

Nguồn Cầu cho Bất Động Sản Vẫn Còn Khiêm Tốn



Những điểm nổi bật trên thị trường

Trang

Thành phố Hồ Chí Minh (Tp.HCM)

- **Nhà ở** 3
 - Nguồn cung có lượng mở bán tăng sau khi lãi suất giảm 3
 - Nguồn cầu cải thiện so với Q1.12 nhưng vẫn còn ở mức khiêm tốn 3
 - Giá bán có xu hướng khác nhau ở từng mảng thị trường riêng 3
- **Văn phòng** 4
 - Nguồn cung không thay đổi trong khi tình hình xây dựng vẫn trì trệ 4
 - Nguồn cầu vẫn khiêm tốn trong Q2.12 4
 - Giá thuê tiếp tục giảm mạnh trong Q2.12 4
- **Bán lẻ** 5
 - Nguồn cung tiếp tục ổn định trong quý thứ 3 liên tiếp 5
 - Nguồn cầu vẫn yếu trong Q2.12 5
 - Giá thuê không thay đổi dù lực cầu yếu 5

Hà Nội

- **Nhà ở** 6
 - Nguồn cung tăng do nhiều dự án mở bán 6
 - Nguồn cầu được cải thiện, phân khúc bình dân hoạt động sôi nổi 6
 - Giá thị trường vẫn trên đà giảm xuống 6
- **Văn phòng** 7
 - Nguồn cung tăng nhẹ ở phân khúc văn phòng hạng B 7
 - Nguồn cầu tăng với xu hướng nâng cấp/ chuyển dịch văn phòng 7
 - Giá thuê tiếp tục giảm ở cả ba phân khúc văn phòng cho thuê 7
- **Bán lẻ** 8
 - Nguồn cung ổn định và tập trung ở khu vực ngoài trung tâm 8
 - Nguồn cầu trầm lắng nhưng tổng diện tích cho thuê vẫn tăng 8
 - Giá thuê tiếp tục không có nhiều biến động 8

Thuật ngữ bất động sản

9

Ảnh bìa: Hùng Vương Plaza, Quận 5, Thành Phố Hồ Chí Minh



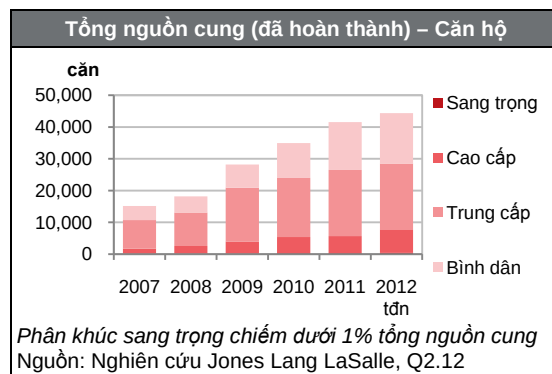
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở TP. HCMC

Nguồn cung và Nguồn cầu

Chỉ tiêu cung / cầu	Căn hộ chung cư	Biệt thự / Nhà phố ^[1]
Cung hoàn thành (căn)	46.000	3.000
Cung chưa hoàn thành (căn) ^[2]	39.000	1.000
Lượng tồn kho (%) ^[3]	34,2%	44,4%

^[1] Ngoại trừ dự án đất nền. ^[2] Trừ dự án chưa mở bán. Được hiểu là tổng lượng tồn kho. ^[3] Tỷ lệ phần trăm của ^[2] bao gồm căn hộ chưa bán vào thời điểm cuối quý.
 Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q1.12

- Nguồn cung có lượng mở bán tăng sau khi lãi suất giảm**
 - Căn hộ: Nhiều chủ đầu tư tung hàng mở bán sau khi lãi suất giảm
 - Lượng mở bán: 1.200 căn
 - Biệt thự / nhà phố: Thị trường sơ cấp vẫn nhỏ về quy mô
 - Lượng mở bán: 70 căn
- Nguồn cầu cải thiện so với Q1.12 nhưng vẫn còn ở mức khiêm tốn**
 - Căn hộ: Lượng tiêu thụ có cải thiện nhưng vẫn ở mức khiêm tốn
 - Biệt thự / nhà phố: Lượng tiêu thụ tăng so với Q1.12, tuy nhiên vẫn ở mức thấp



