếu ra được sổ riêng cho từng nền), và niềm tin vào chủ đầu tư lớn.

Cũng tương tự nhóm số 4, bất động sản này phù hợp lướt sóng nhanh hoặc ôm luôn trong trung hạn, phù hợp với những người vốn ít (nếu lướt sóng), hoặc hướng một chút đến sự yên tâm và kỳ vọng tài sản tăng giá nhiều trong trung hạn. Ngoài ra, vì là những khu dân cư được quy hoạch bài bản, nhóm này cũng phục vụ cho nhu cầu mua ở của dân địa phương.

Căn hộ chung cư

Loại bất động sản này thường tập trung ở các thành phố lớn, nơi có nhiều công ăn việc làm, đông dân nhập cư và dân số trẻ.

Giai đoạn mới xuất hiện cho đến trước năm 2018, đây cũng là một loại hình bất động sản các nhà đầu tư quan tâm nhờ lộ trình đóng tiền từ từ theo tiến độ dự án, kỳ vọng vào 2 nguồn lợi nhuận là tiềm năng tăng giá và thu nhập khai thác cho thuê, thay vì chỉ trông chờ vào việc tăng giá đơn thuần như đa số các loại hình bất động sản khác vào thời điểm đó.

Sau gần chục năm xuất hiện trên thị trường, từ năm 2018 đến nay, loại hình bất động sản này bắt đầu bộc lộ rõ tất cả các ưu nhược điểm, đặc biệt là 2 nhược điểm không tăng giá như kỳ vọng và hiệu quả khai thác cho thuê không được như “hứa hẹn”. Các căn hộ chung cư không còn hấp dẫn nhà đầu tư cả về kỳ vọng tăng giá lẫn thu nhập cho thuê, mà chỉ phù hợp người mua ở. Bên cạnh đó, lịch sử 10 năm trước cũng khiến nhiều nhà đầu tư bán ra không được như kỳ vọng, đành giữ lại khai thác cho thuê.

Nhà phố/biệt thự trong dự án khép kín, thường được gọi là khu compound

Đây là những khu dân cư biệt lập, được kỳ vọng mang lại môi trường sống tốt, đảm bảo tiện ích, an ninh cho người có

thu nhập cao. Bất động sản này thường có giá trị lớn hơn so với các bất động sản cùng diện tích trong khu vực, thường có vị trí trong các khu đô thị đông đúc hoặc ở vị trí có khoảng cách di chuyển không quá 45 phút về các khu trung tâm đô thị lớn (vì gần trung tâm rất hiếm các khu đất có diện tích đủ lớn để làm các khu compound).

Dạng bất động sản này chỉ phù hợp với những người có vốn lớn để đầu tư trung và dài hạn, hoặc mua để dành sau này về ở. Lộ trình đóng tiền từ từ theo tiến độ dự án cũng là lực hút đáng kể đối với các nhà đầu tư.

Condotel, biệt thự nghỉ dưỡng

Loại bất động sản này mục đích để kết hợp vừa tự hưởng thụ, vừa là một “món đồ trang sức” cho người có tiền, vừa để khai thác dòng tiền cho thuê, thường tập trung ở các địa điểm thu hút nhiều khách du lịch, đặc biệt ở khu vực biển, được kỳ vọng mang lại nơi nghỉ dưỡng hưởng thụ cao cấp cho người có thu nhập cao. Do cần ưu tiên vị trí tại khu vực có nhiều cảnh đẹp, những thứ “unique”, ít chỗ có để tạo vị thế khác biệt nên thường nằm ở các địa điểm du lịch ở tỉnh xa, hiếm khi gần khu dân cư.

Trong 6 năm đầu khi mới xuất hiện đến cao điểm năm 2018, loại bất động sản này rất được các nhà đầu tư vốn mạnh quan tâm nhờ vào nhiều yếu tố như tỷ suất lợi nhuận khai thác cho thuê được chủ đầu tư “cam kết” lên đến hơn 10%/năm, cao hơn tiền gửi tiết kiệm từ số tiền nhàn rỗi của họ; kỳ vọng tiềm năng tăng giá cao nhờ tính độc bản; được sử dụng để “hưởng thụ” thêm mười mấy ngày trong năm; sức hút mãnh liệt của độc chiêu “lộ trình thanh toán từ từ theo tiến độ” của dự án bất động sản hình thành trong tương lai; sản phẩm mới, còn nhiều tò mò và được định vị cao cấp, sang chảnh, nâng tầm cho người sở hữu.

