



Real value in a changing world

on.point

Tóm tắt thị trường bất động sản Việt Nam – Q4.12

*Thị trường có một số
cải thiện nhỏ...*

... nhưng cung vẫn vượt cầu



Những điểm nổi bật trên thị trường	Trang
Kinh tế Việt Nam	3
○ Tăng trưởng kinh tế cải thiện nhưng dưới kỳ vọng ○ Lạm phát tổng thể tiếp tục chậm lại vào cuối năm ○ Ngân hàng Nhà nước tiếp tục giảm lãi suất	3 4 5
Thành phố Hồ Chí Minh (TP.HCM)	
• Nhà ở ○ Nguồn cung trong Q4.12 đạt mức khá khiêm tốn ○ Nguồn cầu giảm trở lại sau sự tăng trưởng hiếm hoi vào quý trước ○ Giá giảm vẫn là xu hướng chung của thị trường	6 6 6 6
• Văn phòng ○ Nguồn cung tăng thêm 6,7% trong cả năm ○ Nguồn cầu trong quý cuối năm ổn định, tuy vẫn ở mức khiêm tốn ○ Giá thuê tiếp tục giảm nhẹ	7 7 7 7
• Bán lẻ ○ Nguồn cung tăng mạnh ○ Nguồn cầu tăng nhẹ ○ Giá thuê tiếp tục giảm	8 8 8 8
Hà Nội	
• Nhà ở ○ Nguồn cung căn hộ ngày càng dồi dào ○ Nguồn cầu có một chút cải thiện ○ Giá giảm mạnh ở hầu hết phân khúc	9 9 9 9
• Văn phòng ○ Nguồn cung tăng thêm với bốn toà nhà hạng B ○ Nguồn cầu ở mức khá giúp tỷ lệ lấp đầy tăng nhẹ ○ Giá thuê tiếp tục giảm ở tất cả các phân khúc	10 10 10 10
• Bán lẻ ○ Nguồn cung không thay đổi trong quý cuối năm ○ Nguồn cầu giảm mạnh ở cả khu vực trong và ngoài trung tâm ○ Giá thuê tiếp tục ghi nhận giảm	11 11 11 11
Thuật ngữ bất động sản	12

TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ

Các điểm nổi bật

Tăng trưởng kinh tế cải thiện nhưng dưới kỳ vọng:

Tăng trưởng GDP thực trong Q4.12 cải thiện ở mức 5,44% so với năm trước nhưng vẫn thấp hơn hầu hết các dự báo trước đó. Mức tăng trưởng cho cả năm là 5,03% so với năm trước – mức thấp nhất kể từ năm 1999. Nhìn chung, chỉ có các ngành công ích và dịch vụ là tăng trưởng trên 6% trong năm 2012.

Ngành sản xuất có một số cải thiện nhỏ: Chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) cho ngành chế biến, chế tạo và chỉ số tồn kho đều có các xu hướng tương đối được cải thiện trong Q4.12. Chỉ số PMI™ ngành Sản xuất Việt Nam của HSBC tháng 11 cũng cho kết quả điều kiện kinh doanh cải thiện lần đầu tiên sau 14 tháng. Tuy nhiên, chỉ số này lại giảm sau đó, cho thấy rằng thị trường vẫn còn nhiều bất ổn cho các nhà sản xuất.

Doanh thu bán lẻ vẫn chưa hoàn toàn phục hồi:

Doanh thu bán lẻ thực có xu hướng giảm nhẹ trong Q4.12, sau khi đạt mức tăng trưởng vừa phải từ đầu năm. Tuy nhiên, bán lẻ vẫn thuộc một trong những ngành kinh tế ổn định hơn cả, cho thấy rằng người tiêu dùng vẫn đang cảm cực tốt hơn các doanh nghiệp.

Lượng khách quốc tế có xu hướng giảm:

Lượng khách quốc tế có xu hướng giảm nhẹ trong Q4.12. Điều này bất chấp làn sóng du khách Nga đến Việt Nam tăng 71,5% trong năm 2012 so với cùng kỳ năm ngoái sau các đợt mở thêm các chuyến bay thẳng.

Các con số về FDI vẫn khiêm tốn: Tổng vốn FDI giải ngân năm 2012 đạt mức khá nhưng vẫn khiêm tốn: 10,46 tỷ USD so với 11 tỷ USD năm 2011. Trong khi đó, tổng vốn FDI đăng ký giảm chỉ còn 13,0 tỷ USD, với gần 40% đến từ các nhà đầu tư Nhật Bản.

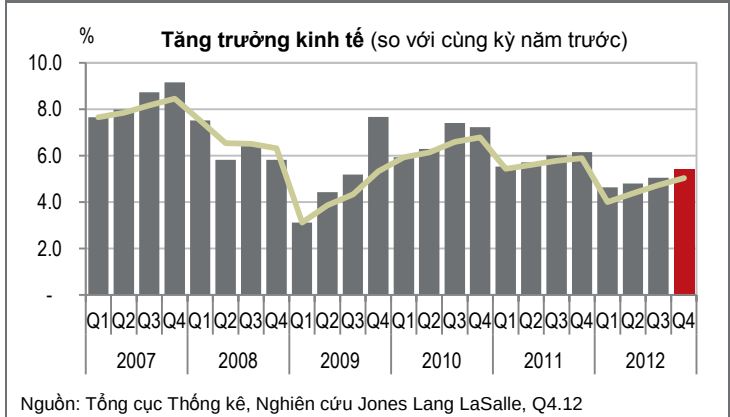
Ý nghĩa đối với thị trường bất động sản

Dữ liệu gần đây về hoạt động sản xuất và FDI cho thấy sẽ vẫn còn mất một khoảng thời gian nữa để các hoạt động công nghiệp (và nhu cầu về bất động sản công nghiệp) có thể bắt đầu hồi phục vững chắc.

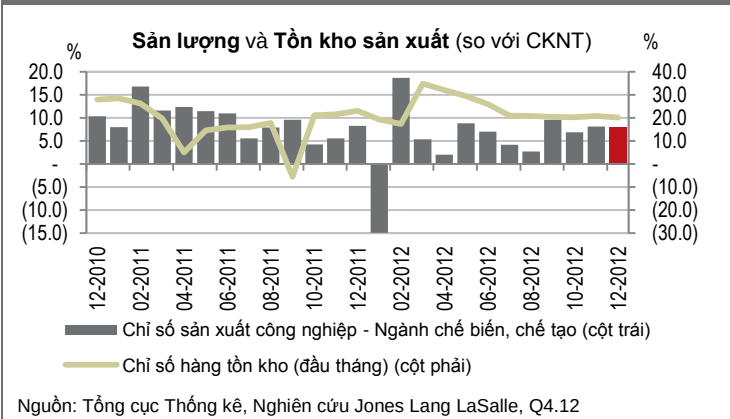
Tăng trưởng kinh tế ở mức vừa phải trong ngành dịch vụ nhiều khả năng sẽ tiếp tục hỗ trợ ở một mức nhất định cho các hoạt động thuê **văn phòng** và hấp thụ diện tích trống, như đã thấy gần đây.