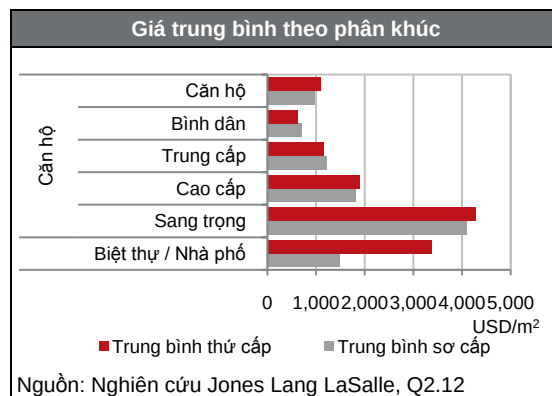
Hiệu suất thị trường

Phân khúc	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	▼ -0,8%	▼ -4,2%	▼ -2,7%	▼ -10,2%
Biệt thự / Nhà phố	▲ 1,2%	▲ 6,2%	▲ 1,7%	▼ -13,9%

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 Jones Lang LaSalle, Q2.12

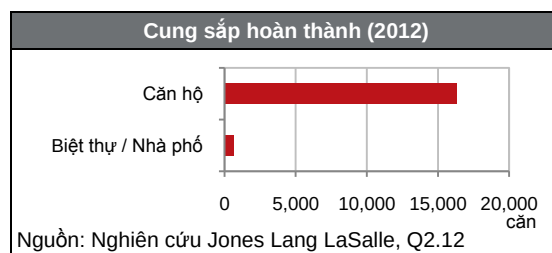
- Giá bán có xu hướng khác nhau ở từng mảng thị trường riêng**

- Thị trường sơ cấp:
 - Căn hộ: Giá đồng loạt giảm nhưng có dấu hiệu chậm lại
 - Biệt thự / nhà phố: Giá sơ cấp tăng nhẹ.
- Thị trường thứ cấp:
 - Căn hộ: Giá phân khúc căn hộ sang trọng có dấu hiệu tăng, những phân khúc còn lại đều có xu hướng giảm.
 - Biệt thự / nhà phố: Giá thứ cấp tăng nhẹ.



Triển vọng thị trường

- Nguồn cung căn hộ vẫn đáng kể, biệt thự / nhà phố vẫn hạn chế**
 - 16.300 căn hộ dự kiến hoàn thành trong nửa cuối năm 2012
 - Cung biệt thự / nhà phố còn hạn chế
- Xu hướng giảm giá dự kiến tiếp tục diễn ra**
 - Giá sơ cấp sẽ có thể sẽ duy trì xung quanh mức giá hiện tại của mỗi phân khúc cho đến cuối năm 2012.
 - Giá thứ cấp nửa cuối năm 2012 có thể có xu hướng giảm do áp lực nguồn cung thứ cấp lớn vào dịp cuối năm, như thông lệ những năm gần đây



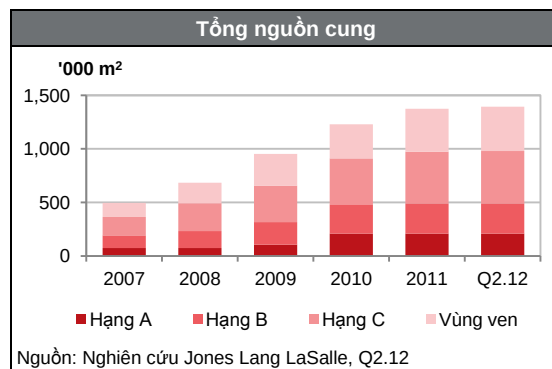
THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG TP.HCM

Nguồn cung và nguồn cầu

Chỉ số nguồn cung / nguồn cầu	Hạng A	Hạng B	Hạng C	Vùng ven	Tổng
Tổng nguồn cung (m ²)	209.000	283.000	488.000	414.000	1.394.000
Tỷ lệ lấp đầy (%)	76,0	92,7	90,3	89,0	88,2
Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)	▲ 250	▲ 40	▲ 30	▲ 310	▲ 140

Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q2.12

- **Nguồn cung không thay đổi trong khi tình hình xây dựng vẫn trì trệ**
 - Thị trường văn phòng không ghi nhận thêm nguồn cung mới nào trong Q2.12
 - Nhiều dự án tiếp tục hoãn thời gian hoàn thành như dự kiến ban đầu
- **Lực cầu vẫn khiêm tốn trong Q2.12**
 - Mức tiêu thụ thuần giảm nhẹ trong Q2.12, đạt 22.000 m² toàn thị trường
 - Hoạt động cho thuê diễn biến chủ yếu ở phân khúc Vùng ven



