

# *Tóm tắt thị trường bất động sản Việt Nam*

Nghiên cứu JLL  
Q2.16



| <b>Những điểm nổi bật trên thị trường</b>           | <b>Trang</b> |
|-----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kinh tế Việt Nam</b>                             | <b>3</b>     |
| <b>Thành phố Hồ Chí Minh (TP.HCM)</b>               |              |
| • <b>Văn phòng</b>                                  | <b>5</b>     |
| ○ Nguồn cung ổn định                                | 5            |
| ○ Nguồn cầu duy trì ổn định                         | 5            |
| ○ Giá thuê tiếp tục tăng                            | 5            |
| • <b>Nhà ở</b>                                      | <b>6</b>     |
| ○ Nguồn cung dồi dào                                | 6            |
| ○ Lượng cầu đạt cao                                 | 6            |
| ○ Giá bán tăng nhanh hơn                            | 6            |
| • <b>Bán lẻ</b>                                     | <b>7</b>     |
| ○ Nguồn cung tăng nhẹ                               | 7            |
| ○ Lượng cầu cải thiện nhẹ                           | 7            |
| ○ Giá thuê giảm nhẹ                                 | 7            |
| • <b>Căn hộ dịch vụ</b>                             | <b>8</b>     |
| ○ Nguồn cung không đổi                              | 8            |
| ○ Nguồn cầu tăng vừa phải                           | 8            |
| ○ Giá thuê cải thiện                                | 8            |
| • <b>Khu công nghiệp</b>                            | <b>9</b>     |
| ○ Nguồn cung phân bố không đồng đều                 | 9            |
| ○ Nguồn cầu ở mức tích cực                          | 9            |
| ○ Giá thuê giao động trong các thị trường khác nhau | 9            |
| <b>Hà Nội</b>                                       |              |
| • <b>Văn phòng</b>                                  | <b>10</b>    |
| ○ Nguồn cung tăng                                   | 10           |
| ○ Nhu cầu thuê diện tích văn phòng ổn định          | 10           |
| ○ Giá thuê tiếp tục xu hướng tăng                   | 10           |
| • <b>Nhà ở</b>                                      | <b>11</b>    |
| ○ Nguồn cung đạt mức cao                            | 11           |
| ○ Lượng cầu tiếp tục ở mức ấn tượng                 | 11           |
| ○ Giá bán duy trì xu hướng tăng                     | 11           |
| • <b>Bán lẻ</b>                                     | <b>12</b>    |
| ○ Nguồn cung trung tâm thương mại không đổi         | 12           |
| ○ Nhu cầu mặt bằng bán lẻ giảm                      | 12           |
| ○ Giá thuê tiếp tục xu hướng giảm                   | 12           |
| <b>Thuật ngữ bất động sản</b>                       | <b>13</b>    |

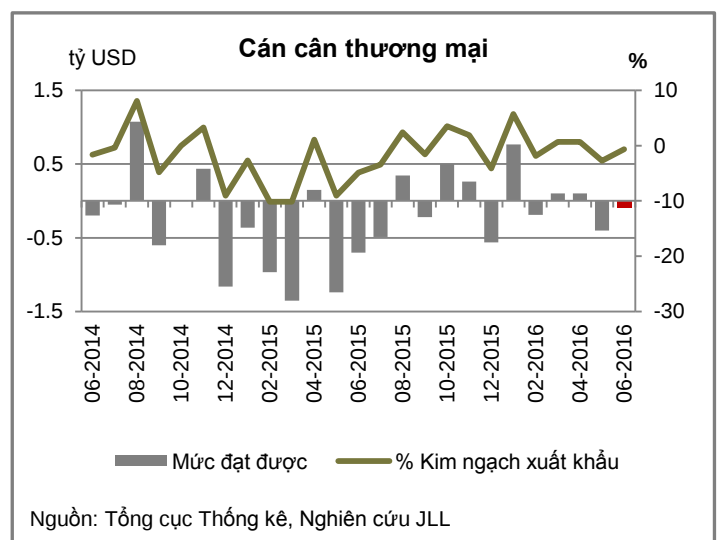
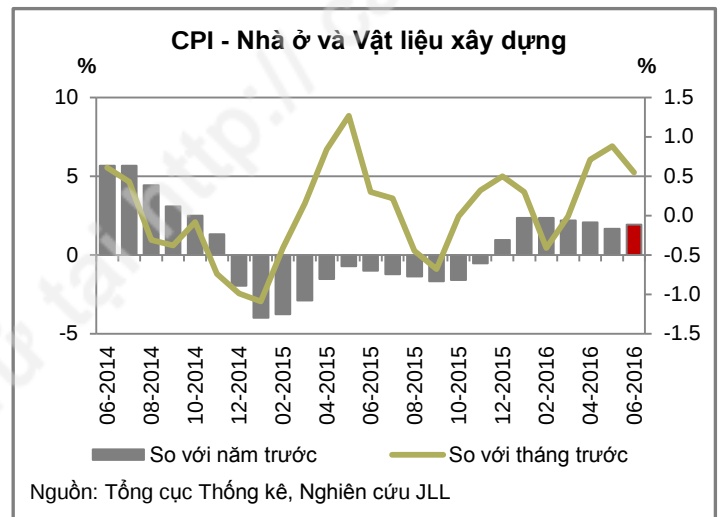
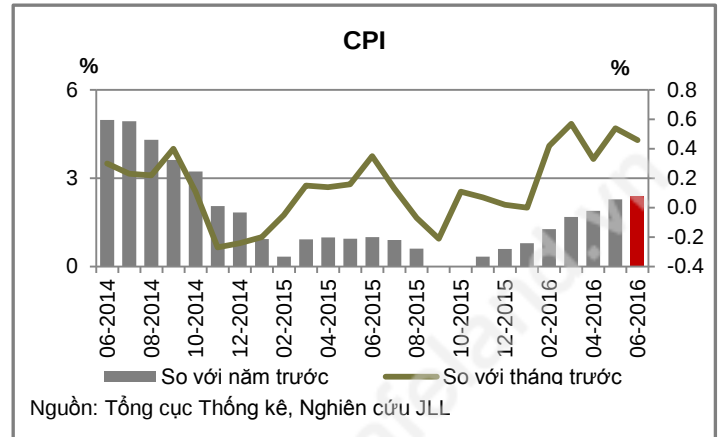


Display (Hàn Quốc) và dự án bất động sản Midtown trị giá 226 triệu USD từ Cayman Islands.

**CPI tăng trong tháng 06/2016:** CPI Việt Nam tháng 06/2016 đã tăng 2,4% so với cùng kỳ năm trước và 0,5% so với tháng trước, đây là mức tăng theo tháng cao thứ ba kể từ đầu năm 2015. Trong tổng số 11 nhóm hàng hóa và dịch vụ, mức tăng trưởng mạnh nhất được ghi nhận ở các ngành dịch vụ giao thông vận tải cùng với Nhà ở và Vật liệu xây dựng với mức tăng trưởng lần lượt là 3% và 0,6%. Thêm vào đó, tăng trưởng cũng được ghi nhận ở hầu hết trong chín nhóm còn lại, chỉ ngoại trừ ngành dịch vụ bưu chính viễn thông với giá cả giảm xuống 0,1%. CPI nửa đầu năm 2016 tăng nhẹ 1,7% so với cùng kỳ năm ngoái và vẫn còn ở mức thấp.

