

Báo Cáo Nghiên Cứu Thị Trường
Jones Lang LaSalle Incorporated

Tóm Tắt Thị trường Bất động sản Việt Nam
02/10/2017

3Q 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 tăng mạnh

Nhu cầu tăng

Giá thuê tăng

Bán lẻ

6

Nguồn cung ổn định

Nguồn cầu ổn định

Giá thuê tăng nhẹ

Nhà ở

7

Lượng mở bán tăng đáng kể ở phân khúc trung cấp

Nguồn cầu cao

Giá bán sơ cấp phân khúc giá thấp tiếp tục tăng

HÀ NỘI

9

Văn phòng

9

Nguồn cung tăng

Nguồn cầu tăng

Giá thuê tăng

Bán lẻ

10

Nguồn cung không đổi

Nguồn cầu khả quan

Giá thuê ổn định

Nhà ở

11

Lượng mở bán mới tiếp tục giảm

Nguồn cầu khả quan

Giá bán thị trường sơ cấp giảm

Thị trường Khu Công Nghiệp Bắc Bộ

8

Nguồn cung ổn định

Nguồn cầu khả quan

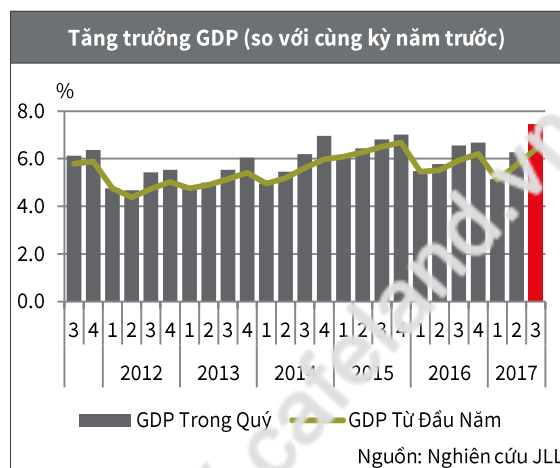
Giá thuê ghi nhận ở mức tốt

KINH TẾ VIỆT NAM

Kinh tế Việt Nam tăng trưởng tích cực: Tính riêng Q3.17, GDP Việt Nam ghi nhận mức tăng trưởng mạnh, đạt khoảng 7,5%, cao hơn mức tăng 6,3% trong Q2.17. Theo Tổng Cục thống kê, tính chung 9 tháng năm 2017, tăng trưởng GDP tăng hơn 6,4% so với cùng kỳ năm 2016, mức tăng cao nhất kể từ Q1.16. Về cơ cấu nền kinh tế, ngành dịch vụ ghi nhận mức tăng trưởng đáng kể, tăng 7,3% so với cùng kỳ năm trước, theo sau là khu vực công nghiệp và xây dựng, tăng gần 7,2% theo năm. Khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản đạt mức tăng trưởng nhẹ trong Q3.17, tăng 2,8% so với cùng kỳ năm ngoái.

Doanh thu bán lẻ và lượng khách quốc tế tăng: Tổng mức bán lẻ và doanh thu dịch vụ tiêu dùng Việt Nam trong 9 tháng đầu năm 2017 tăng 10,5% theo năm. Theo Tổng Cục du lịch, lượng khách quốc tế đến Việt Nam tính chung 9 tháng năm 2017 ghi nhận mức tăng 28,4% so với cùng kỳ năm trước, ước tính đạt hơn 9,4 triệu lượt khách nước ngoài. Theo quốc tịch khách, Trung Quốc là thị trường dẫn đầu với hơn 2,9 triệu du khách, tăng 47,7% so với cùng kỳ năm 2016. Hàn Quốc là thị trường có lượng khách đến Việt Nam lớn thứ hai, đạt hơn 1,7 triệu lượt khách, tăng đáng kể 51,2% theo năm. Trong những tháng còn lại của năm 2017, Việt Nam vẫn tiếp tục đẩy mạnh các chương trình quảng bá du lịch trên khắp cả nước đến những thị trường trọng tâm, đặc biệt là các quốc gia Châu Á và Châu Âu nhằm đạt mục tiêu để ra đón khoảng 11,5-13 triệu lượt khách quốc tế trong năm 2017.

