



Real value in a changing world

on.point

Tóm tắt thị trường bất động sản Việt Nam – Q3.13

Thị trường cải thiện ở vài phân khúc



Những điểm nổi bật trên thị trường

Trang

Kinh tế Việt Nam

3

Thành phố Hồ Chí Minh (TP.HCM)

- **Nhà ở** 5
 - Nguồn cung tăng đáng kể ở cả hai nhóm chính 5
 - Nguồn cầu tăng mạnh trở lại sau kết quả kém khả quan ở Q2.13 5
 - Giá bán tiếp tục giảm nhưng tốc độ giảm đã chậm hơn 5
- **Văn phòng** 6
 - Nguồn cung tiếp tục tăng nhẹ 6
 - Mức tiêu thụ chủ yếu đến từ diện tích đặt thuê trước khi hoàn thành 6
 - Giá thuê trung bình tiếp tục giảm nhưng tốc độ giảm chậm hơn 6
- **Bán lẻ** 7
 - Nguồn cung giảm nhẹ 7
 - Nguồn cầu vẫn yếu 7
 - Giá thuê giảm quý thứ 8 liên tiếp 7

Hà Nội

- **Nhà ở** 8
 - Nguồn cung tăng đáng kể 8
 - Nguồn cầu chủ yếu vẫn đến từ các dự án Bình dân 8
 - Giá tiếp tục giảm 8
- **Văn phòng** 9
 - Nguồn cung thêm hai toà nhà mới 9
 - Nguồn cầu tiếp tục giảm 9
 - Giá thuê tiếp tục giảm 9
- **Bán lẻ** 10
 - Nguồn cung tăng mạnh 10
 - Nguồn cầu tăng tại trung tâm thương mại mới hoàn thành 10
 - Giá thuê tiếp tục giảm 10

Thuật ngữ bất động sản

11

Ảnh bìa: Một góc Quận 2 nhìn từ The Vista, Thành phố Hồ Chí Minh.

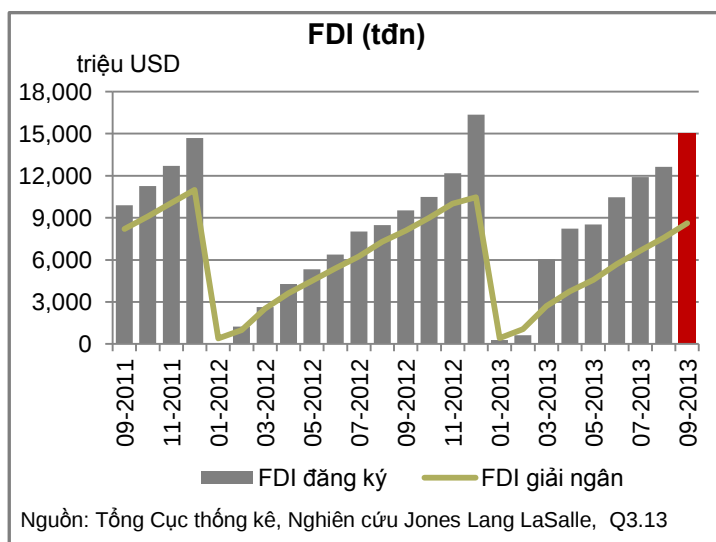
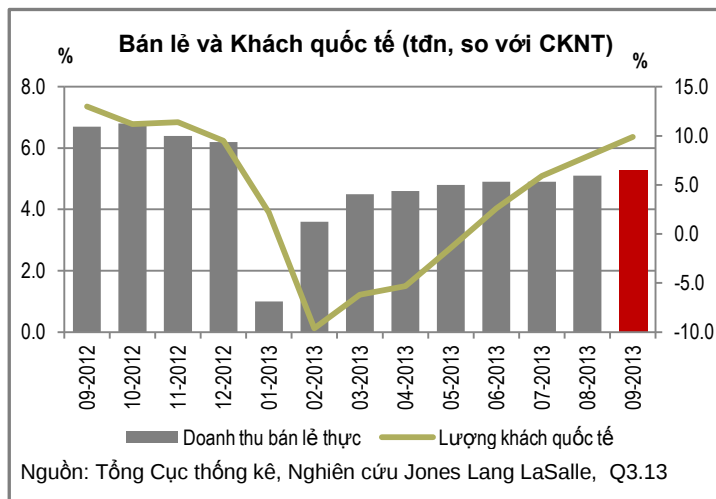
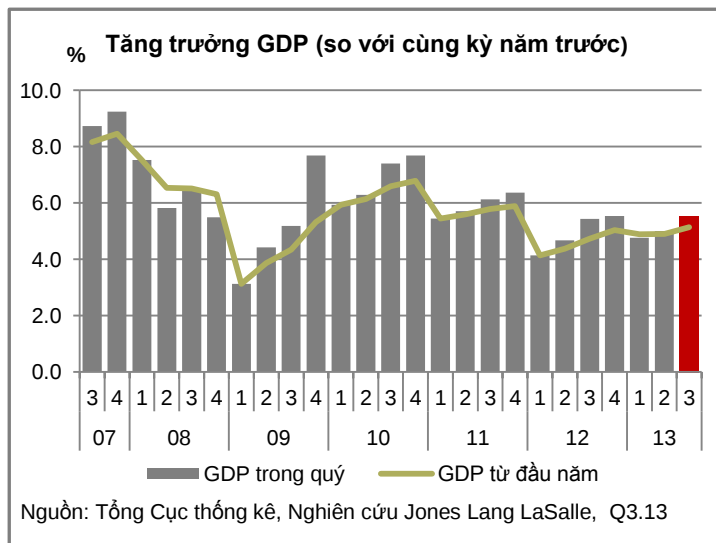
KINH TẾ VIỆT NAM - ĐIỂM NỔI BẬT