Lĩnh vực **bán lẻ**, bất chấp những trở ngại hiện tại, có thể sẽ vẫn tiếp tục thu hút các nhà bán lẻ như Starbucks mở rộng đầu tư lâu dài do Việt Nam vẫn còn có các thế mạnh cốt yếu về dân số và nhân khẩu.

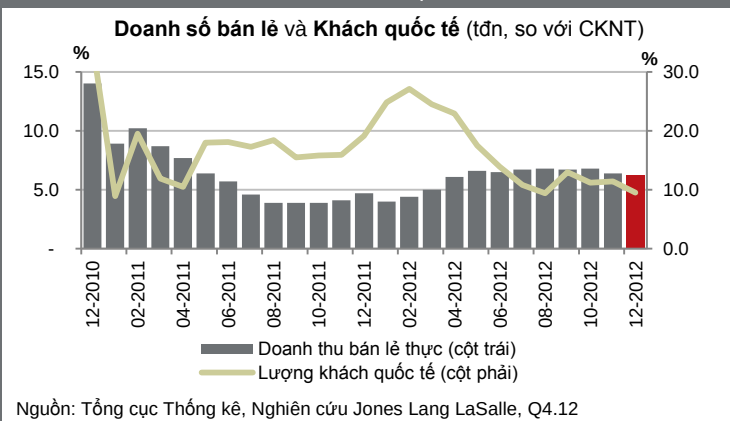
Tăng trưởng kinh tế cải thiện nhưng dưới kỳ vọng



Ngành sản xuất có một số cải thiện nhỏ



Doanh thu bán lẻ vẫn chưa hoàn toàn phục hồi



FDI đăng ký

▼ 15,3%

(tính từ đầu năm, so với cùng kỳ năm ngoái)

FDI giải ngân

▼ 4,9%

(tính từ đầu năm, so với cùng kỳ năm ngoái)

Nguồn: Bộ Kế Hoạch và Đầu Tư, Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q4.12

LẠM PHÁT

Các điểm nổi bật

Lạm phát tổng thể tiếp tục chậm lại vào cuối năm:

Bất chấp các đợt tăng giá dịch vụ y tế vốn luôn chiếm tỷ trọng lớn nhất trong mức tăng CPI từ tháng 9 đến tháng 11, lạm phát tổng thể vẫn tiếp tục tăng chậm lại trong Q4.12. Trong tháng 12, tỷ lệ tăng CPI giảm xuống mức thấp là 0,27% so với tháng trước, qua đó CPI cả năm tăng 9,21% so với cùng kỳ năm trước.

Giá nhà ở và vật liệu xây dựng tăng chậm lại: Giá nhà ở và vật liệu xây dựng đảo ngược xu hướng tăng nhanh ngắn hạn ở Q3.12, và liên tục tăng chậm lại trong Q4.12, cùng với xu hướng chung của lạm phát tổng thể.

Giá giao thông vận tải giảm: Sau các đợt tăng giá xăng trong Q3.12, tỷ lệ tăng giá giao thông vận tải liên tục giảm, thậm chí xuống mức âm, do giá hàng hóa nguyên liệu toàn cầu trở lại xu hướng giảm.

Ý nghĩa đối với thị trường bất động sản

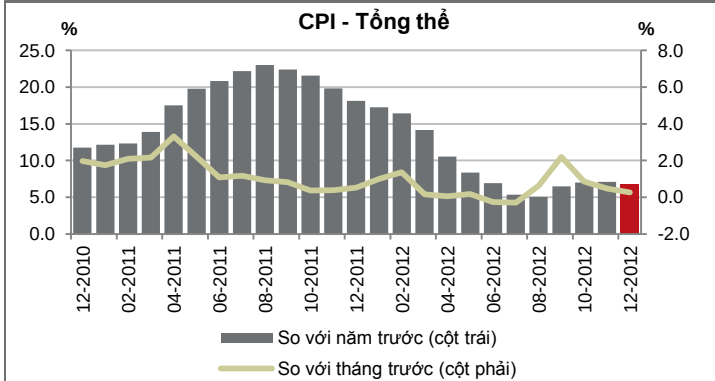
Tổng kết lại, lạm phát đã diễn biến tương đối bất ổn trong năm 2012. Giá lương thực, thực phẩm tăng dịp đầu năm cùng với các đợt tăng giá chi phí giáo dục, y tế và xăng diễn ra thường xuyên đã làm cho mặt bằng giá cả trong năm gặp nhiều biến động.

Tuy nhiên, những yếu tố này cuối cùng đều tỏ ra ngắn hạn và không có tác động tiêu cực lên lạm phát tổng thể như cách mà giá lương thực, thực phẩm đã làm suốt năm 2011. Trên thực tế, lạm phát cả năm 2012 đã giảm về mức ít hơn một nửa so với cả năm 2011.

Trước mắt, do tình hình kinh tế còn nhiều khó khăn, lạm phát cả năm 2013 hầu hết được dự báo sẽ tiếp tục còn giảm xuống các mức thấp hơn. Vì thế, khả năng lạm phát có ảnh hưởng rộng đến mặt bằng phí quản lý hoặc phí dịch vụ đưa ra bởi các chủ sở hữu bất động sản thương mại đang hoạt động là không cao.

