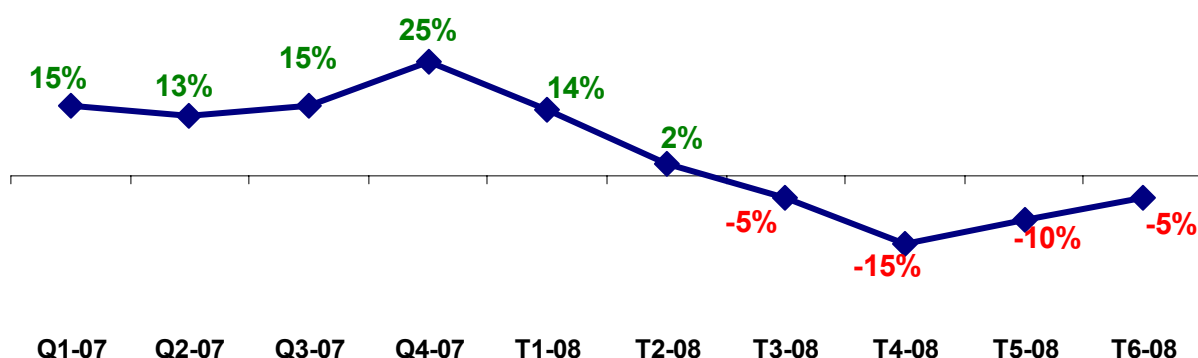


Thị trường nhà ở bao gồm đất nền dự án, căn hộ, nhà phố nói chung (không bao gồm bất động sản cao cấp, khách sạn cao cấp, bất động sản du lịch và cao ốc văn phòng hạng A,B,C) đã bắt đầu suy giảm vào khoảng giữa Quý 1/2008 và kéo dài liên tục đến hết Quý 2/2008. Nếu lạm phát và lãi suất ngân hàng vẫn còn ở mức cao như hiện nay thì sắp tới sang Quý 3 và Quý 4/2008 thị trường bất động sản vẫn sẽ duy trì tình trạng bất động và khó hồi phục.

Vào đầu Quý 2/2008 vừa qua lượng rao bán rất lớn nhưng luôn vắng bóng người mua, lượng giao dịch đã giảm khá lớn. Mức giao dịch giảm tới khoảng 85% - 90% so với thời điểm Quý 4/ 2007 hay khoảng 50% so với Quý 1/2008. Tính đến thời điểm hiện tại, giá của nhiều sản phẩm bất động sản tùy theo cấp độ, vị trí, mật độ xây dựng, vật liệu xây dựng, tiến độ triển khai dự án, hình ảnh và uy tín chủ đầu tư, phương thức kinh doanh tiếp thị khác nhau mà đã giảm từ 20% - 50% so với cuối năm 2007. Đặc biệt giá đã giảm mạnh đối với những căn hộ cao cấp, đất nền ở những khu vực tăng giá quá cao so với thực tế trước đây, vào thời điểm Quý 3 và Quý 4 năm 2007.

Thị trường căn hộ Tp.HCM trầm lắng, nhiều dự án căn hộ đã xuống gần bằng đơn giá xây dựng, theo VietRees giá căn hộ cao cấp tại Tp.HCM trong tháng 6 đã giảm xuống khoảng - 5% so với tháng 5. Tuy có giảm nhưng mức giảm đã nhỏ lại hơn so với tháng 6 trước đó (ở mức khoảng - 10%). Qua đến tháng 7/ 2008 giá một số dự án giá đã chững lại, không tiếp tục giảm nữa và một số dự án đã có dấu hiệu tăng giá trở lại.

Phân khúc căn hộ cao cấp
% tăng giảm giá căn hộ so với thời gian trước đó



Nguồn: Tư vấn và nghiên cứu của VietRees

VietRees nhận định nếu chủ đầu tư các dự án mới không có chiến lược rõ ràng, không hiểu rõ đối tượng khách hàng và cách tiếp cận hay truyền thông phù hợp thì sẽ khó có thể bán được hàng vào lúc này. Đây là lúc thị trường sàng lọc, khó khăn, thị trường đang dần thuộc về người mua chứ không thuộc về người bán như trước đây nữa. Tôn chỉ "khách hàng là thượng đế", là "trung tâm" cần phải được tôn trọng. Chủ đầu tư chuyên nghiệp, có chiến lược tiếp thị bài bản thông qua việc thấu hiểu và đảm bảo quyền lợi cho khách hàng thì sẽ không phải việc không bán được hàng. VietRees khuyên các chủ đầu tư phải tiến hành nghiên cứu khách hàng một cách bài bản và chuyên nghiệp trước khi đầu tư kinh doanh và truyền thông tiếp thị dự án.

Những căn hộ chung cư có giá thấp từ 500-700 triệu vẫn được mua bán và giá không giảm nhiều. Nhu cầu đối với loại căn hộ giá trong khoảng này khá cao và giao dịch thành công nhiều hơn hẳn so với nền đất, căn hộ cao cấp. Đặc biệt các dự án thuộc phân khúc giá này sắp bàn giao căn hộ được quan tâm hơn cả vì ít nhất họ có thể cho thuê lại khi việc bán lại gặp khó khăn vì nhu cầu nhà ở quá cao nhưng nguồn cung lại khan hiếm.

Trong thời gian qua thị trường đã phụ thuộc rất lớn vào vai trò điều tiết thị trường của nhà nước. Khi thị trường còn “non trẻ”, đa số người mua là nhà đầu tư, tâm lý của các nhà đầu tư không ổn định và mang tính phong trào, nên các chính sách điều tiết của Nhà nước đã nhanh chóng tác động đến thị trường này. Thực tế cho thấy chỉ ngay khi có thông tin về hạn chế cho vay bất động sản thị trường đã hạ nhiệt đáng kể trong Quý 2 vừa qua.

Lạm phát hiện đang là vấn đề lớn và chính phủ đang cố gắng kiềm chế lạm phát và ổn định kinh tế vĩ mô. Kết quả đã thu được từ những dấu hiệu tích cực mà đặc biệt là lạm phát đã tăng chậm lại. Tuy nhiên khó có thể dự báo thị trường sẽ hồi phục trở lại trong ngắn hạn vì thị trường bất động sản sẽ hồi phục và tăng trưởng ổn định trở lại sớm hay muộn là nhờ vào vai trò điều tiết của Nhà Nước. Tuy nhiên ta có thể tin rằng, thị trường bất động sản là một trong những thị trường chính của nền kinh tế và là tài sản lớn của đất nước, nên chắc chắn để đảm bảo mục tiêu phát triển kinh tế ổn định và ở mức cao thì Nhà nước sẽ phải ổn định và phát triển thị trường bất động sản.

Theo VietRees các sản phẩm bất động sản hiện chưa thực sự hoạt động theo cơ chế thị trường. Ở cả 2 phía cung và cầu bất động sản hiện nay đang gặp khó khăn vì thiếu thốn tài chính, lãi suất ngân hàng đang ở quá cao. Mặc dù vậy theo VietRees thì đây cũng là cơ hội rất lớn cho những công ty và tổ chức đầu tư bất động sản có nguồn vốn lớn và không bị áp lực thanh khoản. Thời điểm hiện tại được xác định là khó khăn đối với nhiều công ty bất động sản vì thị trường đang sàng lọc và hứa hẹn nhiều chuyển biến mới. Thị trường đã xuất hiện xu hướng một số doanh nghiệp chuyển hướng đầu tư sang các ngành và lĩnh vực khác nhằm duy trì hoạt động của công ty để vượt qua giai đoạn này.

Tháng 7/2008