

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI

2007 Xu hướng & triển vọng

Thanh Hương

ÔNG MARS ROWNSEND, TỔNG GIÁM ĐỐC CTY CBRRE CHO RẰNG, NĂM 2007 SẼ LÀ NĂM THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN SẼ CÓ NHIỀU BƯỚC PHÁT TRIỂN MẠNH MẼ. VIỆT NAM SẼ TRỞ THÀNH MỘT THỊ TRƯỜNG HẤP DẪN ĐỐI VỚI CÁC NHÀ ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI. ĐẶC BIỆT, HÀ NỘI SẼ LÀ MỘT TRUNG TÂM THU HÚT CÁC DỰ ÁN THƯƠNG MẠI VÀ NHÀ Ở. NHU CẦU NHÀ Ở TẦNG CAO VÀ TĂNG LIÊN TỤC, TRONG KHI LƯỢNG CUNG HẠN CHẾ. VÌ THẾ, ÁP LỰC VỀ GIÁ THUÊ KHU VĂN PHÒNG, THƯƠNG MẠI SẼ TĂNG, HIỆU SUẤT SỬ DỤNG TẠI CÁC KHU VĂN PHÒNG VÀ THƯƠNG MẠI SẼ DUY TRÌ Ở MỨC CAO. NHU CẦU VỀ NHÀ Ở CAO CẤP VẪN TIẾP TỤC TĂNG MẠNH...

Cty CB Richard Ellis nằm trong danh sách S&P 500 cty hàng đầu thế giới về cung cấp dịch vụ tư vấn bất động sản lớn nhất thế giới, cung cấp các dịch vụ tư vấn chiến lược về bán, cho thuê bất động sản, các dịch vụ về quản lý dự án, quản lý tài sản, vay ngân hàng, đầu tư, thẩm định; đánh giá, nghiên cứu thị trường và tính khả thi. Ngày 9/5/2007, Cty CB Richard Ellis đã tổ chức buổi họp báo về tổng quan thị trường Bất động sản Hà Nội trong quý 1/2007.

Phân tích những yếu tố điều chỉnh thị trường bất động sản Việt Nam trong năm 2007, Ông Mars cho rằng, một trong nhiều nguyên nhân là mức tiêu dùng của người dân ngày một nâng cao. Ngoài ra, cùng với việc Việt Nam tổ chức sự kiện APEC và trở thành thành viên chính thức của WTO, khiến ngày càng nhiều các doanh nghiệp đa quốc gia đến Việt Nam đặt trụ sở, tìm cơ hội kinh doanh và hàng nghìn doanh nhân nước ngoài đến làm việc khiến thị trường căn hộ cao cấp và văn phòng ngày một tăng cao, đặc biệt là những văn phòng có diện tích lớn.

Nhìn nhận về thị trường văn phòng, Ông Mars Rownsend cho biết, trải qua một giai đoạn yên ắng, ít hoạt động trong suốt dịp Tết Nguyên đán, thị trường đã nhanh chóng hồi phục vào tháng 3 với số lượng các yêu cầu thuê mặt bằng văn phòng tăng rõ rệt, thường yêu cầu mặt bằng rộng 200m², của các tập đoàn đa quốc gia và các công ty trong nước muốn mở rộng quy mô kinh doanh cũng như một làn sóng hậu WTO. Trong Quý 1/2007, tại Hà Nội có 2 cao ốc hạng A hoàn thành và khai trương là Opera Business Centre & Pacific Place; 02 cao ốc hạng B: VIT Tower & Viglacera Tower. Tuy nhiên, các tòa nhà này cũng chưa đáp ứng đủ nhu cầu thuê văn phòng ngày càng lớn. Giá thuê văn phòng tăng nhẹ, văn phòng hạng A tăng 5% so với quý trước; văn phòng hạng B tăng 1,35% . Và sẽ tiếp tục tăng 40 - 46USD/ m². Nhằm đáp ứng nhu cầu này, trong năm 2008 sẽ có thêm rất nhiều tòa nhà văn phòng khác đi vào hoạt động, tổng diện tích sàn lên tới 33.000m². Ông Mars cũng cho biết, tổng nhu





cầu thuê dự kiến trong năm 2008 sẽ khoảng 400.000 m² tại Hà Nội và 800.000 m² tại TP. Hồ Chí Minh. Vị trí các dự án văn phòng sẽ tập trung tại các khu vực Hồ Hoàn Kiếm, Ba Đình, Kim Mã, đồng thời sẽ mở rộng ra các khu vực mới như Mỹ Đình. Cùng với sự phát triển của hàng loạt các dự án mới, và việc xây dựng Trung tâm Hội nghị Quốc gia tại khu vực Mỹ Đình, Ông Mars cho rằng, khu vực đường Phạm Hùng sẽ trở thành địa điểm phát triển lý tưởng của các trung tâm văn phòng, thương mại trong tương lai của TP.

