

*Real value in a changing world*

on.point

Tóm tắt thị trường bất động sản Việt Nam – Q1.13

*Thị trường có cải thiện
nhưng chỉ ở
một số mảng nhất định*



Những điểm nổi bật trên thị trường	Trang
Kinh tế Việt Nam	3
○ Tăng trưởng chậm lại nhưng không hoàn toàn đáng thất vọng	3
○ Lạm phát tổng thể thấp hơn dự kiến	4
○ Ngân hàng Nhà nước tiếp tục giảm lãi suất	5
Thành phố Hồ Chí Minh (TP.HCM)	
• Nhà ở	6
○ Nguồn cung có mức tăng giảm khác nhau ở hai nhóm chính	6
○ Nguồn cầu tăng đáng kể ở tất cả các phân khúc	6
○ Giá bán vẫn tiếp tục giảm	6
• Văn phòng	7
○ Nguồn cung tiếp tục tăng nhẹ	7
○ Nguồn cầu tiếp tục khiêm tốn trong quý đầu năm	7
○ Xu hướng giảm giá thuê tiếp tục duy trì trong Q1.13	7
• Bán lẻ	8
○ Nguồn cung tiếp tục tăng	8
○ Nguồn cầu vẫn ổn định trong Q1.13	8
○ Giá thuê tiếp tục giảm trong Q1.13	8
Hà Nội	
• Nhà ở	9
○ Nguồn cung căn hộ dồi dào nhưng tiến độ xây dựng vẫn còn chậm	9
○ Nguồn cầu trong Q1.13 tăng đáng khích lệ	9
○ Giá giảm ở tất cả các phân khúc	9
• Văn phòng	10
○ Nguồn cung tăng thêm với một toà nhà hạng A	10
○ Nguồn cầu giảm làm tỷ lệ lấp đầy toàn thị trường giảm	10
○ Giá thuê giảm ở cả ba phân khúc thị trường văn phòng	10
• Bán lẻ	11
○ Nguồn cung giảm do có dự án dừng hoạt động	11
○ Nguồn cầu khu trung tâm ổn định, nhưng giảm ở ngoài trung tâm	11
○ Giá thuê tiếp tục đà giảm trong Q1.13	11
Thuật ngữ bất động sản	12

Tóm tắt thị trường bất động sản Việt Nam – Q1.13

TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ

Các điểm nổi bật

Tăng trưởng chậm lại nhưng không hoàn toàn đáng thất vọng:

Tăng trưởng GDP thực trong Q1.13 giảm xuống mức 4,89% so với năm trước, thấp hơn mức dự báo trung vị 5,2% do Bloomberg khảo sát trước đó. Điều này báo hiệu thách thức phía trước cho nền kinh tế, nhưng không hoàn toàn đáng thất vọng do tăng trưởng Q1 thấp không phải là ít gặp. Ngành dịch vụ tiếp tục dẫn đầu với tăng trưởng 5,65% so với cùng kỳ năm trước.

Ngành sản xuất cho những tín hiệu trái ngược:

Trong khi chỉ số tồn kho có chiều hướng giảm, chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) cho ngành chế biến, chế tạo và chỉ số PMI™ ngành Sản xuất Việt Nam của HSBC lại cho những tín hiệu trái ngược trong Q1'13. Tuy nhiên, cả hai chỉ số này đều kết thúc tháng 3 ở mức tích cực, mang lại hy vọng về một thị trường ít bất ổn hơn cho các nhà sản xuất trong ngắn hạn.

Doanh thu bán lẻ chậm lại nhưng lượng khách quốc tế tăng:

Mặc dù vẫn là một trong những ngành kinh tế ổn định hơn cả, song ngành bán lẻ trong Q1.13 tiếp tục ghi nhận tăng trưởng doanh thu thực theo chiều hướng giảm, và chỉ đạt 4,5% so với cùng kỳ năm trước. Tuy vậy, lượng khách quốc tế trong Q1.13 lại tăng mạnh ở mức 24,5% theo năm.

FDI có xu hướng tăng bất ngờ: Vốn FDI đăng ký bất ngờ tăng 63,6% theo năm lên 6,0 tỷ USD, phần lớn từ Nhật Bản và Singapore, và cho mục đích sản xuất. FDI giải ngân Q1.13 tăng 7,1% theo năm lên 2,7 tỷ USD, cho thấy các nhà đầu tư nước ngoài hiện hữu vẫn duy trì tiến độ tốt cho các dự án FDI.

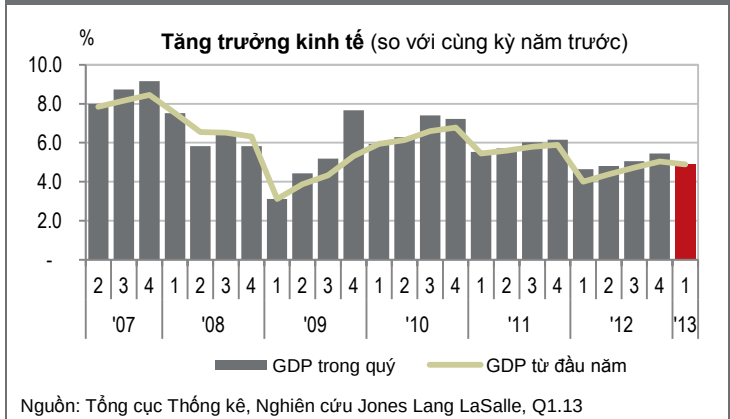
Ý nghĩa đối với thị trường bất động sản

Mặc dù những bất ổn vẫn còn đó, song những dữ liệu gần đây về hoạt động sản xuất và FDI đã mang lại hy vọng ở một mức độ nhất định cho sự phục hồi của các hoạt động công nghiệp, và nhu cầu cho bất động sản **công nghiệp**, trong giai đoạn ngắn và trung hạn.

