

Tóm tắt thị trường bất động sản Việt Nam

Nghiên cứu JLL
4Q16



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 cải thiện	5
○ Nguồn cầu tiếp tục được ghi nhận	5
○ Giá thuê tăng nhẹ	5
• Nhà ở	6
○ Hoạt động mở bán diễn ra sôi nổi	6
○ Lượng cầu tiếp tục đạt mức cao	6
○ Giá bán tiếp tục tăng	6
• Bán lẻ	7
○ Nguồn cung ổn định	7
○ Nguồn cầu mặt bằng bán lẻ tăng nhẹ	7
○ Giá thuê tăng nhẹ	7
• Khu công nghiệp	8
○ Nguồn cung tăng vừa phải	8
○ Nguồn cầu ổn định	8
○ Giá thuê tăng cao	8
Hà Nội	
• Văn phòng	9
○ Nguồn cung không đổi	9
○ Nguồn cầu khả quan	9
○ Giá thuê ghi nhận giảm nhẹ theo quý	9
• Nhà ở	10
○ Nguồn cung tiếp tục tăng cao	10
○ Lượng bán đạt mức cao	10
○ Giá bán duy trì xu hướng tăng	10
• Bán lẻ	11
○ Nguồn cung tăng	11
○ Nhu cầu chủ yếu từ nguồn cung mới	11
○ Giá thuê tiếp tục giảm	11
Thuật ngữ bất động sản	12

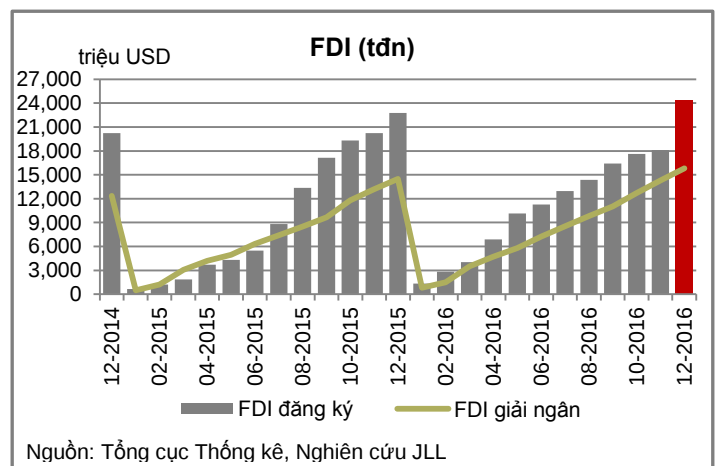
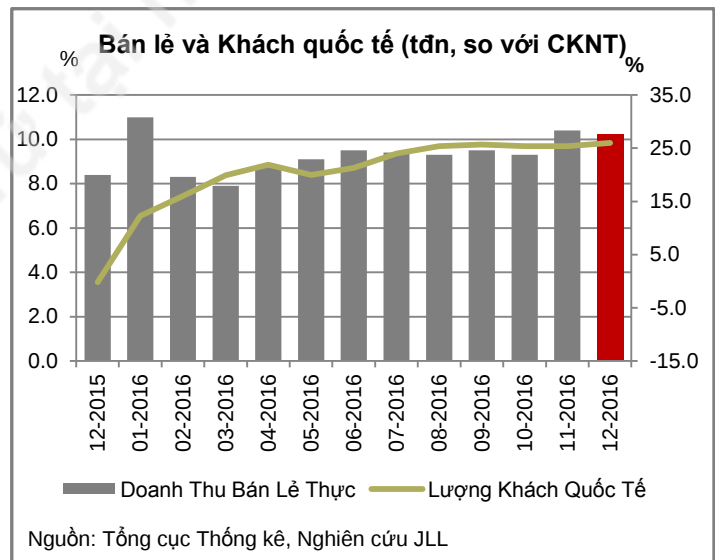
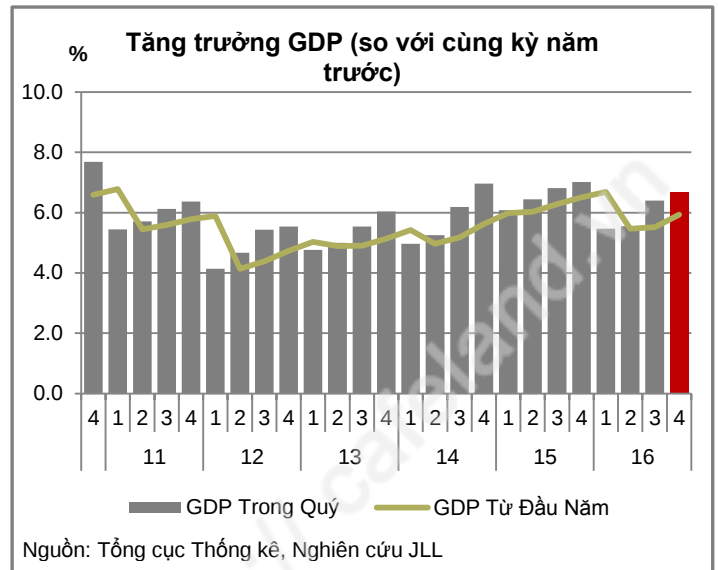
Ảnh bìa: Một góc Thành phố Hồ Chí Minh

KINH TẾ VIỆT NAM - ĐIỂM NỔI BẬT

Kinh tế Việt Nam tăng trưởng 6,7% trong Q4.16: Tăng trưởng GDP Việt Nam đạt 6,7% trong Q4.16, thấp hơn so với mức 7% cùng kỳ năm ngoái. Tổng GDP trong năm 2016 tăng khoảng 6,2% và đã không đạt được mục tiêu tăng trưởng 6,7% như chính phủ đã đề ra. Tuy nhiên, mức tăng trưởng trên được xem là khá tích cực với những tác động khắc nghiệt của thời tiết, môi trường biến đổi và sự biến động địa chính trị trong suốt năm qua. Sự sụt giảm về sản lượng nông nghiệp và khai khoáng, trong khi đó các ngành kinh tế khác đã có mức tăng trưởng tương đối trong thời gian vừa qua. Trong đó, lĩnh vực chế tạo đạt mức tăng trưởng đáng kể với mức tăng 11,9% nhờ vào lượng vốn đầu tư nước ngoài tăng lên. Ngoài ra, ngành dịch vụ cũng tăng trưởng mạnh, chiếm 40,9% trong cơ cấu kinh tế nhờ vào hoạt động thương mại trong nước cũng như lượng khách quốc tế tăng cao.