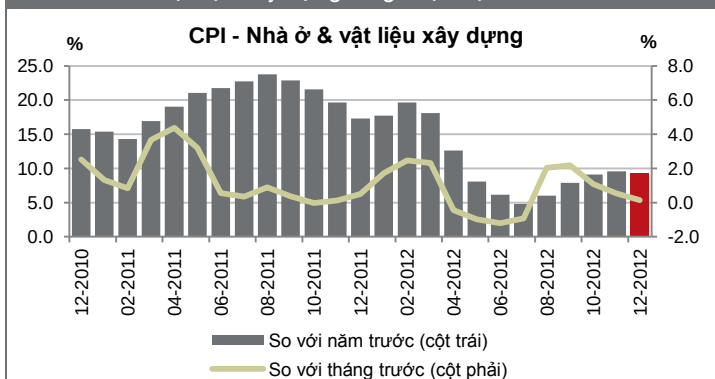
Trong lĩnh vực phát triển xây dựng, lạm phát nhiều biến động sẽ có khả năng làm tăng chi phí vật liệu xây dựng, và ở một vài thời điểm vẫn có thể trở thành tin xấu đối với nhiều dự án **thương mại/văn phòng** và **nhà ở** đang triển khai xây dựng. Tuy nhiên, do lạm phát hiện nay đã nằm trong tầm kiểm soát, việc giá cả tăng cao có thể tạm thời được loại bỏ khỏi danh sách các mối đe dọa lớn đối với các chủ đầu tư ở vào thời điểm này.

Lạm phát tổng thể tiếp tục chậm lại vào cuối năm



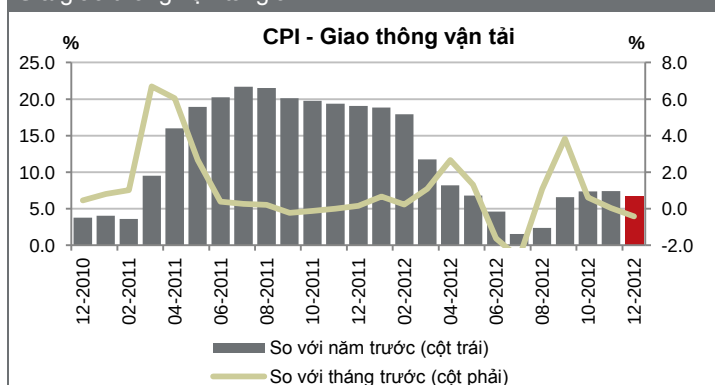
Nguồn: Tổng cục Thống kê, Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q4.12

Giá nhà ở và vật liệu xây dựng tăng chậm lại



Nguồn: Tổng cục Thống kê, Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q4.12

Giá giao thông vận tải giảm



Nguồn: Tổng cục Thống kê, Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q4.12

Chỉ số giá vật liệu sản xuất

▲ 4,1%

(so với cùng kỳ năm trước)

Chỉ số giá nhập khẩu

▼ 3,4%

(so với cùng kỳ năm trước)

Nguồn: Tổng cục Thống kê, Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q4.12

CÁN CÂN THANH TOÁN VÀ CHÍNH SÁCH TIỀN TỆ

Các điểm nổi bật

Cán cân thương mại thặng dư lần đầu sau 20 năm:

Ước tính sơ bộ cho thấy cán cân thương mại năm 2012 đã quay trở về mức thặng dư lần đầu tiên trong vòng 20 năm trong, ở mức 284 triệu USD. Mặc dù điều này chủ yếu đến từ nguồn cầu trong nước còn hạn chế thay vì kim ngạch xuất khẩu tăng mạnh, nhưng nó đã giúp ổn định tỷ giá và dự trữ ngoại hối.

Sức ép giảm giá tiền VND giảm đáng kể: Tiền VND giữ ở mức ổn định trong năm 2012. Sự cải thiện trong cán cân thương mại và dự trữ ngoại hối tăng, hiện ước tính bởi Ngân Hàng Thế Giới ở mức 2,3 tháng nhập khẩu, đã giúp giảm đáng kể sức ép lên VND.

Ngân hàng Nhà nước tiếp tục giảm lãi suất: Ngân hàng Nhà nước Việt Nam tiếp tục công bố một đợt giảm lãi suất tiếp theo vào thời điểm cuối năm 2012, một tín hiệu cho thấy các chính sách tiền tệ ủng hộ tăng trưởng kinh tế vẫn còn đó. Tăng trưởng tín dụng và thanh khoản trong hệ thống ngân hàng qua đó đã được cải thiện vào dịp cuối năm.

Ý nghĩa đối với thị trường bất động sản

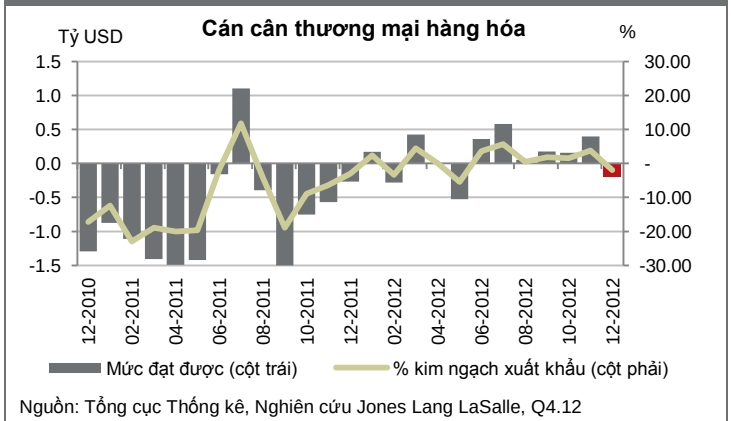
Bất chấp các chính sách tiền tệ ủng hộ tăng trưởng kinh tế và tình hình tín dụng về tổng thể đã có cải thiện vào cuối năm, vẫn còn một số rào cản cho việc hiện thực hóa một môi trường tín dụng thân thiện hơn cho thị trường bất động sản trong năm 2013.

Đầu tiên, rào cản lớn nhất cho việc cải thiện môi trường tín dụng cho các chủ đầu tư bất động sản là nợ xấu trong hệ thống ngân hàng, vốn phần nhiều liên quan tới các hoạt động bất động sản và xây dựng. Môi trường tín dụng có lẽ sẽ khó có thể cải thiện đáng kể cho các chủ đầu tư bất động sản cho đến khi nợ xấu trong hệ thống ngân hàng được giải quyết ở một mức độ hiệu quả nhất định.

