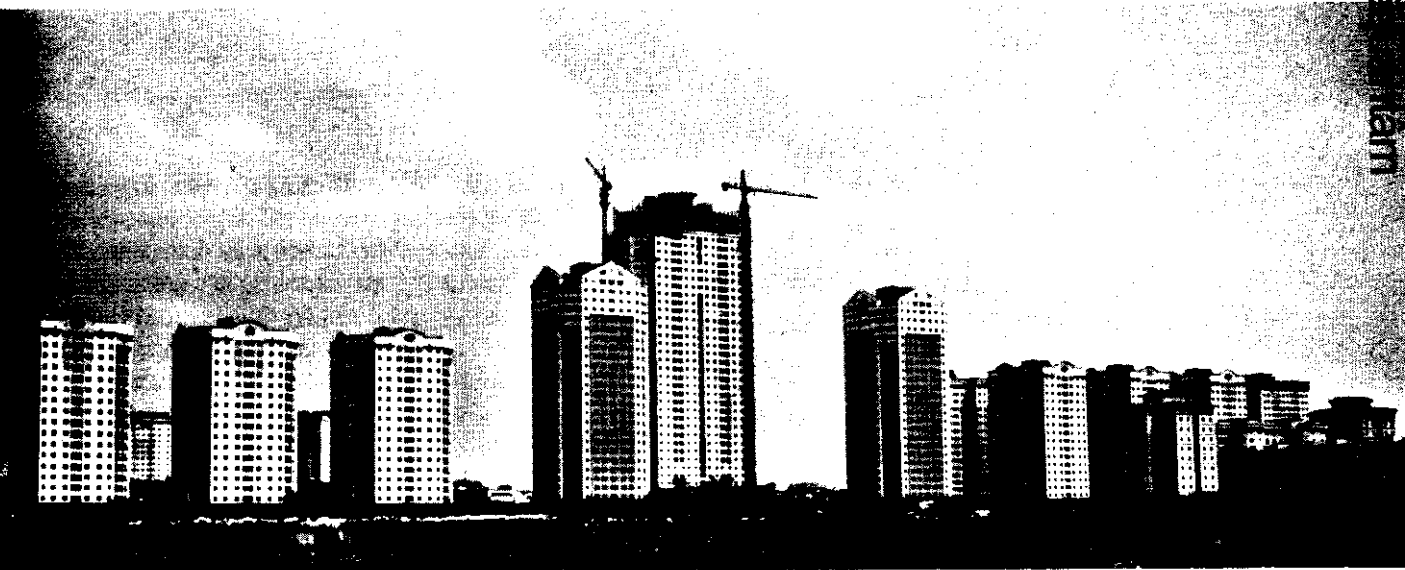




Tan băng

Thị trường căn hộ chung cư cao cấp

Ths.KTS.Phạm Hoàng Phương

Viện Nghiên cứu Kiến trúc

Hầu hết các chuyên gia bất động sản đều nhận định rằng, thị trường nhà ở căn hộ chung cư cao cấp ở Việt Nam sau nhiều năm liên tiếp "đóng băng" sẽ "ấm" trở lại trong năm mới Đinh Hợi - 2007.

Nguyên nhân của việc thị trường bất động sản tại Việt Nam, đặc biệt là khu vực căn hộ chung cư cao cấp sẽ phát triển mạnh mẽ được cho là tổng hợp của rất nhiều các yếu tố đan xen. Theo khảo sát của công ty CBRE (công ty chuyên kinh doanh bất động sản vốn 100% của Singapore tại Việt Nam) cho thấy. Hiện nay đang xuất hiện một làn sóng đầu tư mạnh mẽ từ các