**Việt Nam thặng dư thương mại 1.5 tỷ USD:** Theo Tổng Cục thống kê (GSO), cả nước ghi nhận mức thặng dư thương mại 1.5 tỷ USD trong sáu tháng đầu năm, chiếm 1,8% tổng kim ngạch xuất khẩu. Trong nửa đầu năm 2016, Việt Nam đạt 82,2 tỷ USD tổng kim ngạch xuất khẩu và 80,7 tỷ USD kim ngạch nhập khẩu, tương ứng tăng 5,9% và giảm 0,5% so với cùng kỳ năm ngoái. Hoa Kỳ vẫn tiếp tục là thị trường xuất khẩu lớn nhất của Việt Nam trong sáu tháng đầu năm với trị giá 17,7 tỷ USD, tăng 12,8% so với cùng kỳ, theo sau là khối EU với 16,3 tỷ USD (tăng 9,8%) và Trung Quốc với 9,2 tỷ USD (tăng 14,3%). Nhập khẩu của Việt Nam từ các thị trường chính có sự suy giảm so với cùng kỳ năm trước, bao gồm từ Trung Quốc (23,3 tỷ USD, giảm 2,9%), ASEAN (11,5 tỷ USD, giảm 3,4%), Nhật Bản (6,8 tỷ USD, giảm 6,3%) và khối EU (4,6 tỷ USD, giảm 6,5%)..

**Doanh nghiệp đăng ký cấp mới tăng:** Số lượng doanh nghiệp đăng ký thành lập mới đạt mức 54.501 doanh nghiệp trong nửa đầu năm 2016 với tổng số vốn đăng ký là 427,8 nghìn tỷ đồng, tăng 20,0% về số lượng doanh nghiệp và 51,5% về lượng vốn đăng ký so với cùng kỳ năm 2015. Lượng vốn đăng ký bình quân mỗi doanh nghiệp thành lập mới đạt mức 7,8 tỷ đồng, tăng lên 26,2% so với cùng kỳ năm ngoái. Số lượng các doanh nghiệp hoàn tất thủ tục giải thể và chấm dứt hoạt động kinh doanh trong nửa đầu 2016 đã tăng 17,0% lên con số 5.507 doanh nghiệp.



## 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 <sup>2</sup> ) | 192.000 | 487.000 | 450.000 | 585.000  | 1.714.000 |
| Tỷ lệ lấp đầy (%)                 | 92,9    | 97,1    | 94,7    | 93,7     | 94,6      |
| Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)   | ▲194    | ▲153    | ▼-35    | ▲84      | ▲55       |

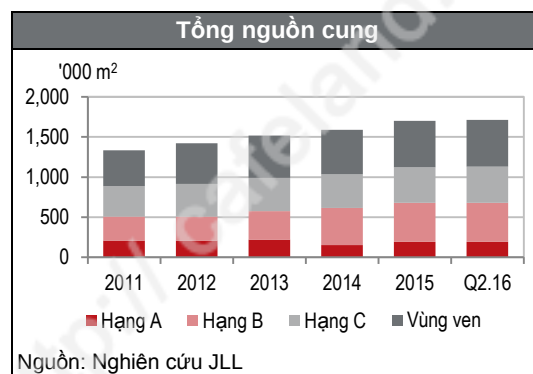
Nguồn: Nghiên cứu JLL

- Nguồn cung ổn định**

- Trong Q2.16 thị trường văn phòng không có thêm dự án mới, tổng nguồn cung đạt mức hơn 1,7 triệu m<sup>2</sup> từ 248 dự án.
- Nguồn cung văn phòng cho thuê tại TP.HCM sẽ thay đổi không đáng kể trong hai quý cuối năm 2016.

- Nhu cầu duy trì ổn định**

- Tỷ lệ diện tích trống của toàn thị trường ở mức 5,4%, là con số đã từng ghi nhận trong thời kỳ năm 2007-2008.
- Nhu cầu di dời và mở văn phòng mới là những hoạt động điều phối nguồn cầu thị trường trong Q2.16.



## Hiệu suất Tài sản

| Chỉ số đo lường hiệu suất                  | Hạng A | Hạng B | Hạng C | Vùng ven | Tổng  |
|--------------------------------------------|--------|--------|--------|----------|-------|
| Giá thuê gộp (USD/m <sup>2</sup> /tháng)   | 45,8   | 31,4   | 19,2   | 17,0     | 25,3  |
| Giá thuê thuần (USD/m <sup>2</sup> /tháng) | 38,0   | 25,4   | 16,5   | 13,3     | 20,8  |
| Thay đổi theo quý (%)                      | ▲ 0,6  | ▲ 1,1  | ▲ 0,6  | ▲ 0,4    | ▲ 0,7 |

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 tiếp tục tăng**

- Giá thuê trung bình tiếp tục đà tăng của quý trước, tăng 0,7% so với Q1.16.
- Nhiều chủ nhà quyết định tăng giá thuê trong Q2.16, cụ thể có đến 24% tổng số dự án chào mức giá thuê cao hơn trong khi vào Q1.16 chỉ có 6% dự án tăng giá.

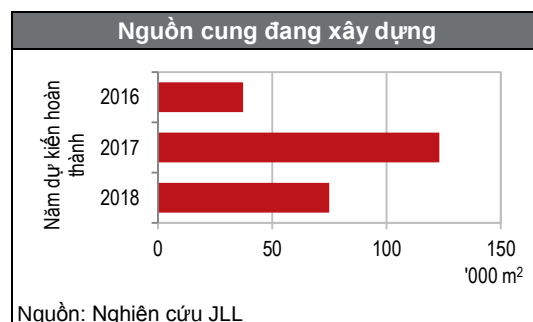
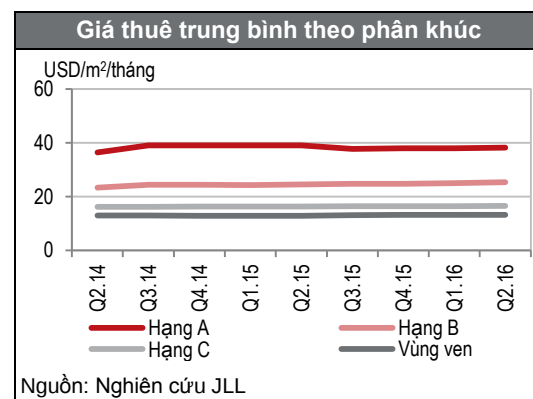
## Triển vọng

- Nguồn cung cải thiện**

- Thị trường sẽ đón nhận một lượng cung mới đáng kể trong năm 2017, trong đó dự án Saigon Centre giai đoạn 2 và dự án Ngôi nhà Đức được dự báo sẽ thu hút lượng lớn khách hàng tiềm năng nhờ vị trí thuận lợi ở trung tâm thành phố.
- Mapletree Business Centre, một dự án Hạng A nằm ở vùng ven, sẽ được khai trương trong Q4.16 với tổng diện tích khoảng 28.000 m<sup>2</sup>.

