



Real value in a changing world

on.point

Tóm tắt thị trường bất động sản Việt Nam – Q3.12

# *Xu Hướng Giảm Giá Bất Động Sản Vẫn Tiếp Tục*



## Những điểm nổi bật trên thị trường

Trang

### Thành phố Hồ Chí Minh (TP.HCM)

- **Nhà ở** 3
  - Nguồn cung có mức tăng giảm khác nhau ở hai nhóm chính 3
  - Nguồn cầu tăng đáng khích lệ trong Q3.12 tuy vẫn ở mức thấp 3
  - Giá giảm ở hầu hết tất cả các phân khúc 3
- **Văn phòng** 4
  - Nguồn cung tăng thêm 2,2%, tiến độ xây dựng vẫn còn chậm 4
  - Nguồn cầu vẫn khiêm tốn dù ghi nhận tăng 60% so với quý trước 4
  - Giá thuê tiếp tục xu hướng giảm trong Q3.12 4
- **Bán lẻ** 5
  - Nguồn cung không thay đổi trong Q3.12 5
  - Nguồn cầu giảm nhẹ trong Q3.12 5
  - Giá thuê giảm nhẹ trong Q3.12 5

### Hà Nội

- **Nhà ở** 6
  - Nguồn cung vẫn tăng bất chấp thị trường đi xuống 6
  - Nguồn cầu vẫn tập trung chủ yếu quanh phân khúc Bình dân 6
  - Giá căn hộ ngày càng cạnh tranh hơn 6
- **Văn phòng** 7
  - Nguồn cung được thêm bởi hai tòa nhà mới 7
  - Nguồn cầu tăng chậm nhưng không ảnh hưởng tỷ lệ lấp đầy 7
  - Giá thuê tiếp tục giảm nhẹ ở tất cả các phân khúc 7
- **Bán lẻ** 8
  - TTTM Indochina Plaza Hanoi khai trương 8
  - Nguồn cầu trầm lắng nhưng tổng diện tích cho thuê vẫn tăng 8
  - Giá thuê giảm nhẹ khu vực ngoài trung tâm 8

### Thuật ngữ bất động sản

9

Ảnh bìa: Quận 1 nhìn từ Quận 4, Thành Phố Hồ Chí Minh



## THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở TP. HCM

## Nguồn cung và Nguồn cầu

| Chỉ tiêu cung / cầu                       | Căn hộ chung cư | Biệt thự / Nhà phố <sup>[1]</sup> |
|-------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------|
| Cung hoàn thành (căn)                     | 48.000          | 3.000                             |
| Cung chưa hoàn thành (căn) <sup>[2]</sup> | 36.000          | 1.000                             |
| Lượng tồn kho (%) <sup>[3]</sup>          | 31,8%           | 60,3%                             |

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

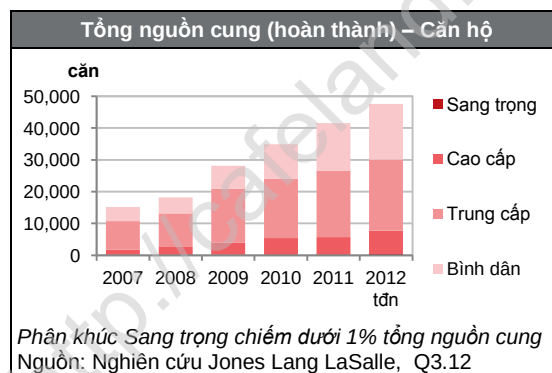
Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q3.12

- Nguồn cung có mức tăng giảm khác nhau ở hai nhóm chính**

- Căn hộ: Lượng mở bán tăng gấp đôi lên 2.500 căn, chủ yếu ở phân khúc Bình dân
- Biệt thự / Nhà phố: Thị trường không đón nhận dự án mới nào ngoại trừ dự án Chateau Villa mở bán đợt cuối.

- Nguồn cầu tăng đáng khích lệ trong Q3.12 tuy vẫn ở mức thấp**

- Căn hộ: Lượng tiêu thụ tăng khoảng 37% so với Q2.12; tuy nhiên sự tăng trưởng này là do mức so sánh trước đó còn thấp.
- Biệt thự / Nhà phố: Lượng bán tăng 21% so với Q2.12; tuy nhiên sự tăng trưởng này là do mức so sánh trước đó còn thấp.