quốc gia Châu Á như Hàn Quốc, Nhật Bản, Singapore vào thị trường căn hộ cao cấp Việt Nam. Khu vực được các nhà đầu tư tập trung nhiều nhất là các dự án được cấp phép và xây dựng các khu cao ốc cho thuê văn phòng và căn hộ cao cấp. Có thể lấy ví dụ một vài dự án lớn có số vốn hàng trăm tỷ đồng như: Dự án xây dựng trung tâm thương mại căn hộ cao cấp và văn phòng trên lô đất gần 12000m² với tổng diện tích sàn xấp xỉ 80000m² tại phường Thảo Điền, quận 2 TP. HCM với số vốn là hơn 500 tỷ đồng. Đây là dự án liên doanh giữa công ty Descon (góp 30%) và công ty Pumyang (Hàn Quốc). Ở Hà Nội, các dự án xây dựng nhà cao ốc văn phòng cũng được triển khai xây dựng mạnh trong năm 2007. Có thể kể đến dự án Nhà ở căn hộ cao cấp khu đô thị Ciputra giai đoạn 2 (dự kiến sẽ cung cấp khoảng 8000 căn hộ cao cấp).

Một nhóm các nhà đầu tư Hàn Quốc cũng đang chuẩn bị khởi công dự án Tây Hồ Tây, dự kiến dự án sẽ được hoàn thành vào cuối năm 2010 sẽ cung cấp khoảng 4800 căn hộ cao cấp và biệt thự. Theo các chuyên gia phân tích, việc một số lượng lớn các dự án căn hộ chung cư cao cấp vốn

100% nước ngoài đầu tư là dấu hiệu cho thấy. Trên cơ sở các phân tích tình hình thị trường nhà ở tại các đô thị lớn của Việt Nam, các nhà đầu tư đều thấy được xu hướng chuyển dịch mạnh mẽ về nhu cầu nhà ở từ các nhà lô thấp tầng sang hình thức nhà ở căn hộ chung cư cao cấp với mức độ tiện nghi cao hơn, chất lượng cuộc sống tốt hơn, trong khi chi phí đầu tư ban đầu lại tương đương nhau.

Khung pháp lý được nới rộng hơn và rõ ràng hơn do ảnh hưởng từ việc Luật Đất đai (có hiệu lực từ ngày 1/1/2007) cho phép các nhà đầu tư nước ngoài được thuê cũng như sở hữu trong nhiều năm cũng sẽ làm cho thị trường trở nên nóng hơn.

Còn một lý do chính kiến cho thị trường ấm lên trong năm 2007 là do nhu cầu tăng mạnh từ một số gia đình khá giả có thu nhập cao bao gồm cả các nhà đầu tư kiếm được những khoản lợi nhuận kék xù và chớp nhoáng từ thị trường buôn bán cổ phiếu đang tăng trưởng mạnh mẽ. Đây có thể được coi là tầng lớp "thị dân trẻ" của đô thị có thu nhập ổn định (hiện đang chiếm 60% lượng dân số ở TP HCM và xấp xỉ 50% ở Hà Nội) luôn có nhu cầu sở hữu một căn hộ chung cư cao cấp với các trang thiết bị sẵn có. Song song với nhu cầu trong nước, việc Việt Nam gia nhập tổ chức WTO trong năm 2006 cũng là một lý do chính khiến cho thị trường nhà ở căn hộ chung cư cao cấp sẽ ấm nóng trở lại. Một số lượng lớn các công ty Hoa Kỳ và nước ngoài kéo theo sự đầu tư về tài chính và công nghệ mới còn bao gồm cả một số lượng lớn các chuyên gia nước ngoài đến sinh sống và làm việc ở Việt Nam. Điều này cũng gây ra tình trạng khan hiếm và đẩy giá thuê nhà chung cư căn hộ cao cấp lên rất cao vào thời điểm những tháng cuối năm 2006.

