

# “Hậu” Nghị định 71: BDS quay về giá trị thực

Dưới tác động của Nghị định 71/CP, thị trường BĐS trở nên “yên ắng” với biểu hiện rõ nhất là giao dịch đã giảm hẳn. Không ít chủ đầu tư ngắn hạn phải lao đao vì không còn cơ hội “luốt sóng”. Tuy nhiên, đây cũng chính là cơ hội tốt cho những chủ đầu tư mong muốn theo đuổi mục tiêu kinh doanh dài hạn, bền vững, cũng là thời điểm thích hợp cho khách hàng có nhu cầu ở thực.

## “Sóng” mắc cạn

Có hiệu lực từ ngày 8/8/2010, Nghị định 71 đã có tác động khá mạnh mẽ và toàn diện lên thị trường BĐS Việt Nam. Nếu như thời điểm này một năm trước, thị trường luôn tiềm ẩn những cơn sốt đất khó lường thì hiện nay, dù giá vẫn giữ ở mức cao, lượng giao dịch trên thị trường đã “chững” lại. Không còn những cơn “sốt” để cho các NĐT “luốt sóng”, thị trường BĐS dần bình ổn và đang quay lại với giá trị thực. Theo một số chuyên gia BĐS, đây là một tín hiệu rất tốt bởi nó sẽ giúp thị trường lành mạnh, minh bạch, phát triển bền vững và lâu dài. Một khi đã có cơ sở pháp lý rõ ràng, cơ hội đầu tư của chủ đầu tư cũng như khách hàng sẽ cao hơn, các rủi ro tiềm ẩn từ việc tranh chấp sẽ bị loại bỏ.

Tuy nhiên, theo các chuyên gia, thị trường chững lại, giao dịch giảm cũng khiến cho không ít chủ đầu tư và khách hàng hoang mang. Bởi điều này cũng có nghĩa là cơ hội thu lời cao sẽ giảm bớt. “Các NĐT khôn ngoan nên nắm bắt được xu thế mới. Đây là thời điểm nên tìm đến các dự án mà chủ đầu tư tôn trọng khách hàng, chăm chút cho chất lượng sản phẩm hơn là thu về siêu lợi nhuận, cơ sở pháp lý của dự án vững vàng thay vì cách đầu tư chụp giật, lướt sóng như trước đây”, một chuyên gia cho biết.

## Cơ hội cho dài hạn

Nắm bắt được xu thế phát triển của thị trường, những NĐT có tiềm lực mạnh đã nhanh chóng tìm kiếm những dự án đã có cơ sở pháp lý rõ ràng, đã tiến hành xây dựng. Xu hướng này trở nên rõ ràng đến



Tọa đàm giới thiệu dự án biệt thự cao cấp Villa Park đến khách hàng tiềm năng Hà Nội



Khách hàng Hà Nội tìm hiểu về dự án Villa Park - ảnh chụp tại Khách sạn Melia, Hà Nội 28/11/2010

mức dù thị trường nguội lạnh, một số dự án kiểu này vẫn rất “nóng”.

“Thị trường BĐS đang chứng kiến một xu hướng mới. Các khách hàng và NĐT đang tìm đến những dự án mà chủ đầu tư tôn trọng tính bền vững, pháp lý rõ ràng. Một ví dụ điển hình như Villa Park. Villa Park, đối với CBRE cũng như với thị trường BĐS là một hiện tượng. Trong khi lượng bán ra của các biệt thự cao cấp mà CBRE hiện phân phối đang có xu hướng chậm dần, thì chỉ sau 4 tháng, 70% biệt thự dự án của Villa Park đã được bán hết”, ông Marc Townsend, Tổng giám đốc CBRE cho biết.

Khởi công từ cuối năm 2009, với tổng diện tích 11,2 héc-ta, dự án chuỗi biệt thự cao cấp Villa Park, do CTCP Đầu tư và Kinh doanh nhà Khang Điền và Công ty Quản lý Quỹ đầu tư Prudential Việt Nam đầu tư, được đánh giá là dự án biệt thự cao cấp có tốc độ xây dựng và hoàn thiện nhanh nhất trong khu vực, nhưng vẫn đảm bảo chất lượng cao nhất cũng như có



Thực tế biệt thự song lập, Dự án Villa Park

nhiều tiện ích cộng đồng đầy đủ nhằm phục vụ nhu cầu ở cho cư dân tại dự án. Điểm khác biệt của Villa Park so với các dự án nhà ở, biệt thự cao cấp khác là các tiện ích hiện đại như hồ bơi, sân tennis, phòng Gym, các cụm công viên xanh... đều được hoàn thiện và đưa vào sử dụng trước khi chào bán, giúp khách hàng có thể kiểm chứng toàn bộ cam kết của chủ đầu tư. Chính điều này đã tạo sự tin tưởng, an tâm cho các NĐT và người dân khi quyết định đầu tư và mua biệt thự tại đây.

Giống với phương thức mà Khang Điền đã làm với Villa Park, thời điểm “trùng” của thị trường BĐS với sức mua yếu đang khiến cho các chủ đầu tư quay lại chăm chút hơn cho dự án của mình bằng cách hoàn thiện các tiện ích của dự án, nâng cao chất lượng công trình. Các chuyên gia BĐS đánh giá rất cao cách làm này, bởi không những khiến cho thị trường bền vững hơn mà còn đem đến cho khách hàng sự yên tâm và hài lòng hơn.

**Hải Triều**