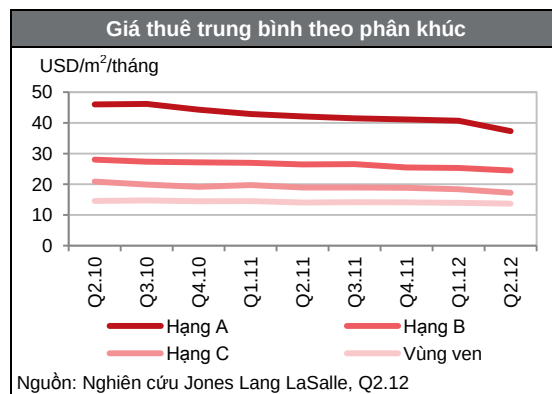
Hiệu suất tài sản

Chỉ số hiệu suất tài sản	Hạng A	Hạng B	Hạng C	Vùng ven	Tổng
Giá thuê gộp (USD/m ² /tháng)	44,5	30,3	19,7	17,4	25,3
Giá thuê thuần (USD/m ² /tháng)	37,3	24,5	17,2	13,7	20,7
Thay đổi theo quý (%)	▼ -8,4	▼ -2,4	▼ -2,8	▼ -2,1	▼ -3,4

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

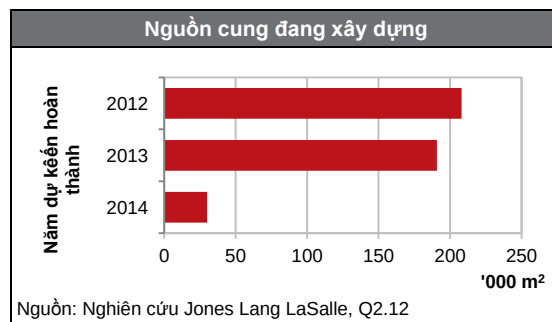
Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q2.12

- **Giá thuê tiếp tục giảm mạnh trong Q2.12**
 - Sự sụt giảm đáng kể giá thuê của phân khúc Hạng A đã kéo giá thuê trung bình cả thị trường giảm mạnh trong Q2.12
 - Với lợi thế giá thuê cạnh tranh, phân khúc Vùng ven có giá ít biến động nhất so với các phân khúc khác trong 2 năm gần đây
- **Thị trường đầu tư phân khúc Hạng A không có nhiều biến động**
 - Thị trường đầu tư phân khúc Hạng A không có nhiều biến động trong Q2.12. Tuy nhiên, thị trường có ghi nhận một số thương vụ đầu tư ngoài phân khúc này
 - Nhiều chủ đầu tư tiếp tục tìm kiếm đối tác chuyển nhượng các dự án chưa hoàn thành của họ do gặp vấn đề về tài chính



Triển vọng

- **Thị trường tiếp tục đứng về phía khách thuê**
 - Khoảng 208.000 m² diện tích văn phòng dự kiến hoàn thành từ nay đến hết năm 2012
 - Nguồn cầu có thể vẫn tiếp tục ở mức khiêm tốn trong vài quý tới
- **Giá thuê tiếp tục xu hướng giảm trong năm 2012**
 - Giá thuê có thể giảm trong thời gian còn lại của năm nay do nguồn cung đang vượt cầu
 - Tuy nhiên, sự hồi phục có thể đến vào năm 2013 nếu nền kinh tế trở lại đúng hướng



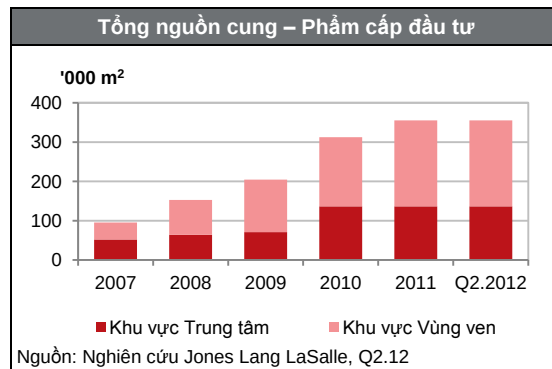
THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ TP.HCM

Nguồn cung và nguồn cầu

Chỉ số nguồn cung / nguồn cầu	Phẩm cấp đầu tư		Phẩm cấp khác	
	Khu vực Trung tâm	Khu vực Vùng ven	Tổng	
Tổng nguồn cung (m ²)	137.000	219.000	356.000	380.000
Tỷ lệ lấp đầy (%)	89,6	90,0	89,9	N.A.
Thay đổi theo quý (điểm)	▲ 50	▲ 30	▲ 40	N.A.

Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle Research, Q2.12

- **Nguồn cung tiếp tục ổn định trong quý thứ 3 liên tiếp**
 - Hơn 60% nguồn cung ở phân khúc Phẩm cấp đầu tư nằm ngoài khu trung tâm
 - Tình trạng xây dựng của một số dự án lớn diễn ra chậm chạp
- **Lực cầu vẫn yếu trong Q2.12**
 - Nguồn cầu yếu trong thị trường bán lẻ là hệ quả của việc nền kinh tế đang tăng trưởng chậm lại sau thời gian thắt chặt tiền tệ
 - Diện tích tiêu thụ thuần của phân khúc Phẩm cấp đầu tư đạt gần 1.500 m²

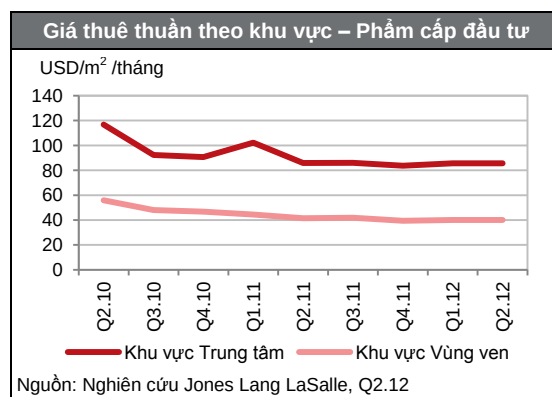


Hiệu suất tài sản

Chỉ số hiệu suất chính – Phẩm cấp đầu tư	Khu vực Trung tâm	Khu vực Vùng ven	Tổng
Giá thuê gộp (USD/m ² /tháng)	94,3	48,1	74,2
Giá thuê thuần (USD/m ² /tháng)	85,6	40,1	65,9
Thay đổi theo quý (%)	◀▶ 0,0	◀▶ 0,0	◀▶ 0,0

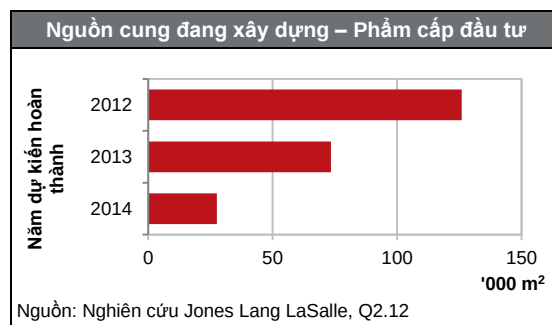
Chú thích: Thay đổi theo quý và theo năm đã được điều chỉnh nhằm loại bỏ ảnh hưởng từ sự thay đổi nguồn cung giữa các thời điểm so sánh
 Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q2.12

- **Giá thuê phân khúc Phẩm cấp đầu tư không đổi trong nửa đầu năm 2012**
 - Giá thuê không thay đổi dù lực cầu yếu
 - Vị trí vẫn là yếu tố quan trọng đối với các trung tâm bán lẻ, vì thế giá thuê của khu vực trung tâm và vùng ven vẫn chênh lệch lớn
 - Việt Nam không còn nằm trong danh sách 30 thị trường bán lẻ hấp dẫn nhất trong năm 2012 của AT Kearney, đẩy lên mối lo ngại về giá thuê tương đối cao hiện nay



Triển vọng

- **Nguồn cung dự kiến tăng trong năm 2012**
 - Nguồn cung phân khúc Phẩm cấp đầu tư có thể tăng thêm 496.000 m² diện tích vào cuối năm 2014, khoảng 126.000 m² trong số đó có thể hoàn thành vào năm 2012
 - Lực cầu có thể tăng do áp lực lạm phát đang lắng xuống
- **Giá thuê có thể chịu nhiều áp lực hơn**
 - Giá thuê có thể chịu nhiều áp lực hơn trong phần còn lại của năm 2012
 - Tuy nhiên, một số trung tâm bán lẻ có tỷ lệ lấp đầy tốt có thể sẽ giữ nguyên giá chào thuê



THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở HÀ NỘI

Nguồn cung và Nguồn cầu

Chỉ số cung / cầu	Căn hộ
Cung hoàn thành (căn)	30.000
Cung chưa hoàn thành (căn) ^[1]	55.000
Lượng tồn kho (%) ^[2]	17,4%