## Hiệu suất Tài sản

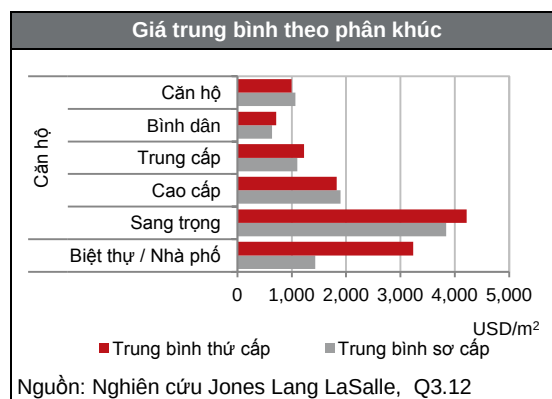
| Phân khúc          | Giá chào bán Sơ cấp |                   | Giá chào bán Thứ cấp |                   |
|--------------------|---------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
|                    | Thay đổi theo quý   | Thay đổi theo năm | Thay đổi theo quý    | Thay đổi theo năm |
| Căn hộ             | ▲ 0,3%              | ▼ -4,2%           | ▼ -2,7%              | ▼ -10,4%          |
| Biệt thự / Nhà phố | ▼ -3,3%             | ▼ -3,4%           | ▼ -1,8%              | ▼ -10,9%          |

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, Q3.12

- Giá giảm ở hầu hết tất cả các phân khúc**

- Thị trường sơ cấp:
  - Căn hộ: Giá tăng nhẹ ở các phân khúc, ngoại trừ phân khúc căn hộ trung cấp.
  - Biệt thự / Nhà phố: Giá sơ cấp giảm ở hầu hết các dự án.
- Thị trường thứ cấp:
  - Căn hộ: Giá giảm ở tất cả các phân khúc, đặc biệt giảm mạnh ở phân khúc Sang trọng.
  - Biệt thự / Nhà phố: Giá thứ cấp giảm nhẹ so với quý trước, nhưng khu vực quận 9 giá giảm khá mạnh.



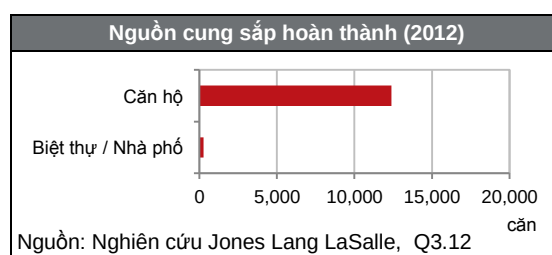
## Triển vọng

- Nguồn cung Căn hộ dồi dào, Biệt thự / Nhà phố hạn chế**

- 12.400 căn hộ dự kiến hoàn thành vào cuối năm 2012.
- Chỉ 260 căn biệt thự / nhà phố dự kiến sẽ hoàn thiện vào cuối năm.

- Giá chào bán dự kiến tiếp tục giảm vào Q4.12**

- Thị trường bất động sản dự báo sẽ còn gặp khó khăn trong điều kiện kinh tế chưa có dấu hiệu khởi sắc.
- Giá chào bán nhiều khả năng sẽ tiếp tục đà giảm trong Q4.12.



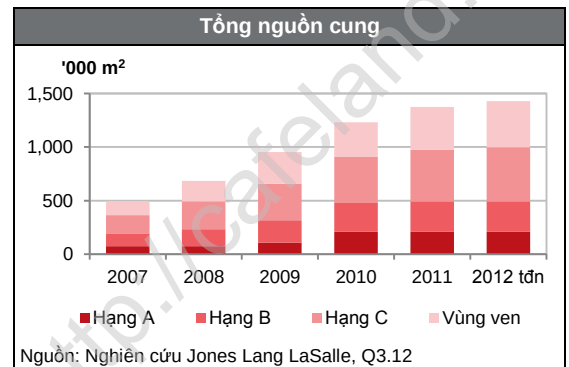
## THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG TP.HCM

### Nguồn cung và nguồn cầu

| Chỉ số nguồn cung / nguồn cầu     | Hạng A  | Hạng B  | Hạng C  | Vùng ven | Tổng      |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|----------|-----------|
| Tổng nguồn cung (m <sup>2</sup> ) | 209.000 | 283.000 | 506.000 | 429.000  | 1.427.000 |
| Tỷ lệ lấp đầy (%)                 | 77,3    | 93,1    | 92,2    | 87,1     | 88,7      |
| Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)   | ▲ 130   | ▲ 40    | ▲ 190   | ▼ -190   | ▲ 40      |

Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q3.12

- **Nguồn cung tăng thêm 2,2%, tiến độ xây dựng tiếp tục chậm**
  - Thị trường ghi nhận 4 toà nhà văn phòng hoàn thành trong Q3.12, đóng góp thêm hơn 31.000 m<sup>2</sup> vào tổng nguồn cung
  - Tiến độ xây dựng của nhiều dự án tiếp tục diễn ra chậm
- **Lực cầu vẫn khiêm tốn dù ghi nhận tăng 60% so với quý trước**
  - Mức tiêu thụ thuần đạt hơn 33.000 m<sup>2</sup> trong Q3.12, khoảng 2/3 trong số đó đến từ 4 toà nhà mới hoàn thành
  - Tỷ lệ bỏ trống giảm 40 điểm cơ bản, xuống mức 11,3% trong Q3.12

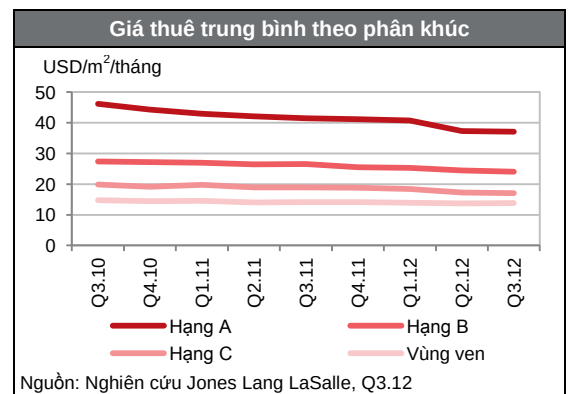


### Hiệu suất Tài sản

| Chỉ số đo lường hiệu suất                  | Hạng A | Hạng B | Hạng C | Vùng ven | Tổng   |
|--------------------------------------------|--------|--------|--------|----------|--------|
| Giá thuê gộp (USD/m <sup>2</sup> /tháng)   | 44,0   | 29,9   | 19,6   | 17,6     | 25,2   |
| Giá thuê thuần (USD/m <sup>2</sup> /tháng) | 37,1   | 24,1   | 17,1   | 13,8     | 20,8   |
| Thay đổi theo quý (%)                      | ▼ -0,5 | ▼ -1,8 | ▼ -2,2 | ▲ 0,2    | ▼ -1,1 |

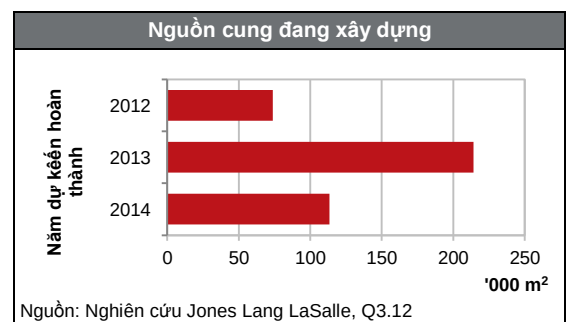
Chú thích: Thay đổi theo quý và theo năm đã được điều chỉnh nhằm loại bỏ ảnh hưởng từ sự thay đổi nguồn cung giữa các thời điểm so sánh  
 Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q3.12

- **Giá thuê tiếp tục xu hướng giảm trong Q3.12**
  - Giá thuê tiếp tục giảm nhẹ sau sự sụt giảm mạnh diễn ra vào quý trước
  - So với cùng kỳ năm trước, giá thuê văn phòng Hạng A và Hạng B có mức giảm mạnh nhất, tương ứng ở mức 10,6% và 8,7%
- **Thị trường đầu tư yên ắng trong Q3.12**
  - Thị trường đầu tư không ghi nhận thương vụ nào trong Q3.12
  - Tuy nhiên có một số thương vụ đầu tư vẫn diễn ra trên thị trường căn hộ bán trong Q3.12



### Triển vọng

- **Cung tiếp tục vượt cầu trong ngắn hạn**
  - Nguồn cung văn phòng có thể tăng thêm khoảng 74.000 m<sup>2</sup> vào cuối năm
  - Lực cầu vẫn sẽ khiêm tốn trong Q4.12
- **Giá thuê vẫn tiếp tục giảm nhưng không nhiều**
  - Tình hình thị trường văn phòng hiện tại có thể khiến cho giá thuê tiếp tục giảm trong ngắn hạn
  - Tuy nhiên, giá thuê có thể bắt đầu phục hồi trong năm 2013 nếu kinh tế trong nước và thế giới diễn biến khả quan hơn



