



**JONES LANG
LASALLE®**

Real value in a changing world

/pulse/

**Tóm tắt thị trường bất động sản
Thị trường căn hộ bán Hà Nội – Q1'12**

Kinh tế vĩ mô

GDP thực tế của Hà Nội trong Q1'12 tăng 7,3% so với cùng kỳ năm trước, theo số liệu của Tổng cục Thống kê. Trong đó, tăng trưởng ngành công nghiệp và ngành dịch vụ ở mức 7,9% và 7,8%.
Nhận xét: Tuy tăng trưởng kinh tế thực ở vào thời điểm hiện tại vẫn chưa có nhiều ý nghĩa đối với sức mua nhà của người dân (vốn chủ yếu dựa vào vốn tích lũy thay vì thu nhập thuần túy), nhưng việc triển vọng tăng trưởng kinh tế trong năm 2012 chưa có nhiều dấu hiệu khả quan có thể góp phần ảnh hưởng tiêu cực đến tâm lý một bộ phận người mua nhà.

Theo dữ liệu từ Tổng cục thống kê Hà Nội, CPI Q1'12 của Hà Nội đã cho thấy xu hướng giảm rõ nét, cùng với xu hướng CPI cả nước, tuy vẫn giữ ở mức cao là 13,1% so với cùng kỳ năm trước.
Nhận xét: Việc lãi suất được dự báo sẽ tiếp tục trên đà giảm do lạm phát tăng chậm lại là tín hiệu khả quan cho thị trường bất động sản. Tuy nhiên, nguồn vốn cho vay bất động sản nhiều khả năng vẫn cần thêm thời gian để được khơi thông chừng nào lạm phát chưa được kiểm chế hoàn toàn.

Nguồn cung

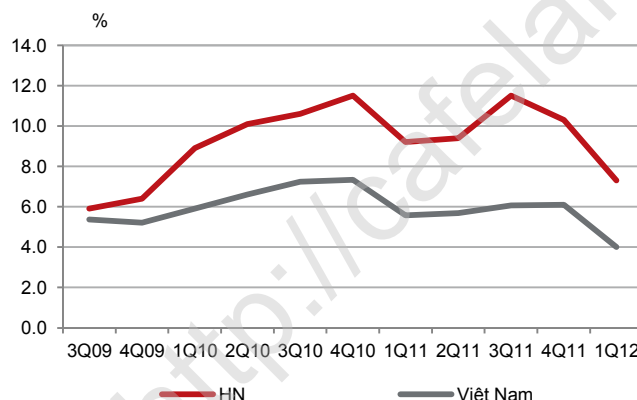
Phân khúc	Hoàn thành	Chưa HT	Tổng
Sơ cấp	Không đáng kể	9.900	9.900
Thứ cấp	27.700	45.200	72.800
Tổng	27.700	55.000	82.700

Lưu ý: các con số có thể không cộng lại thành tổng do được làm tròn
Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q1'12

Ước tính có khoảng 2.300 căn hộ được chào bán trong Q1'12, tính cả các dự án mở bán dưới dạng hợp đồng góp vốn và các dự án mở bán tiếp các đợt trước đó. Trong đó, chỉ có hai dự án ở các phân khúc sang trọng và cao cấp được mở bán, trong khi phân khúc bình dân và trung bình chiếm phần lớn thị phần mở bán quý này.

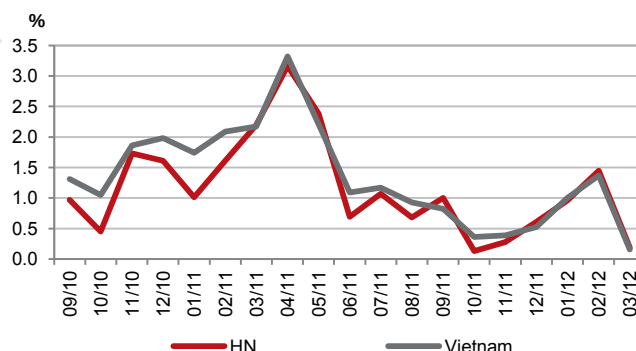
Tổng nguồn cung thứ cấp trên thị trường (tính cả các dự án đã hoàn thành) đạt khoảng 72.800 căn, tăng 2% so với quý trước. Với nguồn cung dồi dào, thị trường tiếp tục biến động theo hướng tích cực cho người mua nhà.