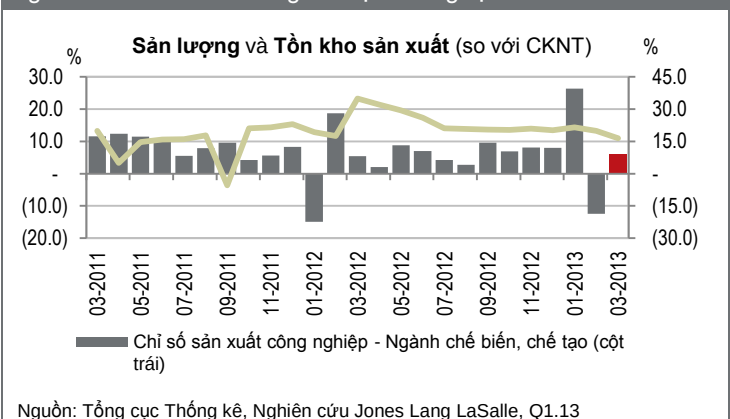
Ngành dịch vụ tuy chỉ đạt hiệu suất kinh tế vừa phải nhưng vẫn tương đối vững vàng và nhiều khả năng sẽ tiếp tục có những hỗ trợ nhất định cho các hoạt động thuê **văn phòng** như đã thấy gần đây.

Chiều hướng giảm tăng trưởng doanh thu **bán lẻ** thời gian qua là đáng chú ý, và chưa đựng rủi ro tình hình hoạt động bán lẻ giảm sút sẽ ảnh hưởng cả các chủ đầu tư lẫn các doanh nghiệp bán lẻ. Tuy nhiên, chưa rõ liệu mức giảm này có ảnh hưởng nhiều đến triển vọng trung và dài hạn của ngành bán lẻ hay không.

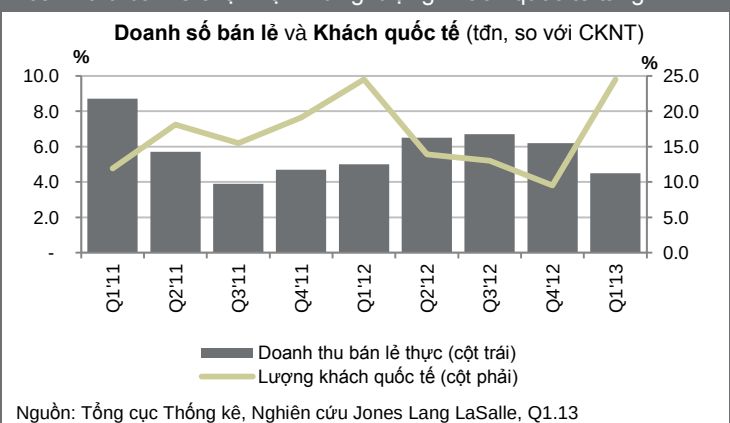
Tăng trưởng chậm lại nhưng không hoàn toàn đáng thất vọng



Ngành sản xuất cho những tín hiệu trái ngược



Doanh thu bán lẻ chậm lại nhưng lượng khách quốc tế tăng



FDI đăng ký

▲ **63,6%**
(tính từ đầu năm, so với cùng kỳ năm ngoái)

FDI giải ngân

▲ **7,1%**
(tính từ đầu năm, so với cùng kỳ năm ngoái)

Nguồn: Bộ Kế Hoạch và Đầu Tư, Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q1.13

Tóm tắt thị trường bất động sản Việt Nam – Q1.13

LẠM PHÁT

Các điểm nổi bật

Lạm phát tổng thể thấp hơn dự kiến: Lạm phát tổng thể Q1.13 đạt mức 6,9% so với cùng kỳ năm ngoái, thấp hơn phần lớn các dự báo. Lạm phát thậm chí xuống mức âm ở tháng 3 so với tháng trước. Giá lương thực, thực phẩm tiếp tục gây ảnh hưởng chính lên xu hướng CPI trong khi mức độ ảnh hưởng của chi phí y tế lên CPI đã giảm xuống.

Giá nhà ở và vật liệu xây dựng tăng chậm lại đáng kể: Giá nhà ở và vật liệu xây dựng tăng chậm lại đáng kể, về mức 3,3% trong tháng 3 so với cùng kỳ năm trước, mức thấp nhất kể từ tháng 10 năm 2009.

Giá giao thông vận tải ổn định nhưng có thể sớm tăng lại: Giá giao thông vận tải đã tương đối ổn định trong thời gian sáu tháng qua. Tuy nhiên, sau đợt điều chỉnh tăng giá xăng vào cuối tháng 3 (chưa thể hiện trong CPI), giá giao thông vận tải có thể sớm tăng trở lại.

Ý nghĩa đối với thị trường bất động sản

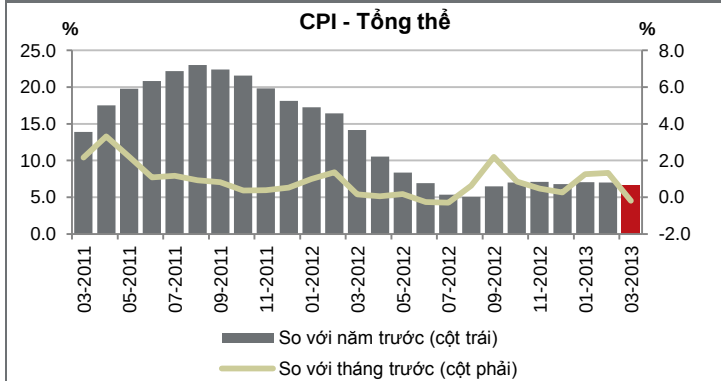
Những dữ liệu gần đây cho thấy phần lớn áp lực lạm phát đã giảm đáng kể so với thời điểm cách đây một năm. Một mặt, điều này giúp gỡ bỏ sự bất ổn do lạm phát cao gây ra, vốn đã ảnh hưởng tiêu cực đến tâm lý kinh doanh của các doanh nghiệp bất động sản. Mặt khác, lạm phát theo chiều hướng giảm cũng cho thấy rằng nguồn cầu vẫn còn yếu.

Những rủi ro đáng kể nhất có thể gây tăng lạm phát ở thời điểm hiện tại nhiều khả năng liên quan đến giá xăng. Các đợt tăng giá xăng bất chợt có thể khiến CPI thỉnh thoảng tăng thất thường. Tuy nhiên, phần lớn các dự báo về CPI cho cả năm 2013 bởi các tổ chức lớn đều đã được điều chỉnh giảm, phần lớn đang ở mức 6-8%, dựa trên các xu hướng gần đây.

Với việc này, chúng tôi vẫn giữ quan điểm từ quý trước rằng 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.

