

Tóm tắt thị trường bất động sản Việt Nam

Nghiên cứu JLL
Q4.14



Những điểm nổi bật trên thị trường

Trang

Kinh tế Việt Nam

3

Thành phố Hồ Chí Minh (TP.HCM)

- Văn phòng

5

- Nguồn cung tăng nhẹ
- Lượng cầu khiêm tốn
- Giá thuê ổn định so với cùng kỳ

5

5

5

- Nhà ở

6

- Nguồn cung đạt mức cao
- Lượng cầu tăng đáng kể
- Giá bán tăng trên diện rộng

6

6

6

- Bán lẻ

7

- Nguồn cung Phân khúc khác tăng
- Mức tiêu thụ thuần thuộc khu vực Vùng ven tăng mạnh
- Giá thuê ở khu vực Trung tâm giảm nhẹ

7

7

7

Hà Nội

- Văn phòng

8

- Nguồn cung tăng nhẹ
- Nhu cầu mặt bằng văn phòng cho thuê ổn định
- Giá thuê tiếp tục xu hướng giảm

8

8

8

- Nhà ở

9

- Lượng mở bán tăng vượt mong đợi
- Lượng cầu đạt mức tăng trưởng hai con số trong bốn quý liên tiếp
- Giá bán tiếp tục xu hướng tăng

9

9

9

- Bán lẻ

10

- Nguồn cung không đổi
- Nguồn cầu vừa phải
- Giá thuê tiếp tục đà giảm

10

10

10

Thuật ngữ bất động sản

11

Ảnh bìa: Một góc Quận 1, TP.HCM.

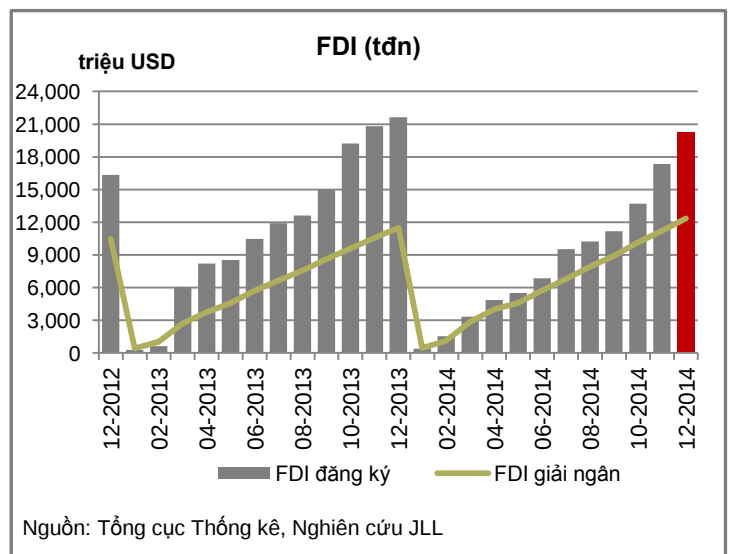
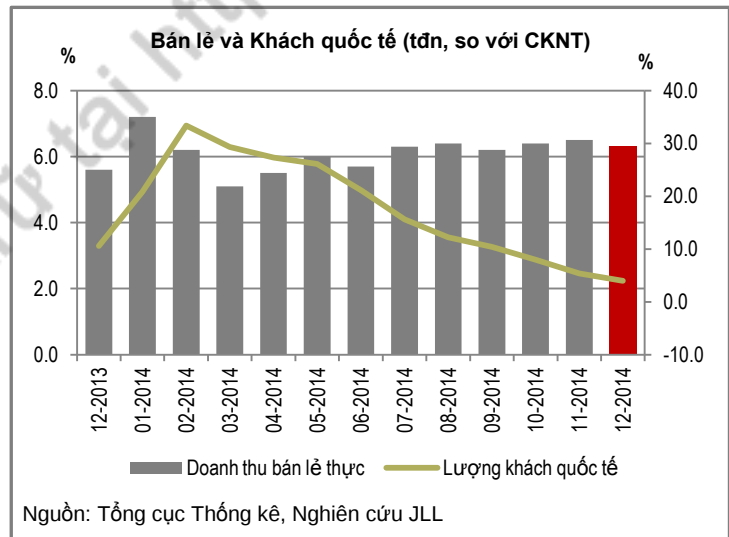
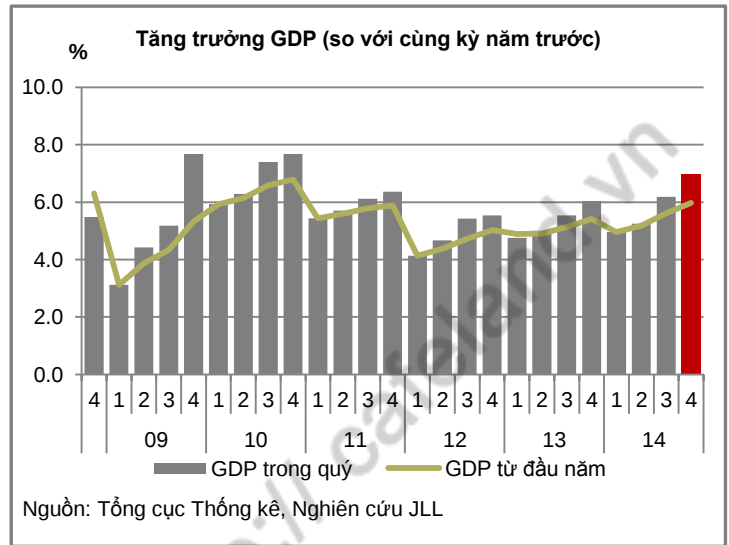
KINH TẾ VIỆT NAM - ĐIỂM NỔI BẬT

Kinh tế Việt Nam tăng tốc trong 2014: Việt Nam đạt mức tăng trưởng GDP năm 2014 5,98%, đây là dấu hiệu tích cực khi so sánh với tốc độ tăng trưởng 5,25% trong năm 2012 và 5,42% năm 2013. Trong cơ cấu nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,49%, đóng góp 0,61 điểm phần trăm vào mức tăng chung; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 7,14%, đóng góp 2,75 điểm phần trăm, và khu vực dịch vụ tăng 5,96%, đóng góp 2,62 điểm phần trăm. Chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) Việt Nam cũng đã cải thiện, với mức tăng dự kiến 9,6% trong tháng 12/2014 so với một năm trước đây. Chỉ số IIP cả năm 2014 tăng 7,6% so với năm 2013 với xu hướng tăng nhanh vào các tháng cuối năm (Q4.14 tăng 10,1%, Q3.14 tăng 7,8%, Q2.14 tăng 6,9% và Q1.14 tăng 5,3%).

