

Báo Cáo Nghiên Cứu Thị Trường

Jones Lang LaSalle Incorporated

Tóm Tắt Thị Trường Bất Động Sản Việt Nam

28/03/2017

# 1Q 2017



Tài liệu này có thể lưu trữ tại: <http://cafeland.vn>

# Những điểm nổi bật trên thị trường

---

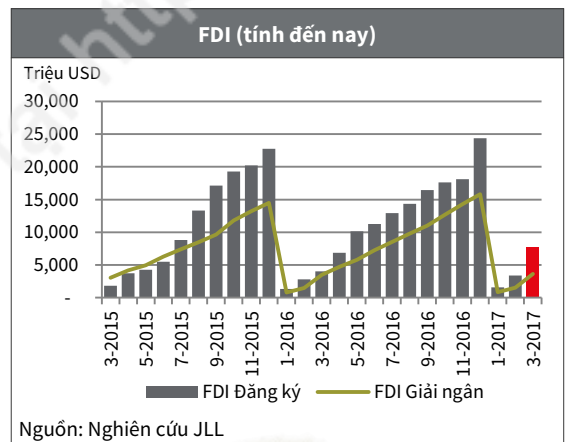
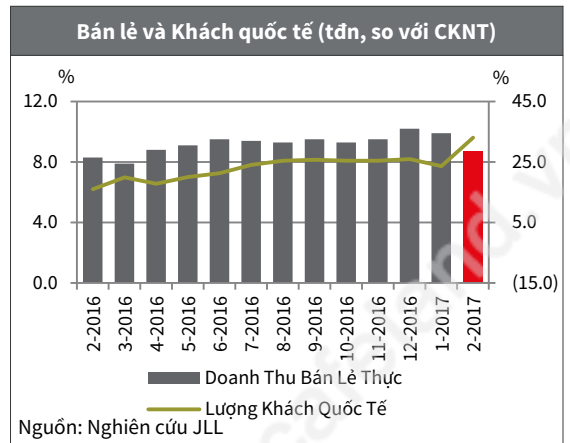
<b>KINH TẾ VIỆT NAM</b>	<b>3</b>
<b>THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH (TP.HCM)</b>	<b>5</b>
Văn Phòng	5
Nguồn cung tăng nhẹ	
Nhu cầu cải thiện vừa phải	
Giá tăng nhẹ	
<b>Bán Lẻ</b>	<b>6</b>
Nguồn cung tăng nhẹ	
Nhu cầu tương đối cải thiện	
Giá thuê tăng	
<b>Nhà ở</b>	<b>7</b>
Lượng mở bán Biệt thự / Nhà phố tăng cao so với Q4.16	
Lượng cầu tiếp tục đạt cao ở cả hai thị trường	
Giá bán tiếp tục tăng	
<b>HÀ NỘI</b>	<b>8</b>
Văn Phòng	8
Nguồn cung không đổi	
Nguồn cầu chủ yếu ghi nhận tại các dự án mới hoàn thành	
Giá thuê ổn định	
<b>Bán Lẻ</b>	<b>9</b>
Nguồn cung không đổi	
Nguồn cầu không có nhiều biến động	
Giá thuê giảm nhẹ	
<b>Nhà ở</b>	<b>10</b>
Nguồn cung tiếp tục đạt cao	
Lượng bán phân khúc Cao cấp và Sang trọng tăng mạnh	
Giá bán tiếp tục xu hướng tăng	

## KINH TẾ VIỆT NAM

**Doanh thu bán lẻ và lượng khách quốc tế tăng:** Tổng mức bán lẻ và doanh thu dịch vụ tiêu dùng tính đến hai tháng đầu năm 2017 tăng 8,7% so với cùng kỳ năm 2016. Lượng khách quốc tế đến Việt Nam tiếp tục tăng và đã đón hơn 2,2 triệu lượt khách nước ngoài, tăng 33% so với cùng kỳ năm trước. Về quốc tịch khách, lượt khách đến từ Trung Quốc tăng mạnh, với mức tăng trưởng mạnh 77,7% so với cùng kỳ năm trước, theo sau là thị trường Châu Âu với mức tăng 26,3% theo năm. Những thị trường khác cũng cho thấy mức tăng từ 5% đến 25% trong hai tháng đầu năm 2017. Việt Nam vừa mới áp dụng hệ thống cấp thị thực điện tử cho người nước ngoài và được thử nghiệm trong 2 năm, đồng thời thực hiện các chương trình quảng bá du lịch đến những thị trường trọng điểm nhằm thúc đẩy lượng khách quốc tế đến Việt Nam dự kiến đạt khoảng 11,5 triệu lượt trong năm 2017 và 17-20 triệu lượt vào năm 2020.

**Vốn FDI tăng đáng kể:** Tính đến quý 1 năm 2017, Việt Nam đã thu hút được 7,7 tỷ USD vốn FDI, tăng 77,6% so với cùng kỳ năm 2016. Lượng vốn FDI giải ngân đạt 3,62 tỷ USD, tăng 3,4% so với năm ngoái. Tính đến thời điểm hiện tại, cả nước đã thu hút 493 dự án đăng ký mới với khoảng 2,9 tỷ USD và 3,9 tỷ USD vốn FDI tăng thêm từ 223 dự án. Trong tổng số 71 quốc gia và vùng lãnh thổ, Hàn Quốc vẫn giữ vững vị trí nhà đầu tư nước ngoài lớn nhất tại Việt Nam, với tổng vốn đăng ký mới đạt 3,75 tỷ USD, chiếm 48,6% tổng nguồn vốn FDI, theo sau là Singapore (910,9 triệu USD) và Trung Quốc (823,6 triệu USD). Theo ngành thu hút đầu tư, vốn FDI chủ yếu tập trung vào ngành công nghiệp chế biến, chế tạo với 6,5 tỷ USD, chiếm 84,9% tổng FDI và hoạt động kinh doanh bất động sản thu hút khoảng 344 triệu USD, chiếm 4,5% tổng vốn FDI.