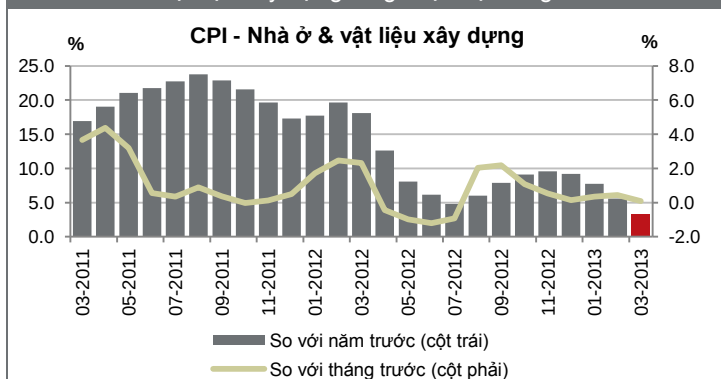
Hoạt động xây dựng hiện tại vẫn đang diễn ra chậm, thể hiện ở tăng trưởng GDP thực của ngành xây dựng ở mức khiêm tốn 4,79% so với cùng kỳ năm trước. Chính vì vậy, ảnh hưởng của lạm phát lên các dự án **thương mại/văn phòng** và **nhà ở** đang triển khai xây dựng, nếu có, nhiều khả năng sẽ không đáng chú ý.

Lạm phát tổng thể thấp hơn dự kiến



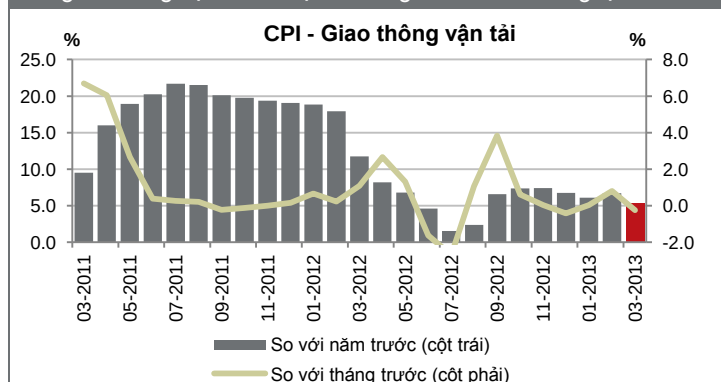
Nguồn: Tổng cục Thống kê, Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q1.13

Giá nhà ở và vật liệu xây dựng tăng chậm lại đáng kể



Nguồn: Tổng cục Thống kê, Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q1.13

Giá giao thông vận tải ổn định nhưng có thể sớm tăng lại



Nguồn: Tổng cục Thống kê, Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q1.13

Chỉ số giá vật liệu sản xuất

▲ 3,4%

(so với cùng kỳ năm trước)

Chỉ số giá nhập khẩu

▼ 2,8%

(so với cùng kỳ năm trước)

Nguồn: Tổng cục Thống kê, Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q1.13

CÁN CÂN THANH TOÁN VÀ CHÍNH SÁCH TIỀN TỆ

Các điểm nổi bật

Cán cân thương mại xuống mức âm về cuối Q1.13:

Ước tính sơ bộ cho thấy cán cân thương mại đã xuống mức âm trong tháng 2 và tháng 3. Tuy vậy, với mức xuất siêu lớn ở tháng 1, cán cân thương mại trong Q1.13 vẫn ở mức thặng dư 481 triệu USD.

Triển vọng tiền VND trong ngắn hạn đã cải thiện:

Tiền VND tiếp tục ổn định xuyên suốt năm 2012 và Q1.13. Dự trữ ngoại hối tăng, hiện ước tính bởi Ủy Ban Giám Sát Tài Chính Quốc Gia ở mức 14-16 tuần nhập khẩu trong Q1.13, đã góp phần lớn giúp cải thiện triển vọng VND trong ngắn hạn.

Ngân hàng Nhà nước tiếp tục giảm lãi suất: Ngân hàng Nhà nước Việt Nam tiếp tục công bố một đợt giảm lãi suất nữa vào cuối Q1.13. Do tăng trưởng tín dụng Q1.13 đạt mức thấp mặc dù đã cải thiện hồi cuối năm 2012, đợt cắt giảm lãi suất này cho thấy chính sách tiền tệ ủng hộ tăng trưởng kinh tế có lẽ vẫn chưa dừng lại. Trong quý vừa rồi, báo cáo nghiên cứu của JPMorgan và ANZ cũng đều dự báo sẽ vẫn còn các đợt giảm lãi suất trong năm 2013.

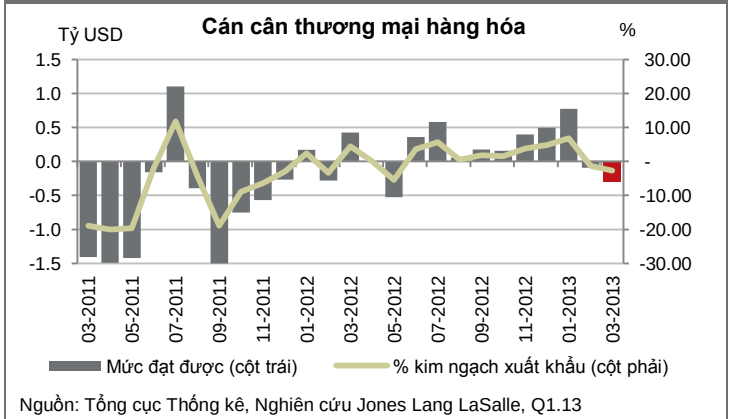
Ý nghĩa đối với thị trường bất động sản

Trước đó, Chính phủ đã chính thức công bố chính sách tiền tệ theo lạm phát mục tiêu cho năm 2013. Điều này được cho là sẽ hạn chế phạm vi khả năng cắt giảm lãi suất. Tuy nhiên, với việc cả GDP và lạm phát Q1.13 đều thấp hơn dự kiến, cùng với tăng trưởng tín dụng thấp và cán cân thương mại tạm thời ở mức âm, các chính sách tiền tệ ủng hộ tăng trưởng kinh tế, bao gồm các đợt cắt giảm lãi suất, có khả năng vẫn sẽ tiếp diễn.