Doanh thu bán lẻ và lượng khách quốc tế đều tăng:

Tổng mức bán lẻ và doanh thu dịch vụ tiêu dùng năm 2014 tăng 6,3% so với năm 2013. Việt Nam thu hút khoảng 7,87 triệu lượt khách quốc tế trong năm 2014, tăng 4,0% so với năm trước, thấp hơn nhiều so với mức tăng 10,6% của năm 2013 do ảnh hưởng của tình hình biển Đông. Lượng du khách đến từ Châu Á (Hàn Quốc, Nhật Bản, Campuchia, và Lào) và từ Châu Âu (Nga, Anh và Đức) tăng trong khi lượng du khách đến từ Trung Quốc, Singapore, Đài Loan, Malaysia và Thái Lan chỉ tăng nhẹ hoặc thậm chí giảm.

FDI đạt 20 tỷ USD trong năm 2014: Tổng vốn FDI cấp mới và đăng ký tăng thêm đạt 20,2 tỷ USD trong năm 2014, giảm 6,5% so với năm 2013 nhưng vượt chỉ tiêu 17 tỷ USD đến 18,8%. Tính đến giữa tháng 12/2014, vốn FDI giải ngân tăng đáng kể 7,4%, đạt 12,35 tỷ USD. Theo Cục đầu tư nước ngoài, lĩnh vực công nghiệp chế biến, chế tạo thu hút đầu tư nước ngoài cao nhất, với số vốn đăng ký đạt 14,49 tỷ USD, chiếm 71,6% tổng vốn đăng ký. Ngành bất động sản đứng vị trí thứ hai trong thu hút FDI với tổng vốn đăng ký đạt 2,54 tỷ USD, chiếm 12,6% tổng vốn đăng ký. Trong số 60 quốc gia và lãnh thổ có vốn FDI vào Việt Nam, Hàn Quốc tiếp tục là nhà đầu tư lớn nhất với 7,32 tỷ USD, chiếm 36,2% tổng vốn đăng ký cấp mới và tăng thêm. Theo sau đó là Hong Kong (3 tỷ USD), Singapore (2,8 tỷ USD) và Nhật Bản (2,05 tỷ USD).

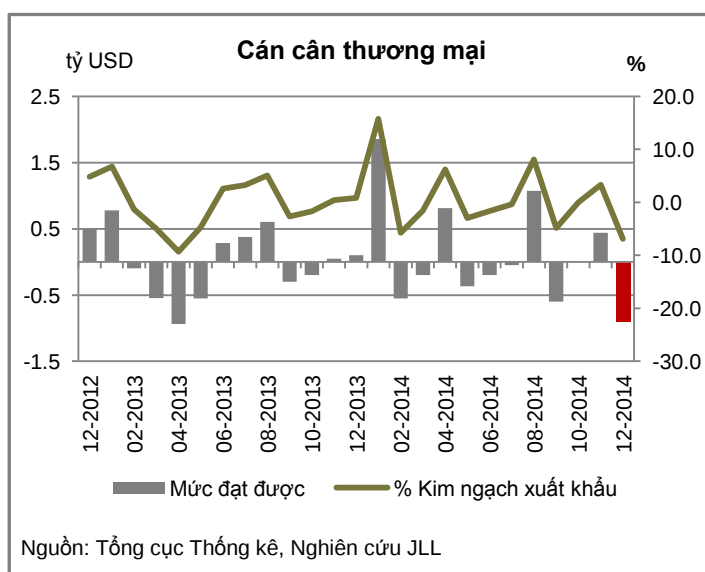
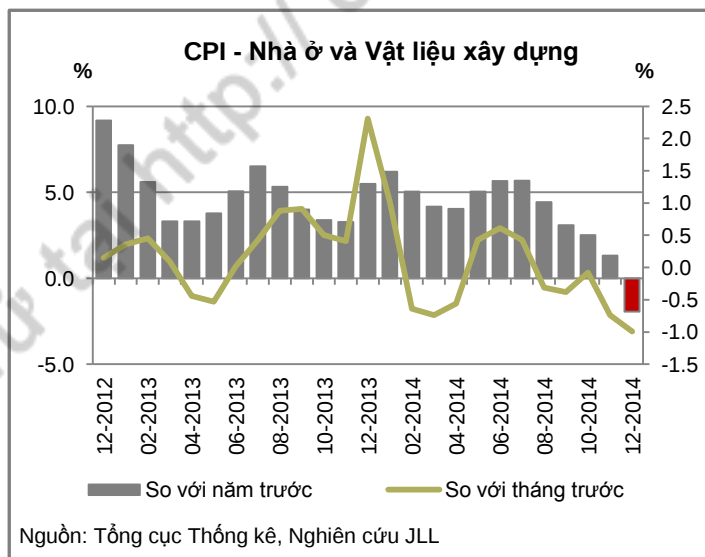
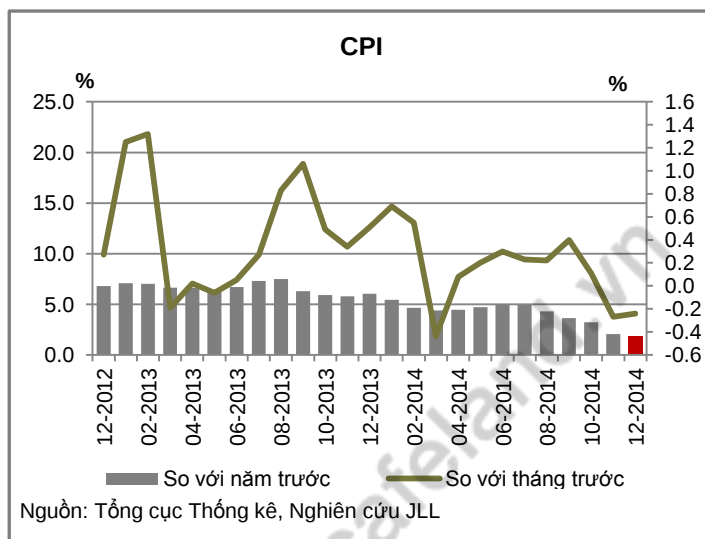


