



Real value in a changing world

on.point

Tóm tắt thị trường bất động sản Việt Nam – Q2.13

*Thị trường vẫn im ắng ở
tất cả các phân khúc*



Những điểm nổi bật trên thị trường

Trang

Thành phố Hồ Chí Minh (TP.HCM)

• Nhà ở	3
○ Nguồn cung sụt giảm ở cả hai nhóm chính	3
○ Nguồn cầu giảm sau khi tăng mạnh ở Q1.13	3
○ Giá bán giảm sâu hơn ở tất cả các phân khúc	3
• Văn phòng	4
○ Nguồn cung tăng nhẹ	4
○ Nguồn cầu tiếp tục ở mức vừa phải	4
○ Giá thuê trung bình giảm nhẹ	4
• Bán lẻ	5
○ Nguồn cung giữ mức ổn định	5
○ Nguồn cầu tiếp tục khiêm tốn	5
○ Giá thuê tiếp tục giảm	5

Hà Nội

• Nhà ở	6
○ Tiến độ xây dựng cải thiện nhưng lượng mở bán suy giảm	6
○ Nguồn cầu chủ yếu đến từ các dự án Bình dân và Trung cấp	6
○ Giá tiếp tục giảm, nhưng tốc độ giảm có nhẹ hơn quý trước	6
• Văn phòng	7
○ Nguồn cung hạng B đón nhận hai toà nhà mới	7
○ Nguồn cầu giảm đầy tỷ lệ lấp giảm nhẹ	7
○ Giá thuê tiếp tục đà giảm trong thời gian gần đây	7
• Bán lẻ	8
○ Nguồn cung tăng nhẹ	8
○ Nguồn cầu giảm mạnh	8
○ Giá thuê tiếp tục giảm ở cả khu vực trong và ngoài trung tâm	8

Thuật ngữ bất động sản	9
-------------------------------	----------

Ảnh bìa: Một góc Quận 1 nhìn từ Diamond Plaza, Thành phố Hồ Chí Minh.

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)	55.000	3.500
Cung chưa hoàn thành (căn) ^[2]	23.000	200
Lượng tồn kho (%) ^[3]	27.7%	10.7%

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

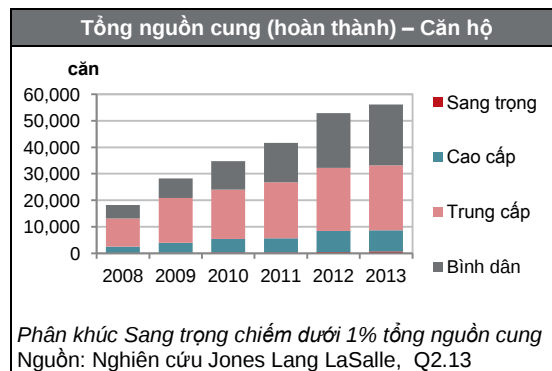
Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q2.13

- Nguồn cung sụt giảm ở cả hai nhóm chính**

- Căn hộ: Lượng mở bán chủ yếu từ những dự án đang bán hoặc đã ngưng bán trước đó hơn là từ các dự án mới và chỉ đạt 60% so với Q1.13.
- Biệt thự / Nhà phố: Vẫn chưa có dự án nào mở bán mới trong quý này.

- Lượng cầu giảm sau khi tăng mạnh ở Q1.13**

- Căn hộ: Lượng tiêu thụ giảm đến 35% so với quý trước, đạt khoảng 1.100 căn. Quận 7 và quận 2 có lượng tiêu thụ tốt nhất trong quý.
- Biệt thự / Nhà phố: Lượng bán ở mức thấp nhất trong vòng năm năm qua. Các dự án cao cấp vẫn gặp nhiều khó khăn trong việc tìm đầu ra.