FDI đón nhận khoảng 25,5 tỷ USD, tính đến Q3.17: Trong 9 tháng đầu năm 2017, Việt Nam đã thu hút được 25,5 tỷ USD vốn FDI, tăng mạnh 34,3% so với cùng kỳ năm 2016. Tổng vốn FDI đăng ký cấp mới đạt 14,6 tỷ USD đến từ 1.844 dự án mới đăng ký. Lượng vốn FDI giải ngân đạt 12,5 tỷ USD, tăng 13,4% theo năm. Theo lĩnh vực đầu tư, ngành công nghiệp chế biến, chế tạo thu hút vốn FDI cao nhất, đạt 12,6 tỷ USD, chiếm 49,6% tổng FDI. Đứng thứ hai trong 18 lĩnh vực thu hút vốn FDI là ngành sản xuất phân phối điện, khí, nước, điều hòa với 5,4 tỷ USD, theo sau là ngành bán buôn và bán lẻ với hơn 1,6 tỷ USD tính chung 9 tháng đầu năm 2017. Theo quốc gia và vùng lãnh thổ, Hàn Quốc xếp là nhà đầu tư nước ngoài lớn nhất tại Việt Nam, với tổng vốn đăng ký mới đạt 6,3 tỷ USD, theo sau là Nhật Bản với hơn 5,9 tỷ USD và Singapore với 4,1 tỷ USD. Một số dự án nổi bật tính đến Q3.17 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 nhà máy nhiệt điện Nam Định 1 (Singapore) với tổng vốn đầu tư đăng ký 2,1 tỷ USD tại Nam Định.

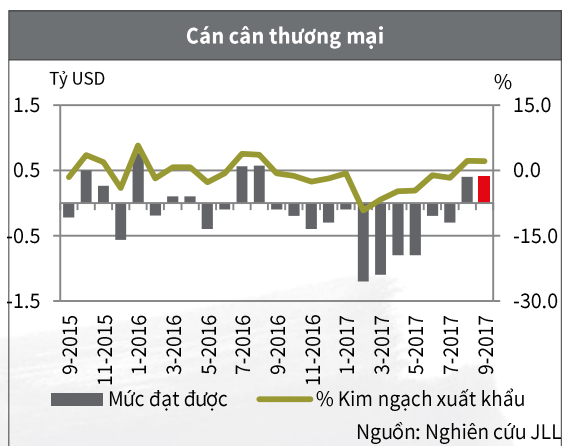
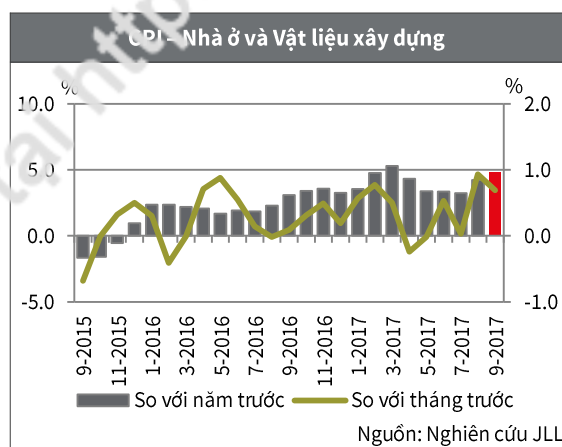
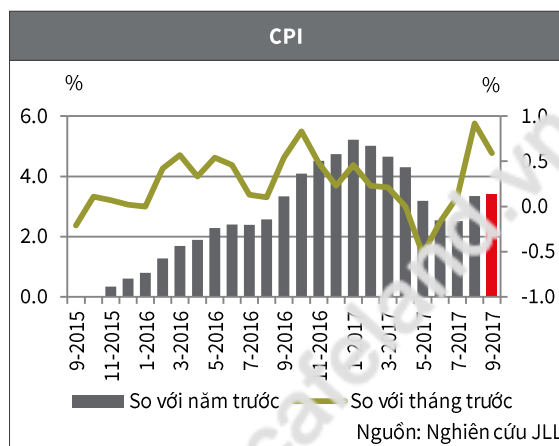


