

Tóm tắt thị trường bất động sản Việt Nam

Nghiên cứu JLL
Q1.15



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 5
 - Tỷ lệ diện tích trống giảm 5
 - Giá thuê giảm nhẹ 5
- **Nhà ở** 6
 - Nguồn cung dồi dào 6
 - Lượng cầu tăng mạnh 6
 - Giá bán tăng trên diện rộng 6
- **Bán lẻ** 7
 - Nguồn cung tăng 7
 - Tỷ lệ lấp đầy giảm nhẹ 7
 - Giá thuê giảm nhẹ 7

Hà Nội

- **Văn phòng** 8
 - Nguồn cung ổn định 8
 - Nguồn cầu tăng nhẹ 8
 - Giá thuê tiếp tục ghi nhận giảm 8
- **Nhà ở** 9
 - Nguồn cung mới đạt cao 9
 - Lượng cầu tăng mạnh 9
 - Giá bán tiếp tục tăng 9
- **Bán lẻ** 10
 - Nguồn cung ổn định 10
 - Nguồn cầu vừa phải 10
 - Giá thuê giảm nhẹ 10

Thuật ngữ bất động sản

11

Ảnh bìa: Một góc Thành phố Hà Nội.

KINH TẾ VIỆT NAM - ĐIỂM NỔI BẬT

Kinh tế Việt Nam tiếp tục tăng trưởng trong Q1.15:

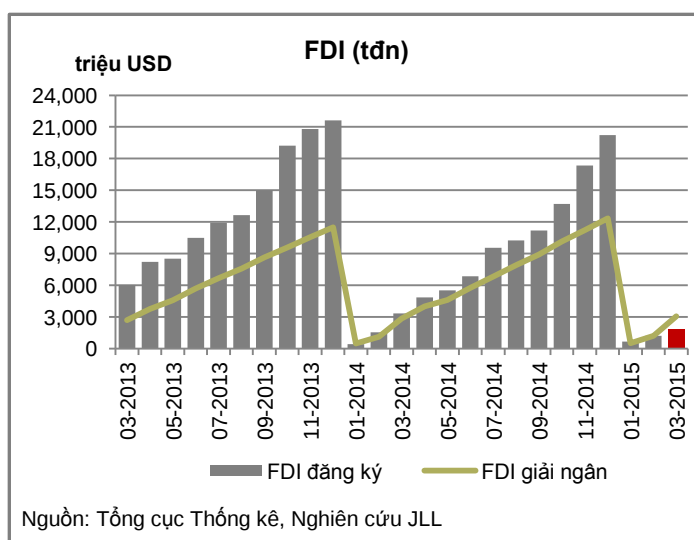
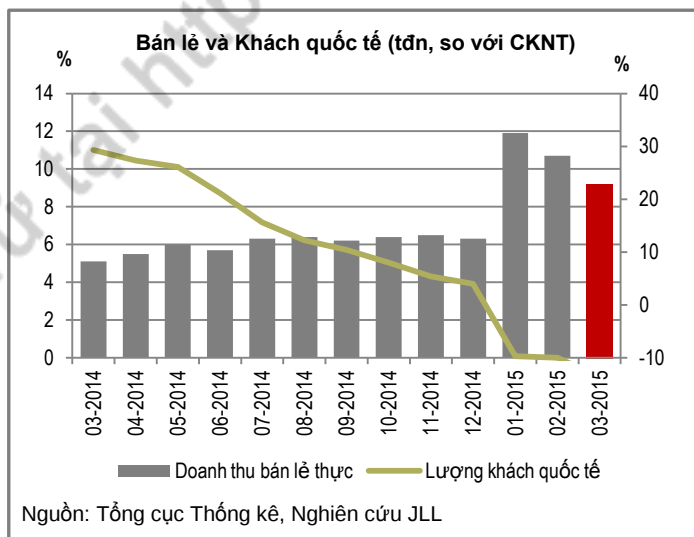
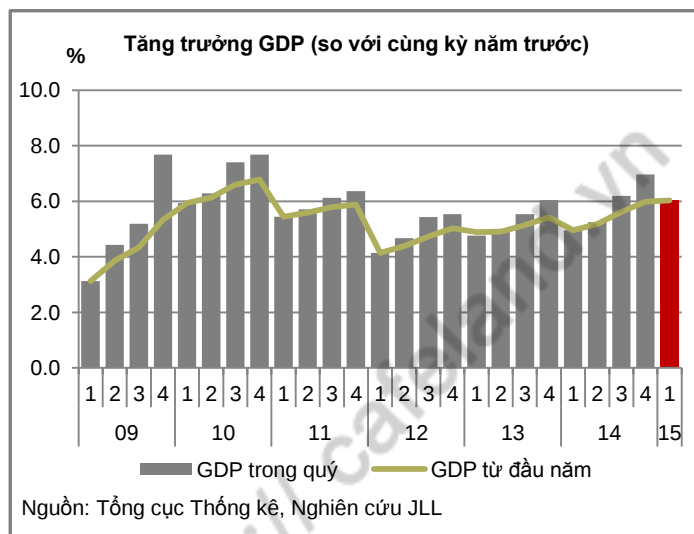
Việt Nam đạt mức tăng trưởng GDP 6,0% trong Q1.15, đây là mức tăng cao nhất của quý 1 trong thời gian từ 2011 - 2015. Tuy nhiên, kết quả quý 1 vẫn còn thấp hơn mức 7,0% của Q4.14. Trong cơ cấu nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2.1%, đóng góp 0,28 điểm phần trăm vào mức tăng chung; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,4%, đóng góp 2,82 điểm phần trăm; và khu vực dịch vụ tăng 5,8%, đóng góp 2,36 điểm phần trăm. Chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) Việt Nam cũng cải thiện, với mức tăng dự kiến 9,1% trong tháng 3/2015 so với một năm trước đây. Chỉ số IIP Q1.15 tăng 9,1% so với cùng kỳ năm 2014, tăng hơn nhiều so với mức 5,3% hồi Q1.14 và 4,9% của Q1.13.