- Nguồn cầu đang cải thiện**

- Nhu cầu di dời hoặc mở rộng văn phòng của các tổ chức tài chính và ngân hàng sẽ tiếp tục diễn ra mạnh mẽ trong các quý tới.
- Các cao ốc văn phòng chất lượng tốt có khả năng xúc tiến việc chào giá cao hơn trong thời gian sắp 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 <sup>[1]</sup> |
|-------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------|
| Cung hoàn thành (căn)                     | 80.000          | 4.600                             |
| Cung chưa hoàn thành (căn) <sup>[2]</sup> | 59.000          | 2.000                             |
| Lượng tồn kho (%) <sup>[3]</sup>          | 14,1            | 26,6                              |

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

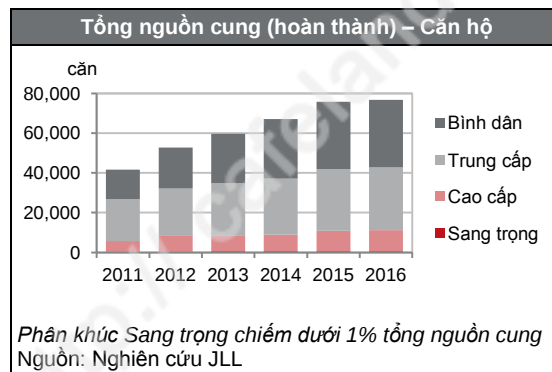
Nguồn: Nghiên cứu JLL

#### • Nguồn cung dồi dào

- Căn hộ: Lượng mở bán mới đạt 8.896 căn, giảm 8,5% theo quý với lượng căn hộ có giá bán trên 2.500 USD/m<sup>2</sup> chiếm khoảng 23%.
- Biệt thự / Nhà phố: Lượng mở bán mới đạt 984 căn, xuất hiện trên nhiều quận/huyện và đa dạng về cả loại hình sản phẩm và mức giá.

#### • Lượng cầu đạt cao

- Căn hộ: Lượng bán đạt 7.798 căn, giảm 13,1% theo quý, nhưng các phân khúc cao cấp chiếm đến 44,4%, gấp đôi một năm qua.
- Biệt thự / Nhà phố: Lượng bán đạt 721 căn, với doanh số bán hàng ấn tượng ghi nhận tại Quận 2 và Quận 9.



### Hiệu suất Tài sản

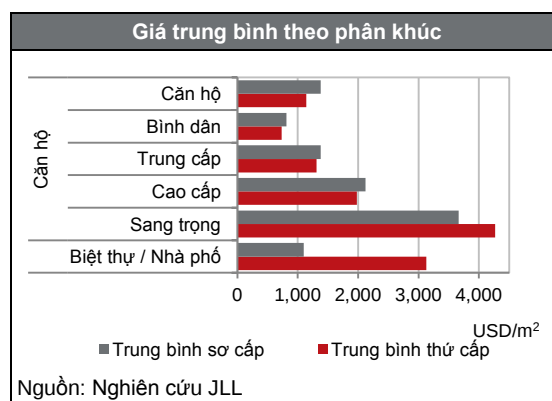
| Phân khúc thị trường | Giá chào bán Sơ cấp |                   | Giá chào bán Thứ cấp |                   |
|----------------------|---------------------|-------------------|----------------------|-------------------|
|                      | Thay đổi theo quý   | Thay đổi theo năm | Thay đổi theo quý    | Thay đổi theo năm |
| Căn hộ               | ▲ 2,9%              | ▲ 6,4%            | ▲ 2,0%               | ▲ 8,1%            |
| Biệt thự / Nhà phố   | ▲ 2,8%              | ▲ 3,7%            | ▲ 4,1%               | ▲ 6,9%            |

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 nhanh hơn

- Thị trường sơ cấp:
  - Căn hộ: Giá tăng cao, nhờ vào tiến độ xây dựng và bán hàng tốt ở nhiều dự án cũng như sự gia nhập của các dự án cao cấp.
  - Biệt thự / Nhà phố: Giá bán tăng thêm, với Quận 2 và Quận 9 có tác động về giá rõ nhất từ yếu tố hạ tầng cải thiện.
- Thị trường thứ cấp:
  - Căn hộ: Giá bán tăng trên diện rộng, với xu hướng tăng giá ở các quận/huyện xa trung tâm.
  - Biệt thự / Nhà phố: Giá bán tăng nhanh hơn, tăng 3,8% theo quý ở các dự án đã hoàn thành và tăng 4,7% ở các dự án đang xây dựng.



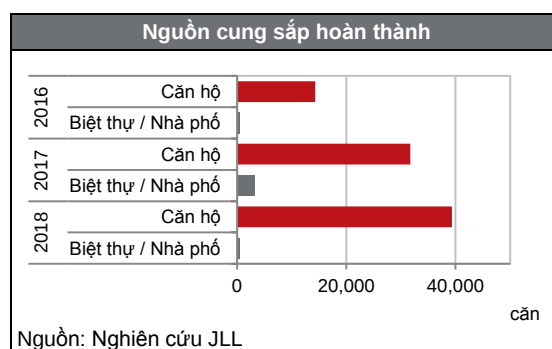
### Triển vọng

#### • Nguồn cung kỳ vọng tiếp tục đạt cao trong hai quý tới

- Nguồn cung mới Căn hộ được kỳ vọng ở mức 15.000-18.000 căn trong hai quý tới, với phân khúc Cao cấp và Sang trọng chiếm 30-40%.
- Nguồn cung mới Biệt thự / Nhà phố được kỳ vọng ở mức 900-1.000 căn mỗi quý cho đến hết năm. Khu Đông sẽ tiếp tục dẫn dắt thị trường.

#### • Lượng cầu sẽ còn đạt cao

- Lượng bán Căn hộ kỳ vọng sẽ duy trì mức cao như các quý gần đây, trong khi phân khúc Biệt thự / Nhà phố dự báo sẽ ghi nhận lượng bán kỷ lục mới.
- Giá bán sẽ còn tăng thêm.



## THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ TP.HCM

## Nguồn cung và nguồn cầu

| Chỉ số nguồn cung / nguồn cầu     | Trung tâm thương mại | Bazaar | Siêu thị | Cửa hàng tiện lợi |
|-----------------------------------|----------------------|--------|----------|-------------------|
| Tổng nguồn cung (m <sup>2</sup> ) | 707.450              | 38.850 | 283.000  | 154.950           |
| Tỷ lệ lấp đầy (%)                 | 91,2                 | 95,0   | -        | -                 |
| Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)   | ▲ 36                 | -      | -        | -                 |

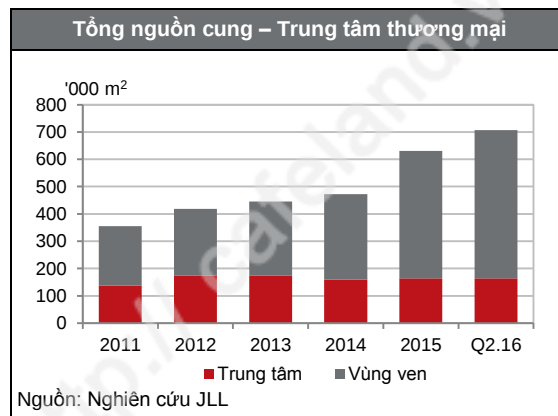
Nguồn: Nghiên cứu JLL

## • Nguồn cung tăng nhẹ

- TTTM Lotte Gò Vấp khai trương, bổ sung thêm 26.651 m<sup>2</sup> vào tổng nguồn cung, nhưng cũng giảm đi 15.000 m<sup>2</sup> khi Parkson Paragon ngừng hoạt động.
- Cửa hàng tiện lợi vẫn là kênh đầu tư thu hút các nhà bán lẻ trong và ngoài nước. Nguồn cung đã đạt đến mức 154.950 m<sup>2</sup>.