KINH TẾ VIỆT NAM

CPI tiếp tục tăng: CPI Việt Nam tính đến cuối tháng 9/2017 tăng nhẹ 0,6% so với tháng trước và bình quân tăng 3,8% so với cùng kỳ năm 2016. Trong nhóm hàng hóa và dịch vụ khảo sát, có đến 9 trên 11 nhóm tăng. Giá của nhóm ngành thuốc và dịch vụ y tế và giáo dục ghi nhận mức tăng trưởng cao nhất lần lượt là 46,5% và 9,7% theo năm. Chỉ số CPI của nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng bình quân tăng 4,1% so với cùng kỳ năm trước. Trong khi đó, chỉ số giá 9 tháng năm 2017 của nhóm hàng ăn và dịch vụ ăn uống và nhóm bưu chính viễn thông ghi nhận mức giảm nhẹ, lần lượt giảm 0,9% và 0,7% so với cùng kỳ năm 2016.

Việt Nam nhập siêu 442 triệu USD: Theo Tổng Cục thống kê, cả nước ghi nhận mức xuất siêu khoảng 400 triệu USD trong tháng 9/2017. Tính chung 9 tháng năm 2017, Việt Nam xuất siêu khoảng 442 triệu USD. Tính đến cuối tháng 9/2017, tổng kim ngạch nhập khẩu ước tính đạt 154,5 tỷ USD, tăng 23,1% so với cùng kỳ năm 2016, trong khi kim ngạch xuất khẩu đạt hơn 154 tỷ USD, tăng 19,8% so với cùng kỳ năm ngoái. Về thị trường hàng hóa xuất khẩu, Hoa Kỳ vẫn là thị trường xuất khẩu lớn nhất của Việt Nam với tổng trị giá 31,2 tỷ USD, tăng 10,5% so với 9 tháng năm 2016, theo sau là thị trường EU với 28,4 tỷ USD (tăng 15,8% theo năm) với một số mặt hàng xuất khẩu chủ lực như giày dép, dệt may và linh kiện điện tử. Trong khi đó, Trung Quốc và Hàn Quốc là những thị trường nhập khẩu chủ yếu của Việt Nam. Kim ngạch nhập khẩu từ Trung Quốc đạt 41,6 tỷ USD (tăng 15,6% so với cùng kỳ), và Hàn Quốc với 33,9 tỷ USD (tăng 46,5% so với cùng kỳ) trong đó chủ yếu nhập khẩu điện thoại, máy tính và các linh kiện khác.

Doanh nghiệp đăng ký cấp mới tăng. Tính đến Q3.17, số lượng doanh nghiệp đăng ký thành lập mới đạt khoảng 93.967 doanh nghiệp, tăng 15,4% về số lượng doanh nghiệp so với cùng kỳ năm ngoái và tăng 43,5% về lượng vốn đăng ký so với cùng kỳ năm 2016, vốn đăng ký bình quân một doanh nghiệp thành lập mới đạt 9,6 tỷ đồng (tăng 24,4% theo năm). Lĩnh vực kinh doanh bất động sản cũng ghi nhận mức tăng 62,4% theo năm số lượng doanh nghiệp đăng ký, với hơn 3.5 nghìn doanh nghiệp, chiếm 3,7% trong tổng số doanh nghiệp đăng ký thành lập mới. Số lượng các doanh nghiệp hoàn tất thủ tục giải thể tăng 4,4% so với cùng kỳ năm trước, với 8.736 doanh nghiệp, và số lượng doanh nghiệp tạm ngừng hoạt động kinh doanh đạt đến 49.345 doanh nghiệp, tăng 9,4% so với cùng kỳ 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)	224.179	851.245	801.177	1.876.601
Tỷ lệ lấp đầy(%)	94,3	94,5	N/A	N/A
Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)	▼ 168	▲ 145	N/A	N/A