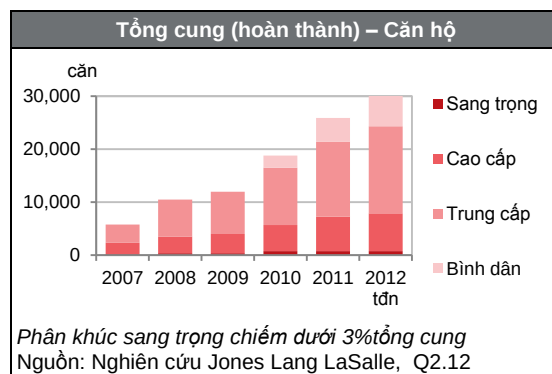
^[1] Ngoại trừ dự án chưa mở bán. Được hiểu là tổng tồn kho. ^[2] Tỷ lệ phần trăm của ^[1] bao gồm căn hộ chưa bán vào thời điểm cuối quý.
 Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q2.12

• Nguồn cung tăng do nhiều dự án mở bán

- Thị trường đón nhận thêm 2.500 căn hộ từ các dự án mở bán lần đầu và bán theo giai đoạn. Trong đó, phân khúc Trung cấp chiếm đến 53,7% với trên 1.300 căn hộ.
- Gần 2.900 căn hộ đã hoàn thành trong Q2.12.

• Nhu cầu được cải thiện, phân khúc bình dân hoạt động sôi nổi

- Phân khúc căn hộ bình dân dẫn dắt thị trường, chiếm 55,7% tổng số căn hộ bán ra trong quý.
- Số lượng giao dịch căn hộ cao cấp vẫn ở mức thấp.



Hiệu suất thị trường

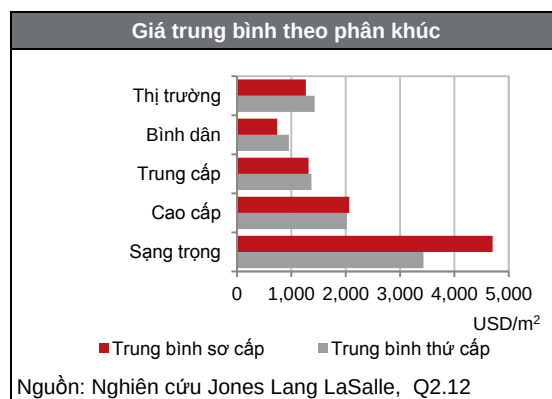
Phân khúc thị trường	Thị trường sơ cấp		Thị trường thứ cấp	
	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
Căn hộ	-0,7% ▼	-9,1% ▼	-2,6% ▼	-10,8% ▼

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 Jones Lang LaSalle, Q2.12

• Giá thị trường vẫn trên đà giảm xuống.

- Thị trường sơ cấp
 - Giá sơ cấp toàn thị trường giảm 0,7% so với quý trước do cung đang vượt cầu ở thời điểm hiện tại
 - Tuy nhiên, giá chào bán ở phân khúc Sang trọng vẫn không đổi do có nguồn cung nhỏ và thị trường mục tiêu chọn lọc.
- Thị trường thứ cấp
 - Giá chào bán trung bình toàn thị trường giảm 2,6% so với Q1.12. Đây là quý thứ ba liên tiếp giá thứ cấp giảm.
 - Phần lớn các dự án trên thị trường có giá giảm do thanh khoản thấp.



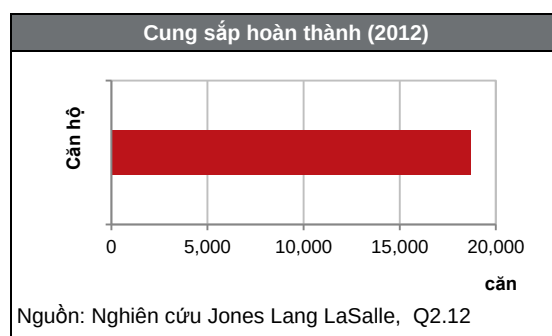
Triển vọng thị trường

• Nguồn cung dự kiến lớn; nguồn cầu chưa có tín hiệu khả quan rõ ràng

- 18.700 căn hộ dự kiến hoàn thành trong 2 quý cuối năm 2012.
- Nguồn cung mới cùng với nguồn căn hộ tồn kho sẽ tiếp tục tạo sức ép cho thị trường trong thời gian tới.