Doanh thu bán lẻ tăng nhưng lượng khách quốc tế giảm:

Tổng mức bán lẻ và doanh thu dịch vụ tiêu dùng Q1.15 tăng 9,2% so với Q1.14. Việt Nam thu hút khoảng hơn 2 triệu lượt du khách quốc tế trong 3 tháng đầu năm 2015, giảm 13,7% so với cùng kỳ năm trước. Lượng khách quốc tế đến Việt Nam hàng tháng bắt đầu sụt giảm liên tục từ tháng 6/2014 và mức giảm 23,4% trong tháng 3/2015 là mức giảm lớn nhất từ đó đến nay. Điều kiện kinh tế còn khó khăn, đồng tiền của một số quốc gia mất giá và những yếu kém tồn tại từ lâu của ngành du lịch Việt Nam như giá tour đắt đỏ, sản phẩm du lịch cũ, quảng bá yếu kém, môi trường ô nhiễm và thiếu thông tin hỗ trợ là những nguyên nhân gây ra mức sụt giảm này.

Vốn FDI giải ngân tăng trong Q1.15:

Lượng vốn FDI giải ngân tăng 7,02% đạt 3,05 tỷ USD trong 3 tháng đầu năm 2015. Tổng vốn FDI cấp mới và đăng ký tăng thêm đạt 1,83 tỷ USD trong Q1.15, giảm 44,9% so với Q1.14. Theo Cục đầu tư nước ngoài, lĩnh vực công nghiệp chế biến, chế tạo vẫn thu hút đầu tư nước ngoài cao nhất, với số vốn đăng ký đạt 1,4 tỷ USD, chiếm 76,6% tổng vốn đăng ký. Ngành bất động sản đứng vị trí thứ hai trong thu hút FDI với tổng vốn đăng ký đạt 0,20 tỷ USD, chiếm 11,0% tổng vốn đăng ký. Trong số 33 quốc gia và lãnh thổ có vốn FDI vào Việt Nam, Hàn Quốc tiếp tục là nhà đầu tư lớn nhất với 0,49 tỷ USD, chiếm 26,7% tổng vốn cấp mới và tăng thêm. Theo sau đó là British Virgin Islands (0,35 tỷ USD), Nhật Bản (0,29 tỷ USD) và Hong Kong (0,18 tỷ USD).

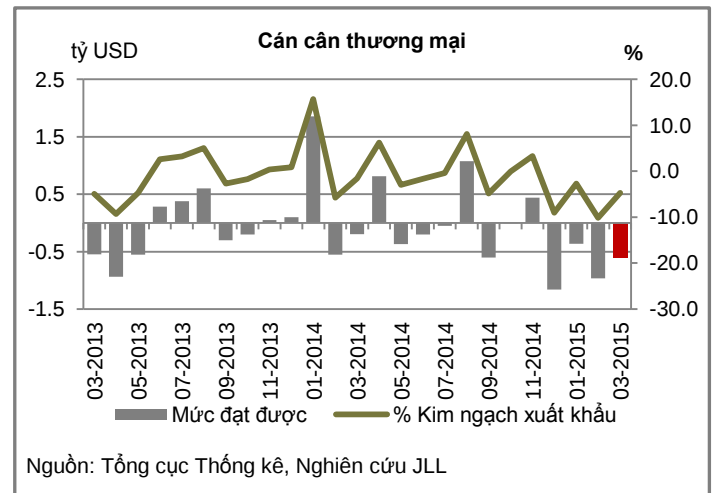
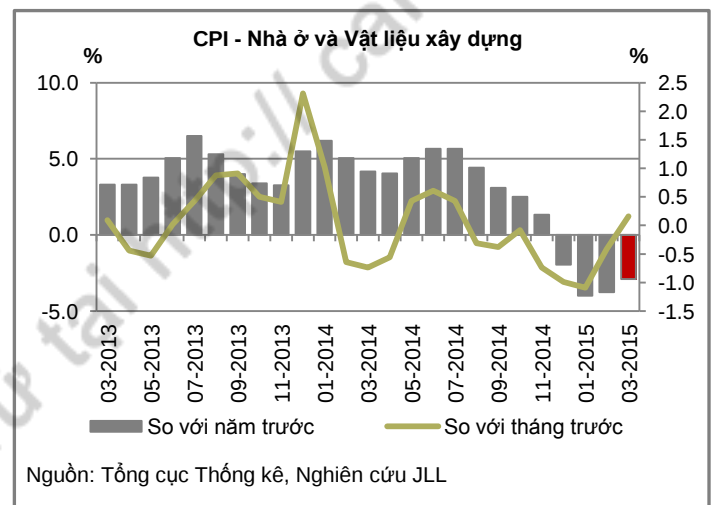
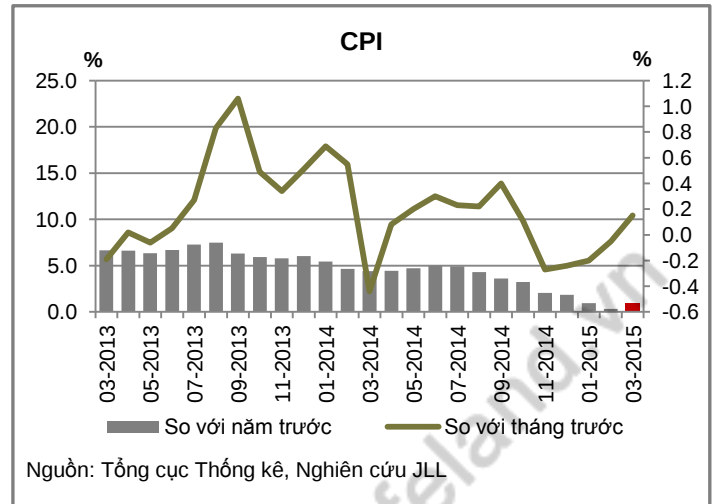