CPI đạt thấp nhất trong vòng 13 năm qua: CPI tháng 12/2014 giảm 0,24% so với tháng trước và tăng chỉ 1,84% so với cùng kỳ năm trước, đây là mức tăng thấp nhất trong 13 năm qua và thấp xa so với mục tiêu chính phủ đặt ra hồi đầu năm ở mức 7,0%. CPI giảm là do giá xăng dầu giảm liên tục trong thời gian gần đây, giúp dịch vụ vận tải giảm đến 3,09%. Bên cạnh đó, nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng giảm 0,94%. Nhóm lương thực và thực phẩm ghi nhận tăng nhẹ so với tháng trước, với mức tăng tương ứng 0,14% và 0,05%. Theo Tổng Cục thống kê, sự sụt giảm gần đây của giá nhiên liệu sẽ tiếp tục kéo giảm chi phí sản xuất và vận chuyển, do đó sẽ giữ chỉ số CPI tiếp tục thấp trong tháng 1/2015.

Giá vàng giảm: Trong tháng 12/2014, giá vàng giảm 0,05% so với tháng trước và 3,73% so với cùng kỳ năm 2013, trong khi đó giá đô la Mỹ tăng 0,35% so với tháng trước và 1,03% so với cùng kỳ.

Việt Nam đạt thặng dư thương mại năm thứ ba liên tiếp: Theo Tổng cục Thống kê, Việt Nam ghi nhận thặng dư thương mại khoảng 2 tỷ USD trong năm 2014. Đây là năm thứ ba liên tiếp Việt Nam đạt thặng dư thương mại, sau khi thặng dư 280 triệu USD trong năm 2012 và hơn 860 triệu USD trong năm 2013. Trong 2014, Việt Nam đạt 150,42 tỷ USD tổng kim ngạch xuất khẩu và 148,58 tỷ USD tổng kim ngạch nhập khẩu, lần lượt tăng 13,6% và 12,1% so với năm trước. Các doanh nghiệp có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) tiếp tục đóng góp đáng kể kim ngạch hàng hoá xuất khẩu với tỷ lệ đến 67,7%. Hoa Kỳ vẫn là thị trường xuất khẩu lớn nhất của Việt Nam, đạt 28,5 tỷ USD kim ngạch xuất khẩu, tăng 19,6% so với 2013. Thị trường nhập khẩu lớn nhất vẫn là Trung Quốc, đạt 43,7 tỷ USD trong năm 2014, tăng 18,2% so với năm trước.

Kiêu hối tăng trong năm 2014: Theo Viện Nghiên cứu Quản lý kinh tế Trung ương (CIEM), lượng khiếu nại ước đạt 12 tỷ USD trong năm 2014, chiếm khoảng 8,0% GDP cả nước và tăng 1 tỷ USD so với năm 2013. Khoảng 57,0% lượng khiếu nại đến từ Hoa Kỳ, tiếp theo là Úc, Canada và Đức. Theo CIEM, mục đích sử dụng khiếu nại cũng khác nhau giữa thành thị và nông thôn. Trong khi người dân ở TPHCM chủ yếu sử dụng khiếu nại vào mục đích chi tiêu hàng ngày, thì người dân ở một số tỉnh miền Trung dùng để trả nợ.



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)	155.000	431.000	478.000	502.000	1.566.000
Tỷ lệ lấp đầy (%)	91,8	89,3	91,6	87,4	89,6
Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)	▲ 76	▲ 23	▲ 70	▼ -55	▲ 17

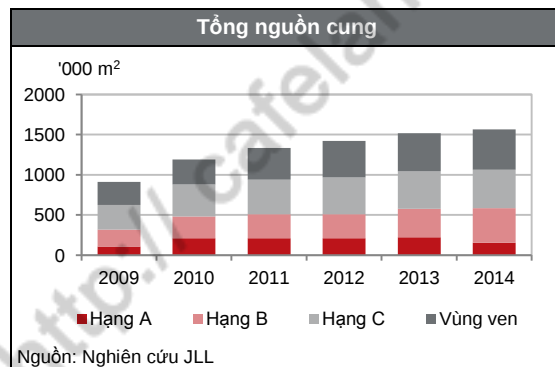
Nguồn: Nghiên cứu JLL

• Nguồn cung tăng nhẹ

- Một tòa nhà ở Vùng ven (Tòa nhà Báo Phụ Nữ) tham gia vào thị trường với khoảng 6.700 m² diện tích văn phòng, nâng nguồn cung thêm 0,5% theo quý.
- Trong năm 2014, nguồn cung văn phòng tăng 47.000 m², tương đương 3,1% theo năm, từ bốn tòa nhà ở khu vực Trung tâm và hai tòa nhà ở khu vực Vùng ven.

• Lượng cầu khiêm tốn

- Mức tiêu thụ thuần trong Q4.14 đạt 8.500 m², phần lớn ghi nhận tại các tòa nhà thuộc phân khúc Hạng C và Vùng ven.
- Trung bình trong năm 2014, lượng tiêu thụ thuần đạt 10.500 m² mỗi quý, so với mức 28.600 m² trong năm 2013. Phân khúc Vùng ven đạt tổng mức tiêu thụ cao nhất nhờ vào lượng cung dồi dào.



