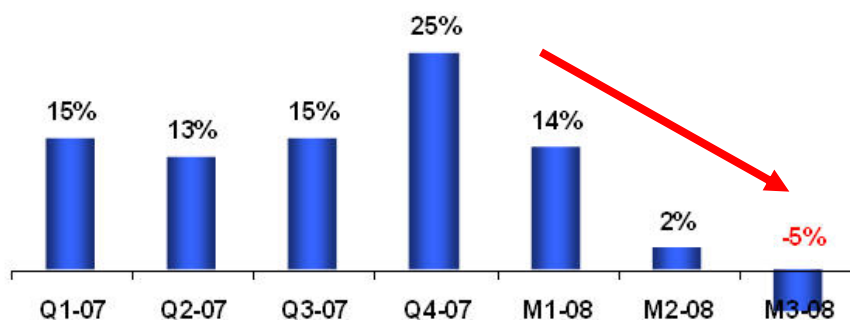


Theo nghiên cứu thống kê phân tích và dự báo của VietRees, giá căn hộ trong dài hạn vẫn sẽ không hề giảm như hiện nay, nếu có chỉ là trong ngắn hạn hoặc cố gắng dịch chuyển về hướng gần với giá trị thực của nó (như trong thực tế đang giảm). Lý do cho điều này được thể hiện rõ là (1) những vị trí đắc địa ở khu vực trung tâm thành phố ngày càng khan hiếm, (2) trong khi nguồn vốn có nhu cầu chờ rót vào lĩnh vực này càng cao - hiện tại làn sóng đầu tư nước ngoài đang tập trung đổ vào thị trường BĐS rất mạnh, (3) nhiều tập đoàn, tổng công ty lớn cũng thành lập các công ty con đầu tư và phát triển lĩnh vực BĐS đặc biệt là các loại hình căn hộ, (4) nguồn cung hiện rất thiếu so với nhu cầu, trong thời gian ngắn thị trường không thể có đủ nguồn cung mới (qui định xây dựng xong phần móng, thủ tục hành chính, giá VLXD, lợi suất tăng cao...).

Thị trường căn hộ cao cấp

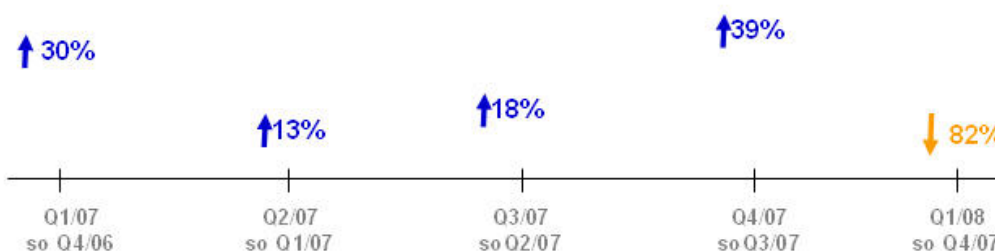
Sự thay đổi giá của thị trường căn hộ cao cấp trong suốt thời gian qua (đồ thị 1 bên dưới) cho thấy mức tăng luôn cao từ tháng 1/2007 đến tháng 1/2008, qua tháng 2/2008 mức tăng giảm xuống chỉ còn 2% so với tháng trước đó và đến tháng 3/2008, giá căn hộ cao cấp mới thực sự giảm xuống rõ nét, không còn cao hơn so với tháng 2 nữa mà đã thấp hơn và ở mức trung bình là thấp hơn 5% so với hồi tháng 2/2008.

Biểu đồ 1: Sự thay đổi giá căn hộ cao cấp Tp.HCM (% tăng, giảm so với trước đó)



VietRees dự báo trong tháng 4/2008 giá căn hộ cao cấp tiếp tục giảm tới mức -10% so với tháng 3/2008. Giá giảm này còn tiếp tục cho đến khi nào mức giá giảm đến gần sát với giá trị thực của nó.