Nguồn: Nghiên cứu JLL

NGUỒN CUNG TĂNG MẠNH

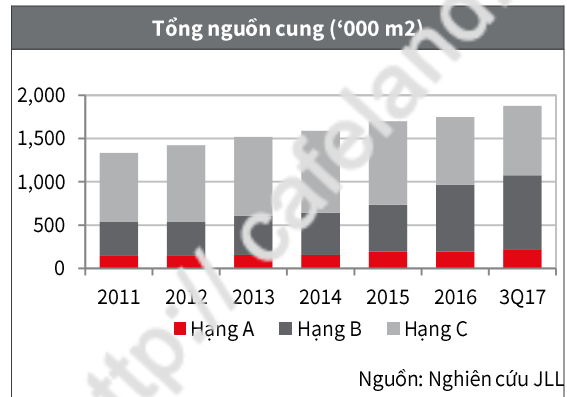
▪ Trong Q3.17, có năm tòa nhà mới được hoàn thành là Saigon Centre giai đoạn II (Hạng A) và Thành Thành Nam Building (Hạng B), YK Building (Hạng C), Tòa nhà 198 NTMK (Hạng C) và Princess Nam Phương (Hạng C).

▪ Tổng nguồn cung hiện tại tính đến cuối Q3.17 đạt khoảng 1,9 triệu m².

NHU CẦU TĂNG

▪ Nhu cầu thị trường tốt chủ yếu nhờ vào diện tích thuê mới cao, chủ yếu đến từ hai tòa nhà mới, khoảng 27.000 m² NFA Hạng A và hơn 30.000 m² NFA Hạng B.

▪ Khi có nguồn cung mới gia nhập vào thị trường, thông thường tỷ lệ lấp đầy trung bình sẽ giảm mạnh. Tuy nhiên, các chủ đầu tư đã áp dụng chiến lược chào thuê sớm, do đó, hầu hết các tòa nhà mới đều đạt tỷ lệ lấp đầy cao ngay khi khai trương, ít tác động vào tỷ lệ lấp đầy trung bình.



Hiệu suất tài sản	Hạng A	Hạng B	Hạng C	Tổng cộng
Giá thuê gộp trung bình (USD/m ² /tháng) ^[1]	47,1	27,6	N/A	N/A
Giá thuê thuần trung bình (USD/m ² /tháng)	38,9	22,3	N/A	N/A
Thay đổi theo quý (%) ^[2]	▲ 0,3	▲ 1,4		

Nguồn: Nghiên cứu JLL

GIÁ THUÊ TĂNG

▪ Giá thuê trung bình Hạng A và Hạng B lần lượt tăng 0,3% và 1,4% theo quý. Giá thuê toàn thị trường tăng nhờ mức giá thuê cao hơn đến từ các tòa nhà mới hoàn thành và sự cải thiện giá thuê từ các tòa nhà hiện hữu.

