

Báo Cáo Nghiên Cứu Thị Trường
Jones Lang LaSalle Incorporated

Tóm Tắt Thị Trường Bất Động Sản Việt Nam
28/6/2017

2Q 2017



Những điểm nổi bật trên thị trường

KINH TẾ VIỆT NAM

3

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH (TP.HCM)

5

Văn Phòng

5

Nguồn cung ổn định

Nhu cầu tăng

Giá tăng tăng

Bán Lẻ

6

Nguồn cung tăng

Nhu cầu tương đối giảm nhẹ

Giá thuê tiếp tục tăng

Nhà ở

7

Lượng mở bán Biệt thự / Nhà phố tăng cao so với Q1.17

Nhu cầu vẫn cao ở phân khúc giá thấp

Giá bán tiếp tục tăng

THỊ TRƯỜNG KHU CÔNG NGHIỆP ĐÔNG NAM BỘ

Nguồn cung tăng đáng kể

Nguồn cầu tiếp tục tăng mạnh

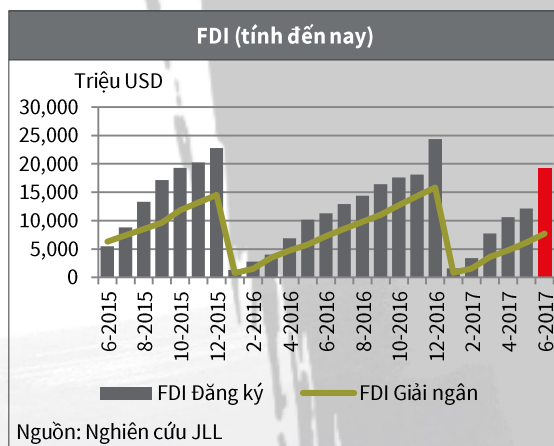
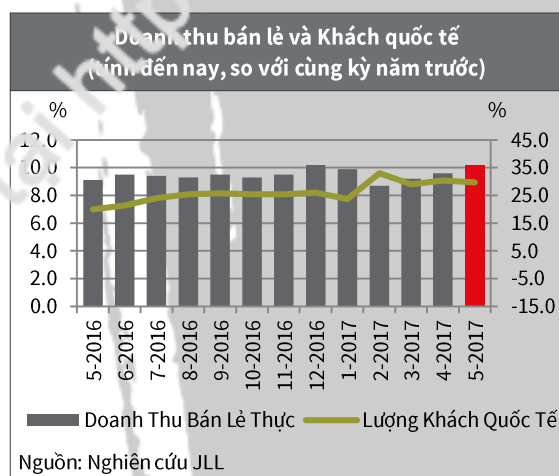
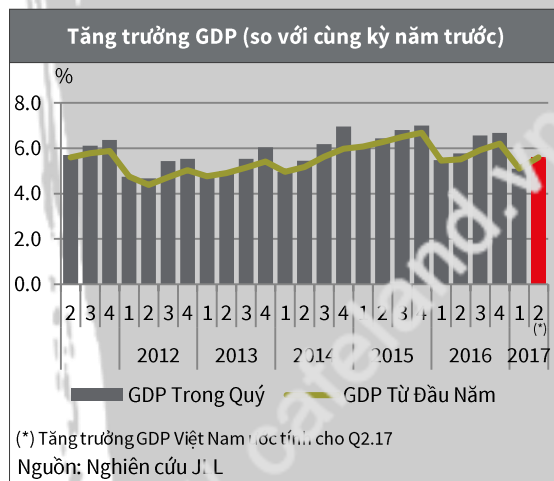
Giá thuê tăng

KINH TẾ VIỆT NAM

Kinh tế Việt Nam ghi nhận mức tăng trưởng nhẹ: Theo kịch bản của Trung tâm Thông tin và Dự báo Kinh tế - xã hội Quốc gia, GDP Việt Nam được dự báo sẽ đạt mức tăng trưởng khoảng 5,6% trong Q2.17. Trong Q1.17, tăng trưởng GDP Việt Nam đạt 5,1%, thấp hơn so với mức 5,5% trong Q1.16. Khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,0% theo năm, do ảnh hưởng bởi thời tiết khắc nghiệt và thiên tai. Khu vực công nghiệp và xây dựng ghi nhận mức tăng 4,2%, thấp hơn 255 điểm so với cùng kỳ năm 2016, chủ yếu do ngành khai khoáng sụt giảm đáng kể. Tính đến cuối Q1.17, ngành dịch vụ ghi nhận mức tăng trưởng mạnh, đạt hơn 6,5% so với cùng kỳ năm trước, mức cao nhất kể từ năm 2012.

