

Nhìn chung tình hình giao dịch bất động sản căn hộ, nhà phố và đất nền dự án trong tháng 8 có chậm hơn so với tháng 7 do tâm lý kiêng kỵ mua nhà trong tháng 7 Âm Lịch, tuy nhiên giá bán có tăng trở lại. Khách hàng đang ngày càng có nhiều cơ hội chọn lựa để mua với các sản phẩm có giá đúng với giá trị thật hơn.

Khảo sát của VietRees tại các trung tâm môi giới và các sàn giao dịch tại Tp.HCM cho thấy đa số đều thưa vắng khách. Tuy nhiên giá cả bất động sản niêm yết bán đã đứng lại hoặc nhích hơn so với tháng trước từ 2% đến 5%. Nguyên nhân tăng giá này được lý giải là do giá vật liệu xây dựng trong thời gian qua đã tăng nhiều, lạm phát tăng, thu nhập thực tế của người dân đã giảm và hơn hết là sự kỳ vọng thị trường hồi phục của người bán nên giá có cao hơn. Giá tăng được phân tích và ghi nhận đối với các dự án ở vị trí tốt, tiến độ xây dựng được đảm bảo (chủ đầu tư vẫn triển khai xây dựng) và đặc biệt là các dự án sắp giao nhà hoặc hạ tầng đã phân nào hoàn chỉnh, tốc độ xây dựng khẩn trương.

Thị trường căn hộ

Vấn đề mua bán căn hộ và nhà trả góp trong tháng 8/ 2008 thu hút được nhiều sự quan tâm của những người có nhu cầu mua thực sự. Do tình hình ngân hàng hạn chế cho vay bất động sản, nhiều chủ đầu tư đã khéo léo triển khai phương án bán nhà trả góp trong nhiều năm để huy động vốn cho dự án của mình.

Những khảo sát thị trường của VietRees gần đây cho thấy, phương thức thanh toán và số tiền trả đợt đầu khi mua nhà dự án đang được người mua quan tâm rất nhiều bên cạnh các yếu tố về vị trí, giá cả, giao thông thuận lợi như trước kia. Các căn hộ có diện tích nhỏ từ 50-80 m², giá trị dưới 600-800 triệu đang thu hút được sự quan tâm và giao dịch nhiều hơn trong hiện tại vì nhu cầu thực sự để ở đối với các căn hộ này cao và khả năng thanh toán phù hợp với nhiều khách hàng hơn. Nếu chủ đầu tư có phương án khả thi, nên đầu tư vào phân khúc thị trường hấp dẫn này.

Căn hộ cho thuê đang có dấu hiệu giảm dần sức hấp dẫn do nguồn cung tăng mạnh và lạm phát, lãi suất ngân hàng tăng cao nên tiền thuê không cao bằng tiền lãi ngân hàng. Giờ đây khách thuê có nhiều lựa chọn hơn so với trước đây. Từ đó dẫn đến một thực trạng là xuất hiện nhiều căn hộ cao cấp đang bị bỏ trống vì không có khách thuê.

Thị trường đất nền dự án

Tương tự như tháng 7, nhìn chung giá đất nền đã không giảm nữa và lại có xu hướng tăng trở lại. Bên bán cho rằng tình hình bớt khó khăn và không chấp nhận lỗ thêm nữa nên không nhất định phải bán ra bằng mọi giá như trước đây. Giá đất nền dự án tại một số dự án thuộc Nhà Bè, Q. 2, Q. 7, Q.9 tùy theo vị trí trong tháng 8 đã tăng lên thêm từ 0,5 đến 2 tr/m² và giao dịch đã có diễn ra tuy ít hơn nhiều so với thị trường hồi đầu năm.

Doanh nghiệp bất động sản

Các doanh nghiệp chủ đầu tư bất động sản đang thiếu vốn trầm trọng trong việc triển khai các dự án. Có nhiều dự án đã ngưng triển khai và kéo dài tiến độ, hoặc bán hay sang nhượng hoàn toàn.

Lượng vốn đổ vào thị trường đã giảm sút, lãi suất ngân hàng lại tăng nên đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến hoạt động kinh doanh và nguồn cầu về bất động sản. Bên cạnh đó doanh nghiệp phải đứng trước tình trạng chi phí đầu vào tăng đáng kể và nhất là tình hình khó khăn trong việc kinh doanh bán ra. Do đó có thể thấy trước nguy cơ nhiều doanh nghiệp đầu tư kinh doanh bất động sản đối mặt với cơ sở khi tiến hành triển khai dự án nếu không tính toán kỹ và không đáp ứng đúng nhu cầu của thị trường.

Theo VietRees, đa số các chủ đầu tư đang cầm cự và mong đợi tình hình kinh tế vĩ mô khởi sắc. Nếu kinh tế vĩ mô trong những tháng cuối năm cải thiện, sẽ tạo được niềm tin và điều kiện phát triển trở lại cho thị trường bất động sản. Ngược lại doanh nghiệp sẽ phải đối mặt với nhiều khó khăn hơn nữa.

Biện pháp trước mắt VietRees cho rằng các doanh nghiệp bất động sản trong nước cần đa dạng hóa các kênh huy động vốn cho dự án, nghiên cứu rút ngắn thời gian thực hiện dự án, tổ chức thực hiện tinh gọn, giảm thiểu các khâu trung gian, tiết kiệm chi phí, tăng năng suất lao động góp phần hạ giá thành sản phẩm đầu tư; từ đó tập trung đầu tư kinh doanh các sản phẩm bất động sản thu hút và phù hợp với nhu cầu thực sự của số đông khách hàng.