Tăng trưởng kinh tế cải thiện nhẹ: Tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam trong Q3.13 tăng 5,5% so với cùng kỳ năm trước, từ mức 5,0% của Q2.13 và ước tính tăng 5,1% trong chín tháng đầu năm 2013. Tốc độ tăng trưởng này là con số chấp nhận được trong bối cảnh kinh tế khó khăn như hiện nay. Tăng trưởng kinh tế đã tăng tốc trong Q3.13, do lượng đầu tư nước ngoài tăng đã hỗ trợ cho ngành sản xuất chế tạo và xuất khẩu, hạn chế ảnh hưởng của việc cho vay yếu từ những ngân hàng đang có tỷ lệ nợ xấu cao.

Ngành sản xuất có tín hiệu tích cực: Chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) chín tháng đầu năm tăng 5,4% so với cùng kỳ 2012, thể hiện dấu hiệu tích cực cho nền kinh tế. Cả chỉ số IIP cho ngành sản xuất chế tạo và chỉ số tồn kho đều tăng trong tháng 9, với mức tăng lần lượt là 8,5% và 9,3%.

Doanh thu bán lẻ và lượng khách quốc tế đều tăng: Sau xu hướng giảm xuống trong suốt 6 tháng đầu năm 2013, doanh thu bán lẻ tăng dần trong Q3.13, đạt 5,3% so với cùng kỳ năm trước. Lượng khách quốc tế đến Việt Nam trong chín tháng đầu năm 2013 tăng 9,9% so với cùng kỳ năm 2012, đạt 5,5 triệu lượt khách. Trong số này, lượng khách đến từ Nga có tốc độ tăng mạnh nhất với mức tăng đến 65,9%, trong khi đó lượng khách đến từ Trung Quốc tăng 37% và từ Thái Lan tăng 23,1%. Tính riêng tháng 9 năm 2013, Việt Nam thu hút gần 615.000 lượt khách quốc tế, tăng 28,9% so với tháng 9 năm 2012.

FDI vượt mức kế hoạch cả năm: Trong chín tháng đầu năm 2013, vốn FDI đăng ký là trên 15 tỷ USD, tăng 36% so với cùng kỳ năm 2012, vượt mức dự kiến thu hút cả năm là 13-14 tỷ USD. Phần lớn số vốn đăng ký trong Q3.13 là nhà đầu tư đến từ Nhật Bản và Singapore; mục đích đầu tư là sản xuất và bất động sản. Vốn FDI giải ngân đạt 8,6 tỷ USD, tăng 6,4% so với cùng kỳ năm trước, cho thấy nhà đầu tư hiện hữu vẫn duy trì tiến độ thực hiện dự án.



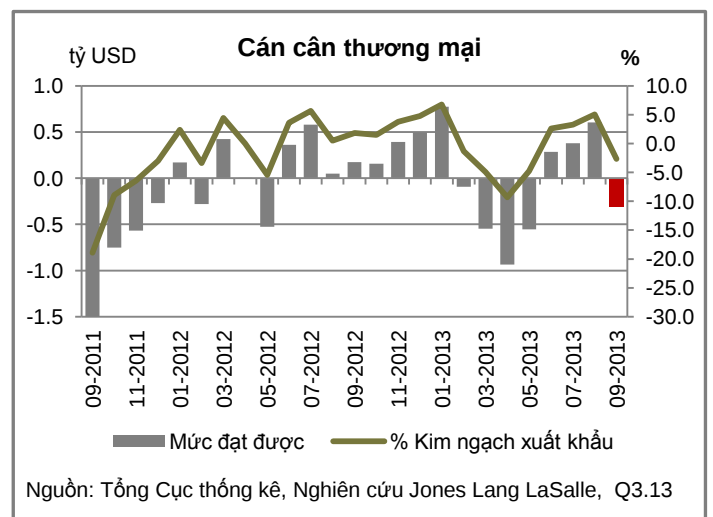
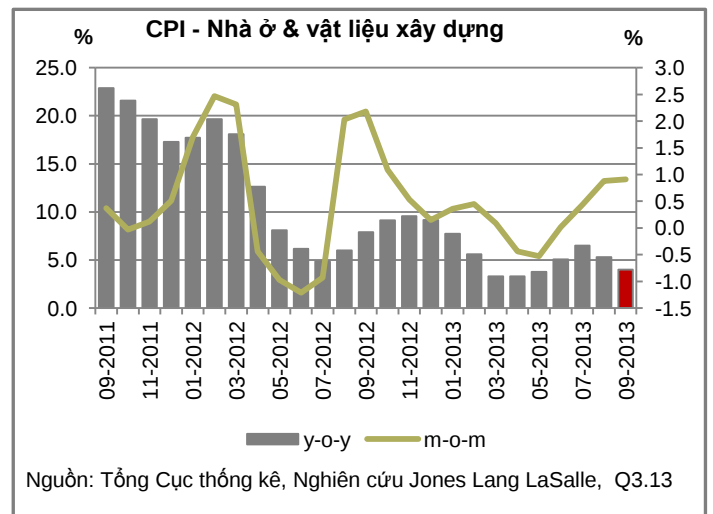
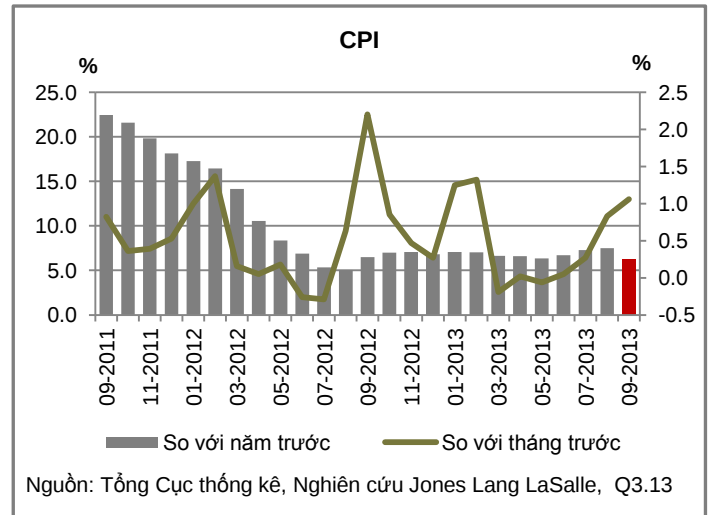
Lạm phát tăng mạnh trong tháng 9 2013: Lạm phát tăng 1,1% so với tháng 8 2013 và tăng 6,3% so với tháng 9 2012. Mức tăng so với tháng 8 năm nay là cao hơn mức dự kiến, do dịch vụ giáo dục tăng 9,4%. Mặc dầu mức tăng theo năm có xu hướng chậm lại nhưng CPI cho cả năm khó có thể giữ ở mức dự kiến là 7%. Việc tăng chi phí giáo dục và dịch vụ văn hoá trong tháng 9/2013 sẽ tạo ra hiệu ứng “domino”, làm cho hàng hoá và dịch vụ khác cũng sẽ tăng lên trong 3 tháng còn lại.