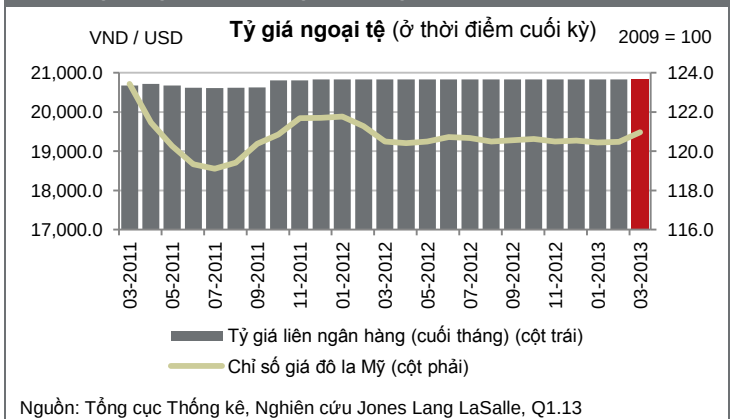
Rõ ràng đây không phải là tin xấu đối với thị trường bất động sản. Tuy nhiên, môi trường tín dụng cho bất động sản có cải thiện hay không vẫn còn phụ thuộc vào tình hình nợ xấu trong hệ thống ngân hàng. Với việc ngành bất động sản có liên quan đến rất nhiều ngành khác và rất nhiều doanh nghiệp trong nền kinh tế, các động thái sắp tới của Chính phủ nhằm hỗ trợ cả thị trường bất động sản và hệ thống ngân hàng là có thể xảy ra.

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 tiếp tục ưu tiên tìm kiếm đối tác góp vốn chủ sở hữu thay vì tìm kiếm thêm các nguồn vốn vay.

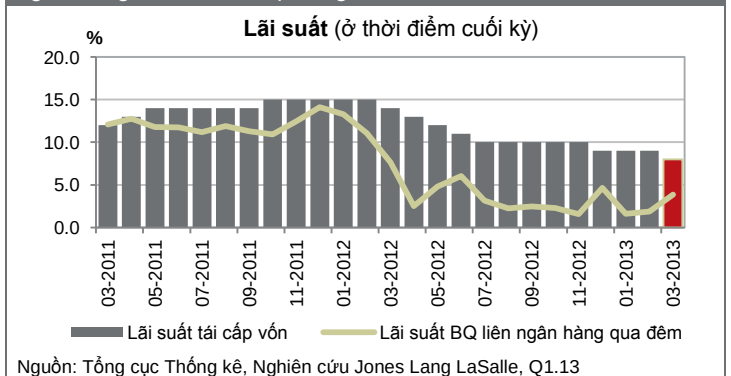
Cán cân thương mại xuống mức âm về cuối Q1.13



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
14-16 tuần nhập khẩu Q1'13	0,03% (từ đầu năm) Q1'13

Nguồn: Ủy Ban Giám Sát Tài Chính Quốc Gia, Cổng Thông Tin Điện Tử Chính Phủ, Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q1.13

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)	54.000	3.500
Cung chưa hoàn thành (căn) ^[2]	23.000	200
Lượng tồn kho (%) ^[3]	29,5%	22,5%

^[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.

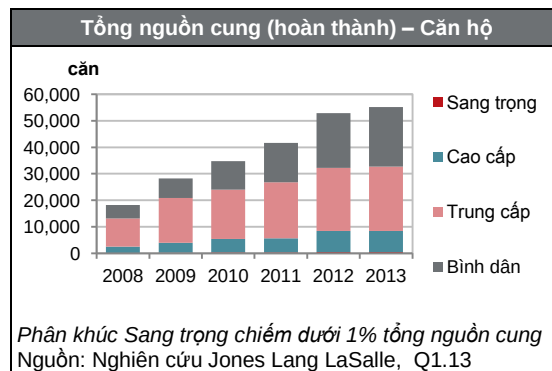
Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q1.13

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

- Căn hộ: Lượng mở bán tăng mạnh, có hơn 1.700 căn hộ được mở bán mới trong quý, gấp đôi con số của quý trước.
- Biệt thự / Nhà phố: Vẫn không có dự án nào mở bán trong quý này.

- Lượng cầu tăng đáng kể ở tất cả các phân khúc**

- Căn hộ: Lượng bán ra đạt đến hơn 1.600 căn. 75% trong số đó là những căn hộ đã hoàn thành hoặc sẽ được bàn giao trong năm 2013.
- Biệt thự / Nhà phố: Lượng tiêu thụ gấp hơn 3 lần quý trước, đạt khoảng 140 căn. Phần lớn trong số đó đến từ một dự án giá rẻ và đã hoàn thiện xây dựng ở Quận 8.



Hiệu suất Tài sản

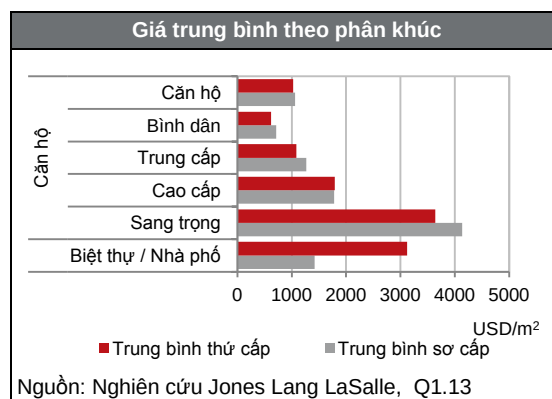
Phân khúc thị trường	Giá chào bán Sơ cấp		Giá chào bán Thứ cấp	
	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
Căn hộ	▼ -0,4%	▼ -2,8%	▼ -1,5%	▼ -8,2%
Biệt thự / Nhà phố	▲ 1,4%	▼ -2,7%	▼ -4,2%	▼ -6,3%

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, Q1.13

- Giá bán vẫn tiếp tục giảm**

- Thị trường sơ cấp:
 - Căn hộ: Hầu hết các căn hộ đều có mức giá không đổi nhưng đưa ra nhiều chương trình khuyến mãi hấp dẫn.
 - Biệt thự / Nhà phố: Giá bán tăng nhẹ khi các dự án bước vào giai đoạn hoàn thiện xây dựng hoặc chỉ còn lại một số ít căn.
- Thị trường thứ cấp:
 - Căn hộ: Giá giảm ở tất cả các phân khúc, đặc biệt giảm mạnh ở phân khúc Cao cấp và Sang trọng.
 - Biệt thự / Nhà phố: Giá giảm mạnh, ngay cả ở một số dự án được đánh giá là cao cấp trên địa bàn Quận 7.