## • Lượng cầu cải thiện nhẹ

- Trong Q2.16, tỷ lệ lấp đầy tăng 36 điểm phần trăm, đạt 91,2%. Trong khi những dự án Trung tâm có tỷ lệ lấp đầy giảm theo quý (86%), thì khu vực Ngoài Trung tâm có hiệu suất cải thiện hơn với 92,7% tổng diện tích bán lẻ được thuê.
- Mức tiêu thụ thuần đạt 26.641 m<sup>2</sup>, chủ yếu đến từ khách thuê của Lotte Mart Gò Vấp.



## Hiệu suất Tài sản

| Chỉ số hiệu suất                         | Trung tâm thương mại |                  | Bazaar |
|------------------------------------------|----------------------|------------------|--------|
|                                          | Khu vực Trung tâm    | Khu vực Vùng ven |        |
| Giá thuê gộp (USD/m <sup>2</sup> /tháng) | 70,4                 | 39,3             | 145    |
| Thay đổi theo quý (%)                    | ◀▶ 0,0               | ▲ 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 giảm nhẹ

- Giá thuê gộp trung bình của phân khúc TTTM đạt mức 46,2 USD trên m<sup>2</sup> mỗi tháng, giảm nhẹ 23 điểm phần trăm theo quý.
- Mặc dù giá thuê trung bình tại phân khúc Trung tâm không thay đổi, phân khúc Ngoài Trung tâm có tăng nhẹ theo quý, nhờ vào mức giá thuê cao hơn tại các dự án Vincom.

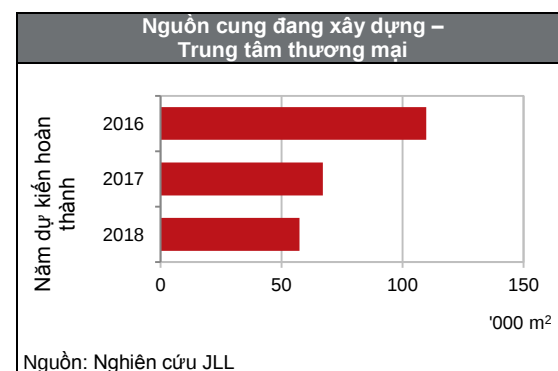
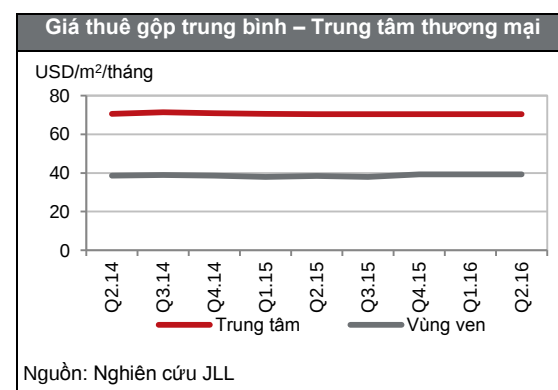
## Triển vọng

## • Nguồn cung sẽ tăng nhanh

- Những nhà bán lẻ quy mô lớn (Vingroup, AEON) được dự báo sẽ cung cấp một lượng lớn diện tích bán lẻ cho thị trường TP.HCM.
- Saigon Centre Giai đoạn 2 dự kiến mở cửa vào Q3.16, với khoảng 15.000 m<sup>2</sup> sàn thuộc 5 tầng lầu được thuê bởi nhà bán lẻ Nhật Bản Takashimaya.

## • Nhiều thử thách trong các quý tiếp theo

- Các nhà bán lẻ nội và ngoại được dự báo sẽ tiếp tục cạnh tranh khốc liệt, khi mà những tập đoàn nội địa lớn (Saigon Co.op, Vingroup) tích cực mở rộng chuỗi phân phối của mình để tranh giành thị phần trước sự thâm nhập của doanh nghiệp ngoại.
- Các dự án nằm ngoài khu vực trung tâm sẽ có cải thiện về hiệu suất do giá thuê thấp hơn và lượng khách khá tốt.



**THỊ TRƯỜNG CĂN HỘ DỊCH VỤ TP.HCM****Nguồn cung và nguồn cầu**

| Chỉ số nguồn cung / nguồn cầu   | Hạng A | Hạng B | Hạng C |
|---------------------------------|--------|--------|--------|
| Tổng nguồn cung (căn)           | 647    | 2.269  | 1.374  |
| Tỷ lệ lấp đầy (%)               | 87,5   | 88,6   | 83,3   |
| Thay đổi theo quý (điểm cơ bản) | ▲108   | ▼-9    | ▲51    |

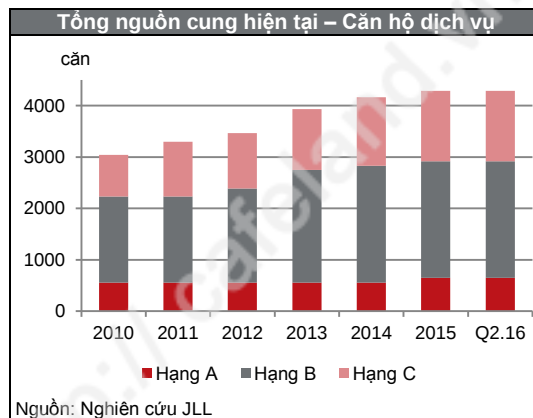
Nguồn: Nghiên cứu JLL

- Nguồn cung không đổi**

- Trong những quý gần đây, nguồn cung căn hộ dịch vụ mới tham gia vào thị trường TP.HCM rất hạn chế.
- Nguồn cung Hạng B giữ nguyên 2.269 căn từ Q1.14, đồng thời nguồn cung Hạng A cũng không đổi kể từ Q3.15 với 647 căn.

- Nhu cầu tăng vừa phải**

- Tỷ lệ lấp đầy trung bình trong Q2.16 của toàn thị trường đạt 86,9%, tăng 0,3% so với Q1.16.
- Không chỉ cạnh tranh lẫn nhau, các phân khúc trong thị trường căn hộ dịch vụ còn phải đối mặt với áp lực ngày càng lớn từ phía căn hộ mua để cho thuê và nhà riêng.

**Hiệu suất tài sản**

| Chỉ số đo lường hiệu suất                       | Hạng A | Hạng B | Hạng C |
|-------------------------------------------------|--------|--------|--------|
| Giá thuê trung bình (USD/m <sup>2</sup> /tháng) | 30,2   | 22,6   | 14,8   |
| Thay đổi theo quý (%)                           | ▲1,1   | ▲0,8   | ◀▶0    |
| Thay đổi theo năm (%)                           | ▼-5,1  | ▼-3,1  | ▲3,2   |

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 cải thiện**

- Trong Q2.16, giá thuê trung bình toàn thị trường tăng nhẹ 0,7% so với quý trước, đạt mức 21,9 USD/m<sup>2</sup>/tháng.
- Giá thuê trung bình của các dự án Hạng A trong quý này tăng 1,1% so với Q1.16, cũng là lần tăng giá đầu tiên của phân khúc này sau 4 quý liên tiếp có giá giảm.