Từ năm 2019, sau một thời gian đi vào thực tế triển khai, loại bất động sản này bắt đầu xuất hiện nhiều nhược điểm: Tính pháp lý không rõ ràng, không biết bao giờ mới có sổ chủ quyền riêng cho từng căn, thời gian sở hữu lâu dài hay có thời hạn; Tiến độ triển khai và chất lượng bàn giao không đúng với cam kết; Nhiều mâu thuẫn giữa chủ đầu tư với nhà đầu tư và đơn vị quản lý vận hành dự án, tạo cho nhà đầu tư cảm giác “bỏ nhiều tiền mua nhà nhưng căn nhà dường như không phải của mình, như đang phải ở thuê trên chính căn nhà của mình”...

Đặc biệt thứ được nhiều nhà đầu tư ban đầu yêu thích nhất là tỷ suất lợi nhuận cho thuê thì sau khi đã bán xong, nhiều chủ đầu tư cũng chỉ thực hiện đúng cam kết trong thời gian đầu rồi sau đó “quay xe”, nhất là kể từ thời điểm dịch Covid-19 đánh gục toàn bộ ngành du lịch.

Với quá nhiều nhược điểm như vậy đã cho ra kết quả “knock-out” cho một sản phẩm bất động sản: Giá không tăng như kỳ vọng ban đầu của nhà đầu tư, thậm chí chỉ cần không lỗ hoặc có thể thu hồi một phần vốn đã là may mắn.

Từ ngày 20/5/2023, Nghị định 10/2023/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai 2013, trong đó cho phép cấp sổ chủ quyền cho condotel nếu dự án đáp ứng đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, xây dựng và kinh doanh bất động sản. Các Luật Đất đai 2024, Kinh doanh Bất động sản 2023 và Nhà ở 2023 đi vào hiệu lực từ ngày 1/8/2024 cùng các văn bản hướng dẫn thi hành cũng đã làm rõ khái niệm và nỗ lực hoàn thiện khung pháp lý cho loại hình bất động sản này. Tuy nhiên, tại thời điểm cuốn sách này ra đời, vẫn chưa có nhiều biến chuyển trên thực tế cho loại hình bất động sản này.

TỔNG KẾT NỘI DUNG

“Tôi có thể đầu tư những loại hình bất động sản phổ biến nào?”

- Nhà mặt đất trong khu dân cư lâu đời
- Đất (hoặc nhà nát) trong khu dân cư lâu đời
- Đất lớn ở vùng ven, tỉnh xa
- Đất lẻ sau phân lô ở vùng ven và tỉnh xa
- Đất nền trong dự án đã được quy hoạch 1/500
- Căn hộ chung cư
- Nhà phố/biệt thự trong dự án khép kín, thường được gọi là khu compound
- Condotel, biệt thự nghỉ dưỡng
- Xác định mục tiêu khi đầu tư sở hữu bất động sản

HÃY TỰ TÌM CÂU TRẢ LỜI CHO RIÊNG MÌNH

1. Sự phát triển hạ tầng và gia tăng mật độ dân cư khu vực, và khả năng sử dụng để ở hoặc khai thác của bất động sản ở gần so với bất động sản ở xa như thế nào?

2. “Khả năng thanh khoản” với “mức độ tăng giá” thường tỷ lệ thuận hay tỷ lệ nghịch với nhau?

3. Trong cùng khu vực, “đất trống” với “đất có nhà” - bất động sản nào có khả năng tăng giá trong dài hạn tốt hơn?

4. Dựa vào tình hình tài chính hiện tại và định hướng đầu tư của bản thân, bạn sẽ phân bổ các khoản đầu tư của mình như thế nào trong 8 loại hình bất động sản phổ biến?