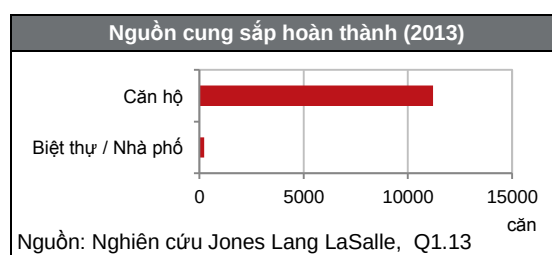
Triển vọng

- Nguồn cung nhà ở dự kiến vẫn dồi dào**

- Những căn hộ với giá bán phải chăng sẽ dẫn dắt thị trường khi chiếm tới hơn 90% lượng mở bán và hoàn thành trong năm 2013.
- Quận 7 và Quận 9 lần lượt dẫn đầu số biệt thự / nhà phố được hoàn thành và mở bán mới trong thời gian còn lại của năm 2013.

- Thị trường kỳ vọng vào những dấu hiệu phục hồi trong năm 2013**

- Những động thái gần đây và kỳ vọng sắp tới của Chính phủ ở thị trường tài chính và ngân hàng có thể sẽ hỗ trợ thị trường nhà ở.
- Lượng cầu dự báo sẽ tăng nếu mặt bằng giá tiếp tục ở mức cạnh tranh như hiện nay.



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)	221.000	308.000	458.000	462.000	1.448.000
Tỷ lệ lấp đầy (%)	79,5	94,0	90,8	86,1	88,3
Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)	▼ -47	▼ -70	▼ -124	▲ 30	▼ -57

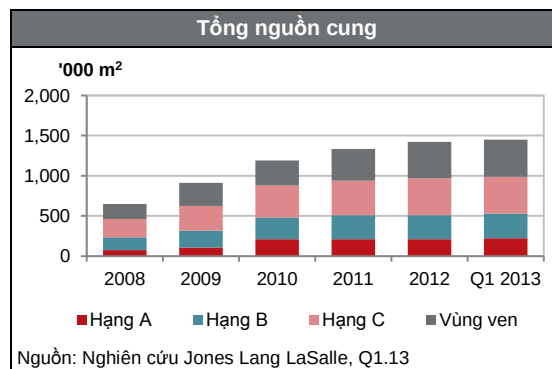
Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q1.13

• Nguồn cung tiếp tục tăng nhẹ

- Nguồn cung văn phòng tăng thêm hơn 27.000 m² từ ba toà nhà văn phòng mới hoàn thành trong Q1.13.
- Tình trạng xây dựng nhìn chung vẫn trầm lắng

• Nguồn cầu tiếp tục khiêm tốn trong quý đầu năm 2013

- Mức tiêu thụ thuần trong Q1.13 chỉ đạt hơn 17.500 m², một nửa trong số đó đến từ các toà nhà Hạng A
- Khoảng 41% tổng số diện tích trống thuộc về phân khúc Vùng ven



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)	43,7	29,3	19,1	16,7	24,8
Giá thuê thuần (USD/m ² /tháng)	36,4	23,4	16,6	13,0	20,3
Thay đổi theo quý (%)	▼ -0,9	▼ -0,5	▼ -1,6	▼ -2,3	▼ -1,2

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

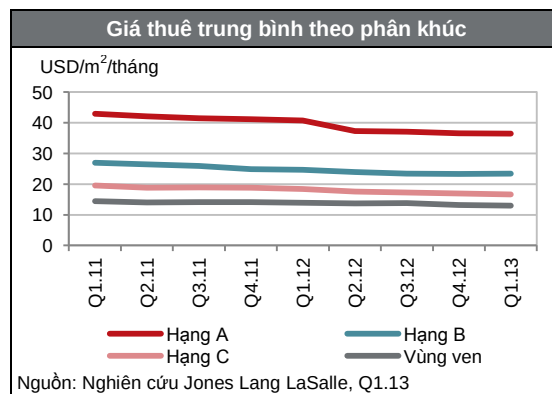
Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q1.13

• Xu hướng giảm giá thuê tiếp tục duy trì trong Q1.13

- Giá thuê thuần giảm 1,2% so với quý trước, đạt mức USD 20,3/m²/tháng
- Gần 19% số toà nhà văn phòng giảm giá thuê trong quý này

• Thị trường đầu tư có dấu hiệu của sự hoạt động trở lại

- Có thông tin cho rằng toà nhà Gemadept Tower đã được chuyển nhượng cho một đối tác Hàn Quốc với giá hơn 45 triệu đô Mỹ nhưng Công Ty Gemadept chưa xác nhận điều này.
- Tỷ suất lợi nhuận đầu tư bất động sản văn phòng trên quan điểm định giá vẫn giữ ở mức ổn định.



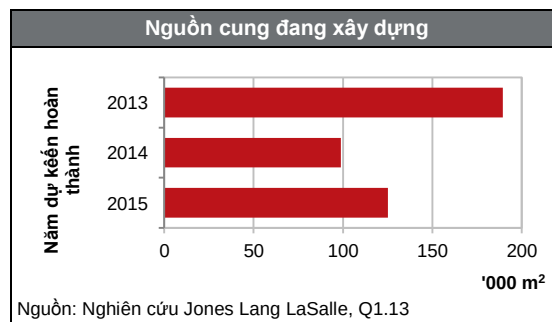
Triển vọng

• Cung tiếp tục vượt cầu trong ngắn hạn

- Nguồn cung văn phòng có thể tăng thêm gần 190.000 m² trong năm 2013, 64% trong số này tọa lạc trên địa bàn Quận 1
- Nhu cầu văn phòng trong vài quý tới có thể tiếp tục trầm lắng do tình hình kinh tế vĩ mô chưa hồi phục

• Giá thuê có thể giảm nhẹ trong năm 2013

- Nhu cầu văn phòng khiêm tốn trong khi nguồn cung tăng có thể khiến cho giá thuê vẫn có xu hướng giảm trong ngắn hạn
- Nhiều chủ đầu tư có thể sẽ vẫn tiếp tục đưa ra các ưu đãi hấp dẫn nhằm thu hút khách thuê mới cũng như duy trì khách thuê hiện tại.



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)	175.000	269.000	444.000	421.000
Tỷ lệ lấp đầy (%)	93,8	88,8	90,8	N.A.
Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)	▲ 350	▲ 60	▲ 170	N.A.

