TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Xôn xao về con số 31% giao dịch nhà ở tại TP HCM là của người Trung Quốc, CBRE đưa ra lí giải

10:02 28/12/2018

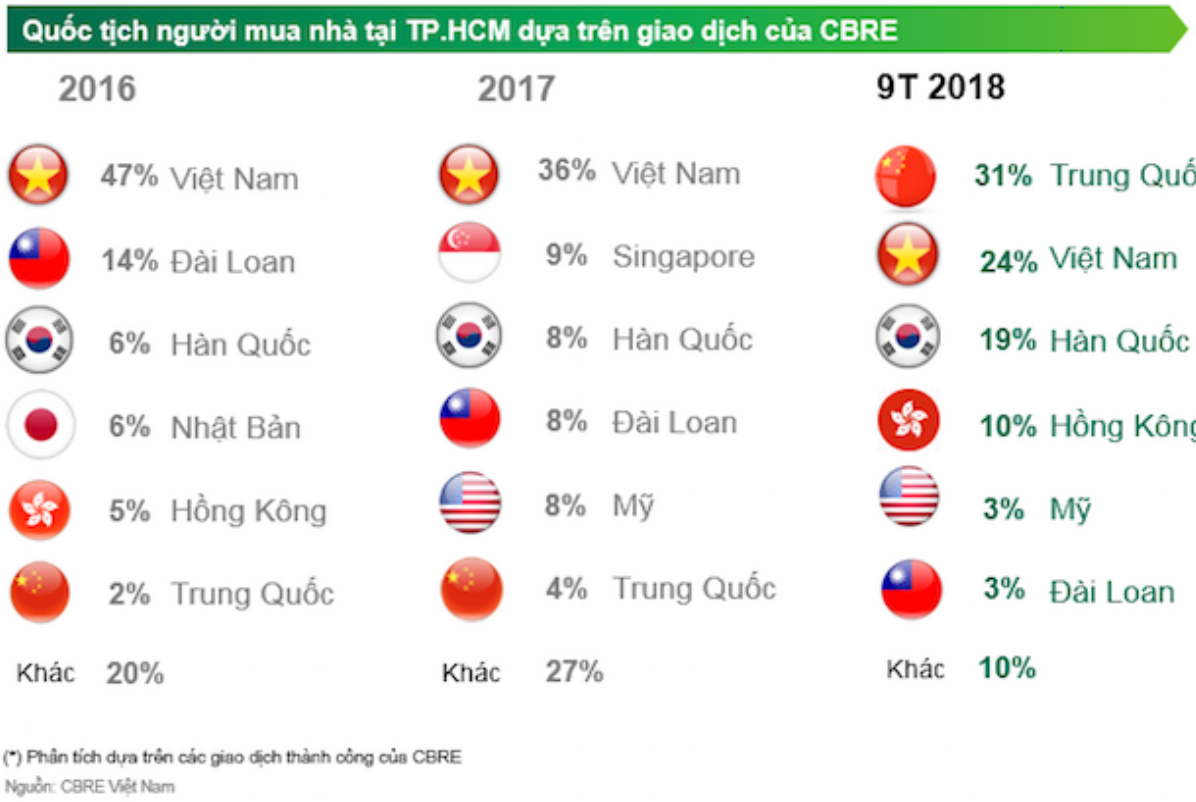
Theo thống kê dựa trên các giao dịch thông qua CBRE ở phân khúc căn hộ cao cấp và hạng sang, thị trường thu hút sự quan tâm lớn của người mua nước ngoài. Cụ thể, trong 9 tháng đầu năm 2018 tỉ lệ người mua căn hộ dựa trên giao dịch của CBRE là người nước ngoài chiếm 76%, trong đó 31% đến từ Trung Quốc.

Cụ thể, dựa trên số lượng các căn hộ bán được qua sàn giao dịch của CBRE chủ yếu tập trung ở phân khúc hạng sang và cao cấp tại TP.HCM trong 3 năm qua, CBRE nhận thấy có sự quan tâm nhiều hơn của người mua nước ngoài nói chung và người Trung Quốc nói riêng. Cụ thể trong 9 tháng đầu năm 2018, số lượng khách mua là người Trung Quốc chiếm tới 31% tổng số giao dịch của CBRE, so với chỉ 4% trong năm 2017.