Doanh thu bán lẻ và lượng khách quốc tế tăng mạnh: Tổng mức bán lẻ và doanh thu dịch vụ tiêu dùng tính đến cuối năm 2016 tăng 10,2% so với cùng kỳ năm trước. Lượng khách quốc tế đến Việt Nam tăng mạnh và đã đạt kỷ lục tiếp đón hơn 10 triệu lượt khách nước ngoài, tăng 26% so với cùng kỳ năm trước. Về quốc tịch khách, Trung Quốc và Hàn Quốc tiếp tục giữ vị trí trường quan trọng, với mức tăng trưởng cao lần lượt là 51,4% và 38,7% so với cùng kỳ năm ngoái. Những thị trường khác cũng cho thấy những dấu hiệu khả quan, đặc biệt thị trường Hồng Kông ghi nhận với mức tăng mạnh 67,5% theo năm, nhờ vào chính sách miễn thị thực được áp dụng cho 10 nước ở Châu Á và 7 quốc gia khác trên thế giới đến cuối năm 2019. Thêm vào đó, hệ thống cấp thị thực điện tử cho người nước ngoài sẽ được áp dụng từ đầu năm 2017, dự kiến sẽ thúc đẩy lượng khách quốc tế đến Việt Nam đạt khoảng 11,5 triệu lượt trong năm tới.

Vốn FDI tăng đáng kể: Tính đến cuối năm 2016, Việt Nam đã thu hút được 24,4 tỷ USD vốn FDI, tăng 7,1% so với cùng kỳ năm trước. Lượng vốn FDI giải ngân đạt 15,8 tỷ USD, tăng 9% so với năm ngoái. Hàn Quốc vẫn giữ vững vị trí nhà đầu tư nước ngoài lớn nhất tại Việt Nam, với tổng vốn đăng ký mới đạt 7,04 tỷ USD, chiếm 29% tổng nguồn vốn FDI, theo sau là Nhật Bản với 2,59 tỷ USD và Singapore với 2,42 tỷ USD. Một số dự án mới nổi bật gồm khoản đầu tư 550 triệu USD vào dự án LG Innotek Hải Phòng (Hàn Quốc), 315 triệu USD vào dự án Tổ hợp cảng biển và khu công nghiệp tại Quảng Ninh

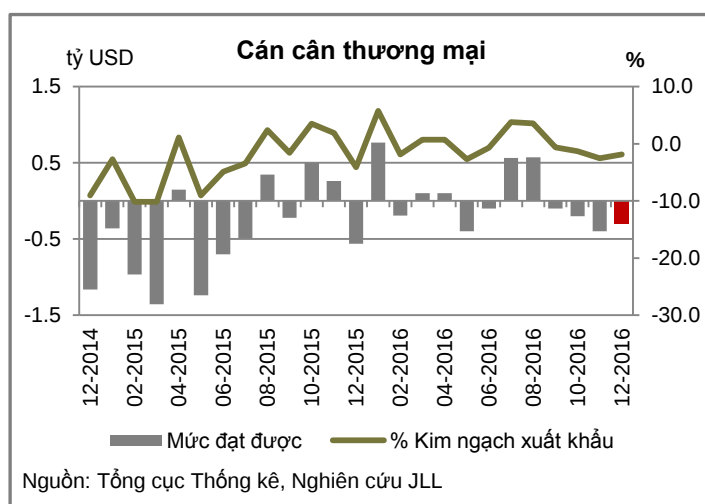
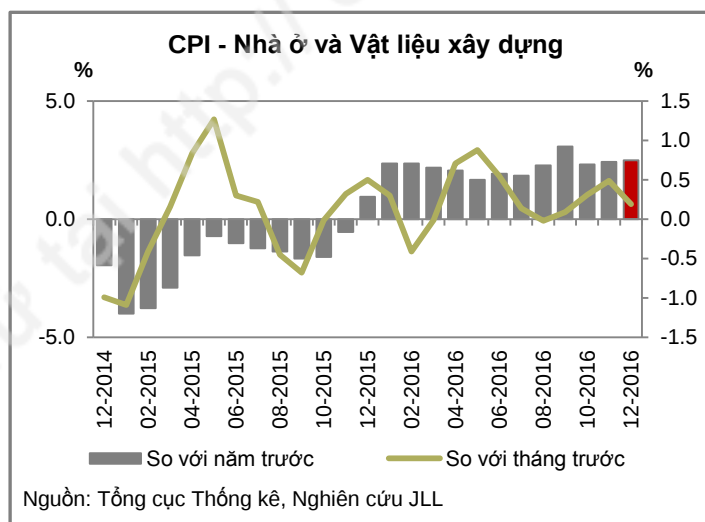
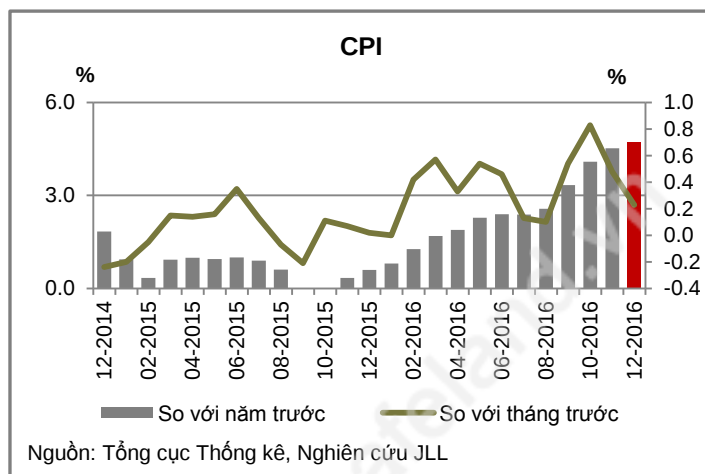


(Singapore) và 309 triệu USD vào dự án Thành phố Amata Long Thành (Thái Lan).

CPI tăng trong tháng 12/2016: CPI Việt nam tháng 12/2016 tăng 0,2% so với tháng trước và 4,7% so với cùng kỳ năm trước. Trong tổng số 11 nhóm hàng hóa và dịch vụ, mức tăng trưởng mạnh nhất được ghi nhận ở ngành thuốc và dịch vụ y tế với mức tăng trưởng là 77,6% theo năm. Tăng trưởng cũng được ghi nhận ở nhóm giáo dục và ngành hàng ăn và dịch vụ ăn uống, với mức tăng lần lượt là 12,5% và 2,87% so với cùng kỳ năm 2015. Trong đó nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng tăng nhẹ ở mức 0,2% theo tháng và tăng 2,5% theo năm. Nhìn chung, CPI năm 2016 tăng 2,7% so với cùng kỳ năm trước, bình quân mỗi tháng tăng 0,4%.