Hiệu suất Tài sản

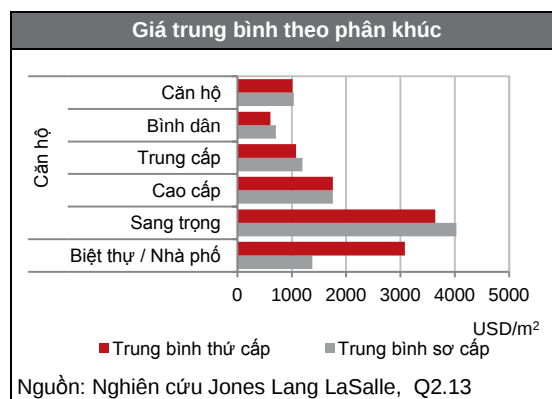
Phân khúc thị trường	Giá chào bán Sơ cấp		Giá chào bán Thứ cấp	
	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
Căn hộ	▼ -1,1%	▼ -3,2%	▼ -1,2%	▼ -6,8%
Biệt thự / Nhà phố	▼ -3,1%	▼ -6,8%	▼ -1,1%	▼ -8,8%

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, Q2.13

- Giá bán giảm sâu hơn ở tất cả các phân khúc**

- Thị trường sơ cấp:
 - Căn hộ: Giá bán giảm mặc dù ở một số địa bàn, vẫn thấy xuất hiện những mức tăng khá đáng kể.
 - Biệt thự / Nhà phố: Giá bán giảm đáng kể so với Q1.13, chủ yếu là do một dự án ở Quận 9 giảm đến 36%.
- Thị trường thứ cấp:
 - Căn hộ: Giá vẫn tiếp tục giảm. Ở một số quận, mức giảm lên đến hơn 25% so với quý trước.
 - Biệt thự / Nhà phố: Giá bán giảm nhưng mức giảm tương đối nhẹ hơn so với Q1.13. Thị trường vẫn tồn tại khá nhiều căn được chào bán với giá rất thấp.



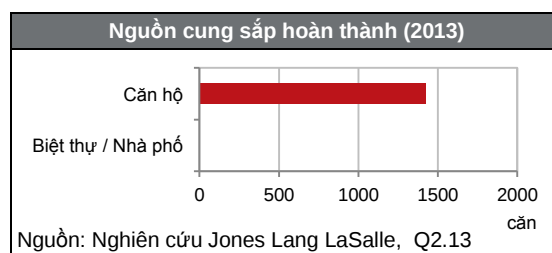
Triển vọng

- Nguồn cung mới phần lớn sẽ đến từ các phân khúc giá rẻ**

- Nhiều dự án căn hộ có tiến độ xây dựng tốt dự kiến sẽ được mở bán trong nửa năm tới.
- Từ giờ đến hết năm sẽ không có dự án biệt thự / nhà phố nào xây dựng xong. Tuy nhiên, lượng mở bán mới dự kiến sẽ rất đáng kể.

- Sự phục hồi của thị trường được kỳ vọng sẽ đến trong năm tới**

- Trong hai quý tới, thị trường dự báo còn nhiều khó khăn. Tuy vậy, những dự án có giá hợp lý và chất lượng tốt sẽ duy trì được lượng bán ổn định.
- Giá bán được dự báo sẽ tiếp tục giảm cho đến hết năm 2013.



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	329.000	464.000	462.000	1.475.000
Tỷ lệ lấp đầy (%)	79,5	93,3	91,1	87,6	88,7
Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)	▼ -1	▼ -71	▲ 26	▲ 149	▲ 48

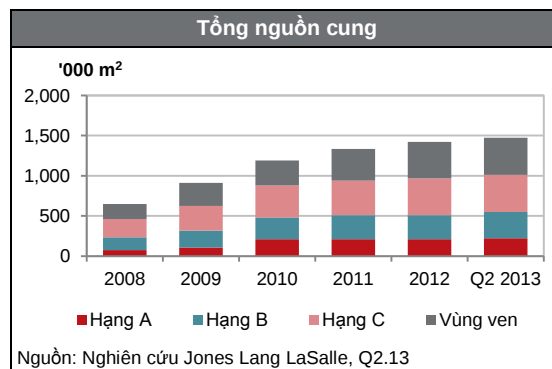
Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q2.13

