

Vốn 900 triệu đồng, có nên đầu tư đất vùng ven TP.HCM?

(Nội dung tư vấn đã được đăng tải trên báo VNExpress vào tháng 9/2023, tác giả biên soạn lại thông tin phù hợp bối cảnh thị trường hiện tại và các nội dung đã được trình bày trong sách)

Độc giả **Văn Trường**:

Tôi là nhân viên văn phòng, thu nhập khoảng 15 triệu đồng/tháng, ở cùng bố mẹ tại TP.HCM. Thu nhập vừa đủ trang trải cho gia đình ba người. Hiện tôi có khoản tiền tích lũy khoảng 900 triệu đồng, tôi không muốn gửi tiết kiệm mà muốn đầu tư, tuy nhiên chưa biết lựa chọn kênh nào. Tôi đang tính lấy 900 triệu đồng mua đất ở vùng ven TP.HCM hoặc mua vàng.

Mong chuyên gia tư vấn phương án đầu tư phù hợp. Thời điểm này có nên đầu tư đất vùng ven TP.HCM không và tôi cần lưu ý gì?

CHUYÊN GIA LÊ QUỐC KIÊN TƯ VẤN :

Như chia sẻ, khoản thu nhập 15 triệu chỉ vừa đủ trang trải cho gia đình, không có dư, nên xem như tổng cộng vốn đầu tư của bạn là số tiền tích lũy 900 triệu đồng.

Với phương án đầu tư đất vùng ven TP.HCM:

Bạn quan tâm đến đất vùng ven TP.HCM nghĩa là bạn muốn chọn những bất động sản không quá xa, có thể dễ dàng kiểm tra, thăm nom khi cần. Điều này hợp lý vì đây là toàn bộ tài sản bạn đang có. Tuy nhiên, ở chiều ngược lại thì với số vốn bạn đang có gần như không thể tham gia vào đất vùng ven TP.HCM nếu là những miếng đất đảm bảo an toàn về pháp lý.

Với vùng ven thuộc TP.HCM như Bình Chánh, Củ Chi, Nhà Bè (giáp

Long An), Cần Giờ, Long Phước (ở quận 9 cũ, nay là TP Thủ Đức), bất động sản có pháp lý đường hoàng như đất thổ cư ("đất ở đô thị" hoặc "đất ở nông thôn"), không vướng quy hoạch, chủ quyền riêng thì gần như bất khả thi. Một số rất ít đất dân hiện hữu lâu năm với diện tích nhỏ dưới 50m² ở những khu vực hạ tầng cũ, hẻm nhỏ cũng đã không dưới 1,2 tỷ đồng, và phải nhấn mạnh rằng hạ tầng và môi trường sống ở những chỗ này rất tệ. Với những khu mới được phân lô sau này thì trừ quận 9 còn có diện tích 50 m², còn lại toàn bộ phải từ 80 m², chưa kể đơn giá ở các khu mới phân lô tính trên m² cũng thường cao hơn các khu dân cư lâu năm, giá mỗi miếng đất cũng không dưới 1,6 tỷ đồng.

Với vùng ven không thuộc TP.HCM như Long An, Tây Ninh, hoặc Đồng Nai (khu vực Nhơn Trạch, cách phà Cát Lái 5 km), nếu bạn chịu khó tìm thì may ra có thể mua được đất sổ riêng có chút diện tích thổ cư tầm 50-60 m², hoặc đất chưa có thổ cư nhưng khu vực đã được quy hoạch đất ở, sau này có tiền tự đóng thuế lên thổ cư sau. Tuy nhiên, bạn cũng phải tìm hiểu rất kỹ xem miếng đất có đủ điều kiện lên thổ cư không, tại sao người bán không lên thổ cư rồi hãy bán cho bạn cho được giá. Vì như đã phân tích trong các nội dung trước của cuốn sách, không phải đất trong khu vực quy hoạch đất ở là nghiêm nhiên có thể xin lên thổ cư, còn nhiều tiêu chí khác nữa. Nhưng nhìn chung với mức ngân sách này, bạn cũng không có nhiều sự lựa chọn và phải chấp nhận ở những khu thưa vắng người. Còn khu vực giáp ranh TP.HCM khác như Dĩ An hay Thuận An (Bình Dương) đã không còn những bất động sản có pháp lý an toàn, chuẩn chỉnh với số vốn bạn có.

Số vốn này có thể tạm đủ và có nhiều lựa chọn hơn với "đất vườn xổ sổ" ở vùng ven không thuộc TP.HCM. Một số nhà đầu tư chấp nhận mạo hiểm mua đất vườn để đó lâu năm chờ thời, kỳ vọng sẽ có biến chuyển về hạ tầng, quy hoạch, có thể chuyển đổi lên đất thổ cư để tăng giá. Những câu chuyện hay "nghe nói" đại loại như "đất ông A.

nhân x lần, đất ông B. tăng giá gấp y lần” thường đến từ những nhóm đất vườn ôm lâu năm này. Tuy nhiên thực tế, cuộc chơi này phù hợp hơn cho những người nhiều vốn, trích 10% tài sản để đó lâu năm xem như chờ “xổ số”, không dành cho những nhà đầu tư vốn mỏng all-in hết tài sản đang có, vì nguy cơ rủi ro mất vốn do dính quy hoạch hoặc “vô tình ôm đất thành nông dân” do không thể lên được thổ cư cũng ngang với việc kiếm thêm tiền. Chưa kể dạng đất “mua xổ số” này thanh khoản rất kém, phải có khả năng ôm dài hạn 5-10 năm, khi mua thì dễ nhưng khi cần tiền bán rất khó nếu chưa có chuyển biến thuận lợi về hạ tầng, quy hoạch đất ở hay đặc biệt là phải có “sóng” (nghĩa là khu vực được đẩy thông tin nóng sốt để thu hút nhiều nhà đầu tư mới).

