

Thị trường bất động sản (TTBĐS) triển khá nhanh và mạnh trong năm 2007, lượng BĐS được đầu tư xây dựng và giao dịch tăng lên khá nhiều, đồng thời giá bán và thuê BĐS theo đó cũng tăng nhanh hơn so với 2006. BĐS ở Tp. HCM, Hà Nội, Đà Nẵng, Bình Dương, BRVT, Cần Thơ phát triển mạnh nhất, riêng Tp.HCM được đánh giá là 1 trong Top 10 TTBĐS triển vọng của thế giới (Theo Pricewaterhouse Coopers và Urban Land Institute).

Tâm lý mua bất động sản (BĐS) theo phong trào là một trong những lý do làm nóng nhu cầu nhà đất và làm tăng giá thị trường trong năm 2007 này.

Nhu cầu, mức tăng trưởng và tiềm năng thị trường cộng với suất lợi hấp dẫn từ 20% - 30% mỗi năm (ước tính) đã thu hút được nhiều nhà đầu tư trong và ngoài nước.

Tuy có tăng nhiều nhưng nguồn cung BĐS trong năm 2007 và 2008 (ước tính) vẫn còn hạn chế nên giá BĐS có thể sẽ vẫn tiếp tục tăng. Dự kiến mức tăng trưởng thị trường năm 2008 có thể > 50% so với năm 2007.

Cũng trong năm 2007 này có khá nhiều doanh nghiệp từ ngành khác đầu tư sang BĐS như Lilama, Trường Hải, TCT Viglacera, Vietronic Tân Bình, Cơ Điện Lạnh REE, Cáp và VLVIT SAM, Savimex, Chương Dương, Nhiệt điện Phả Lại, Kinh Đô, Giấy Viển Đông, Sơn Đồng Nai... Không ít doanh nghiệp này nhờ các dự án địa ốc mà giá cổ phiếu tăng rất mạnh.

Các công ty như Vincom, Hòa Bình, Cotecons, Cotec Group, Descon, Toàn Thịnh Phát, Cofico... từ giờ đến hết năm 2007 và đầu năm 2008 đều có vài dự án chuẩn bị triển khai.

Thị trường nhà đất

Giá nhà đất tăng mạnh trong năm 2007 và có khuynh hướng đột biến vào những tháng cuối năm chủ yếu là do (1) tâm lý mua theo phong trào ngày càng tăng, (2) các dự án BĐS ở giai đoạn hoàn thiện vào dịp cuối năm, (3) tỷ lệ trượt giá VLXD nhất là giá thép, (4) chính sách mua nhà thông thoáng hơn cho Việt kiều và người nước ngoài tác động mạnh đến tâm lý đầu tư, (5) nhiều chủ trương rõ ràng và cơ sở hạ tầng thuận lợi thông suốt ví dụ như sự kiện cầu và hầm Thủ Thiêm đang hoàn thiện, công trình đường Nguyễn Văn Linh, cầu Nguyễn Văn Cừ, cầu nối giữa huyện Bình Chánh và Nhà Bè được thông xe ở Tp. HCM, đường cao tốc TP.HCM - Long Thành - Dầu Giây, đẩy nhanh tiến độ dự án Sân bay quốc tế Long Thành, dự án Metro Bến Thành - Suối Tiên, đường vành đai Tân Sơn Nhất - Bình Lợi, Tp. HCM...

Tp. HCM: Giá đất tăng liên tục từ đầu năm đến nay đặc biệt tại Q.2, 7, 9, Thủ Đức và Nhà Bè. Tại Q.2 giá đất cao nhất đạt 45 đến 50 triệu/m² tại An Phú - An Khánh vào tháng 9-10/2007, đây là mức cao nhất tính đến thời điểm hiện tại. Xuất hiện trường

hợp một số chủ đầu tư bán căn hộ từng ít một, tạo ra cơn sốt sau đó tăng giá bán.

Hà Nội: Nhà đất cũng nóng lên, nhiều giao dịch mua bán thành công, đặc biệt là ở những khu có quy hoạch ổn định và ở phía Tây thành phố.

Ca ốc căn hộ

Tăng mạnh và rõ nét trong năm 2007 song cao nhất là loại căn hộ cao cấp tại trung tâm thành phố. Tuy nhu cầu mua tăng cao nhưng theo đánh giá của VietRees chắc chắn có hơn 60% số trường hợp mua đầu tư kinh doanh. Trong 2 tháng cuối năm 2007 VietRees dự báo giá căn hộ có thể sẽ tiếp tục tăng nữa.

Năm 2008 tới, các dự án căn hộ mới vẫn chủ yếu là nhắm vào phân khúc trung và cao cấp. Tâm lý mua căn hộ theo phong trào chắc chắn sẽ vẫn còn tiếp diễn và chủ yếu vẫn được mua bởi giới đầu tư.

Tp. HCM: Hiện có khoảng hơn 50 dự án căn hộ đã hoàn thành và 87 dự án đang triển khai. Giá căn hộ quý 2, 3 và 4 tăng mạnh (>15% mỗi quý). Nguồn cung hiện tại và tương lai chủ yếu tập trung ở Q.7, Q.2, Q.9, Thủ Đức, Tân Phú, Q.12.

Hà Nội: Hiện có 37 dự án đã hoàn thành và 15 dự án đang trong quá trình xây dựng. Số lượng căn hộ được giao dịch nhanh. Theo tính toán, nguồn cung còn hạn chế nên giá bán được dự đoán là sẽ tiếp tục tăng. Nguồn cung tương lai chủ yếu sẽ tập trung ở các khu đô thị mới.