• Nguồn cung tăng nhẹ

- Hai toà nhà văn phòng mới hoàn thành trong Q2.13, đẩy tổng nguồn cung văn phòng tăng thêm khoảng 1,9% so với quý trước
- Có gần 2/3 số toà nhà văn phòng tại Tp.HCM nằm ở Quận 1 và Quận 3

• Nguồn cầu tiếp tục ở mức vừa phải

- Mức tiêu thụ thuần đạt hơn 34.000 m², chủ yếu đến từ phần diện tích đăng ký trước của các toà nhà Hạng B và Hạng C
- Nguồn cầu văn phòng Hạng A tiếp tục ảm đạm trong Q2.13



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	28,9	19,0	16,8	24,8
Giá thuê thuần (USD/m ² /tháng)	36,4	23,1	16,4	13,0	20,2
Thay đổi theo quý (%)	◀▶ 0,0	▼ -0,8	▼ -1,3	▼ -0,2	▼ -0,6

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

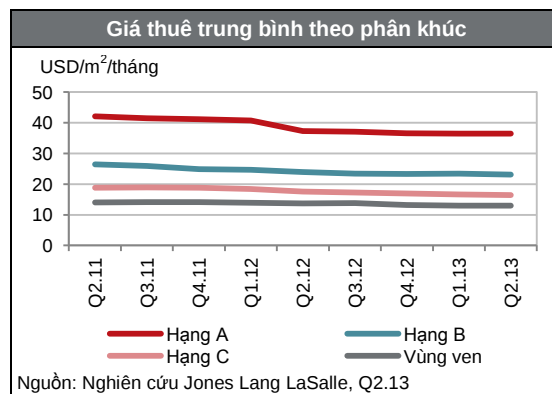
Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q2.13

• Giá thuê trung bình giảm nhẹ

- Giá thuê thuần đạt mức USD 20,2/m²/tháng, giảm 0,6% so với quý trước
- Ngoại trừ phần khúc văn phòng Hạng A, tất cả các phân khúc còn lại đều có giá thuê trung bình giảm trong quý

• Thị trường đầu tư hoạt động trở lại

- Một số thương vụ đầu tư văn phòng được ghi nhận trong Q2.13, chủ yếu liên quan đến các toà nhà có quy mô diện tích nhỏ



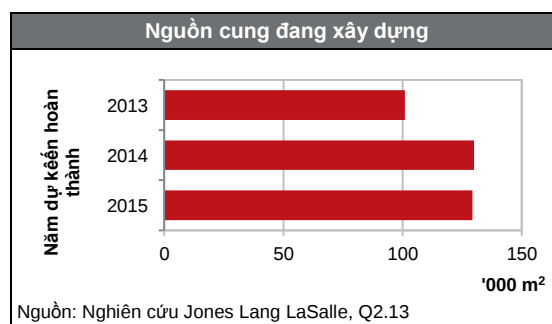
Triển vọng

• Nguồn cung tiếp tục tăng trong ngắn hạn

- Thị trường có thể có hơn 100.000 m² diện tích văn phòng mới đi vào hoạt động trong hai quý tới
- Nguồn cầu có thể tiếp tục khiêm tốn trong ngắn hạn

• Giá thuê có thể giảm nhẹ trong nửa cuối năm 2013

- Nguồn cầu văn phòng khiêm tốn có thể khiến cho giá thuê trượt nhẹ trong vài quý tới
- Giá thuê được kỳ vọng phục hồi từ nửa cuối năm 2014, cùng với sự cải thiện nhu cầu văn phòng



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 (%)	95,3	89,2	91,6	N.A.
Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)	▲ 151	▲ 35	▲ 81	N.A.