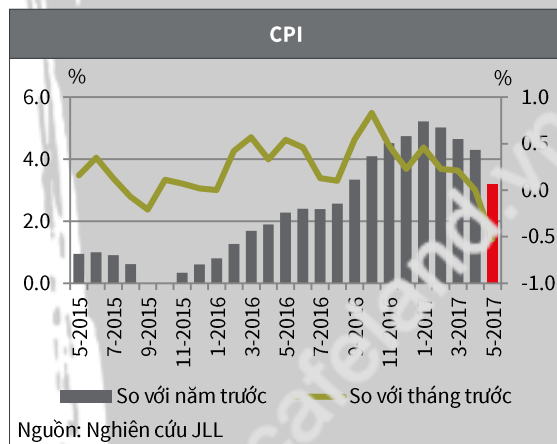
Doanh thu bán lẻ và lượng khách quốc tế tăng mạnh: Tổng mức bán lẻ và doanh thu dịch vụ tiêu dùng tính đến năm tháng đầu năm 2017 tăng 10,2% so với cùng kỳ năm 2016. Theo Tổng Cục thống kê, tính đến Q2.17, lượng khách quốc tế đến Việt Nam tăng 30,2% so với cùng kỳ năm trước, ước tính hơn 6,2 triệu lượt khách nước ngoài. Theo quốc tịch khách, Trung Quốc vẫn là thị trường dẫn đầu với gần 1,9 triệu du khách, tăng đáng kể 56,7% so với cùng kỳ năm 2016. Nga là thị trường có lượng khách đến Việt Nam lớn thứ hai, tăng 53,4% theo năm. Mới đây, Việt Nam đã gia hạn miễn thị thực cho công dân đến từ 5 quốc gia Châu Âu là Anh, Đức, Pháp, Ý và Tây Ban Nha. Đồng thời, Việt Nam cũng đang triển khai các chương trình quảng bá du lịch nhằm thu hút các thị trường khách quốc tế tiềm năng.

Vốn FDI tiếp tục gia tăng: Nửa đầu năm 2017, Việt Nam đã thu hút được 19,2 tỷ USD vốn FDI, tăng 54,2% so với cùng kỳ năm trước. Tổng vốn FDI đăng ký cấp mới đạt 11,8 tỷ USD đến từ 1.183 dự án. Lượng vốn FDI giải ngân đạt 7,7 tỷ USD, tăng 6,5% so với năm 2016. Ngành công nghiệp chế biến, chế tạo thu hút vốn FDI cao nhất, đạt 9,5 tỷ USD, chiếm 49,3% tổng FDI, theo sau lần lượt là ngành sản xuất, phân phối điện, khí, nước, điều hòa với 5,3 tỷ USD, ngành khai khoáng với 1,3 tỷ USD và ngành bán buôn và bán lẻ với hơn 0,9 tỷ USD. Hoạt động kinh doanh bất động sản đứng ở vị trí thứ năm, thu hút khoảng 0,7 tỷ USD, trong đó có 39 dự án đăng ký cấp mới với 0,5 tỷ USD. Theo quốc gia và vùng lãnh thổ, Nhật Bản giữ vững vị trí nhà đầu tư nước ngoài lớn nhất tại Việt Nam, với tổng vốn đăng ký mới đạt 5,1 tỷ USD, theo sau là Hàn Quốc với hơn 4,9 tỷ USD và Singapore với 3,5 tỷ USD. Một số dự án nổi bật gồm dự án nhà máy nhiệt điện Nghi Sơn 2 (Nhật Bản) với tổng vốn đầu tư 2,8 tỷ USD tại Thanh Hóa, khoản đầu tư tăng thêm 2,5 tỷ USD vào dự án Samsung Display Việt Nam (Hàn Quốc) tại Bắc Ninh và dự án đường ống dẫn khí lô B - Ô Môn (Nhật Bản) với tổng vốn đầu tư đăng ký gần 1,3 tỷ USD tại Kiên Giang.