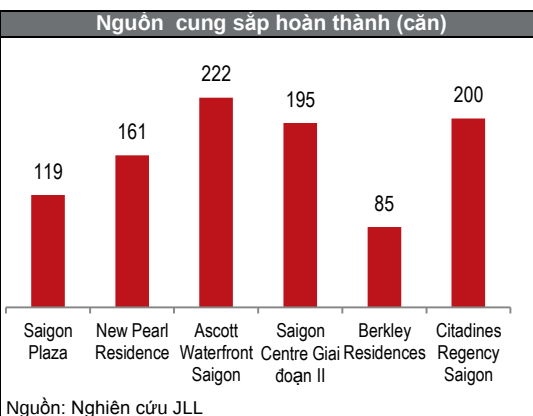
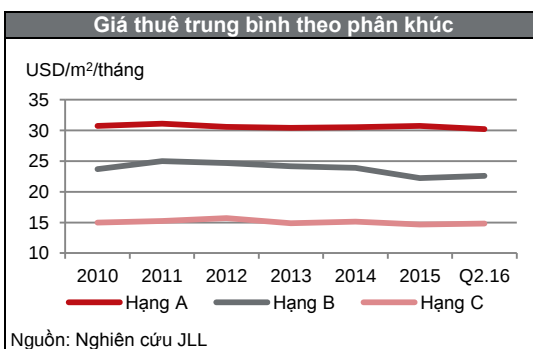
**Triển vọng**

- Nguồn cung dồi dào trong 2016-18**

- Dự kiến có khoảng 980 căn hộ dịch vụ đến từ 6 dự án mới sẽ tham gia vào thị trường tính đến cuối năm 2018.
- Trong số các dự án tương lai, The Ascott Waterfront Saigon là dự án sẽ được khai trương sớm nhất trong Q3.16.

- Dự báo cạnh tranh gay gắt trong những năm tới**

- Tỷ lệ trống được dự báo sẽ tăng đáng kể khi nhiều nguồn cung mới sẽ tham gia vào thị trường, cùng với áp lực cạnh tranh từ phân khúc căn hộ mua để cho thuê.
- Giá thuê sẽ tăng trong ngắn hạn trước khi đi vào đà giảm trong các quý tới chủ yếu là do tác động đến từ nguồn cung dồi dào.



## Thị trường Khu công nghiệp Đông Nam Bộ

## Nguồn cung và nguồn cầu

| Chỉ số nguồn cung / nguồn cầu      | TP.HCM | Đồng Nai | Bình Dương | BR-VT | Tây Ninh | Bình Phước |
|------------------------------------|--------|----------|------------|-------|----------|------------|
| Tổng diện tích (ha)                | 3.839  | 9.882    | 9.885      | 6.732 | 4.629    | 1.177      |
| Diện tích đất có thể cho thuê (ha) | 2.542  | 6.676    | 6.771      | 4.241 | 3.257    | 768        |
| Tỷ lệ lấp đầy (%)                  | 71%    | 74%      | 76%        | 74%   | 74%      | 83%        |

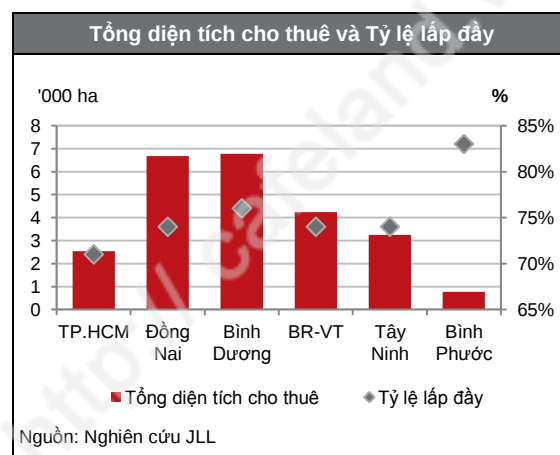
Nguồn: Nghiên cứu JLL

## • Nguồn cung phân bố không đồng đều

- Số lượng dự án công nghiệp tại vùng Đông Nam Bộ đạt xấp xỉ 100 khu công nghiệp và khu chế xuất, chủ yếu tập trung tại Đồng Nai và Bình Dương.
- Tổng diện tích công nghiệp đạt 36.144 ha, trong đó 24.255 ha là diện tích đất công nghiệp có thể cho thuê.

## • Nguồn cầu vẫn ở mức tích cực

- Tỷ lệ lấp đầy toàn thị trường được ghi nhận ở mức 74%, tương đương với khoảng 18.000 ha đất công nghiệp đã được sử dụng.
- Phần lớn nguồn cung (50-60%) đến từ các ngành sản xuất chế biến, đặc biệt như dệt may, bao bì và thép thành phẩm.



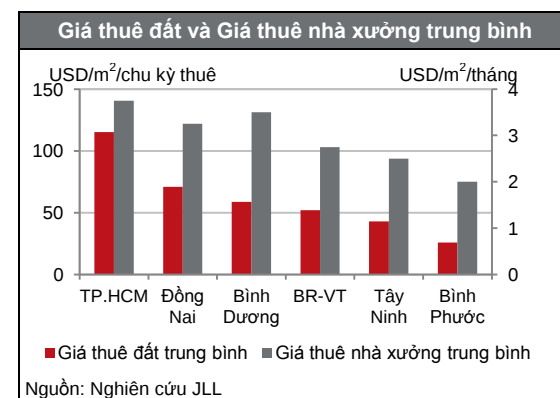
## Hiệu suất tài sản

| Chỉ số hiệu suất                                          | TP.HCM | Đồng Nai | Bình Dương | BR-VT | Tây Ninh | Bình Phước |
|-----------------------------------------------------------|--------|----------|------------|-------|----------|------------|
| Giá thuê đất trung bình (USD/m <sup>2</sup> /chu kỳ thuê) | 115,2  | 70,8     | 58,8       | 52,0  | 42,8     | 25,8       |
| Giá thuê nhà xưởng trung bình (USD/m <sup>2</sup> /tháng) | 3,8    | 3,3      | 3,5        | 2,8   | 2,5      | 2          |

Nguồn: Nghiên cứu JLL

## • Giá thuê dao động trong các thị trường khác nhau

- Đất công nghiệp tại vùng Đông Nam Bộ có giá thuê trung bình đạt mức 63,3 USD/m<sup>2</sup> trong cả chu kỳ thuê (lên đến 50 năm).
- TP.HCM dẫn đầu thị trường về giá thuê thuần trung bình ở mức 115,2 USD, do chi phí đất cao cũng như cơ sở hạ tầng phát triển, trong khi những khu công nghiệp tại các tỉnh lân cận có giá trung bình khoảng 40 – 70 USD.
- Giá thuê nhà xưởng trung bình ở vào khoảng 3 USD/m<sup>2</sup>/tháng, và có thể đạt đến 5 USD ở một số khu công nghiệp điển hình tại TP.HCM, Đồng Nai và Bình Dương.



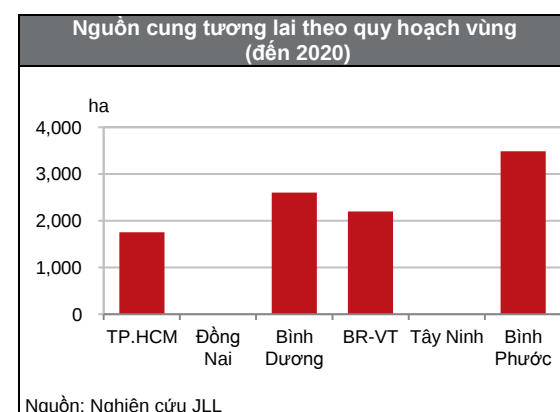
## Triển vọng

## • Nguồn cung sẽ tăng đáng kể

- Thị trường khu công nghiệp tại vùng Đông Nam Bộ được dự báo sẽ quy hoạch thêm 10.000 ha đất công nghiệp trước năm 2020.