Tăng trưởng GDP thực tế (theo quý)



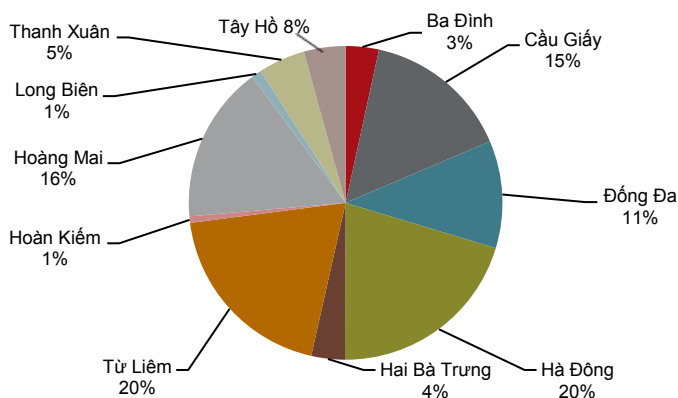
Nguồn: IHS Global Insight, Cục Thống kê Hà Nội, Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q1'12

Lạm phát CPI (theo tháng)



Nguồn: Tổng cục Thống kê, Cục Thống kê Hà Nội, Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q1'12

Nguồn cung hoàn thành



Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q1'12

Nguồn cầu

Thị trường căn hộ bán tiếp tục ghi nhận số lượng giao dịch thành công trên đà giảm. Trong Q1'12, tỷ lệ hấp thụ ước tính đạt 15% tổng lượng hàng tồn kho quý trước cộng với nguồn cung mới mở bán quý này. Phân khúc trung cấp và bình dân vẫn là nguồn quan tâm chính của người mua.

Để hấp dẫn khách hàng, chủ đầu tư một số dự án chào bán đợt này đã áp dụng các hình thức khuyến mãi, hỗ trợ trả góp với mức lãi suất ưu đãi, nhưng lượng giao dịch chưa được cải thiện một cách rõ rệt.

Hiệu suất thị trường

Với việc nguồn cung dồi dào trong khi nguồn cầu vẫn đang trên đà giảm, thị trường căn hộ bán tiếp tục chứng kiến giá chào bán có xu hướng đi xuống.

Do có nhiều thay đổi về cơ cấu thị trường sơ cấp, đặc biệt là việc có hai dự án sang trọng và cao cấp mới mở bán trong Q1'12 với mức giá cao so với mặt bằng hiện tại, giá chào bán sơ cấp trung bình cả thị trường chỉ giảm nhẹ 0,1% so với quý trước. Tuy nhiên, nhìn chung thị trường sơ cấp vẫn ghi nhận sự giảm giá của rất nhiều dự án.

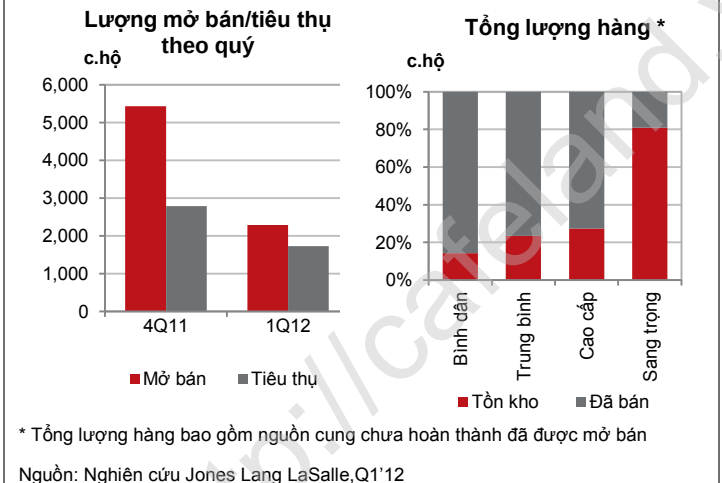
Trên thị trường thứ cấp, giá chào bán trung bình giảm 2,7% so với quý 4 năm 2011. Mức giảm này đã có thể lớn hơn nếu không có sự tăng giá nhất thời ở một vài dự án trong phân khúc Sang trọng.

