



CHỈ SỐ GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN SAVILLS Q2/2013 (SPPI)

CHỈ SỐ GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN HÀ NỘI

Chỉ số nhà ở

Trong Q2/2013, SPPI Hà Nội đạt 104,7, giảm -3,6 điểm phần trăm theo quý và -17,7 điểm phần trăm theo năm. Chỉ số giá giảm khoảng -25% trong tám quý liên tiếp từ mức đỉnh là 138,7 vào Q2/2011, đã tương đương với chỉ số cơ sở.

Sau khi tăng liên tiếp trong năm 2012, tỷ lệ hàng tồn kho đã giảm trong hai quý đầu năm 2013. Trong quý này, chỉ số này đã giảm -2 điểm phần trăm xuống 93% do tỷ lệ hấp thụ tăng. Đây là dấu hiệu tốt cho sự tăng trưởng chung của toàn thị trường.

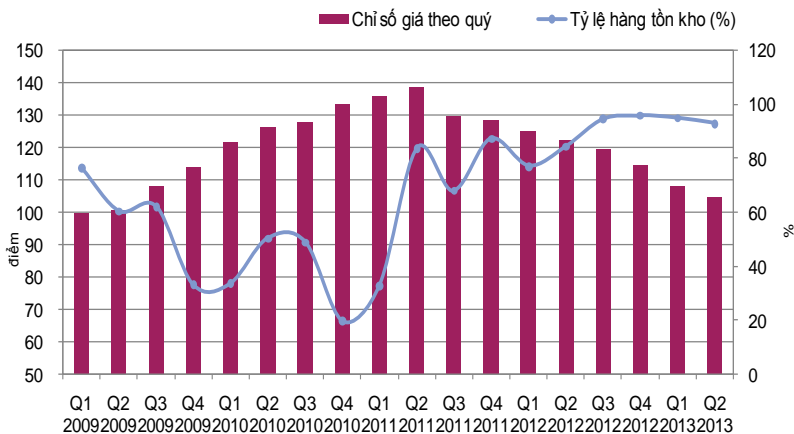
Trong khi đó, giá trung bình của thị trường, bao gồm cả những dự án mới, đã giảm -30% từ Q2/2011 do sự gia nhập thị trường của những dự án mới và cũng như việc giảm giá của những dự án đang hoạt động.

Chỉ số giá theo kỳ cơ sở (QoB) cũng có chung diễn biến với chỉ số giá theo quý. Sau khi đạt ngưỡng cao nhất vào Q2/2011, chỉ số này bắt đầu giảm liên tục theo quý do việc vắng đi của yếu tố đầu cơ. Điều này có thể coi là dấu hiệu của việc điều chỉnh thị trường hướng đến người sử dụng cuối cùng. Trong Q2/2013, chỉ số này đứng ở mức 91 điểm, giảm -35% so với Q2/2011.

Ms. Nguyễn Phạm Khánh Vân
 Trưởng Phòng Tiếp Thị Truyền Thông
 E: nvan@savills.com.vn

Tầng 18, Tòa nhà Fideco
 81 – 85 Hàm Nghi
 TP.HCM, Việt Nam
 T: +84 8 3823 9205 Ext. 153
 F: + 84 8 3823 4571
savills.com.vn

Biểu đồ 1: Chỉ số giá nhà ở theo quý và Tỷ lệ hàng tồn kho



Lưu ý: Chỉ số cơ sở Q1 2009 = 100
 Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Chỉ số văn phòng

Chỉ số văn phòng toàn thị trường đạt 56 điểm, giảm -3 điểm theo quý và -12 điểm theo năm trong Q2/2013. Sự sụt giảm trong giá thuê bình quân -1% theo quý và -9% theo năm và giảm công suất bình quân -3 điểm phần trăm theo quý và -7 điểm phần trăm theo năm dẫn đến sự sụt giảm của chỉ số văn phòng.



Chỉ số văn phòng Hà Nội chuyển động theo xu hướng tăng dần từ năm 2006 và đạt đỉnh vào giữa năm 2008; nguyên nhân một phần do quy mô thị trường nhỏ và lượng dự án mới gia nhập thị trường ít. Từ quý 2/2008, chỉ số văn phòng giảm dần liên tục thể hiện việc thị trường khá nhạy với việc gia nhập thị trường của các dự án mới.

Trong Q2/2013, sáu tòa nhà mới với 104.600 m2 có công suất trung bình là 35% đã ảnh hưởng tiêu cực đến chỉ số toàn thị trường. Tuy nhiên, tất cả các hạng đều có diện tích cho thuê thêm dương trong quý này. Diện tích thuê thêm chỉ đạt 702 m2 trong quý trước thì đã tăng đáng kể trong Q2/2013, đạt 40.900 m2. Giá thuê hợp lý hơn ở tất cả các hạng đã khiến diện tích văn phòng hấp dẫn hơn đối với khách thuê, dẫn đến sự gia tăng trong diện tích thuê.

