

## LỢI THẾ NÀO CHO CÁC DOANH NGHIỆP BẤT ĐỘNG SẢN VỮNG TÀU

*Huỳnh Văn Phát*

Trong nhiều bối cảnh của sự phát triển của nền kinh tế, bất động sản Việt Nam luôn là một lĩnh vực xếp thứ hạng cao trong việc thu hút sự quan tâm của nhà đầu tư và luôn là lĩnh vực chiếm tỷ trọng cao trong tổng vốn đầu tư của nhà đầu tư nước ngoài. Trong năm tháng đầu năm 2010, vốn đầu tư kinh doanh bất động sản là 1,28 tỉ USD, chiếm 17% tổng vốn FDI vào Việt Nam. Tuy nhiên, hiện tại chỉ có một vài phân khúc thị trường là có tiềm năng phát triển, những phân khúc sản phẩm cao cấp hoàn toàn bị chững lại.

### **Phân khúc sản phẩm trung cấp, bất động sản du lịch có nhiều triển vọng**

Năm 2010, nền kinh tế bắt đầu tăng trưởng trở lại nhưng vẫn phải đối mặt với không ít khó khăn, do đó, cầu với bất động sản dù lớn nhưng không tăng mạnh như các năm trước. Sự bùng nổ của thị trường năm 2008 và gói kích thích kinh tế của chính phủ trong năm 2009 đã làm cho hàng loạt dự án bất động sản được triển khai, nhất là các sản phẩm thuộc phân khúc thị trường cao cấp và điểm rơi nguồn cung lại rất nhiều trong năm 2010. Vì vậy, quan hệ cung - cầu trên thị trường trở nên mất cân đối, sự phát triển lệch pha dẫn đến cung dư thừa mạnh trên các phân khúc nhà ở cao cấp, văn phòng cho thuê, đất nền dự án ... làm cho giao dịch trở nên trầm lắng và gây không ít khó khăn cho các doanh nghiệp hoạt động trong phân khúc này.

Ngược lại, các phân khúc nhà ở trung cấp, mặt bằng bán lẻ, bất động sản du lịch vẫn có nhiều triển vọng. Trước tiên, nhu cầu từ phân khúc này rất lớn do áp lực tăng dân số, mật độ dân số Việt Nam gấp đôi châu Á, gấp trên 5 lần thế giới. Ngoài ra, việc dịch chuyển dân số cơ học từ nông thôn sang các đô thị lớn cũng tạo ra một lượng cầu khá lớn cho phân khúc thị trường này.

Một lý do khác có thể khiến nhu cầu tăng cao hơn là mức tăng trưởng tín dụng những tháng cuối năm được kỳ vọng sẽ tăng đáng kể, tính đến tháng 6 mức tăng trưởng tín dụng chỉ đạt khoảng 10% trong khi mức tăng trưởng mục tiêu cả năm là 25%. Và những phân khúc thị trường này dễ dàng tiếp xúc với vốn vay nhất.

Trong khi lực cầu lớn lại có xu hướng gia tăng nhanh thì nguồn cung dường như chững lại. Thực tế, phân khúc nhà ở trung cấp không nhận được nhiều sự quan tâm của các nhà đầu tư cho đến năm 2009, các dự án triển khai nhanh có thể bùng hàng trong năm 2010 vẫn còn khá hạn chế về số lượng. Ngoài ra, tại phân khúc này, giá bán là nhân tố hết sức nhạy cảm, do đó các dự án mới sẽ được đưa ra khá hạn chế nên cũng phần nào hạn chế bớt nguồn cung.

Tốc độ tăng trưởng ngành du lịch của Việt Nam luôn duy trì ở mức cao hơn 10% các năm qua do có khá nhiều danh lam thắng cảnh được thiên nhiên ưu đãi. Ngoài ra, năm 2010 còn đặc biệt tiềm năng với bất động sản du lịch nhờ Đại lễ 1,000 năm Thăng Long và chiến lược đẩy mạnh đầu tư phát triển công nghiệp du lịch của Chính phủ. Đây là một động lực khá lớn cho lĩnh vực bất động sản du lịch phát triển.