TRIỂN VỌNG

▪ Cải thiện nguồn cung

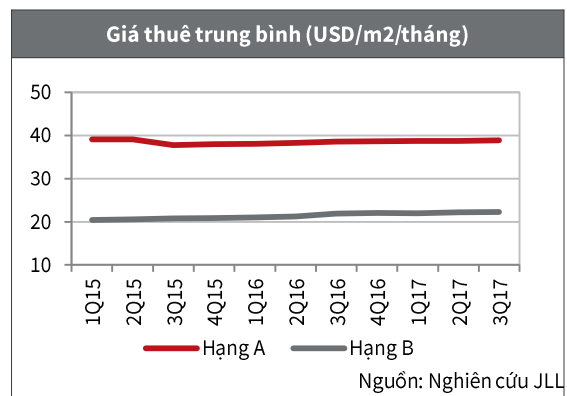
- Trong Q4.17, tòa nhà Deutsches Haus sẽ đưa vào hoạt động cung cấp cho thị trường 26.400 m² NFA diện tích văn phòng Hạng A.

▪ Giá thuê tiếp tục tăng

- Trong hai quý tới, thị trường sẽ thiết lập các mức giá thuê cao hơn do nhu cầu thị trường tốt và các tòa nhà mới có chất lượng cao gia nhập vào thị trường.

- Di dời và mở rộng vẫn là hai nhu cầu lớn nhất trên thị trường, trong khi đó, nhu cầu thuê mới cũng đang dần tăng lên đáng kể.

- Diện tích trung bình cho mỗi yêu cầu thuê ngày càng lớn hơn cũng sẽ góp phần đảm bảo nguồn cầu cho thị trường



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	476.253	229.950
Tỷ lệ lấp đầy (%)	91,4	91,0	N/A	N/A
Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)	▼ 35	◀ 0.0	N/A	N/A

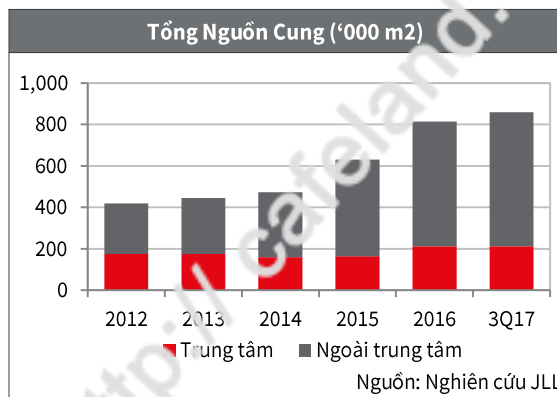
Nguồn: Nghiên cứu JLL

NGUỒN CUNG ỔN ĐỊNH

- Tính đến Q3.17, nguồn cung phân khúc TTTM tại TP. HCM tương đối ổn định do không có thêm nguồn cung mới.
- Nguồn cung siêu thị tiếp tục được cải thiện, được phát triển bởi các nhà bán lẻ lớn và chủ yếu tập trung tại những tòa nhà chung cư.

NGUỒN CẦU ỔN ĐỊNH

- Tỷ lệ lấp đầy giảm nhẹ 35 điểm theo quý. Công suất thuê tại các TTTM Trung tâm duy trì mức ổn định, đạt 87,0% ^[1], trong khi tình hình thuê tại các TTTM Ngoài Trung tâm đạt 92,8%, giảm 0,4% so với quý trước.



Hiệu suất tài sản	Trung tâm thương mại		Bazaar
	Trung Tâm	Ngoài Trung Tâm	
Giá thuê gộp (USD/m ² /tháng) ^[2]	76,6	37,4	150
Thay đổi theo quý (%) ^[3]	▲ 4,3	◀ 0,0	◀ 0,0