Giá nhà ở và vật liệu xây dựng tăng chậm lại: Giá nhà ở và vật liệu xây dựng giảm 4% trong tháng 9/2013 so với tháng 9/2012. Tuy nhiên, so với tháng 8/2013 thì lại tăng 0,9%.

Giá giao thông vận tải giảm mạnh trong tháng 9/2013: Giá giao thông vận tải giảm mạnh sau khi đạt mức cao trong tháng 7 và 8, do ảnh hưởng bởi giá xăng dầu tăng từ cuối tháng 3/2013.

Thâm hụt thương mại tháng 9 ước tính đạt 300 triệu USD: Việt Nam có mức thâm hụt thương mại trong chín tháng đầu năm 2013 ước tính là 124 triệu USD. Kim ngạch hàng hoá xuất khẩu chín tháng ước tính đạt 96,5 tỷ USD, tăng 15,7% so với cùng kỳ năm trước. Kim ngạch hàng hoá nhập khẩu chín tháng đạt 96,6 tỷ USD, tăng 15,5% so với cùng kỳ năm 2012. Dựa trên số liệu chín tháng đầu năm, Bộ Công thương dự báo cả năm 2013, Việt Nam sẽ đạt mức nhập siêu 500 triệu USD, trong đó 131 tỷ USD từ kim ngạch hàng hoá xuất khẩu và 131,5 tỷ USD kim ngạch hàng hoá nhập khẩu.

Kỳ vọng kiều hối đạt kỷ lục mới: Lượng kiều hối dự báo chuyển về Việt Nam đạt khoảng 4,5 - 4,8 tỷ USD cho cả năm 2013. Thành phố Hồ Chí Minh là địa bàn có lượng kiều hối lớn nhất Việt Nam, với 2,5 tỷ USD kiều hối trong tám tháng đầu năm 2013. Lãi suất tiết kiệm bằng VNĐ cao hơn lãi suất gởi bằng ngoại tệ và giá bất động sản còn ở mức thấp là những yếu tố thu hút kiều hối. Kiều hối tăng lên sẽ góp phần cải thiện cán cân thanh toán tổng thể, một trong những yếu tố để ổn định kinh tế vĩ mô và nâng cao niềm tin nhà đầu tư.



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)	56.000	3.500
Cung chưa hoàn thành (căn) ^[2]	24.000	200
Lượng tồn kho (%) ^[3]	27,1%	21,6%

^[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.

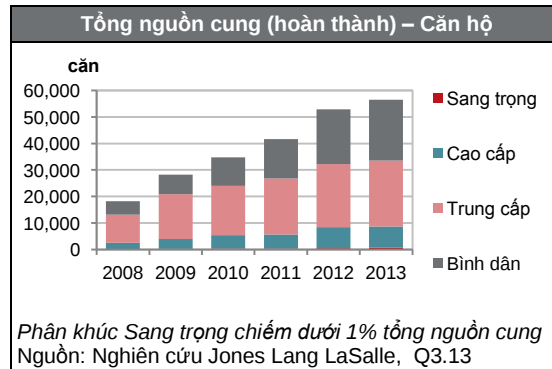
Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q3.13

- Nguồn cung tăng đáng kể ở cả hai nhóm chính**

- Căn hộ: Lượng mở bán đạt 1.925 căn, tăng gần gấp đôi Q2.13. Phần lớn từ các dự án có giá bán từ 550 đến 800 USD/m².
- Biệt thự / Nhà phố: Sau 3 quý liên tiếp không có dự án nào được mở bán, nguồn cung tăng thêm 58 căn.