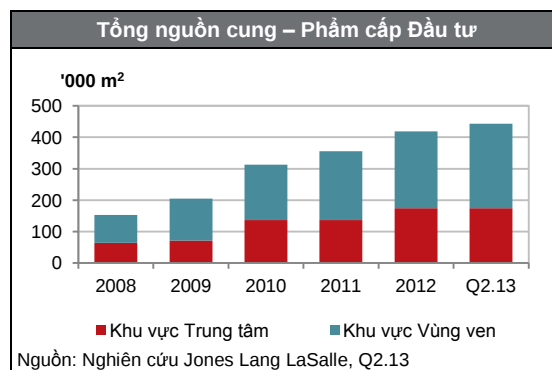
Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle Research, Q2.13

• Nguồn cung giữ ổn định

- Không có trung tâm bán lẻ mới nào được hoàn thành, giữ tổng nguồn cung không đổi trong Q2.13
- Nhìn chung, hoạt động xây dựng của các dự án bất động sản thương mại vẫn diễn ra chậm

• Nguồn cầu tiếp tục khiêm tốn

- Tổng diện tích tiêu thụ thuần thuộc phân khúc Phẩm cấp đầu tư chỉ đạt 3.500 m² trong Q2.13
- Thị trường tài chính yếu làm cho sức mua giảm là nguyên nhân chính dẫn đến nguồn cầu ảm đạm



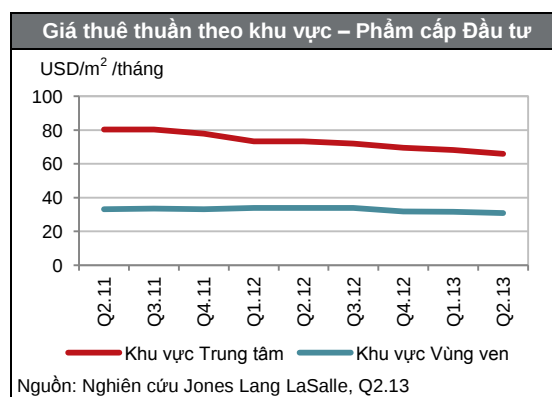
Hiệu suất Tài sản

Chỉ số hiệu suất – Phẩm cấp Đầu tư	Khu vực Trung tâm	Khu vực Vùng ven	Tổng
Giá thuê gộp (USD/m ² /tháng)	72,2	39,5	52,4
Giá thuê thuần (USD/m ² /tháng)	65,9	30,8	45,3
Thay đổi theo quý (%)	▼ -3,4	▼ -2,4	▼ -3,0

Chú thích: Thay đổi theo quý và theo năm đã được điều chỉnh nhằm loại bỏ ảnh hưởng từ sự thay đổi nguồn cung giữa các thời điểm so sánh
 Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q2.13

• Giá thuê tiếp tục giảm

- Giá thuê trung bình của phân khúc Phẩm cấp Đầu tư tiếp tục giảm thêm 3,0% so với quý trước
- Vingroup đã chuyển nhượng toà nhà Vincom A cho Công ty cổ phần Tập đoàn phát triển hạ tầng và bất động sản Việt Nam với giá 9.823 tỷ đồng



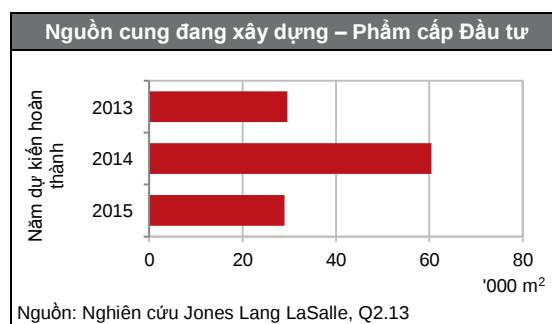
Triển vọng

• Nguồn cung tăng nhẹ trong ngắn hạn

- Tổng nguồn cung của phân khúc Phẩm cấp Đầu tư có thể tăng thêm khoảng 29.000 m² trong hai quý tới
- Nguồn cầu thị trường bán lẻ có thể tiếp tục khiêm tốn trong ngắn hạn

• Giá thuê tiếp tục giảm nhẹ trong vài quý tới

- Nguồn cầu yếu có thể làm giá thuê trung bình giảm nhẹ trong nửa cuối năm 2013
- Tuy nhiên, trong dài hạn, thị trường Việt Nam cũng sẽ vẫn hấp dẫn một số nhà đầu tư nước ngoài nhờ yếu tố dân số trẻ, mật độ dân cư cao và lực mua cũng cao.



THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở HÀ NỘI

Nguồn cung và Nguồn cầu

Chỉ số nguồn cung / nguồn cầu	Căn hộ
Cung hoàn thành (căn)	38.000
Cung chưa hoàn thành (căn) ^[1]	27.000
Lượng tồn kho (%) ^[2]	21,1%

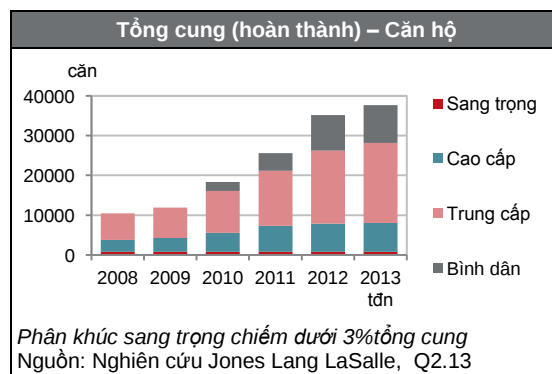
^[1] Ngoại trừ dự án chưa mở bán. Bao gồm các dự án đã bán hết. ^[2] Tỷ lệ phần trăm của ^[1] bao gồm căn hộ chưa bán vào thời điểm cuối quý.
 Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q2.13

Tiến độ xây dựng cải thiện nhưng lượng mở bán suy giảm

- Lượng mở bán mới đạt 450 căn, chỉ bằng ¼ quý trước và chủ yếu đến từ các dự án đang bán hơn là từ các dự án mới.
- Số căn hộ mới hoàn thành gần gấp 3 lần Q1.13, đạt khoảng 1.850 căn. 70% trong số đó đã được bán ra từ năm 2011 hay trước đó.

Lượng cầu chủ yếu đến từ các dự án Bình dân và Trung cấp

- Lượng bán đạt hơn 1.200 căn, giảm 25% so với Q1.13. Các căn hộ có giá bán từ 720 USD/m² đến 1.150 USD/m² chiếm đa số.
- Giao dịch ở phân khúc Cao cấp và Sang trọng vẫn khá trầm lắng.



Hiệu suất thị trường

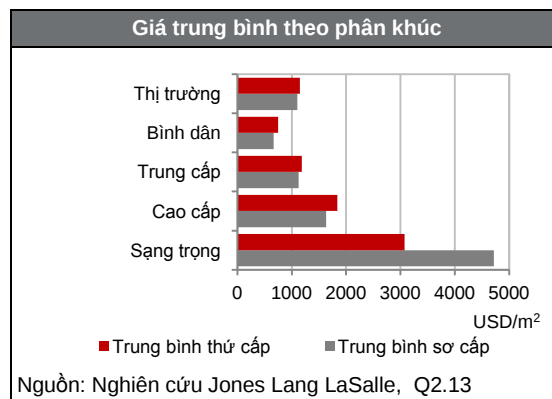
Phân khúc thị trường	Thị trường sơ cấp		Thị trường thứ cấp	
	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
Căn hộ	▼ -3,6%	▼ -12,5%	▼ -2,6%	▼ -16,5%

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, Q2.13

Giá tiếp tục giảm, nhưng tốc độ giảm có nhẹ hơn quý trước

- Thị trường sơ cấp
 - Giá sơ cấp đã giảm bảy quý liên tiếp. Mức giá thấp nhất ở tất cả các phân khúc đều tiếp tục giảm sâu hơn.
 - Tỷ lệ các dự án giữ nguyên hoặc tăng giá bán, tăng đáng kể, từ dưới 30% trong Q1.13 lên hơn 60%.
- Thị trường thứ cấp
 - Giá thứ cấp giảm ở tất cả các thị trường, đặc biệt giảm mạnh ở các quận Gia Lâm, Long Biên và Tây Hồ.
 - Tuy nhiên, tốc độ giảm giá ở các phân khúc đều chậm hơn.