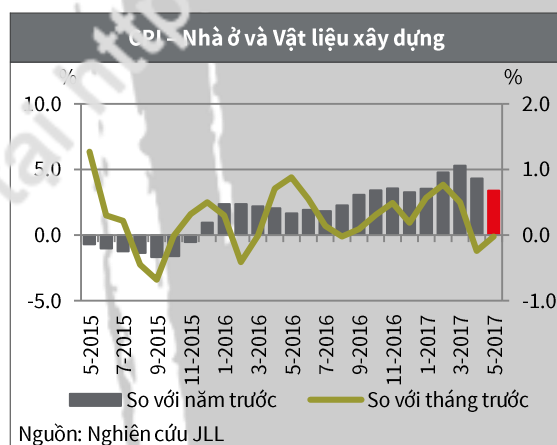


KINH TẾ VIỆT NAM

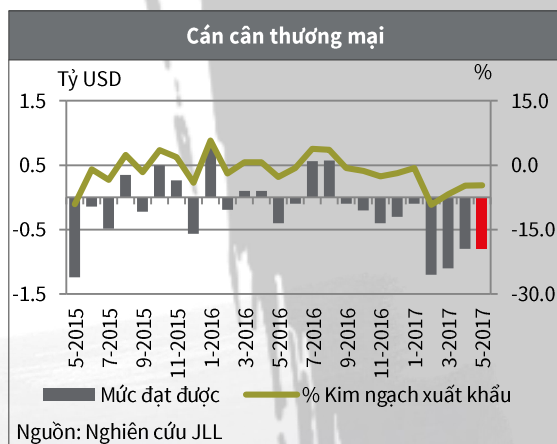
CPI tăng trưởng chậm hơn: CPI Việt Nam cuối tháng 5/2017 tăng 3,2% theo năm và giảm nhẹ 0,5% theo tháng. Tính đến 5 tháng đầu năm, trong tổng số 11 nhóm hàng hóa và dịch vụ, mức tăng trưởng mạnh nhất được ghi nhận lần lượt ở nhóm ngành thuốc và dịch vụ y tế với mức tăng trưởng là 46,2% và giáo dục tăng 9,8% so với cùng kỳ năm 2016. CPI của nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng trong tháng 5 vẫn duy trì ở mức ổn định so với tháng trước và tăng 3,4% so với cùng kỳ năm trước. Trong khi đó, các nhóm ngành khác ghi nhận mức tăng nhẹ, nhóm văn hóa, giải trí và du lịch và nhóm thiết bị và đồ dùng gia đình tăng lần lượt 0,13% và 0,1% so với tháng 4. Nhìn chung, CPI bình quân 5 tháng đầu năm 2017 tăng 4,5% so với cùng kỳ năm 2016.



Việt Nam nhập siêu hơn 2,7 tỷ USD: Theo Tổng Cục thống kê, cả nước ghi nhận mức nhập siêu khoảng 2,7 tỷ USD trong 5 tháng đầu năm 2017. Việt Nam đạt 82 tỷ USD tổng kim ngạch xuất khẩu, tăng 23,9% so với cùng kỳ 2016 và 79,3 tỷ USD kim ngạch nhập khẩu, tăng 17,4% 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 tổng trị giá 16 tỷ USD, tăng 9,9% so với cùng kỳ năm trước, theo sau là thị trường EU với 14,6 tỷ USD (tăng 9,5% theo năm) và Trung Quốc với 10,5 tỷ USD (tăng 40,3% theo năm). Những thị trường nhập khẩu chủ yếu của Việt Nam bao gồm Trung Quốc, với 22 tỷ USD (tăng 15,7% so với cùng kỳ), Hàn Quốc với 18,6 tỷ USD (tăng 51,9% so với cùng kỳ) và thị trường ASEAN với 11,1 tỷ USD (tăng 16,6% so với cùng kỳ).



Doanh nghiệp đăng ký cấp mới tăng: Tính chung 5 tháng đầu năm 2017, số lượng doanh nghiệp đăng ký thành lập mới tăng khoảng 12,9% so với cùng kỳ năm ngoái, với khoảng 50.534 doanh nghiệp đăng ký thành lập mới, và tăng 39% về lượng vốn đăng ký so với cùng kỳ năm 2016. Số vốn đăng ký trung bình của doanh nghiệp thành lập mới khoảng 9,6 tỷ đồng, tăng 23%. Trong tổng số doanh nghiệp đăng ký thành lập mới, kinh doanh bất động sản ghi nhận mức tăng 72,8% số lượng doanh nghiệp đăng ký và tăng 43,8% về lượng vốn đăng ký. Ngoài ra, số lượng các doanh nghiệp hoàn tất thủ tục giải thể tăng 0,9% so với cùng kỳ năm trước, với 4.685 doanh nghiệp, và số lượng doanh nghiệp tạm ngừng hoạt động kinh doanh đạt đến 32.148 doanh nghiệp, tăng 12,5% so với 5 tháng đầu năm 2016.



THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG TP.HCM

Nguồn cung và nguồn cầu	Hạng A	Hạng B	Hạng C	Tổng cộng
Tổng nguồn cung (m ²)	192.179	831.948	785.037	1.809.163
Tỷ lệ lấp đầy(%)	96	93	N/A	N/A
Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)	▲ 25	▲ 124	N/A	N/A