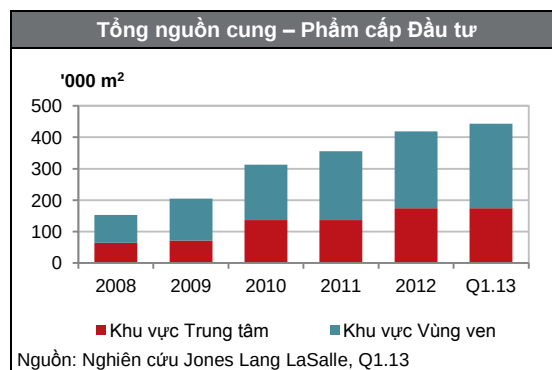
Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle Research, Q1.13

• Nguồn cung tiếp tục tăng

- Một trung tâm bán lẻ vừa được hoàn thành trong Q1.13, đưa tổng nguồn cung bán lẻ của Tp.HCM tăng thêm 3,0% so với quý trước
- Gần 50% tổng số trung tâm bán lẻ thuộc phân khúc Phẩm cấp Đầu tư có diện tích lớn hơn 20.000 m²

• Nguồn cầu vẫn ổn định trong Q1.13

- Nhiều trung tâm bán lẻ vẫn giữ tỷ lệ lấp đầy tốt
- Tổng diện tích tiêu thụ thuần đạt gần 30.000 m² trong Q1.13, hơn 70% trong số đó đến từ trung tâm mới hoàn thành



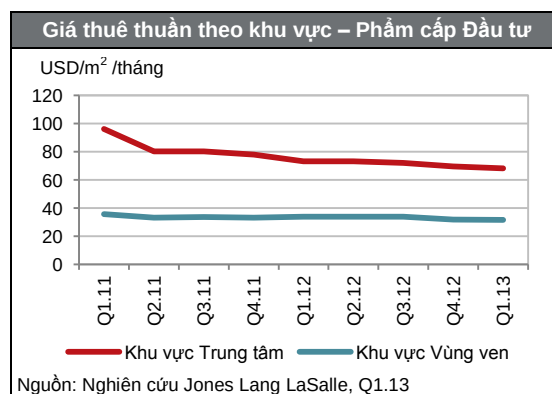
Hiệu suất Tài sản

Chỉ số hiệu suất – Phẩm cấp Đầu tư	Khu vực Trung tâm	Khu vực Vùng ven	Tổng
Giá thuê gộp (USD/m ² /tháng)	74,5	40,3	53,8
Giá thuê thuần (USD/m ² /tháng)	68,3	31,6	46,7
Thay đổi theo quý (%)	▼ -1,9	◀▶ 0,0	▼ -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, Q1.13

• Giá thuê tiếp tục giảm trong Q1.13

- Giá thuê phân khúc Phẩm cấp Đầu tư tiếp tục giảm trong quý thứ sáu liên tiếp, giảm gần 14% kể từ Q3.11
- Bất chấp mức cầu khiêm tốn, một số trung tâm bán lẻ vẫn giữ mức giá thuê ổn định nhờ vào tỷ lệ lấp đầy cao.



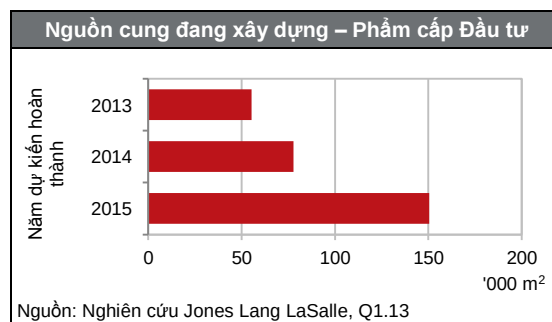
Triển vọng

• Cung tiếp tục vượt cầu trong ngắn hạn

- Tổng nguồn cung của phân khúc Phẩm cấp Đầu tư có thể tăng thêm hơn 55.000 m² trước cuối năm, gần 50% trong số này tọa lạc tại Quận 1.
- Nguồn cầu tiếp tục khiêm tốn trong ngắn hạn do tình hình kinh tế vĩ mô chưa hồi phục

• Giá thuê có thể giảm nhẹ trong vài quý tới

- Nguồn cầu yếu có thể làm giảm giá thuê trung bình trong năm 2013.
- Cùng với sự kỳ vọng về tình hình kinh tế được cải thiện, giá thuê có thể được phục hồi trong những năm tới.



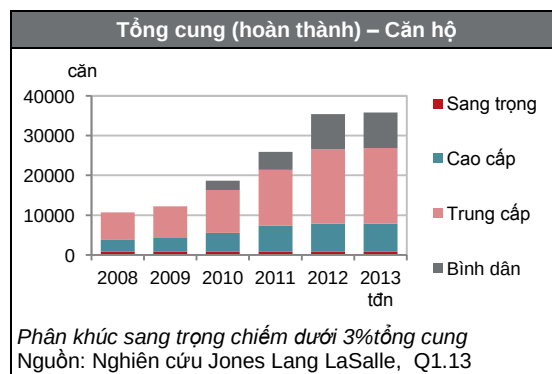
THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở HÀ NỘI

Nguồn cung và Nguồn cầu

Chỉ số nguồn cung / nguồn cầu	Căn hộ
Cung hoàn thành (căn)	36.000
Cung chưa hoàn thành (căn) ^[1]	35.000
Lượng tồn kho (%) ^[2]	20,0%

^[1] Ngoại trừ dự án chưa mở bán. Bao gồm các dự án đã bán hết. ^[2] Tỷ lệ phần trăm của ^[1] bao gồm căn hộ chưa bán vào thời điểm cuối quý.
 Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q1.13

- Nguồn cung căn hộ dồi dào nhưng tiến độ xây dựng vẫn còn chậm**
 - Lượng mở bán tăng đáng kể, đạt hơn 1.800 căn. Phần lớn trong số đó thuộc về phân khúc Bình dân.
 - Tiến độ xây dựng vẫn còn chậm. Trong Q1.13, chỉ có khoảng 650 căn hộ được hoàn thành.
- Lượng cầu trong Q1.13 tăng đáng khích lệ**
 - Lượng tiêu thụ tăng khá - khoảng 18% so với quý trước - chủ yếu nhờ vào doanh số bán hàng của các dự án căn hộ có giá hợp lý.
 - Phân khúc Cao cấp và Sang trọng giao dịch khá yên ắng.



