

Tóm tắt thị trường bất động sản Việt Nam

Nghiên cứu JLL
Q3.16



Những điểm nổi bật trên thị trường	Trang
Kinh tế Việt Nam	3
Thành phố Hồ Chí Minh (TP.HCM)	
• Văn phòng	5
○ Nguồn cung ổn định	5
○ Nhu cầu thay đổi vừa phải	5
○ Giá thuê tiếp tục tăng	5
• Nhà ở	6
○ Nguồn cung tiếp tục đạt cao	6
○ Lượng cầu đạt cao	6
○ Giá bán tiếp tục xu hướng tăng	6
• Bán lẻ	7
○ Nguồn cung tăng đột biến	7
○ Nhu cầu mặt bằng bán lẻ tăng cao	7
○ Giá thuê giảm nhẹ	7
Hà Nội	
• Văn phòng	8
○ Nguồn cung tăng	8
○ Nhu cầu thuê ổn định	8
○ Giá thuê ghi nhận giảm nhẹ	8
• Nhà ở	9
○ Nguồn cung tiếp tục đạt cao	9
○ Lượng cầu tăng nhẹ	9
○ Giá bán tiếp tục tăng	9
• Bán lẻ	10
○ Nguồn cung tăng	10
○ Nhu cầu khả quan	10
○ Giá thuê tiếp tục xu hướng giảm	10
Thuật ngữ bất động sản	11

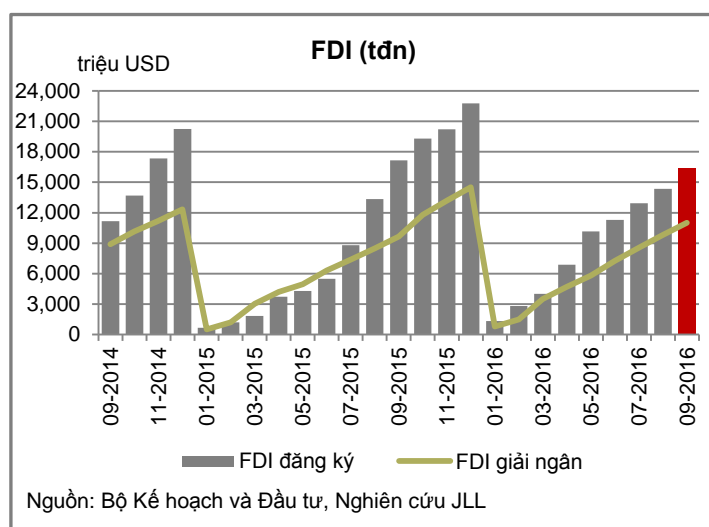
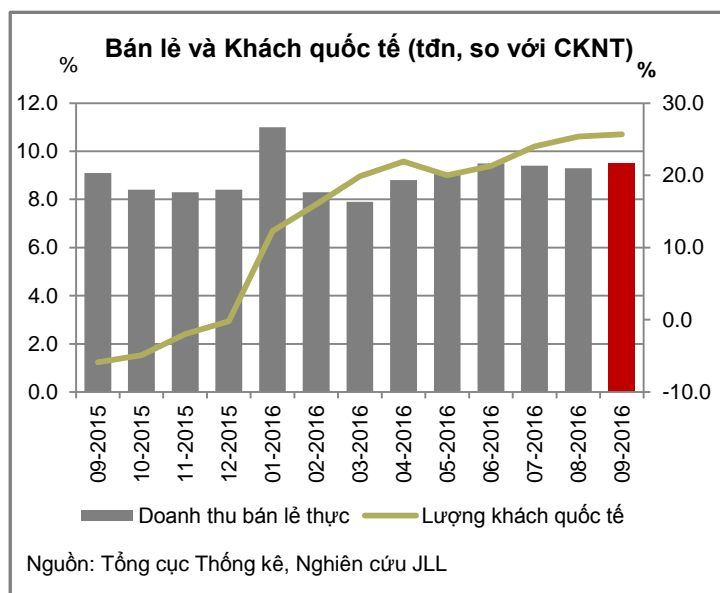
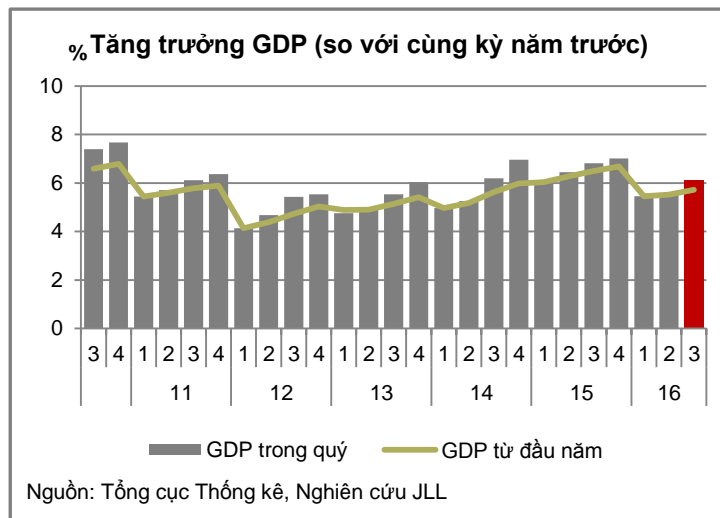
Ảnh bìa: Một góc Trung tâm Thương Mại Takashimaya

KINH TẾ VIỆT NAM - ĐIỂM NỔI BẬT

Kinh tế Việt Nam sẽ cải thiện: Việt Nam ghi nhận mức tăng trưởng GDP 5,93% trong chín tháng đầu năm so với cùng kỳ năm ngoái, thấp hơn so với mức tăng 6,53% trong năm 2015. Mặc dù ngành nông nghiệp tăng trưởng chậm do biến đổi thời tiết trong thời gian gần đây, các ngành kinh tế khác đã có sự tăng trưởng mạnh. Các lĩnh vực sản xuất và chế tạo ghi nhận mức tăng trưởng hai con số trong Q3.16 nhờ vào lượng vốn đầu tư nước ngoài tăng lên, trong khi đó ngành dịch vụ cũng đã tăng trưởng nhờ vào sự gia tăng về hoạt động thương mại cũng như dịch vụ ngân hàng trong nước. Tuy nhiên, vẫn rất khó để nền kinh tế có thể đạt được mức tăng trưởng 6,7% như chính phủ đã đề ra.

Doanh thu bán lẻ và lượng khách quốc tế tăng: Tổng mức bán lẻ và doanh thu dịch vụ tiêu dùng chín tháng đầu năm 2016 tăng 9,5% so với cùng kỳ năm trước. Lượng khách nước ngoài đến Việt Nam tiếp tục phục hồi mạnh, tiếp đón hơn 7,2 triệu lượt khách nước ngoài trong chín tháng đầu năm 2016, tăng 25,7% so với cùng kỳ năm trước. Lượng du khách đến từ Trung Quốc và Hàn Quốc tiếp tục dẫn đầu, với lượng khách đến từ hai quốc gia này tăng mạnh 57,7% và 39,9% so với cùng kỳ năm ngoái. Những thị trường khác cũng cho thấy những dấu hiệu khả quan, ghi nhận mức tăng trưởng theo năm khoảng 10-20% trong thời kỳ này. Thêm vào đó, chính sách miễn thị thực cho năm nước châu Âu được gia hạn thêm một năm nữa, tới giữa năm 2017 nhằm thúc đẩy hơn nữa lượng khách du lịch phương Tây.