Một số dự án mới nổi bật gồm khoản đầu tư tăng thêm 2,5 tỷ USD vào dự án Samsung Display Việt Nam tại tỉnh Bắc Ninh, 485,8 triệu USD vào nhà máy sản xuất polyester và sợi tổng hợp Polytex Far Eastern (Việt Nam) tại tỉnh Bình Dương, 319,8 triệu USD vào dự án nước giải khát Coca-Cola Việt Nam tại Hà Nội và 284,7 triệu USD vào VSIP III tại Bình Dương.

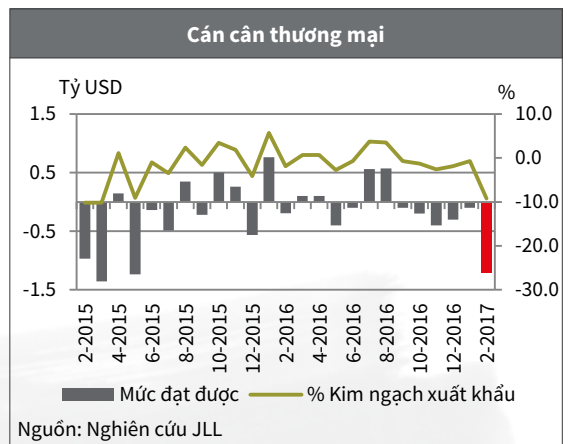
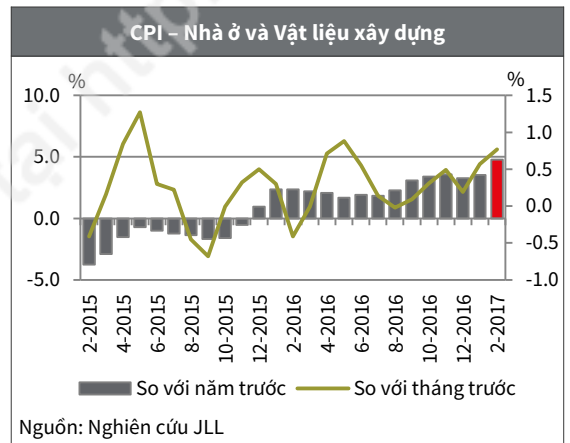
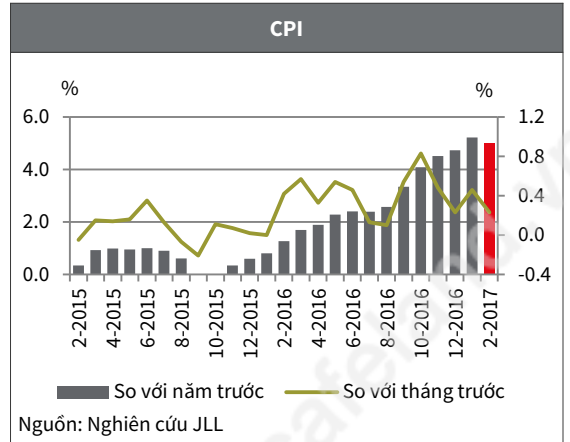


## KINH TẾ VIỆT NAM

**CPI tăng trong tháng 2/2017:** CPI Việt Nam tháng 2/2017 tăng 0,2% so với tháng trước và 5,0% so với cùng kỳ năm trước. Trong tổng số 11 nhóm hàng hóa và dịch vụ, mức tăng trưởng mạnh nhất được ghi nhận lần lượt ở nhóm ngành nhà ở và vật liệu xây dựng với mức tăng trưởng là 0,77% và giao thông tăng 0,56% so với tháng trước. Trong khi đó, một số nhóm ngành khác ghi nhận mức giảm nhẹ, nhóm đồ uống và thuốc lá và nhóm may mặc giảm lần lượt 0,01% và 0,05% so với tháng trước. Nhóm ngành giáo dục duy trì ở mức ổn định so với tháng 1. Nhìn chung, CPI bình quân 2 tháng đầu năm nay tăng 5,1% so với cùng kỳ năm trước do nhu cầu ăn uống tăng mạnh trong dịp Tết Nguyên đán và hai lần điều chỉnh tăng giá nhiên liệu.

**Việt Nam nhập siêu 46 triệu USD:** Theo Tổng Cục thống kê (GSO), cả nước ghi nhận mức thâm hụt thương mại khoảng 46 triệu USD trong hai tháng đầu năm 2017. Việt Nam đạt 27,3 tỷ USD tổng kim ngạch xuất khẩu và 27,4 tỷ USD kim ngạch nhập khẩu tính chung hai tháng đầu năm, tương ứng tăng 15,4% và 19,6% so với cùng kỳ năm ngoái. Về thị trường hàng hóa xuất khẩu, Hoa Kỳ là thị trường xuất khẩu lớn nhất của Việt Nam với trị giá 6 tỷ USD, tăng 18,9% so với cùng kỳ năm trước, theo sau là thị trường EU với 5,4 tỷ USD (tăng 13,2% theo năm) và Trung Quốc với 3,3 tỷ USD (tăng 36,4% theo năm). Những thị trường nhập khẩu chủ yếu của Việt Nam cũng ghi nhận mức tăng, bao gồm Trung Quốc (8 tỷ USD, tăng 23,8% so với cùng kỳ), Hàn Quốc (5,6 tỷ USD, tăng 35% so với cùng kỳ) và thị trường ASEAN (3,6 tỷ USD, tăng 11% so với cùng kỳ).