- Lượng cầu tăng mạnh trở lại sau kết quả kém khả quan ở Q2.13**

- Căn hộ: Lượng bán đạt 1.580 căn, chủ yếu từ phân khúc giá rẻ.
- Biệt thự / Nhà phố: Lượng bán tăng 75% so với Q2.13, nhờ vào nguồn cung mới.



Hiệu suất Tài sản

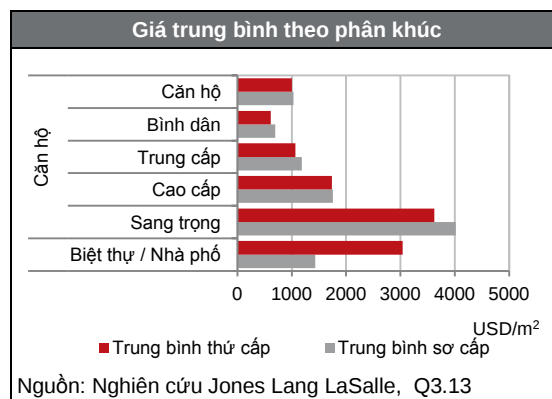
Phân khúc thị trường	Giá chào bán Sơ cấp		Giá chào bán Thứ cấp	
	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
Căn hộ	▼ -0,4%	▼ -3,8%	▼ -0,3%	▼ -4,5%
Biệt thự / Nhà phố	▼ -3,1%	▼ -6,6%	▼ -1,6%	▼ -8,6%

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

Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q3.13

- Giá bán tiếp tục giảm, nhưng tốc độ giảm đã chậm hơn**

- Thị trường sơ cấp:
 - Căn hộ: Giá chào bán gần như không đổi so với Q2.13, nhưng có nhiều chương trình khuyến mãi hơn.
 - Biệt thự / Nhà phố: Giá bán giảm mạnh so với Q2.13. Nhà Bè và Thủ Đức là 2 quận có mức giảm mạnh nhất.
- Thị trường thứ cấp:
 - Căn hộ: Giá bán giảm chậm hơn. Thị trường không còn mức giảm trên 10% nữa.
 - Biệt thự / Nhà phố: Giá bán tiếp tục giảm, 80% dự án điều chỉnh giảm giá bán.



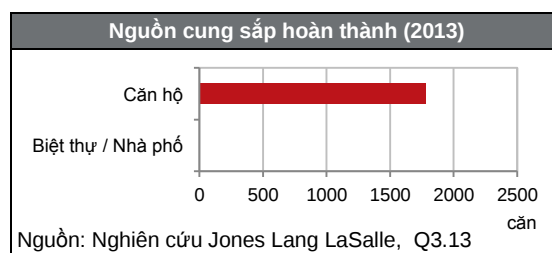
Triển vọng

- Tiến độ xây dựng ổn định và nguồn cung dồi dào sẽ đến trong Q4.13**

- Mảng căn hộ được kỳ vọng sẽ có thêm nhiều dự án hoàn thành và mở bán mới trong Q4.13. Đa số sẽ đến từ phân khúc giá rẻ.
- Sẽ không có dự án biệt thự / nhà phố nào hoàn thành trong Q4.13, nhưng nguồn cung mới dự kiến sẽ có thêm 255 căn tại Quận 9.

- Xu hướng tăng giá dự báo trong năm 2014**

- Tình hình thị trường sẽ vẫn còn khó khăn trong quý tới.
- Giá bán dự báo giảm trong Q4.13, do phần lớn nguồn cung tương lai từ dự án bình dân.



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	355.000	464.000	476.000	1.516.000
Tỷ lệ lấp đầy (%)	80,0	93,1	92,3	88,3	89,5
Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)	▲ 55	▼ -19	▲ 127	▲ 45	▲ 63

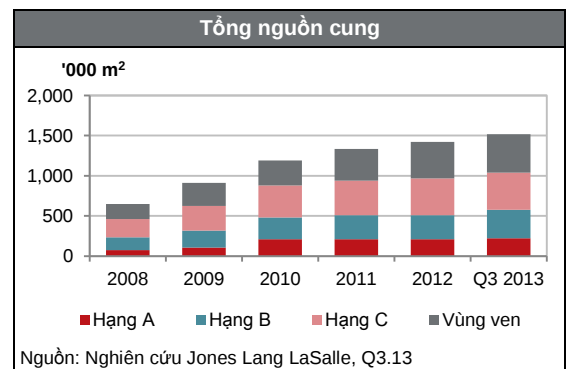
Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q3.13

• Nguồn cung tiếp tục tăng nhẹ

- Hai toà nhà mới hoàn thành trong Q3.13 đẩy tổng nguồn cung văn phòng tăng thêm 40.600 m².
- Trong 9 tháng đầu năm 2013 có 8 toà nhà mới đi vào hoạt động, cung cấp thêm khoảng 110.700 m² diện tích văn phòng.

• Mức tiêu thụ chủ yếu đến từ diện tích đặt thuê trước khi hoàn thành

- Mức tiêu thụ thuần đạt gần 45.700 m², hai phần ba trong đó đến từ diện tích đặt thuê trước của 2 toà nhà mới hoàn thành.
- Nguồn cầu phân khúc hạng B vẫn tốt, với mức tiêu thụ cao nhất trong Q3.13 là trên 24.000 m².