## 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 <sup>2</sup> ) | 137.000           | 219.000          | 356.000       | 386.000 |
| Tỷ lệ lấp đầy (%)                 | 89,5              | 90,1             | 89,8          | N.A.    |
| Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)   | ▼ -13             | ▲ 6              | ▼ -1          | N.A.    |

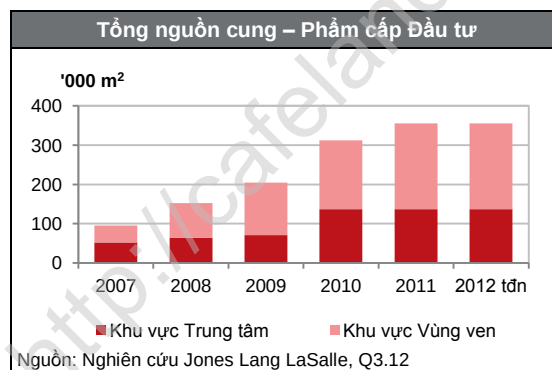
Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle Research, Q3.12

#### • Tổng nguồn cung không thay đổi trong Q3.12

- Không có dự án nào hoàn thành hoặc khởi công trong Q3.12
- Việc khó tiếp cận các vị trí thuận lợi trong khu vực trung tâm là một trong những rào cản lớn đối với các chủ đầu tư khi muốn thâm nhập thị trường bán lẻ

#### • Lực cầu giảm nhẹ trong Q3.12

- Nguồn cầu yếu làm cho mức tiêu thụ thuần tiếp tục xu hướng giảm
- Năng suất cho thuê khiêm tốn khiến cho tỷ lệ bỏ trống chỉ giảm 1 điểm cơ bản



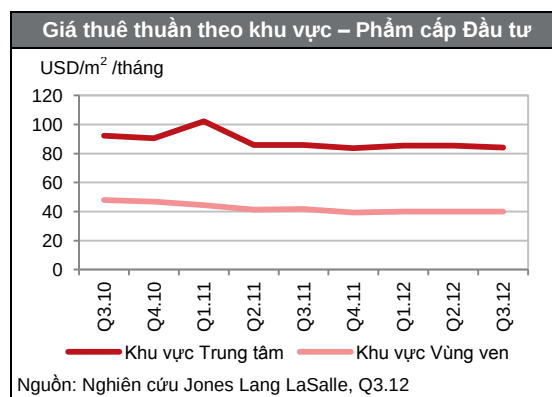
### Hiệu suất Tài sản

| Chỉ số hiệu suất – Phẩm cấp Đầu tư         | Khu vực Trung tâm | Khu vực Vùng ven | Tổng   |
|--------------------------------------------|-------------------|------------------|--------|
| Giá thuê gộp (USD/m <sup>2</sup> /tháng)   | 92,7              | 48,1             | 65,3   |
| Giá thuê thuần (USD/m <sup>2</sup> /tháng) | 84,1              | 40,1             | 57,0   |
| Thay đổi theo quý (%)                      | ▼ -1,7            | ◀▶ 0,0           | ▼ -1,0 |

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, Q3.12

#### • Giá thuê phân khúc Phẩm cấp đầu tư giảm nhẹ trong Q3.12

- Giá thuê trung bình của khu vực Trung tâm giảm nhẹ
- Giá thuê phân khúc Phẩm cấp Đầu tư của khu vực Vùng ven giảm 16,5% trong vòng 2 năm, gấp 2 lần so với mức giảm của khu vực Trung tâm
- Theo báo cáo Chỉ số Niềm tin Tiêu dùng Toàn cầu mới nhất của MasterCard, Việt Nam vẫn đứng thứ 3 ở Châu Á, mang lại kỳ vọng về sức bền của thị trường tiêu dùng trong tương lai gần.