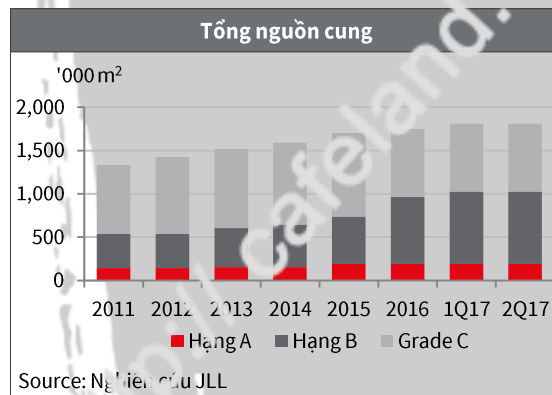
NGUỒN CUNG ỔN ĐỊNH

Nguồn: Nghiên cứu JLL

- In 2Q17, no new building entered the market. Trong Q2.2017, không có nguồn cung mới gia nhập vào thị trường.
- Tổng nguồn cung hiện tại tính đến cuối Q2.2017 đạt khoảng 1,8 triệu m².

NHU CẦU TĂNG

- Nhu cầu Hạng A và hạng B đều tăng dẫn đến tỷ lệ lấp đầy tăng theo quý. Hấp thụ ròng của Hạng A và Hạng B lần lượt là 665 m² và 10.303 m².
- Tỷ lệ lấp đầy của Hạng B tăng đột biến nhờ vào mức hấp thụ tốt ở các tòa nhà mới ngoài trung tâm. Chiếm 96% diện tích hấp thụ của Hạng B trên thị trường.

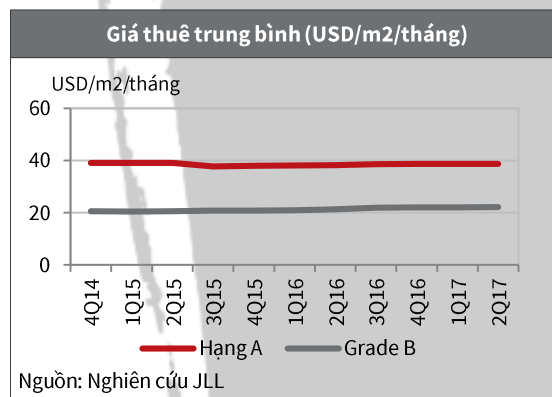


Hiệu suất tài sản	Hạng A	Hạng B	Hạng C	Tổng cộng
Giá thuê gộp trung bình (USD/m ² /tháng) ^[1]	46,4	27,0	N/A	N/A
Giá thuê thuần trung bình (USD/m ² /tháng)	38,7	22,2	N/A	N/A
Thay đổi theo quý (%) ^[2]	▲ 0,1	▲ 0,9		

Nguồn: Nghiên cứu JLL

GIÁ THUÊ TĂNG

- Giá thuê thuần trung bình Hạng A duy trì ổn định so với quý trước. Giá thuê thuần trung bình Hạng B ghi nhận tăng 0,7% theo quý.
- Do nhu cầu cao trên thị trường, các chủ đầu tư tự tin đề xuất giá thuê cao hơn, đặc biệt ở các tòa nhà mới.
- Nhìn chung, giá thuê trung bình tăng 0,3% theo quý và 2,9% theo năm. Giá thuê tiếp tục tăng với tốc độ ổn định.



TRIỂN VỌNG

▪ Cải thiện nguồn cung

- Thị trường Hạng A sẽ có hai dự án mới gia nhập vào thị trường trong nửa cuối năm 2017. Hai dự án này sẽ đóng góp 58.4000 m² vào thị trường.

▪ Giá thuê tiếp tục tăng

- Trong hai quý tới, các dự án với tiêu chuẩn cao hơn, nhu cầu thị trường tốt và nguồn cung hạn chế sẽ là những nguyên nhân chính khiến giá thuê trung bình tăng.

Chỉ số	Dự báo quý tiếp theo	
	Hạng A	Hạng B
Nguồn cung	▲	↔
Tỷ lệ lấp đầy	▲	▲
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 ²)	858.435	39.850	468.853	243.900
Tỷ lệ lấp đầy (%)	92,2	91,0	N/A	N/A
Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)	▼ 43	◀ 0.0	N/A	N/A

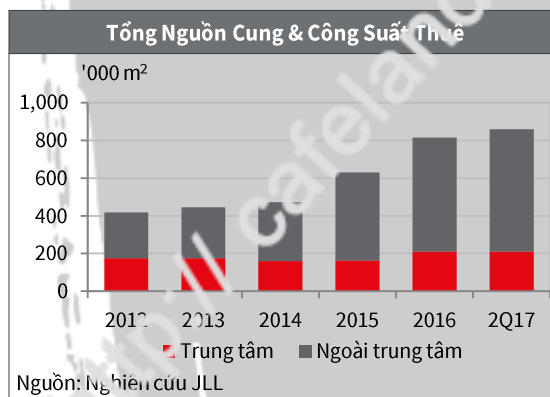
Nguồn: Nghiên cứu JLL

NGUỒN CUNG TĂNG

- Tính đến 2Q17, nguồn cung phân khúc TTTM cao cấp đã đón nhận 19.000 m² đến từ một dự án trung tâm bách hóa ở khu vực Ngoài Trung tâm, nâng tổng nguồn cung bán lẻ toàn thành phố hơn 858.000 m².
- Cửa hàng tiện lợi tiếp tục phát triển nhanh trên diện rộng, với tổng diện tích sàn gần 244.000 m², chủ yếu đến từ các nhà bán lẻ lớn và các nhà bán lẻ mới gia nhập thị trường như 7-Eleven.