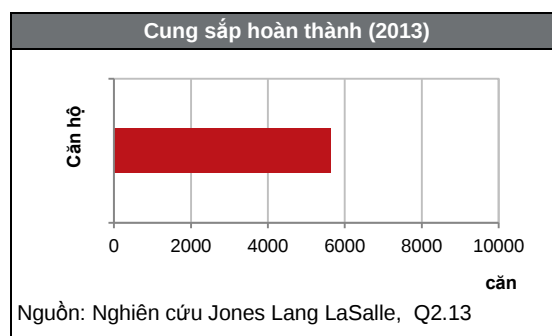
Triển vọng thị trường

Phân khúc giá rẻ sẽ tiếp tục dẫn dắt thị trường trong nửa năm tới

- Khoảng 5.500 căn hộ sẽ được hoàn thành cho đến hết năm. Hơn 95% trong số đó sẽ đến từ phân khúc Bình dân và Trung cấp.
- Lượng mở bán mới được kỳ vọng sẽ khá cao, đặc biệt là từ các dự án giá thấp, nhằm hưởng ứng gói hỗ trợ của chính phủ.

Nửa sau năm 2013, thị trường tiếp tục thuộc về người mua

- Giá bán dự báo sẽ tiếp tục giảm trong khi mọi nỗ lực nhằm thu hút khách hàng của chủ đầu tư và công ty kinh doanh bất động sản sẽ ngày càng được đẩy mạnh.
- Khách hàng tiềm năng chủ yếu vẫn sẽ là những người có thu nhập trung bình khá, với nhu cầu mua nhà để ở hơn là để đầu tư.



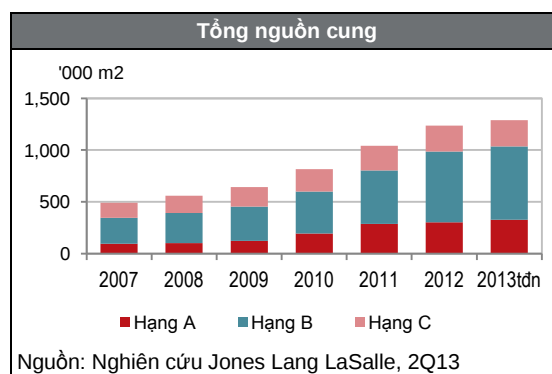
THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG HÀ NỘI

Nguồn cung và Nguồn cầu

Chỉ số cung / cầu	Hạng A	Hạng B	Hạng C	Tổng
Tổng cung (m ²)	327.000	710.000	252.000	1.289.000
Tỷ lệ lấp đầy (%)	71,1	78,2	87,8	78,3
Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)	▲ 10	▼ -30	▼ -10	▼ -10

Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q2.13

- **Nguồn cung hạng B đón nhận hai tòa nhà mới**
 - Hai tòa nhà hạng B mới hoàn thành trong quý, cung cấp thêm hơn 25.000 m² diện tích văn phòng cho thị trường.
 - Tòa nhà hạng A cao thứ hai Hà Nội, Lotte Center Hanoi tiếp tục đạt tiến độ tốt và dự kiến khai trương trong Q2.14.
- **Nguồn cầu giảm đẩy tỷ lệ lấp đầy giảm nhẹ**
 - Mức tiêu thụ tại hầu hết các tòa nhà đã hoạt động đều giảm, ngoại trừ 2 tòa nhà mới tham gia thị trường.
 - Nguồn cung mới làm cho tỷ lệ lấp đầy toàn thị trường đạt 78,3%, giảm nhẹ so với quý trước.