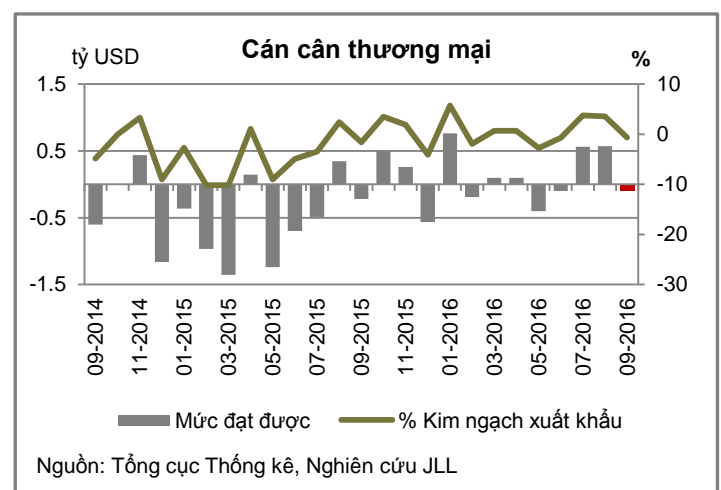
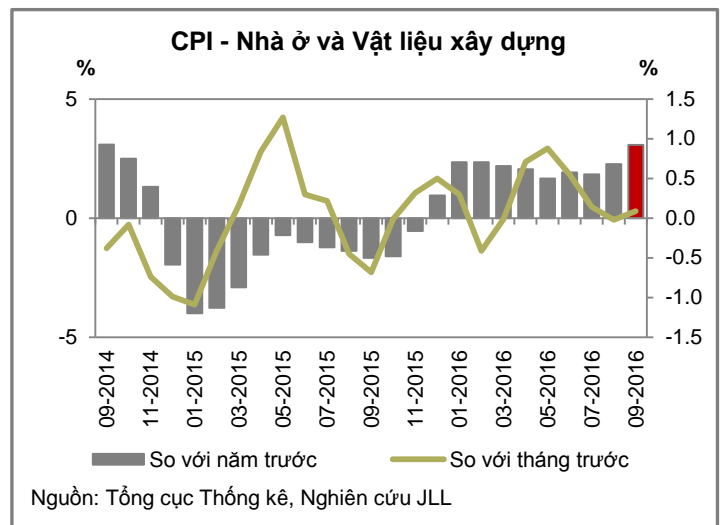
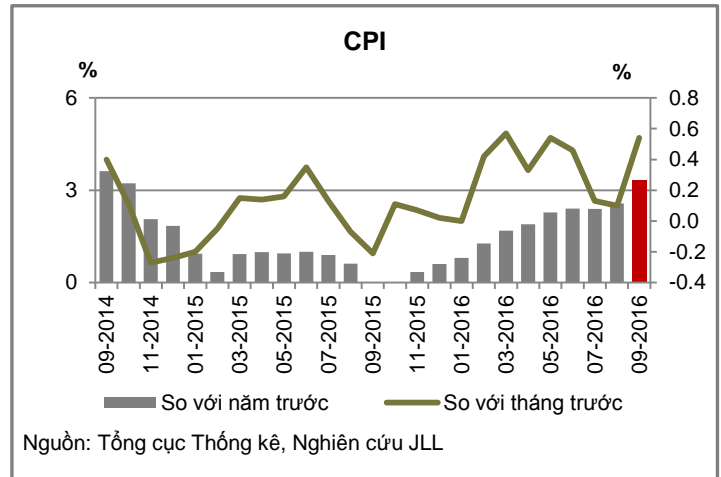
Vốn FDI tăng chậm: Tính đến nay, Việt Nam thu hút được 16,4 tỷ USD vốn FDI, giảm 4,2% so với năm trước. Trong đó bao gồm 11,1 tỷ USD từ 1.820 dự án đăng ký cấp mới và 5,3 tỷ USD từ 851 dự án đăng ký tăng thêm. Tuy nhiên, lượng vốn FDI giải ngân đạt 11,0 tỷ USD trong chín tháng đầu năm, tăng 12,4% so với cùng kỳ năm trước. Hàn Quốc vẫn giữ vững vị trí nhà đầu tư nước ngoài lớn nhất tại Việt Nam, với tổng vốn đăng ký mới đạt 5,58 tỷ USD, chiếm 34% tổng nguồn vốn FDI, theo sau là các nước Singapore (1,85 tỷ USD) và Nhật Bản (1,71 tỷ USD). Một số dự án lớn bao gồm khoản đầu tư 550 triệu USD của công ty LG Innotek (Hàn Quốc) và 309 triệu USD của Amata Long Thành (Thái Lan).



CPI tăng trong tháng 9/2016: CPI Việt nam tháng 9/2016 tăng 0,5% so với tháng trước và 3,3% so với cùng kỳ năm trước, đây là mức tăng theo năm cao nhất kể từ năm 2015. Trong tổng số 11 nhóm hàng hóa và dịch vụ, mức tăng trưởng mạnh nhất được ghi nhận ở các ngành dịch vụ y tế và giáo dục với mức tăng trưởng lần lượt là 33,4% và 10,3%. Thêm vào đó, tăng trưởng cũng được ghi nhận ở hầu hết trong chín nhóm còn lại, trong đó nhóm Nhà ở và vật liệu xây dựng tăng 3,08% theo năm. Chỉ có nhóm ngành dịch vụ giao thông vận tải và bưu chính viễn thông ghi nhận giá cả giảm lần lượt 5,7% và 0,7%. Nhìn chung, CPI chín tháng đầu năm tăng 2.1% so với cùng kỳ năm trước, giữ ở mức thấp.

Việt Nam thặng dư thương mại 2,8 tỷ USD: Theo Tổng Cục thống kê (GSO), cả nước ghi nhận mức thặng dư thương mại 2.8 tỷ USD trong chín tháng đầu năm, chiếm 2,2% tổng kim ngạch xuất khẩu. Trong kỳ, Việt Nam đạt 128,2 tỷ USD tổng kim ngạch xuất khẩu và 125,3 tỷ USD kim ngạch nhập khẩu, tương ứng tăng 6,7% và 1,3% so với cùng kỳ năm ngoái. Hoa Kỳ vẫn tiếp tục là thị trường xuất khẩu lớn nhất của Việt Nam trong chín tháng đầu năm với trị giá 28,3 tỷ USD, tăng 14,5% so với cùng kỳ, theo sau là EU với 24,6 tỷ USD, tăng 9,5%, và Trung Quốc với 14,8 tỷ USD, tăng 19,1%. Thêm vào đó, nhập khẩu của Việt Nam từ Trung Quốc ghi nhận giảm 1,8% so với cùng kỳ, đạt 36,0 tỷ USD. Trong khi đó, thị trường Hàn Quốc tăng 9,4% so với cùng kỳ, đạt 23,0 tỷ USD, theo sau là ASEAN với 17,1 tỷ USD, giảm 2,4%.

Doanh nghiệp đăng ký cấp mới tăng: Số lượng doanh nghiệp đăng ký thành lập mới đạt mức 81.451 doanh nghiệp trong chín tháng đầu năm 2016 với tổng số vốn đăng ký là 629,1 nghìn tỷ đồng, tăng 19,2% về số lượng doanh nghiệp và 49,5% về lượng vốn đăng ký so với cùng kỳ năm trước. Lượng vốn đăng ký bình quân mỗi doanh nghiệp thành lập mới đạt mức 7,7 tỷ đồng, tăng 25,4% so với cùng kỳ năm ngoái. Số lượng các doanh nghiệp hoàn tất thủ tục giải thể và chấm dứt hoạt động kinh doanh từ đầu năm 2016 tăng 24,0% lên con số 8,635 doanh nghiệp, cao hơn mức tăng của các doanh nghiệp đăng ký mới một con số đáng kể (5%).



THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG TP.HCM

Nguồn cung và nguồn cầu

Chỉ số nguồn cung / nguồn cầu	Hạng A	Hạng B	Hạng C	Tổng
Tổng nguồn cung (m ²)	192.179	544.432	977.505	1.714.000
Tỷ lệ lấp đầy (%)	94,8	96,6	N/A	N/A
Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)	▲ 190	▼ 20		

Chú thích: Từ Q3.16, các tòa nhà Vùng ven được phân vào phân khúc hạng B và hạng C. Một số thông số trong quá khứ sẽ thay đổi.

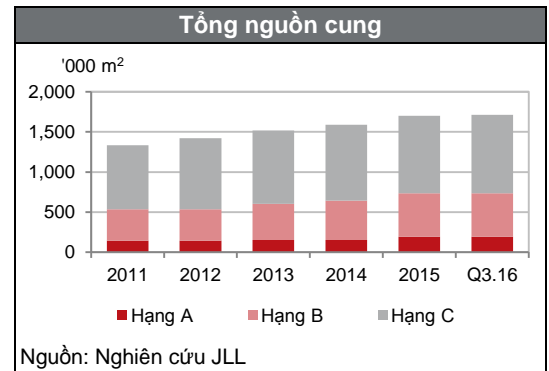
Nguồn: Nghiên cứu JLL

• Nguồn cung ổn định

- Trong Q3.16, thị trường Văn phòng không có thêm dự án mới, tổng nguồn cung ổn định ở mức hơn 1,7 triệu m².
- Nguồn cung văn phòng sẽ thay đổi không đáng kể đến hết năm 2016.

• Nhu cầu thay đổi vừa phải

- Trong khi tỷ lệ lấp đầy trung bình tại các văn phòng Hạng B giảm nhẹ, văn phòng Hạng A ghi nhận tỷ lệ lấp đầy ấn tượng trong Q3.16, tăng 190 điểm so với quý trước.
- Nhu cầu di dời và mở văn phòng mới tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn trong tổng diện tích thuê mới của Q3.16.



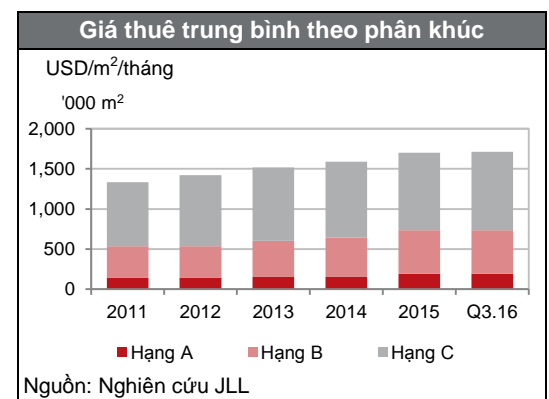
Hiệu suất Tài sản

Chỉ số đo lường hiệu suất	Hạng A	Hạng B	Hạng C	Tổng
Giá thuê gộp (USD/m ² /tháng)	45,8	31,4	N/A	N/A
Giá thuê thuần (USD/m ² /tháng)	38,0	25,4	N/A	N/A
Thay đổi theo quý (%)	▲ 0,8	▲ 3,6		

Chú thích: Thay đổi theo quý và theo năm đã được điều chỉnh nhằm loại bỏ ảnh hưởng từ sự thay đổi nguồn cung giữa các thời điểm so sánh
Nguồn: Nghiên cứu JLL

• Giá thuê tiếp tục tăng

- Giá thuê trung bình văn phòng Hạng A và B tiếp tục đà tăng của quý trước với tốc độ tăng nhanh hơn.
- Mặc dù tỷ lệ lấp đầy của phân khúc Hạng B giảm nhẹ, thực tế vẫn ghi nhận hơn một nửa số tòa nhà chào giá thuê cao hơn quý trước. Phân khúc Hạng A cũng ghi nhận xu hướng tăng giá chào thuê ở 40% tổng số các tòa nhà.



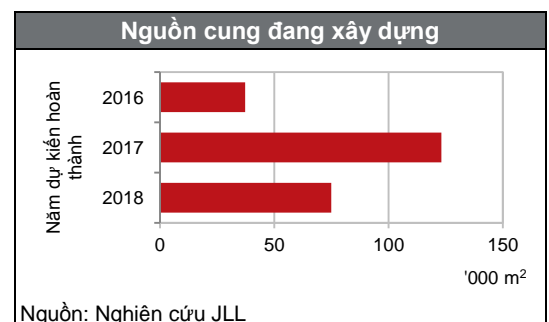
Triển vọng

• Nguồn cung cải thiện

- Sự thiếu hụt nguồn cung văn phòng chất lượng cao, diện tích lớn ở khu vực trung tâm đã dẫn sự chú ý của thị trường vào hai tòa nhà Hạng A sắp hoàn thành trong năm tới – Saigon Centre Giai đoạn 2 và dự án Deutsches Haus.

• Nguồn cầu tiếp tục cải thiện

- Nhu cầu thuê văn phòng từ các ngành hàng tiêu dùng nhanh, công nghệ thông tin, bảo hiểm và tài chính sẽ tiếp tục dẫn dắt nguồn cầu thị trường trong tương lai.
- Thị trường sẽ tiếp tục đứng về phía chủ nhà trong thời gian tới, và chính vì điều này, giá chào thuê được dự đoán sẽ tiếp tục tăng thêm trong thời gian tới.



THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở TP.HCM

Nguồn cung và Nguồn cầu

Chỉ số nguồn cung / nguồn cầu	Căn hộ chung cư	Biệt thự / Nhà phố ^[1]
Cung hoàn thành (căn)	84.000	4.700
Cung chưa hoàn thành (căn) ^[2]	64.000	2.700
Lượng tồn kho (%) ^[3]	13,5	21,7

^[1] Trừ các dự án đất nền. ^[2] Trừ các dự án chưa mở bán. Bao gồm các dự án đã bán hết. ^[3] Tỷ lệ phần trăm của ^[2] chưa bán được vào thời điểm cuối quý.

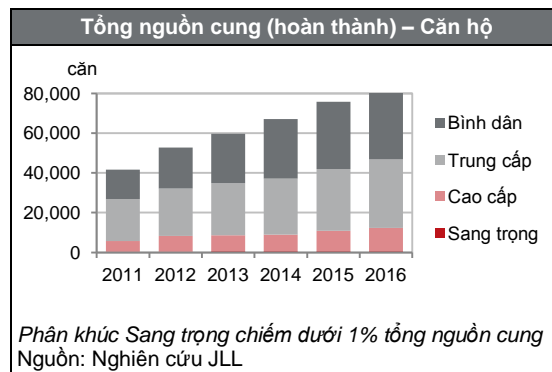
Nguồn: Nghiên cứu JLL

• Nguồn cung tiếp tục đạt cao

- Căn hộ: Lượng mở bán mới đạt 8.438 căn. Trong đó, phân khúc căn hộ Bình dân và Trung cấp chiếm lần lượt 44% và 37%.
- Biệt thự / Nhà phố: Lượng mở bán mới đạt 820 căn, với số căn có giá bán trong khoảng từ 225.000-450.000 USD/căn chiếm đến hơn 70%.

• Lượng cầu đạt cao

- Căn hộ: Lượng bán đạt 8.133 căn, tăng 5,0% theo quý. Tỷ lệ bán trên số căn mở bán mới ở nhiều dự án dao động ở mức 65%.
- Biệt thự / Nhà phố: Lượng bán đạt 814 căn trong Q3.16, với nhiều khu vực thị trường ghi nhận tỷ lệ hấp thụ khả quan.