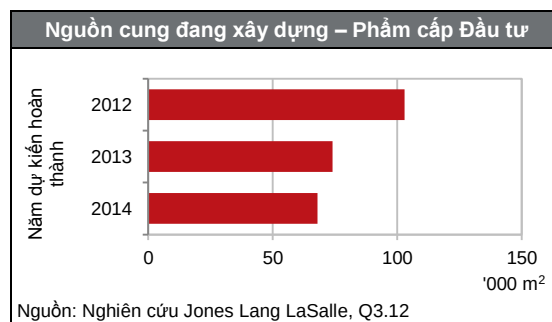
### Triển vọng

#### • Nguồn cung bán lẻ có thể tăng gấp đôi trước năm 2015

- Tổng nguồn cung đang xây dựng ở mức 424.000 m<sup>2</sup>, một nửa trong số đó thuộc về phân khúc Phẩm cấp Đầu tư
- Tình hình xây dựng chậm lại trong thời gian gần đây có thể khiến cho nhiều dự án không hoàn thành đúng kế hoạch
- Nguồn cầu vẫn tiếp tục khiêm tốn trong ngắn hạn

#### • Giá thuê dự báo không thay đổi mạnh trong năm 2012

- Giá thuê có thể dao động nhẹ trong vài quý tới
- Tuy nhiên, giá thuê có thể phục hồi trong năm 2013 nếu kinh tế trong nước và thế giới kịp có những tiến triển khả quan.





## THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở HÀ NỘI

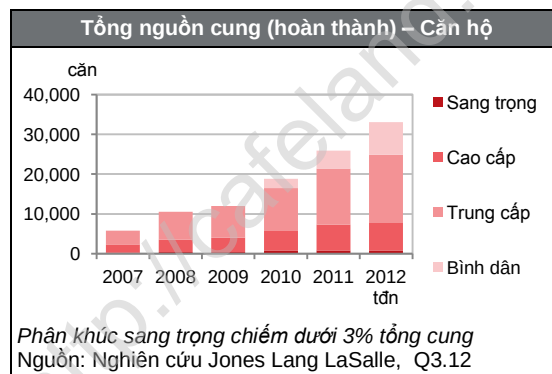
### Nguồn cung và Nguồn cầu

| Chỉ số cung / cầu                         | Căn hộ |
|-------------------------------------------|--------|
| Cung hoàn thành (căn)                     | 33.000 |
| Cung chưa hoàn thành (căn) <sup>[1]</sup> | 52.000 |
| Lượng tồn kho (%) <sup>[2]</sup>          | 17,8%  |

<sup>[1]</sup> Trừ các dự án chưa mở bán. Bao gồm các dự án đã bán hết. <sup>[2]</sup> Tỷ lệ phần trăm của <sup>[1]</sup> chưa bán được vào thời điểm cuối quý.

Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q3.12

- Nguồn cung vẫn tăng bất chấp thị trường đi xuống**
  - Khoảng 1.460 căn hộ được chào bán trong Q3.12, chủ yếu đến từ 2 dự án mới Đại Thanh CT10 và Tây Hồ Residence.
  - Hơn 2.700 căn hộ được hoàn thành trong Q3.12.
- Nguồn cầu vẫn tập trung chủ yếu quanh phân khúc Bình dân**
  - Tỷ lệ giao dịch căn hộ cao cấp vẫn trầm lắng
  - Phân khúc bình dân tiếp tục là tâm điểm giao dịch của khách hàng



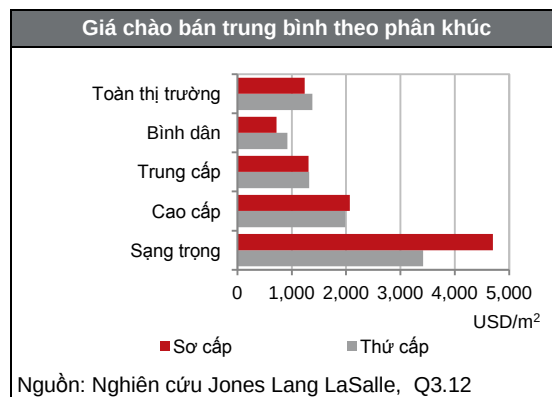
### Hiệu suất Tài sản

| 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               | -0,4% ▼             | -9,4% ▼           | -2,7% ▼              | -13,0% ▼          |

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.