Hiệu suất Tài sản

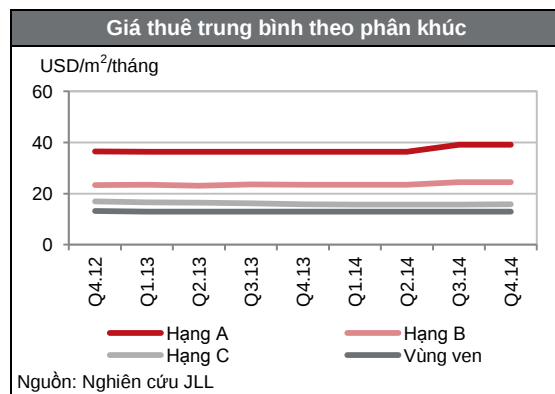
Chỉ số đo lường hiệu suất	Hạng A	Hạng B	Hạng C	Vùng ven	Tổng
Giá thuê gộp (USD/m ² /tháng)	46,8	30,4	18,2	16,6	24,5
Giá thuê thuần (USD/m ² /tháng)	39,1	24,5	15,8	12,9	20,1
Thay đổi theo quý (%)	◀▶ 0,0	▲ 0,1	▲ 0,3	▼ -0,1	▲ 0,0

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 JLL

• Giá thuê ổn định so với cùng kỳ

- Giá thuê thuần trung bình hầu như không thay đổi theo quý. Phân khúc Hạng C có giá thuê biến động hơn cả do có một số tòa nhà thuộc phân khúc này tại Quận 1 tăng giá thuê.
- Tuy vậy, giá thuê trung bình quý này tăng 0,4% theo năm, đánh dấu mức tăng theo năm đầu tiên kể từ Q4.08.



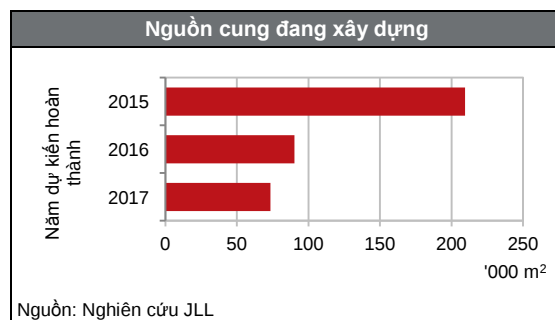
Triển vọng

• Nguồn cung tăng mạnh trong năm 2015

- Nguồn cung dự kiến tăng gần 210.000 m² sàn từ 11 tòa nhà trong năm tới. Những tòa nhà này chủ yếu tọa lạc tại khu vực Trung tâm.
- Một số tòa nhà Hạng A đáng chú ý được kỳ vọng tham gia vào thị trường năm sau bao gồm Vietcombank Tower, Le Meridien và The Waterfront Saigon.

• Giá thuê dự kiến cải thiện trong năm 2015

- Giá thuê dự kiến tăng trong bối cảnh nguồn cầu được dự báo gia tăng trong năm tới.
- Mức tiêu thụ thuần dự kiến chủ yếu sẽ đến từ diện tích đăng ký thuê trước khai trương tại các tòa nhà thuộc nguồn cung mới trong tương lai.



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)	67.000	3.800
Cung chưa hoàn thành (căn) ^[2]	26.000	300
Lượng tồn kho (%) ^[3]	19,6%	38,7%

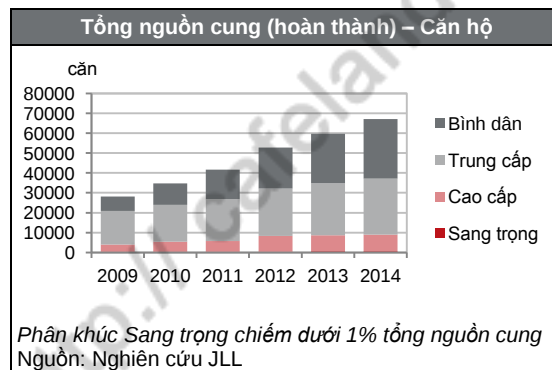
^[1] Trừ các dự án đất nền. ^[2] Trừ các dự án chưa mở bán. Bao gồm các dự án đã bán hết. ^[3] Tỷ lệ phần trăm của ^[2] chưa bán được vào thời điểm cuối quý.
 Nguồn: Nghiên cứu JLL

- Nguồn cung đạt mức cao**

- Căn hộ: Lượng mở bán đạt 4.650 căn, tăng 42% so với quý trước.
- Biệt thự / Nhà phố: Lượng cung mới đạt gần 200 căn và chủ yếu đến từ các dự án bình dân.

- Lượng cầu tăng đáng kể**

- Căn hộ: Lượng bán đạt 4.100 căn, tăng 50% so với Q3.14 và gấp đôi mức trung bình quý kể từ 2011. Căn hộ Trung cấp chiếm hơn 50%.
- Biệt thự / Nhà phố: Lượng bán đạt 170 căn, cao nhất trong chín năm. Phần lớn số căn bán đã được hoàn thiện và đến từ các dự án mới.