**Doanh nghiệp đăng ký cấp mới tiếp tục tăng:** Trong hai tháng đầu năm 2017, số lượng doanh nghiệp đăng ký thành lập mới tăng khoảng 3,9% so với cùng kỳ năm ngoái, với khoảng 14.451 doanh nghiệp đăng ký thành lập mới, và tăng 35% về lượng vốn đăng ký so với cùng kỳ năm 2016, đạt khoảng 152,6 nghìn tỷ đồng. Số vốn đăng ký trung bình của doanh nghiệp thành lập mới khoảng 10,6 tỷ đồng, tăng 29,9%. Xét về lĩnh vực, kinh doanh bất động sản ghi nhận mức tăng 43,4% số lượng doanh nghiệp đăng ký và tăng 63,8% về lượng vốn đăng ký. Nhóm y tế và hoạt động trợ giúp xã hội tăng 27,4% số lượng doanh nghiệp đăng ký và tăng 134,4% về lượng vốn đăng ký. Số lượng các doanh nghiệp hoàn tất thủ tục giải thể tăng 14,9% với 2.524 doanh nghiệp so với cùng kỳ năm 2016.



# THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG TP.HCM

Nguồn Cung và Nguồn Cầu	Hạng A	Hạng B	Hạng C	Tổng
Tổng nguồn cung (m <sup>2</sup> )	192,179	831,948	785,037	1,809,163
Tỷ lệ lấp đầy (%)	95.6	91.8	N/A	N/A
Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)	▲ 25	▼ 185	N/A	N/A

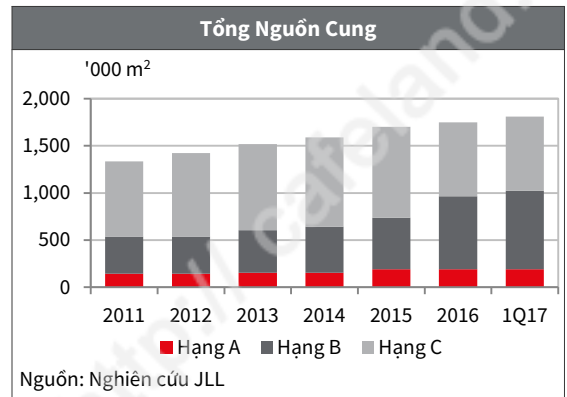
Nguồn: Nghiên cứu JLL

## NGUỒN CUNG TĂNG NHẸ

- Trong Q1.17 thị trường văn phòng chào đón thêm hai dự án Hạng B mới, bổ sung hơn 60.300 m<sup>2</sup> vào tổng nguồn cung.
- Nguồn cung văn phòng cho thuê tại TP.HCM tính tới cuối Q1.17 đạt mức xấp xỉ 1,8 triệu m<sup>2</sup>.

## NGUỒN CẦU CẢI THIÊN TƯƠNG ĐỐI

- Diện tích hấp thụ thuần ghi nhận được của phân khúc Hạng A và Hạng B trong Q1.17 đạt lần lượt 490 m<sup>2</sup> và 41.087 m<sup>2</sup>. Các ngành Dịch vụ tài chính và CNTT tiếp tục điều hướng nhu cầu thị trường.
- Nguồn cung Hạng B tăng thêm đáng kể là nguyên nhân chính khiến tỷ lệ lấp đầy trung bình ở phân khúc này tiếp tục giảm 118 điểm trong Q1.17.



Hiệu Suất Tài Sản	Hạng A	Hạng B	Hạng C	Tổng
Giá thuê gộp trung bình (US\$/m <sup>2</sup> /tháng) <sup>[1]</sup>	46.4	27.1	N/A	N/A
Giá thuê thuần trung bình (US\$/m <sup>2</sup> /tháng)	38.7	22.0	N/A	N/A
Thay đổi theo quý (%) <sup>[2]</sup>	▲ 0.2	▲ 0.5	N/A	N/A

Nguồn: Nghiên cứu JLL

## GIÁ THUÊ TĂNG NHẸ

- Giá thuê trung bình văn phòng Hạng A và B tiếp tục tăng 0,4% so với Q4.16.
- Xét theo khu vực, giá thuê trung bình tại khu vực ngoại thành tiếp tục tăng tuy nhiên đà tăng có phần chậm lại; mức tăng đạt 0,9% so với quý trước, có phần đóng góp không nhỏ từ các dự án mới xuất hiện ở khu vực Quận 7, Quận 10 và Quận Tân Bình.

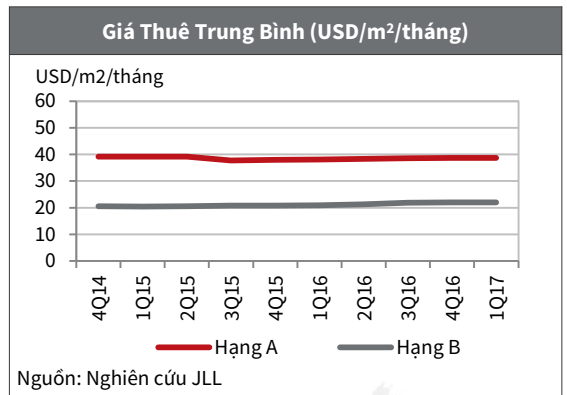
## TRIỂN VỌNG

### ▪ Nguồn cung cải thiện

- Tổng nguồn cung văn phòng sẽ không thay đổi đáng kể trong nửa đầu 2017. Dự án Ngôi nhà Đức và Saigon Centre-Giai đoạn 2 đang xây dựng ở những giai đoạn cuối và sẽ tham gia thị trường vào Q3.17.
- Nguồn cung năm 2019 dự kiến sẽ tăng mạnh, với các dự án nổi bật phân bố chủ yếu ở khu vực ngoại thành.

### ▪ Giá thuê tăng

- Thị trường văn phòng cho thuê tại TP.HCM vốn vẫn được xem là thị trường của các chủ đầu tư, không khó hiểu khi giá thuê dự kiến sẽ tiếp tục tăng trong những quý tiếp theo.