Theo thống kê của công ty CBRE Việt Nam, Giá thuê nhà tại khu đô thị mới Ciputra (Hà Nội) dao động ở mức 800 - 1400 USD/tháng đối với loại căn hộ 3 và 4 phòng ngủ. Các căn hộ cao cấp nằm rải rác trong khu vực nội thành hiện nay có tỷ lệ khách thuê đạt hơn 95%. Các căn hộ tại các cao ốc hạng B, như Hòa Bình Tower (đường Hoàng Quốc Việt - TP Hà Nội) hay MDC Tower (đường Kim Mã - TP Hà Nội) cũng có giá cho thuê ít nhất là từ 100 - 120 USD/m²/năm. Mặc dù có giá cao như vậy nhưng hầu hết



các dự án này đều đã được đặt mua ngay từ khi bắt đầu khởi công (cao ốc The Gaden nằm bên cạnh tổ hợp The Manor của tập đoàn Bitexco ở Mỹ Đình - Hà Nội vừa khởi công nhưng các căn hộ ở đây đều đã được đặt mua tới 80%).

Trước mắt, trong năm 2007, nguồn cung vẫn còn hạn chế, nên giá thuê và giá chuyển nhượng sẽ vẫn còn tiếp tục được đẩy cao. Tuy nhiên, theo ông Marc Townsend, tổng giám đốc CBRE Việt Nam đã cảnh báo: *"Niềm vui của các chủ sở hữu bất động sản cao cấp cho thuê sẽ không bền vững vào những năm tiếp theo khi nhiều dự án quy mô lớn với tiêu chuẩn cao cấp được khởi công trong giai đoạn 2009 - 2010"*. Với gần 10 dự án sẽ được đưa vào sử dụng trong giai đoạn cuối năm 2006 - đầu năm 2007 sẽ giúp dự án phân nào hạ nhiệt bớt. Tuy vậy, nguyên nhân sâu xa chính là bên cạnh nhu cầu về nhà đất tuy lớn nhưng còn nhiều bất ổn, thiếu sự ổn định còn là việc mức giá hiện tại lại quá cao so với đại bộ phận thu nhập của người dân. Hiện nay đã xuất hiện tình trạng có quá nhiều nhà đầu tư đổ xô vào thị trường căn hộ cao cấp. Trong khi đây chỉ là "phần nổi" của tảng băng. Bất động sản, các nhà đầu tư lại bỏ ngỏ thị trường căn hộ cho thị trường bao gồm các đối tượng có mức thu nhập trung bình khá. Hàng trăm ngàn hộ gia đình và các cặp vợ chồng trẻ có nhu cầu mua nhà với giá cả phải chăng chưa được quan tâm đúng mức. Đầu tư căn hộ cao cấp ồ ạt chắc chắn sẽ dẫn đến nhu cầu bão hòa và nhiều khả năng căn hộ cao cấp sẽ trở nên dư thừa.

Một khía cạnh khác cũng được các chuyên gia lưu ý là do đối tượng sử dụng thực sự của các khu căn hộ cao cấp chủ yếu là người nước ngoài và người có thu nhập cao dẫn đến các hợp đồng có tính chất đặc thù ngoài diện tích ở với các tiện nghi đầy đủ còn là các cam kết đi kèm về các dịch vụ hỗ trợ trọn gói. Điều này chỉ có các công ty đầu tư, bất động sản của các tập đoàn bất động sản nước ngoài đáp ứng được một cách dễ dàng so với các công ty nhỏ lẻ.

Nhìn chung lại, thị trường căn hộ chung cư cao cấp trong năm mới Đinh Hợi - 2007 sẽ có nhiều bước đột phá khả quan song song với quá trình hội nhập và phát triển sâu rộng của nền kinh tế Việt Nam thời kỳ đổi mới. Một

tương lai đầy triển vọng sẽ mở ra, tuy nhiên còn tiềm ẩn rất nhiều rủi ro. Việc điều khiển được sao cho thị trường này phát triển một cách ổn định vẫn là một thách thức đặt ra cho các nhà đầu tư và các nhà quản lý phải giải quyết. 

Ghi chú:

Báo cáo phân tích tình hình thị trường bất động sản tại Việt Nam năm 2006 - Công ty CBRE Việt Nam.

Ảnh trong bài:

Một số hình ảnh về nhà chung cư cao cấp tại Hà Nội

