



JONES LANG
LASALLE®

Real value in a changing world

/pulse/

Tóm tắt thị trường bất động sản
Thị trường căn hộ bán TP.HCM – Q1.12

Kinh tế vĩ mô

Theo Cục thống kê TP.HCM, GDP trong Q1.12 tính theo giá so sánh tăng 7,4% so với cùng kỳ năm ngoái. **Nhận xét:** Đây là mức tăng thấp nhất trong quý một của ba năm gần đây và có dấu hiệu đi xuống, tính từ Q1.10 đến Q1.12. Với tăng trưởng kinh tế được dự báo là sẽ gặp nhiều khó khăn trong năm 2012, sức mua nhà của người dân dựa trên mức thu nhập thông thường sẽ tiếp tục gặp nhiều hạn chế.

Theo cục thống kê TP.HCM, chỉ số tiêu dùng (CPI) của tháng 3 chỉ tăng 0,12% so với tháng 2, thấp hơn nhiều so với mức tăng của tháng trước (1,32%) và cùng kỳ năm trước (2,2%). Đây cũng là mức tăng CPI thấp nhất trong vòng 19 tháng gần đây kể từ tháng 09 năm 2010. **Nhận Xét:** Theo đà như hiện nay CPI trong ba tháng tiếp theo sẽ có xu hướng tăng chậm, cùng với đó là lãi suất theo đà giảm. Đây là tín hiệu tích cực cho nhóm ngành địa ốc đang ở trong thời kỳ khó khăn.

Nguồn cung

Nguồn cung mới mở bán trong Q1.12 ước tính khoảng 500 căn, giảm gần 90% so với cùng kỳ năm ngoái. Hơn 80% trong số này đến từ phân khúc trung cấp với phần còn lại đến từ phân khúc bình dân. Q1.12 là quý thứ hai liên tiếp các phân khúc cao cấp và sang trọng không có nguồn cung mới nào được mở bán.

Xét về tình trạng xây dựng, ước chừng có gần 3.200 căn hộ được bàn giao trong Q1.12, tăng gần 33% so với Q4.11. Đáng chú ý, một phần lớn nguồn cung mới hoàn thành đến từ phân khúc cao cấp, chiếm 65% tổng nguồn cung hoàn thành mới trong 1Q12.

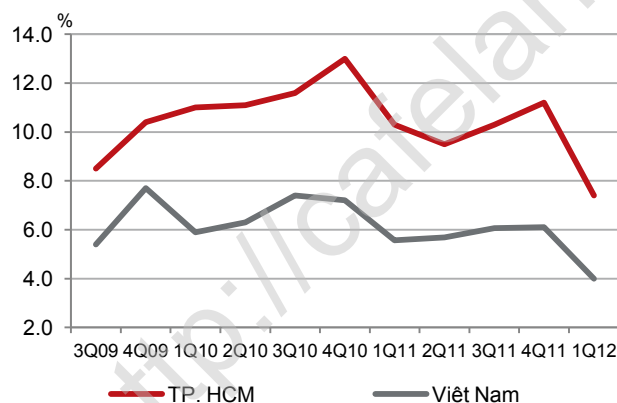
Nguồn cung hiện hữu tại TP.HCM tính đến Q1.12 như sau:

Thị trường	Hoàn thành	Chưa HT	Tổng
Sơ cấp	700	13.600	14.300
Thứ cấp	43.600	25.900	69.500
Tổng	44.300	39.500	83.800

Đơn vị: Số căn hộ

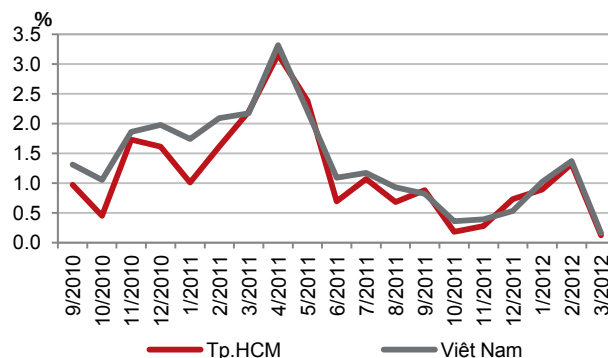
Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q1.12

Tăng trưởng GDP thực tế (theo năm)



Nguồn: Tổng cục Thống kê, Cục Thống kê TP.HCM, Nghiên cứu JonesLangLaSalle, Q1.12

Lạm phát CPI (theo tháng)



Nguồn: Tổng cục Thống kê, Cục Thống kê TP.HCM, Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q1.12

Nguồn cầu

Trong Q1.12, khoảng 760 căn hộ được tiêu thụ trên toàn thị trường, giảm đến 77% so với cùng kỳ năm ngoái – mức giảm cao nhất từ trước tới nay. Những khó khăn của nền kinh tế với lạm phát và lãi suất ở mức cao cộng với tâm lý dè chừng của người mua đã làm giảm mức tiêu thụ. Tuy nhiên, với việc nguồn cung cũng đã giảm mạnh trong vòng một năm qua, lượng hàng tồn kho đã giảm xuống mức 32% từ mức đỉnh gần nhất là 42% hồi Q2.11.