CPI tăng 0,2% trong tháng 3/2015: CPI Việt Nam tháng 3/2015 tăng 0,2% so với tháng 2/2015 sau khi giảm liên tục trong bốn tháng. Giá nhiên liệu tăng đã đẩy giá của ba trong số 11 loại hàng hóa được dùng để tính mức tăng CPI hằng tháng, bao gồm hàng ăn và dịch vụ ăn uống (tăng 0,4%), văn hóa giải trí và du lịch (tăng 0,2%) và nhà ở và vật liệu xây dựng (tăng 0,2%). Ngoài ra, sự tăng vọt của giá xăng từ ngày 11/3/2015 cũng góp phần vào việc tăng CPI. Tuy nhiên, mức tăng trong quý 1 này vẫn là mức tăng thấp nhất trong 10 năm qua, thời kỳ có chỉ số CPI tăng từ 4,8% đến 16,6%.

Giá vàng giảm: Trong tháng 3/2015, giá vàng giảm 1,6% so với tháng trước và 5,4% so với cùng kỳ năm 2014, trong khi đó giá đô la Mỹ tăng 0,2% so với tháng trước và 1,3% so với cùng kỳ.

Việt Nam thâm hụt thương mại trong Q1.15: Theo Tổng cục thống kê, cả nước ghi nhận mức thâm hụt thương mại đạt 1,8 tỷ USD trong Q1.15. Trong Q1.15, Việt Nam đạt 35,7 tỷ USD kim ngạch xuất khẩu và 37,5 tỷ USD kim ngạch nhập khẩu, lần lượt tăng 6,9% và 16,3% so với cùng kỳ năm trước. Các doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (FDI) tiếp tục đóng góp đáng kể kim ngạch hàng hóa xuất khẩu với tỷ lệ đến 70,0%. Châu Âu là thị trường xuất khẩu lớn nhất của Việt Nam trong Q1.15, đạt 6,9 tỷ USD kim ngạch xuất khẩu, tăng 14,2% so với Q1.14. Thị trường nhập khẩu lớn nhất vẫn là Trung Quốc, đạt 11,6 tỷ USD, tăng 31,5% so với cùng kỳ năm trước.

Kiều hối tăng trong Q1.15: Vào thời điểm thực hiện báo cáo này, chưa có thống kê số liệu kiều hối vào Việt Nam trong ba tháng đầu năm. Tuy nhiên, lượng kiều hối về TP.HCM đạt khoảng 1,2 tỷ USD, tăng 16,0% so với cùng kỳ năm trước và đạt 24,0% tổng số năm 2014. Theo Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, kiều hối chủ yếu phục vụ mục đích sản xuất và kinh doanh.



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	481.000	502.000	1.569.000
Tỷ lệ lấp đầy (%)	92,7	89,8	92,0	87,2	89,9
Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)	▲89	▲52	▲34	▼-12	▲30

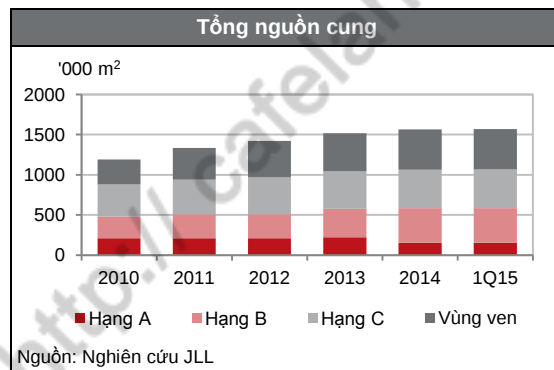
Nguồn: Nghiên cứu JLL

• Nguồn cung tăng nhẹ

- Một tòa nhà hạng C (Robot Tower) đã hoàn thành, tăng diện tích văn phòng lên 3.200 m², nâng tổng nguồn cung tăng 0,2% so với quý trước.
- Tiến độ công trình của nhiều tòa nhà dự kiến hoàn thành trong năm 2015 đang vào giai đoạn cuối, trong đó một số tòa nhà lớn hiện đã sẵn sàng để khai trương.

• Tỷ lệ diện tích trống giảm

- Mức tiêu thụ thuần đạt gần 7.600 m², tăng thấp hơn so với quý trước do diện tích trống tăng tại khu vực Vùng ven.
- Nhiều khách thuê có xu hướng di chuyển đến những tòa nhà mới cận khu vực trung tâm với giá thuê hợp lý và nhiều ưu đãi hấp dẫn.