Chỉ số	Dự báo quý tiếp theo	
	Hạng A	Hạng B
Nguồn cung	↔	↔
Công suất thuê	↑	↑
Giá thuê	↑	↑

Nguồn: Nghiên cứu JLL

[1]: Giá thuê gộp là giá đã bao gồm phí dịch vụ/ phí quản lý (không gồm thuế VAT).

[2]: 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.

# THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ TP.HCM

Nguồn Cung và Nguồn Cầu	TTTM	Bazaar	Siêu thị	Cửa hàng tiện lợi
Tổng nguồn cung (m <sup>2</sup> )	814,435	39,850	512,483	199,350
Tỷ lệ lấp đầy (%)	92.2	91.0	N/A	N/A
Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)	▲ 101	▼ 100	N/A	N/A

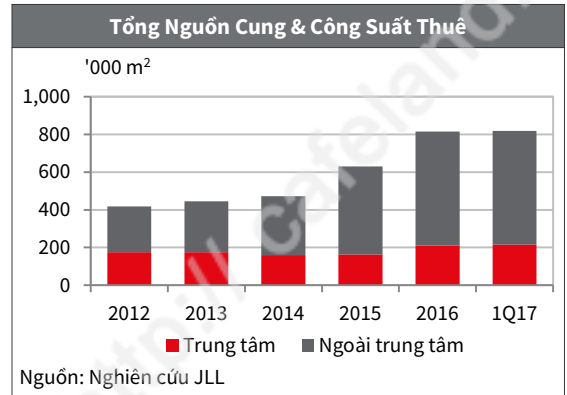
Nguồn: Nghiên cứu JLL

## NGUỒN CUNG TĂNG NHẸ

- Nguồn cung phân khúc TTTM cao cấp duy trì ở mức ổn định so với quý trước do chưa có dự án mới chính thức hoàn thành.
- Cửa hàng tiện lợi tiếp tục phát triển nhanh trên diện rộng đến từ các nhà bán lẻ trong và ngoài nước, với tổng diện tích sàn bán lẻ hơn 199.350 m<sup>2</sup>.

## NGUỒN CẦU TƯƠNG ĐỐI CẢI THIỆN

- Mức hấp thụ thuần của thị trường đạt 92.2%, tăng 101 điểm theo quý. Công suất thuê tại các TTTM Trung tâm tăng nhẹ (đạt 87,1%), trong khi đó tình hình thuê cải thiện tại các TTTM Ngoài Trung tâm, đạt 93,9% theo quý.
- Tỷ lệ lấp đầy được ghi nhận ở mức 8.193 m<sup>2</sup>, và được thuê chủ yếu bởi các nhà bán lẻ mới ở những quận ngoại thành.



Hiệu suất tài sản	Trung tâm thương mại		Bazaar
	Trung Tâm	Ngoài Trung Tâm	
Giá thuê gộp (USD/m <sup>2</sup> /tháng) <sup>[1]</sup>	72.1	37.3	150
Thay đổi theo quý (%) <sup>[2]</sup>	▲ 1.5	▼ 0.05	◀ 0.0

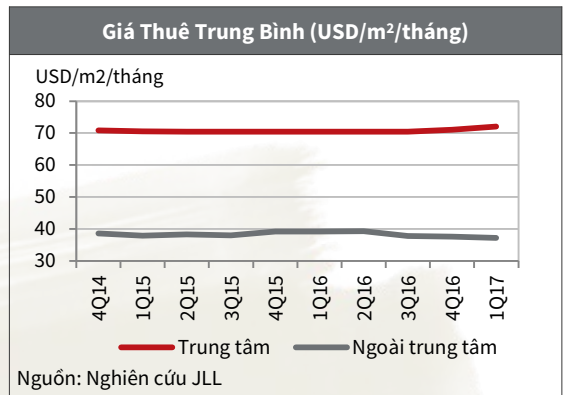
Nguồn: Nghiên cứu JLL

## GIÁ THUÊ TĂNG

- Nhìn chung, giá thuê gộp phân khúc TTTM tăng nhẹ 0.6% theo năm, ghi nhận mức 46,3 USD/m<sup>2</sup>/tháng vào cuối 1Q17.
- Giá thuê gộp trung bình tại phân khúc Trung tâm tăng 1,5% theo quý, nhờ sự xuất hiện thương hiệu quốc tế mới có lượng khách ổn định. Giá thuê của phân khúc Ngoài Trung tâm ghi nhận ở mức 37,3 USD/m<sup>2</sup>/tháng (▼ 0,05%).

## TRIỂN VỌNG

- **Nguồn cung phân khúc Ngoài Trung tâm tiếp tục tăng**
  - Nguồn cung tương lai tại phân khúc bán lẻ cao cấp dự kiến sẽ tăng đáng kể trong vòng 2 năm tới. Đáng chú ý là hầu hết các dự án đều tập trung ở những khu vực ngoại thành.
- **Nguồn cầu cải thiện**
  - Thị trường sẽ tiếp tục đón nhận thêm những nhà bán lẻ lớn cả trong và ngoài nước tham gia nhằm thực hiện kế hoạch mở rộng kinh doanh tại những vị trí thuận lợi.
  - Tỷ lệ trống giảm và giá thuê tăng nhẹ được dự báo sẽ tiếp diễn trong quý tới.



Chỉ số	Dự báo quý tiếp theo	
	Trung tâm	Ngoài trung tâm
Nguồn cung	↔	↑
Công suất thuê	↑	↓
Giá thuê	↑	↓

Nguồn: Nghiên cứu JLL

[1]: Giá thuê gộp là giá đã bao gồm phí dịch vụ/ phí quản lý (không gồm thuế VAT).

[2]: 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.

# THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở TP.HCM

Nguồn cung và Nguồn Cầu	Căn hộ	Biệt thự / Nhà phố <sup>[1]</sup>
Cung hoàn thành (căn)	99.000	5.800
Cung chưa hoàn thành (căn) <sup>[2]</sup>	67.000	3.900
Lượng tồn kho (%) <sup>[3]</sup>	13,6	20,9

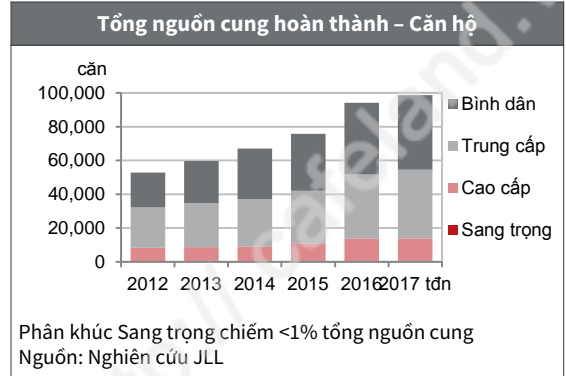
Nguồn: Nghiên cứu JLL

## LƯỢNG MỞ BÁN BIỆT THỰ/NHÀ PHỐ TĂNG CAO SO VỚI Q4.16

- Căn hộ: Lượng mở bán đạt 8.565 căn, giảm 3% theo quý. Tuy nhiên, hoạt động mở bán vẫn sôi nổi ở nhiều quận/huyện.
- Biệt thự / Nhà phố: Lượng cung mới đạt 1.343 căn, tăng 44% theo quý. Loại hình Nhà phố tiếp tục dẫn dắt thị trường, với mức giá phổ biến vào khoảng 135.000-350.000 USD/căn.

## LƯỢNG CẦU TIẾP TỤC ĐẠT CAO Ở CẢ HAI THỊ TRƯỜNG

- Căn hộ: Lượng bán đạt 8.140 căn. Trong tổng lượng bán, các căn có giá bán từ 1.200 USD/m<sup>2</sup> chiếm gần 58% và các căn dự kiến bàn giao trong năm 2017 chiếm khoảng 26%.
- Biệt thự/ Nhà phố: Lượng bán đạt 1.160 căn, cao gấp 1,5 lần Q4.16.

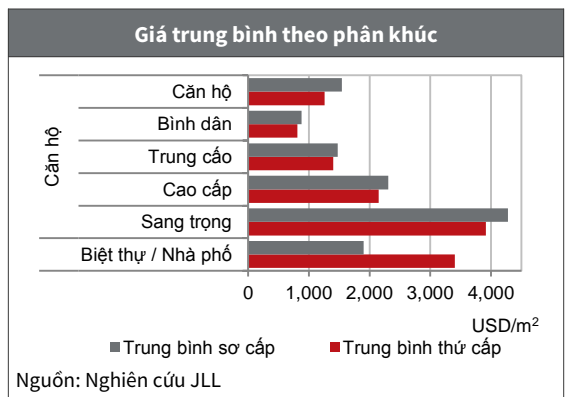


Hiệu suất Tài sản	Giá chào bán Sơ cấp		Giá chào bán Thứ cấp	
	Thay đổi theo quý <sup>[4]</sup>	Thay đổi theo năm <sup>[4]</sup>	Thay đổi theo quý <sup>[4]</sup>	Thay đổi theo năm <sup>[4]</sup>
Căn hộ	▲ 1,3%	▲ 6,9%	▲ 1,1%	▲ 5,8%
Biệt thự / Nhà phố	▲ 2,3%	▲ 12,8%	▲ 1,1%	▲ 10,8%

Nguồn: Nghiên cứu JLL

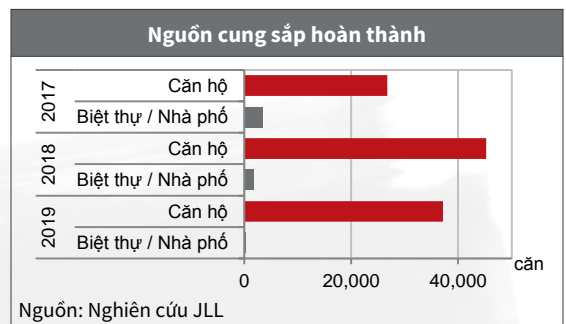
## GIÁ BÁN TIẾP TỤC TĂNG

- Thị trường sơ cấp
  - Căn hộ: Giá bán tiếp tục tăng trên diện rộng, với mức tăng phổ biến được ghi nhận ở mức 2-3% so với Q4.16.
  - Biệt thự / Nhà phố: Giá sơ cấp tiếp tục tăng cao, đến từ các tầng trường tốt ghi nhận ở cả hai xu hướng mua để ở và mua đầu tư.
- Thị trường thứ cấp
  - Căn hộ: Xu hướng tăng giá có phần chậm lại so với những quý gần đây, do lượng cung tăng mạnh trên thị trường thứ cấp.
  - Biệt thự / Nhà phố: Giá bán tiếp tục tăng, với một số dự án giá rẻ ghi nhận các mức tăng đáng mạnh với Q4.16, vào khoảng 5-7%.



## TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

- **Lượng mở bán kỳ vọng đạt cao trong năm 2017**
  - Nguồn cung mới Căn hộ được kỳ vọng đạt 9.000-12.000 căn/quý cho đến hết năm 2017. Phân khúc giá thấp sẽ dẫn dắt thị trường.
  - Nguồn cung Biệt thự/ Nhà phố dự báo sẽ xác lập nhiều kỷ lục mới trong năm 2017, xu hướng tăng trưởng sẽ diễn ra trên diện rộng.
- **Cung và cầu sẽ tiếp tục gặp nhau**
  - Các phân khúc nhà ở giá rẻ được kỳ vọng sẽ dẫn dắt thị trường trong thời gian tới, với sự kích cầu đáng kể đến từ hệ thống hạ tầng ngày càng hoàn thiện trên khắp địa bàn TP.HCM.
  - Giá bán dự báo tiếp tục xu hướng tăng trong năm 2017.