Triển vọng

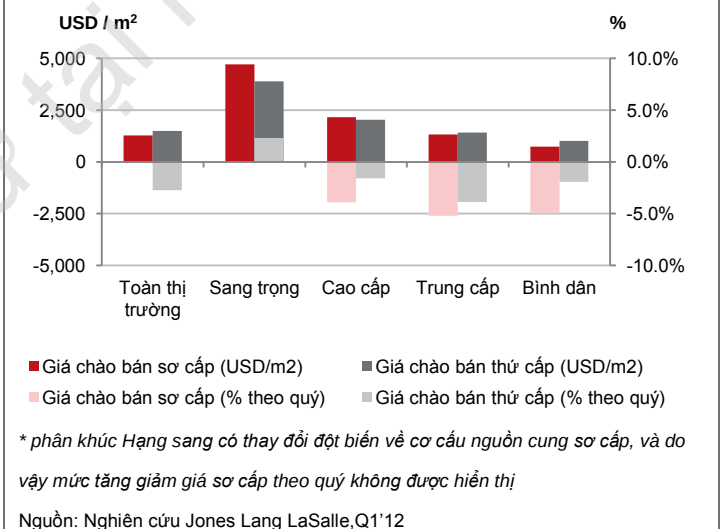
Dự kiến quý 2 năm 2012, thị trường căn hộ sẽ có khoảng 5.700 căn được bàn giao. Nguồn cung vẫn tập trung chủ yếu ở 2 quận Hà Đông và Từ Liêm. Ngoài ra, các dự án cho người thu nhập thấp ở Gia Lâm dự kiến hoàn thành trong quý tới cũng sẽ trở thành nguồn cung đáng kể.

Nguồn cung trên thị trường hiện nay là rất lớn, trong khi triển vọng nguồn cầu trong giai đoạn ngắn chưa có nhiều biến chuyển rõ rệt. Do vậy, mức độ cạnh tranh của thị trường căn hộ trong thời gian tới được dự báo sẽ duy trì ở mức cao, gây nên sức ép cho lượng giao dịch và giá chào bán.

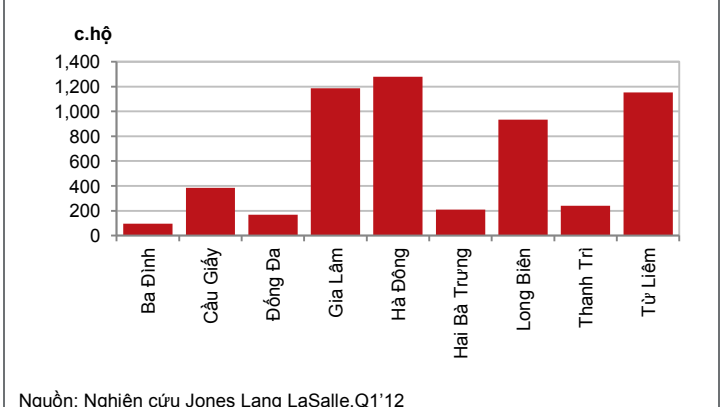
Nguồn cầu



Hiệu suất thị trường



Nguồn cung dự kiến hoàn thành – Q2'12



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 chuẩn bị.

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 biết thêm thông tin, 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.