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	29,4	18,7	16,7	24,8
Giá thuê thuần (USD/m ² /tháng)	36,4	23,5	16,2	12,9	20,3
Thay đổi theo quý (%)	◀▶ 0,0	▼ -0,2	▼ -1,6	▼ -0,7	▼ -0,5

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

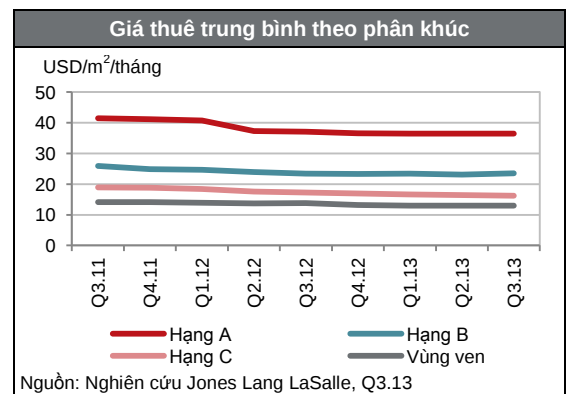
Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q3.13

• Giá thuê trung bình tiếp tục giảm nhưng tốc độ giảm chậm hơn

- Giá thuê ổn định ở hầu hết các toà nhà trong Q3.13. Mức giảm cao nhất thể hiện ở vài toà hạng C.
- Giá thuê thuần của phân khúc Hạng A tiếp tục ổn định trong quý thứ hai liên tiếp.

• Thị trường đầu tư ở phân khúc cao cấp vẫn yên ắng

- Trong khi thị trường đầu tư ở phân khúc cao cấp giữ yên ắng, một số thương vụ đầu tư ở các phân khúc thấp hơn vẫn được ghi nhận trong Q3.13.



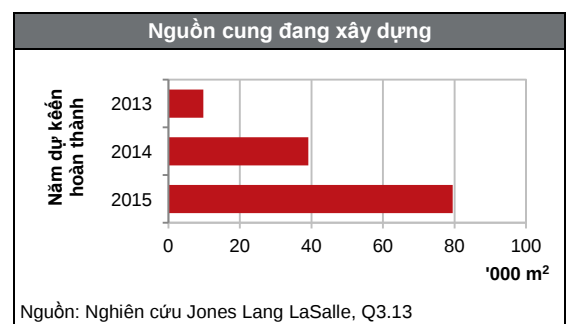
Triển vọng

• Cung dự kiến không tăng nhiều, cầu dự kiến ổn định trong 2014

- Tình hình xây dựng dự kiến trì trệ tại hầu hết các dự án.
- Nhu cầu văn phòng có thể giữ ổn định với điều kiện dự báo tình hình kinh tế vĩ mô khởi sắc.

• Xu hướng giảm giá thuê văn phòng có thể sẽ không kéo dài

- Nguồn cầu ổn định với nguồn cung vừa đủ có thể giúp cải thiện giá thuê trung bình.
- Thị trường đầu tư ở phân khúc thấp tiếp tục hoạt động.



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	253.000	427.000	421.000
Tỷ lệ lấp đầy (%)	92,0	93,8	93,1	N.A.
Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)	▼ -330	▲ 460	▲ 150	N.A.

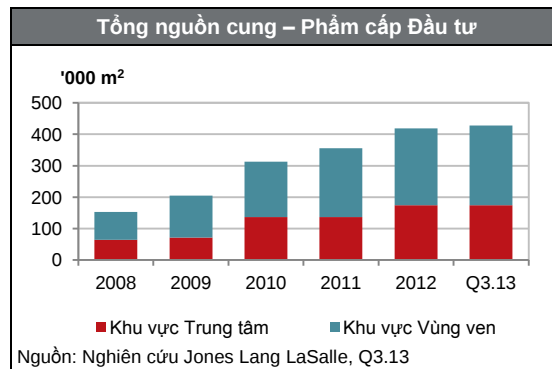
Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle Research, Q3.13

• Nguồn cung giảm nhẹ

- Không có trung tâm bán lẻ mới nào được hoàn thành trong Q3.13.
- Một trung tâm bán lẻ đóng cửa, làm tổng nguồn cung thuộc phân khúc Phẩm cấp Đầu tư giảm 3,6% so với quý trước.

• Nguồn cầu vẫn yếu

- Tổng mức tiêu thụ thuộc phân khúc Phẩm cấp đầu tư đã rơi xuống mức âm trong Q3.13.
- Có nhiều diện tích trống được ghi nhận tại các trung tâm thương mại lớn.



Hiệu suất Tài sản

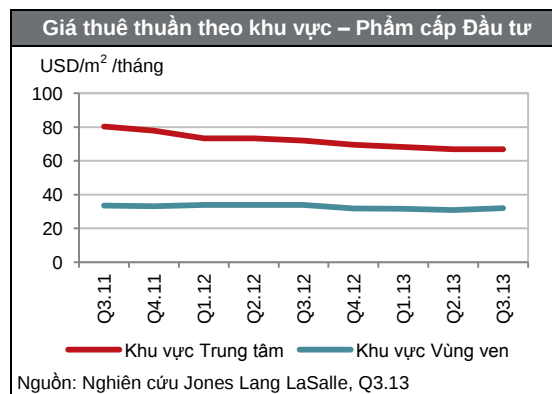
Chỉ số hiệu suất – Phẩm cấp Đầu tư	Khu vực Trung tâm	Khu vực Vùng ven	Tổng
Giá thuê gộp (USD/m ² /tháng)	72,2	40,6	53,5
Giá thuê thuần (USD/m ² /tháng)	66,0	31,9	46,4
Thay đổi theo quý (%)	▼ -1,4	▼ -1,3	▼ -1,4

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, Q3.13

• Giá thuê giảm quý thứ 8 liên tiếp

- Giá thuê trung bình của phân khúc Phẩm cấp Đầu tư tiếp tục giảm thêm 1,4% so với quý trước và giảm 9,9% so với cùng kỳ năm trước.
- Không có giao dịch đáng chú ý nào trong Q3.13 kể từ giao dịch đình đám trị giá 314 triệu USD tại trung tâm thương mại Vincom A hồi tháng 6 năm 2013.