Hiệu suất Tài sản

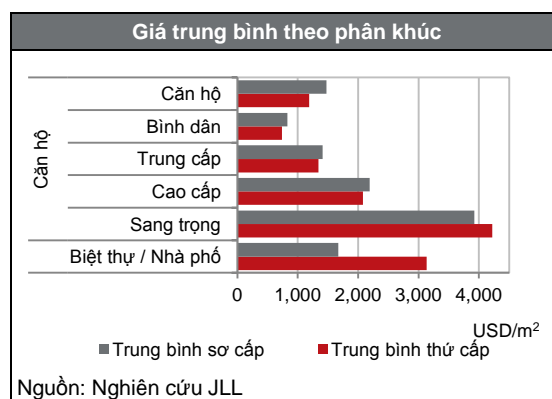
Phân khúc thị trường	Giá chào bán Sơ cấp		Giá chào bán Thứ cấp	
	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
Căn hộ	▲ 1,5%	▲ 7,4%	▲ 1,3%	▲ 7,5%
Biệt thự / Nhà phố	▲ 2,5%	▲ 6,8%	▲ 2,4%	▲ 8,5%

Chú ý: Thay đổi theo quý và theo năm đã được điều chỉnh nhằm loại bỏ ảnh hưởng từ sự thay đổi nguồn cung giữa các thời điểm so sánh.

Nguồn: Nghiên cứu JLL

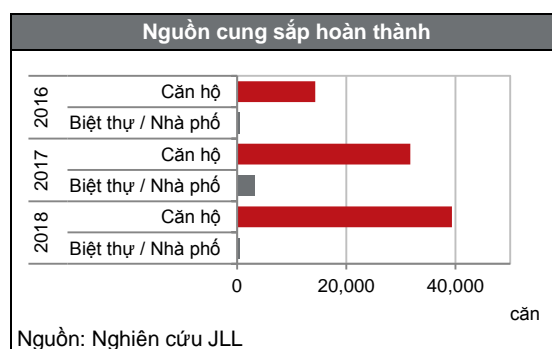
• Giá bán tiếp tục xu hướng tăng

- Thị trường sơ cấp:
 - Căn hộ: Giá bán tăng ở tất cả các phân khúc thị trường. Trong đó, phân khúc Bình dân ghi nhận mức tăng cao nhất, 2,2% theo quý.
 - Biệt thự / Nhà phố: Xu hướng tăng giá được ghi nhận ở mức 2,4% theo quý, được dẫn dắt bởi thị trường Quận 9 và Nhà Bè.
- Thị trường thứ cấp:
 - Căn hộ: Giá tăng chậm so với các quý gần đây. Áp lực từ nguồn cung dồi dào lên các dự án đã hoàn thành ngày càng rõ hơn.
 - Biệt thự / Nhà phố: Giá bán ghi nhận tăng ở quý thứ 11 liên tiếp, đánh dấu sự đóng góp đáng kể của xu hướng mua đầu tư.



Triển vọng

- **Q4.16 sẽ ghi nhận hoạt động mở bán sôi động ở hai thị trường**
 - Nguồn cung mới Căn hộ được kỳ vọng ở mức 9.000-12.000 căn trong Q4.16, đến từ nhiều khu vực thị trường với các mức giá khác nhau.
 - Nguồn cung mới Biệt thự / Nhà phố được kỳ vọng ở mức 1.200-1.500 căn trong Q4.16, với các thị trường trọng điểm như Quận 2, Quận 9 và Nhà Bè tiếp tục gia tăng thị phần.
- **Lượng cầu sẽ tiếp tục đạt cao**
 - Xu hướng mua đầu tư sẽ tiếp tục diễn tiến mạnh mẽ trong thời gian tới, đặc biệt là ở thị trường Biệt thự / Nhà phố.
 - Giá bán sẽ còn tăng thêm.



THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ TP.HCM

Nguồn cung và nguồn cầu

Chỉ số nguồn cung / nguồn cầu	Trung tâm thương mại	Bazaar	Siêu thị	Cửa hàng tiện lợi
Tổng nguồn cung (m ²)	818.450	38.850	285.000	160.650
Tỷ lệ lấp đầy (%)	91,0	95,0	-	-
Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)	▼ 20	-	▲ 80	▲ 400

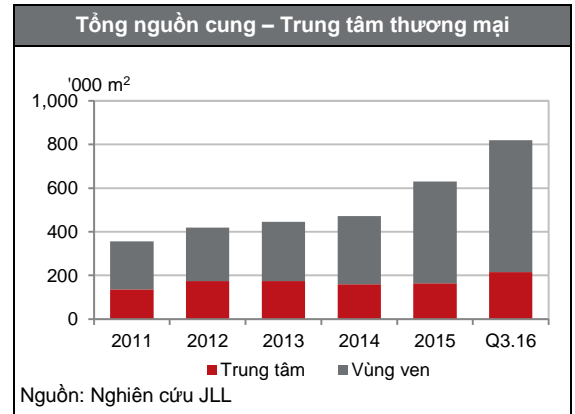
Nguồn: Nghiên cứu JLL

• Nguồn cung tăng đột biến

- Saigon Centre và AEON Bình Tân khai trương, cung cấp cho thị trường bán lẻ thêm 111.000 m², tăng tương ứng 15,7% theo quý.
- Mô hình cửa hàng tiện lợi vẫn là thị trường cạnh tranh quyết liệt giữa các tập đoàn bán lẻ trong và ngoài nước. Tổng cung của loại hình này đã đạt đến 150.650 m².

• Nhu cầu thuê mặt bằng bán lẻ đạt cao

- Mức hấp thụ thuần trong Q3.16 của thị trường đạt 99.600 m², chủ yếu nhờ vào tỷ lệ lấp đầy tốt tại hai dự án mới khai trương.
- Tỷ lệ lấp đầy giảm nhẹ 20 điểm phần trăm xuống còn 91,0%. Trái ngược với tình hình thuê cải thiện tại các dự án Trung tâm (▲ 2,2%), khu vực Ngoài Trung tâm có mức lấp đầy kém khả quan hơn so với quý trước (▼ 0,8%).



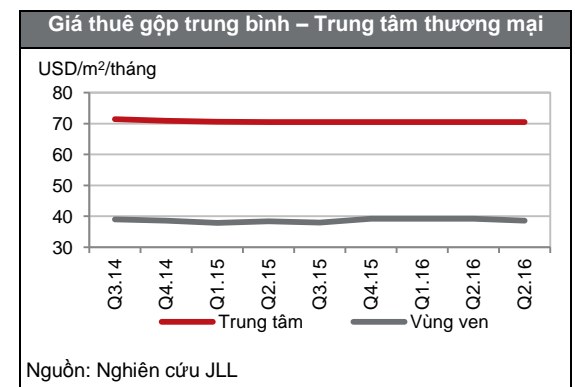
Hiệu suất Tài sản

Chỉ số hiệu suất	Trung tâm thương mại		Bazaar
	Khu vực Trung tâm	Khu vực Vùng ven	
Giá thuê gộp (USD/m ² /tháng)	70,7	38,6	145
Thay đổi theo quý (%)	▲ 0,4	▼ 1,8	-

Chú thích: Thay đổi theo quý và theo năm đã được điều chỉnh nhằm loại bỏ ảnh hưởng từ sự thay đổi nguồn cung giữa các thời điểm so sánh.
Nguồn: Nghiên cứu JLL

• Giá thuê giảm nhẹ

- Giá thuê gộp trung bình của phân khúc TTTM đạt mức 45,8 USD/m²/tháng, giảm nhẹ 1% theo quý.
- Mặc dù giá thuê trung bình tại phân khúc Trung tâm có tăng nhẹ theo quý, giá thuê của phân khúc Ngoài Trung tâm lại giảm khá mạnh do nhu cầu thuê tại những khu vực này suy giảm.