Lượng căn hộ tiêu thụ trong Q1.12 chủ yếu đến từ phân khúc bình dân, chiếm 56% tổng số căn hộ được tiêu thụ. Xét về số lượng, đây vẫn là phân khúc có lượng giao dịch lớn nhất trên thị trường hiện nay.

Hiệu suất thị trường

Giá chào bán sơ cấp bình quân toàn thị trường trong Q1.12 đạt 990 USD/m², giảm 1,1% so với quý trước. Ngoài các dự án giảm giá trực tiếp, nhiều dự án khác còn đi kèm với những khuyến mãi hấp dẫn nhằm thu hút khách mua.

Giá chào bán sơ cấp của hai phân khúc sang trọng và cao cấp giảm mạnh nhất mặc dù nguồn cung sơ cấp trong cả hai phân khúc này đều còn khá ít. Trong khi đó, mặc dù nguồn cung sơ cấp còn tương đối nhiều, hai phân khúc bình dân và trung cấp nhìn chung giảm ít do có một số dự án vẫn giữ được giá hoặc thậm chí tăng nhẹ.

Giá chào bán thứ cấp trong Q1.12. đạt 1.120 USD/m², chỉ giảm nhẹ 0.3% so với quý trước.

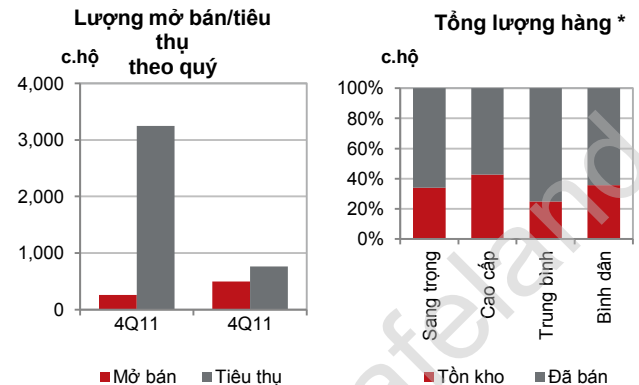
Triển vọng

Ước tính, TP.HCM có khoảng 18.200 căn hộ đang xây sẽ hoàn thành trong ba quý cuối năm 2012, một nửa trong số đó đến từ phân khúc bình dân.

Có ít nhất 13 dự án đang xây dựng, với tổng số 6.500 căn hộ, đã có kế hoạch chào bán trong ba quý cuối năm 2012. Tuy nhiên, các diễn biến phức tạp trên thị trường, như thường lệ, vẫn có thể làm thay đổi kế hoạch chào bán của các chủ đầu tư này.

Trong năm 2013, tính riêng hai phân khúc bình dân và trung bình, có thể sẽ có đến 12.700 căn hộ được mở bán và khoảng 20.200 căn hộ được hoàn thành. Mặc dù nguồn cung dự kiến có thể thay đổi tùy theo tình hình diễn biến thị trường, hai phân khúc bình dân và trung bình dự kiến vẫn sẽ là các lựa chọn chính cho các chủ đầu tư trong tương lai.