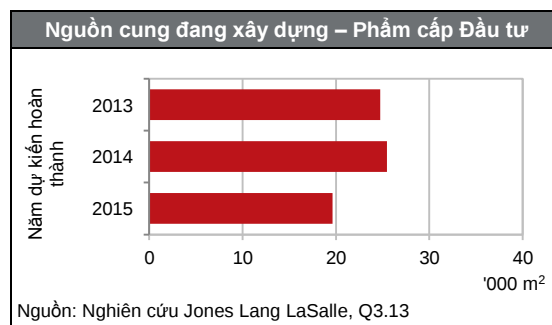
Triển vọng

• Nguồn cầu tiếp tục giảm trong quý tới

- Nhu cầu sẽ không có gì sáng sủa đến khi nền kinh tế hồi phục.
- Nguồn cung được kỳ vọng tăng thêm khoảng 70.000 m² trước năm 2015, trong đó một nửa thuộc phân khúc Phẩm cấp Đầu tư.

• Giá thuê có nguy cơ tiếp tục giảm

- Giá thuê có nguy cơ tiếp tục giảm để lấp đầy diện tích còn trống.
- Thị trường đầu tư thuộc phân khúc Phẩm cấp Đầu tư có thể tiếp tục yên ắng trong ngắn hạn.



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]	40.000
Lượng tồn kho (%) ^[2]	14,9%

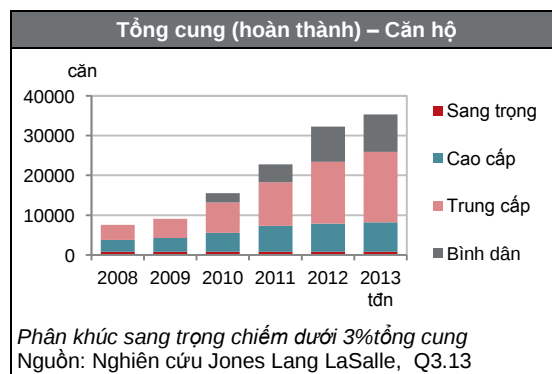
^[1] Ngoại trừ dự án chưa mở bán. Bao gồm các dự án đã bán hết. ^[2] Tỷ lệ phần trăm của ^[1] bao gồm căn hộ chưa bán vào thời điểm cuối quý.
 Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q3.13

• Nguồn cung tăng đáng kể so với Q2.13

- Lượng mở bán đạt trên 2.000 căn. Gần 80% trong số đó đến từ hai dự án bình dân ở quận Hoàng Mai.
- Lượng căn hộ hoàn thành trong Q3.13 khá thấp so với Q2.13. Nhiều dự án đã lùi thời gian giao nhà dự kiến thêm từ một đến hai quý.

• Nguồn cầu chủ yếu vẫn đến từ các dự án bình dân

- Hơn 80% lượng bán của quý này là các căn hộ có giá bán dưới 1.000 USD/m². Tỷ lệ bán tại những dự án này thường rất cao ngay khi mở bán.
- Thị trường cao cấp vẫn trầm lắng, mặc dù giá bán đã hạ đáng kể.



Hiệu suất thị trường

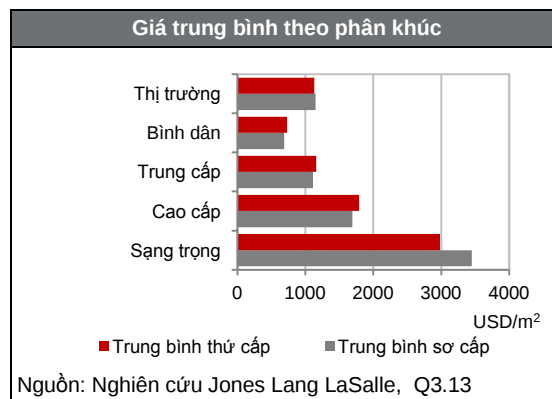
Phân khúc thị trường	Thị trường sơ cấp		Thị trường thứ cấp	
	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
Căn hộ	▼ -2,1%	▼ -12,4%	▼ -2,5%	▼ -15,4%

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

Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q3.13

• Giá bán tiếp tục giảm

- Thị trường sơ cấp
 - Giá sơ cấp tiếp tục giảm. Giá căn hộ Sang trọng giảm gần 30% so với Q2.13 và so với cùng kỳ năm ngoái.
 - Nhiều dự án đã thay đổi hình thức giao nhà, từ giao hoàn thiện sang giao thô để giảm giá bán.
- Thị trường thứ cấp
 - Giá thứ cấp giảm ở tất cả các phân khúc. Quận Hai Bà Trưng và Hoàn Kiếm đều có mức giảm trên 10%.
 - Tốc độ giảm giá tại các dự án hoàn thiện trong Q3.13 chậm hơn các quý trước.