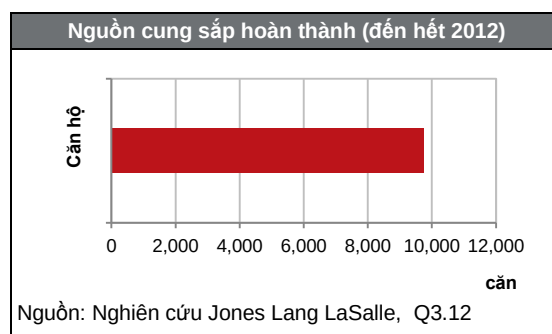
Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q3.12

- Mặt bằng giá căn hộ ngày càng cạnh tranh hơn**
  - Thị trường sơ cấp
    - Giá chào bán trung bình giảm liên tục từ Q4.11.
    - Giá giảm thông qua nhiều hình thức khuyến mãi, chiết khấu, lãi suất ưu đãi để thu hút khách hàng.
  - Thị trường thứ cấp
    - Giá trung bình có xu hướng như giá sơ cấp, nhưng với tốc độ giảm cao hơn trong Q3.12.
    - Tâm lý chờ đợi giá giảm hơn nữa tiếp tục diễn ra trong thị trường căn hộ.



### Triển vọng

- Nguồn cung mới có sự cạnh tranh mạnh về giá cả và chất lượng**
  - Dự kiến thị trường căn hộ sẽ đón nhận thêm khoảng 9.700 căn hộ hoàn thành trong Q4.12.
  - Người mua dự kiến có nhiều lựa chọn hơn khi nguồn cung căn hộ tăng lên.
- Giá dự kiến tiếp tục xu hướng giảm**
  - Giá căn hộ dự kiến tiếp tục xu hướng giảm do tình hình kinh tế chưa cải thiện.
  - Người mua nhà nhiều khả năng sẽ tiếp tục lấy giá cả làm yếu tố hàng đầu trong việc chọn dự án mua căn hộ.



## 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 <sup>2</sup> )     | 301.000 | 617.000 | 252.000 | 1.170.000 |
| Tỷ lệ lấp đầy (%)               | 72,1    | 81,3    | 86,6    | 80,1      |
| Thay đổi theo quý (điểm cơ bản) | ▼ -220  | ▼ -50   | ▲ 410   | ▲ 3       |

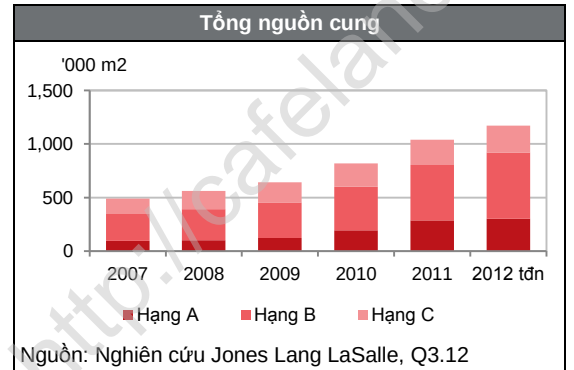
Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q3.12

#### • Nguồn cung được thêm bởi hai tòa nhà mới trong Q3.12

- Indochina Plaza Hanoi chính thức khai trương ngày 31 tháng 08 2012, đóng góp hơn 14.000 m<sup>2</sup> diện tích văn phòng hạng A vào thị trường Hà Nội.
- Một tòa nhà hạng B tọa lạc tại quận Hai Bà Trưng cũng gia nhập thị trường, đóng góp hơn 19.000 m<sup>2</sup> cho thị trường.

#### • Nguồn cầu tăng chậm nhưng không ảnh hưởng tỷ lệ lấp đầy

- Mức tiêu thụ thuần toàn thị trường giảm còn 28.000 m<sup>2</sup> nhưng tỷ lệ lấp đầy tổng thể không bị ảnh hưởng do nguồn cung chỉ tăng nhẹ
- Các cao ốc hạng A ở phía Tây và hạng B mới hoàn thiện tiếp tục thu hút khách thuê có nhu cầu mở rộng hoặc nâng cấp văn phòng.



### Hiệu suất Tài sản

| Chỉ số đo lường hiệu suất                  | Hạng A | Hạng B | Hạng C | Tổng   |
|--------------------------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Giá thuê gộp (USD/m <sup>2</sup> /tháng)   | 33,3   | 23,0   | 16,4   | 24,2   |
| Giá thuê thuần (USD/m <sup>2</sup> /tháng) | 27,2   | 18,3   | 12,2   | 19,3   |
| Thay đổi theo quý (%)                      | ▼ -0,6 | ▼ -0,9 | ▼ -0,4 | ▼ -0,7 |

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.