• Giá dự kiến sẽ tiếp tục giảm

- Giá sơ cấp vẫn đối diện với áp lực giảm khi những dự án mới chào bán phải cạnh tranh với nguồn cung sẵn có.
- Giá thứ cấp có thể vẫn tiếp tục giảm trong giai đoạn ngắn



THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG HÀ NỘI

Nguồn cung và Nguồn cầu

Chỉ tiêu cung / cầu	Hạng A	Hạng B	Hạng C	Tổng
Tổng cung (m ²)	287.000	596.000	245.000	1.128.000
Tỷ lệ lấp đầy (%)	74,3	81,8	82,5	80,0
Thay đổi theo quý (điểm)	▲ 320	▼ -80	▼ -180	▲ 10

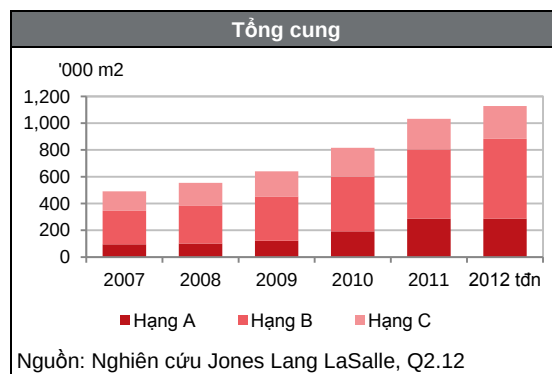
Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q2.12

• Nguồn cung tăng nhẹ ở phân khúc văn phòng hạng B

- Bốn tòa nhà hạng B gia nhập thị trường trong Q2.12, cung cấp thêm khoảng 47.500 m² diện tích văn phòng cho thuê
- Tiến độ xây dựng nhiều dự án tiếp tục chậm trễ

• Nguồn cầu tăng với xu hướng nâng cấp / chuyển dịch văn phòng

- Diện tích tiêu thụ thuần của thị trường tăng nhẹ, đạt 39.000 m² trong Q2.12
- Một số khách thuê nâng cấp lên văn phòng hạng A trong bối cảnh giá thuê thị trường cạnh tranh và nhiều điều khoản ưu đãi



Hiệu suất thị trường

Chỉ số hiệu suất chính	Hạng A	Hạng B	Hạng C	Tổng
Giá thuê gộp (USD/m ² /tháng)	33,8	22,9	17,4	24,5
Giá thuê thuần (USD/m ² /tháng)	27,8	18,3	13,2	19,6
Thay đổi theo quý (%)	▼ -2,2	▼ -3,3	▼ -1,0	▼ -2,5

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.

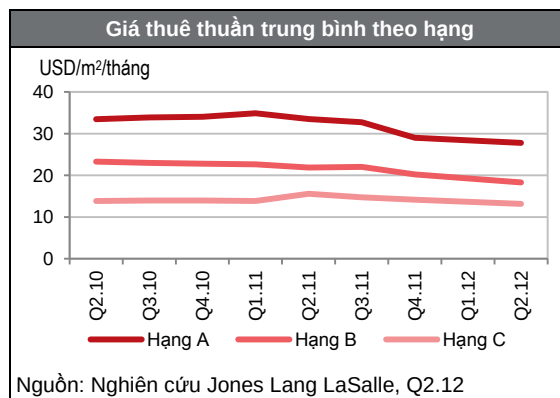
Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q2.12

• Giá thuê tiếp tục giảm ở cả ba phân khúc văn phòng cho thuê

- Giá thuê tiếp tục giảm nhẹ ở tất cả các phân khúc
- Hạng B được ghi nhận giảm mạnh nhất trong quý, tuy nhiên mức giảm vẫn thấp so với các quý gần đây
- Giá thuê văn phòng Hạng A ở khu trung tâm và ngoài khu trung tâm vẫn giữ khoảng cách đáng kể

• Thị trường đầu tư bất động sản văn phòng vẫn trầm lắng

- Q2.12 không ghi nhận giao dịch nào trên thị trường văn phòng



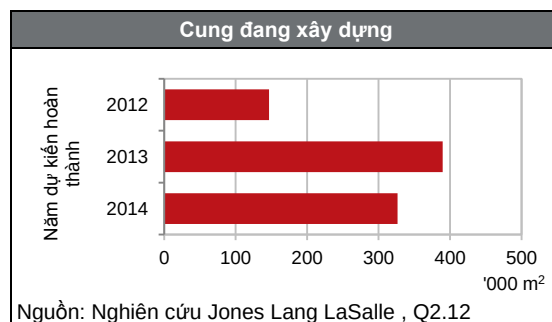
Triển vọng thị trường

• Nguồn cung dự kiến tăng vượt nguồn cầu trong thời gian tới

- Có khoảng gần 150.000 m² diện tích văn phòng dự kiến gia nhập thị trường trong nửa cuối năm 2012
- Diện tích trông dự kiến sẽ vẫn duy trì ở mức cao trong nửa cuối năm 2012