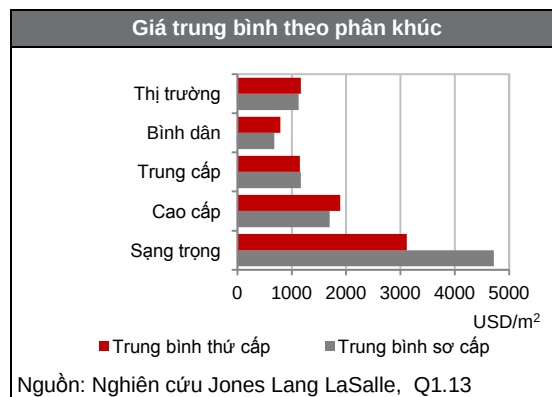
Hiệu suất thị trường

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	▼ -6,2%	▼ -10,6%	▼ -6,3%	▼ -16,5%

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.

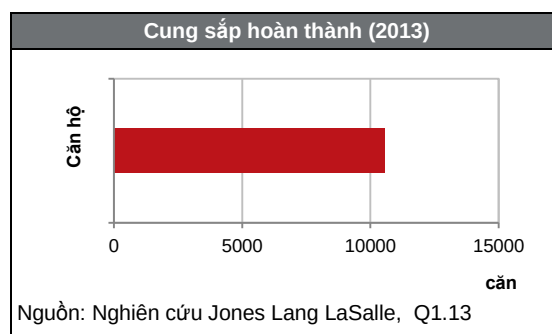
Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q1.13

- Giá giảm ở tất cả các phân khúc.**
 - Thị trường sơ cấp
 - Giá sơ cấp giảm mạnh, đặc biệt ở phân khúc Cao cấp.
 - Hơn 90% dự án điều chỉnh giảm giá các căn hộ đang bán.
 - Thị trường thứ cấp
 - Giá thứ cấp giảm mạnh. Cá biệt có những dự án, giá rao bán giảm đến hơn 50% so với quý trước.
 - Giá thứ cấp giảm mạnh nhất ở Quận Hà Đông và Quận Cầu Giấy.



Triển vọng thị trường

- Nguồn cung căn hộ vẫn sẽ dồi dào trong những quý tới**
 - Hơn 10.000 căn hộ sẽ hoàn thành cho đến hết năm 2013. Gần 95% trong số đó đến từ những dự án căn hộ giá rẻ đang bán tốt.
 - Lượng mở bán mới vẫn sẽ ở mức cao, chủ yếu từ các chủ đầu tư đang kinh doanh hiệu quả ở phân khúc Bình dân và Trung cấp.
- Lượng cầu dự kiến có thể tiếp tục đà tăng trong những quý tới**
 - Giá bán dự kiến tiếp tục giảm có thể sẽ thu hút nhiều khách hàng hơn.
 - Thêm nữa, những động thái hỗ trợ hệ thống tài chính ngân hàng được kỳ vọng sắp tới của Chính phủ có thể đẩy mạnh doanh số bán.



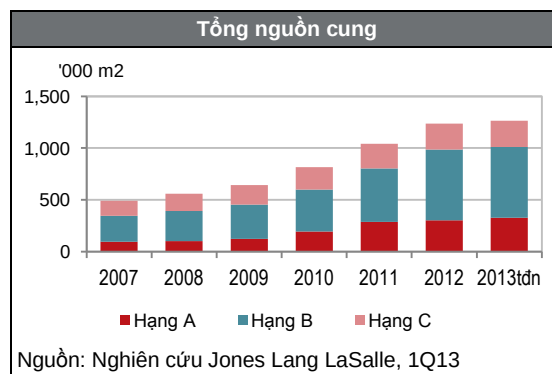
THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG HÀ NỘI

Nguồn cung và Nguồn cầu

Chỉ số cung / cầu	Hạng A	Hạng B	Hạng C	Tổng
Tổng cung (m ²)	327.000	684.000	252.000	1.263.000
Tỷ lệ lấp đầy (%)	71,0	78,4	87,9	78,4
Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)	▼ -320	▼ -240	▲ 30	▼ -220

Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q1.13

- **Nguồn cung tăng thêm với một tòa nhà hạng A**
 - Tòa nhà CornerStone hoàn thành trong Q1.13, cung cấp thêm gần 26.000 m² diện tích văn phòng cho thị trường.
 - Nhiều dự án đã tạm thời dừng thi công hoặc không hoàn thành theo dự kiến.
- **Nguồn cầu giảm làm tỷ lệ lấp đầy toàn thị trường giảm**
 - Mức tiêu thụ toàn thị trường giảm, chủ yếu do nguồn cầu từ phân khúc hạng B giảm mạnh.
 - Tỷ lệ lấp đầy toàn thị trường giảm 2,2%.



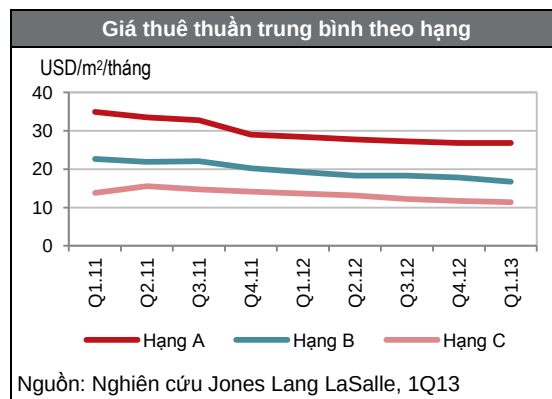
Hiệu suất tài sản

Chỉ số đo lường hiệu suất	Hạng A	Hạng B	Hạng C	Tổng
Giá thuê gộp (USD/m ² /tháng)	33,0	21,5	15,6	23,3
Giá thuê thuần (USD/m ² /tháng)	26,9	16,7	11,4	18,3
Thay đổi theo quý (%)	▼ -1,5	▼ -4,5	▼ -1,3	▼ -3,1

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.