Hiệu suất Tài sản

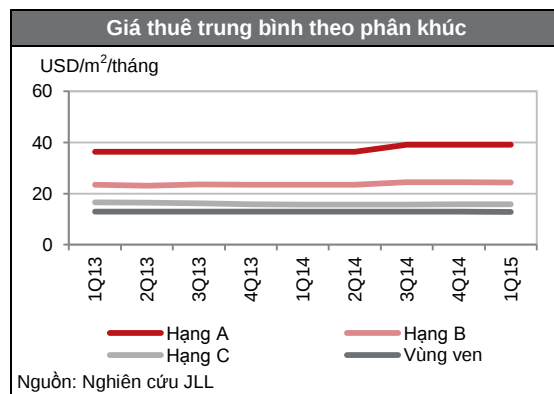
Chỉ số đo lường hiệu suất	Hạng A	Hạng B	Hạng C	Vùng ven	Tổng
Giá thuê gộp (USD/m ² /tháng)	46,8	30,2	18,2	16,5	24,4
Giá thuê thuần (USD/m ² /tháng)	39,1	24,3	15,8	12,9	20,0
Thay đổi theo quý (%)	◀▶0,0	▼-0,8	◀▶0,0	▼-0,5	▼-0,4

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 JLL

• Giá thuê giảm nhẹ

- Giá thuê thuần trung bình giảm 0,4% so với quý trước, chủ yếu từ một vài tòa nhà Hạng B và Vùng ven muốn lấp đầy diện tích.
- Giá thuê trên thị trường nhìn chung tiếp tục giảm, mức giá hiện tại đã giảm khoảng 13% so với cùng kỳ 5 năm trước (1Q10).



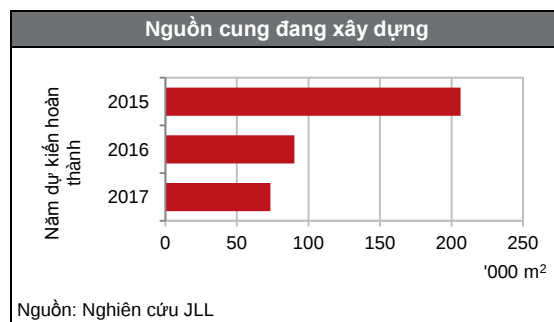
Triển vọng

• Nguồn cung dự báo tăng mạnh trong 2015

- Hơn 206.000 m² diện tích văn phòng từ 10 dự án dự kiến sẽ gia tăng nguồn cung trong 3 quý tới của năm.
- Một số dự án với diện tích lớn như Vietcombank Tower, Viettel Complex hay Pearl Plaza sẽ giúp nguồn cung tăng cho cả khu vực trung tâm và ngoài trung tâm.

• Giá thuê dự kiến giảm khi lượng cung tăng

- Giá thuê được dự kiến sẽ tiếp tục giảm do áp lực từ nguồn cung tương lai.
- Sự cạnh tranh từ nguồn cung mới cùng với giá thuê sẽ ảnh hưởng đến các hoạt động cho thuê trong thời gian tới.



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)	68.000	3.800
Cung chưa hoàn thành (căn) ^[2]	31.000	500
Lượng tồn kho (%) ^[3]	17,9%	22,6%

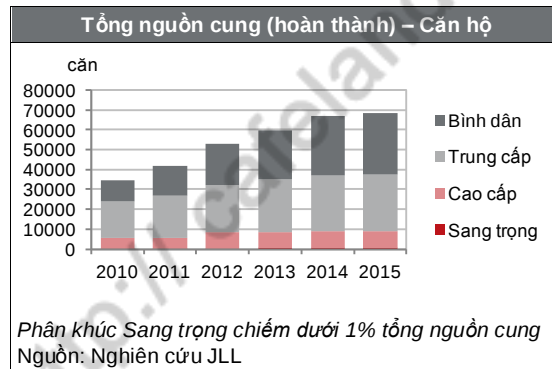
^[1] Trừ các dự án đất nền. ^[2] Trừ các dự án chưa mở bán. Bao gồm các dự án đã bán hết. ^[3] Tỷ lệ phần trăm của ^[2] chưa bán được vào thời điểm cuối quý.
 Nguồn: Nghiên cứu JLL

- Nguồn cung dồi dào**

- Căn hộ: Lượng mở bán đạt gần 6.000 căn, tăng 30% so với Q4.14. Nguồn cung mới từ phân khúc Trung và Cao cấp tăng mạnh.
- Biệt thự / Nhà phố: Lượng mở bán đạt 140 căn, giảm 30% so với quý trước nhưng tăng 10% so với cùng kỳ năm trước. Phần lớn nguồn cung đến từ các đợt mở bán kế tiếp của các dự án có giá phù hợp.

- Lượng cầu tăng mạnh**

- Căn hộ: Lượng bán đạt mức cao chưa từng thấy với 5.200 căn trong Q1.15. Quận 2 dẫn đầu thị trường, chiếm gần 40% tổng lượng bán.
- Biệt thự / Nhà phố: Lượng bán đạt 170 căn, bằng với mức Q4.14.



Hiệu suất Tài sản

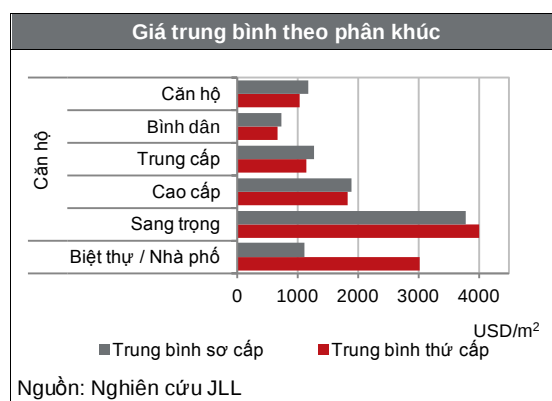
Phân khúc thị trường	Giá chào bán Sơ cấp		Giá chào bán Thứ cấp	
	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
Căn hộ	▲ 1,9%	▲ 3,5%	▲ 1,4%	▲ 4,6%
Biệt thự / Nhà phố	▲ 0,1%	▼ -2,9%	▲ 0,7%	▲ 2,9%

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 tiếp tục tăng với mức tăng theo quý mạnh hơn. Trong Q1.15, nhiều dự án có mức tăng giá lên đến 5-6%.
 - Biệt thự / Nhà phố: Giá bán ít biến động. Tuy nhiên, lượng mở bán mới có giá bán tăng đáng kể so với đợt mở bán đầu tiên.
- Thị trường thứ cấp:
 - Căn hộ: Giá bán tăng trên diện rộng, với số căn hộ có giá tăng chiếm đến hơn 75% tổng cung thứ cấp.
 - Biệt thự / Nhà phố: Giá bán tăng thêm nhưng không bằng mức tăng ở Q4.14. Các dự án ở quá xa trung tâm có giá giảm.