CBRE nhấn mạnh, đây là thống kê chỉ dựa trên các giao dịch của CBRE và không đại diện cho toàn bộ thị trường. Do CBRE chủ yếu môi giới các căn hộ hạng sang/cao cấp và chủ yếu làm việc với khách mua là người nước ngoài nên số liệu này chỉ mang tính tham khảo.

Theo báo cáo của CBRE, càng có nhiều sự quan tâm đến từ các khách mua chưa từng đặt chân tới thị trường Việt Nam. Nếu như trước đây khách nước ngoài mua nhà chủ yếu là những người sống và làm việc ở Việt Nam lâu năm thì bây giờ nhờ có sự chủ động tiếp thị từ các chủ đầu tư tại thị trường nước ngoài nên các nhà đầu tư cá nhân nước ngoài biết tới Việt Nam nhiều hơn và nhiều người trong số họ đã quyết định mua ngay cả khi chưa hề đặt chân tới Việt Nam.

"Tức là trên thực tế sau khi xác định được dự án hoặc sản phẩm mà mình quan tâm, họ sẽ sang Việt Nam để làm việc với sàn giao dịch của CBRE tham quan dự án, tiến hành các thủ tục cần thiết trong việc mua nhà và ký hợp đồng", báo cáo của CBRE giải thích.



CBRE lý giải về con số 31% giao dịch nhà ở tại TP HCM là của người Trung Quốc

Lý giải cụ thể hơn cho các nhận định bên trên, CBRE chia sẻ thêm thị trường bất động sản cao cấp và hạng sang ở TP. Hồ Chí Minh có sức hấp dẫn rất lớn đối với các nhà đầu tư đến từ Châu Á.

Qua thống kê dựa trên những giao dịch thành công của CBRE tại TP.HCM có thể thấy khách mua căn hộ hạng sang là người Trung Quốc chỉ chiếm 2% trong năm 2016, 4% trong năm 2017, nhưng 9 tháng đầu năm nay, tỉ lệ người mua có quốc tịch Trung Quốc tăng lên dẫn đầu chiếm đến 31%.

Theo CBRE, nguyên nhân chính là do từ năm 2015, Việt Nam bắt đầu mở cửa cho phép nhà đầu tư nước ngoài có thể sở hữu bất động sản tại Việt Nam. Thêm nữa, các chủ đầu tư Việt Nam cũng chủ động mang các dự án sang nước ngoài giới thiệu. Nếu như năm 2016 - 2017, các chủ đầu tư mang dự án sang chào tại Singapore, Hồng Kông thì năm 2018, họ mang các dự án của mình sang cả Bắc Kinh và Thượng Hải.

Một trong những lý do chính khiến nhà đầu tư Trung quốc quan tâm hơn đến việc đầu tư vào thị trường bất động sản TP. Hồ Chí Minh là vì họ nhìn thấy được sự tương đồng trong phát triển giữa TP. Hồ Chí Minh và thành phố Thượng Hải, Trung Quốc. Cách đây 30 năm, Thượng Hải gần như giống Hồ Chí Minh hiện nay với nhiều khu đất trống và nhà thấp tầng. Trong quá trình phát triển hàng chục năm qua, giờ đây Thượng Hải là một trong những trung tâm tài chính hàng đầu

trên thế giới kéo theo đó là giá bất động sản tăng lên rất nhiều lần.

Cụ thể theo số liệu của CBRE thì trong vòng 20 năm từ năm 1995 – 2015 giá căn hộ tại khu vực trung tâm phố Đông, Thượng Hải có thời điểm lên đến 180.000 NDT/m² tương ứng hơn 600.000.000 VND/m² còn giá cho thuê văn phòng trong giai đoạn này tăng gần gấp đôi.

Nói đến giá phân khúc hạng sang mà khách hàng Trung Quốc quan tâm, CBRE nhận định năm 2017, thị trường thậm chí không ai nói tới phân khúc hạng sang nhưng đến nay đã có vài dự án với giá 5.000 - 6.000 USD/m² thậm chí lên tới 9.000 USD/m². Do nguồn cung còn quá ít nên dự báo giá căn hộ trong phân khúc này sẽ còn biến động trong thời gian tới.

"Số liệu khách hàng Trung Quốc mua nhà tăng mạnh chỉ là số liệu thống kê thông qua sàn giao dịch của CBRE và ở phân khúc hạng sang, cao cấp. Do đó con số này chỉ mang tính chất tham khảo, không đại diện cho toàn thị trường", báo cáo của CBRE nhấn mạnh.

Trúc Mai