

## Thị trường căn hộ:

Thị trường căn hộ cao cấp trong tháng 1/2008 rất nóng và khan hiếm hàng vì nhu cầu đầu tư khá lớn và mức sinh lợi cho nhà đầu tư trong phân khúc cao cấp này cũng khá cao. Điển hình đầu năm 2008, đã có 6.000 khách đăng ký mua 580 căn hộ Hoàng Anh River View (số đăng ký cao hơn gấp 10 lần so với số căn hộ) với mức giá thấp nhất 2.200 USD/m<sup>2</sup>. Việc có nhiều người đăng ký mua Hoàng Anh River View có thể được lý giải theo nhiều nguyên nhân, nhưng theo VietRees, nguyên nhân chính yếu là do thị trường (1) quá khan hiếm hàng và (2) quy định phải hoàn tất phần móng trước khi đưa ra thị trường đã làm cho thị trường đã khan hiếm lại càng khan hiếm hơn. Cũng chính vì thiếu nguồn cung và (3) tâm lý đám đông đã khiến cho căn hộ cao cấp giá sang nhượng cũng tăng lên vùn vụt trong năm 2007 vừa qua (60% - 200%) ví dụ như Landcaster từ 3.000 USD/m<sup>2</sup> (năm 2006) lên 5.000 USD/m<sup>2</sup>, Indochina Park từ 1.800 lên 2.500 USD/m<sup>2</sup>, Avalon từ 2.500 USD/m<sup>2</sup> lên 6.000 USD/m<sup>2</sup>, Caltavil từ 18 lên 26 tr/m<sup>2</sup>, Pasteur Court từ 38 lên 80 tr/m<sup>2</sup>, Saigon Pearl từ 30 lên 60 tr/m<sup>2</sup>...

Sự kiện Hoàng Anh River View đã đem lại mức lợi nhuận khá lớn cho chủ đầu tư, điều này chắc chắn sẽ kích thích các chủ đầu tư đầu tư nhiều hơn vào phân khúc cao cấp và xây dựng thương hiệu công ty và thương hiệu BĐS trong năm 2008 này.

Mặc dầu đầu năm nhưng vào ngay dịp gần Tết Nguyên Đán nên chủ đầu tư chờ qua Tết mới tung bán ra do đó trong tháng 1/2008 có rất ít dự án được công bố. Giá của các căn hộ trung cấp theo nghiên cứu VietRees cũng tăng trong tháng nhưng mức tăng không cao bằng các căn hộ cao cấp. Nhiều cao ốc căn hộ ở Tân Bình, Bình Tân, Q.7, Bình Chánh, Nhà Bè... cũng đang chuẩn bị cho khách hàng đăng ký giữ chỗ. Đối với các chủ đầu tư tháng 1/2008 là thời điểm khó khăn vì giá vật liệu xây dựng đang tăng cao.

Những dự án căn hộ cao cấp theo nghiên cứu của VietRees sắp tới sẽ công bố như Estella (Q.2), Caltavil 2 (Q.2), Sky Garden 3 (Q7) sẽ bán lại rất gần sau Tết Nguyên Đán, Thành Công Tower 1 (Tân Phú), Dragon City (Q.7), Catavil Hoàn Cầu, Richland Hill (Q.9), VRG River View (Q.1)...

Tổng số căn hộ sẽ công bố bán trong Quý 1/2008 có thể lên tới gần chục ngàn căn hộ. Từ nay đến năm 2010, tổng số căn hộ cho thuê tại Tp. HCM ước tính sẽ tăng ~ 30.000 căn.

## Thị trường đất nền dự án:

Đất nền dự án tại khu Q.2 và Q.9 đặc biệt tăng cao trong tháng 1/2008 ngay khi cầu Thủ Thiêm được thông xe. Đất nền tại các khu dân cư tại Q.2 tùy vị trí, dự án giá dao động từ 26 – 45 tr/m<sup>2</sup>. Các dự án đang thu hút được sự quan tâm của giới đầu tư được ghi nhận là An Phú - An Khánh, Huy Hoàng, Trường Thịnh, Thạnh Phú, Him Lam, Thế kỷ 21, Bình Minh, Văn Minh, Phú Nhuận, Thủ Đức House... Cũng trong tháng 1, lượng khách giao dịch tại các VPGD địa ốc tại Q.2, Q.9 cũng tăng lên đáng kể. Dự án Khang Điền - Phước Long B trước ngày thông xe cầu Thủ Thiêm 2 tuần giá ~ 9.4 tr/m<sup>2</sup>, sau khi thông xe lên tới ~10 tr/m<sup>2</sup>.

Theo đánh giá của VietRees nhiều chủ đầu tư ở Q.2, Q.9 đã bán hết đất nền cho khách hàng, do vậy với số ít còn lại và tình trạng nhiều nhà đầu tư “ém hàng” không bán ra chắc chắn giá đất tại đây sẽ còn tăng nữa. VietRees dự báo khi hầm Thủ Thiêm và cầu Phú Mỹ hoàn thành thì giá trị của các khu đất nền tại đây còn lên cao nữa. Do đó nhận định giá đất nền tại các khu vực gần Thủ Thiêm sẽ tiếp tục tăng lên trong những tháng tới đây sẽ tăng trung bình tới 10% mỗi tháng tại nhiều nhiều khu vực. Bên cạnh nguyên nhân chính là vị trí thuận lợi và đầy tiềm năng của Q.2 và Q.9, VietRees cũng ghi nhận có nhiều nhà đầu cơ, môi giới cá nhân tự làm giá với nhau để nâng giá lên.

Tại Nhà Bè, cơ sở hạ tầng và nhiều dự án dân cư lớn được triển khai cũng làm cho giá đất tại khu vực này tăng trong tháng 1. Hiện tại, đất nông nghiệp (đã chuyển nhượng một phần đất ở) ở các xã Nhơn Đức, Phước Lộc, Long Thới... có giá từ 3-4 triệu đồng/m<sup>2</sup>. Riêng đất thổ vườn mức giá cao hơn khoảng 20% so với đất nông nghiệp. Dự án Him Lam - Kênh Tè (Q.7), giá nền biệt thự từ 40 tr/m<sup>2</sup> đầu tháng 12/2007, qua tháng 1/2008 đã lên ~ 47 tr/m<sup>2</sup>, và giá nền nhà phố đã vượt qua mức > 60 tr/m<sup>2</sup>.

## Thị trường nhà phố:

Do giá vàng tăng cao, nên lượng giao dịch nhà phố nói chung giảm đến khoảng 50% so với cùng kỳ năm ngoái. Lý do là chủ nhà thường tính giá trị bằng vàng quy đổi ra tiền đồng để bán, do đó khi giá vàng lên làm giá nhà tăng cao khiến lượng người mua giảm hẳn. Ngoài ra, lượng giao dịch nhà ở giảm còn do xuất hiện xu hướng của những người có thu nhập cao hướng đến căn hộ cao cấp. Lượng giao dịch có khuynh hướng giảm đều ở các quận trong thành phố và các trung tâm giao dịch bất động sản của ACBR và SacomReal đặc biệt là các căn nhà có giá trị cao. Mặc dù vậy nhưng khi xét riêng những căn nhà phố có giá trị thấp (dưới 1 - 1,2 tỷ đồng) thì chúng vẫn được giao dịch nhanh.