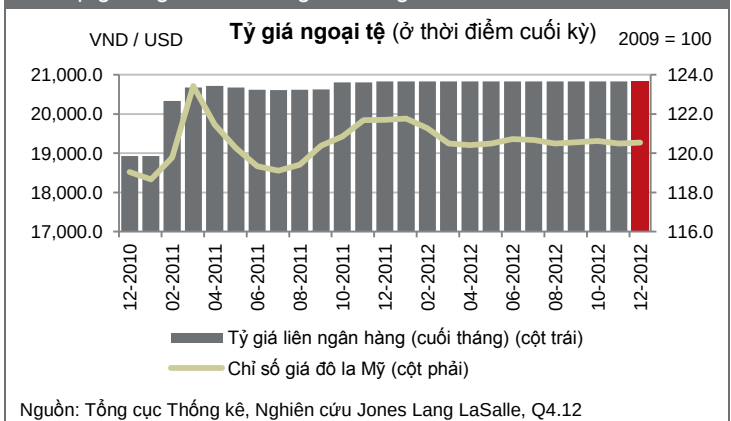
Thứ hai, mặc dù lạm phát đã nằm trong tầm kiểm soát, với phần lớn các dự báo đều cho rằng CPI sẽ tiếp tục giảm sâu hơn trong năm 2013, mặt bằng giá cả ở Việt Nam luôn tiềm ẩn nhiều biến động. Do đó, chính phủ đã chính thức công bố chính sách tiền tệ theo lạm phát mục tiêu cho năm 2013. Điều này sẽ hạn chế phạm vi khả năng cắt giảm lãi suất, ít nhất trong nửa đầu năm 2013.

Trong giai đoạn ngắn, phần lớn các chủ đầu tư ở các mảng có nhiều dự án đang triển khai như **văn phòng** và **nhà ở** có thể sẽ ưu tiên tìm kiếm đối tác góp vốn chủ sở hữu thay vì tìm kiếm thêm các nguồn vốn vay.

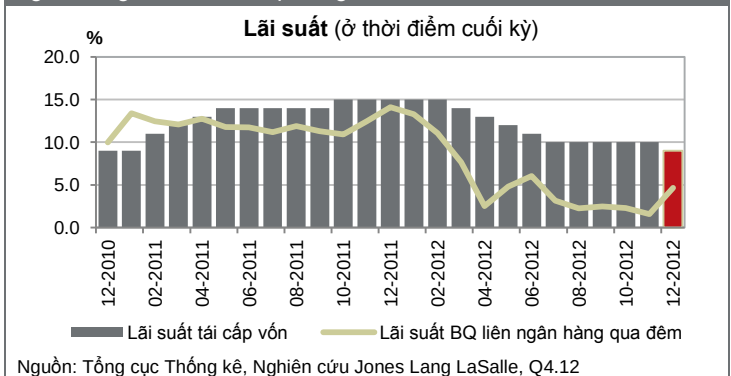
Cán cân thương mại thặng dư lần đầu sau 20 năm



Sức ép giảm giá tiền VND giảm đáng kể



Ngân hàng Nhà nước tiếp tục giảm lãi suất



Dự trữ ngoại hối	Tăng trưởng tín dụng
2,3 tháng nhập khẩu 5 Tháng 12/2012	6,45% (từ đầu năm) 20 Tháng 12/2012

Nguồn: Ngân Hàng Thế Giới, Ngân Hàng Nhà Nước Việt Nam, Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q4.12

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)	53.000	3.000
Cung chưa hoàn thành (căn) ^[2]	28.000	500
Lượng tồn kho (%) ^[3]	30,3%	54,3%

^[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.

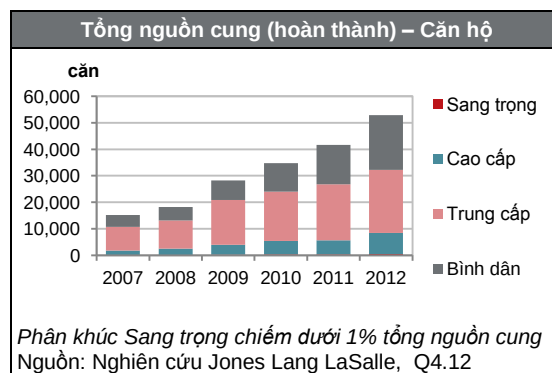
Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q4.12

- Nguồn cung đạt mức khá khiêm tốn**

- Căn hộ: Lượng mở bán giảm xuống dưới 850 căn, chỉ bằng 30% lượng mở bán của quý trước.
- Biệt thự / Nhà phố: Không có dự án nào mở bán trong quý này.

- Nguồn cầu giảm trở lại sau sự tăng trưởng hiếm hoi vào quý trước**

- Căn hộ: Lượng bán hàng giảm khoảng 18% so với Q3.12, nhưng tỷ lệ bán ở Q4.12 lại đạt mức cao nhất trong năm 2012 do lượng cung nhỏ.
- Biệt thự / Nhà phố: Lượng tiêu thụ giảm khoảng 20% với khoảng 40 căn được giao dịch thành công trong quý.



Hiệu suất Tài sản

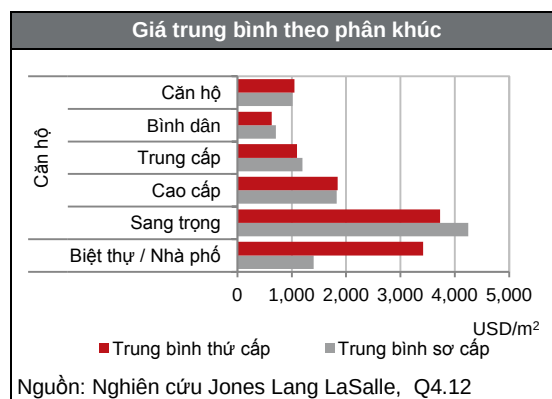
Phân khúc thị trường	Giá chào bán Sơ cấp		Giá chào bán Thứ cấp	
	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
Căn hộ	▼ -1,9%	▼ -4,3%	▼ -1,6%	▼ -6,8%
Biệt thự / Nhà phố	▼ -1,9%	▼ -4,0%	▼ -2,0%	▼ -8,8%

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, Q4.12

- Giá giảm vẫn là xu hướng chung của thị trường**

- Thị trường sơ cấp:
 - Căn hộ: Giá giảm vừa phải với gần 80% số dự án được khảo sát đều điều chỉnh giảm giá bán.
 - Biệt thự / Nhà phố: Hầu hết các dự án đều duy trì mức giá ổn định hoặc giảm nhẹ so với quý trước.
- Thị trường thứ cấp:
 - Căn hộ: Giá giảm vừa phải ở tất cả các phân khúc.
 - Biệt thự / Nhà phố: Giá thứ cấp giảm so với quý trước. Các dự án ở Quận 7 có mức giảm cao nhất.