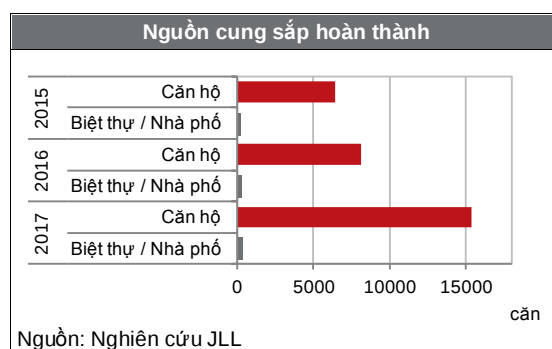
Triển vọng

- Nguồn cung sẽ duy trì ở mức cao cho đến hết năm**

- Nguồn cung Căn hộ trong ba quý tiếp theo được kỳ vọng có thêm gần 11.000 căn, với 30% sẽ đến từ phân khúc Cao cấp.
- Nguồn cung Biệt thự / Nhà phố chủ yếu đến từ Quận 2 và Quận 9 trong ba quý tới, cung cấp cho thị trường thêm hơn 230 căn.

- Lượng cầu sẽ còn đạt cao trong các quý tới**

- Nguồn cung mới chất lượng tốt và hoạt động bán hàng sôi động từ các chủ đầu tư, cùng với nhiều hỗ trợ về tín dụng dành cho người mua nhà, sẽ duy trì lượng bán ở mức cao.
- Xu hướng tăng giá bán sẽ còn tiếp diễn trong thời gian 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	335.000	495.000	460.000
Tỷ lệ lấp đầy (%)	87,9	92,4	91,0	N.A.
Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)	▼ -80	▼ -105	▼ -89	N.A.

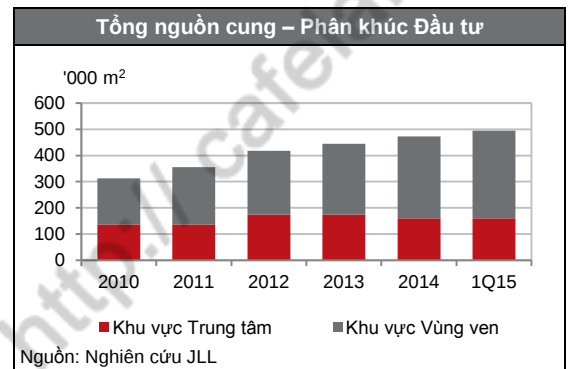
Nguồn: Nghiên cứu JLL

• Nguồn cung tăng

- Dự án Vincom Thủ Đức khai trương trong tháng 2 đã giúp nguồn cung Phân khúc Đầu tư tăng thêm khoảng 22.500 m², tăng 5% theo quý.
- Nguồn cung Phân khúc khác cũng tăng 1% theo quý với một dự án mới đi vào hoạt động, Saigon Square 3, Quận 3.

• Tỷ lệ lấp đầy giảm nhẹ

- Nguồn cầu tại Khu vực Trung Tâm và Khu vực Vùng ven vẫn ở mức vừa phải với mức tiêu thụ thuần được ghi nhận rất ít thay đổi.
- Mức tiêu thụ thuần của các dự án Khu vực Vùng ven vẫn luôn dẫn dắt thị trường do nguồn cung lớn cũng như có tình hình hoạt động tốt.



Hiệu suất Tài sản

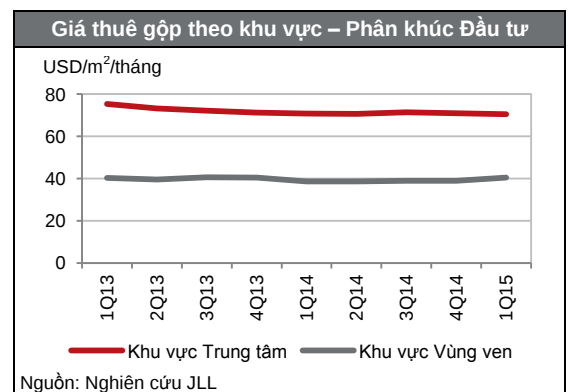
Chỉ số hiệu suất – Phân khúc Đầu tư	Khu vực Trung tâm	Khu vực Vùng ven	Tổng
Giá thuê gộp (USD/m ² /tháng)	70,5	40,4	50,1
Thay đổi theo quý (%)	▼ -0,5	◀▶ 0,0	▼ -0,2

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

Nguồn: Nghiên cứu JLL

• Giá thuê giảm nhẹ

- Giá thuê gộp bình quân được ghi nhận ở mức 50,1 USD/m²/tháng, giảm nhẹ khoảng 0,2% theo quý.
- Sức mua khá thấp tại một số dự án bán lẻ thuộc Khu vực Trung tâm đã làm cho mức giá thuê ở khu vực này giảm 0,5% theo quý.