## • Nhu cầu tăng mạnh trong tương lai

- Giá thuê được dự báo sẽ tăng nhẹ trong tương lai gần, khi nhu cầu về diện tích công nghiệp tăng cao nhờ Việt Nam thu hút nhiều lượng vốn FDI sau sự công bố của nhiều Hiệp định thương mại.
- Đầu tư vào các ngành công nghiệp thân thiện với môi trường và sử dụng công nghệ hiện đại sẽ được khuyến khích hơn nữa tại thị trường Khu công nghiệp Đông Nam Bộ.



## 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 <sup>2</sup> )     | 529.000 | 942.000 | 253.000 | 1.724.000 |
| Tỷ lệ lấp đầy (%)               | 82,8    | 86,1    | 92,2    | 86,0      |
| Thay đổi theo quý (điểm cơ bản) | ▲ 153   | ▼ -159  | ▲ 55    | ▼ -31     |

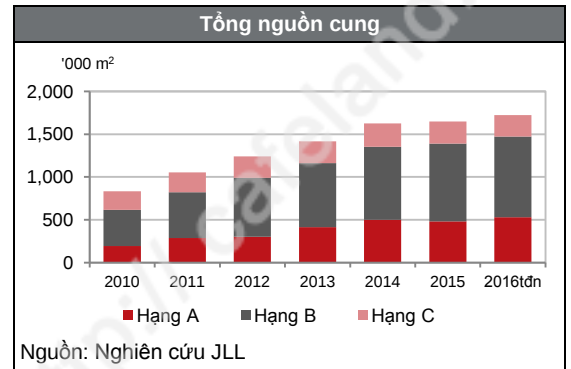
Nguồn: Nghiên cứu JLL

## • Nguồn cung tăng

- Một tòa nhà văn phòng hạng B hoàn thành trong Q2.16, cung cấp 44.500 m<sup>2</sup> diện tích văn phòng cho thị trường Hà Nội.
- Có hai tòa nhà văn phòng hạng C được chuyển đổi thành căn hộ dịch vụ.

## • Nhu cầu thuê diện tích văn phòng ổn định

- Mức tiêu thụ toàn thị trường đạt hơn 33.000 m<sup>2</sup> trong Q2.16, và chủ yếu đến từ phân khúc văn phòng hạng B.
- Dịch chuyển địa điểm thuê văn phòng tới những tòa nhà mới hơn chiếm phần lớn trong tổng số các giao dịch cho thuê ở thị trường Hà Nội.



## Hiệu suất tài sản

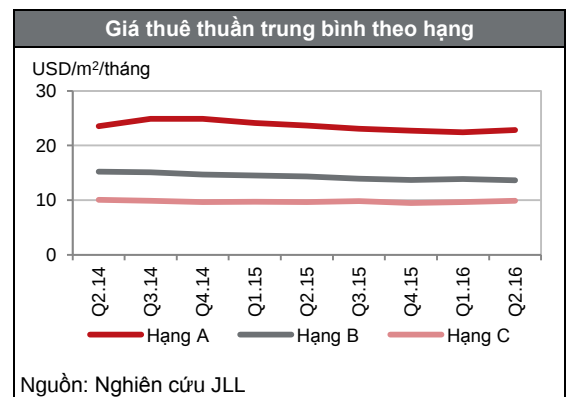
| Chỉ số đo lường hiệu suất                  | Hạng A | Hạng B | Hạng C | Tổng  |
|--------------------------------------------|--------|--------|--------|-------|
| Giá thuê gộp (USD/m <sup>2</sup> /tháng)   | 28,6   | 18,4   | 13,6   | 20,8  |
| Giá thuê thuần (USD/m <sup>2</sup> /tháng) | 22,8   | 13,6   | 9,9    | 15,9  |
| Thay đổi theo quý (%)                      | ▲ 1,7  | ▼ -0,6 | ▲ 1,0  | ▲ 0,6 |

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 tăng

- Giá thuê trung bình tăng nhẹ 0,4% so với quý trước trong khi thị trường ghi nhận một số tòa nhà hạng B giảm giá với mức hai con số.
- Giá chào thuê ở 88% tổng số nguồn cung không thay đổi so với quý trước mặc dù một số tòa nhà có giá chào thuê tăng đáng kể.



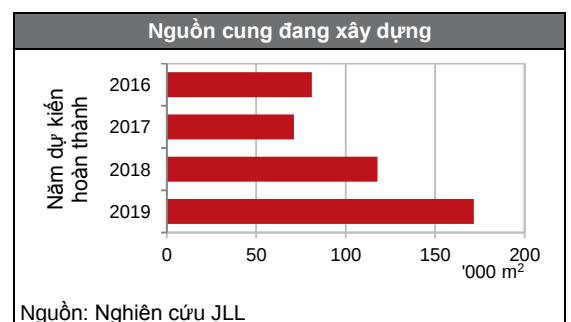
## Triển vọng

## • Nguồn cung dự kiến tăng

- Khoảng hơn 80.000 m<sup>2</sup> diện tích văn phòng mới dự kiến sẽ gia nhập thị trường trong nửa cuối năm 2016.
- Hầu hết nguồn cung tương lai đến từ khu vực ngoài khu trung tâm.

## • Nguồn cầu khả quan

- Nhu cầu về mặt bằng văn phòng từ lĩnh vực ngân hàng, tài chính và công nghệ thông tin dự kiến sẽ dẫn dắt thị trường.
- Giá thuê dự kiến tăng nhẹ trong những quý tiếp theo do nguồn cầu dự kiến khả quan.



## THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở HÀ NỘI

### Nguồn cung và Nguồn cầu

| Chỉ số nguồn cung / nguồn cầu             | Căn hộ |
|-------------------------------------------|--------|
| Cung hoàn thành (căn)                     | 94.000 |
| Cung chưa hoàn thành (căn) <sup>[1]</sup> | 56.000 |
| Lượng tồn kho (%) <sup>[2]</sup>          | 16,1   |

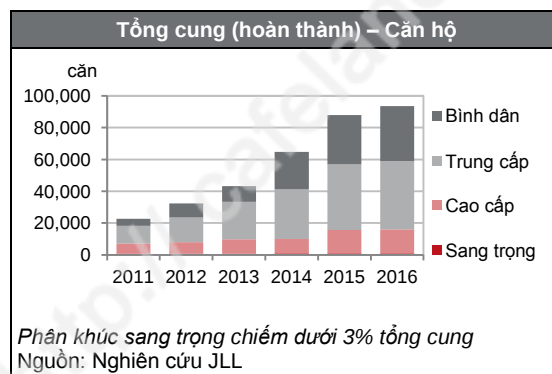
<sup>[1]</sup> Ngoại trừ dự án chưa mở bán. Bao gồm các dự án đã bán hết. <sup>[2]</sup> Tỷ lệ phần trăm của <sup>[1]</sup> bao gồm căn hộ chưa bán vào thời điểm cuối quý.  
 Nguồn: Nghiên cứu JLL

#### • Nguồn cung đạt mức cao

- Lượng mở bán đạt 8.323 căn, giảm 16,0% theo quý và tăng 29,0% theo năm, với phân khúc Bình dân và Trung cấp chiếm tới 85,0%.
- Quận Nam Từ Liêm và Quận Hoàng Mai dẫn đầu toàn thành phố với khi chiếm tới gần 65% tổng lượng mở bán trong Q2.16.