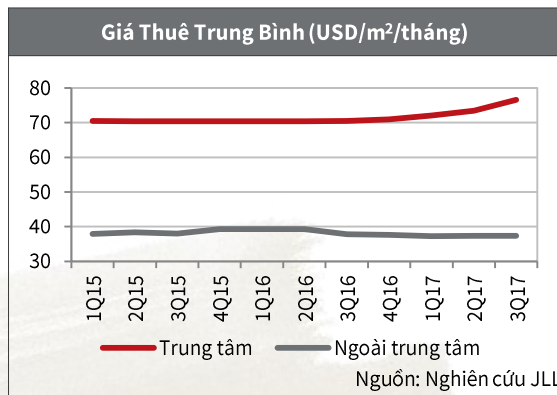
Nguồn: Nghiên cứu JLL

GIÁ THUÊ TĂNG NHẸ

- Giá thuê gộp phân khúc TTTM toàn Thành phố ghi nhận ở mức trung bình 47 USD/m²/tháng, tăng 2,4% so với quý trước. Đặc biệt tại các dự án khu Trung tâm, giá thuê ghi nhận mức tăng đáng kể nhờ vào sự có mặt của một số thương hiệu lớn như Zara, H&M và Old Navy giúp tăng lượng khách tới tham quan, mua sắm.

TRIỂN VỌNG

- Thêm nguồn cung mới đến cuối năm 2017**
 - Thị trường TTTM dự kiến sẽ đón nhận hơn 75.000 m² diện tích sàn bán lẻ cao cấp ở khu vực Ngoài Trung tâm trong những tháng còn lại của năm 2017.
 - Phân khúc F&B, dịch vụ giải trí và các nhà bán lẻ có thương hiệu sẽ là những nguồn cầu chính của thị trường.
- Nguồn cầu duy trì mức ổn định**
 - Giá thuê dự kiến sẽ tăng đến cuối năm, chủ yếu ở khu vực Trung tâm nhờ vào lượng khách mua sắm ổn định đến trung tâm, được thu hút bởi các khách thuê chủ chốt.
 - Các dự án mới Ngoài Trung tâm được dự báo sẽ gặp một số thách thức trong việc đạt được tỷ lệ lấp đầy kỳ vọng do nguồn cung mới đối đầu.



Chỉ số	Dự báo quý tiếp theo	
	Trung Tâm	Ngoài Trung Tâm
Nguồn Cung	↔	↑
Công Suất Thuê	↑	↓
Giá Thuê	↑	↓

Nguồn: Nghiên cứu JLL

[1]: Tỷ lệ lấp đầy các dự án Trung tâm đạt khoảng 99,4% nếu không bao gồm TTTM Union Square, dự án hiện đang chỉnh trang và nâng cấp kể từ Tháng 8/2016. 6

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

[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.

THỊ TRƯỜNG NHÀ Ở TP.HCM

Nguồn cung và Nguồn Cầu	Căn hộ	Biệt thự / Nhà phố ^[1]
Cung hoàn thành (căn)	110.000	6.000
Cung chưa hoàn thành (căn) ^[2]	86.000	5.800
Lượng tồn kho (%) ^[3]	10,6	12,4

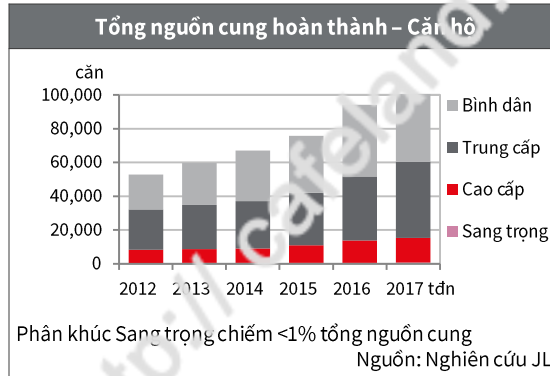
Nguồn: Nghiên cứu JLL

LƯỢNG MỞ BÁN TĂNG ĐÁNG KỂ Ở PHÂN KHÚC TRUNG CẤP

- Căn hộ: Lượng mở bán đạt 11.744 căn, tăng 53,9% theo quý và 39,2% theo năm, chủ yếu đến từ phân khúc trung cấp với 6.163 căn chào bán.
- Biệt thự/ Nhà phố: Nguồn cung mới đạt 1.389 căn, tăng 69,4% theo năm diễn ra chủ yếu đến từ Quận Thủ Đức, Quận 9 và Bình Chánh.