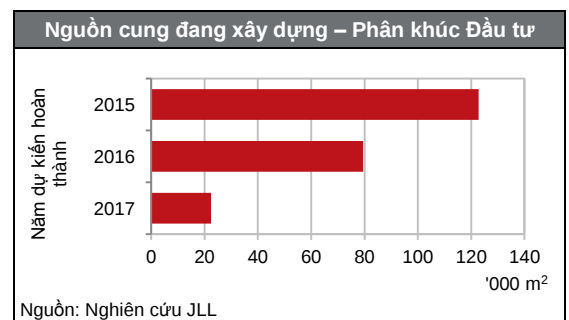
Triển vọng

• Dự kiến nguồn cung tăng mạnh trong năm 2015

- Trong 3 quý tới của năm 2015, nguồn cung Phân khúc Đầu tư dự kiến sẽ tăng thêm 123.000 m² từ 7 dự án mới.
- Dự án SC VivoCity và Pearl Plaza dự kiến hoàn thành trong năm 2015, sẽ cung cấp thêm khoảng 59.000 m² diện tích bán lẻ tại khu vực Vùng ven.

• Cầu dự kiến vẫn ở mức khiêm tốn

- Người mua vẫn tiếp tục hạn chế mức tiêu dùng, do đó nhu cầu chỉ tăng khi nền kinh tế được cải thiện trong tương lai.
- Giá thuê dự kiến sẽ chịu ảnh hưởng từ nguồn cung mới cũng như tình hình hoạt động của thị trường hiện tại vẫn chưa ổn định.



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 (%)	78,4	82,5	83	81,3
Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)	▲ 764	▲ 24	▼ -8	▲ 251

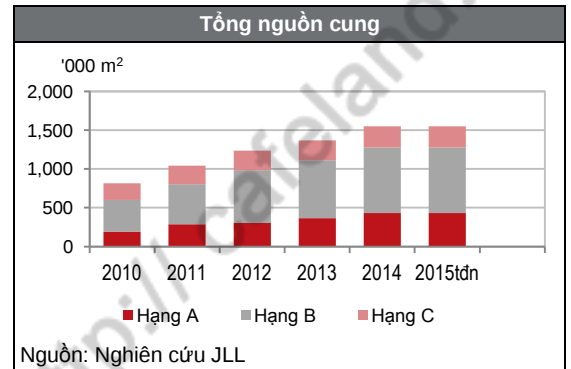
Nguồn: Nghiên cứu JLL

- Nguồn cung ổn định**

- Không có dự án văn phòng mới hoàn thành trong Q1.15. Tổng cung đạt hơn 1,5 triệu m².
- Không nhiều dự án có tiến độ xây dựng tốt trong Q1.15.

- Nhu cầu tăng nhẹ**

- Mức tiêu thụ toàn thị trường đạt hơn 41.000 m² trong Q1.15 và chủ yếu đến từ phân khúc văn phòng hạng A.
- Lượng giao dịch có diện tích trên 1.000 m² được ghi nhận nhiều hơn so với Q4.14.



Hiệu suất tài sản

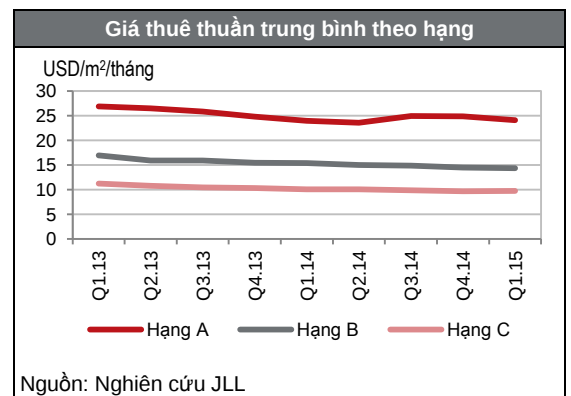
Chỉ số đo lường hiệu suất	Hạng A	Hạng B	Hạng C	Tổng
Giá thuê gộp (USD/m ² /tháng)	30,2	19,0	13,9	21,7
Giá thuê thuần (USD/m ² /tháng)	24,1	14,3	9,7	16,6
Thay đổi theo quý (%)	▼ -3,0	▼ -0,8	▲ 0,4	▼ -1,4

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

Nguồn: Nghiên cứu JLL

- Giá thuê tiếp tục ghi nhận giảm**

- Giá chào thuê trung bình của thị trường văn phòng Hà Nội tiếp tục ghi nhận giảm, nhưng tỷ lệ giảm thấp hơn so với quý trước. Giá thuê của phân khúc hạng A ghi nhận giảm đáng kể trong Q1.15.
- Một số chủ tòa nhà trong khu trung tâm đã giảm giá chào thuê để cạnh tranh với những tòa nhà mới hoàn thành ở khu vực phía Tây thành phố. Tuy nhiên, giá thuê của hơn 80% tòa văn phòng ở Hà Nội không thay đổi trong Q1.15.



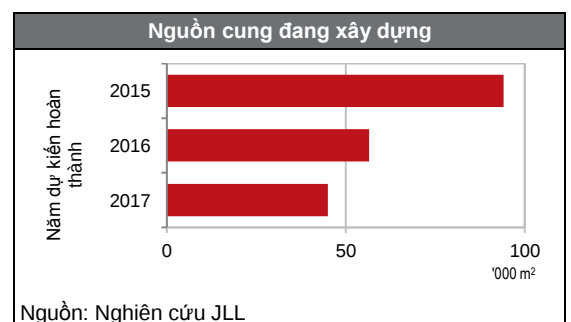
Triển vọng

- Nguồn cung dồi dào cho đến cuối năm 2015**

- Gần 95.000 m² diện tích văn phòng dự kiến gia nhập thị trường trong năm 2015, 95% trong số đó đến từ phân khúc hạng B.
- Nhu cầu mặt bằng văn phòng dự báo tăng, chủ yếu đến từ các tòa nhà mới hạng B và các dự án hạng A tại khu ngoại trung tâm.