#### • Nguồn cầu tiếp tục ở mức ấn tượng

- Lượng bán đạt 7.625 căn, ngang mức bán trong Q1.16 và được dẫn dắt bởi các phân khúc giá thấp, chiếm tới hơn 90% tổng lượng bán.
- Nguồn cầu tiếp tục phụ thuộc nhiều vào nguồn cung mới, với hai quận có lượng mở bán cao nhất quý chiếm tới hơn 60% tổng lượng bán.



### Hiệu suất thị trường

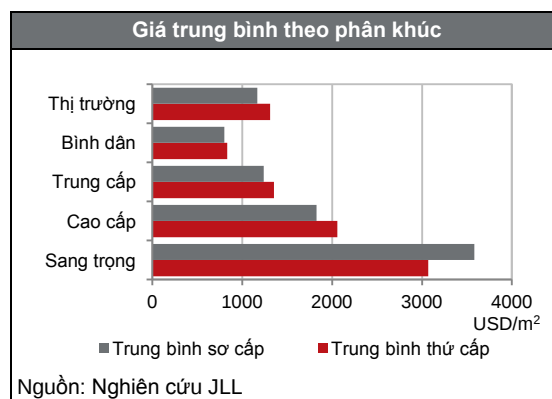
| Phân khúc thị trường | Thị trường sơ cấp |                   | Thị trường thứ cấp |                   |
|----------------------|-------------------|-------------------|--------------------|-------------------|
|                      | Thay đổi theo quý | Thay đổi theo năm | Thay đổi theo quý  | Thay đổi theo năm |
| Căn hộ               | ▲ 2,2%            | ▲ 7,9%            | ▲ 1,3%             | ▲ 5,7%            |

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 duy trì xu hướng tăng

- Thị trường sơ cấp
  - Giá bán tăng nhanh hơn, với số dự án có giá bán tăng trên 1% theo quý chiếm tới hơn 85% tổng cung sơ cấp.
  - Với tình hình khả quan của thị trường, giá bán được ghi nhận tăng nhẹ ở nhiều dự án đã hoàn thành với lượng tồn kho cao.
- Thị trường thứ cấp
  - Giá bán tăng thêm nhưng mức tăng có phần thấp hơn các quý gần đây. Phân khúc Cao cấp và Sang trọng ghi nhận có sự chậm lại trong xu hướng tăng giá bán.
  - Xu hướng tăng giá ở các quận/huyện ngoại thành rõ nét hơn.



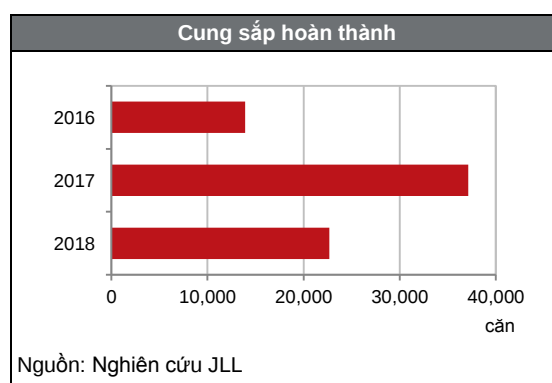
### Triển vọng thị trường

#### • Nguồn cung tiếp tục dồi dào trong hai quý tới

- Lượng hoàn thành mới dự kiến đạt 14.000 căn trong Q3-Q4.16, chủ yếu đến từ phân khúc Bình dân và Trung cấp.
- Nguồn cung mới dự báo dao động ở mức ngang với lượng mở mới trong Q2.16, với đóng góp của các phân khúc Cao cấp và Sang trọng sẽ tiếp tục khá hạn chế.

#### • Lượng cầu nhiều khả năng sẽ tiếp tục đạt mức cao

- Lượng bán cao những quý gần đây sẽ tiếp tục trong hai quý tới, với nhiều hoạt động được kỳ vọng từ phân khúc Bình dân và Trung cấp.
- Giá bán sẽ còn tăng thêm.



## THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ HÀ NỘI

### Nguồn cung và Nguồn cầu

| Chỉ số cung/cầu                 | Trung tâm thương mại | Mặt bằng bán lẻ cao cấp | Siêu thị | Cửa hàng tiện ích |
|---------------------------------|----------------------|-------------------------|----------|-------------------|
| Tổng cung (m <sup>2</sup> )     | 884.000              | 6.000                   | 152.000  | 40.000            |
| Tỷ lệ lấp đầy (%)               | 74,7                 | 67,0                    | -        | -                 |
| Thay đổi theo quý (điểm cơ bản) | ▼ -72                | ▲ 330                   | -        | -                 |

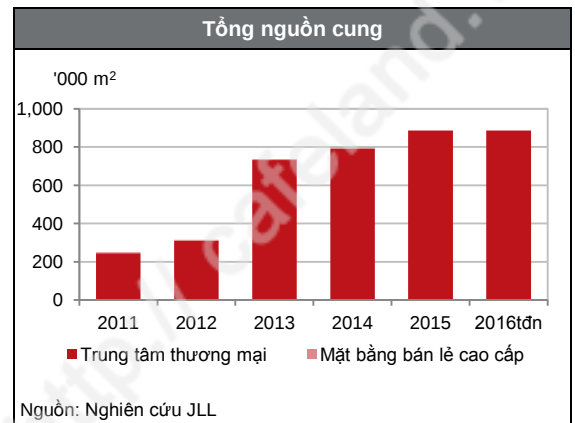
Nguồn: Nghiên cứu JLL

#### • Nguồn cung trung tâm thương mại không đổi

- Tổng nguồn cung diện tích trung tâm thương mại và diện tích bán lẻ cao cấp ổn định ở mức 890.000 m<sup>2</sup> trong Q2.16 do không có nguồn cung mới hoàn thành.
- Chuỗi cửa hàng tiện ích Vinmart+ tiếp tục thâm nhập khắp các con phố tại thị trường Hà Nội.

#### • Nhu cầu mặt bằng bán lẻ giảm

- Mức tiêu thụ thuần tiếp tục ghi nhận âm trong Q2.16, do nhiều gian hàng trong khu ẩm thực tại các trung tâm thương mại lớn trả lại mặt bằng.
- Nhiều trung tâm bán lẻ ở ngoài khu trung tâm tại Hà Nội đang trải qua giai đoạn khó khăn với hoạt động kinh doanh kém hiệu quả.



### Hiệu suất tài sản

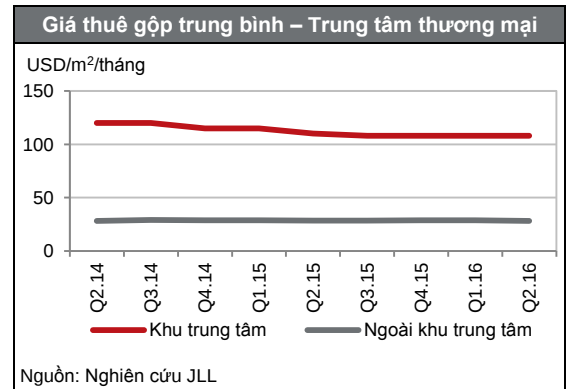
| Chỉ số đo lường hiệu suất                | Trung tâm thương mại |                     | Mặt bằng bán lẻ cao cấp |
|------------------------------------------|----------------------|---------------------|-------------------------|
|                                          | Khu trung tâm        | Ngoài khu trung tâm |                         |
| Giá thuê gộp (USD/m <sup>2</sup> /tháng) | 108                  | 28,3                | 48,6                    |
| Thay đổi theo quý (%)                    | ◀▶ 0,0               | ▼ -1,4              | ◀▶ 0,0                  |

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 thuê trung bình phân khúc trung tâm thương mại giảm nhẹ 1,3% so với quý trước, đạt 29,5 USD/m<sup>2</sup>/tháng.
- Trong khi đó, giá thuê của phân khúc mặt bằng bán lẻ cao cấp không đổi trong một vài quý gần đây.



