



# Thị trường bất động sản trong mắt các nhà đầu tư nước ngoài



KHÁNH VIỆT

Dù đang đứng trước nhiều khó khăn, thị trường bất động sản (BDS) Việt Nam vẫn được nhiều nhà đầu tư nước ngoài coi là hấp dẫn hàng đầu khu vực.

## Thử thách

Thị trường chung cư có dấu hiệu chững lại, khiến giá căn hộ giảm xuống và tỷ lệ giao dịch thành công thấp hơn so với giai đoạn sôi động của 6 tháng cuối năm 2007. Theo thống kê của Bộ Xây dựng, cuối năm 2007, đầu năm 2008, thị trường BDS tại TP.HCM, Hà Nội và một số tỉnh lân cận có những biến động phức tạp, giá một số chủng loại hàng hóa ở một số khu vực tăng đột biến. Thống kê cho thấy, giá của các căn hộ chung cư cao tầng ở TP.HCM và Hà Nội tháng 10/2007 tăng khoảng 30% so với năm 2006; cuối tháng 1, đầu tháng 2/2008, tăng khoảng 50% so với năm 2006. Giá văn phòng cho thuê ở Việt Nam đứng ở khoảng thứ 30 trên thế giới. Trong báo cáo gửi Chính phủ, Bộ Xây dựng cũng nhận định, thị trường BDS tại TP.HCM, Hà Nội và các vùng lân cận đã “chững lại đột ngột” sau khi Ngân hàng Nhà nước thực hiện chính sách thắt chặt tiền tệ để kiềm chế lạm phát, trong đó có việc kiểm soát chặt chẽ việc cho vay đầu tư, kinh doanh BDS và chủ trương thực hiện điều chỉnh một số sắc thuế liên quan đến BDS để hạn chế đầu cơ. Giá nhà đất giảm, số lượng rao bán tăng nhưng số lượng giao dịch thực tế không đáng kể, thị trường có dấu hiệu chững lại.

Ngoài ra, đầu tư tài chính vào BDS hiện đã trở nên kém hấp dẫn và kém đảm bảo so với mức lãi suất huy động tiền gửi hiện tại của các ngân hàng. Các sản phẩm do các chủ dự án cung ứng ra thị trường dường như không có định hướng rõ ràng về phân khúc thị trường-đặc biệt là từ những công ty non trẻ hoặc chưa nhiều kinh nghiệm mà sức mạnh kinh doanh chủ yếu của họ phụ thuộc vào việc sở hữu một quỹ đất dồi dào. Theo các chuyên gia BDS, một trong những yếu tố không bình

thường là giá BDS thay đổi lên xuống không theo quy luật, nhịp độ giao dịch trên thị trường nóng lạnh chỉ cách nhau vài tháng. Điều này, gây nhiều khó khăn cho việc đầu tư vào chiến lược phát triển sản phẩm và nghiên cứu thị trường của nhiều nhà đầu tư trong nước.

Mặc dù có những khu vực, một số thời điểm cụ thể, giá nhà đất có phần “ấm” lên, nhưng nhìn chung, thị trường BDS Việt Nam vẫn đang phải đối mặt với thử thách không nhỏ.

## Nhà đầu tư nước ngoài vẫn quan tâm

Dòng vốn đầu tư nước ngoài vẫn tiếp tục đổ mạnh vào Việt Nam, trong đó có thị trường BDS, chứng tỏ thị trường đầy tiềm năng này vẫn thu hút được sự quan tâm đặc biệt của các nhà đầu tư nước ngoài. Tại một hội thảo về BDS Việt Nam có sự tham gia của 70 tập đoàn BDS trong và ngoài nước, các chuyên gia đánh giá, Việt Nam hiện tại vẫn là một trong những nước có cơ hội đầu tư BDS hấp dẫn nhất châu Á. Đặc biệt, Việt Nam cũng là một quốc gia chiếm ưu thế về đầu tư nước ngoài khi vốn FDI đạt 47 tỷ USD, tăng 4,5 lần so với năm 2007, trong đó 50% vốn đổ vào địa ốc. TP.HCM là địa phương xếp thứ hai trong cả nước về thu hút vốn FDI với 7,9 tỷ USD, trong đó vốn đầu tư vào BDS chiếm khoảng 90%.

Sự quan tâm được thể hiện rõ qua các dự án lớn mà các Tập đoàn Singapore, Hàn Quốc, Mỹ, Đài Loan đang tiếp tục thực hiện. Tập đoàn Kumho của Hàn Quốc đánh giá thị trường địa ốc ở Việt Nam vẫn tiếp tục hấp dẫn trong vòng 10 năm tới, nên đã đầu tư khá nhiều vào thị trường này. Đặc biệt, trên các phương tiện truyền thông của Singapore tràn ngập thông tin về cơ hội và môi trường đầu tư tại Việt Nam, đặc biệt là ở TP.HCM. Hai năm gần đây, nhịp độ đầu tư của



các Tập đoàn Singapore vào Việt Nam ngày càng mạnh. Tám tháng đầu năm, Singapore có 56 dự án đầu tư tại Việt Nam, với tổng vốn đăng ký trên 4 tỷ USD, đứng thứ 6 trong số 36 quốc gia và vùng lãnh thổ đầu tư vào Việt Nam. Riêng trong lĩnh vực bất động sản, nhiều nhà đầu tư Singapore đã thu được những thành công nhất định tại thị trường Việt Nam như Keppel Land, CapitaLand, Banyan Tree... Các nhà đầu tư từ các quốc gia khác cũng đánh giá rất cao tiềm năng của thị trường BĐS Việt Nam, cho rằng đây là thời cơ tốt nhất để đầu tư vào BĐS vì Việt Nam đang ở giai đoạn đầu của tiến trình đô thị hóa. Do đó, trong thời gian tới Việt Nam sẽ đón nhận nhiều dự án từ các quốc gia châu Á khác như Malaysia, Hàn Quốc, Trung Quốc, Nhật Bản và các nhà đầu tư từ châu Âu, Trung Đông.