Việt Nam thặng dư thương mại 2,7 tỷ USD: Theo Tổng Cục thống kê (GSO), cả nước ghi nhận mức thặng dư thương mại hơn 2,7 tỷ USD trong năm 2016. Việt Nam đạt 175,9 tỷ USD tổng kim ngạch xuất khẩu và 173,3 tỷ USD kim ngạch nhập khẩu tính chung cả năm 2016, tương ứng tăng 8,6% và 4,6% so với cùng kỳ năm ngoái. Về thị trường hàng hóa xuất khẩu trong năm 2016, Hoa Kỳ là thị trường xuất khẩu lớn nhất của Việt Nam với trị giá 38,1 tỷ USD, tăng 14% so với cùng kỳ, theo sau là thị trường EU với 34 tỷ USD, tăng 10% theo năm. Thêm vào đó, giá trị nhập khẩu của Việt Nam tăng 4,6% theo năm, trong đó thị trường Trung Quốc chiếm 49,8 tỷ USD, tăng 0,5% so với cùng kỳ và thị trường Hàn Quốc đứng thứ hai về nhập khẩu, tăng 14,6% so với cùng kỳ, đạt 31,7 tỷ USD.

Doanh nghiệp đăng ký cấp mới tiếp tục tăng: Số lượng doanh nghiệp đăng ký thành lập mới tăng lên đáng kể, đạt mức hơn 110.000 doanh nghiệp trong năm 2016 với tổng số vốn đăng ký là 891,1 nghìn tỷ đồng, tăng 16,2% về số lượng doanh nghiệp và 48,1% về lượng vốn đăng ký so với năm 2015. Nhìn chung, hầu hết các lĩnh vực kinh doanh đều tăng trưởng về cả lượng vốn đăng ký và số vốn đăng ký. Đồng thời, số lượng các doanh nghiệp hoàn tất thủ tục giải thể tăng 31,8% với 12.478 doanh nghiệp và số lượng doanh nghiệp chấm dứt hoạt động kinh doanh đạt đến con số 60.667 doanh nghiệp, giảm 15,2% so với năm 2015.



THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG TP.HCM

Nguồn cung và nguồn cầu

Supply / Demand Indicator	Hạng A	Hạng B	Hạng C	Tổng
Tổng cung (m2)	192.179	771.627	785.037	1.748.842
Công suất thuê (%)	95,3	93,6	N/A	N/A
Thay đổi theo quý (%)	▲ 54	▼ 211		

Chú thích: Từ Q3.16, các tòa nhà Vùng ven được phân vào phân khúc hạng B và hạng C. Một số thông số trong quá khứ sẽ thay đổi..

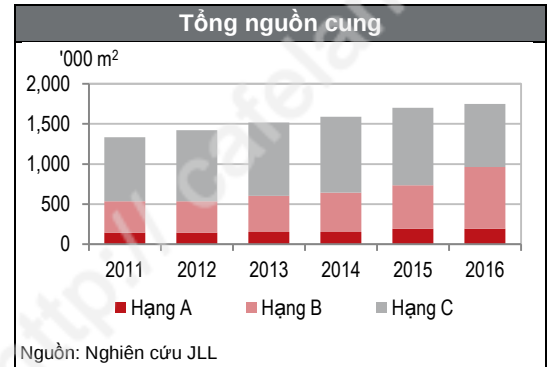
Nguồn: Nghiên cứu JLL

• Nguồn cung cải thiện

- Trong Q4.16 thị trường văn phòng chào đón thêm hai dự án mới gồm một dự án Hạng B và một dự án Hạng C, bổ sung thêm hơn 32.000 m² vào tổng nguồn cung của thị trường.
- Nguồn cung văn phòng cho thuê tại TP.HCM tính tới cuối Q4.16 đạt mức xấp xỉ 1,75 triệu m².

• Nguồn cầu tiếp tục được ghi nhận

- Các dự án văn phòng Hạng A duy trì hiệu suất hoạt động tốt khi tỷ lệ diện tích trống giảm 54 điểm so với quý trước.
- Nguồn cung văn phòng Hạng B được tăng thêm trong quý đã làm tỷ lệ lấp đầy trung bình ở phân khúc này giảm 221 điểm so với Q3.16.



Hiệu suất Tài sản

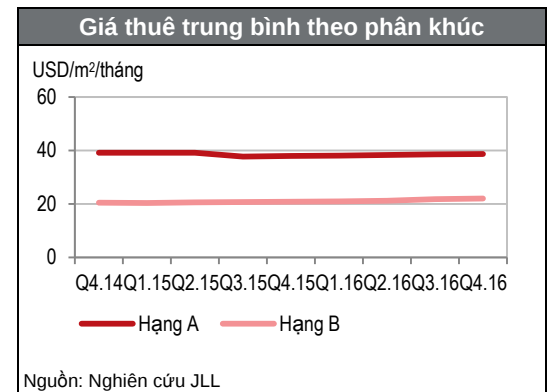
Chỉ số đo lường hiệu suất	Hạng A	Hạng B	Hạng C	Tổng
Giá thuê gộp (USD/m²/tháng)	46,3	27,4	N/A	N/A
Giá thuê thuần (USD/m²/tháng)	38,7	22,0	N/A	N/A
Thay đổi theo quý (%)	▲ 0,2	▲ 0,8		

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 tăng nhẹ

- Giá thuê trung bình văn phòng Hạng A và B tiếp tục đà tăng của quý trước nhưng mức tăng khiêm tốn hơn. Cụ thể giá trung bình của hai phân khúc tăng 0,6% so với Q3.16.
- Mức chênh lệch giá thuê văn phòng Hạng B giữa khu vực trung tâm và ngoại thành được thu hẹp lại từ 11,9 USD còn 11,6 USD.