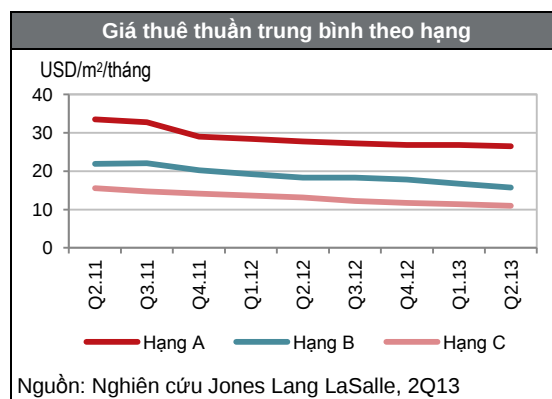
Hiệu suất tài sản

Chỉ số đo lường hiệu suất	Hạng A	Hạng B	Hạng C	Tổng
Giá thuê gộp (USD/m ² /tháng)	32,6	20,4	15,2	22,5
Giá thuê thuần (USD/m ² /tháng)	26,5	15,7	11,0	17,5
Thay đổi theo quý (%)	▼ -1,4	▼ -5,0	▼ -3,2	▼ -3,7

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.

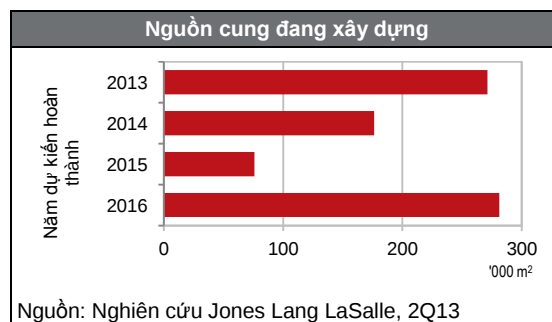
Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q2.13

- **Giá thuê tiếp tục đà giảm trong thời gian gần đây**
 - Giá thuê thuần trung bình toàn thị trường đạt 17,5 USD/m²/tháng, giảm 3,7% so với quý trước.
 - Nhiều tòa nhà mới đưa ra mức giá khá hấp dẫn, buộc các tòa nhà cũ phải giảm giá nhằm giữ khách thuê và lấp đầy diện tích trống.
- **Thị trường đầu tư ghi nhận một giao dịch ở phân khúc hạng A**
 - Tòa nhà Sentinel Place được Ocean Group sở hữu thông qua việc mua cổ phần của công ty cổ phần Việt Bắc – chủ đầu tư cũ của tòa nhà.



Triển vọng

- **Nguồn cung dự kiến tăng vượt nguồn cầu trong vài năm tới**
 - Nguồn cung dự kiến tăng với 270.000 m² diện tích văn phòng mới sẽ được hoàn thành trong nửa cuối năm 2013.
 - Nguồn cầu được dự báo vẫn chưa hồi phục, do đó diện tích văn phòng trống sẽ tiếp tục tăng.
- **Giá thuê dự kiến tiếp tục giảm**
 - Giá thuê dự kiến giảm do nguồn cung tăng mạnh
 - Áp lực giảm giá thuê hạng A dự kiến sẽ diễn ra do sự cạnh tranh từ các tòa nhà mới hạng B và C chất lượng tốt.



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)	23.000	286.000	309.000	175.000
Tỷ lệ lấp đầy (%)	82,4	83,1	83,0	N.A.
Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)	▲ 880	▼ -580	▼ -490	N.A.

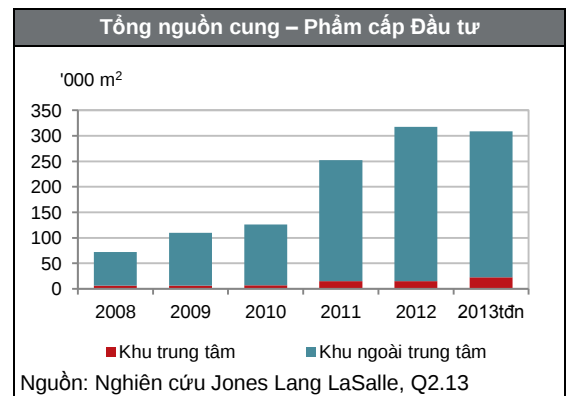
Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q2.13

• Nguồn cung tăng nhẹ

- Nguồn cung Phẩm cấp đầu tư đạt 309.000 m², tăng 1,9% so với Q1.13. Tuy thị trường đón nhận thêm 14.000 m² từ Tràng Tiền Plaza, nhưng Hàng Da Galleria lại đóng cửa để nâng cấp.
- Sau 2 năm đóng cửa sửa chữa, Tràng Tiền Plaza hoạt động trở lại và được đánh giá là trung tâm thương mại cao cấp tại Hà Nội.