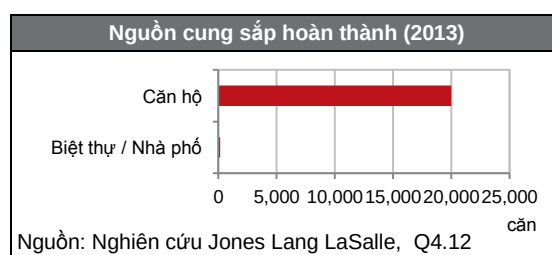
Triển vọng

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

- 20.000 căn hộ dự kiến hoàn thành trong năm tới.
- Lượng cung Biệt thự / Nhà phố: khiêm tốn ở mức 150 căn.

- Giá bán dự kiến tiếp tục giảm nhưng có khả năng phục hồi vào thời điểm cuối năm 2013**

- Nhiều động thái nhằm giải cứu thị trường nhà ở sẽ được chính phủ xúc tiến trong năm 2013.
- Thị trường sẽ vẫn ảm đạm trong giai đoạn đầu nhưng hy vọng sẽ khôi phục nhẹ khi những động thái của chính phủ bắt đầu phát huy tác dụng.



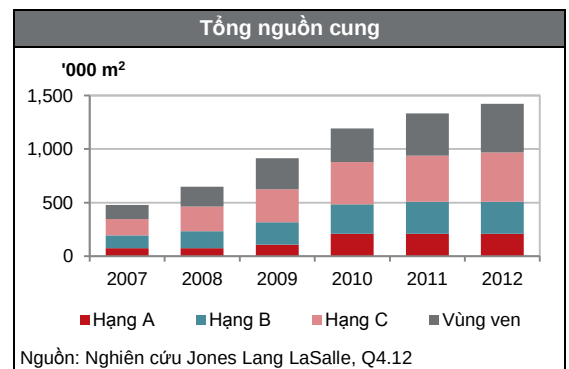
THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG TP.HCM

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	300.000	459.000	455.000	1.423.000
Tỷ lệ lấp đầy (%)	79,9	94,7	92,0	85,8	88,8
Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)	▲ 263	▲ 139	▲ 1	▼ -10	▲ 65

Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q4.12

- Nguồn cung tăng thêm 6,7% trong cả năm**
 - Thị trường có thêm hơn 22.000 m² từ ba toà nhà văn phòng mới hoàn thành trong Q4.12.
 - Gần một nửa số toà nhà văn phòng hiện có nằm trong Quận 1
- Nguồn cầu trong quý cuối năm ổn định, tuy vẫn ở mức khiêm tốn**
 - Mức tiêu thụ thuần trong Q4.12 đạt gần 29.000 m²
 - Hiệu suất cho thuê tốt của các toà nhà văn phòng Hạng A trong Q4.12 đã nâng tỷ lệ lấp đầy của phân khúc này lên gần 80%

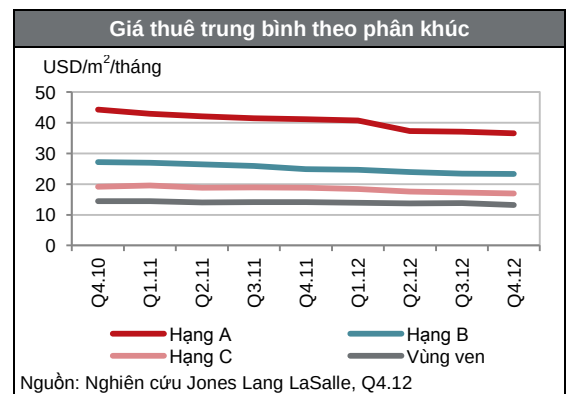


Hiệu suất Tài sản

Chỉ số đo lường hiệu suất	Hạng A	Hạng B	Hạng C	Vùng ven	Tổng
Giá thuê gộp (USD/m ² /tháng)	43,8	29,2	19,4	16,9	24,8
Giá thuê thuần (USD/m ² /tháng)	36,5	23,3	16,9	13,2	20,4
Thay đổi theo quý (%)	▼ -1,5	▼ -0,6	▼ -1,3	▼ -0,3	▼ -1,0

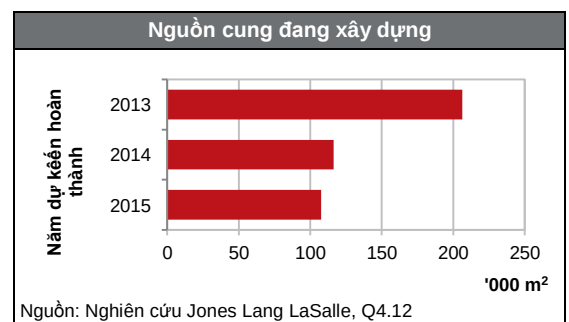
Chú thích: Thay đổi theo quý và theo năm đã được điều chỉnh nhằm loại bỏ ảnh hưởng từ sự thay đổi nguồn cung giữa các thời điểm so sánh
 Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q4.12

- Giá thuê tiếp tục giảm nhẹ**
 - Giá thuê thuần đạt mức USD 20,4/ m²/tháng, giảm 1,0% so với quý trước
 - Giá thuê của phân khúc văn phòng Hạng A và Hạng C có mức giảm mạnh nhất trong cả năm 2012
- Thị trường đầu tư cao ốc văn phòng vẫn trầm lắng**
 - Không có thương vụ đầu tư nào được biết đến trên thị trường văn phòng trong Q4.12
 - Tuy nhiên, ngoài thị trường văn phòng, một số thương vụ đầu tư trong thị trường nhà ở vẫn diễn ra trong quý cuối năm 2012



Triển vọng

- Nguồn cung có thể tiếp tục tăng mạnh trong vài năm tới**
 - Nguồn cung văn phòng có thể tăng thêm 854.000 m² trong 3 năm tới. Một nửa trong số đó đã được khởi công xây dựng
 - Cùng với kỳ vọng về sự phục hồi kinh tế trong nước và thế giới, nguồn cầu văn phòng có thể tăng trong giai đoạn cuối 2013-14
- Giá thuê có thể dao động nhẹ trong ngắn hạn**
 - Giá thuê văn phòng có thể dao động nhẹ trong vài quý tới trước khi phục hồi
 - Các toà nhà mới dự kiến hoàn thành trong năm 2013 có thể góp phần đẩy giá thuê trung bình Hạng A lên cao hơn



THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ TP.HCM

Nguồn cung và nguồn cầu

Chỉ số nguồn cung / nguồn cầu	Phẩm cấp đầu tư		Tổng	Phẩm cấp khác
	Khu vực Trung tâm	Khu vực Vùng ven		
Tổng nguồn cung (m ²)	175.000	244.000	419.000	396.000
Tỷ lệ lấp đầy (%)	90,3	88,2	89,1	N.A.
Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)	▲ 84	▼ -189	▼ -77	N.A.