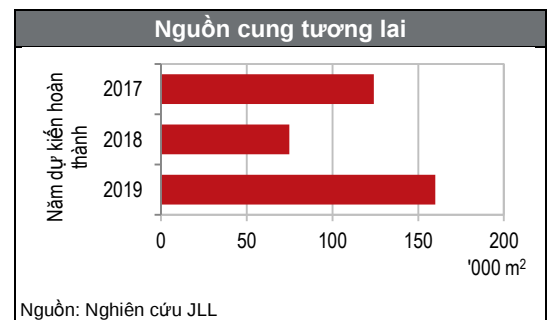
Triển vọng

• Nguồn cung cải thiện

- Các dự án tương lai đang được xây dựng với tiến độ tốt và kỳ vọng sẽ hoàn thành đúng thời gian dự kiến
- Tổng nguồn cung văn phòng sẽ không thay đổi đáng kể trong nửa đầu năm 2017.

• Nguồn cầu đang cải thiện

- Tại hai dự án Ngôi nhà Đức và Saigon Centre-Giai đoạn 2, theo ghi nhận lượng giao dịch ký kết sớm rất khả quan.
- Giá thuê dự kiến sẽ tiếp tục tăng trong những quý tiếp theo.



Lưu ý: Những dự án dự kiến hoàn thành trong năm 2019 vẫn đang trong giai đoạn lên kế hoạch

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)	94.000	5.000
Cung chưa hoàn thành (căn) ^[2]	62.000	3.300
Lượng tồn kho (%) ^[3]	13,6	21,2

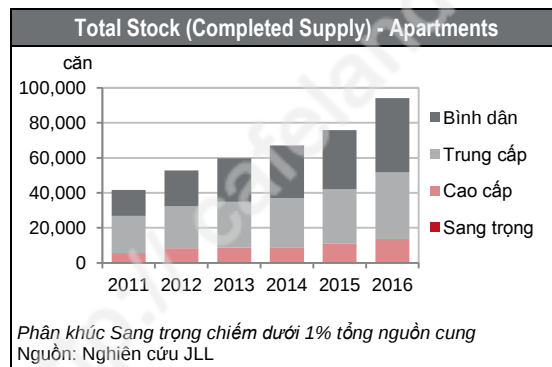
^[1] Trừ các dự án đất nền. ^[2] Trừ các dự án chưa mở bán. Bao gồm các dự án đã bán hết. ^[3] Tỷ lệ phần trăm của ^[2] chưa bán được vào thời điểm cuối quý.
 Nguồn: Nghiên cứu JLL

• Hoạt động mở bán diễn ra sôi nổi

- Căn hộ: Lượng mở bán mới tăng khoảng 5% so với Q3.16 với 8.874 căn. Trong số đó, căn hộ thuộc phân khúc Trung cấp chiếm gần 70%.
- Biệt thự / Nhà phố: Lượng cung mới đạt 934 căn, tăng 14% theo quý và phần lớn đến từ thị trường Quận 2, Quận 9 và Huyện Nhà Bè.

• Lượng cầu tiếp tục đạt mức cao

- Căn hộ: Lượng bán đạt 9.091 căn, tăng 12% theo quý. Trong tổng lượng bán, phân khúc Bình dân và Trung cấp chiếm tới hơn 80%.
- Biệt thự / Nhà phố: Lượng bán đạt 772 căn và là mức bán cao thứ hai theo quý kể từ năm 2000.



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	▲ 1,0%	▲ 6,5%	▲ 1,3%	▲ 6,8%
Biệt thự / Nhà phố	▲ 4,7%	▲ 12,5%	▲ 2,7%	▲ 10,3%

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

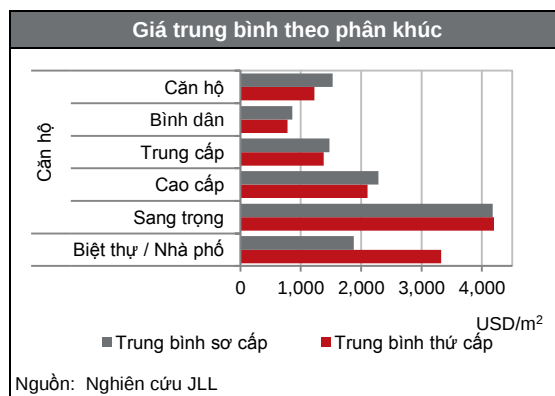
• Giá bán tiếp tục tăng thêm

Thị trường sơ cấp:

- Căn hộ: Giá bán tăng, với các diễn biến tốt gần đây của thị trường tác động tích cực đến các quyết định tăng giá của chủ đầu tư.
- Biệt thự / Nhà phố: Giá bán tăng đáng kể so với Q3.16, và tăng đặc biệt cao ở phân khúc có giá bán khoảng 220.000-440.000 USD/căn.

Thị trường thứ cấp:

- Căn hộ: Xu hướng tăng giá vẫn tiếp diễn nhưng mức tăng đã chậm lại so với những quý gần đây, đặc biệt là ở các dự án đã hoàn thành.
- Biệt thự / Nhà phố: Giá bán tăng trên diện rộng, với gần 80% tổng lượng cung thứ cấp tăng giá chào bán khoảng 2-4% so với Q3.16.



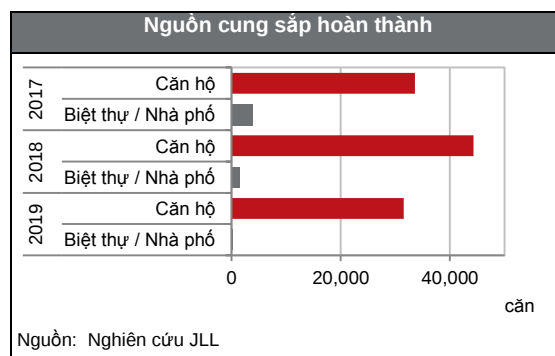
Triển vọng

• Hoạt động mở bán kỳ vọng sẽ tiếp tục sôi động trong năm 2017

- Nguồn cung mới Căn hộ được kỳ vọng sẽ vượt ngưỡng gần 36.000 căn của năm 2016, với các phân khúc giá thấp sẽ dẫn dắt thị trường.
- Nguồn cung mới Biệt thự / Nhà phố dự báo đạt khoảng 2.500 căn trong năm 2017. Phần lớn trong số này sẽ đến từ Khu Đông.

• Lượng cầu kỳ vọng sẽ tiếp tục đạt cao

- Với sự tăng trưởng tốt của cả hai xu hướng mua để ở và mua đầu tư trên cả hai thị trường, lượng bán trong năm 2017 được dự báo sẽ tiếp tục đạt cao.
- Giá bán sẽ còn tăng thêm trong năm tới.



THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ TP.HCM

Nguồn cung và nguồn cầu

Chỉ số	TTTM	Bazaar	Siêu thị	Cửa hàng tiện lợi
Tổng nguồn cung (m ²)	814.435	37.850	297.500	184.800
Tỷ lệ lấp đầy (%)	91,1	92,0	N.A	N.A
Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)	▲ 22	▼ 300	N.A	N.A

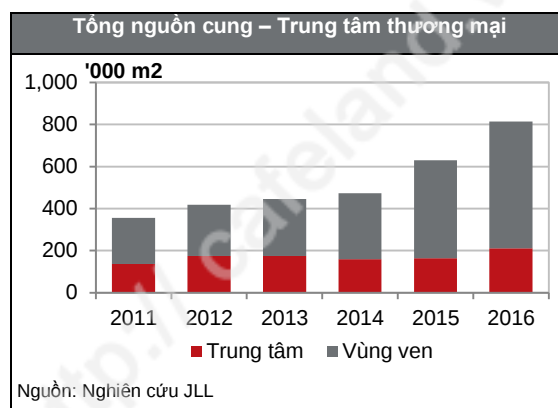
Nguồn: Nghiên cứu JLL

• Nguồn cung ổn định

- Nguồn cung phân khúc TTTM cao cấp duy trì ở mức ổn định so với quý trước do không có thêm dự án mới.
- Cửa hàng tiện lợi vẫn là phân khúc hấp dẫn đối với các nhà bán lẻ, với tổng diện tích hiện tại hơn 184.800 m², chủ yếu đến từ các nhà bán lẻ lớn.

• Nguồn cầu mặt bằng bán lẻ tăng nhẹ

- Mức hấp thụ thuần của thị trường đạt 91.1%, tăng 22 điểm theo quý và tăng 26 điểm theo năm. Công suất thuê tại các TTTM Trung tâm giảm so với quý trước (đạt 87,0%), trong khi đó tình hình thuê cải thiện tại các TTTM Ngoài Trung tâm, đạt 92,6%.
- Tỷ lệ lấp đầy được ghi nhận ở mức 1.829 m², và hầu hết được thuê bởi các nhà bán lẻ mới ở những quận ngoại thành.



Hiệu suất tài sản

Chỉ số hiệu suất	Trung tâm thương mại		Bazaar
	Trung Tâm	Ngoài Trung Tâm	
Giá thuê gộp (USD/m ² /tháng)	71,0	37,6	150
Thay đổi theo quý (%)	▲ 0,7	▼ 0,5	▲ 2.0

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 tăng nhẹ

- Nhìn chung, giá thuê gộp trung bình của phân khúc TTTM đạt mức 46,3 USD/m²/tháng, tăng nhẹ 0,03% theo quý và 0,43% theo năm.
- Giá thuê gộp trung bình tại phân khúc Trung tâm tăng 0,7% theo quý, do nguồn cung hiện tại còn giới hạn. Giá thuê của phân khúc Ngoài Trung tâm lại giảm xuống đáng kể theo quý (▼ 0,5%) để lấp đầy diện tích thuê còn trống.

Triển vọng

• Nguồn cung tăng mạnh

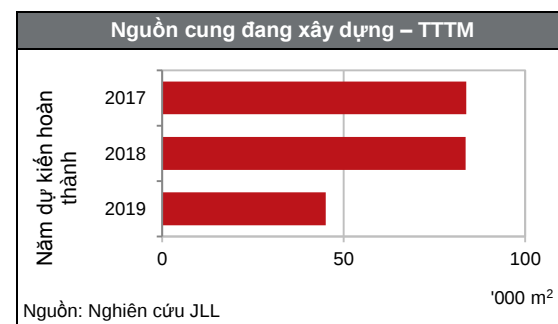
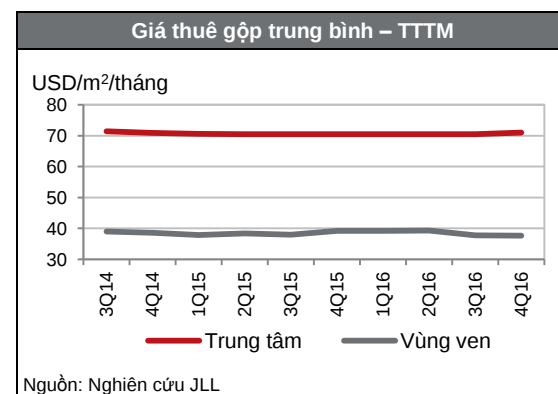
- Nguồn cung tương lai trong phân khúc bán lẻ tại TP.HCM sẽ tăng đáng kể. Đặc biệt là dự án Vincom Centre Landmark 81, dự kiến sẽ khai trương trong 2018 với tổng diện tích bán lẻ khoảng 46.345m².

• Khu vực Ngoài Trung Tâm – Trở nên hấp dẫn hơn

- Giá thuê thấp và lượng khách ổn định nhờ nguồn cung căn hộ trong khu vực này tăng cũng như cơ sở hạ tầng kết nối được cải thiện là những yếu tố khiến khu vực Ngoài Trung Tâm trở nên thu hút hơn với nhiều dự án trong tương lai.

• Cửa hàng tiện lợi tiếp tục tăng trưởng

- Thị trường cửa hàng tiện lợi vẫn sẽ là kênh bán lẻ ưa chuộng của các nhà bán lẻ nội địa và nước ngoài với chiến lược mở rộng số lượng cửa hàng trong những quý tới.



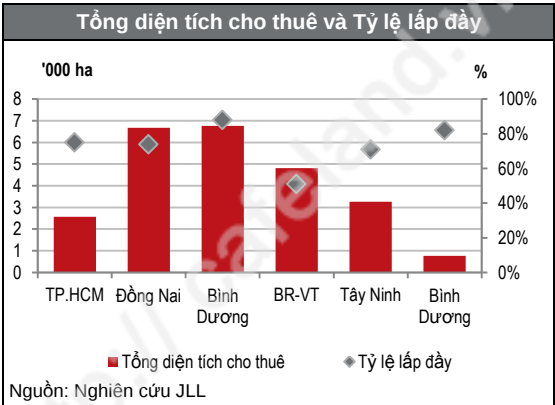
THỊ TRƯỜNG KHU CÔNG NGHIỆP ĐÔNG NAM BỘ

Nguồn cung và nguồn cầu

	TP.HCM	Đồng Nai	Bình Dương	BR-VT	Tây Ninh	Bình Phước
Tổng diện tích (ha)	3.895	9.882	9.843	7.498	4.629	1,177
Diện tích đất có thể cho thuê (ha)	2.570	6.682	6.771	4.812	3.257	768
Tỷ lệ lấp đầy (%)	75%	74%	88%	51%	71%	82%