Văn phòng cho thuê

Trong năm 2007 xuất hiện xu hướng bỏ căn hộ chuyển sang làm văn phòng (VP) cho thuê vì lợi nhuận thu được từ đây hấp dẫn hơn. Công suất cho thuê gần 100%.

TP.HCM: Giá thuê đất thứ 45 trên thế giới vì nguồn cung còn hạn chế mà nhu cầu gia tăng quá mạnh. Tính đến Q4/ 2007 có khoảng 50 cao ốc VP hạng A,B và C. Tổng diện tích VP hạng A,B,C vào khoảng > 450.000 m². Hiện Tp.HCM đang có hàng chục dự án chuẩn bị khởi công hoặc đang hoàn tất.

Hà Nội: Hiện có 63 cao ốc VP với tổng diện tích khoảng 358.200 m². Cuối năm nay có khoảng 37.000 m² được đưa vào sử dụng. Hai cao ốc mới Pacific Place và Opera Business Centre hạng A đã cho thuê hết 100%.

Đà Nẵng: Ước đến cuối năm 2007 này Đà Nẵng sẽ có thêm khoảng 35.000 m² văn phòng mới được đưa vào sử dụng nâng tổng số diện tích VP lên 55.000 m², đạt mức tăng trưởng rất mạnh mẽ (>150%), xu hướng đầu tư vào thị trường này tập trung ở 2 loại hạng là A và B .

Nhu cầu VP sẽ còn tiếp tục tăng cao trong năm 2008 tới do số lượng doanh nghiệp đăng ký kinh doanh mới ở cả 2 khối là doanh nghiệp trong nước và nước ngoài. Thị trường hấp dẫn khiến nhiều đơn vị mở rộng hoặc chuyển hướng kinh doanh sang

loại hình này. VietRees dự báo thị trường này còn rất nóng trong 3 năm tới.

Mặt bằng bán lẻ

Phát triển nhanh chóng, kinh doanh bán lẻ tăng với tốc độ trung bình hơn 20% mỗi năm và liên tục trong nhiều năm qua. Việt Nam xếp thứ 4/30 quốc gia hấp dẫn đối với các nhà bán lẻ nước ngoài theo đánh giá của A.T. Kearney - USA, 2007.

Các nhà bán lẻ nước ngoài đang rất chú trọng đến thị trường Việt Nam, nhu cầu thuê và giá thuê sẽ còn tiếp tục tăng mạnh trong các năm sau.

Phòng khách sạn

Lượng cung phòng khách sạn (KS) rất thấp, toàn quốc hiện chỉ có khoảng gần 225 KS 3-5 sao, phân bố tập trung ở Tp. HCM, Hà Nội, Đà Nẵng, Hải Phòng, Cần Thơ, Huế, Hội An, Hạ Long, Đà Lạt, Phan Thiết, Nha Trang và Phú Quốc. Trong số đó chỉ 40% đạt chuẩn 4 sao trở lên. Trong khi tổng lượt khách nước ngoài 9 tháng đầu năm 2007 lên tới 3,2 triệu người, tăng 18%. Theo ước tính có thể số khách du lịch còn đông hơn nữa nếu lượng cung phòng cao hơn mức hiện tại vì khách du lịch phải trả giá tour du lịch cao do giá thuê cao so với các nước khác trong khu vực.

Hà Nội: Công suất phòng cao nhất và có giá thuê phòng đắt nhất nước vì toàn thủ đô chỉ có 33 KS đạt chuẩn 3 sao trở lên. Các KS 4, 5 sao gần như đã kín, công suất phòng đạt từ 95% -100%.

Tp. HCM: Tuy lớn nhất nước nhưng cũng chỉ có khoảng 43 KS 3 sao trở lên. Khách du lịch đến Tp. HCM cũng ngày càng đông, nhu cầu thuê tăng cao, trong khi nguồn cung, đặc biệt là KS cao cấp lại hạn chế vì thế thị trường ở đây cũng có triển vọng phát triển không thua Hà Nội. Saigontourist đang xây dựng và mở rộng các KS tại TP HCM như Majestic, Kim Đô, Continental, Grand... nhằm đạt chuẩn 5 sao.

Đà Nẵng: Đây tiềm năng cho các hoạt động nghỉ ngơi, thư giãn và giải trí, là tâm điểm về đầu tư hạ tầng du lịch. Hiệu suất sử dụng phòng khách sạn ở đây cũng khá cao (~70%). Hiện nhiều dự án resort xây dựng hoặc chuẩn bị hoạt động như Sơn Trà Spa và Resort, Inter Continental Đà Nẵng, Sunrise, Hoàng Trà, Olalani, Asia Pearl, Eden...

Cổ phiếu bất động sản

Cổ phiếu BĐS đang hấp dẫn các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Giá cổ phiếu tăng lên đáng kể trong năm 2007 vì các nhà đầu tư tổ chức và cá nhân có khuynh hướng an tâm và tin tưởng hơn vào BĐS do BĐS là tài sản hữu hình, có thể nhìn thấy được và dễ định giá. Theo CTCK Bảo Việt (BVSC), có đến hơn 90% công ty niêm yết trên sàn giao dịch chứng khoán TP.HCM phát hành thêm cổ phiếu với mục đích đầu tư vào các dự án xây dựng cao ốc và văn phòng cho thuê. **VietRees**, Tháng 11/ 2007.