• Giá thuê được dự báo tiếp tục xu hướng giảm

- Giá thuê nhiều khả năng tiếp tục giảm dưới sức ép nguồn cung
- Tuy nhiên, các tòa nhà hạng A ở trung tâm với tỷ lệ lấp đầy ổn định có thể sẽ tiếp tục giữ giá chào thuê ở mức cao



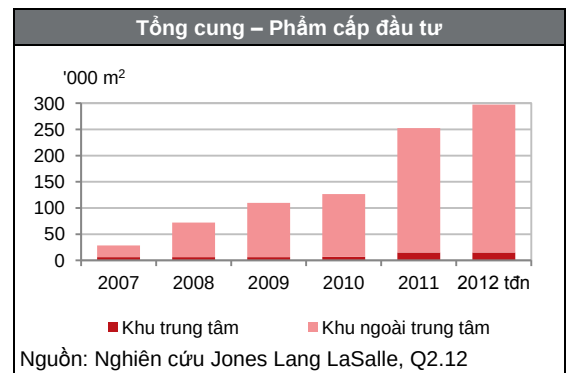
THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ HÀ NỘI

Nguồn cung và Nguồn cầu

Chỉ tiêu cung / cầu	Phẩm cấp đầu tư		Phẩm cấp khác	
	CBD	Non-CBD	Total	
Tổng cung (m ²)	15.000	282.000	297.000	169.000
Tỷ lệ lấp đầy (%)	91,7	90,1	90,2	N.A.
Thay đổi theo quý (điểm)	▲ 170	▲ 240	▲ 240	N.A.

Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q2.12

- **Nguồn cung ổn định và tập trung ở khu vực ngoài quận trung tâm**
 - Q2.12 không đón nhận thêm dự án mới nào gia nhập thị trường
 - Long Biên và Từ Liêm là hai quận có diện tích mặt bằng bán lẻ lớn nhất
- **Nguồn cầu trầm lắng nhưng tổng diện tích cho thuê vẫn tăng**
 - Tỷ lệ lấp đầy cho phân khúc Phẩm cấp đầu tư vẫn cao hơn 90%
 - Vincom Center Long Bien đạt tỷ lệ lấp đầy tương đối cao chỉ sau một thời gian ngắn gia nhập thị trường bán lẻ

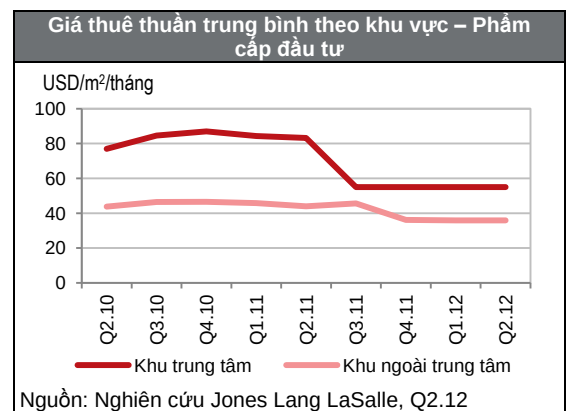


Hiệu suất thị trường

Chỉ số hiệu suất chính – Phẩm cấp đầu tư	Khu trung tâm	Khu ngoài trung tâm	Thị trường
Giá thuê gộp (USD/m ² /tháng)	62,8	41,1	42,2
Giá thuê thuần (USD/m ² /tháng)	55,0	35,8	36,8
Q-o-Q Change (%)	◀▶ 0%	◀▶ 0%	◀▶ 0%

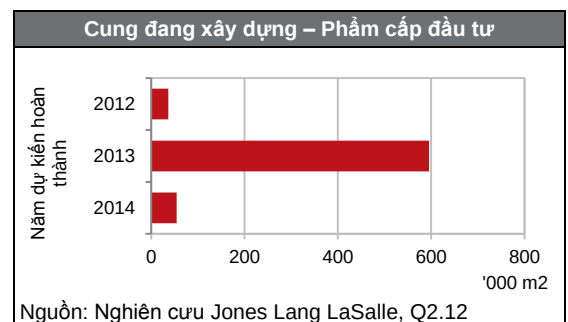
Chú ý: Thay đổi theo quý và theo năm đã điều chỉnh nhằm loại bỏ ảnh hưởng từ sự thay đổi nguồn cung giữa các thời điểm so sánh.
 Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q2.12