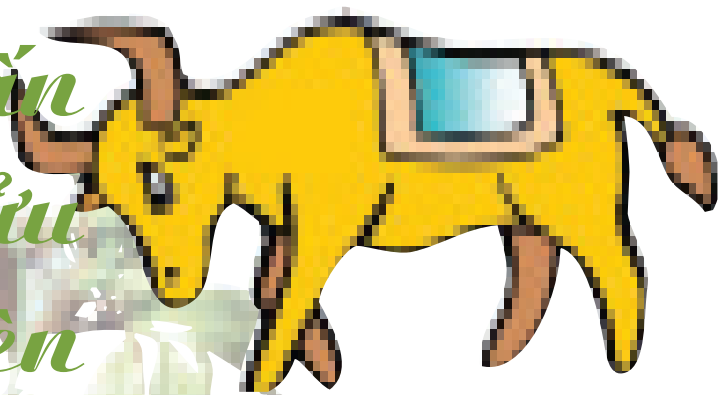
**Tiếp sức cho thị trường**

Nhiều doanh nghiệp nước ngoài cho rằng, tuy cơ hội đầu tư vào Việt Nam rất nhiều và rất hấp dẫn nhưng hiện họ vẫn khó khăn trong các vấn đề tiếp cận tìm hiểu thông tin và thủ tục đầu tư.

Theo dự báo, đến cuối năm 2009 hoặc đầu năm 2010 khi các yếu tố ảnh hưởng của nền kinh tế vĩ mô dự kiến sẽ ổn định, với sự hỗ trợ của các chính sách mới như quyền sở hữu căn hộ của người nước ngoài và xóa bỏ giới hạn về số lượng nhân viên nước ngoài, thị trường căn hộ sẽ sôi động trở lại sau giai đoạn “hạ nhiệt” tạm thời này. Mặc dù thị trường sắp có một lượng cung đáng kể như Tháp BDIV, Khách sạn Hà Nội Plaza, tòa nhà Landmark, cụm KumhoAsiana... nhưng tình trạng cầu cao hơn cung có thể còn tiếp diễn cho đến tận năm 2012.

Đối mặt với những khó khăn hiện thời, một số nhà đầu tư đang kêu gọi thêm đối tác cùng đầu tư để tăng cường huy động vốn; một số người còn buộc phải chuyển nhượng quyền phát triển dự án. Hiện thị trường trong nước đang xuất hiện một xu hướng liên kết, liên doanh giữa các DN trong nước và nước ngoài. Hiện cả nước có hàng trăm dự án đang triển khai theo phương thức này. Đây là cơ hội vàng cho những nhà đầu tư có kinh nghiệm, vốn và sự hiểu biết về thị trường để giành lấy các dự án đầu tư trung và dài hạn tại Việt Nam ■

# Dấu ấn những năm Sửu khó quên



**NGỌC TUẤN**

Trong lịch sử 4000 năm văn hiến của dân tộc Việt Nam, thời kỳ nào cũng có những dấu ấn đặc biệt về các mặt quân sự, chính trị, văn hóa, kinh tế của đất nước, của dân tộc. Tuy vậy lược lại những sự kiện qua các năm Sửu từ khoảng 1000 năm trước trở lại đây, ta thấy ngạc nhiên và đầy ấn tượng vì những diễn biến kỳ lạ của nó ...

- **Năm Tân Sửu 41:** Sau thắng lợi rực rỡ của cuộc khởi nghĩa chống ách đô hộ Đông Hán, hai bà Trưng Trắc cùng Trưng Nhị lên ngôi vua, xây dựng và củng cố nhà nước độc lập, phong mẹ mình làm Hoàng Hậu, các nữ tướng làm Công Chúa, thiết lập thể chế quân chủ nữ quyền đầu tiên ở Việt Nam.
- **Năm Ất Sửu 905:** Khúc Thừa Dụ, một hào trưởng đất Hồng Châu (Ninh Giang-Hải Dương), lãnh đạo nhân dân nổi dậy khởi nghĩa chống nhà Đường, chiếm đánh thành Tống Bình, tự xưng là Tiết Độ Sứ, xây dựng chính quyền tự chủ, kết thúc về thực chất ách thống trị hơn 1000 năm của các triều đại phong kiến Trung Quốc trước đó.
- **Năm Ất Sửu 965:** Bắt đầu loạn thập nhị sứ quân. Nhờ cậu bé Đinh Bộ Lĩnh, nạn phân tranh được dập tắt. Năm 968, người anh hùng quê Hoa Lư lên ngôi Hoàng Đế, đặt tên nước là Đại Cồ Việt.
- **Năm Kỷ Sửu 1049:** Nhà Lý cho xây dựng chùa Một Cột – một công trình kiến trúc độc đáo, là biểu tượng của nền nghệ thuật và tinh thần trọng đạo thời bấy giờ.