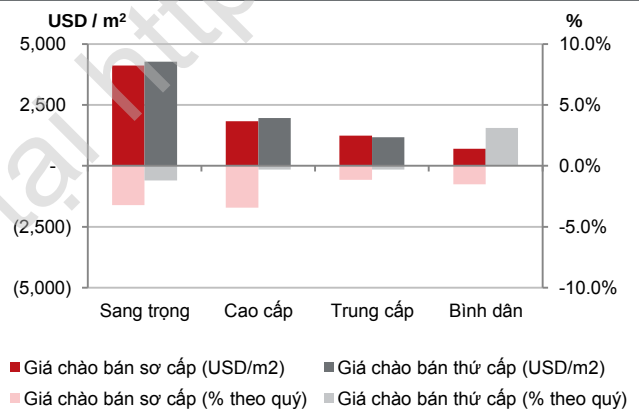
Nguồn cầu



* Tổng lượng hàng bao gồm nguồn cung chưa hoàn thành đã được mở bán

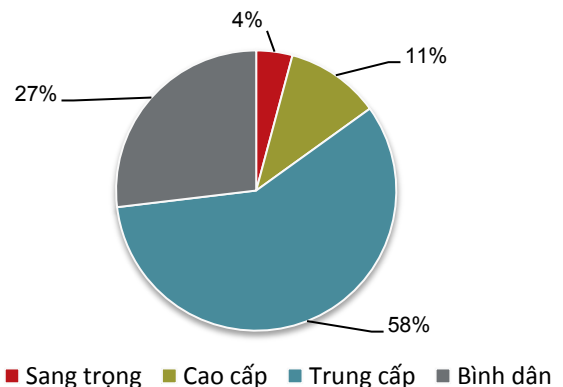
Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q1.12

Hiệu suất thị trường



Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q1.12

Nguồn cung mở bán 2013 – Theo phân khúc



Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q1.12

Thuật ngữ bất động sản

Thị trường căn hộ bán Việt Nam

Nguồn cung hiện tại

Tổng nguồn cung sẵn có để bán, từ thị trường sơ cấp hoặc thứ cấp, bất kể tình trạng xây dựng.

Nguồn cung tương lai

Tổng nguồn cung dự kiến được mở bán trong tương lai.

Nguồn cung hoàn thành

Tổng nguồn cung đã được hoàn thành về thể chất và đã được bàn giao để ở. Còn gọi là nguồn cung hiện có.

Nguồn cung chưa hoàn thành

Tổng nguồn cung chưa được hoàn thành về thể chất và chưa được bàn giao để ở. Bao gồm nguồn cung đang xây dựng và nguồn cung dự kiến sẽ được xây dựng. Còn gọi là nguồn cung đang được triển khai.

Thị trường sơ cấp

Phần thị trường bao gồm nguồn cung sẵn có để bán trực tiếp từ chủ đầu tư.

Thị trường thứ cấp

Phần thị trường bao gồm nguồn cung sẵn có để bán lại gián tiếp từ người mua trước.

Lượng mở bán

Lượng nguồn cung mới (theo số căn hộ) ước tính đã được mở bán trong một giai đoạn.

Thông lệ thị trường: Nhiều chủ đầu tư chọn cách mở bán dự án theo từng giai đoạn và có thể có hoặc không được công bố công khai.

Lượng tiêu thụ

Lượng nguồn cung (theo số căn hộ) ước tính đã được bán trong một giai đoạn. Bao gồm các căn hộ đã được bán từ nguồn cung mới trong giai đoạn đó và nguồn cung trong các giai đoạn trước.

Thông lệ thị trường: Lượng tiêu thụ có thể bao gồm các căn hộ được bán qua hợp đồng góp vốn và hợp đồng mua bán.

Tổng lượng hàng

Tổng số lượng nguồn cung *chưa hoàn thành* đã được mở bán.

Giá chào bán sơ cấp

Giá chào bán trung bình trọng số theo tỉ trọng nguồn cung trên thị trường sơ cấp.

Giá chào bán thứ cấp

Giá chào bán trung bình trọng số theo tỉ trọng nguồn cung trên thị trường thứ cấp.

Sang trọng

Một dự án *Sang trọng* đáp ứng *toàn bộ* một nhóm các tiêu chí về cung ứng cho một hộ gia đình giàu có điển hình. Các tiêu chí này nhìn chung bao gồm hồ sơ tổng thể, vị trí, cơ sở vật chất, tiện ích, và tiêu chuẩn quản lý. Một lượng lớn các dự án *Sang trọng* có vị trí nằm trong hoặc gần khu trung tâm thành phố.

Cao cấp

Một dự án *Cao cấp* đáp ứng *một vài* trong số một nhóm các tiêu chí về cung ứng cho một hộ gia đình giàu có điển hình. Các tiêu chí này nhìn chung bao gồm hồ sơ tổng thể, vị trí, cơ sở vật chất, tiện ích, và tiêu chuẩn quản lý. Một lượng lớn các dự án *Cao cấp* nằm ở các khu đô thị mới ngoài khu trung tâm thành phố.

Trung cấp

Một dự án *Trung cấp* đáp ứng *toàn bộ* một nhóm các tiêu chí về cung ứng cho một hộ gia đình trung lưu điển hình. Các tiêu chí này nhìn chung bao gồm hồ sơ tổng thể, vị trí, cơ sở vật chất, tiện ích, và tiêu chuẩn quản lý. Một lượng lớn các dự án *Trung cấp* nằm ở các quận nội thành trong thành phố.