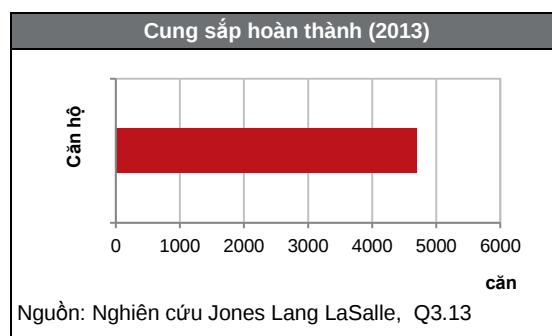
Triển vọng thị trường

• Phân khúc giá rẻ sẽ tiếp tục dẫn dắt thị trường

- Khoảng 4.700 căn hộ sẽ hoàn thành trong Q4.13. Phần lớn trong số này sẽ đến từ các dự án giá thấp.
- Lượng mở bán mới kỳ vọng từ các dự án Bình dân và Trung cấp.

• Giá bán vẫn sẽ tiếp tục giảm

- Thị trường vẫn còn khó khăn trong Q4.13 và giá cả vẫn tiếp tục là mối quan tâm hàng đầu của người mua.
- Giá bán dự báo tiếp tục giảm do tình trạng thừa cung tại thị trường nhà ở Hà Nội.



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	738.000	259.000	1.324.000
Tỷ lệ lấp đầy (%)	74,3	80,3	87,5	80,2
Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)	▲ 320	▼ -210	▼ -33	▼ -40

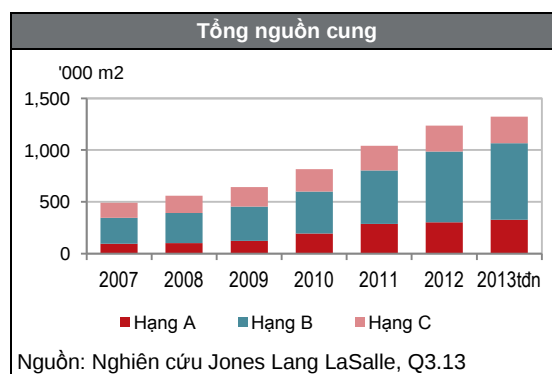
Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q3.13

• Nguồn cung thêm hai tòa nhà mới

- Thị trường đón nhận thêm 35.800 m² diện tích văn phòng từ hai tòa nhà thuộc phân khúc hạng B và C.
- Tòa nhà EVN Tower đã hoàn thành nhưng chủ đầu tư vẫn chưa có chính sách cho thuê ngoài.

• Nguồn cầu tiếp tục giảm

- Mức tiêu thụ tại vài tòa nhà giảm mạnh. Tỷ lệ lấp đầy toàn thị trường đạt 80,2%, giảm nhẹ so với quý trước.
- Nguồn cầu phân khúc hạng A tăng, với mức tiêu thụ đạt trên 10.000 m² trong Q3.13.



Hiệu suất tài sản

Chỉ số đo lường hiệu suất	Hạng A	Hạng B	Hạng C	Tổng
Giá thuê gộp (USD/m ² /tháng)	31,9	20,3	14,8	22,1
Giá thuê thuần (USD/m ² /tháng)	25,8	15,6	10,6	17,2
Thay đổi theo quý (%)	▼ -2,5	▼ -2,5	▼ -3,4	▼ -2,6

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

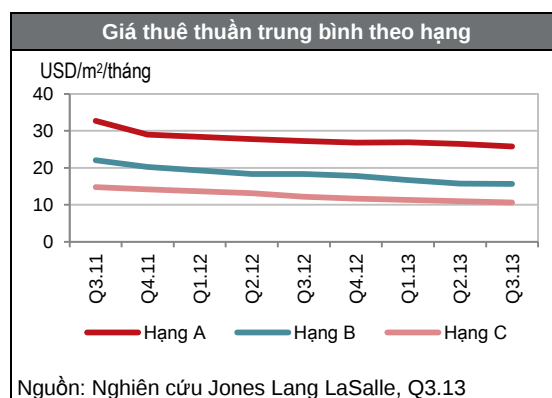
Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q3.13

• Giá thuê tiếp tục giảm

- Giá thuê thuần trung bình toàn thị trường đạt 17,2 USD/m²/tháng, giảm 2.6% so với quý trước.
- Nhiều tòa nhà đã phải giảm giá thuê và đưa ra nhiều ưu đãi để thu hút khách thuê.

• Thị trường đầu tư vẫn yên ắng

- Phân khúc thị trường văn phòng Hà Nội không có giao dịch đầu tư nào đáng chú ý trong Q3.13.



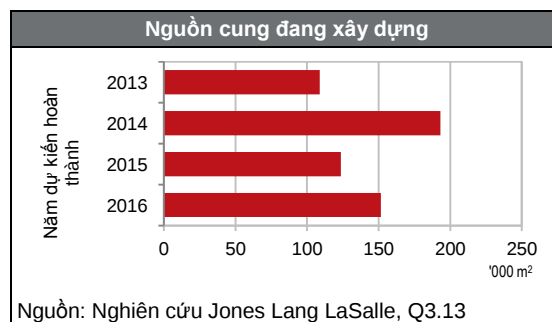
Triển vọng

• Cung dự kiến tăng mạnh, cầu dự kiến ổn định

- Nguồn cung dự kiến tăng thêm 100.000 m² diện tích văn phòng trong Q4.13.
- Nguồn cầu dự báo ổn định, do đó tỷ lệ diện tích trống tiếp tục tăng trong thời gian tới.