NGUỒN CẦU TƯƠNG ĐỐI GIẢM NHẸ

- Mức hấp thụ thuần của thị trường đạt 91,7%, giảm nhẹ 0,4% theo quý. Công suất thuê tại các TTTM Trung tâm duy trì mức ổn định (đạt 87,1%), trong khi tình hình thuê tại các TTTM Ngoài Trung tâm đạt 93,2%, giảm 70 điểm so với quý trước.
- Tỷ lệ lấp đầy ghi nhận ở mức 36.820 m², và được thuê chủ yếu bởi các nhà bán lẻ phân khúc trung cấp và bình dân ở những quận ngoại thành.



Hiệu suất tài sản	Trung tâm thương mại		Bazaar
	Trung Tâm	Ngoài Trung Tâm	
Giá thuê gộp (USD/m ² /tháng) ^[1]	73,4	37,4	150
Thay đổi theo quý (%) ^[2]	▲ 1,0	▲ 0,2	◀ 0.0

Nguồn: Nghiên cứu JLL

GIÁ THUÊ TIẾP TỤC TĂNG

- Tính đến 2Q17, giá thuê gộp phân khúc TTTM ghi nhận ở mức trung bình 46,7 USD/m²/tháng, tăng nhẹ 0,9% theo quý và giảm 0,2% theo năm.
- Theo khu vực, giá thuê gộp trung bình tại phân khúc Trung tâm tăng 1,8% theo quý, và được hấp thụ chủ yếu bởi các thương hiệu quốc tế. Giá thuê của phân khúc Ngoài Trung tâm ghi nhận mức tăng nhẹ, đạt 37,4 USD/m²/tháng (▲ 0,2%).

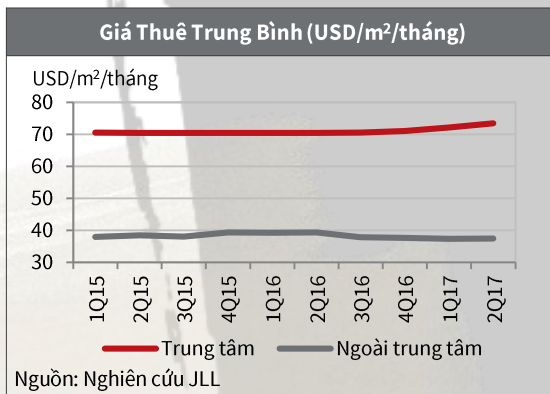
TRIỂN VỌNG

▪ Nguồn cung tăng tại phân khúc Ngoài Trung tâm

- Hơn 85% nguồn cung tương lai trong phân khúc bán lẻ cao cấp dự kiến sẽ hoàn thành ở những quận Ngoài Trung tâm trong 2 năm tới.

▪ Nguồn cầu duy trì mức tăng trưởng tốt

- Hiệu suất kinh doanh tại phân khúc bán lẻ dự kiến sẽ tiếp tục được cải thiện, đặc biệt những dự án tại khu vực Trung tâm, chủ yếu nhờ vào những thương hiệu bán lẻ uy tín chuẩn bị gia nhập trong thời gian tới.
- Một số TTTM đang trong quá trình điều chỉnh cơ cấu khách thuê và xây dựng những chiến lược quảng bá nhằm thu hút các nhà bán lẻ cũng như cải thiện lượng khách đến trung tâm tham quan và mua sắm.



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 ^[1]
Cung hoàn thành (căn)	99.000	5.800
Cung chưa hoàn thành (căn) ^[2]	67.000	3.900
Lượng tồn kho (%) ^[3]	13,6	20,9

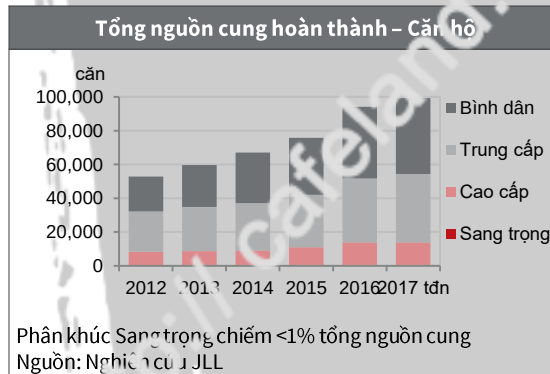
LƯỢNG MỞ BÁN BIỆT THỰ/NHÀ PHỐ TĂNG CAO SO VỚI Q1.17