Triển vọng

• Nguồn cung không đổi đến cuối năm

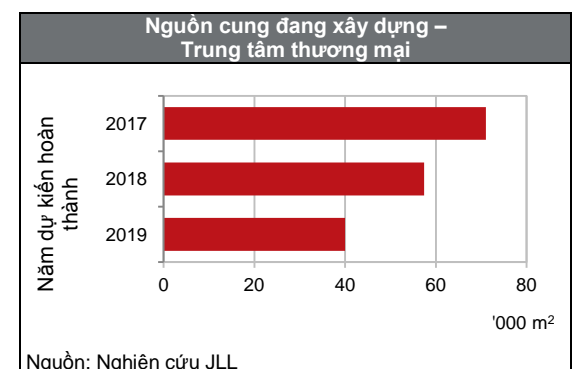
- Dựa theo tiến độ thi công của các dự án tương lai, sẽ không có TTTM mới nào mở cửa từ nay đến hết năm 2016.

• Phân khúc Ngoài Trung tâm: Bình dân > Cao cấp

- Các trung tâm thương mại với nhiều nhãn hiệu bình dân, khu ăn uống và giải trí dự kiến sẽ có tỷ lệ lấp đầy cũng như số lượt khách tham quan mua sắm cao hơn so với các dự án chỉ có những thương hiệu hạng sang.

• Mô hình cửa hàng tiện lợi sẽ tiếp tục phát triển mạnh

- Thị trường cửa hàng tiện lợi vẫn sẽ là mỏ vàng cho các nhà bán lẻ trong và ngoài nước, và số lượng các cửa hàng dự kiến sẽ còn tăng mạnh trong thời gian tới.



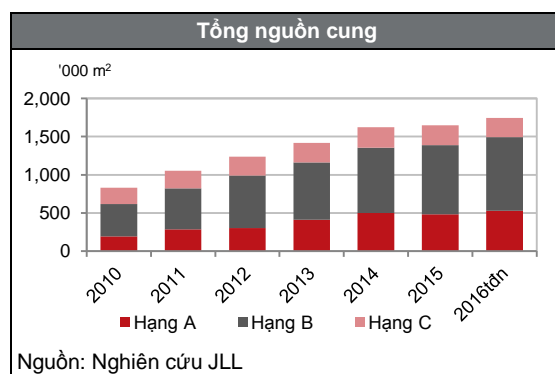
THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG HÀ NỘI

Nguồn cung và Nguồn cầu

Chỉ số cung / cầu	Hạng A	Hạng B	Hạng C	Tổng
Tổng cung (m ²)	529.000	962.000	253.000	1.744.000
Tỷ lệ lấp đầy (%)	83,7	87,1	92,7	86,9
Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)	▲ 110	▲ 107	▲ 47	▲ 100

Nguồn: Nghiên cứu JLL

- **Một tòa nhà hạng B mới gia nhập thị trường**
 - Một tòa nhà hạng B gia nhập thị trường trong Q3.16, cung cấp cho thị trường Hà Nội thêm 20.000 m² diện tích văn phòng cho thuê.
 - Tổng nguồn cung thị trường văn phòng cho thuê đạt hơn 1,7 triệu m² tính đến cuối Q3.16, tăng 8,1% so với cùng kỳ năm trước.
- **Nhu cầu thuê ổn định**
 - Mức tiêu thụ toàn thị trường đạt gần 35.000 m² trong Q3.16, chủ yếu đến từ diện tích sử dụng nội bộ của tòa nhà mới hoàn thành.
 - Thị trường văn phòng cho thuê Hà Nội tiếp tục ghi nhận xu hướng dịch chuyển văn phòng tới những tòa nhà mới với giá thuê hợp lý.



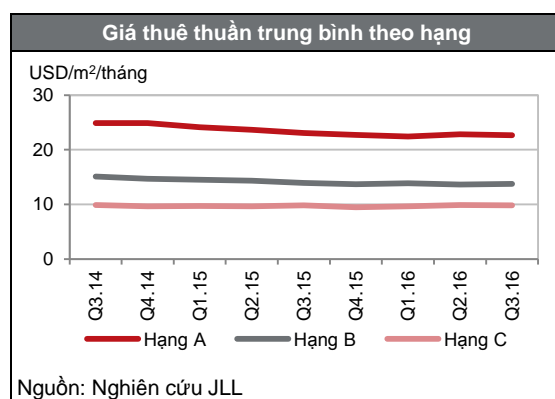
Hiệu suất tài sản

Chỉ số đo lường hiệu suất	Hạng A	Hạng B	Hạng C	Tổng
Giá thuê gộp (USD/m ² /tháng)	28,6	18,5	13,5	20,8
Giá thuê thuần (USD/m ² /tháng)	22,7	13,7	9,8	15,9
Thay đổi theo quý (%)	▼ -0,7	▼ -0,4	▼ -0,5	▼ -0,6

Chú ý: Thay đổi theo quý và theo năm đã điều chỉnh nhằm loại bỏ sự thay đổi nguồn cung giữa các thời điểm so sánh.

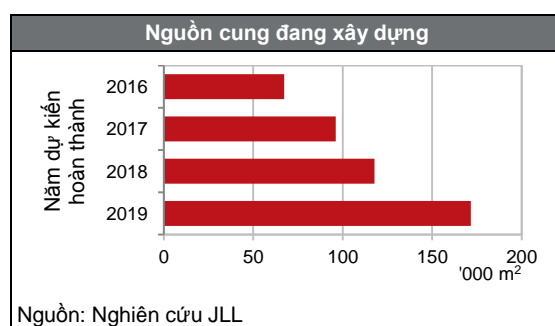
Nguồn: Nghiên cứu JLL

- **Giá thuê ghi nhận giảm nhẹ**
 - Giá thuê trung bình giảm 0,6% so với Q2.16, với tất cả các phân khúc ghi nhận xu hướng giảm nhẹ. Tuy nhiên, một số tòa nhà với hoạt động cho thuê tốt vẫn ghi nhận giá thuê tăng.
 - Trong Q3.16, hơn 80% các tòa nhà văn phòng tại Hà Nội giữ giá chào thuê ổn định.



Triển vọng

- **Nguồn cung dự kiến tăng**
 - Hơn 67.000 m² diện tích văn phòng mới dự kiến sẽ gia nhập thị trường trong Q4.16. Hầu hết các dự án này đều tọa lạc tại khu vực ngoài Trung tâm.
 - Từ năm 2017 đến 2019, thị trường văn phòng cho thuê tại Hà Nội dự kiến sẽ có thêm hơn 385.000 m² diện tích văn phòng.
- **Nguồn cầu dự kiến tăng**
 - Nhu cầu về mặt bằng văn phòng lớn và hiện đại từ cả các khách thuê nội địa cũng như quốc tế được kỳ vọng trong thời gian tới.
 - Giá thuê dự kiến tăng nhẹ trong những quý tiếp theo do nguồn cầu dự kiến khả quan.



THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở HÀ NỘI

Nguồn cung và Nguồn cầu

Chỉ số nguồn cung / nguồn cầu	Căn hộ
Cung hoàn thành (căn)	99.000
Cung chưa hoàn thành (căn) ^[1]	59.000
Lượng tồn kho (%) ^[2]	16,4

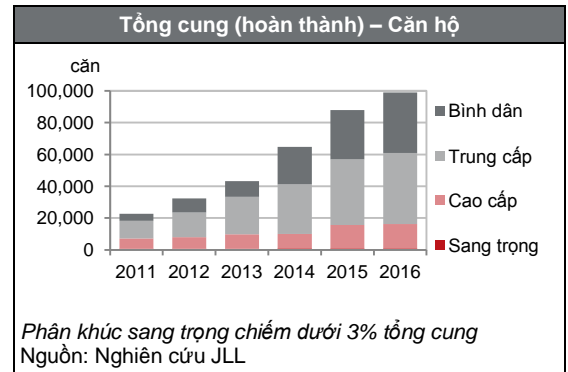
^[1] Ngoại trừ dự án chưa mở bán. Bao gồm các dự án đã bán hết. ^[2] Tỷ lệ phần trăm của ^[1] bao gồm căn hộ chưa bán vào thời điểm cuối quý.
Nguồn: Nghiên cứu JLL

• Nguồn cung tiếp tục đạt cao

- Lượng mở bán đạt 7.854 căn, giảm 6,0% theo quý và tăng 5,0% theo năm, với gần một nửa trong số đó có giá bán trên 1.200 USD/m².
- Quận Thanh Xuân và Nam Từ Liêm đóng góp cao nhất vào tổng lượng mở bán trong Q3.16, với khoảng 2.000 căn từ mỗi quận.

• Nguồn cầu tăng nhẹ

- Lượng bán đạt 8.015 căn, tăng nhẹ so với Q2.16. Tỷ trọng căn hộ Trung cấp và Bình dân trong tổng lượng bán đạt lần lượt 52% và 37%.
- Quận Nam Từ Liêm dẫn dắt thị trường khi bán được gần 1.800 căn, theo sau là Quận Thanh Xuân và Hoàng Mai với 1.500 căn mỗi quận.



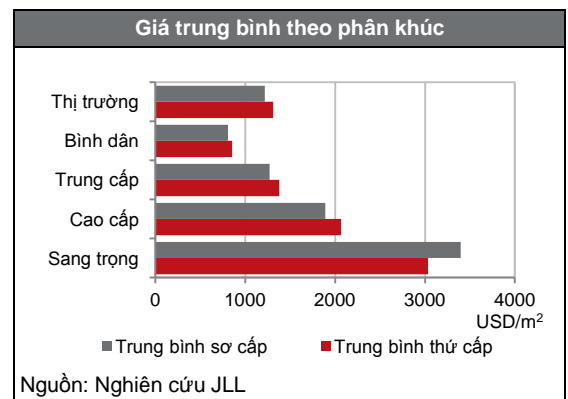
Hiệu suất thị trường

Phân khúc thị trường	Thị trường sơ cấp		Thị trường thứ cấp	
	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
Căn hộ	▲ 1,8%	▲ 8,0%	▲ 1,1%	▲ 5,3%

Chú ý: Thay đổi theo quý và thay đổi theo năm đã điều chỉnh nhằm loại bỏ sự thay đổi nguồn cung giữa các thời điểm so sánh.
Nguồn: Nghiên cứu JLL

• Giá bán tiếp tục tăng

- Thị trường sơ cấp
 - Giá bán duy trì xu hướng tăng, với phần lớn các dự án thuộc nguồn cung sơ cấp ghi nhận tăng ở mức 1-5% theo quý.
 - Mức tăng cao nhất trong Q3.16 được ghi nhận ở phân khúc Cao cấp, với mức tăng đạt 3,6% theo quý.
- Thị trường thứ cấp
 - Xu hướng tăng giá theo quý có phần chậm lại, ở mức 1,1% trong Q3.16 so với mức trung bình 1,5% ghi nhận từ Q1.15.
 - Một số dự án đã hoàn thiện, đặc biệt là các dự án Cao cấp và Sang trọng, ghi nhận giá giảm do áp lực cạnh tranh.



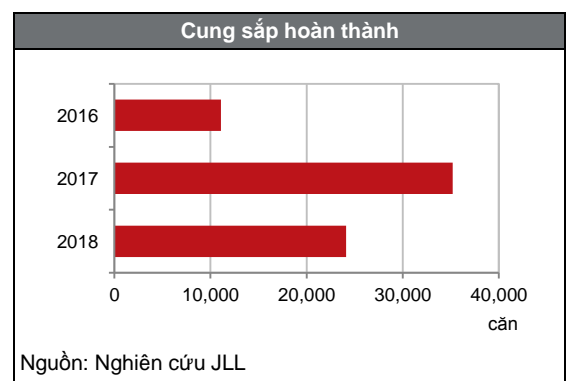
Triển vọng thị trường

• Nguồn cung dự kiến dồi dào trong quý cuối năm

- Lượng hoàn thành mới dự kiến đạt hơn 11.000 căn trong Q4.16, với gần 70% trong số đó sẽ đến từ các dự án căn hộ Trung cấp.
- Lượng mở bán mới dự báo đạt hơn 10.000 căn trong Q4.16, với các đợt mở bán tiếp theo từ các dự án hiện hữu sẽ chiếm khoảng 50-60%.

• Lượng cầu dự kiến sẽ tiếp tục đạt cao

- Lượng bán dự báo sẽ tiếp tục tăng, đến từ cả các những người mua để đầu tư và mua để ở nhưng sẽ tiếp tục phụ thuộc mật thiết vào nguồn cung mới.
- Giá bán sẽ còn tăng thêm.



THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ HÀ NỘI

Nguồn cung và Nguồn cầu

Chỉ số cung/cầu	Trung tâm thương mại	Mặt bằng bán lẻ cao cấp	Siêu thị	Cửa hàng tiện ích
Tổng cung (m ²)	908.000	6.000	154.000	42.000
Tỷ lệ lấp đầy (%)	75,3	70,3	-	-
Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)	▲ 6,4	▲ 33	-	-

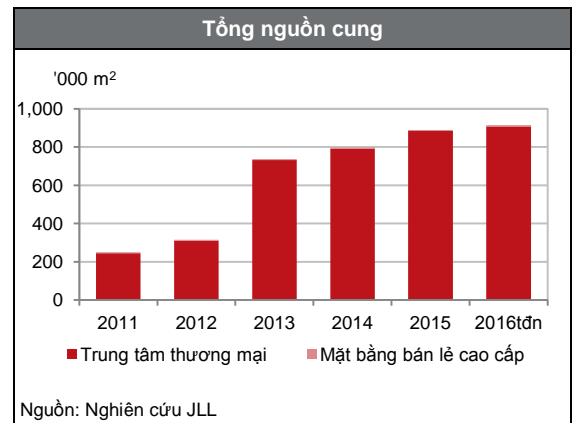
Nguồn: Nghiên cứu JLL

• Nguồn cung tăng

- Một TTTM mới hoàn thành tại quận Long Biên cung cấp thêm cho thị trường bán lẻ 24.000 m². Tổng nguồn cung Trung tâm thương mại và Mặt bằng bán lẻ cao cấp Q3.16 đạt 914.000 m², tăng 2,7% theo quý.
- Hai siêu thị mới gia nhập thị trường trong Q3.16, cung cấp thêm 2.000 m² diện tích bán lẻ cho phân khúc này.

• Nhu cầu mặt bằng bán lẻ khả quan

- Mức tiêu thụ thuần trong Q3.16 khả quan, chủ yếu đến từ tỷ lệ lấp đầy cao tại dự án bán lẻ mới hoàn thành.
- Nhiều trung tâm thương mại ghi nhận sức mua kém.



