

Hiện nay BĐS bị ảnh hưởng trực tiếp là việc thực hiện chính sách tiền tệ thắt chặt và các biện pháp quản lý trong ngành tài chính ngân hàng khiến việc cho vay trở nên khó khăn, mức lãi vay cao hơn, vì vậy đã đẩy một số nhà đầu tư dự án và đầu tư thứ cấp trông chờ nguồn vốn vay ngân hàng lâm vào thế bấp bênh và thua lỗ.

Trong bối cảnh này những người có BĐS hình thành từ vốn vay vội tìm cách bán ra để bảo đảm an toàn, nguồn cung tăng vọt khiến người mua trở nên thận trọng hơn và chờ đợi. Người rao bán thấy vậy vội giảm giá thêm và hậu quả là càng giảm giá lại càng không bán được.

Thị trường căn hộ:

Giá của phân khúc này vẫn giảm mạnh trung bình khoảng 20%, Estella (Q.2) giá 2.000-2.200 USD/m², Saigon Pearl (Q.BTH) 3.100 - 3.350USD/m², The Vista (Q.2) 2.100-2.400 USD/m². Một trong những nguyên nhân khiến căn hộ trên giảm giá nhanh là do trong thời gian “sốt” khi khách hàng ký gởi bán căn hộ, các trung tâm môi giới đã đẩy lên 1 - 2 triệu đồng/m². Hiện nay khi thị trường giảm nhiệt, các trung tâm này không thể kê giá nên giá bán trở về đúng giá ký gởi. Hiện nay ở một số dự án khách hàng trả lại căn hộ dù chấp nhận mất một khoản tiền đã đóng vào theo tiến độ góp vốn mua căn hộ.

Tuy nhiên, giá của phân khúc căn hộ dành cho người có thu nhập khá và trung bình không giảm nhiều, thậm chí có nhiều khu vực tăng lên vì đây là thị trường dành cho người có nhu cầu thực sự. Phân khúc này các chủ đầu tư bỏ ngõ trong nhiều năm qua và hiện đang trong tình trạng khan hiếm nên UBND Tp.HCM đã thông qua kiến nghị về việc cho xây dựng căn hộ có diện tích nhỏ từ 32 – 40m² với giá từ 300 – 400tr/căn.

Thị trường căn hộ cao cấp đang chứng lại về giao dịch và giá, phần lớn khách hàng chỉ thăm dò vì chờ đợi mức giá thấp hơn. Tuy nhiên trong thời gian tới những người có nhu cầu nhà ở thực sự có đủ khả năng chi trả và chính sách nhà ở cho người nước ngoài tại Việt Nam được thông qua sẽ làm cho thị trường phân khúc căn hộ này sẽ nóng lên. Các dự án căn hộ có diện tích trung bình đang có xu hướng sốt, thực tế tại thời điểm hiện nay, lượng căn hộ có diện tích nhỏ và vừa cho người có thu nhập thấp đang rất khan hiếm, những người có nhu cầu cần bán chỉ cần rao trong một tuần là có người đến sang lại.

Thị trường đất nền dự án:

Cũng như thị trường căn hộ, giá đất nền giảm trung bình khoảng 15 – 20%, dự án khu dân cư Thái Sơn khoảng 11-13 tr/m², thời điểm trước tết 24tr/m², bên cạnh đó các dự án như Him Lam, Tân An Huy, Trung Sơn giá cũng giảm ít nhất 20 -25%. Tuy lượng rao bán tăng nhưng lượng người mua rất thấp, giá giao dịch thành công trung bình 10 – 13tr/m². Dự báo trong thời gian tới giá đất nội thành giảm tối đa khoảng 30%, ngoại thành 50%, mức giảm này vẫn chưa nhiều so với thời gian tăng giá trước. Nguyên nhân là do các nhà đầu cơ vốn găm giữ một lượng đất lớn đã hết khả năng cầm cự chờ thị trường hồi phục, họ chọn giải pháp “ồ ạt” bán ra, bởi vì trong thời gian này nợ ngân hàng thời điểm phải trả.

Mặc dù tình hình thị trường đang chứng lại nhưng một số nhà đầu tư đã gom hàng các dự án gần trung tâm thương mại tài chính và khu trung tâm mua sắm thương mại Hồ Bán Nguyệt thuộc khu đô thị Phú Mỹ Hưng để chờ tăng giá. Bên cạnh đó đất trong khu hiện hữu tăng lên khá cao so với đất dự án và số lượng giao dịch thành công cũng tương đối nhiều vì phần lớn là đối tượng có nhu cầu mua nền thật sự để cất nhà ở.

Giá đất dự án hiện nay đang được xem là hấp dẫn để đầu tư vì từ trước đến nay đến nay giá đất thường chỉ chứng lại chứ ít khi giảm xuống, đây là dấu hiệu tốt cho thị trường và cũng là thời điểm thuận tiện cho các nhà đầu tư để chuẩn bị quỹ đất cho các dự án xây dựng căn hộ trong trong thời gian tới.

Tháng 5/ 2008