

## Thị trường căn hộ:

Giao dịch căn hộ trong tháng 3 đã sụt giảm rõ ràng nhưng giá vẫn ở mức cao mặc dầu có những căn hộ giá đã giảm tới hơn 10%. Giao dịch giảm khá mạnh là do ảnh hưởng bởi chính sách nhà nước cùng các nguyên nhân thị trường cộng với yếu tố tâm lý của nhà đầu tư.

Trước tình hình (1) nguồn cung thị trường khan hiếm, (2) nhu cầu thực sự vẫn ở mức cao, (3) giá VLXD tăng cao, (4) lãi suất thị trường cao, (5) lạm phát tăng nhanh và còn tiếp tục, (6) giao dịch thị trường BĐS có dấu hiệu trầm lắng trong tháng 2 và 3 vừa qua nhưng NovaLand - Him Lam chủ đầu tư dự án Sunrise-Q.7 vẫn bán ra với giá khá cao khoảng 2.500 - 2.800 USD/m<sup>2</sup>, dự án Phú Hoàng Anh khách hàng vẫn không rút lui, dự án chung cư Thủ Thiêm Star 1 tại Bình Trưng Đông đang được khách hàng rất quan tâm.

Theo thống kê của VietRees trong năm 2008 Tp.HCM chỉ có gần 40 dự án cao ốc căn hộ được đưa vào sử dụng. Từ đó cho thấy các chủ đầu tư lớn có uy tín vẫn tự tin ra hàng với giá cao vì tin tưởng vào thị trường khá tiềm năng này.

Nhìn chung nhu cầu về căn hộ vẫn rất lớn, thị trường căn hộ cao cấp vẫn chưa đáp ứng được nhu cầu ngày càng tăng. VietRees nhận định phần lớn các căn hộ được bán ra nhiều từ cuối năm 2006 đến nay, thị trường chững lại một thời gian ngắn nhưng về lâu dài sau 2009 nguồn cung sẽ tăng có xu hướng tăng lên đáng kể.

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. 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 nhà phố:

Lượng giao dịch nhà phố tăng lên khá nhiều khoảng 20%–30% giao dịch thành công, quận vùng ven thành phố như Gò Vấp, Bình Tân, Bình Chánh. Giao dịch thành công nhiều nhất có giá từ 500–800 tr/căn, thường loại nhà này được nằm trong hẻm, với diện tích từ 50 – 60m<sup>2</sup>. Nhu cầu vẫn ở mức cao, trong khi thị trường căn hộ biến động và thiếu nguồn cung, mặc dù giá vàng lên cao các căn nhà phố giá trị thấp lại tăng lên, sự dịch chuyển của thị trường rõ ràng đã được xác định.

## Thị trường đất nền dự án:

Giá đất dự án đang sụt giảm đáng kể, với biên độ giảm cao hơn nhiều so với mức giảm của căn hộ, có nơi đã giảm tới gần 20%, tuy nhiên vẫn còn cao hơn nhiều so với giá gốc. Tình hình chung là gần như mỗi dự án đã giảm từ 10%–15%.

Các dự án giảm giá nhiều là do đợt tăng giá trước đây tăng quá cao, nên bây giờ khuynh hướng giảm xuống cũng đáng kể, xác định rõ nhất là ở khu vực Q.2 và Q.9. Trong khi đó dự ở Khu Nam Sài Gòn giảm nhẹ hơn. Tuy giá đã giảm nhiều nhưng lượng giao dịch thành công ít khoảng từ 30% – 40% so với trước đây. Một số nhà đầu tư đều chấp nhận giảm bớt một phần lời để bán ra, nhưng do nhiều người muốn bán gấp nên giá phải hạ, người mua đất trong thời điểm này theo VietRees xác định là những nhà đầu tư có nguồn vốn dồi dào.

Giá đất nền sẽ vẫn tiếp tục giảm hơn so với thị trường căn hộ vì các dự án căn hộ được xây dựng ở những vị trí đẹp, còn đất nền dự án thường chờ đợi việc kết nối hạ tầng. Khi có biến động thị trường thì đất dự án thường phải gánh chịu rủi ro nhiều hơn.

Tháng 4/ 2008