Hiệu suất tài sản

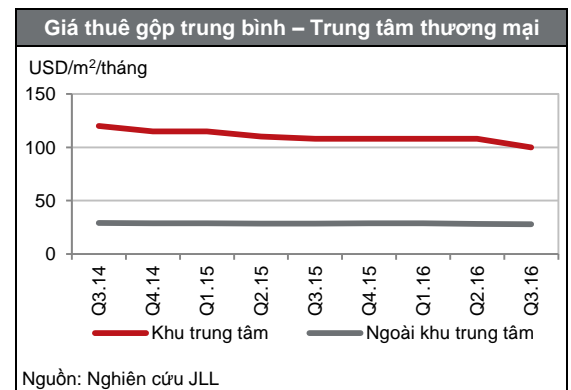
Chỉ số đo lường hiệu suất	Trung tâm thương mại		Mặt bằng bán lẻ cao cấp
	Khu trung tâm	Ngoài khu trung tâm	
Giá thuê gộp (USD/m ² /tháng)	100	28,0	48,0
Thay đổi theo quý (%)	▼ -7,4	▼ -0,2	▼ -1,4

Chú ý: Thay đổi theo quý và theo năm đã điều chỉnh nhằm loại bỏ sự thay đổi nguồn cung giữa các thời điểm so sánh.

Nguồn: Nghiên cứu JLL

• Giá thuê tiếp tục giảm

- Giá thuê trung bình phân khúc TTTM và Mặt bằng bán lẻ cao cấp giảm tương đương 0,6% và 1,4% so với quý trước.
- Chủ đầu tư của một số trung tâm thương mại tiếp tục giảm nhẹ giá chào thuê để thu hút thêm các nhà bán lẻ mới và lấp đầy các diện tích còn trống.



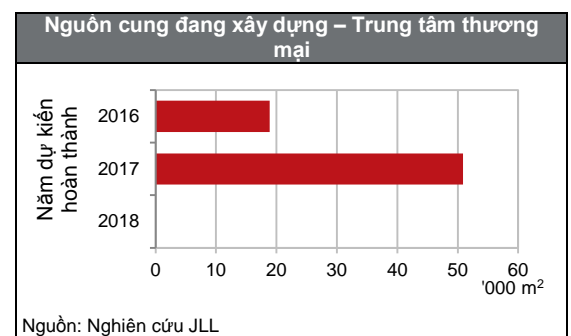
Triển vọng

• Nguồn cung dự kiến tăng

- Tổng nguồn cung dự kiến tăng 2,1% theo quý vào cuối năm 2016 khi một dự án TTTM tại Quận Đống Đa hoàn thành.
- Việc một số nhà bán lẻ quốc tế đến từ Nhật Bản, Thái Lan và Hàn Quốc mở rộng thị phần tại Việt Nam dự kiến sẽ tạo áp lực lên các nhà bán lẻ trong nước trong thời gian tới.

• Giá thuê dự kiến giảm

- Giá thuê dự kiến giảm trong vòng một vài quý tới do sức ép nguồn cung lớn.
- Sức mua yếu tiếp tục sẽ là một trong những thử thách lớn nhất của thị trường bán lẻ.



Thuật ngữ bất động sản

Thị trường văn phòng Việt Nam

Nguồn cung hiện tại

Tổng diện tích văn phòng tích lũy đã xây xong (tính theo NFA) ở một thời điểm nhất định.

Nguồn cung tương lai

Tổng diện tích văn phòng dự kiến sẽ hoàn thành trong tương lai tại một thời điểm nhất định.

Diện tích trống

Tổng diện tích văn phòng có sẵn còn phải được cho thuê bởi (các) chủ dự án ở một thời điểm nhất định. Con số này không bao gồm diện tích được các khách thuê cho thuê lại (còn gọi là diện tích ngầm), diện tích hiện đang trống nhưng đã được kí thuê từ trước hoặc được để dành, và diện tích chỉ có thể thuê được trong tương lai.

Diện tích thuê

Nguồn cung hiện tại trừ diện tích trống. "Mức tiêu thụ thuần" chỉ mức độ thay đổi diện tích thuê qua từng quý.

Diện tích sàn xây dựng (GFA)

Tổng diện tích sàn được bao phủ, kể cả cột, tường, lối đi chung, hành lang thang máy và nhà vệ sinh.

Diện tích sử dụng (NFA)

Diện tích có thể sử dụng được, không bao gồm cột, tường, lối đi chung, hành lang thang máy và nhà vệ sinh. Diện tích thuê thuần (NLA) chỉ lượng diện tích thuần dành để cho thuê.

Giá thuê thuần

Tiền thuê theo giá thị trường chủ dự án có thể nhận được sau khi trừ các chi phí phát sinh.

Thông lệ thị trường: Giá thuê thuần có thể được báo giá dựa trên GFA hoặc NFA.

Chi phí phát sinh

Chi phí ước tính dành để bảo trì tòa nhà được chủ dự án chuyển sang cho khách thuê dưới hình thức phí dịch vụ / phí quản lý.

Thông lệ thị trường: Phí dịch vụ / phí quản lý có thể có hoặc không được báo giá riêng biệt với giá thuê thuần.

Giá thuê gộp

Tổng tiền thuê có thể đạt được mà khách thuê sẽ phải trả, bao gồm cả phí dịch vụ / phí quản lý. Giá thuê gộp bằng giá thuê thuần cộng chi phí phát sinh.

Thông lệ thị trường: Giá thuê gộp có thể được báo giá dựa trên GFA hoặc NFA.

Giá trị vốn

Giá trị thị trường hoặc giá bán khả thi của một bất động sản ở một thời điểm nhất định trên quan điểm định giá.

Lợi suất

Tỷ lệ phần trăm thu hồi vốn từ đầu tư bất động sản ở một thời điểm nhất định trên quan điểm định giá. Con số này dựa trên giá thuê thị trường hiện tại với giá định tòa nhà được cho thuê toàn bộ.

Hạng A

Một tòa nhà Hạng A đáp ứng *toàn bộ* một nhóm các tiêu chí về cung ứng cho một khách thuê *tối tân* điển hình. Các tiêu chí này nhìn chung bao gồm hồ sơ tổng thể, vị trí, tiện ích, tiêu chuẩn bảo trì và các thông số kỹ thuật của tòa nhà.

Hạng B

Một tòa nhà Hạng B đáp ứng *một vài* trong số một nhóm các tiêu chí về cung ứng cho một khách thuê *tối tân* điển hình. Các tiêu chí này nhìn chung bao gồm hồ sơ tổng thể, vị trí, tiện ích, tiêu chuẩn bảo trì và các thông số kỹ thuật của tòa nhà.

Hạng C

Một tòa nhà Hạng C đáp ứng các tiêu chí về cung ứng cho một khách thuê *không tối tân* điển hình. Các tiêu chí này nhìn chung bao gồm hồ sơ tổng thể, vị trí, tiện ích, tiêu chuẩn bảo trì và các thông số kỹ thuật của tòa nhà.

Vùng ven

Một tòa nhà Vùng ven nằm trong khu vực không trung tâm hoặc các khu vực không có truyền thống dành cho văn phòng, bất kể các thuộc tính vật chất của nó.

Thuật ngữ bất động sản Thị trường nhà ở 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.

Thuật ngữ bất động sản

Thị trường bán lẻ Việt Nam

Nguồn cung hiện tại

Tổng diện tích sàn bán lẻ tích lũy *hiện đại* (thay vì truyền thống) đã xây xong (tính theo GLA) ở một thời điểm nhất định. Con số này bao gồm diện tích các trung tâm bách hóa tổng hợp, trung tâm mua sắm, khu bán lẻ hiện đại, siêu thị/ đại siêu thị, bazaar và cửa hàng tiện lợi. Không bao gồm các cửa hàng chuyên dụng như cửa hàng điện máy và điện tử.

Nguồn cung tương lai

Tổng diện tích sàn bán lẻ *hiện đại* dự kiến sẽ hoàn thành trong tương lai tại một thời điểm nhất định.