Nguồn: Nghiên cứu JLL

- Căn hộ: Lượng mở bán đạt 7,631 căn, giảm 11% theo quý và 14% theo năm, nhưng hoạt động mở bán vẫn sôi nổi trên toàn thành phố
- Biệt thự/ Nhà phố: Nguồn cung mới đạt 1,381 căn, tăng 3% theo quý và 40% theo năm diễn ra vẫn chủ yếu đến từ Quận 2, Quận 9 và Nhà Bè.

NHU CẦU VẪN CAO Ở PHÂN KHÚC GIÁ THẤP

- Căn hộ: Lượng bán đạt 8,982 căn. Trong tổng lượng bán, các căn có giá bán dưới 1.200 USD/m² chiếm 47%, trong đó 38% vẫn chủ yếu đến từ Quận 8, Quận 12 và Bình Tân.
- Biệt thự/ Nhà phố: Lượng bán đạt 1,501 căn, tăng 29% theo quý và gấp 2 lần theo năm, 55% giao dịch diễn ra ở mức giá 135.000-350.000 USD/căn.



Hiệu suất Tài sản	Giá chào bán Sơ cấp		Giá chào bán Thứ cấp	
	Thay đổi theo quý ^[4]	Thay đổi theo năm ^[4]	Thay đổi theo quý ^[4]	Thay đổi theo năm ^[4]
Căn hộ	▲ 1.3%	▲ 5.2%	▼ -1.5%	▲ 2.0%
Biệt thự / Nhà phố	▲ 5.1%	▲ 15.3%	▲ 0.9%	▲ 7.4%

GIÁ BÁN TIẾP TỤC TĂNG

Nguồn: Nghiên cứu JLL

- Thị trường sơ cấp
 - Căn hộ: Giá bán tiếp tục tăng trong Q2 2017, với tỷ lệ tăng 1-2% theo quý.
 - Biệt thự/ Nhà phố: Giá sơ cấp tiếp tục tăng cao, đặc biệt ở thị trường nhà phố với mức giá trung bình từ 135.000-220.000 USD/căn.
- Thị trường thứ cấp
 - Căn hộ: Giá giảm 1.5% theo quý, do lượng cung tăng mạnh trên thị trường thứ cấp.
 - Biệt thự/ Nhà phố: Giá bán tiếp tục tăng, ghi nhận mức tăng đáng kể vào khoảng 5-7% theo năm.

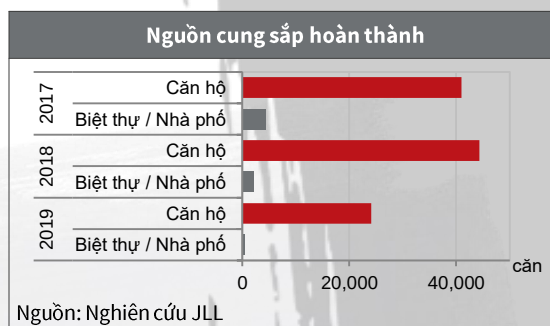
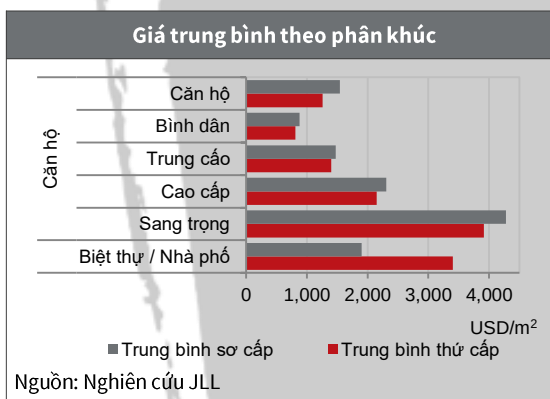
TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

▪ Nguồn cung ở phân khúc biệt thự đạt kỷ lục kể từ năm 2000.

- Nguồn cung mới: Căn hộ được kỳ vọng đạt từ 25,000 – 27,000 căn cho đến hết năm 2017. Phân khúc giá thấp sẽ dẫn dắt thị trường.
- Năm 2017, nguồn cung Biệt thự/ Nhà phố dự báo sẽ xác nhận con số kỷ lục kể từ năm 2000, nguồn cung mới được kỳ vọng đạt hơn 4.000 căn.