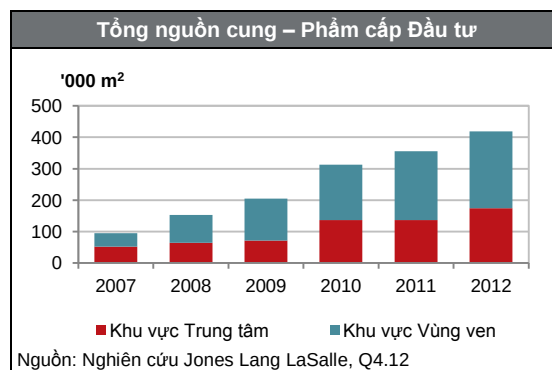
Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle Research, Q4.12

• Nguồn cung tăng mạnh

- Thị trường có thêm bốn trung tâm bán lẻ vừa được hoàn thành trong Q4.12, góp thêm gần 80.000 m² diện tích vào tổng nguồn cung
- Tiến độ xây dựng của nhiều dự án tiếp tục chậm

• Nguồn cầu tăng nhẹ

- Mức tiêu thụ thuần của phân khúc Phẩm cấp đầu tư đạt hơn 53.000 m² diện tích
- Hiệu suất cho thuê tốt của các trung tâm bán lẻ mới đưa tỷ lệ lấp đầy của khu vực Trung tâm tăng nhẹ



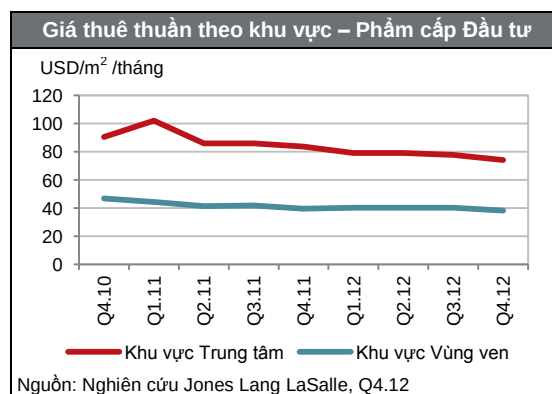
Hiệu suất Tài sản

Chỉ số hiệu suất – Phẩm cấp Đầu tư	Khu vực Trung tâm	Khu vực Vùng ven	Tổng
Giá thuê gộp (USD/m ² /tháng)	83,0	46,3	61,7
Giá thuê thuần (USD/m ² /tháng)	74,1	38,3	53,2
Thay đổi theo quý (%)	▼ -5,0	▼ -3,7	▼ -4,4

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, Q4.12

• Giá thuê tiếp tục giảm

- Với mức giảm quý 4, giá thuê phân khúc Phẩm cấp Đầu tư của khu vực Trung tâm đã giảm 11,7% trong cả năm 2012, lớn hơn nhiều so với mức giảm 2,0% của khu vực Vùng ven
- Tuy nhiên, giá thuê giữa các trung tâm thương mại thuộc khu vực Trung tâm và khu vực Vùng ven vẫn có sự chênh lệch lớn



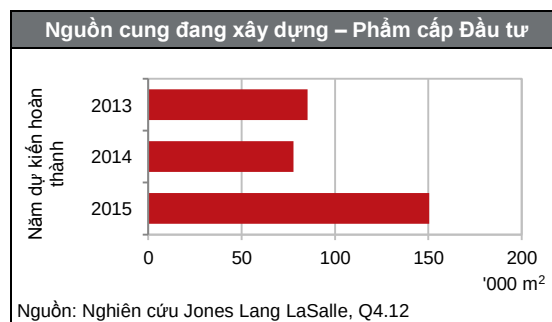
Triển vọng

• Nguồn cung theo kế hoạch có thể tăng mạnh trong ba năm tới

- Hơn 85.000 m² theo dự kiến có thể hoàn thành chỉ riêng trong năm 2013
- Tuy nhiên, tình hình xây dựng trì trệ trong thời gian gần đây có thể tiếp tục đẩy nhiều dự án phải hoãn thời gian hoàn thành

• Giá thuê dự báo chỉ dao động nhẹ trong ngắn hạn

- Nếu tiến độ xây dựng ở nhiều dự án tiếp tục chậm trong một hoặc hai quý tới, giá thuê có thể chỉ dao động nhẹ
- Giá thuê có thể phục hồi sau năm 2013 nếu tình hình kinh tế vĩ mô có những diễn biến 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)	35.000
Cung chưa hoàn thành (căn) ^[1]	51.000
Lượng tồn kho (%) ^[2]	18,7%

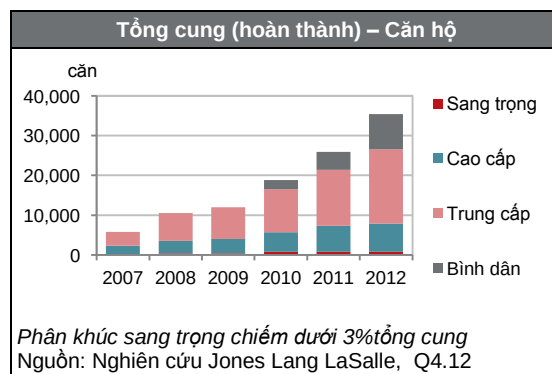
^[1] Ngoại trừ dự án chưa mở bán. Được hiểu là tổng tồn kho. ^[2] Tỷ lệ phần trăm của ^[1] bao gồm căn hộ chưa bán vào thời điểm cuối quý.
 Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q4.12

• Nguồn cung căn hộ ngày càng dồi dào

- Khoảng 1.500 căn hộ gia nhập thị trường trong 3 tháng cuối năm. Đáng chú ý: Dự án Discovery Complex chào bán gần 500 căn hộ.
- Tổng số nguồn cung căn hộ sơ cấp và thứ cấp đạt khoảng 86.000 căn, tăng 8% so với năm trước

• Nguồn cầu có một chút cải thiện

- Tỷ lệ giao dịch căn hộ cao cấp ghi nhận một chút tín hiệu tích cực khi một loạt các dự án cao cấp giảm giá.
- Phân khúc bình dân vẫn là phân khúc tích cực nhất.