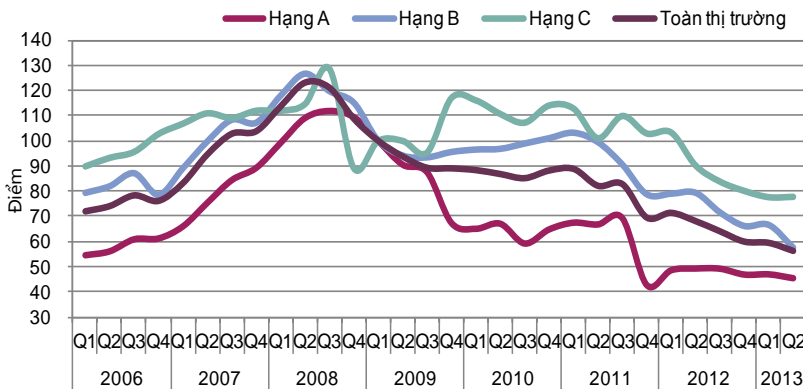
Hạng C là hạng duy nhất có chỉ số tăng 0,12 điểm theo quý. Công suất trung bình hạng C tăng 1,6% theo quý, tác động tốt đến chỉ số mặc dù có giá thuê giảm nhẹ -1,4% theo quý.

Chỉ số Hạng A ổn định, dao động từ 45 đến 50 điểm từ Q1/2012. Trong Q2/2013, con số này là 45 điểm, giảm nhẹ -1,5 điểm do công suất trung bình giảm -3% theo quý và giá bình quân không đổi so với quý trước. Mức giá thuê trung bình của Hạng A giảm -3,4% theo quý nếu loại đi những tòa mới do những tòa nhà này có mức giá cao hơn mức trung bình của toàn thị trường.

Ms. Nguyễn Phạm Khánh Vân
Trưởng Phòng Tiếp Thị Truyền Thông
 E: nvan@savills.com.vn

Tầng 18, Tòa nhà Fideco
 81 – 85 Hàm Nghi
 TP.HCM, Việt Nam
 T: +84 8 3823 9205 Ext. 153
 F: + 84 8 3823 4571
savills.com.vn

Biểu đồ 2: Chỉ số văn phòng theo quý năng động



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills
 Ghi chú: Chỉ số cơ sở Q1/2009 = 100

CHỈ SỐ GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN TP HỒ CHÍ MINH

Chỉ số giá nhà ở

Chỉ số giá nhà ở Q2/2013 đứng ở mức 89,4, tăng nhẹ 0,2 điểm so với quý trước nhưng giảm -3 điểm so với cùng kỳ năm trước.

Tỷ lệ hấp thụ trong quý này tăng 1 điểm phần trăm so với quý trước, đạt mức 8% và tăng 2 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước nhờ việc gia tăng số

THÔNG CÁO BÁO CHÍ



lượng căn hấp thụ. Số căn đã giao dịch tăng mạnh 59% so với cùng kỳ năm trước. Lượng “đã bán” đã liên tục tăng trong bốn quý liên tiếp.

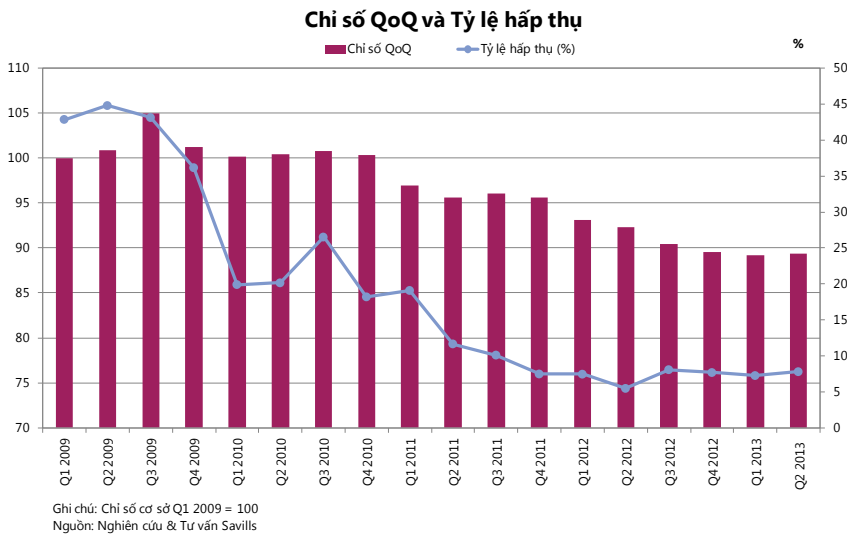
Nguồn cung mới của phân khúc hạng C gia tăng cùng với giá bán thấp làm giá trung bình toàn thị trường giảm -21% so với kỳ cơ bản Q1/2009 trong khi chỉ số giá, được tính dựa trên rổ cố định, chỉ giảm -13 điểm.

Kể từ đáy vào Q2/2012, chỉ số giá nhà ở đang tăng dần lên. Giá cả linh động, cơ cấu sản phẩm tốt hơn và các chính sách của chính phủ như giảm lãi suất đã gián tiếp cải thiện niềm tin của người mua nhà. Lượng giao dịch tăng đáng kể so với cùng kỳ năm trước là một dấu hiệu cho thấy thị trường đang dần hồi phục.