NHU CẦU CAO

- Căn hộ: Lượng bán đạt 12.919 căn, tỷ lệ bán tăng 12,5% theo quý nhờ vào chiến lược tiến mở bán thành công ở những dự án mới chào bán.
- Biệt thự/ Nhà phố: Lượng bán đạt 1.429 căn, tăng 75,6% theo năm, trong đó 56% giao dịch diễn ra quanh mức giá 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	▲ 4,9%	▲ 8,8%	▼ -0,7%	▲ 0,1%
Biệt thự / Nhà phố	▼ -0,4%	▲ 12,0%	▼ -3,6%	▲ 1,1%

GIÁ BÁN SƠ CẤP PHÂN KHÚC GIÁ THẤP TIẾP TỤC TĂNG

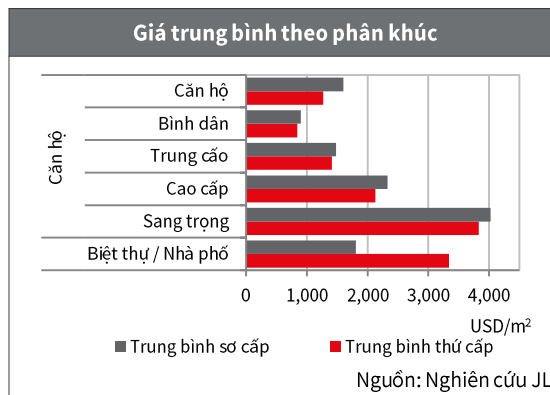
Nguồn: Nghiên cứu JLL

▪ Thị trường sơ cấp

- Căn hộ: Giá bán tiếp tục tăng tăng 4,9% theo quý, nhờ vào sự gia tăng các căn hộ có mức giá cao hơn trung bình được chào bán.
- Biệt thự/ Nhà phố: Giá sơ cấp tăng 12,0% theo năm, tương ứng với nhu cầu cao được ghi nhận ở cả hai xu hướng mua để ở và mua đầu tư.

▪ Thị trường thứ cấp

- Căn hộ: Giá giảm nhẹ 0,7% theo quý, do lượng cung dồi dào từ các dự án giá bình dân gia nhập vào thị trường thứ cấp.
- Biệt thự/ Nhà phố: Giá bán giảm 3,6% theo quý, do sự gia nhập của nhiều dự án mới với mức giá thấp hơn mức giá trung bình của thị trường.



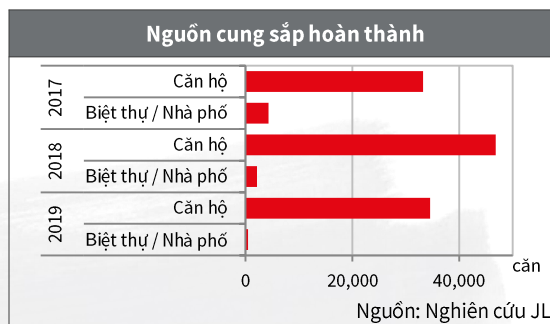
TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

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

- Nguồn cung mới Căn hộ được kỳ vọng đạt gần 15.000 căn trong Q4.17. Phân khúc giá thấp với các dự án chủ yếu đến từ Quận 2, Quận 9 sẽ dẫn dắt thị trường.
- Trong Q4.17, nguồn cung mới của thị trường Biệt thự/ Nhà phố được kỳ vọng đạt khoảng 1.300 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.
- Tỷ lệ bán dự báo tiếp tục xu hướng tăng đến cuối 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 [2] chưa bán được vào thời điểm cuối quý [3] Tỷ lệ phần trăm của [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

Nguồn Cung và Nguồn Cầu	Hạng A	Hạng B	Tổng
Tổng nguồn cung (m ²)	529.000	991.000	1.520.000
Tỷ lệ lấp đầy (%)	91,5	91,6	91,6
Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)	▲ 301	▲ 113	▲ 179