Nguồn: Nghiên cứu JLL

- Nguồn cung tăng vừa phải**
 - Trong Q4.16, tổng diện tích đất khu công nghiệp khu vực miền Nam đạt hơn 36.925 ha, phần lớn là ở Đồng Nai và Bình Dương.
 - Tổng diện tích cho thuê đạt 24.861 ha, chiếm khoảng 67% tổng diện tích đất, thời gian cho thuê còn lại trung bình từ 24 đến 49 năm.
- Nguồn cầu ổn định**
 - Tỷ lệ lấp đầy đạt xấp xỉ 73%, khách thuê chủ yếu là các cơ sở sản xuất và chế biến nhiều mặt hàng khác nhau như sản phẩm điện tử và các thiết bị viễn thông.

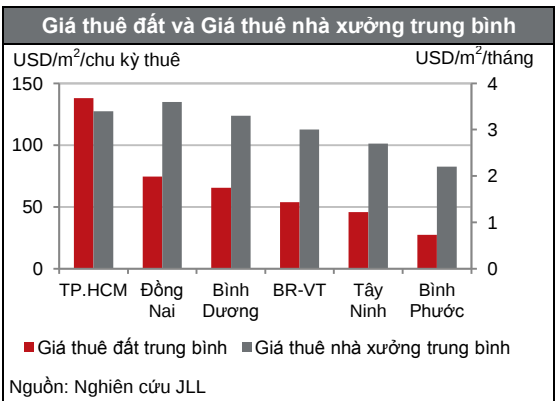


Hiệu suất tài sản

Chỉ số hiệu suất	TP.HCM	Đồng Nai	Bình Dương	BR-VT	Tây Ninh	Bình Phước
Giá thuê đất trung bình (USD/m ² /chu kỳ thuê)	138,1	74,5	65,4	53,8	45,7	27,3
Giá thuê nhà xưởng trung bình (USD/m ² /tháng)	3,4	3,6	3,3	3,0	2,7	2,2

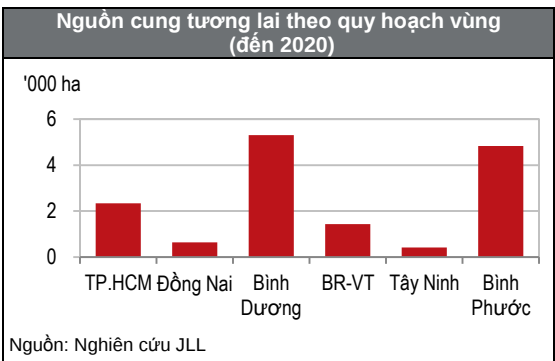
Nguồn: Nghiên cứu JLL

- Giá thuê tăng cao**
 - Giá thuê đất trung bình ở các khu công nghiệp khu vực miền Nam đạt 69,8 USD/m² trong suốt chu kỳ thuê.
 - TP.HCM dẫn đầu thị trường về giá thuê thuần trung bình ở mức 138,1 USD/m² 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 45 – 75 USD/m².
 - Giá thuê nhà xưởng trung bình ở vào khoảng 3 USD/m²/tháng, và có thể đạt đến 5-6 USD ở một số khu công nghiệp điển hình tại TP.HCM và Đồng Nai.



Triển vọng

- Nguồn cung sẽ tăng mạnh trong thời gian tới**
 - Nguồn cung khu công nghiệp tại các tỉnh tại khu vực Đông Nam Bộ được dự báo sẽ đón nhận thêm khoảng 15.000 ha đất công nghiệp từ 3 đến 5 năm tới.
- Nhu cầu tăng đáng kể**
 - Tỉ lệ lấp đầy được dự kiến sẽ gia tăng đáng kể nhờ vào nhu cầu tăng mạnh về các loại hình bất động sản công nghiệp của các nhà đầu tư nội địa và nước ngoài do làn sóng dịch chuyển của các khu công nghiệp, đáng chú ý nhất là Trung Quốc.
 - Một số lượng đáng kể các KCN xanh với công nghệ kỹ thuật hiện đại dự kiến sẽ được đưa vào hoạt động trong thời gian tới.



THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG HÀ NỘI

Nguồn cung và Nguồn cầu

Chỉ số cung / cầu	Hạng A	Hạng B	Tổng
Tổng cung (m ²)	529.000	962.000	1.491.000
Tỷ lệ lấp đầy (%)	84,9	88,1	87,0
Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)	▲ 115	▲ 100	▲ 7

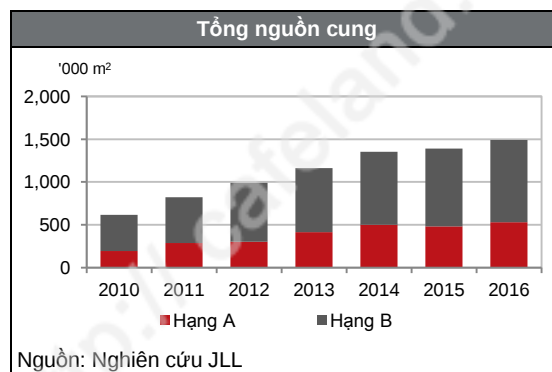
Nguồn: Nghiên cứu JLL

• Nguồn cung không đổi

- Q4.16 không xuất hiện thêm dự án mới, nguồn cung văn phòng Hạng A và Hạng B giữ nguyên ở mức khoảng 1,5 triệu m².

• Nguồn cầu khả quan

- Mức tiêu thụ thị trường văn phòng Hạng A và Hạng B đạt gần 16.000 m² trong Q4.16, chủ yếu ghi nhận từ diện tích sử dụng của tòa nhà mới hoàn thành.
- Tiếp tục xu hướng di dời văn phòng ra khu vực giáp trung tâm hoặc ngoại thành khi mà diện tích trống tại khu trung tâm khá hạn chế.



