

**Nhìn chung tình hình giao dịch bất động sản căn hộ, nhà phố và đất nền dự án thành công trong tháng 7 khá hơn các tháng trước đó. Tuy dấu hiệu thị trường ấm lên chưa nhiều nhưng đã có giao dịch trở lại. Khách hàng có nhiều cơ hội chọn lựa, nhiều thời gian để cân nhắc mua nhưng quy trình ra quyết định mua và số lượng chưa nhanh và nhiều như lúc trước.**

Khách hàng hiện nay và trong tương lai theo dự báo sẽ không có nhiều nhà đầu tư, đầu cơ hoặc mua sỉ như trước đây. Theo VietRees số người mua vì nhu cầu thực sự sẽ ngày càng tăng lên. Tuy nhiên do có nhu cầu thực sự và nguồn tài chính không dồi dào nên sẽ cân nhắc kỹ để tránh bị nhầm, vì thế việc ra quy trình ra quyết định mua bất động sản sẽ lâu hơn. Nguồn cung tăng lên, thị trường sẽ không còn nằm trong tay người bán nữa, quy luật cung cầu sẽ ngày càng rõ nét hơn. Các doanh nghiệp bất động sản cần phải hoạt động bài bản và chuyên nghiệp hơn, muốn thế, cần phải có những bước chuẩn bị chu đáo ngay từ hiện tại.

Giá cả thị trường đã tăng nhẹ đối với những dự án mà chủ đầu tư đẩy nhanh tiến độ xây dựng cơ sở hạ tầng, những cao ốc căn hộ sắp hoàn thành và đưa vào sử dụng.

Tuy thị trường BĐS còn đang trong thời kỳ khó khăn nhưng một số công ty, cá nhân, quỹ đầu tư vẫn tiếp tục bỏ tiền đầu tư vào nhà đất nhất là những nhà đầu tư nước ngoài.

## **Thị trường căn hộ**

Phân khúc căn hộ ấm trở lại là do giá đã giảm quá nhiều vì thế khó mà giảm thêm được nữa khi lạm phát và giá vật liệu xây dựng ngày một tăng. Trong tháng 7 này nhiều dự án đã ngưng giảm thậm chí đã có dự án còn tăng giá hơn 10%. Không chỉ còn tập trung vào căn hộ có giá dưới 1 tỉ đồng như vài tháng trước đây, khách hàng còn tìm hiểu và thật sự quan tâm đến dòng căn hộ cao cấp với những mục đích khác nhau khiến một vài dự án cao cấp có tăng giá nhẹ.

Lượng khách hàng đi xem căn hộ tại một số dự án chung cư cao cấp đang xây dựng và sắp đưa vào sử dụng tại Phú Mỹ Hưng tăng nhiều hơn so với các tháng trước. Xu hướng của một số nhà đầu tư là nhắm vào các dự án căn hộ sắp giao nhà cho khách hàng có thể sử dụng ngay vì nếu họ không ở thì có thể cho thuê.

## **Thị trường đất nền dự án**

Nhìn chung giá đất nền đã chững lại, chủ yếu do bên bán cho rằng tình hình bớt khó khăn và không chấp nhận lỗ thêm nữa khi lãi suất ngân hàng và giá VLXD ở mức cao nên họ đã dừng giảm giá bán. Bên cạnh đó thị trường có nhiều dự án tăng giá. Đa số những dự án tăng giá đều có xây dựng hạ tầng khá tốt, khách hàng có thể nhận nền đất xây nhà ngay, nhiều dự án tăng mạnh đều nằm liền kề với khu đô thị Phú Mỹ Hưng.

## **Doanh nghiệp bất động sản**

Trong quý 2 vừa qua nhiều nhà đầu cơ BĐS đã rời khỏi thị trường do kinh doanh không còn thuận lợi như trước. Một số doanh nghiệp môi giới BĐS đã chuyển hướng kinh doanh. Tuy vậy các doanh nghiệp môi giới vẫn đang hoạt động cầm chừng và có tâm lý chờ đợi thị trường khá lên.

Các doanh nghiệp hiện chưa xem trọng công tác nghiên cứu, đánh giá thị trường đúng mức. Các chủ đầu tư nên theo dõi số liệu kinh tế vĩ mô, nhất là chỉ số lạm phát, tăng trưởng GDP, khi các chỉ số này có dấu hiệu ổn định, chi phí sản xuất, chi phí lãi vay sẽ giảm, sức mua sẽ hồi phục thị trường sẽ khởi sắc.

Trên thực tế nhu cầu về BĐS vẫn rất lớn, tuy nhiên khách hàng không dám mua vì quá hoang mang trước thị trường biến đổi nên chỉ đứng ở trạng thái nghe ngóng đã làm cho thị trường rơi vào tình trạng nóng lạnh thất thường. Vì vậy, đối với các doanh nghiệp có tính chuyên nghiệp ngoài việc giữ công việc kinh doanh của mình luôn ở mức ổn định, còn phải nắm bắt thị trường và cho ra đời những sản phẩm hợp thời vừa đáp ứng nhu cầu thực tế của thị trường.