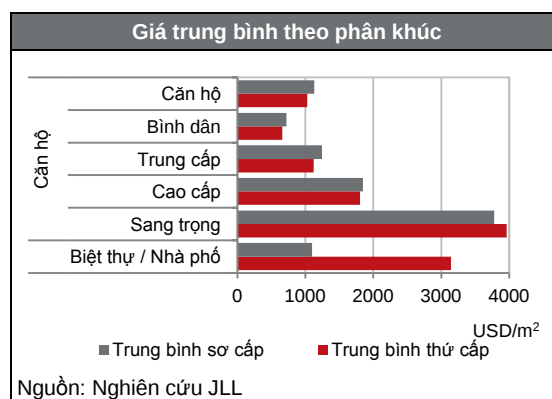
Hiệu suất Tài sản

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	▲ 1,3%	▲ 2,1%	▲ 1,5%	▲ 3,8%
Biệt thự / Nhà phố	▲ 0,2%	▼ -3,0%	▲ 1,5%	▲ 2,8%

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 JLL

- Giá bán tăng trên diện rộng**

- Thị trường sơ cấp:
 - Căn hộ: Giá bán tăng mạnh hơn Q3.14, kết quả của lượng bán tăng cao và tiến độ xây dựng tốt trong thời gian gần đây.
 - Biệt thự / Nhà phố: Giá bán ít biến động. Các dự án mới mở bán có tỷ lệ bán khá tốt, khác với các dự án đã mở bán từ lâu.
- Thị trường thứ cấp:
 - Căn hộ: Giá tiếp tục đà tăng từ Q1.14. Hầu hết các quận, huyện đều có mức tăng từ 1-3% trong quý.
 - Biệt thự / Nhà phố: Giá bán tăng cao, với mức tăng gấp ba lần Q3.14, chủ yếu tăng nhiều ở các dự án cao cấp tại Quận 7.



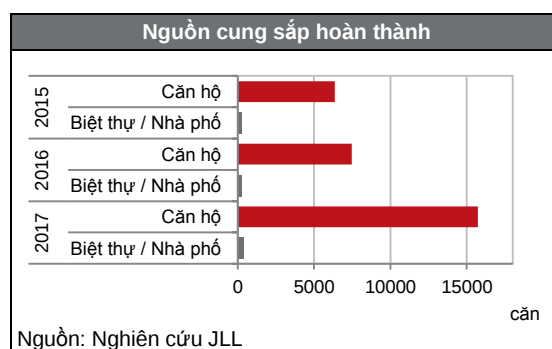
Triển vọng

- Nguồn cung sẽ dồi dào trong các năm tới**

- Nguồn cung căn hộ trong 2015 có thể sẽ vượt mức 12.700 căn mở bán mới của năm 2014. Thêm nữa, các phân khúc Trung cấp và Cao cấp sẽ có tỷ trọng cao hơn trong nguồn cung mới.
- Các dự án giá thấp, với lượng mở bán ngày càng tăng, sẽ tiếp tục dẫn dắt thị trường Biệt thự / Nhà phố trong thời gian tới.

- Lượng cầu sẽ còn tăng, phụ thuộc nhiều vào nguồn cung mới**

- Xu hướng mua đầu tư được kỳ vọng sẽ quay trở lại mạnh mẽ trong thời gian tới, đặc biệt là ở thị trường Căn hộ.
- Giá bán sẽ còn tăng thêm nữa trong một hoặc hai năm tới.



THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ TP.HCM

Nguồn cung và nguồn cầu

Chỉ số nguồn cung / nguồn cầu	Phân khúc Đầu tư		Tổng	Phân khúc khác
	Khu vực Trung tâm	Khu vực Vùng ven		
Tổng nguồn cung (m ²)	160.000	313.000	473.000	456.000
Tỷ lệ lấp đầy (%)	88,7	93,5	91,9	N.A.
Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)	▼ -122	▲ 598	▲ 354	N.A.

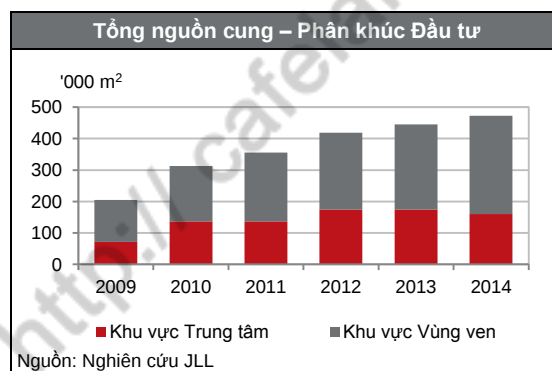
Nguồn: Nghiên cứu JLL

- Nguồn cung Phân khúc khác tăng**

- Nguồn cung Phân khúc Đầu tư ổn định với 473.000 m² từ 22 dự án bán lẻ.
- Nguồn cung Phân khúc khác tăng 27.000 m², tương đương 6,2% theo quý, từ hai dự án mới (Co.opMart Foodcosa và Hùng Vương Square) nằm ngoài Khu vực Trung tâm.

- Mức tiêu thụ thuần thuộc khu vực Vùng ven tăng mạnh**

- Khu vực Vùng ven ghi nhận thêm 18.700 m² diện tích được thuê mới đến từ trung tâm mua sắm Robins tại Crescent Mall, Quận 7 và Lotte Mart tại Pico Plaza, Quận Tân Bình.
- Mức tiêu thụ thuần tăng từ Khu vực Vùng ven đã giúp tỷ lệ lấp đầy của cả Phân khúc Đầu tư tăng 3,5% trong quý.



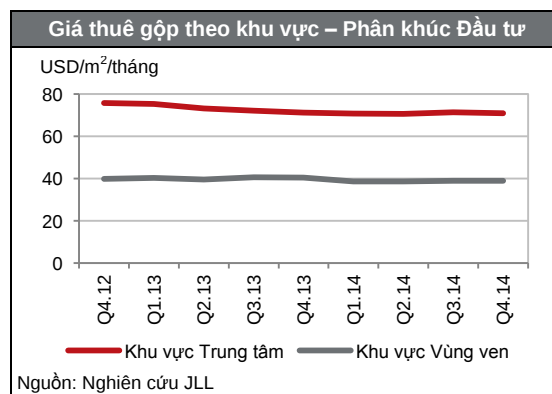
Hiệu suất Tài sản

Chỉ số hiệu suất – Phân khúc Đầu tư	Khu vực Trung tâm	Khu vực Vùng ven	Tổng
Giá thuê gộp (USD/m ² /tháng)	70,9	39,0	49,8
Thay đổi theo quý (%)	▼ -0,7	◀▶ 0,0	▼ -0,3

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 JLL

- Giá thuê ở khu vực trung tâm giảm nhẹ**

- Giá thuê gộp bình quân đạt 49,8 USD/m²/tháng, giảm 0,3% theo quý và 0,9% theo năm.
- Trong năm 2014, giá thuê tại các trung tâm bán lẻ ở cả hai Khu vực Trung tâm và Vùng ven đều có sự biến động, tuy nhiên xu hướng giảm giá thuê vẫn tiếp tục được ghi nhận.