- Giá thuê dự báo tiếp tục đà giảm**

- Tình trạng dư thừa nguồn cung và giá thuê dự kiến thấp của các tòa nhà mới sẽ tạo áp lực lên giá thuê của các tòa nhà hiện hữu.
- 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)	67.000
Cung chưa hoàn thành (căn)	42.000
Lượng tồn kho (%)	13,9%

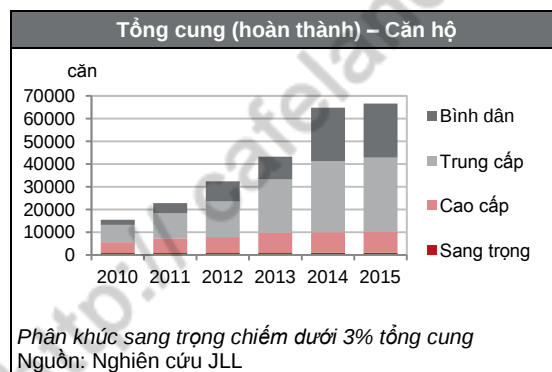
^[1] Ngoại trừ dự án chưa mở bán. Bao gồm các dự án đã bán hết. ^[2] Tỷ lệ phần trăm của ^[1] bao gồm căn hộ chưa bán vào thời điểm cuối quý.
 Nguồn: Nghiên cứu JLL

• Nguồn cung mới đạt cao

- Lượng mở bán mới đạt 5.600 căn, tăng 13% so với Q4.14. Các phân khúc giá thấp vẫn chiếm lĩnh thị trường nhưng thị phần các căn hộ này đã suy giảm so với hai năm trước.
- Tiến độ xây dựng đạt tốt ở nhiều dự án. Thêm nữa, nhiều dự án đình trệ lâu ngày cũng đã bắt đầu xây dựng trở lại.

• Lượng cầu tăng mạnh

- Lượng bán tăng 30% so với Q4.14, đạt 5.800 căn – gần 50% lượng bán của cả năm 2014. Xu hướng mua/bán sỉ căn hộ tăng đáng kể.
- Tỷ lệ bán thành công trong các đợt mở bán mới đạt 72%, cao hơn con số 65% trong Q4.14 và tỷ lệ 58% cho cả năm 2014.



Hiệu suất thị trường

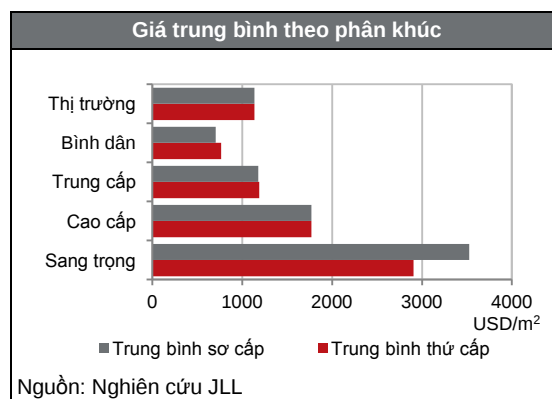
Phân khúc thị trường	Thị trường sơ cấp		Thị trường thứ cấp	
	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm	Thay đổi theo quý	Thay đổi theo năm
Căn hộ	▲ 1,9%	▲ 5,3%	▲ 1,7%	▲ 4,6%

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 tăng

- Thị trường sơ cấp
 - Giá bán tăng ở tất cả các phân khúc, với mức tăng mạnh nhất thuộc về phân khúc Trung cấp, tăng 2,2% so với Q4.14.
 - Trên phạm vi quận/huyện, mức tăng phổ biến đạt 1-2%.
- Thị trường thứ cấp
 - Giá bán tiếp tục đà tăng từ Q2.14, với mức tăng trong Q1.15 cao hơn đáng kể so với quý trước, đạt 1,7%.
 - Giá giảm ở các dự án đã đi vào hoạt động từ lâu, xuất phát từ sự cạnh tranh của các dự án mới hoàn thiện trên thị trường sơ cấp, với nhiều chiết khấu và phương thức thanh toán ưu đãi hơn.



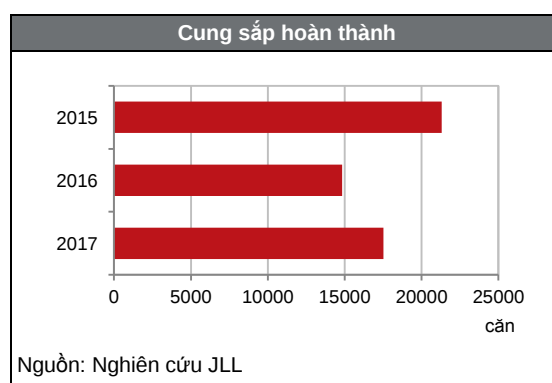
Triển vọng thị trường

• Nguồn cung sẽ dồi dào đến hết năm

- Lượng hoàn thành trong ba quý tới dự báo đạt hơn 21.000 căn, với 80% trong số đó đã được mở bán vào năm 2012 hoặc sớm hơn.
- Lượng mở bán sẽ vẫn đạt cao, khi mà chỉ riêng lượng căn hộ chưa mở bán ở các dự án hiện tại đã đạt gấp đôi con số của quý này.