Hiệu suất thị trường

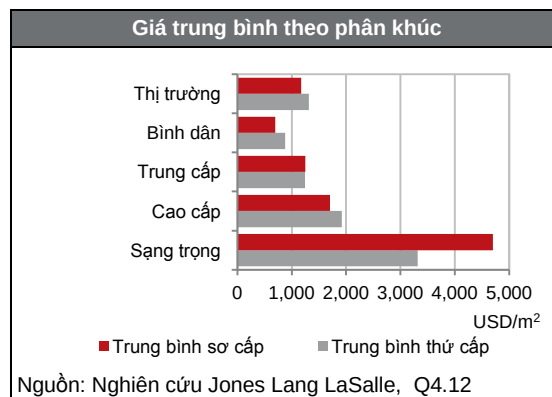
Phân khúc thị trường	Thị trường sơ cấp		Thị trường thứ cấp	
	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
Căn hộ	▼ -4,3%	▼ -11,1%	▼ -4,5%	▼ -11,9%

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, Q4.12

• Giá giảm mạnh ở hầu hết phân khúc

- Thị trường sơ cấp
 - Giá chào bán sơ cấp giảm ở hầu hết các phân khúc.
 - Nhiều dự án bình dân ở Hà Đông và Hoài Đức đã hình thành mặt bằng giá mới, dao động ở mức 500-800 USD/m².
- Thị trường thứ cấp
 - Giá trung bình giảm ở hầu hết các quận.
 - Thị trường giảm giá giúp khách hàng có thêm sự lựa chọn.



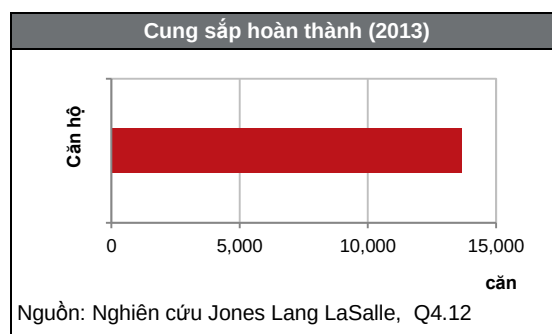
Triển vọng thị trường

• Khách hàng nhiều khả năng sẽ ngày càng thận trọng

- Ước tính 34 dự án sẽ hoàn thành trong năm 2013, cung cấp thêm hơn 13.000 căn hộ.
- Với nguồn cung dồi dào, tâm lý người mua theo chiều hướng thận trọng hơn

• Giá dự kiến tiếp tục giảm

- Thị trường căn hộ trong giai đoạn quý đầu năm 2013 được dự báo sẽ tiếp tục đà giảm giá.
- Kỳ vọng đến giai đoạn cuối năm 2013 mặt bằng giá mới ổn định khi thanh khoản thị trường cải thiện dần.



THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG HÀ NỘI

Nguồn cung và Nguồn cầu

Chỉ số nguồn cung / nguồn cầu	Hạng A	Hạng B	Hạng C	Tổng
Tổng cung (m ²)	301.000	684.000	252.000	1.237.000
Tỷ lệ lấp đầy (%)	74,3	80,8	87,6	80,6
Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)	▲ 220	▼ -50	▲ 90	▲ 50

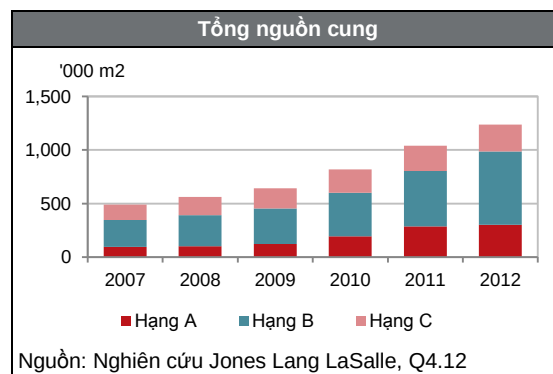
Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q4.12

• Nguồn cung tăng thêm với bốn tòa nhà Hạng B

- Thị trường Hà Nội đón nhận thêm bốn tòa nhà hạng B mới hoàn thành trong Q4.12, đóng góp hơn 67.000 m² diện tích văn phòng.
- Tuy nhiên, nhiều dự án không hoàn thành đúng tiến độ đề ra. Tòa nhà EVN Tower dự kiến hoàn thành Q4.12 nhưng hiện vẫn chưa đưa vào sử dụng.

• Nguồn cầu ở mức khá giúp tỷ lệ lấp đầy tăng nhẹ

- Mức tiêu thụ toàn thị trường đạt hơn 60.000 m², chủ yếu tới từ các tòa nhà hạng B, làm cho tỷ lệ lấp đầy tăng nhẹ 0,5%.



Hiệu suất Tài sản

Chỉ số đo lường hiệu suất	Hạng A	Hạng B	Hạng C	Tổng
Giá thuê gộp (USD/m ² /tháng)	32,9	22,7	15,5	23,7
Giá thuê thuần (USD/m ² /tháng)	26,8	17,8	11,7	18,8
Thay đổi theo quý (%)	▼ -1,6	▼ -3,0	▼ -6,9	▼ -3,4

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.

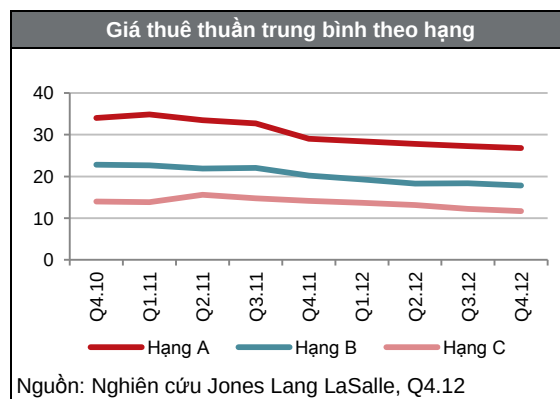
Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q4.12

• Giá thuê tiếp tục giảm ở tất cả các phân khúc

- Giá thuê tiếp tục đà giảm trong các quý gần đây. Q4.12 ghi nhận giá chào thuê trung bình toàn thị trường giảm 3,4%.
- Hạng A có giá thuê giảm ít nhất do hầu hết các tòa nhà tọa lạc tại khu vực trung tâm vẫn đạt hiệu suất cho thuê tốt.