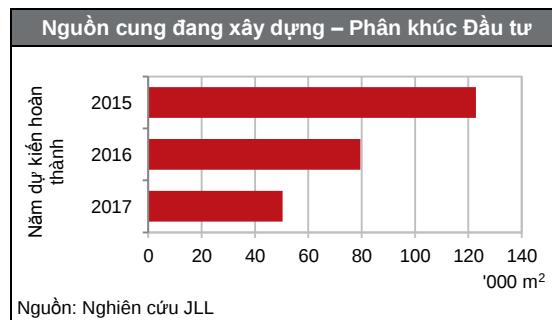
Triển vọng

- Nguồn cung dự kiến tăng mạnh trong năm 2015**

- Tổng nguồn cung bán lẻ dự kiến tăng thêm 123.000 m² từ bảy dự án được kỳ vọng hoàn thành trong năm sau.
- Do phần lớn nguồn cung mới đến từ các dự án trong Khu vực Vùng ven, khoảng cách về cung ở hai Khu vực sẽ khó lòng thu hẹp trong vài năm tới.

- Cầu dự kiến ở mức khiêm tốn**

- Do sức mua của người tiêu dùng được kỳ vọng sẽ hồi phục chậm, cầu trong tương lai gần có nhiều khả năng sẽ vẫn giữ ở mức vừa phải.
- Nhu cầu thuê tại các trung tâm bán lẻ ở Khu vực Vùng ven dự kiến tăng với mức giá thuê hợp lý hơn.



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)	431.000	847.000	272.000	1.550.000
Tỷ lệ lấp đầy (%)	70,8	82,2	83,1	78,8
Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)	▲ 205	▲ 100	▼ -484	▲ 47

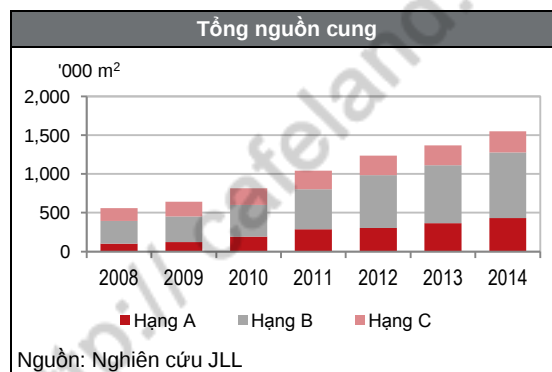
Nguồn: Nghiên cứu JLL

• Nguồn cung tăng nhẹ

- Ba tòa nhà mới hoàn thành, đóng góp gần 24.000 m² diện tích văn phòng. Tổng cung đạt hơn 1,5 triệu m² tính đến cuối năm 2014.
- Toàn bộ diện tích văn phòng của tòa nhà hạng B mới, Hoàng Thành Tower, được lấp đầy bởi Vietinbank ngay sau khi hoàn thành.

• Nhu cầu về mặt bằng văn phòng cho thuê ổn định

- Mức tiêu thụ toàn thị trường đạt gần 24.500 m², chủ yếu đến từ các dự án văn phòng hạng B.
- Thị trường vẫn ghi nhận một vài giao dịch lớn trên 1.000 m² diện tích văn phòng trong Q4.14.



Hiệu suất tài sản

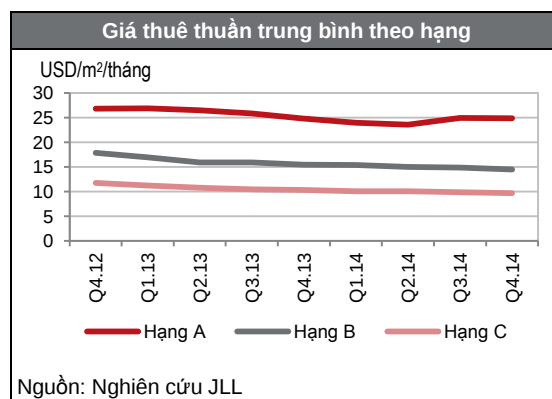
Chỉ số đo lường hiệu suất	Hạng A	Hạng B	Hạng C	Tổng
Giá thuê gộp (USD/m ² /tháng)	31,0	19,1	13,9	22,0
Giá thuê thuần (USD/m ² /tháng)	24,9	14,5	9,7	16,9
Thay đổi theo quý (%)	▼ -0,1	▼ -2,7	▼ -1,4	▼ -1,6

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 JLL

• Giá thuê tiếp tục xu hướng giảm

- Giá chào thuê trung bình của thị trường văn phòng Hà Nội giảm 1,6% trong quý, trong đó hạng B giảm mạnh nhất 2,7% so với quý trước.
- Có tới 8 trong số 15 tòa nhà giảm giá thuê ở mức hai con số nhằm lấp đầy diện tích trống của tòa nhà. Chủ đầu tư các tòa còn lại giữ giá thuê không đổi so với quý trước.



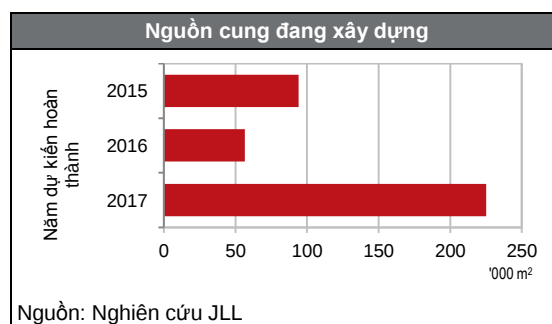
Triển vọng

• Nguồn cung dự kiến tăng trong năm 2015

- Tổng cung văn phòng dự kiến tăng gần 95.000 m² trong năm 2015.
- Nhu cầu về mặt bằng văn phòng cho thuê sẽ ổn định hoặc tăng nhẹ.

