



**Ngày 03 tháng 03 năm 2014**

## **CHỈ SỐ GIÁ BẤT ĐỘNG SẢN SAVILLS – HÀ NỘI**

**Cty TNHH Savills Việt nam**  
Tầng 6, Sentinel Place  
41A Lý Thái Tổ  
Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội  
T: +84 4 3946 1300

[savills.com.vn](http://savills.com.vn)

### **Chỉ số giá nhà ở**

Từ Q1/2009 tới Q2/2011, chỉ số giá căn hộ tại Hà Nội tăng 38,7 điểm và sau đó giảm liên tục cho tới hiện tại. Trong Q4/2013, chỉ số hiện ở mức 100,7 điểm, giảm -2,6 điểm theo quý và -14 điểm theo năm.

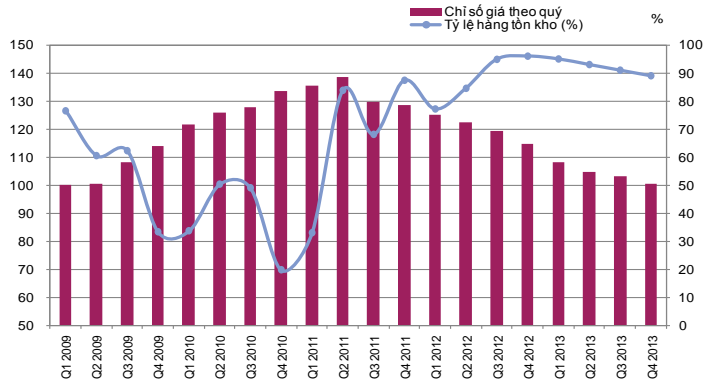
Trong năm 2013, tỷ lệ căn hộ tồn của Hà Nội giảm liên tục. Tỷ lệ này vào Q4/2013 là 89%, giảm -2 điểm theo quý. So với thời kỳ cao nhất vào Q4/2012, tỷ lệ căn hộ tồn đã giảm -7 điểm phần trăm nhưng vẫn cao hơn 69 điểm phần trăm so với Q4/2010. Điều này cho thấy thị trường đang dần phục hồi kể từ Q4/2012 nhưng vẫn không thể thấp như thời điểm Q4/2010.

Giá trung bình đã giảm -34% kể từ Q2/2011 do việc giảm giá nhằm kích thích hoạt động bán hàng trước Tết Nguyên Đán. Tới Q4/2013, giá trung bình tính cả những dự án mới là 24.927.000 VNĐ/m<sup>2</sup>.

Chỉ số giá theo kỳ cơ bản có xu hướng trùng với chỉ số giá theo quý. Điều này cho thấy xu hướng giá của các dự án cho dần vào rõ nghiên cứu chuyển động cùng chiều với xu hướng giá của những dự án nằm trong rổ gốc. Sau khi chỉ số giá theo kỳ cơ bản đạt mức cao vào Q2/2011, chỉ số giảm liên tục qua các quý do yếu tố đầu cơ đã mất dần. Đây cũng là dấu hiệu cho thấy thị trường đang hướng tới người mua có nhu cầu ở thực. Tới Q4/2013, chỉ số ở mức 88 điểm, giảm -38% so với Q2/2011.

## BIỂU ĐỒ 1

### Chỉ số giá nhà ở theo quý



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

### Chỉ số hoạt động văn phòng

Chỉ số hoạt động văn phòng đạt 52 điểm cho toàn thị trường trong Q4/2013, giảm -2 điểm theo quý và -7 điểm theo năm. Nguyên nhân là do sự sụt giảm của giá thuê bình quân toàn thị trường ở mức -3% theo quý và -10% theo năm và giảm công suất bình quân -1 điểm phần trăm theo quý và -3 điểm phần trăm theo năm.

Kể từ năm 2006, chỉ số hoạt động văn phòng Hà Nội chuyển động theo xu hướng tăng dần và đạt đỉnh vào giữa năm 2008, nguyên nhân một phần là do quy mô thị trường nhỏ và lượng dự án mới gia nhập thị trường ít.

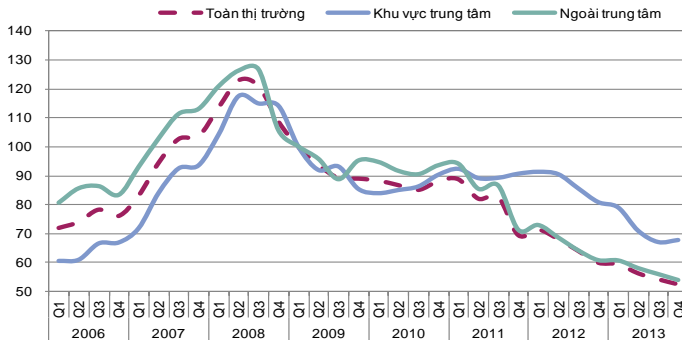
Sau khi đạt đỉnh vào quý 2/2008, chỉ số hoạt động văn phòng giảm dần liên tục thể hiện việc thị trường khá nhạy với việc gia nhập thị trường của các dự án mới.

Trong Q4/2013, chỉ số hoạt động văn phòng của khu vực trung tâm đạt mức 68 điểm, tăng nhẹ 1 điểm phần trăm, trong khi chỉ số của khu vực ngoài trung tâm giảm -2 điểm phần trăm xuống 54 điểm. Sự sụt giảm trong giá thuê bình quân và công suất yếu của các tòa nhà mới gia nhập thị trường của khu vực ngoài trung tâm chính là nguyên nhân của sự sụt giảm của chỉ số này.

Doanh thu bình quân của khu vực trung tâm vào khoảng 480.000 VNĐ/ m<sup>2</sup>/ tháng trong quý này, mức tăng nhẹ 1% theo quý do công suất thuê tốt hơn; trong khi khu vực ngoài trung tâm giảm -4% xuống còn 230.000 VNĐ/ m<sup>2</sup>/ tháng. Doanh thu bình quân của toàn thị trường đạt 290.000 VNĐ/ m<sup>2</sup>/ tháng, giảm -3% theo quý và -12% theo năm.

## BIỂU ĐỒ 2

### Chỉ số văn phòng theo quý



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

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

-Hết-