• Thị trường đầu tư không có giao dịch

- Vẫn không có giao dịch chuyển nhượng cao ốc văn phòng nào được ghi nhận trong Q4.12



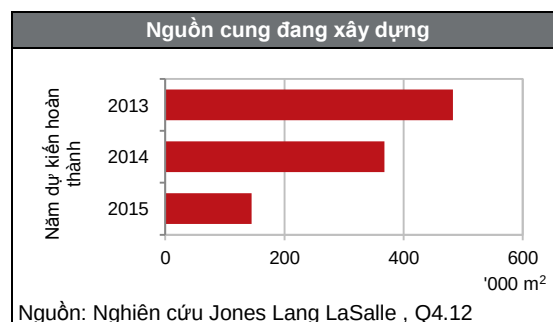
Triển vọng

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

- Năm 2013, thị trường văn phòng Hà Nội dự kiến sẽ tiếp tục đón nhận thêm hơn 480.000 m² diện tích văn phòng mới, đưa tổng diện tích văn phòng tăng 40,0% vào cuối năm 2013.
- Các dự án lớn dự kiến hoàn thành trong 2013, như CornerStone, PVI Tower và APEX Tower sẽ tạo nên sức cạnh tranh lớn trong thời gian tới.

• Giá thuê tiếp tục giảm để thu hút khách thuê

- Nguồn cung tăng mạnh trong bối cảnh kinh tế khó khăn nhiều khả năng sẽ tiếp tục tạo áp lực giảm giá thuê trong năm 2013.
- Các tòa nhà mới hoàn thành với giá thuê kỳ vọng hấp dẫn, có thể kéo giá chào thuê trung bình toàn thị trường giảm.



THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ HÀ NỘI

Nguồn cung và Nguồn cầu

Chỉ số nguồn cung / nguồn cầu	Phẩm cấp Đầu tư		Phẩm cấp khác	
	Khu trung tâm	Khu ngoài trung tâm	Thị trường	
Tổng cung (m ²)	15.000	302.000	317.000	175.000
Tỷ lệ lấp đầy (%)	83,4	87,1	86,9	N.A.
Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)	▼ 830	▼ 360	▼ 380	N.A.

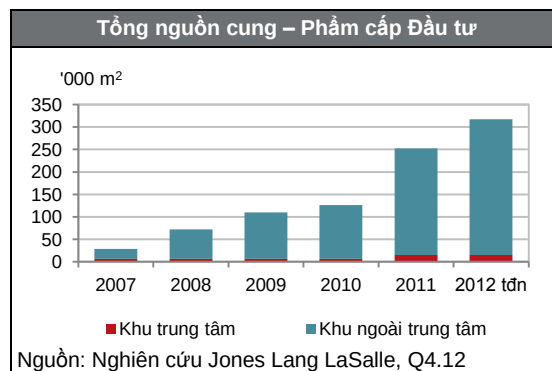
Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q4.12

• Nguồn cung không thay đổi trong quý cuối năm

- Tổng nguồn cung phân khúc Phẩm cấp đầu tư ổn định, đạt 317.000 m² trong Q4.12
- Ngoài phân khúc Phẩm cấp đầu tư, thị trường bán lẻ Hà Nội đón nhận thêm 6.000 m² từ trung tâm thương mại Hapro

• Nguồn cầu giảm mạnh ở cả khu vực trong và ngoài trung tâm

- Tỷ lệ lấp đầy phân khúc Phẩm cấp đầu tư giảm 3,8%, đạt 86,9% trong Q4.12
- Tình hình khó khăn của nền kinh tế khiến nhiều gian hàng trong các trung tâm thương mại phải đóng cửa và trả lại mặt bằng



Hiệu suất Tài sản

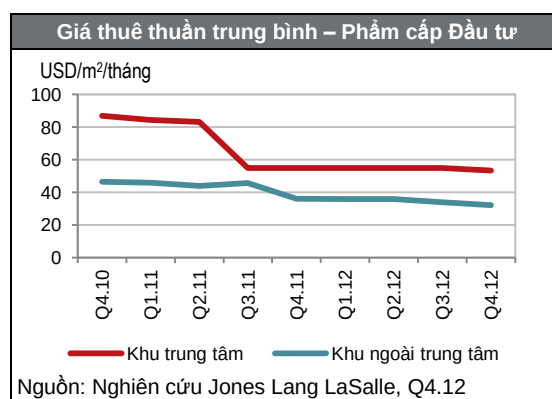
Chỉ số hiệu suất – Phẩm cấp Đầu tư	Khu trung tâm	Khu ngoài trung tâm	Thị trường
Giá thuê gộp (USD/m ² /tháng)	61,2	37,4	38,5
Giá thuê thuần (USD/m ² /tháng)	53,4	32,2	33,2
Thay đổi theo quý (%)	▼ -3,0	▼ -5,0	▼ -4,9

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, Q4.12

• Giá thuê tiếp tục ghi nhận giảm

- Giá thuê của phân khúc Phẩm cấp đầu tư giảm ở cả hai khu vực trung tâm và ngoài trung tâm, đưa giá thuê thuần trung bình toàn thị trường giảm 4,9%, đạt 33,2 USD/m²/tháng
- Diện tích trống gia tăng tạo áp lực khiến các chủ dự án cho thuê giảm giá chào thuê mạnh, đặc biệt là ở khu vực ngoài trung tâm



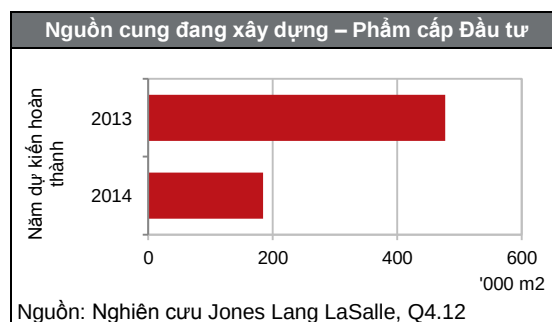
Triển vọng

• Nguồn cung mặt bằng bán lẻ tiếp tục tăng trong thời gian tới

- Khoảng 477.000 m² diện tích mặt bằng bán lẻ mới có thể gia nhập thị trường tính riêng trong năm 2013
- Nhu cầu mặt bằng bán lẻ được dự báo tiếp tục giảm, ít nhất trong giai đoạn ngắn hạn do kinh tế khó khăn

• Giá thuê dự báo tiếp tục giảm mạnh

- Với việc nguồn cầu được dự báo tiếp tục giảm, trong khi nguồn cung vẫn tăng mạnh, các chủ dự án nhiều khả năng sẽ tiếp tục chịu sức ép giảm giá cho 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	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
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

Thái Quang Trung, CFA

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.