• Giá thuê dự báo tiếp tục đà giảm

- Giá thuê dự kiến giảm trong những quý tiếp theo do nguồn cầu ổn định và áp lực dư thừa nguồn cung.
- Thị trường đầu tư được kỳ vọng sẽ có nhiều khởi sắc hơn.



THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở HÀ NỘI

Nguồn cung và Nguồn cầu

Chỉ số nguồn cung / nguồn cầu	Căn hộ
Cung hoàn thành (căn)	65.000
Cung chưa hoàn thành (căn)	38.000
Lượng tồn kho (%) ^[2]	16,9%

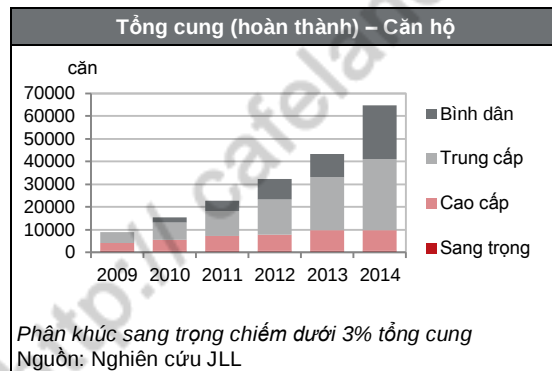
^[1] Ngoại trừ dự án chưa mở bán. Bao gồm các dự án đã bán hết. ^[2] Tỷ lệ phần trăm của ^[1] bao gồm căn hộ chưa bán vào thời điểm cuối quý.
 Nguồn: Nghiên cứu JLL

• Lượng mở bán tăng vượt mong đợi

- Lượng mở bán đạt 5.000 căn, tăng 40% so với Q3.14 và đến từ cả các dự án mới gia nhập thị trường và các dự án đã mở bán.
- Xây dựng đạt tiến độ tốt ở nhiều dự án, đặc biệt là các dự án Bình dân. Lượng hoàn thành mới của cả năm 2014 đạt gần 21.500 căn, gấp đôi số liệu của năm 2013.

• Lượng cầu đạt mức tăng trưởng hai con số trong bốn quý liên tiếp

- Lượng bán đạt gần 4.500 căn. Trong đó, số căn hộ có giá bán trên 1.000 USD/m² chiếm 47% và số căn hộ đã hoàn thiện chiếm 11%.
- Các phân khúc cao cấp bán được khoảng 600 căn trong Q4.14. Tuy nhiên, số lượng các dự án bán tốt còn khá hạn chế.



Hiệu suất thị trường

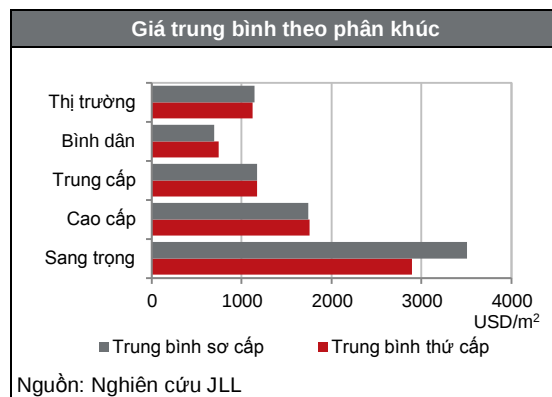
Phân khúc thị trường	Thị trường sơ cấp		Thị trường thứ cấp	
	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
Căn hộ	▲ 1,3%	▲ 2,5%	▲ 1,3%	▲ 1,8%

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 JLL

• Giá bán tiếp tục xu hướng tăng

- Thị trường sơ cấp
 - Xu hướng tăng giá ổn định ở mức tăng 1,3% so với Q3.14, số lượng căn hộ có giá bán cao hơn quý Q3.14 tăng đến 13%.
 - Một số dự án đã hoàn thành đề xuất mức giá thấp hơn hoặc đưa ra các mức chiết khấu cao cho các căn hộ diện tích lớn.
- Thị trường thứ cấp
 - Giá tăng đáng kể ở mức 1,3% theo quý, so với mức 1,0% của Q3.14. Quý này cũng ghi nhận mức tăng theo năm đầu tiên kể từ 2011, đạt 1,8%.
 - Các dự án có giá bán tăng trong Q4.14 hầu hết là các dự án mới hoàn thành hoặc sẽ hoàn thành trong một hai quý tới.



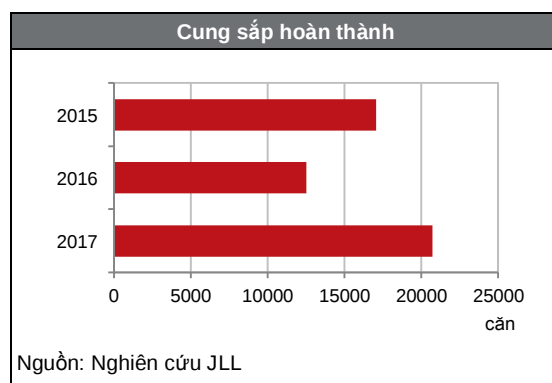
Triển vọng thị trường

• Nguồn cung mới dự kiến đạt cao trong năm 2015

- Lượng hoàn thành trong năm 2015 dự kiến đạt hơn 17.000 căn, 80% trong số này đã được giao dịch thành công. Hơn nữa, nhiều dự án đình trệ nhiều năm qua sẽ khởi động lại trong năm tới.
- Lượng mở bán mới vẫn sẽ đạt mức cao trong năm 2015, với các phân khúc Bình dân và Trung cấp sẽ tiếp tục dẫn dắt thị trường.