- **Giá thuê tiếp tục không có nhiều biến động**
 - Giá thuê trung bình ở toàn phân khúc Phẩm cấp đầu tư được ghi nhận ở mức ổn định trong Q2.12 mặc dù nền kinh tế vẫn đang trầm lắng
 - Giá thuê tại khu vực trung tâm vẫn giữ ở mức khá cao, trong khi giá thuê ở các khu vực còn lại bắt đầu chịu nhiều sức ép hơn



Triển vọng thị trường

- **Nguồn cung có thể tăng mạnh trong vòng ba năm tới**
 - Nguồn cung bán lẻ có thể tăng gấp 3 lần trong vòng 3 năm tới
 - Nhu cầu về mặt bằng bán lẻ được kỳ vọng sẽ phục hồi khi nền kinh tế trở lại mức tăng trưởng ổn định
- **Giá thuê trong và ngoài trung tâm có thể tăng khi nền kinh tế phục hồi**
 - Giá thuê ngoài khu trung tâm dự kiến sẽ tăng khi các khu vực này dần dần trở nên đông dân cư hơn; tuy nhiên khoảng cách giá thuê trong và ngoài trung tâm nhiều khả năng vẫn còn mất một thời gian mới có thể thu hẹp



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 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 giả 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 bán lẻ Việt Nam

Nguồn cung hiện tại

Tổng diện tích tích lũy sàn bán lẻ *hiện đại* (thay vì truyền thống) đã xây xong (tính theo GLA) ở một thời điểm nhất định.

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 sàn xây dựng (GFA)

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

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 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 trên thị trường bán lẻ thường dựa trên diện tích thuê thuần (NLA).

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: Tiền thuê gộp trên thị trường bán lẻ thường dựa trên diện tích thuê thuần (NLA).

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 giả định tòa nhà được cho thuê toàn bộ.

Phẩm cấp đầu tư

Một loại bất động sản bán lẻ được coi là có chất lượng và / hoặc quy mô đủ lớn để được quan tâm bởi một nhà đầu tư tổ chức điển hình. Loại hình này bao gồm cửa hàng bách hóa cao cấp, trung tâm mua sắm và không gian bán lẻ chất lượng cao. Các tiêu chí đánh giá bất động sản bán lẻ bao gồm tuổi thọ, khả năng tiếp cận, chất lượng quản lý cũng như quy mô cung cấp sản phẩm hiện tại và tiềm năng.

Siêu thị

Theo thuật ngữ nội địa, "siêu thị" chỉ loại cửa hàng bán lẻ chủ yếu được điều hành bởi một doanh nghiệp bán lẻ duy nhất với nhiều mặt hàng tạp phẩm / phi tạp phẩm. Bao gồm siêu thị và đại siêu thị bán nhiều sản phẩm hỗn hợp hoặc chuyên về một loại sản phẩm (như thiết bị điện tử hoặc đồ nội thất). Cũng bao gồm hình thức bán buôn / tự phục vụ mà mục tiêu chính là khách hàng doanh nghiệp nhưng cũng tiếp cận người tiêu dùng thông thường. Hầu hết các siêu thị không được coi là thuộc phẩm cấp đầu tư.

Trung tâm mua sắm

Theo thuật ngữ nội địa, "trung tâm mua sắm" chỉ loại tài sản bán lẻ có hồ sơ khách thuê đa dạng hơn so với các siêu thị thông thường. Bên cạnh khách thuê chủ đạo là các doanh nghiệp bán lẻ hỗn hợp (như cửa hàng bách hóa cao cấp và siêu thị), trung tâm mua sắm thường còn bao gồm các doanh nghiệp bán lẻ chuyên sâu (như thời trang và phụ kiện, thực phẩm và đồ uống, điện tử và các dịch vụ tiêu dùng khác). Hầu hết các trung tâm mua sắm lớn được coi là thuộc phẩm cấp đầu tư.

Bản quyền © 2012 Nghiên cứu Jones Lang LaSalle

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 Jones Lang LaSalle 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	Tình trạng sẵn có
Tóm tắt kinh tế Việt Nam	Việt Nam	Tất cả phân hạng	Hàng quý	Tăng trưởng kinh tế, lạm phát, cân cán thanh toán	Miễn phí
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	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	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	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
nhóm nghiên cứu bất động sản **tốt nhất**



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

Joseph Yee

Trưởng Bộ phận Định giá và Tư vấn
Lầu, Saigon Trade Center
37 Tôn Đức Thắng, Q1, TPHCM, 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, TPHCM, 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.