[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. [4]: 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

# THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG HÀ NỘI

Supply and Demand	Grade A	Grade B	Total
Tổng nguồn cung (m <sup>2</sup> )	529.000	962.000	1.491.000
Tỷ lệ lấp đầy (%)	87,3	90,3	89,2
Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)	▲ 239	▲ 216	▲ 224

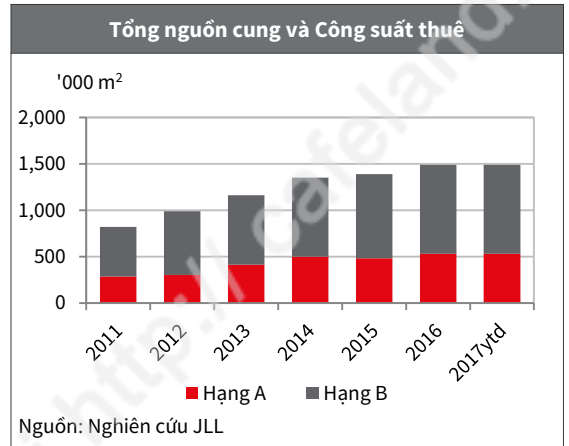
Nguồn: Nghiên cứu JLL

## NGUỒN CUNG KHÔNG ĐỔI

- Tổng nguồn cung phân khúc văn phòng Hạng A và Hạng B giữ ở mức khoảng 1,5 triệu m<sup>2</sup>. do không có dự án mới hoàn thành trong quý. Nguồn cung văn phòng Hạng B cao gấp 1,8 lần so với Hạng A.
- Hầu hết các dự án hoàn thành trong vòng hai năm trở lại đây đều nằm ở khu vực cận và ngoài trung tâm.

## NGUỒN CẦU CHỦ YẾU ĐẾN TỪ NGUỒN CUNG MỚI HOÀN THÀNH

- Mức tiêu thụ thuần diện tích văn phòng hạng A & B đạt hơn 33.000 m<sup>2</sup> trong Q1.17, chủ yếu từ những tòa nhà mới hoàn thành.
- Cùng với xu hướng chuyển văn phòng, nhu cầu mở rộng văn phòng cũng được ghi nhận trên thị trường Hà Nội trong các quý gần đây.



Hiệu suất tài sản	Hạng A	Hạng B	Tổng
Giá thuê gộp (USD/m <sup>2</sup> /tháng) <sup>[1]</sup>	28,5	18,4	22,4
Giá thuê thuần (USD/m <sup>2</sup> /tháng)	22,5	13,7	17,0
Thay đổi theo quý (%) <sup>[2]</sup>	▲ 0,01	▼ -0,26	▼ -0,09

Nguồn: Nghiên cứu JLL

## GIÁ THUÊ ỔN ĐỊNH

- Giá thuê gộp trung bình của phân khúc văn phòng Hạng A và B ổn định trong Q1.17 và đạt 22,4 USD/m<sup>2</sup>/tháng, đã bao gồm phí dịch vụ, không bao gồm VAT.
- Giá chào thuê ghi nhận tăng ở một số tòa nhà có tỉ lệ lấp đầy cao và sở hữu danh sách khách hàng hiện hữu tốt.

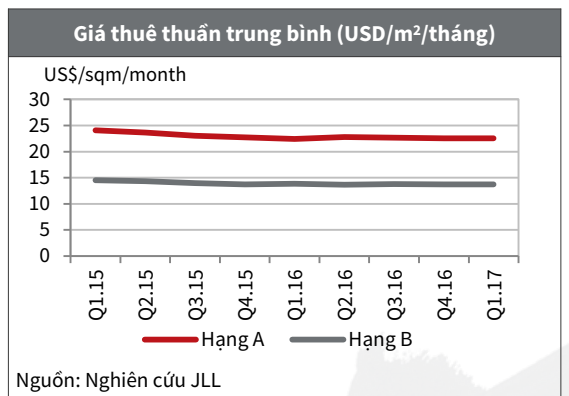
## TRIỂN VỌNG

### ▪ Nguồn cung tiếp tục tăng

- Hơn 130.000 m<sup>2</sup> diện tích văn phòng mới Hạng B từ năm dự án đang xây dựng dự kiến sẽ gia nhập thị trường trong năm 2017. Không có dự án văn phòng Hạng A nào dự kiến hoàn thành trong năm nay.
- Hai dự án văn phòng Hạng A quy mô lớn dự kiến sẽ đi vào hoạt động trong giai đoạn 2018-2019, cung cấp khoảng 240.000 m<sup>2</sup> diện tích văn phòng cao cấp cho thị trường

### ▪ Nguồn cầu cải thiện

- Nguồn cầu diện tích văn phòng mới và hiện đại với giá thuê hợp lý được dự báo sẽ tăng trong một vài quý tiếp theo.



Chỉ số	Dự báo quý tiếp theo	
	Hạng A	Hạng B
Nguồn cung	↔	↑
Công suất thuê	↑	↓
Giá thuê	↔	↑

Nguồn: Nghiên cứu JLL

[1]: Phí dịch vụ/ Phí quản lý (không gồm thuế VAT) được bao gồm trong giá thuê gộp.

[2]: 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.



# THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ HÀ NỘI

Nguồn Cung và Nguồn Cầu	TTTM	Mặt bằng bán lẻ cao cấp	Siêu thị	Cửa hàng tiện lợi
Tổng nguồn cung (m <sup>2</sup> )	938.000	6.000	157.000	47.500
Tỷ lệ lấp đầy (%)	76,6	100	N/A	N/A
Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)	▲ 15	◀ 0	N/A	N/A

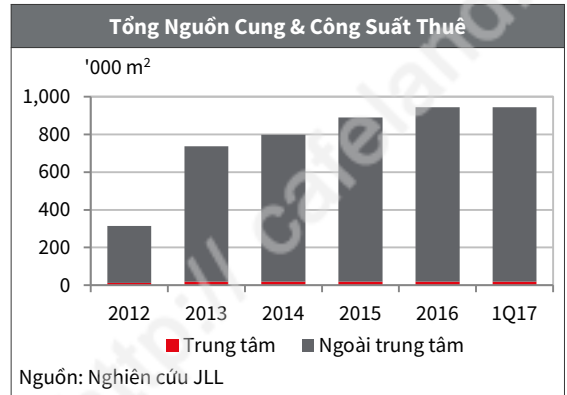
Nguồn: Nghiên cứu JLL

## NGUỒN CUNG KHÔNG ĐỔI

- Nguồn cung phân khúc TTTM và mặt bằng bán lẻ cao cấp duy trì ở mức ổn định so với quý trước do chưa có dự án mới chính thức hoàn thành trong Q1.17.
- Cửa hàng tiện lợi ghi nhận tốc độ tăng trưởng nhanh trong thành phố, với tổng diện tích sàn bán lẻ đạt 47.500 m<sup>2</sup>.

## NGUỒN CẦU KHÔNG CÓ NHIỀU BIẾN ĐỘNG

- Tỷ lệ lấp đầy trung bình của thị trường đạt 76.8%, tăng 15 điểm phần trăm theo quý. Tính theo khu vực, các TTTM Trung tâm ghi nhận công suất cho thuê cao 96.5%, trong khi đó khu vực ngoài khu Trung tâm đạt tỷ lệ lấp đầy 76.4% trong Q1.17.
- Mức tiêu thụ thuận của thị trường đạt gần 1.400 m<sup>2</sup> trong Q1.17, và được thuê chủ yếu bởi các nhà bán lẻ ở phân khúc thực phẩm và dịch vụ ăn uống.



Hiệu suất tài sản	Trung tâm thương mại		Mặt bằng bán lẻ cao cấp
	Trung Tâm	Ngoài Trung Tâm	
Giá thuê gộp (USD/m <sup>2</sup> /tháng) <sup>[1]</sup>	100	27.8	47.6
Thay đổi theo quý (%) <sup>[2]</sup>	◀ 0.0	▼ 0.9	◀ 0.0

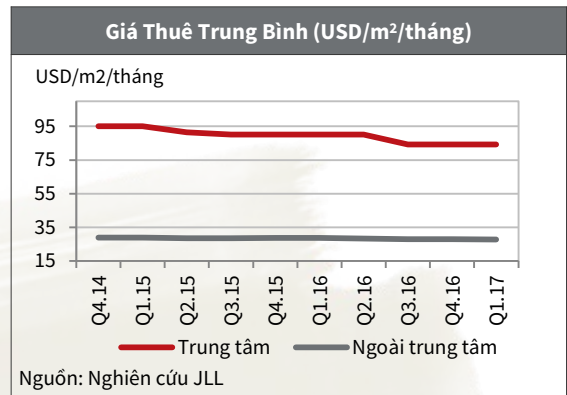
Nguồn: Nghiên cứu JLL

## GIÁ THUÊ GIẢM NHẸ

- Giá thuê gộp trung bình của phân khúc TTTM và mặt bằng bán lẻ cao cấp giảm nhẹ 0.8% theo quý, ghi nhận mức 29 USD/m<sup>2</sup>/tháng vào cuối Q1.17, chủ yếu do giá thuê thấp tại khu vực ngoài trung tâm.
- Việc trả lại mặt bằng do tình hình kinh doanh không tốt của một số nhà bán lẻ đã làm cho một số chủ dự án buộc phải giảm giá thuê nhằm giữ chân khách thuê hiện hữu và thu hút khách thuê mới vào các diện tích còn trống.

## TRIỂN VỌNG

- **Nguồn cung tiếp tục tăng**
  - Hơn 280.000 m<sup>2</sup> diện tích bán lẻ cao cấp dự kiến sẽ gia nhập thị trường bán lẻ Hà Nội trong vòng 2 năm tới.
  - Dự án TTTM thứ 2 của tập đoàn AEON dự kiến sẽ khởi công trong năm nay tại quận Hà Đông, và cung cấp khoảng 95.000 m<sup>2</sup> diện tích bán lẻ khi hoàn thành.
- **Giá thuê dự kiến giảm**
  - Giá thuê trung bình của thị trường dự kiến tiếp tục ghi nhận giảm do nguồn cung lớn trong khi nguồn cầu không có nhiều biến động.



Chỉ số	Dự báo quý tiếp theo	
	Trung tâm	Ngoài trung tâm
Nguồn cung	↔	↑
Công suất thuê	↑	↑
Giá thuê	↓	↓

Nguồn: Nghiên cứu JLL

[1]: Phí dịch vụ/ Phí quản lý (không gồm thuế VAT) được bao gồm trong giá thuê gộp.

[2]: 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.

# THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở HÀ NỘI

Nguồn cung và Nguồn Cầu	Căn hộ
Cung hoàn thành (căn)	115.000
Cung chưa hoàn thành (căn) <sup>[1]</sup>	52.000
Lượng tồn kho (%) <sup>[2]</sup>	14,1

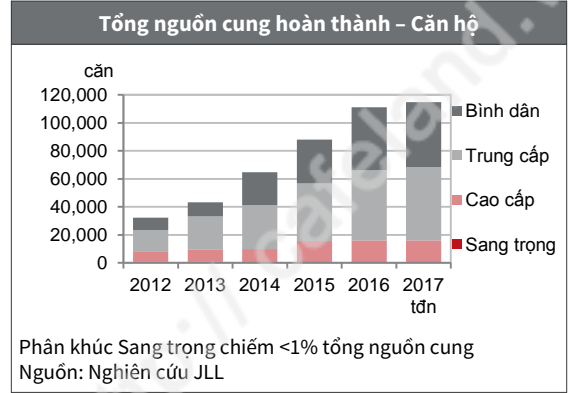
## NGUỒN CUNG TIẾP TỤC ĐẠT CAO

Nguồn: Nghiên cứu JLL

- Lượng mở bán mới đạt 9.174 căn, ngang với Q4.16 nhưng giảm 8% so với Q1.16. Lượng căn hộ có giá bán trên 1.800 USD/m<sup>2</sup> chiếm đến 37%.
- Trong tổng lượng mở bán lũy kế tính đến Q1.17, Quận Hà Đông, Nam Từ Liêm và Thanh Xuân chiếm thị phần cao nhất, với khoảng 12.000-19.000 căn mỗi quận.