Về thị trường căn hộ cho thuê, Hà Nội hiện chỉ có 1.262 căn hộ cho thuê hạng A, trong đó chỉ có 40 căn hộ mới trên thị trường trong vòng 3 năm vừa qua. Nhu cầu vì vậy đang ở mức cao và mảng thị trường này tiếp tục xảy ra tình trạng thiếu nguồn cung với tỷ lệ căn hộ trống chỉ còn 1%. Theo Ông Mars, khách mua, thuê chủ yếu là người nước ngoài, với giá thuê khoảng 20 - 30 USD/m²/tháng tùy theo vị trí và các tiện nghi cung cấp. Trong thời gian tới, lượng khách sẽ tăng mạnh mẽ hơn nữa, các căn hộ có diện tích trung bình cũng rất dễ cho thuê, bởi ngày nay, rất nhiều doanh nhân nước ngoài vẫn đang phải sử dụng khách sạn làm nơi ở dài ngày trong thời gian làm việc tại Việt Nam nhưng vẫn mong muốn thuê được một

...HOÀN TOÀN CÓ THỂ TIN TƯỞNG RẰNG NHU CẦU VỀ NHÀ Ở, NHU CẦU VỀ CĂN HỘ LÀ RẤT LỚN VÀ THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở VẪN TIẾP TỤC TĂNG TRƯỞNG MẠNH TRONG MỘT VÀI NĂM TỚI. CÁC NHÀ ĐẦU TƯ VẪN TIẾP TỤC ĐẦU TƯ VÀO MẢNG NHÀ Ở NÀY, DO KHẢ NĂNG THU HỒI VỐN NHANH, CHU KỲ QUAY VÒNG VỐN NGẮN HƠN CÁC LOẠI DỰ ÁN KHÁC. NHU CẦU VỀ NHÀ Ở DỰ ĐOÁN TRONG MỘT VÀI NĂM TỚI SẼ VẪN TIẾP TỤC GIA TĂNG...

căn hộ để đảm bảo cuộc sống tiện nghi và thoải mái hơn. Trong năm 2007, Hà Nội sẽ đón thêm khoảng 646 căn hộ mới, từ các dự án như Skyline, Syrena, Pacific Place và Atlanta

Còn về thị trường nhà ở, Ông Mars cho rằng, nét nổi bật của thị trường này là hiện nay, việc đầu tư xây dựng các khu đô thị mới chỉ có các nhà đầu tư Việt Nam. Song trong thời gian tới, sẽ có sự tham gia ngày càng nhiều của các nhà đầu tư nước ngoài. Tuy nhiên, các nhà đầu tư nước ngoài thường quan tâm đến các dự án có quy mô lớn, đặc biệt là các nhà đầu tư Hàn Quốc, Nhật Bản đang rất năng động và sẽ là những nhà đầu tư chính trong tương lai vào thị trường này. Còn các nhà đầu tư trong nước thì chiếm ưu thế trong các dự án có quy mô vừa và nhỏ. Với tốc độ phát triển kinh tế và đô thị hóa ngày một mạnh mẽ, sẽ ngày càng có nhiều các khu đô thị mới, các chung cư cao cấp ra đời đáp ứng nhu cầu về căn hộ cao cấp của người dân, nhất là tại các vị trí trung tâm. Các dịch vụ hỗ trợ tài chính cho người mua sẽ ngày càng thêm phong phú, và hấp dẫn. Song song, là việc nâng cấp các cơ sở hạ tầng nhằm đảm bảo các khu ở văn minh, hiện đại, sạch sẽ. Giá các căn hộ từ khi dự án bắt đầu triển khai đến thời điểm hoàn thành thường có sự chênh lệch. Nguyên nhân là do người mua thường muốn vào được vào ở nhà mới một cách nhanh chóng, nên sẵn sàng bỏ ra một khoản tiền chênh lệch. Còn người sở hữu nhà thì có thể bán hoặc cho thuê ngôi nhà của mình khi đã cầm giấy tờ sở hữu trong tay nên thị trường giá cả liên tiếp bị ảnh hưởng. Vì thế, tại Hà Nội và TP. HCM, giá nhà chung cư liên tiếp tăng khi tòa nhà sắp hoàn thành. Giá các căn hộ chung cư thường phụ thuộc vào vị trí, thương hiệu của nhà đầu tư, xây dựng cùng các dịch vụ đồng bộ. Giá cả các chung cư tăng còn có mối quan hệ với thị trường chứng khoán, khi thị trường chứng khoán có dấu hiệu chứng lại,



nhà đầu tư thường đổ tiền vào bất động sản. Đối với những chủ đầu tư, đây là điều rất thuận lợi, vì đây là những khoản tiền nhàn rỗi, không phải là những khoản vay nên việc mua bán thường rất nhanh chóng.