Hiệu suất tài sản

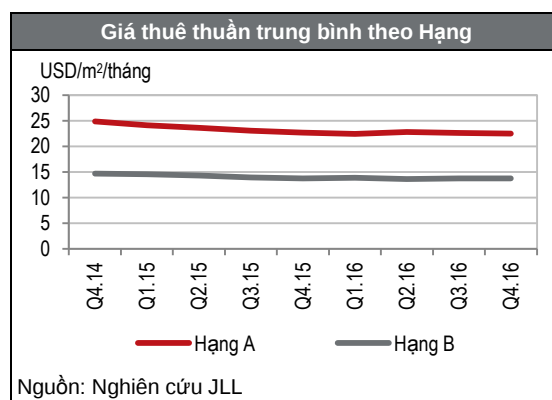
Chỉ số đo lường hiệu suất	Hạng A	Hạng B	Tổng
Giá thuê gộp (USD/m ² /tháng)	28,5	18,5	22,0
Giá thuê thuần (USD/m ² /tháng)	22,5	13,7	16,9
Thay đổi theo quý (%)	▼ -0,6	▼ -0,02	▼ -0,2

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 ghi nhận giảm nhẹ

- Giá thuê trung bình giảm nhẹ ở cả Hạng A và Hạng B, trung bình giảm 0,2% so với quý trước, tuy nhiên vẫn tăng nhẹ 0,1% so với cùng kỳ năm ngoái, hiện đạt 22,0 USD/m²/tháng.
- Giá thuê tăng bắt đầu được ghi nhận tại những dự án có tỷ lệ lấp đầy cao.



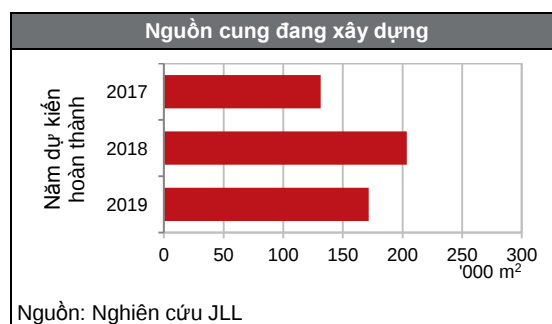
Triển vọng

• Nguồn cung dự kiến tăng

- Hơn 130.000 m² diện tích văn phòng mới của Hạng A và Hạng B dự kiến sẽ gia nhập thị trường trong 2017.
- Từ năm 2018 đến 2019, thị trường văn phòng cho thuê tại Hà Nội dự kiến sẽ có thêm hơn 375.000 m² diện tích văn phòng.

• Nguồn cầu cải thiện

- Các giao dịch di dời và mở rộng văn phòng từ cả các khách thuê nội địa cũng như quốc tế được kỳ vọng sẽ tăng trong thời gian tới nhờ giá thuê hợp lý.
- 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)	111.000
Cung chưa hoàn thành (căn) ^[1]	56.000
Lượng tồn kho (%) ^[2]	17,0

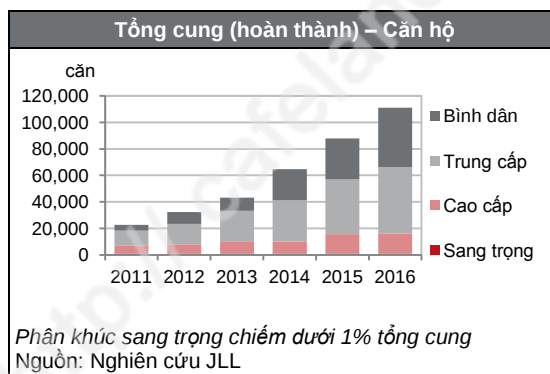
^[1] Ngoại trừ dự án chưa mở bán. Bao gồm các dự án đã bán hết. ^[2] Tỷ lệ phần trăm của ^[1] bao gồm căn hộ chưa bán vào thời điểm cuối quý.
 Nguồn: Nghiên cứu JLL

• Nguồn cung tiếp tục tăng cao

- Lượng mở bán mới đạt 9.201 căn, tăng 17% theo quý. Cả năm 2016 có 35.314 căn mở bán mới, cao gấp ba lần mức trung bình năm của giai đoạn 2003-15.
- Tổng cung hoàn thành đạt hơn 111.000 căn tính đến 4Q.16. Một nửa trong số đó nằm ở các quận Hà Đông, Hoàng Mai và Nam Từ Liêm.

• Lượng bán đạt mức cao

- Lượng bán tăng 18% theo quý và 11% theo năm, đạt 9.444 căn. Trong số đó, căn hộ thuộc phân khúc Bình dân chiếm đến gần 40%.
- Quận Bắc Từ Liêm, Hoàng Mai, Hà Đông và Nam Từ Liêm đóng góp lớn vào lượng bán của Q.16, với trung bình mỗi quận khoảng 1.550 căn.



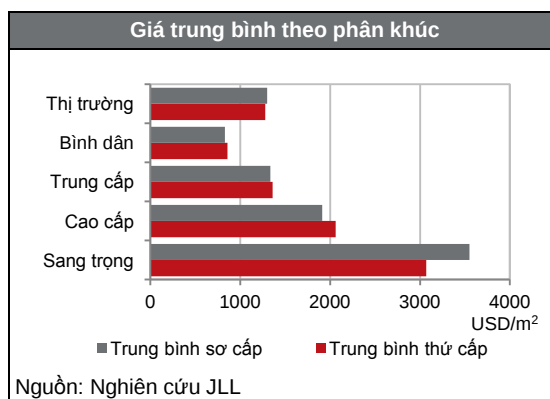
Hiệu suất thị trường

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	▲ 1,7%	▲ 7,9%	▲ 1,0%	▲ 4,9%

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 ghi nhận xu hướng tăng giá trong 11 quý liên tiếp kể từ Q2.14, với mức tăng trung bình đạt 1.6% mỗi quý.
 - Phân khúc Trung cấp ghi nhận mức tăng cao nhất, 2,3%. Một số dự án mở bán gần đây có mức tăng đạt tới 4-6% so với Q3.16.
- Thị trường thứ cấp
 - Xu hướng tăng giá theo quý có phần chậm lại, với phân khúc Cao cấp ghi nhận nhiều dự án có giá rao bán giảm.
 - Giá bán tại các dự án hoàn thành tăng 0,8% theo quý, thấp hơn đáng kể so với mức 1,8% ghi nhận tại các dự án đang xây dựng.