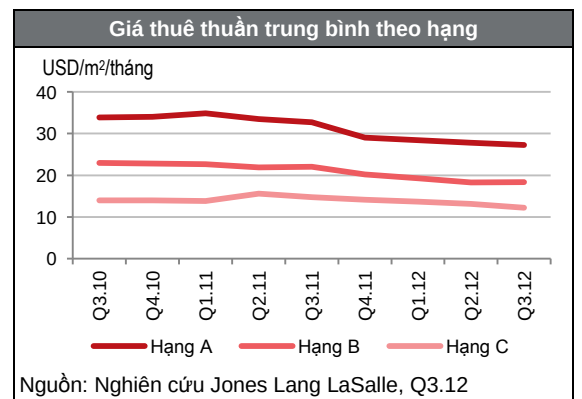
Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q3.12

#### • Giá thuê giảm nhẹ ở tất cả các phân khúc

- Giá thuê tiếp tục giảm nhẹ ở tất cả các phân khúc, đưa mức giá trung bình của thị trường giảm 0.7% so với quý trước.
- Indochina Plaza Hanoi hoàn thành và đang chào thuê với mức giá hấp dẫn, làm cho khu vực phía Tây trở nên hấp dẫn khách thuê hơn do mức giá cạnh tranh và cơ sở vật chất hiện đại.

#### • Thị trường đầu tư có một số giao dịch

- 72 Bà Triệu và Crown Plaza được sang nhượng lại, theo báo cáo trên các phương tiện thông tin đại chúng



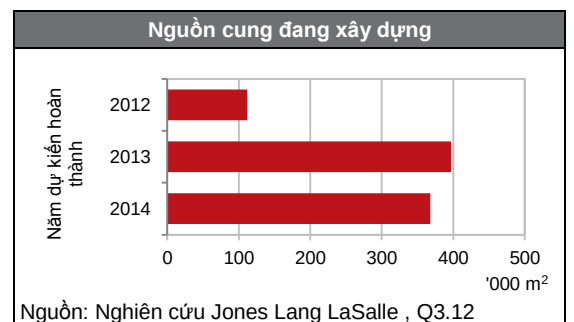
### Triển vọng

#### • Nguồn cung dự kiến tiếp tục tăng trong vài năm tới

- Dự kiến khoảng 110.000 m<sup>2</sup> diện tích văn phòng mới được hoàn thành trong quý cuối cùng của năm 2012.
- Các tòa nhà mới xây và sắp hoàn thành ở khu vực phía Tây được dự báo sẽ tiếp tục thúc đẩy nhu cầu nâng cấp văn phòng.

#### • Giá thuê được dự báo tiếp tục xu hướng giảm

- Nguồn cung tăng mạnh tiếp tục tạo sức ép làm giảm giá thuê
- Giá thuê văn phòng hạng A ở phía Tây hấp dẫn, có thể kéo giá thuê hạng B tại các quận trung tâm giảm xuống để cạnh tranh.



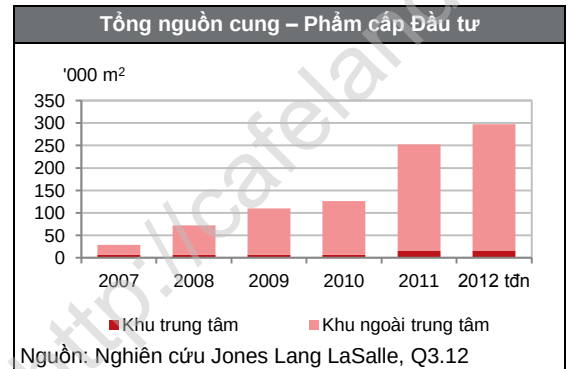
## THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ HÀ NỘI

### Nguồn cung và Nguồn cầu

| Chỉ tiêu cung / cầu             | Phẩm cấp Đầu tư |                     |            | Phẩm cấp khác |
|---------------------------------|-----------------|---------------------|------------|---------------|
|                                 | Khu trung tâm   | Khu ngoài trung tâm | Thị trường |               |
| Tổng cung (m <sup>2</sup> )     | 15.000          | 302.000             | 317.000    | 169.000       |
| Tỷ lệ lấp đầy (%)               | 91,7            | 90,7                | 90,7       | N.A.          |
| Thay đổi theo quý (điểm cơ bản) | ◀ ▶ 0           | ▲ 50                | ▲ 50       | N.A.          |

Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q3.12

- **Trung tâm thương mại Indochina Plaza Hanoi khai trương**
  - Ngày 31 tháng 8 năm 2012, Indochina Plaza Hanoi chính thức khai trương, góp thêm gần 20.000 m<sup>2</sup> diện tích cho thị trường bán lẻ.
  - Việc Indochina Plaza Hanoi đi vào hoạt động đã đưa Cầu Giấy trở thành quận có diện tích mặt bằng bán lẻ lớn thứ 2 tại Hà Nội.
- **Nguồn cầu trầm lắng nhưng tổng diện tích cho thuê vẫn tăng**
  - Tỷ lệ lấp đầy phân khúc Phẩm cấp đầu tư tăng nhẹ, đạt trên 90%.
  - Indochina Plaza Hanoi mặc dù mới hoạt động nhưng đã công bố tỷ lệ lấp đầy khá cao.