Bên cạnh thị trường cao cấp, các căn hộ trung cấp với giá vừa phải cũng sẽ phát triển mạnh, nhằm đáp ứng nhu cầu đa dạng của người dân. Tuy nhiên, việc đầu tư xây dựng vào các căn hộ cao cấp hay trung cấp phụ thuộc vào chiến lược phát triển, kinh doanh của từng nhà đầu tư. Cùng với sự phát triển mạnh mẽ của các văn phòng cho thuê, các căn hộ cho thuê, các căn hộ, chung cư cũng đang có sự dịch chuyển dần từ khu vực trung tâm, nơi đã cạn quỹ đất, đến các khu vực mới như Mỹ Đình, Ciputra...

Trao đổi với KTS Nguyễn Tuấn, Phó Giám đốc Cty CBR, Ông khẳng định trong số các lĩnh vực đầu tư bất động sản, lĩnh vực xây dựng căn hộ là một lĩnh vực được cả các nhà đầu tư trong nước và các nhà đầu tư nước ngoài đặc biệt quan tâm do thời gian thu hồi vốn nhanh và nhà đầu tư có thể huy động vốn để tài trợ cho dự án trong quá trình xây dựng. Thực tế hiện nay là hầu hết các dự án căn hộ cao cấp đều do các nhà đầu tư nước ngoài tiến hành triển khai và xây dựng. Các nhà đầu tư trong nước thường chỉ tập trung vào các dự án có chất lượng khá và vừa, với mức giá bán hợp lý. Một thực tế có thể dễ nhận thấy là các nhà đầu tư trong nước thường bị hạn chế về vốn. Tuy nhiên, bên cạnh yếu tố về vốn thì năng lực và kinh nghiệm quản lý và triển khai dự án cũng là một yếu tố vô cùng quan trọng. Đây là điểm mà các nhà đầu tư trong nước vẫn đang còn thiếu và khó cạnh tranh với các nhà đầu tư nước ngoài. Chính vì vậy, bên cạnh việc nâng

cao năng lực về vốn thì các nhà đầu tư trong nước cần đặc biệt chú trọng vào việc nâng cao năng lực quản lý triển khai các dự án một cách có hiệu quả, tăng khả năng cạnh tranh với các nhà đầu tư nước ngoài.

Trong thời gian tới đây, nhiều dự án đầu tư có quy mô và chất lượng sẽ được triển khai. Các dự án chất lượng cao có vị trí đẹp sẽ tiếp tục đạt được giá bán và nhu cầu đối với các dự án có vị trí đẹp đặc biệt cao.

Hoàn toàn có thể tin tưởng rằng nhu cầu về nhà ở, nhu cầu về căn hộ là rất lớn và thị trường nhà ở vẫn tiếp tục tăng trưởng mạnh trong một vài năm tới. Các nhà đầu tư vẫn tiếp tục đầu tư vào mảng nhà ở này, do khả năng thu hồi vốn nhanh, chu kỳ quay vòng vốn ngắn hơn các loại dự án khác. Nhu cầu về nhà ở dự đoán trong một vài năm tới sẽ vẫn tiếp tục gia tăng.

Tổng quan về thị trường Bất động sản quý 1/2007, Ông Mars khẳng định Việt Nam sẽ là một thị trường hấp dẫn đối với các nhà đầu tư nước ngoài đặc biệt khi Việt Nam mở cửa thị trường khi chính thức gia nhập WTO. Ngày càng nhiều các tập đoàn bất động sản quốc tế tham nhập thị trường Việt Nam. Các quỹ đầu tư rất quan tâm đến các dự án mới và cả các dự án đang hoạt động. Lực lượng các nhà đầu tư nước ngoài, với nguồn vốn dồi dào không chỉ phát triển các dự án bất động sản mà còn tham gia đầu tư vào các khu đô thị mới. Thậm chí, Ông Mars còn nhấn mạnh, đối với các nhà đầu tư, hiện tại, vốn đầu tư không phải là vấn đề quan trọng, mà quan trọng là vị trí đẹp và dự án hấp dẫn. [E]