## LƯỢNG BÁN PHÂN KHÚC CAO CẤP-SANG TRỌNG TĂNG MẠNH

- Lượng bán đạt 8.172 căn, giảm 13,5% theo quý. Phân khúc Cao cấp-Sang trọng chiếm 30% tổng lượng bán, tăng ba lần so với 2016.
- Quận Hà Đông, Nam Từ Liêm và Cầu Giấy đóng góp lớn vào lượng bán của Q1.17, với trung bình mỗi quận khoảng 1.200 căn.

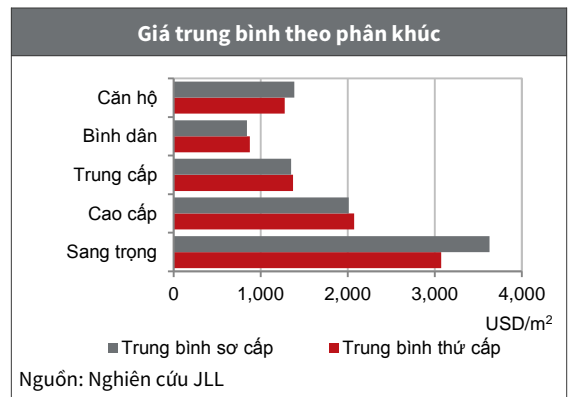


Hiệu suất Tài sản	Giá chào bán Sơ cấp		Giá chào bán Thứ cấp	
	Thay đổi theo quý <sup>[3]</sup>	Thay đổi theo năm <sup>[3]</sup>	Thay đổi theo quý <sup>[3]</sup>	Thay đổi theo năm <sup>[3]</sup>
Căn hộ	▲ 1,4%	▲ 7,3%	▲ 1,0%	▲ 4,4%

## GIÁ BÁN TIẾP TỤC XU HƯỚNG TĂNG

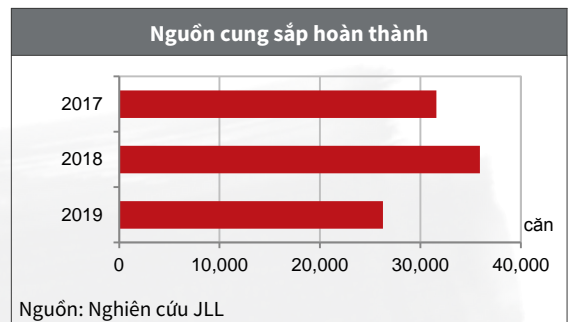
Nguồn: Nghiên cứu JLL

- Thị trường sơ cấp
  - Giá bán tiếp tục tăng trên diện rộng. Sự mở rộng các phân khúc cao cấp tiếp tục có tác động tích cực lên xu hướng tăng giá chung.
  - Mức tăng giá phổ biến ở các dự án hiện hữu được ghi nhận ở mức 2-4% theo quý.
- Thị trường thứ cấp
  - Giá bán tiếp tục tăng thêm, nhưng xu hướng tăng có phần chậm lại so với các quý gần đây.
  - Một số dự án đã hoàn thành cách đây nhiều năm thuộc phân khúc Trung cấp và Cao cấp chào giá thấp hơn Q4.16 khoảng 1-2%.



## TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

- **Nguồn cung tiếp tục dồi dào cho đến hết năm**
  - Lượng hoàn thành mới dự kiến đạt hơn 30.000 căn trong ba quý tới, với hơn 50% trong số đó đến từ phân khúc căn hộ Trung cấp.
  - Lượng mở bán mới được kỳ vọng đạt >35.000 căn cho đến hết năm, và sẽ sôi nổi ở tất cả các phân khúc.
- **Cung và cầu sẽ tiếp tục gặp nhau**
  - Lượng bán được kỳ vọng tiếp tục đạt cao cho đến hết năm, kỳ vọng vào sự tăng trưởng ở cả hai xu hướng mua đầu tư và để ở.
  - Giá bán sẽ còn tăng thêm.



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

**JLL Vietnam offices**

**Ho Chi Minh City**  
26/F, Saigon Trade Center  
37 Ton Duc Thang Street,  
District 1, Ho Chi Minh City  
Tel +84 8 3911 9399

**Jones Lang LaSalle offices**

**Ha Noi**  
Unit 902, 9/F, Sun Red River  
Building  
23 Phan Chu Trinh Street,  
Hoan Kiem District, Ha Noi  
Tel +84 4 3933 5941

[www.us.jll.com](http://www.us.jll.com)  
**Jones Lang LaSalle**

© 2017 Jones Lang LaSalle IP, Inc. All rights reserved. The information contained in this document is proprietary to Jones Lang LaSalle and shall be used solely for the purposes of evaluating this proposal. All such documentation and information remains the property of Jones Lang LaSalle and shall be kept confidential. Reproduction of any part of this document is authorized only to the extent necessary for its evaluation. It is not to be shown to any third party without the prior written authorization of Jones Lang LaSalle. All information contained herein is from sources deemed reliable; however, no representation or warranty is made as to the accuracy thereof.