

**Nếu như giá bán chung cư ở Hà Nội trung bình đột 1.501 USD/m<sup>2</sup>, chỉ tăng 1,5% thì chung cư ở TP Hồ Chí Minh mức giá trung bình trên thị trường đột 2.900 USD/m<sup>2</sup>, tăng 78,2% theo năm...**

Đến với chuyên nghiên cứu và tư vấn thị trường bất động sản Jones Lang LaSalle (JLL) với thông tin về thị trường căn hộ chung cư quý 4/2019 ở Hà Nội và TP.HCM.

Theo đó, tại Hà Nội, quý cuối năm 2019 lượng bán đột 7.429 căn, tuy vậy mức giá cao nhất giảm so với quý trước do đột nghẽn cuối năm. Tuy lượng bán giảm trong quý, lượng hàng tồn vẫn mức thấp vào cuối năm 2019 giữa lúc khan hiếm nguồn cung, giảm khoảng 18% so với cùng kỳ năm trước.

JLL dự rằng tâm lý mua trong quý này đi với các dự án bán mới vẫn tiếp tục khá quan khi có một dự án quận Long Biên đột 10 bán 90% hay dự án quận Củ Chi giảm 70% chỉ trong một tuần.



*Giá chung cở ở Hà Nội và TP Hồ Chí Minh đều tăng, nhưng tăng đột biến ở TP.HCM vì nguồn cung hạn chế.*

Trong đó, phân khúc căn hộ trung cấp tiếp tục chiếm phần lớn trong nguồn cung. Hơn 7.741 căn đã được bán trong quý 4, nâng tổng nguồn cung năm 2019 đột con số 32.060 căn, giảm 8,2% theo năm, trong đó căn hộ trung cấp chiếm phần lớn với tỉ lệ là 75% tổng phần.

Cũng theo JLL, việc công bố biến động giá đột biến của Hà Nội vào năm 2020 khiến các chủ đầu tư trì hoãn việc đột bán đột đầu tư chủ yếu với giá bán dưới án của họ. Thời trường nhà ở vẫn tiếp tục là phân khúc năng động nhất của theo đơn hàng đầu tư. Các tập đoàn đầu tư nước ngoài, đột chủ biệt là Nhật Bản, Hàn Quốc và Trung Quốc đang tiếp tục tìm kiếm cơ hội đầu tư ở những vị trí đột của cũng như các khu vực xung quanh.

Liên quan đến giá bán, JLL cho hay, giá tăng lên đột nhiên tất cả các phân khúc. Giá bán trung bình đột 1.501 USD/m<sup>2</sup>, tăng khiêm tốn 1,5% theo quý, cho thấy giá bán vẫn đang lên đột nh. Giá bán của phân khúc căn hộ trung cấp tăng trưởng tốt nhất như mặt số dưới án mặt gia nhập thời trường có vị trí tốt và danh tiếng uy tín của chủ đầu tư.

Đáng chú ý, quý cuối năm 2019 chứng kiến sự giao dịch trở lại của mặt đột án hộ ng sang sau mặt thị gian dài trì hoãn, với giá bán thí điểm đột cho là ở mức 6.000 – 8.000 USD/m<sup>2</sup>, mặt mức cao đột biến đột với khu vực phía Tây thành phố.

Theo nhận đột nh của JLL, thời trường căn hộ tại Hà Nội năm 2020 dự kiến sẽ chứng kiến sự đột của các căn hộ hộ ng sang. Số tính số có kho ng 1.000 căn hộ hộ ng sang tiếp bán dưới án số gia nhập nguồn cung mặt, chiếm kho ng 1/3 tổng cung hiện tại. Triến việc tăng giá cùng với việc củng cố kinh tế tích cực sẽ thúc đẩy tâm lý người mua trên thời trường, qua đó sẽ làm tăng lượng giao dịch.

## **Giới thiệu về mặt tăng giá chung cở ở TP.HCM**

Trong khi nhu cầu vẫn duy trì tốt thì nguồn cung căn hộ chung cở tại TP.HCM trong quý 4/2019 giảm thiểu mặt số với cùng kỳ năm trước do nguồn cung mặt hạn chế bởi thời tiếp tục phê duyệt

cho phép tiếp tục bứt phá. Tính chung năm 2019, tổng lượng bán ra dự án gần 30.000 căn. Các dự án phân khúc trung cấp với giá giao dịch chỉ 1.200-1.700 USD/m<sup>2</sup> thu hút nhiều người mua nhất, chiếm hơn 70% số căn bán được trong năm 2019 nhờ vào vị trí dự án tốt, có đầy đủ tiện nghi, trong bối cảnh giá vốn có thể tăng, vì vậy hấp dẫn đối với các người mua đầu tiên người mua đầu tiên.

JLL cho hay, nguồn cung mới và tiếp tục hạn chế do thời gian phê duyệt kéo dài. Giá bán tiếp tục đạt mức cao kỷ lục trong quý 4/2019, gần 2.900 USD/m<sup>2</sup>, tăng 78,2% theo năm và 39,8% theo quý.

Mức tăng đột biến được ghi nhận chủ yếu do các dự án có giá phí rẻ đã được bán hết, vì thời gian hàng số cấp chỉ còn lại những dự án có giá cao hơn mức trung bình và các nhà đầu tư có dự án được tung ra trong quý này cũng tin tưởng giá bán cao hơn do nguồn cung khan hiếm.

Theo nhận định của JLL, có khoảng 30.000-35.000 căn hộ chung cư dự kiến sẽ bán chính thức trong năm 2020. Tuy nhiên, nguồn cung này sẽ có nhiều biến động do kiểm soát chặt chẽ việc cấp quy hoạch và giấy phép xây dựng.

“Nhu cầu sẽ vẫn tiếp tục tăng trong tương lai và sẽ đẩy giá cao hơn nữa ở tất cả các phân khúc. Tuy nhiên, nhu cầu trong phân khúc cao cấp, đặc biệt là nhu cầu từ các nhà đầu tư, có thể sẽ chậm lại trong dài hạn vì mức giá cao và hiệu suất cho thuê thấp làm cho kênh đầu tư trở nên kém hấp dẫn hơn so với những năm trước đây”, đội ngũ JLL nhận định thêm.

**Theo Infonet.**