Nếu vay thêm ngân hàng để có số vốn loanh quanh 2 tỷ đồng thì sẽ có nhiều lựa chọn hơn ở cả vùng ven thuộc TP.HCM và không thuộc TP.HCM. Tuy nhiên ngay từ đầu bài toán này đã không phù hợp với bạn.

Số vốn ít, kiến thức kinh nghiệm không đủ, cộng thêm sự nôn nóng do hiệu ứng FOMO (Fear of missing out, tạm dịch: Nỗi sợ bỏ lỡ) hoặc dưới tác động của những “lò lừa gà” sẽ khiến bạn dễ rơi vào bẫy “rủi ro” với những bất động sản không đảm bảo về pháp lý. Ví dụ như mua bán giấy tay, mua nhà “xây lụi” trái phép trên đất nông nghiệp, mua đất nông nghiệp được hứa hẹn lên thổ cư, mua đất hứa hẹn hình thành tương lai “trả 1 phần tiền trước - tách thửa nhỏ sau”, mua đất sổ chung nhiều người, mua đất bị vướng quy hoạch, hoặc đưa lên xe buýt đi dự án ma lừa đặt cọc...

Số tiền 900 triệu này là toàn bộ tài sản bạn tích lũy được đến thời điểm này, nên thay vì chấp nhận rủi ro để gia tăng nhanh tài sản, nên ưu tiên cho việc tránh mất tiền trước khi kiếm được tiền. Cũng đúng lúc thị trường đang trầm lắng (tháng 9/2023) nên không cần phải vội, hãy dành 1 năm để trau dồi thêm kiến thức kinh nghiệm về lĩnh vực bất động sản, đi tìm hiểu thị trường, gặp gỡ nhiều môi giới. Sau này,

khi tự tin hơn, bạn cũng chỉ nên bắt đầu bằng những miếng đất thổ cư, có pháp lý đầy đủ và thấy được tiềm năng tăng giá trong tương lai. Để chắc chắn vấn đề pháp lý, bạn cần đến trực tiếp UBND huyện (văn phòng một cửa), văn phòng đăng ký đất đai hay địa chính xã (nếu có đủ mối quan hệ) để kiểm tra thông tin quy hoạch, không nên xem quy hoạch ở các công ty bên ngoài vì nhiều khi họ chỉ cho xem qua loa hoặc cập nhật không đầy đủ, kịp thời quy hoạch.

Đầu tư bất động sản bền vững chính là sử dụng nguồn tiền thặng dư từ công việc chính (đi làm thuê, hoặc sản xuất kinh doanh). Do đó song song với việc phát triển thêm kiến thức, kinh nghiệm về bất động sản, hãy cố gắng nỗ lực học tập làm việc, gia tăng thật nhanh thu nhập từ công việc chính. Cứ mỗi 10 triệu tiền để dành mỗi tháng (sau khi trừ hết chi phí sinh hoạt gia đình), xem như bạn có thêm 700 triệu tiền vốn đầu tư từ đòn bẩy tài chính. Bởi lẽ số tiền 10 triệu này đủ để bạn trả nợ gốc và lãi ngân hàng hàng tháng trong trường hợp vay 700 triệu đồng trong thời hạn 15 năm, giả định lãi suất ưu đãi năm đầu 9%/năm, sau đó trung bình 11%/năm (không kể những giai đoạn có biến động lớn). Nếu bạn chọn trả ngân hàng theo phương án gốc chia đều, lãi theo dư nợ giảm dần, thì tháng trả tiền cao nhất cũng chỉ khoảng 10 triệu đồng.

Bạn cũng đừng nghe lời những người mời chào vay tiền hay lướt sóng đầu tư, những người muốn lướt sóng không bị chết chìm phải là những nhà đầu tư lâu năm, nhiều kinh nghiệm và thậm chí còn phải kèm nhiều may mắn.

Với phương án đầu tư vàng:

Sau thời gian tăng cao, lãi suất gửi tiết kiệm đang giảm mạnh. Tính đến thời điểm tháng 9/2023, lãi suất tiền gửi tại nhóm ngân hàng Big 4 (BIDV, Vietcombank, VietinBank, Agribank) chỉ còn cao nhất 4,7%/

năm cho kỳ hạn 6 tháng và 5,8%/năm cho kỳ hạn 12 tháng. Trong khi đó giá vàng từ đầu năm 2022 đến tháng 9/2023 đã tăng từ 60 triệu đồng/lượng lên gần 70 triệu đồng/lượng.

Trong thời gian chờ trau dồi để đủ kiến thức, kinh nghiệm và tích lũy thêm vốn mua bất động sản, nếu ngại giữ nhiều tiền mặt sợ mất giá hoặc sẵn tiền ngừa ngày tay chân mua sắm linh tinh, bạn cũng có thể “chia trứng ra nhiều rổ” bằng cách cho 50% vào vàng và 50% gửi tiết kiệm. Lưu ý, đây chỉ xem như một cách chia sẻ rủi ro để bảo toàn vốn, không phải chủ đích đầu tư kiếm lời từ vàng, nên hãy để nguyên đó, coi như quên đi trong thời gian cần giữ vốn, đừng để bị ảnh hưởng bởi thị trường vàng lên xuống mà mua ra bán vào liên tục lại thành ra “trade vàng”, lấy cái không biết gì của mình đi đấu với những người giỏi hơn. Vì cũng như bất động sản hay tất cả lĩnh vực khác, chúng ta chỉ thực sự kiếm được tiền khi đủ kiến thức và kinh nghiệm, chứ không phải “nghe nói” hay “thấy” người ta làm rồi bắt chước lao vào theo.