Biểu đồ 2: Tỷ lệ giao dịch thành công căn hộ cao cấp Tp.HCM, Quý 1/2008



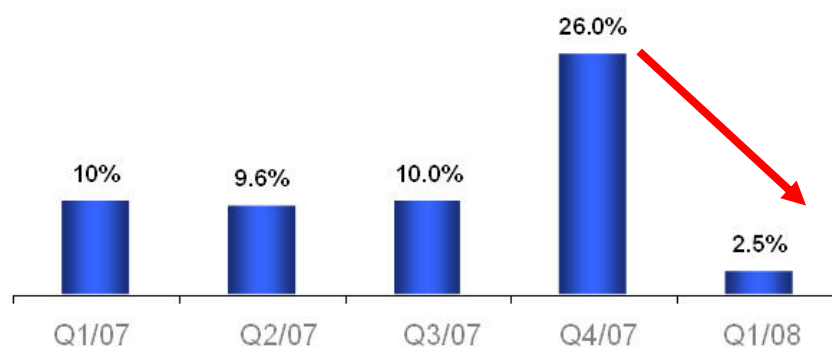
Mức giá căn hộ cao cấp trong Q1/2008 có giảm rõ nét, tuy nhiên điều cần lưu ý vẫn nằm ở tỷ lệ giao dịch thành công. Trong tháng 3/2008 tỷ lệ giao dịch thành công theo thống kê của VietRees đã giảm đến mức báo động, tới mức 82% (Xem biểu đồ 2).

Căn hộ cao cấp vẫn thu hút nhà đầu tư và người dân có nhu cầu, hiện nay nguồn cung loại căn hộ này chưa đáp ứng được đủ nhu cầu ngày càng tăng.

Thị trường căn hộ trung cấp

Giá thị trường có suy giảm nhưng theo đánh giá trung bình Q1/2008 vẫn tăng nhẹ ở mức 2,5%, không như thị trường căn hộ cao cấp đã chứng kiến sự sụt giảm rõ nét.

Biểu đồ 3: Sự thay đổi giá căn hộ trung cấp Tp.HCM (% tăng, giảm so với trước đó)



Khuynh hướng thị trường cho thấy sẽ còn tiếp tục suy giảm nhưng chắc chắn không giảm mạnh bằng thị trường căn hộ cao cấp vì thực tế nhu cầu về căn hộ bình dân và trung cấp vẫn khá cao, thậm chí còn cao hơn căn hộ cao cấp nhiều lần. Theo số liệu thống kê của VietRees năm 2008 toàn Tp.HCM chỉ có gần 40 dự án cao ốc căn hộ được hoàn thành và đưa vào hoạt động cung cấp khoảng 11.000 căn hộ, và năm 2009 có khoảng 70 cao ốc căn hộ cung cấp khoảng 25.000 căn hộ cho thị trường.

Hiện nay UBND TP.HCM khuyến khích tạo điều kiện để xây dựng chung cư căn hộ cho người có thu nhập trung bình. Nhu cầu về căn hộ này cao hơn rất nhiều so với loại hình căn hộ cao cấp, và đây cũng là những người có nhu cầu ở thực sự. Các nhà đầu tư nước ngoài cũng rất quan tâm đến dự án này, đặc biệt những căn hộ có diện tích nhỏ giá dưới 1 tỷ/ căn hộ. Các doanh nghiệp trong nước cũng nên quan tâm chú ý đến phân khúc này để vừa xây dựng được thương hiệu tốt đồng thời đảm bảo danh mục đầu tư của mình luôn được ổn định về mặt lợi nhuận trước những biến động của thị trường.

Thị trường bất động sản nói chung hay thị trường căn hộ nói riêng thiếu tính ổn định chính là nguyên nhân khiến các nhà đầu tư hoang mang, để dự án không bị “trảm lảng” khi thị trường biến động, VietRees nghiên cứu nhiều dự án và nhận thấy trong thời điểm này giá của một số căn hộ vẫn tăng hoặc ở mức cao. Theo VietRees nhận định để các dự án không bị tác động của thị trường thì nhất thiết phải đạt các tiêu chí (1) vị trí, (2) tiện ích, (3) chất lượng, (4) cơ sở hạ tầng đáp ứng nhu cầu hằng ngày như gần chợ, trường, bệnh viện... hay tiện ích này nằm bên trong dự án, (5) uy tín thương hiệu của chủ đầu tư, (6) chế độ hậu mãi, (7) chủ đầu tư chấp nhận mức lợi nhuận hợp lý (vẫn ở mức cao “nhưng đừng quá cao”), (8) thiết kế kiến trúc độc đáo về công năng và tính năng sử dụng cho chủ nhân căn hộ... Chủ đầu tư nào đáp ứng đầy đủ được các tiêu chí này thì vẫn sẽ dành được thắng lợi lớn trước tình hình thị trường biến động như hiện nay.

VietRees, Tháng 4/2008