▪ 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 CĂN HỘ DỊCH VỤ TP.HCM

Nguồn cung và nguồn cầu	Hạng A	Hạng B	Hạng C
Tổng nguồn cung (m ²)	647	2.570	848
Tỷ lệ lấp đầy(%)	85,8	86,7	N/A
Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)	▲ 13	▲ 53	N/A

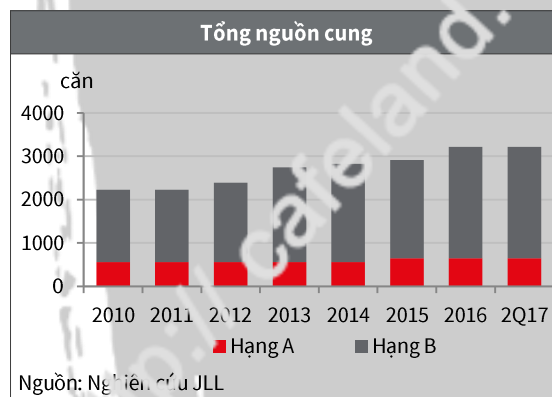
Nguồn: Nghiên cứu JLL

NGUỒN CUNG KHÔNG ĐỔI

- Nguồn cung ở cả Hạng A và Hạng B không đổi từ Q3.16.
- Quận 1 và Quận 3 chiếm 70% nguồn cung. Do đó, vị trí là lợi thế cạnh tranh của căn hộ dịch vụ so với căn hộ ở cho thuê.

NHU CẦU VỮA PHẢI

- Tỷ lệ lấp đầy vẫn ổn định và tăng không đáng kể với 13 điểm cơ bản ở Hạng A và 53 điểm cơ bản ở Hạng B.
- Khách hàng của thị trường căn hộ dịch vụ chủ yếu là các chuyên gia cấp quản lý của các tập đoàn đa quốc gia, tổ chức phi chính phủ, v.v. Do đó, nguồn cầu căn hộ dịch vụ hạn chế nhưng ổn định.



Hiệu suất tài sản	Hạng A	Hạng B	Hạng C
Giá thuê trung bình (USD/m ² /tháng)	29,9	22,7	N/A
Thay đổi theo quý (%) ^[1]	▲ 0,7	▲ 1,7	N/A
Thay đổi theo năm (%) ^[1]	▼ 1,1	▲ 0,7	N/A

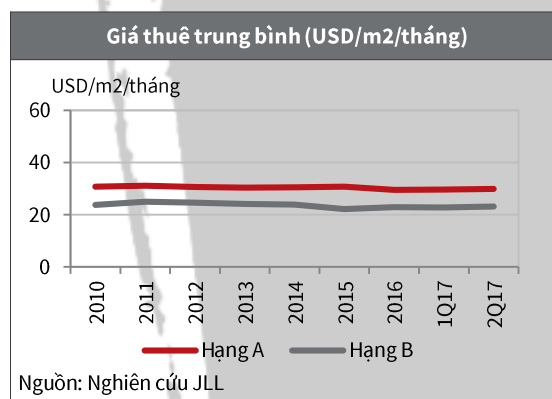
Nguồn: Nghiên cứu JLL

GIÁ THUÊ TĂNG NHẸ

- Trong Quý 1/2017, giá thuê trung bình là 24,58 USD/m²/tháng, tăng 1.4% theo quý.
- Do không có nguồn cung mới và nguồn cầu hạn chế, giá thuê trung bình của thị trường căn hộ dịch vụ TP.HCM hầu như không thay đổi so với quý trước nhưng vẫn sẽ tiếp tục có chiều hướng tăng.

TRIỂN VỌNG

- **Nguồn cung không đổi**
 - Nguồn dự báo sẽ thay đổi nhẹ do dự án The Waterfront Residence dự định khai trương.
 - Mapletree đã chuyển một trong hai tòa tháp căn hộ dịch vụ thành căn hộ cao cấp bán. Nguồn cung tương lai giảm xuống còn khoảng 4,000 căn
- **Giá thuê vẫn ổn định**
 - Vì căn hộ dịch vụ là mảng thị trường yên ắng nhất thị trường bất động sản, giá thuê căn hộ dịch vụ sẽ không thay đổi nhiều trong tương lai gần.



Chỉ số	Dự báo quý tiếp theo	
	Hạng A	Hạng B
Nguồn cung	↔	↓
Tỷ lệ lấp đầy	↔	↔
Giá thuê	↔	↔

Nguồn: Nghiên cứu JLL

[1] 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 KHU CÔNG NGHIỆP ĐÔNG NAM BỘ

Nguồn Cung	TP.HCM	Đồng Nai	Bình Dương	BR-VT	Tây Ninh	Bình Phước
Tổng diện tích (ha)	4.206	9.844	10.869	7.578	4.629	1.182
Diện tích đất cho thuê (ha)	2.820	6.818	7.226	4.626	3.257	809
Tỷ lệ lấp đầy (%)	70%	77%	84%	53%	73%	82%