Bình dân

Một dự án *Bình dân* đáp ứng *một vài* trong số một nhóm các tiêu chí về cung ứng cho một hộ gia đình trung lưu điển hình. Các tiêu chí này nhìn chung bao gồm hồ sơ tổng thể, vị trí, cơ sở vật chất, tiện ích, và tiêu chuẩn quản lý. Một lượng lớn các dự án *Bình dân* nằm ở các quận ngoại thành trong thành phố.

Báo cáo *Tóm tắt thị trường bất động sản* là ấn phẩm phát hành hàng quý do công ty TNHH Jones Lang LaSalle Việt Nam thực hiện nhằm cập nhật tình hình thị trường các phân khúc bất động sản khác nhau ở các thành phố. Đây là một phần của gói sản phẩm nghiên cứu của Bộ phận Nghiên cứu Công ty Jones Lang LaSalle bao gồm thị trường Việt Nam cùng với các nước lớn khác trong khu vực Châu Á Thái Bình Dương:

Ấn phẩm	Phạm vi địa lý	Phạm vi sản phẩm	Tần suất	Nội dung	Tình trạng sẵn có
Tóm tắt kinh tế	Việt Nam	Tất cả phân hạng	Hàng quý	Tăng trưởng kinh tế, lạm phát, cán cân thanh toán	Miễn phí
Theo dõi thị trường bất động sản	Việt Nam	Tất cả phân hạng	Hàng quý	Tóm lược các tiêu đề và tin tức trên thị trường bất động sản	Miễn phí
Tóm tắt thị trường bất động sản	Các thành phố của Việt Nam	Tất cả phân hạng	Hàng quý	Nguồn cung, tỷ lệ diện tích còn trống, giá bán, giá thuê	Miễn phí
Báo cáo thị trường bất động sản	Các thành phố của Việt Nam	Tất cả phân hạng	Hàng quý	Nguồn cung, tỷ lệ diện tích còn trống, giá bán, giá thuê, chi tiết dự án	Đăng kí
Tập san bất động sản Châu Á - Thái Bình Dương	Châu Á - Thái Bình Dương bao gồm Việt Nam	Phân hạng đầu tư	Hàng quý	Nguồn cung, tỷ lệ diện tích còn trống, giá bán, giá thuê	Miễn phí
Chỉ số văn phòng cho thuê	Châu Á - Thái Bình Dương bao gồm Việt Nam	Phân hạng đầu tư	Hàng quý	Chỉ số giá thuê và giá trị vốn theo tỉ trọng nguồn cung	Miễn phí
Chỉ số căn hộ bán	Châu Á - Thái Bình Dương (sẽ bao gồm Việt Nam)	Phân hạng đầu tư	Hàng quý	Chỉ số giá trị vốn	Miễn phí
Dịch vụ tri thức bất động sản	Châu Á - Thái Bình Dương	Phân hạng đầu tư	Hàng quý	Nguồn cung, tỷ lệ diện tích còn trống, giá bán, giá thuê, lợi tức, tổng lợi nhuận, dự báo	Đăng kí
Tin tức bất động sản	Châu Á - Thái Bình Dương bao gồm Việt Nam	Tất cả phân hạng	Hàng ngày	Tóm tắt tin tức thị trường bất động sản	Đăng kí
Chỉ số minh bạch bất động sản	Toàn cầu bao gồm Việt Nam	Tất cả phân hạng	Hai năm	Điểm số và thứ hạng tính minh bạch của các quốc gia	Miễn phí

Tham khảo thêm tại:

www.joneslanglasalle.com.vn

www.ap.joneslanglasalle.com/researchhub

Để có thông tin đăng ký và các thông tin khác, vui lòng liên hệ:

Joseph Yee

Trưởng Bộ phận Định giá và Tư vấn
Lầu 26, Saigon Trade Center
37 Tôn Đức Thắng, Q1, Tp.HCM, Việt Nam
+848 3910 3968 - 911
joseph.yee@ap.jll.com

Thái Quang Trung

Trưởng phòng Nghiên cứu và Tư vấn
Lầu 26, Saigon Trade Center
37 Tôn Đức Thắng, Q1, Tp.HCM, Việt Nam
+848 3910 3968 - 927
trung.thai@ap.jll.com

Thông tin trong ấn phẩm này đã được biên dịch từ nhiều nguồn tin cậy khác nhau. Tuy nhiên không có sự đại diện hay bảo đảm nào cho tính chính xác của chúng. Ấn phẩm này không được sao chép dưới mọi hình thức hoặc bằng bất cứ cách nào, một phần hoặc toàn bộ mà không có sự cho phép bằng văn bản của bên phát hành - công ty TNHH Jones Lang LaSalle Việt Nam.