Ms. Nguyễn Phạm Khánh Vân
Trưởng Phòng Tiếp Thị Truyền Thông
E: nvan@savills.com.vn

Tầng 18, Tòa nhà Fideco
81 – 85 Hàm Nghi
TP.HCM, Việt Nam
T: +84 8 3823 9205 Ext. 153
F: + 84 8 3823 4571
savills.com.vn

Biểu đồ 1: Chỉ số giá nhà ở theo quý và tỷ lệ hấp thụ



Chỉ số hoạt động văn phòng

Chỉ số hoạt động văn phòng đứng ở mức 71, giảm nhẹ -0,8 điểm so với quý trước và -4,2 điểm so với cùng kỳ năm trước.

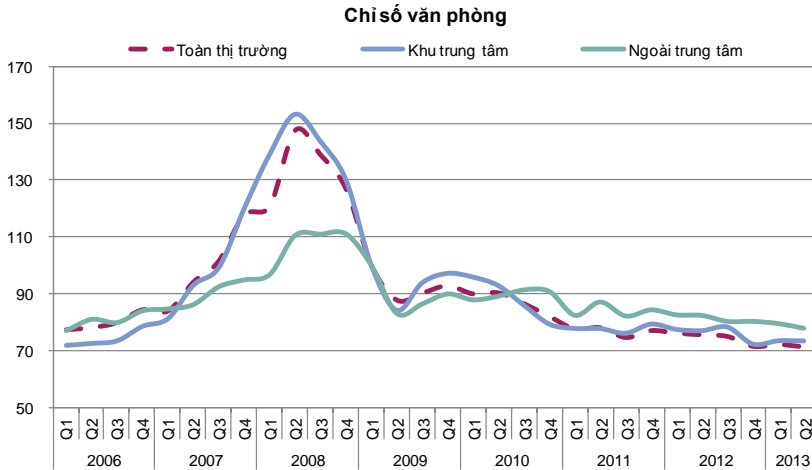
Công suất thuê ổn định nhưng giá thuê trung bình giảm trong quý này đã kéo chỉ số văn phòng đi xuống. Công suất thuê và giá thuê khu vực ngoài trung tâm đều giảm là nguyên nhân chính ảnh hưởng đến giá thuê toàn thị trường.

Sau bốn năm giá thuê giảm, giá thuê trung bình của khu vực trung tâm đã trở nên hấp dẫn khách thuê hơn, dẫn đến công suất thuê dần tăng lên. Cho tới Q2/2013, chỉ số hoạt động ở khu vực trung tâm ổn định trong khi ở khu vực ngoài trung tâm giảm khoảng 2 điểm so với quý trước. Công suất cho thuê của khu vực trung tâm cao hơn ngoài trung tâm 5 điểm phần trăm mặc dù giá thuê cao hơn khu vực ngoài trung tâm đến 65%. Giá thuê trung bình của khu vực ngoài trung tâm dự kiến sẽ giảm hơn nữa trong các quý tiếp theo.



Trong nửa đầu năm 2013, tổng lượng tiêu thụ văn phòng là hơn 58.000 m², tăng 16% so với cùng kỳ năm trước. Nguyên nhân do lượng tiêu thụ tăng ở cả Hạng A và C. Lượng tiêu thụ của Hạng A tăng mạnh 128% và Hạng C tăng 39% so với cùng kỳ năm trước. Tổng lượng tiêu thụ của khu vực trung tâm cao hơn khu vực ngoài trung tâm 360%.

Biểu đồ 2: Chỉ số văn phòng theo quý



Ghi chú: Chỉ số cơ sở Q1 2009 = 100
Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Ms. Nguyễn Phạm Khánh Vân
Trưởng Phòng Tiếp Thị Truyền Thông
E: nvan@savills.com.vn

Tầng 18, Tòa nhà Fideco
81 – 85 Hàm Nghi
TP.HCM, Việt Nam
T: +84 8 3823 9205 Ext. 153
F: + 84 8 3823 4571
savills.com.vn

Tài liệu này được Công ty Savills thực hiện chỉ để cung cấp thông tin. Chúng tôi đã cẩn thận và cân nhắc khi thực hiện tài liệu này. Nội dung có thể sẽ thay đổi và những điều này không là hoặc là một phần của thư chào hoặc hợp đồng. Các bên quan tâm sử dụng tài liệu này không nên tin cậy hoàn toàn những nhận định cũng như các trình bày trong bản tài liệu này mà phải tự mình kiểm chứng tính chính xác. Không một nhân viên nào của Savills có quyền trình bày hay đảm bảo bất kỳ điều gì có liên quan đến những điều này và Savills không chịu trách nhiệm pháp lý về bất kỳ việc gì hay bất kỳ tổn thất nào phát sinh từ nội dung của tài liệu này. Bản báo cáo này không được quyền sao chép lại toàn bộ hay một phần dưới mọi hình thức nếu không được sự đồng ý bằng văn bản của Savills. © Công ty TNHH Savills Vietnam. 2009

THÔNG CÁO BÁO CHÍ