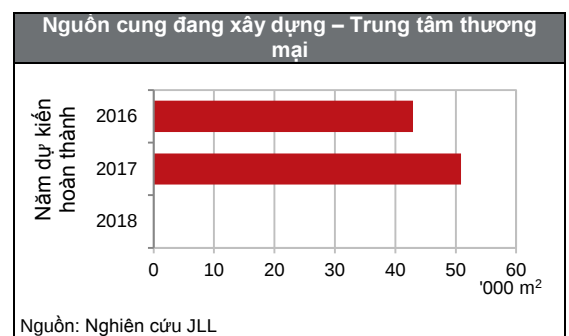
### Triển vọng

#### • Nguồn cung dự kiến tiếp tục tăng

- Gần 43.000 m<sup>2</sup> diện tích bán lẻ, từ hai dự án tại quận Long Biên và Đống Đa dự kiến hoàn thành trong nửa cuối năm 2016.
- Thị trường sẽ chứng kiến sự cạnh tranh cao giữa các nhà bán lẻ trước làn sóng thâm nhập đang tăng của các nhà bán lẻ nước ngoài cũng như kế hoạch mở rộng tại thị trường Việt Nam trong tương lai.

#### • Giá thuê dự kiến giảm

- Nguồn cung lớn dự kiến sẽ tạo áp lực lên các TTTM hiện hữu khi điều chỉnh giá thuê theo điều kiện thị trường.
- Chỉ tiêu tiêu dùng kém trong một số phân khúc thị trường vẫn sẽ là một thách thức của thị trường bán lẻ.



## 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. Con số này bao gồm diện tích các trung tâm bách hóa tổng hợp, trung tâm mua sắm, khu bán lẻ hiện đại, siêu thị/ đại siêu thị, bazaar và cửa hàng tiện lợi. Không bao gồm các cửa hàng chuyên dụng như cửa hàng điện máy và điện tử.

#### 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 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.

Bản quyền © 2016 Nghiên cứu JLL

## Thuật ngữ bất động sản

### Thị trường căn hộ dịch vụ Việt Nam

#### Nguồn cung hiện tại

Tổng số căn hộ dịch vụ lũy tiến đã hoàn thành tại thời điểm nghiên cứu.

#### Nguồn cung tương lai

Tổng số căn hộ dịch vụ dự kiến hoàn thành trong tương lai.

#### Căn hộ trống

Tổng số căn hộ dịch vụ còn trống đang chào cho thuê bởi chủ tòa nhà tại thời điểm nghiên cứu. Không bao gồm căn hộ đang trống nhưng đã được đăng ký thuê và những căn hộ đang chào thuê tại dự án tương lai.

#### Tỷ lệ lấp đầy

Được tính bằng tổng cung trừ số căn hộ trống và chia cho tổng cung. “Số căn cho thuê thuần” được ghi nhận là mức thay đổi lượng căn hộ cho thuê giữa hai quý so sánh.

#### Giá thuê trung bình

Giá thuê dựa trên hợp đồng thuê dài hạn (3-6 tháng, bao gồm phí dịch vụ nhưng chưa bao gồm thuế VAT).

*Thông lệ thị trường:* Giá thuê thị trường căn hộ dịch vụ thông thường được tính trên diện tích thuần cho thuê

#### Hạng A

Bất động sản căn hộ dịch vụ Hạng A là cung cấp các tiện ích và dịch vụ cao cấp, trang thiết bị thể dục thể thao, hồ bơi, vị trí đắc địa, quản lý chuyên nghiệp bởi các tập đoàn quốc tế, chất lượng phòng cao cấp và các phòng có diện tích lớn. Căn hộ hạng A luôn luôn được đánh giá đạt tiêu chuẩn 5 sao bởi Agoda.com. Số căn hộ thấp nhất của một dự án căn hộ dịch vụ Hạng A là 40 căn.

#### Hạng B

Căn hộ dịch vụ Hạng B thường có các tiện ích và dịch vụ tương đương với các căn hộ hạng A khác trong khu vực lân cận nhưng sẽ thiếu một hoặc vài tiêu chí được nêu trong Hạng A. Số căn hộ thấp nhất của một dự án căn hộ dịch vụ Hạng B là 15 căn.

#### Hạng C

Căn hộ dịch vụ Hạng C thường đáp ứng các tiện ích căn bản/điển hình của loại hình căn hộ dịch vụ và tọa lạc tại những vị trí không đắc địa bằng Hạng B và C. Số căn hộ thấp nhất của một dự án căn hộ dịch vụ Hạng C là 10 căn.

Bản quyền © 2016 Nghiên cứu JLL

## Thuật ngữ bất động sản

### Thị trường khu công nghiệp Việt Nam

#### Nguồn cung hiện tại

Tổng diện tích của các khu công nghiệp và khu chế xuất hiện đang hoạt động tại thời điểm nghiên cứu, bao gồm cả diện tích đất cho thuê, diện tích kho bãi, diện tích nhà xưởng xây sẵn cho thuê và diện tích các khu tiện ích phụ trợ khác.

#### Tổng diện tích đất cho thuê

Tổng diện tích đất dùng để cho thuê tại thời điểm nghiên cứu.

#### Tổng diện tích kho bãi / nhà xưởng xây sẵn cho thuê

Tổng diện tích kho bãi / nhà xưởng xây sẵn dùng để cho thuê tại thời điểm nghiên cứu.

#### Diện tích trống

Tổng diện tích đất công nghiệp còn trống (chưa có khách thuê) của khu công nghiệp tại thời điểm nghiên cứu. 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

Tổng diện tích đất cho thuê trừ diện tích trống. "Mức tiêu thụ thuần" chỉ mức độ thay đổi diện tích thuê qua từng giai đoạn.

#### Giá thuê đất thuần

Tiền thuê đất 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 theo m<sup>2</sup> trên một chu kỳ thuê (một chu kỳ xấp xỉ 50 năm).

#### Giá thuê kho bãi / nhà xưởng xây sẵn thuần

Tiền thuê kho bãi / nhà xưởng xây sẵn 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 theo m<sup>2</sup> trên tháng.

#### Chi phí phát sinh

Chi phí ước tính cho việc bảo trì được chủ dự án chuyển sang cho khách thuê dưới hình thức phí dịch vụ / phí quản lý.

#### 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.

#### Nguồn cung tương lai

Tổng diện tích các khu công nghiệp và khu chế xuất trong tương lai dựa trên quy hoạch tổng thể của chính quyền địa phương.

Bản quyền © 2016 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:**

#### Stephen Wyatt

Giám đốc điều hành  
Lầu 26, Saigon Trade Center  
37 Tôn Đức Thắng, Q1, TPHCM  
+848 3910 3968 - 404  
[stephen.wyatt@ap.jll.com](mailto:stephen.wyatt@ap.jll.com)

#### Nguyễn Thị Ngọc Trâm

Trưởng 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](mailto: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 JLL Việt Nam.