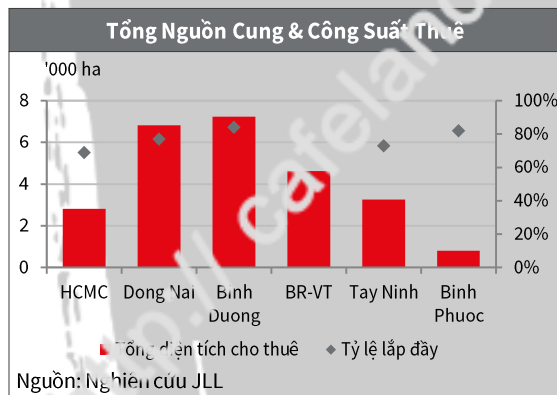
Nguồn: Nghiên cứu JLL

NGUỒN CUNG TĂNG ĐÁNG KỂ

- Tổng diện tích đất khu công nghiệp ở Đông Nam Bộ đã đón nhận hơn 730 ha đến từ KCN Lê Minh Xuân III tại TP.HCM và KCN Bàu Bàng Mở rộng tại Bình Dương.
- Tính đến cuối 2Q17, tổng diện tích đất cho thuê đạt 25.556 ha, tăng khoảng 2.8% so với 4Q16.

NGUỒN CẦU TIẾP TỤC TĂNG MẠNH

- Tỷ lệ lấp đầy đạt xấp xỉ 74,5% trong nửa đầu năm 2017, tăng 120 điểm so với 4Q16. Trong 5 tỉnh khu vực Đông Nam Bộ, Bình Dương và Đồng Nai vẫn là những điểm đến thu hút nhất để đầu tư ngành công nghiệp.
- Phân khúc nhà xưởng xây sẵn trở nên phổ biến tại các khu công nghiệp trong khu vực, nhờ vào nhu cầu thuê của các doanh nghiệp vừa và nhỏ.



Hiệu suất tài sản	TP.HCM	Đồng Nai	Bình Dương	BR-VT	Tây Ninh	Bình Phước
Giá thuê đất trung bình (USD/m ² /chu kỳ thuê) ⁽¹⁾	140,2	75,7	75,6	54,1	46,9	27,9
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

- Cuối 2Q17, giá thuê đất toàn khu vực Đông Nam Bộ tăng khoảng 2-5 USD/m²/chu kỳ thuê so với 4Q16.
- Giá thuê đất tại TP.HCM đạt mức cao nhất tại khu vực, trung bình khoảng 140 USD/m²/chu kỳ thuê, trong khi các thành phố còn lại có mức giá thuê thấp hơn, dao động từ 30-100 USD/m²/chu kỳ thuê.
- Giá thuê nhà xưởng ghi nhận ở mức ổn định so với quý trước, từ 2-5 USD/m²/tháng cho thời gian thuê từ ngắn đến trung hạn.

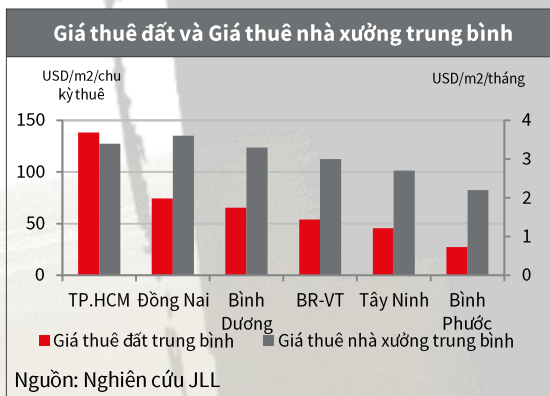
TRIỂN VỌNG

▪ Nguồn cung ổn định

- Từ nay đến cuối năm, nguồn cung bất động sản công nghiệp trong khu vực dự kiến tăng nhẹ. Nguồn cung đất công nghiệp sẽ tương đối ổn định do không có thêm dự án quy mô lớn hoàn thành trong thời gian tới.

▪ Nguồn cầu cải thiện

- Tỷ lệ lấp đầy và giá thuê của thị trường công nghiệp khu vực Đông Nam Bộ dự kiến sẽ tiếp tục tăng trong tương lai, chủ yếu nhờ vào nguồn vốn đầu tư từ nước ngoài và những nỗ lực từ phía Chính phủ nhằm cải thiện môi trường đầu tư.



Chỉ số	Dự báo 4Q17	
	Đất	Nhà xưởng
Nguồn cung	↔	↑
Công suất thuê	↑	↑
Giá thuê	↑	↑

Nguồn: Nghiên cứu JLL

[1]: Phí sử dụng hạ tầng và phí dịch vụ (không gồm thuế VAT) chưa bao gồm trong giá thuê trung bình.