Diện tích trống

Tổng diện tích sàn bán lẻ *hiện đại* có sẵn còn phải được cho thuê bởi (các) chủ dự án ở một thời điểm nhất định. Con số này không bao gồm diện tích được các khách thuê cho thuê lại (còn gọi là diện tích ngầm), diện tích hiện đang trống nhưng đã được kí thuê từ trước hoặc được để dành, và diện tích chỉ có thể thuê được trong tương lai.

Diện tích thuê

Nguồn cung hiện tại trừ diện tích trống. "Mức tiêu thụ thuần" chỉ mức độ thay đổi diện tích thuê qua từng quý.

Diện tích cho thuê (GLA)

Tổng diện tích sàn cho thuê được dùng để tính giá thuê và phí dịch vụ, trong đó có thể bao gồm cả các phần diện tích sử dụng chung dùng để phục vụ lưu lượng người đi bộ.

Giá thuê gộp

Tổng tiền thuê có thể đạt được mà khách thuê sẽ phải trả, bao gồm cả phí dịch vụ / phí quản lý nhưng không bao gồm thuế VAT.

Bản quyền © 2016 Nghiên cứu JLL

Thuật ngữ bất động sản

Thị trường căn hộ dịch vụ Việt Nam

Nguồn cung hiện tại

Tổng số căn hộ dịch vụ lũy tiến đã hoàn thành tại thời điểm nghiên cứu.

Nguồn cung tương lai

Tổng số căn hộ dịch vụ dự kiến hoàn thành trong tương lai.

Căn hộ trống

Tổng số căn hộ dịch vụ còn trống đang chào cho thuê bởi chủ tòa nhà tại thời điểm nghiên cứu. Không bao gồm căn hộ đang trống nhưng đã được đăng ký thuê và những căn hộ đang chào thuê tại dự án tương lai.

Tỷ lệ lấp đầy

Được tính bằng tổng cung trừ số căn hộ trống và chia cho tổng cung. “Số căn cho thuê thuần” được ghi nhận là mức thay đổi lượng căn hộ cho thuê giữa hai quý so sánh.

Giá thuê trung bình

Giá thuê dựa trên hợp đồng thuê dài hạn (3-6 tháng, bao gồm phí dịch vụ nhưng chưa bao gồm thuế VAT).

Thông lệ thị trường: Giá thuê thị trường căn hộ dịch vụ thông thường được tính trên diện tích thuần cho thuê

Hạng A

Bất động sản căn hộ dịch vụ Hạng A là cung cấp các tiện ích và dịch vụ cao cấp, trang thiết bị thể dục thể thao, hồ bơi, vị trí đắc địa, quản lý chuyên nghiệp bởi các tập đoàn quốc tế, chất lượng phòng cao cấp và các phòng có diện tích lớn. Căn hộ hạng A luôn luôn được đánh giá đạt tiêu chuẩn 5 sao bởi Agoda.com. Số căn hộ thấp nhất của một dự án căn hộ dịch vụ Hạng A là 40 căn.

Hạng B

Căn hộ dịch vụ Hạng B thường có các tiện ích và dịch vụ tương đương với các căn hộ hạng A khác trong khu vực lân cận nhưng sẽ thiếu một hoặc vài tiêu chí được nêu trong Hạng A. Số căn hộ thấp nhất của một dự án căn hộ dịch vụ Hạng B là 15 căn.

Hạng C

Căn hộ dịch vụ Hạng C thường đáp ứng các tiện ích căn bản/điển hình của loại hình căn hộ dịch vụ và tọa lạc tại những vị trí không đắc địa bằng Hạng B và C. Số căn hộ thấp nhất của một dự án căn hộ dịch vụ Hạng C là 10 căn.

Bản quyền © 2016 Nghiên cứu JLL

Thuật ngữ bất động sản

Thị trường khu công nghiệp Việt Nam

Nguồn cung hiện tại

Tổng diện tích của các khu công nghiệp và khu chế xuất hiện đang hoạt động tại thời điểm nghiên cứu, bao gồm cả diện tích đất cho thuê, diện tích kho bãi, diện tích nhà xưởng xây sẵn cho thuê và diện tích các khu tiện ích phụ trợ khác.

Tổng diện tích đất cho thuê

Tổng diện tích đất dùng để cho thuê tại thời điểm nghiên cứu.

Tổng diện tích kho bãi / nhà xưởng xây sẵn cho thuê

Tổng diện tích kho bãi / nhà xưởng xây sẵn dùng để cho thuê tại thời điểm nghiên cứu.

Diện tích trống

Tổng diện tích đất công nghiệp còn trống (chưa có khách thuê) của khu công nghiệp tại thời điểm nghiên cứu. Con số này không bao gồm diện tích được các khách thuê cho thuê lại (còn gọi là diện tích ngầm), diện tích hiện đang trống nhưng đã được kí thuê từ trước hoặc được để dành, và diện tích chỉ có thể thuê được trong tương lai.

Diện tích thuê

Tổng diện tích đất cho thuê trừ diện tích trống. "Mức tiêu thụ thuần" chỉ mức độ thay đổi diện tích thuê qua từng giai đoạn.

Giá thuê đất thuần

Tiền thuê đất theo giá thị trường chủ dự án có thể nhận được sau khi trừ các chi phí phát sinh.

Thông lệ thị trường: Giá thuê thuần có thể được báo giá theo m² trên một chu kỳ thuê (một chu kỳ xấp xỉ 50 năm).

Giá thuê kho bãi / nhà xưởng xây sẵn thuần

Tiền thuê kho bãi / nhà xưởng xây sẵn theo giá thị trường chủ dự án có thể nhận được sau khi trừ các chi phí phát sinh.

Thông lệ thị trường: Giá thuê thuần có thể được báo giá theo m² trên tháng.

Chi phí phát sinh

Chi phí ước tính cho việc bảo trì được chủ dự án chuyển sang cho khách thuê dưới hình thức phí dịch vụ / phí quản lý.

Giá thuê gộp

Tổng tiền thuê có thể đạt được mà khách thuê sẽ phải trả, bao gồm cả phí dịch vụ / phí quản lý. Giá thuê gộp bằng giá thuê thuần cộng chi phí phát sinh.

Nguồn cung tương lai

Tổng diện tích các khu công nghiệp và khu chế xuất trong tương lai dựa trên quy hoạch tổng thể của chính quyền địa phương.

Bản quyền © 2016 Nghiên cứu JLL



Báo cáo Tóm tắt thị trường bất động sản Việt Nam là ấn phẩm phát hành hàng quý 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 JLL bao gồm thị trường Việt Nam cùng với các thị trường quan trọng khác trong khu vực Châu Á Thái Bình Dương:

Ấn phẩm	Phạm vi địa lý	Phạm vi sản phẩm	Tần suất	Nội dung	Phát hành
Theo dõi thị trường bất động sản Việt Nam	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 Việt Nam	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 Việt Nam	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	Qua đăng ký
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 bao gồm Việt Nam	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	Qua đăng ký
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	Qua đăng ký
Chỉ số minh bạch bất động sản	Toàn cầu bao gồm Việt Nam	Tất cả phân hạng	Mỗi hai năm	Điểm số và thứ hạng tính minh bạch của các quốc gia	Miễn phí

Hợp tác với
nhà tư vấn bất động sản **tốt nhất**



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

Stephen Wyatt

Giám đốc điều hành
Lầu 26, Saigon Trade Center
37 Tôn Đức Thắng, Q1, TPHCM
+848 3910 3968 - 404
stephen.wyatt@ap.jll.com

Lê Thị Huyền Trang

Trưởng phòng Nghiên cứu và Tư vấn
Lầu 26, Saigon Trade Center
37 Tôn Đức Thắng, Q1, TPHCM
+848 3910 3968 – 955
trang.le@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 JLL Việt Nam.