## Lợi thế nào cho các doanh nghiệp bất động sản Vũng Tàu

Tốc độ tăng trưởng GDP trung bình tính theo Vũng Tàu giai đoạn 2006 - 2010 đạt 11,32% (nếu tính dầu khí đạt 17,49%) và tốc độ tăng trưởng được duy trì cho đến năm 2020, như vậy, với tốc độ tăng trưởng kinh tế nhanh sẽ là động lực cho lĩnh vực sản phẩm phát triển mạnh vì đây được coi là lĩnh vực tạo cơ sở cho các lĩnh vực khác phát triển.

Điểm đáng chú ý là sự chuyển dịch mạnh cơ cấu theo hướng thúc đẩy phát triển nhanh khu vực đặc biệt là dịch vụ du lịch. Dự kiến, năm 2010, cơ nghiệp và xây dựng chiếm 58,04%, du lịch sau đó thay đổi tương ứng lên 53,23%; 44,77% năm 2010 ( cơ cấu này chưa tính đến lĩnh vực dầu vậy, rõ ràng các dịch vụ về du lịch trong đó phải khách sạn, trung tâm thương mại giải trí sẽ có thể về mặt chính sách hỗ trợ.



**Dự án tổ hợp khách sạn - chung cư cao cấp  
172 Hoàng Hoa Thám do VRC làm chủ đầu tư**

năm của  
không  
này sẽ  
độ tăng  
bất động  
đầu tàu

kinh tế  
dịch vụ,  
cấu công  
38,07%  
trong  
khí). Như  
kể đến  
nhiều lợi

Hệ thống giao thông không ngừng được hoàn thiện nhằm tăng cường khả năng kết nối với TP.Hồ Chí Minh, các khu công nghiệp lân cận điều này vừa thúc đẩy phát triển kinh tế vùng vừa tạo thuận lợi hơn cho lĩnh vực du lịch. Xây dựng sân bay Vũng Tàu, nâng cấp sân bay Cỏ ống cho loại máy bay 150 chỗ có thể lên xuống được. Xây dựng tuyến đường sắt Biên Hòa - Vũng Tàu, tuyến đường bộ cao tốc Vũng Tàu - thành phố Hồ Chí Minh, nâng cấp mở rộng Quốc lộ 51.

Như vậy, các doanh nghiệp có nhiều quỹ đất giá rẻ và những vị trí gần biển để có thể đánh đúng vào phân khúc đang được thị trường ưa chuộng sẽ là một lợi thế rất lớn. Công ty Cổ phần Xây lắp và Địa ốc Vũng Tàu (VRC) dự kiến niêm yết trên sàn HOSE vào ngày 26/7 là công ty hội tụ khá nhiều yếu tố thuận lợi đặt trong bối cảnh thị trường bất động sản năm 2010 cũng như những năm tiếp theo. Công ty hiện đang có quỹ đất khá lớn như dự án Khu nhà ở tại phường Phú Thuận, Q7 Tp Hồ Chí Minh với diện tích đến 6,7 ha ; khá nhiều vị trí đất gần biển như Lô đất 172 Hoàng Hoa Thám với dự án tổ hợp khách sạn- chung cư cao cấp, lô đất gần 1.000 m<sup>2</sup> tại bãi sau Thành phố Vũng Tàu, lô đất 165 Thủy Vân xây dựng chung cư 22 tầng... Công ty còn quản lý 176.641 m<sup>2</sup> đất tại Bãi Biên Thủy Vân, đây là cơ sở để công ty có thể đưa các dự án, dịch vụ du lịch đi vào hoạt động hiệu quả. Ngoài ra, công ty cũng đang thực hiện xây dựng Dự án Trung tâm Thương mại, Huyện Tân Thành; Dự án chợ và khu phố chợ Huyện Xuyên Mộc.