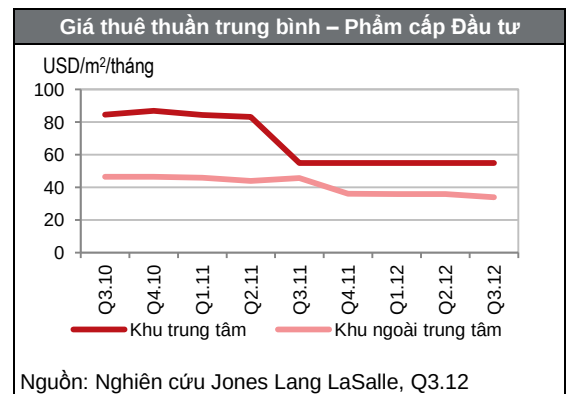
### Hiệu suất Tài sản

| Chỉ số hiệu suất – Phẩm cấp Đầu tư         | Khu trung tâm | Khu ngoài trung tâm | Thị trường |
|--------------------------------------------|---------------|---------------------|------------|
| Giá thuê gộp (USD/m <sup>2</sup> /tháng)   | 62,8          | 39,1                | 40,2       |
| Giá thuê thuần (USD/m <sup>2</sup> /tháng) | 55,0          | 33,9                | 34,9       |
| Thay đổi theo quý (%)                      | ◀ ▶ 0%        | ▼ -3,2%             | ▼ -3,1%    |

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.

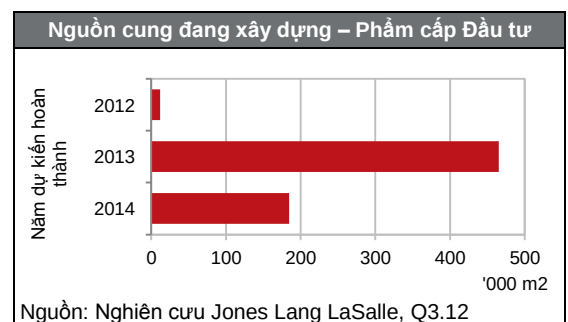
Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q3.12

- **Giá thuê giảm nhẹ ở khu vực ngoài trung tâm**
  - Giá thuê trung bình của phân khúc Phẩm cấp đầu tư tại trung tâm vẫn ổn định, trong khi giá thuê tại khu vực ngoài trung tâm giảm nhẹ do tính cạnh tranh trong khu vực tăng lên.
  - Chênh lệch giá thuê trung bình của phân khúc Phẩm cấp đầu tư giữa khu vực trung tâm và ngoài trung tâm vẫn khá lớn.



### Triển vọng

- **Nguồn cung mặt bằng bán lẻ tiếp tục tăng trong thời gian tới**
  - Dự kiến khoảng 12.000 m<sup>2</sup> mặt bằng bán lẻ sẽ hoàn thành trong Q4.12.
  - Nhu cầu mặt bằng bán lẻ được dự báo giảm do kinh tế khó khăn khiến sức mua giảm làm hạn chế nhu cầu mở rộng mặt bằng kinh doanh của các thương hiệu.
- **Giá thuê dự báo tiếp tục giảm, đặc biệt ở khu ngoài trung tâm**
  - Do kinh tế còn nhiều khó khăn và chưa có dấu hiệu phục hồi, nguồn cầu về mặt bằng bán lẻ dự báo tiếp tục giảm, trong khi nguồn cung vẫn tăng mạnh, tạo sức ép giảm giá thuê, đặc biệt là ngoài khu trung tâm.





## 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 sàn bán lẻ tích lũy *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:**

#### Chris Murphy

Trưởng Bộ phận Định giá và Tư vấn  
Lầu 26, Saigon Trade Center  
37 Tôn Đức Thắng, Q1, TPHCM, Việt Nam  
+848 3910 3968 - 911  
[chris.murphy@ap.jll.com](mailto:chris.murphy@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](mailto: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.