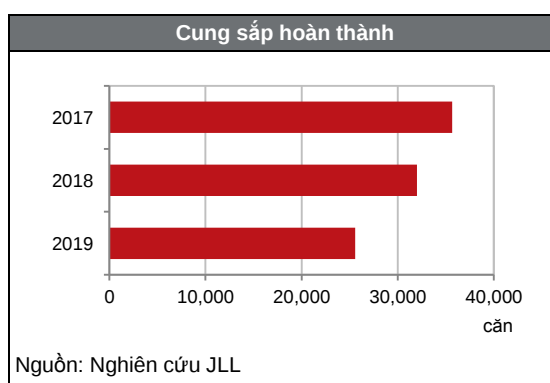
Triển vọng thị trường

• Nguồn cung dự báo tiếp tục đạt cao trong năm 2017

- Lượng hoàn thành mới dự kiến đạt hơn 35.000 căn, tăng khoảng 50% so với năm 2016 và phân khúc Trung cấp sẽ đóng góp hơn 50%.
- Lượng mở bán mới được kỳ vọng tiếp tục đạt cao, với các phân khúc Bình dân và Trung cấp sẽ tiếp tục dẫn dắt thị trường.

• Lượng cầu dự kiến sẽ tiếp tục ở mức cao

- Lượng bán được kỳ vọng tiếp tục đạt cao trong năm 2017, đặc biệt với sự gia tăng đóng góp của xu hướng mua nhà để ở.
- Giá bán sẽ còn tăng thêm trong năm 2017.



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 ²)	938.000	6.000	154.000	45.000
Tỷ lệ lấp đầy (%)	76,5	100	-	-
Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)	▲ 119,2	▲ 2,972.3	-	-

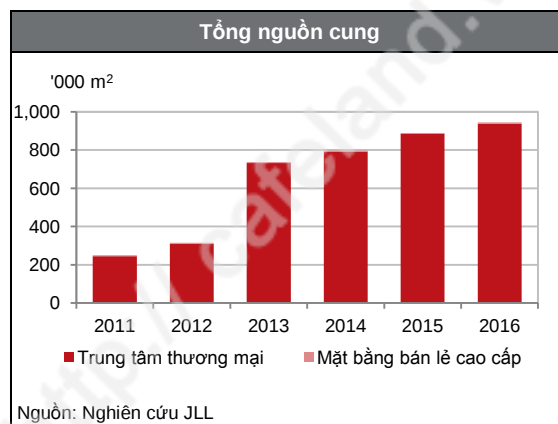
Nguồn: Nghiên cứu JLL

• Nguồn cung tăng

- Hai TTTM mới hoàn thành trong quý, cung cấp thêm cho thị trường bán lẻ Hà Nội gần 46.000 m². Đồng thời một TTTM với diện tích hơn 15.000 m² mới đóng cửa trong tháng 12. Tổng diện tích nguồn cung TTTM và Mặt bằng bán lẻ cao cấp trong Q4.16 đạt 944.000 m², tăng 2,7% so với quý trước.
- Thị trường Cửa hàng tiện ích tiếp tục đà tăng trưởng trong Q4.16.

• Nhu cầu chủ yếu từ nguồn cung mới

- Mức tiêu thụ thuần trong Q4.16 khả quan, chủ yếu đến từ tỷ lệ lấp đầy cao tại dự án bán lẻ mới hoàn thành. Hai TTTM mới xuất hiện trên thị trường đạt tỷ lệ lấp đầy trên 90% ở thời điểm khai trương.
- Tuy tỷ lệ lấp đầy rất cao nhưng sức mua ghi nhận được vẫn khá thấp tại hầu hết các TTTM



Hiệu suất tài sản

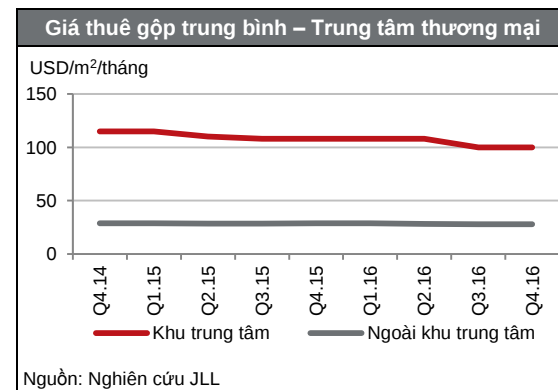
Chỉ số đo lường hiệu suất	Trung tâm thương mại		Mặt bằng bán lẻ cao cấp
	Khu trung tâm	Ngoài khu trung tâm	
Giá thuê gộp (USD/m ² /tháng)	100	28,0	47,6
Thay đổi theo quý (%)	0.0	▼ -0,3	▼ -0,7

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 giảm

- Giá thuê trung bình phân khúc TTTM và mặt bằng bán lẻ cao cấp giảm tương đương 0,3% và 0,7% so với quý trước.
- Chênh lệch giá thuê mặt bằng TTTM giữa khu vực trung tâm và khu vực ngoại thành vẫn khá cao. Giá thuê tại trung tâm gấp hơn ba lần giá tại khu vực ngoại thành.



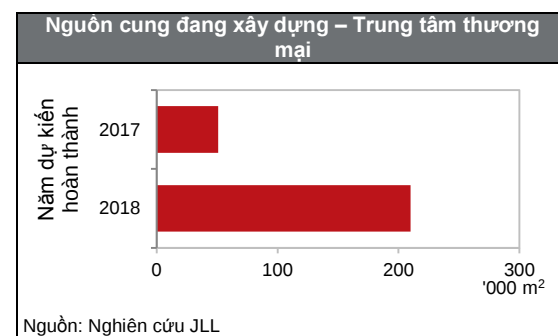
Triển vọng

• Nguồn cung dự kiến tăng

- Dự kiến trong hai năm tới thị trường Hà Nội sẽ chào đón thêm hơn 260.000 m² diện tích bán lẻ, tăng 27,6% so với nguồn cung hiện tại.
- Đa số các dự án bán lẻ trong tương lai đến từ các chủ đầu tư trong nước.

• Giá thuê dự kiến giảm

- Giá thuê dự kiến giảm trong vài năm tới do sức ép nguồn cung lớn.



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.

Bản quyền © 2016 Nghiên cứu JLL

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.

Bản quyền © 2016 Nghiên cứu JLL

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 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 m² 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 m² 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**

FORTUNE
WORLD'S MOST
ADMIRABLE
COMPANIES 2015

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 3911 9399
stephen.wyatt@ap.jll.com

Lê Thị Huyền Trang
Trưởng phòng Nghiên cứu và Tư vấn
Lầu 26, Saigon Trade Center
37 Tôn Đức Thắng, Q1, TPHCM
+848 3911 9399 - 9484
trang.le@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.