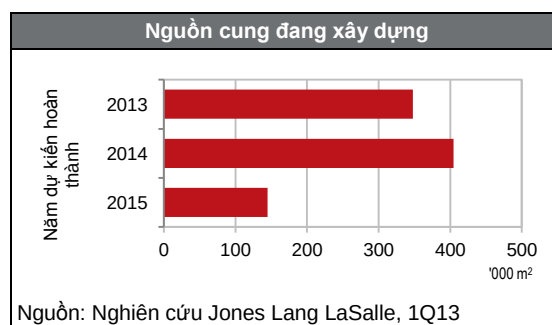
Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q1.13

- **Giá thuê giảm ở cả ba phân khúc thị trường văn phòng**
 - Giá thuê thuần giảm 3,1% so với quý trước, đạt mức 18,3 USD/m²/tháng.
 - Phân khúc hạng B ghi nhận mức giảm nhiều nhất do nguồn cung tăng liên tục trong thời gian gần đây.
- **Thị trường đầu tư vẫn không có giao dịch**
 - Thị trường văn phòng Hà Nội tiếp tục không có giao dịch đầu tư nào trong Q1.13.



Triển vọng

- **Nguồn cung dự kiến tiếp tục tăng trong thời gian tới**
 - Nguồn cung văn phòng dự kiến tăng thêm 350.000 m² trong năm 2013.
 - Nguồn cầu có thể cũng tăng nhưng nhiều khả năng vẫn chậm hơn nguồn cung trong thời gian tới.
- **Giá thuê tiếp tục giảm trong 2013**
 - Giá thuê dự kiến tiếp tục giảm do áp lực từ nguồn cung tăng mạnh.
 - Giá thuê giữa khu trung tâm và ngoài trung tâm dự báo tiếp tục có mức chênh lệch lớn.



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 ²)	17.000	286.000	303.000	175.000
Tỷ lệ lấp đầy (%)	73,7	88,3	87,5	N.A.
Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)	▼ 970	▲ 130	▲ 60	N.A.

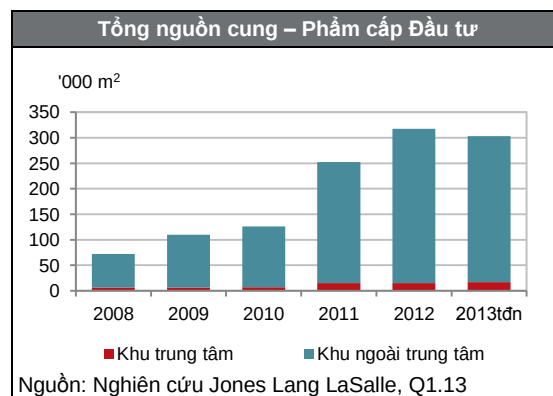
Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q1.13

• Nguồn cung giảm do có dự án dừng hoạt động

- Nguồn cung phân khúc Phẩm cấp đầu tư giảm 4,4%, đạt 303.000 m², do trung tâm thương mại Hanoi Grand Plaza tạm dừng hoạt động từ Q1.13.
- Khu trung tâm thị trường bán lẻ đón nhận thêm 2.000 m² từ toà CornerStone.

• Nguồn cầu khu trung tâm ổn định, nhưng giảm ở ngoài trung tâm

- Nguồn cầu vẫn ổn định ở khu vực trung tâm, ngoại trừ toà nhà mới hoàn thành vẫn chưa được lấp đầy.
- Trong khi đó khu vực ngoài trung tâm, nhiều khách thuê trả lại mặt bằng, dẫn đến việc Hanoi Grand Plaza tạm thời đóng cửa.



Hiệu suất tài sản

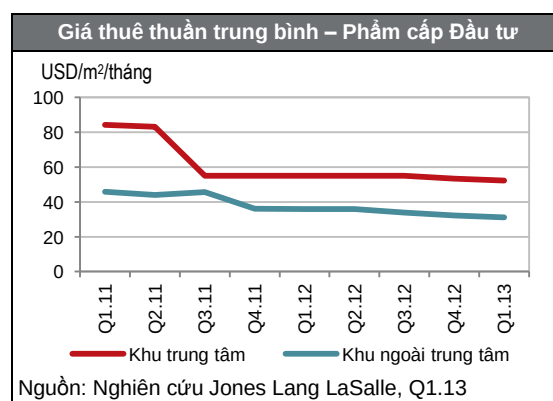
Chỉ số hiệu suất – Phẩm cấp Đầu tư	Khu trung tâm	Khu ngoài trung tâm	Thị trường
Giá thuê gộp (USD/m ² /tháng)	60,1	36,3	37,7
Giá thuê thuần (USD/m ² /tháng)	52,2	31,1	32,3
Thay đổi theo quý (%)	▼ -2,1	▼ -3,8	▼ -3,7

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, Q1.13

• Giá thuê tiếp tục đà giảm trong Q1.13

- Giá thuê phân khúc Phẩm cấp Đầu tư tiếp tục giảm 3,7% so với Q4.12, và 11,6% so với Q1.12.
- Chủ đầu tư đã đưa ra nhiều chương trình khuyến mại hấp dẫn, phần lớn dưới hình thức giảm giá thuê trực tiếp cho khách hàng nhằm thu hút khách thuê mới cũng như duy trì khách thuê hiện hữu.



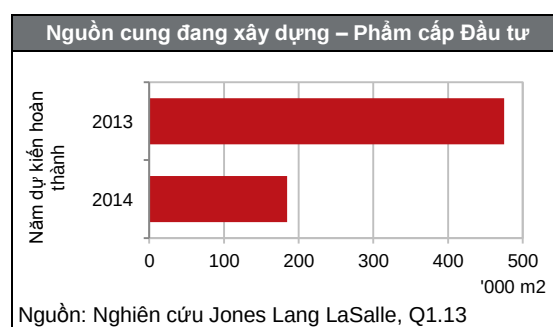
Triển vọng

• Nguồn cung tiếp tục tăng trong thời gian tới

- Trảng Tiền Plaza sẽ đi vào hoạt động trong Q2.13, cung cấp khoảng 12.000 m² mặt bằng bán lẻ cho thị trường.
- Nguồn cầu có thể tiếp tục giảm, nhất là ở ngoài khu trung tâm, do tình hình kinh tế khó khăn vẫn còn tiếp diễn.

• Giá thuê dự báo tiếp tục giảm

- Giá thuê được dự báo sẽ giảm do nguồn cung lớn và nguồn cầu vẫn khiêm tốn.
- Tuy nhiên, giá thuê tại một số trung tâm thương mại nhiều khả năng vẫn sẽ không biến động lớn do tỷ lệ lấp đầy ổn định.



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 © 2013 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
nhà tư vấn 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.