• Nguồn cầu giảm mạnh

- Nguồn cầu giảm ở cả trong và ngoài khu vực trung tâm. Nhiều khách thuê trả lại mặt bằng do tình hình kinh doanh ế ẩm.
- Tuy nhiên, trung tâm thương mại Tràng Tiền Plaza vẫn đạt tỷ lệ lấp đầy cao ngay khi đi vào hoạt động trở lại.



Hiệu suất tài sản

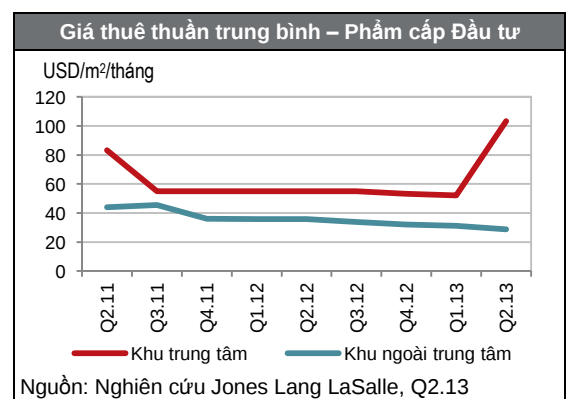
Chỉ số hiệu suất – Phẩm cấp Đầu tư	Khu trung tâm	Khu ngoài trung tâm	Thị trường
Giá thuê gộp (USD/m ² /tháng)	111,2	34,0	39,7
Giá thuê thuần (USD/m ² /tháng)	103,4	28,8	34,3
Thay đổi theo quý (%)	▼ -13,6	▼ -7,4	▼ -7,8

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

Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q2.13

• Giá thuê tiếp tục giảm ở cả khu vực trong và ngoài trung tâm

- Giá thuê phân khúc Phẩm cấp Đầu tư giảm 13,6% so với Q1.13 mặc dù giá chào thuê của Tràng Tiền Plaza vẫn ở mức cao.
- Tỷ lệ lấp đầy giảm khiến các chủ đầu tư tiếp tục giảm giá chào thuê hoặc đưa ra các khuyến mại hấp dẫn cho khách thuê.



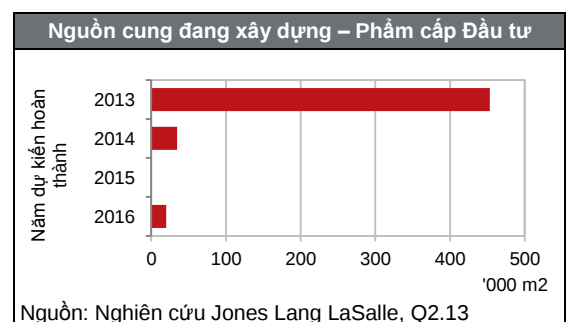
Triển vọng

• Nguồn cung tăng mạnh trong nửa cuối năm 2013

- Royal City dự kiến khai trương vào cuối tháng 7/2013, cung cấp thêm hơn 230.000 m² diện tích cho thị trường Hà Nội.
- Nguồn cầu chưa có dấu hiệu phục hồi trong vòng 2 năm tới do tình hình khó khăn của nền kinh tế.

• Giá thuê dự báo giảm ở cả hai khu vực

- Giá thuê thuần trung bình dự kiến tiếp tục giảm do tình trạng cung vượt cầu.
- Chênh lệch giá thuê giữa khu vực trung tâm và ngoài trung tâm dự kiến vẫn cao.



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



Nguyễn Thị Ngọc Trâm

Phó phòng Nghiên cứu và Tư vấn
Lầu 26, Saigon Trade Center
37 Tôn Đức Thắng, Q1, TPHCM, Việt Nam
+848 3910 3968 - 955
tram.nguyen@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.