• Lượng cầu trong năm 2015 dự báo tiếp tục đạt mức tăng trưởng cao như trong hai năm gần đây

- Xu hướng mua đầu tư được kỳ vọng sẽ quay trở lại mạnh mẽ trong thời gian tới.
- Xu hướng tăng giá bán, bắt đầu từ Q2.14, sẽ còn tiếp diễn trong năm 2015.



THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ HÀ NỘI

Nguồn cung và Nguồn cầu

Chỉ tiêu cung / cầu	Phân khúc Đầu tư			Phân khúc khác
	Khu trung tâm	Khu ngoài trung tâm	Thị trường	
Tổng cung (m ²)	20.000	778.000	798.000	303.000
Tỷ lệ lấp đầy (%)	84,5	84,7	84,7	N.A.
Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)	▲ 90	▲ 34	▲ 36	N.A.

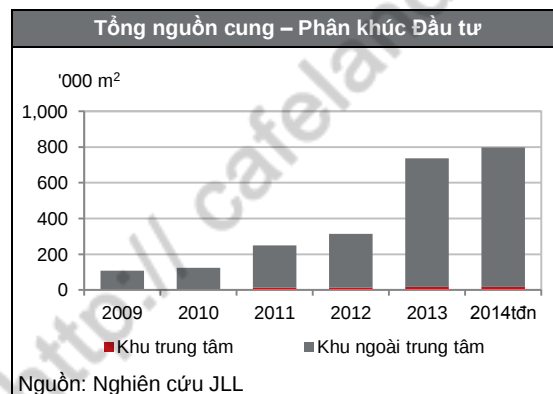
Nguồn: Nghiên cứu JLL

• Nguồn cung không đổi

- Không có dự án nào gia nhập thị trường trong Q4.14. Tổng cung không đổi đạt 798.000 m², tăng 8,2% so với cùng kỳ năm ngoái.
- Tuy nhiên, thị trường đón nhận thêm 3.000 m² diện tích bán lẻ phân khúc khác từ tổ hợp CTM Complex.

• Nguồn cầu vừa phải

- Tỷ lệ lấp đầy cải thiện nhẹ đạt 85% nhưng diện tích trống tại một số TTTM vẫn cao.
- Nhiều chương trình khuyến mãi được đưa ra trong dịp cuối năm, nhưng tình hình kinh doanh tại hầu hết các TTTM không tốt như mong đợi.



Hiệu suất tài sản

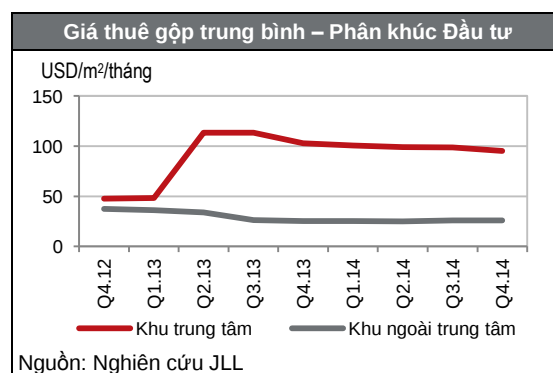
Chỉ số hiệu suất – Phân khúc Đầu tư	Khu trung tâm	Khu ngoài trung tâm	Thị trường
Giá thuê gộp (USD/m ² /tháng)	95,2	25,9	27,7
Thay đổi theo quý (%)	▼ -3,5	▼ -0,8	▼ -0,8

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 JLL

• Giá thuê tiếp tục đà giảm

- Giá thuê trung bình của Phân khúc Đầu tư tiếp tục giảm ở tất cả các khu vực, đạt 27,7 USD/m²/tháng, giảm 0,8% so với quý trước và 2,1% so với cùng kỳ năm trước.
- Sau khi nâng cấp, Tràng Tiền Plaza vẫn chào giá thuê ở mức cao nhất thị trường bán lẻ Phân khúc Đầu tư tại Hà Nội.



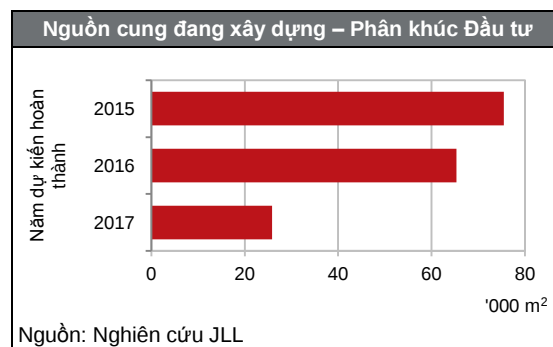
Triển vọng

• Nguồn cung dồi dào dự kiến gia nhập thị trường năm 2015

- 75.500 m² diện tích bán lẻ từ TTTM AEON Mall sẽ hoàn thành trong năm 2015, làm cho tổng nguồn cung tăng 9,5% so với năm 2014.
- Nhiều nhà bán lẻ trong và ngoài nước đang tích cực mở rộng hoạt động kinh doanh tại Việt Nam như tập đoàn Lotte, AEON và Vingroup.

• Giá thuê dự kiến tiếp tục giảm

- Giá thuê dự kiến thấp của dự án AEON Mall có thể khiến giá thuê trung bình của thị trường bán lẻ Phân khúc Đầu tư tiếp tục giảm trong năm tới.
- Nguồn cung dồi dào và nhu cầu vừa phải cũng sẽ tạo áp lực điều chỉnh giá thuê tại các TTTM có diện tích trống cao.



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 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 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 gộp

Tổng tiền thuê có thể đạt được mà khách thuê sẽ phải trả, bao gồm cả phí dịch vụ / phí quản lý nhưng không bao gồm thuế VAT.

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.

Phân khúc 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 © 2014 Nghiên cứu JLL

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 JLL 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
+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
+848 3910 3968 – 955
tram.nguyen@ap.jll.com

Nguyễn Đăng Thu

Phó phòng Nghiên cứu và Tư vấn
Lầu 26, Saigon Trade Center
37 Tôn Đức Thắng, Q1, TPHCM
+848 3910 3968 – 927
thu.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 JLL Việt Nam.