• Xu hướng giảm giá thuê dự kiến tiếp tục kéo dài

- Giá thuê dự kiến giảm trong hai năm tới do áp lực nguồn cung lớn.
- Giá thuê thấp ở khu vực ngoài trung tâm tiếp tục tạo áp lực lên giá thuê các tòa nhà trong khu vực trung tâm.



THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ HÀ NỘI

Nguồn cung và Nguồn cầu

Chỉ tiêu cung / cầu	Phẩm cấp Đầu tư		Thị trường	Phẩm cấp khác
	Khu trung tâm	Khu ngoài trung tâm		
Tổng cung (m ²)	23.000	494.000	517.000	5.000
Tỷ lệ lấp đầy (%)	82,4	86,7	86,6	N.A.
Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)	◀ ▶ 0	▲ 370	▲ 350	N.A.

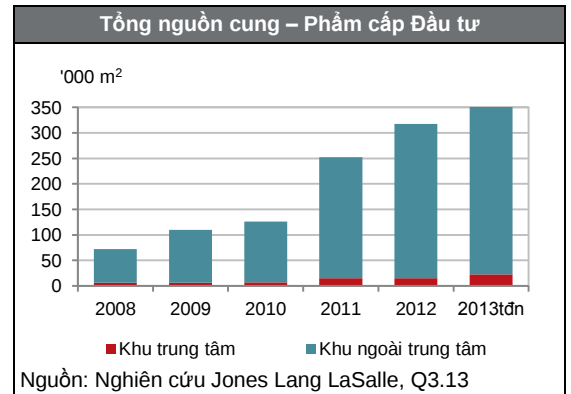
Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q3.13

• Nguồn cung tăng mạnh

- Nguồn cung tăng thêm 230.000 m² diện tích từ Royal City. Phân khúc Phẩm cấp đầu tư đạt 517.000 m², tăng 67% so với Q2.13.
- Mipec Pico Mall dừng hoạt động do Lotte Mart đã thuê lại toàn bộ diện tích trung tâm thương mại để cải tạo.

• Nguồn cầu tăng tại trung tâm thương mại mới hoàn thành

- Mức tiêu thụ tăng lên đáng kể, chủ yếu đến từ Royal City. Hơn 90% tổng diện tích tại Royal City đã được lấp đầy.
- Tỷ lệ lấp đầy toàn thị trường đạt 86,6%, tăng 3,5% so với Q2.13.



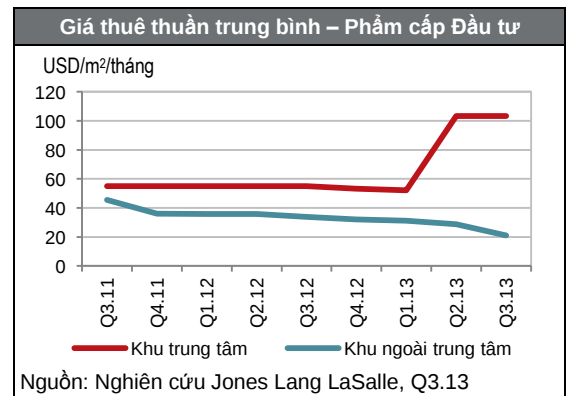
Hiệu suất tài sản

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	26,2	29,9
Giá thuê thuần (USD/m ² /tháng)	103,4	21,0	24,6
Thay đổi theo quý (%)	◀ ▶ 0	▼ -9,0	▼ -8,4

Chú ý: Thay đổi theo quý và theo năm đã điều chỉnh nhằm loại bỏ ảnh hưởng từ sự thay đổi nguồn cung giữa các thời điểm so sánh.
 Nguồn: Nghiên cứu Jones Lang LaSalle, Q3.13

• Giá thuê tiếp tục giảm

- Giá thuê phân khúc Phẩm cấp Đầu tư tiếp tục giảm 8,4% so với Q2.13 do giá chào thuê tương đối thấp tại trung tâm thương mại mới hoàn thành.
- Giá thuê giảm mạnh tại một số trung tâm bán lẻ có nhiều diện tích trống do khách thuê trả mặt bằng.



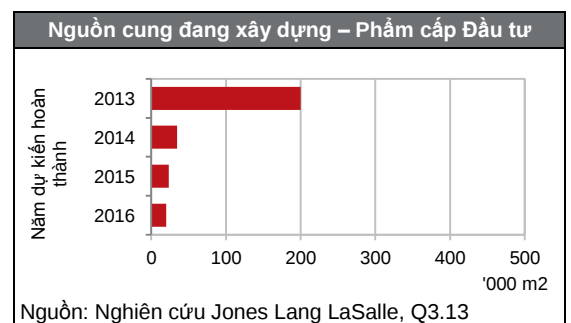
Triển vọng

• Nguồn cung dự kiến tăng trong Q4.13

- Nguồn cung dự kiến tăng thêm 200.000 m² diện tích bán lẻ từ Times City trong Q4.13.
- Nguồn cầu được dự báo giảm đến khi nền kinh tế hồi phục.

• Giá thuê dự kiến tiếp tục giảm

- Giá thuê dự kiến giảm do áp lực nguồn cung lớn.
- Giá chào thuê của các trung tâm thương mại hạng sang trong khu trung tâm dự kiến vẫn ở mức 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.