• Lượng cầu kỳ vọng sẽ duy trì ở mức cao trong ba quý tới

- Nguồn cung mới với chất lượng tốt và hoạt động bán hàng sôi động từ các chủ đầu tư, cùng với tín dụng dồi dào dành cho người mua nhà, sẽ duy trì lượng bán ở mức cao.
- Xu hướng tăng giá bán sẽ còn tiếp diễn trong thời gian tới.



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	328.000
Tỷ lệ lấp đầy (%)	88,5	84,8	84,9	N.A.
Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)	▲ 406	▲ 8	▲ 18	N.A.

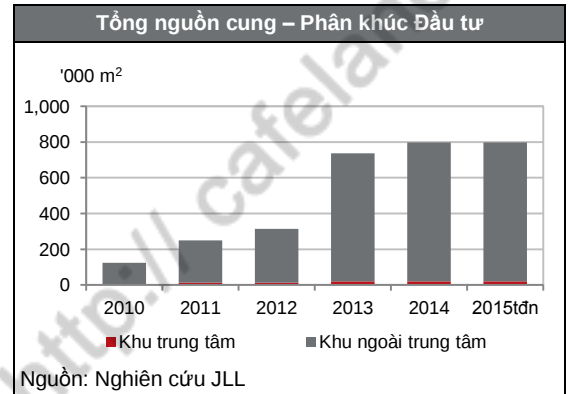
Nguồn: Nghiên cứu JLL

• Nguồn cung ổn định

- Nguồn cung phân khúc Đầu tư ổn định, nhưng thị trường ghi nhận thêm 25.000 m² diện tích bán lẻ thuộc phân khúc khác từ Hòa Bình Green City - TTTM đầu tiên tại Hà Nội miễn phí tiền thuê cho các doanh nghiệp trong nước.
- TTTM Parkson – Keangnam Hanoi Landmark Tower đóng cửa vào tháng 1/2015. Việc đóng cửa được cho là do tình hình hoạt động kinh doanh thua lỗ kể từ năm 2011.

• Nguồn cầu vừa phải

- Tỷ lệ lấp đầy đạt 85% nhưng diện tích trống tại một số TTTM ở khu ngoài trung tâm vẫn ghi nhận tăng.
- Sức mua tại các TTTM vẫn yếu mặc dù có nhiều chương trình khuyến mại hấp dẫn được các nhãn hàng tung ra thường xuyên.



Hiệu suất tài sản

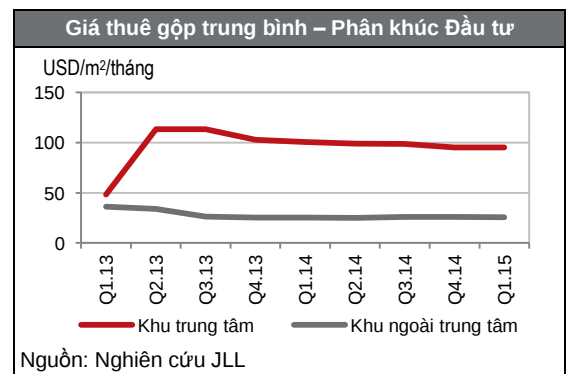
Chỉ số hiệu suất – Phân khúc Đầu tư	Khu trung tâm	Khu ngoài trung tâm	Thị trường
Giá thuê gộp (USD/m ² /tháng)	95,2	25,8	27,5
Thay đổi theo quý (%)	◀▶ 0	▼ -0,7	▼ -0,7

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

Nguồn: Nghiên cứu JLL

• Giá thuê giảm nhẹ

- Giá thuê gộp trung bình của Phân khúc Đầu tư ghi nhận giảm 0,7% so với quý trước, đạt 27,5 USD/m²/tháng.
- Giá chào thuê trung bình ở khu trung tâm cao hơn gần bốn lần giá thuê ở khu ngoài trung tâm.



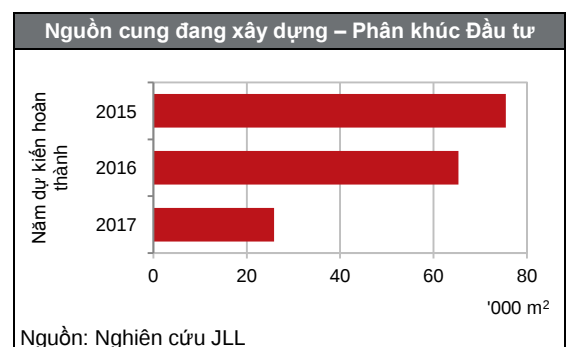
Triển vọng

• Nguồn cung dự kiến cao đáng kể trong năm 2015

- Nguồn cung phân khúc Đầu tư dự kiến tăng 75.500 m² diện tích bán lẻ khi TTTM AEON Mall đi vào hoạt động trong năm 2015.
- Phân khúc khác dự kiến đón nhận thêm 11.500 m² mặt bằng bán lẻ đến từ dự án Thăng Long Number One trong vài quý tới.

• Giá thuê dự kiến giảm

- Nguồn cung dồi dào và nguồn cầu vừa phải sẽ tạo áp lực đến các TTTM hiện hữu có giá thuê cao nhưng còn nhiều diện tích trống.
- Giá thuê tại các TTTM cao cấp trong khu trung tâm dự kiến sẽ ổn định trong vài quý tới.



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 © 2015 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**

FORTUNE
WORLD'S MOST
ADMIRABLE
COMPANIES 2015

Để có thông tin đăng ký và các thông tin khác, vui lòng liên hệ:

Joseph Yee

Giám đốc khu vực
Lầu 26, Saigon Trade Center
37 Tôn Đức Thắng, Q1, TPHCM
+848 3910 3968 - 911
joseph.yee@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 Thư

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.