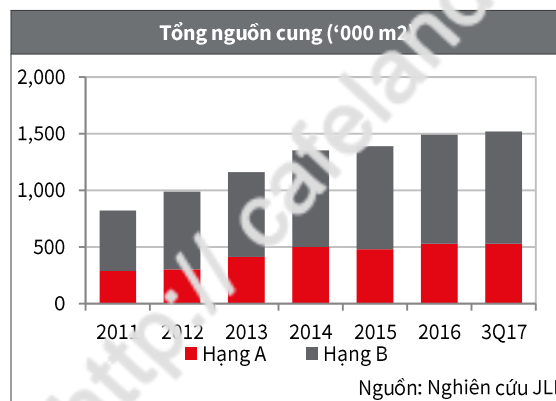
Nguồn: Nghiên cứu JLL

NGUỒN CUNG TĂNG

- Tổng nguồn cung phân khúc văn phòng Hạng A và Hạng B tại Hà Nội duy trì ở mức hơn 1,5 triệu m² do không có thêm nguồn cung mới hoàn thành trong quý.
- Nguồn cung hiện hữu của phân khúc văn phòng hạng A & B tập trung chủ yếu ở khu vực Trung tâm và phía tây thành phố.

NGUỒN CẦU ỔN ĐỊNH

- Mức tiêu thụ thuần diện tích văn phòng hạng A & B đạt hơn 27.000 m² trong Q3.17 trong đó có một số giao dịch lớn được ghi nhận với hơn 1.000 m² sàn.
- Xu hướng di chuyển và mở rộng văn phòng tiếp tục được ghi nhận tại thị trường Hà Nội trong Q3.17.



Hiệu suất tài sản	Hạng A	Hạng B	Tổng cộng
Giá thuê gộp trung bình (USD/m ² /tháng) ^[1]	28,8	18,6	22,5
Giá thuê thuần trung bình (USD/m ² /tháng)	22,9	13,9	17,1
Thay đổi theo quý (%) ^[2]	▲ 1,6	▲ 0,2	▲ 0,9

Nguồn: Nghiên cứu JLL

GIÁ THUÊ TĂNG

- Giá thuê của văn phòng hạng A & B tăng trong Q3.17. Giá thuê gộp trung bình ghi nhận mức tăng 0,9% theo quý, trong đó phân khúc văn phòng hạng A tăng đáng kể.
- Giá chào thuê tiếp tục tăng tại một số tòa nhà có tỷ lệ lấp đầy tốt.

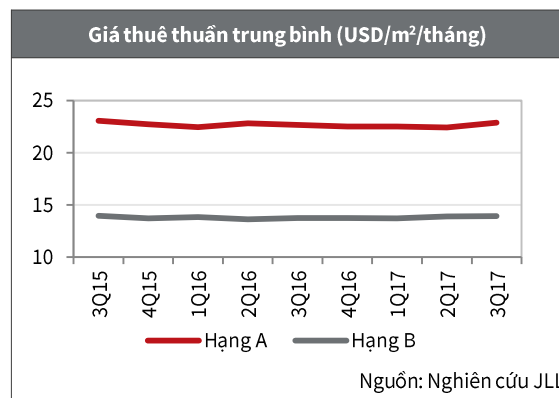
TRIỂN VỌNG

▪ Nguồn cung tiếp tục tăng

- Nguồn cung phân khúc văn phòng hạng A & B tại Hà Nội dự kiến vẫn duy trì ở mức ổn định đến cuối năm 2017.
- Tuy nhiên, từ năm 2018 nguồn cung văn phòng tại thị trường Hà Nội sẽ gia tăng đáng kể, với khoảng 200.000 m² diện tích sàn văn phòng mới mỗi năm.

▪ Nguồn cầu dự báo triển vọng

- Nguồn cầu thuê văn phòng mới tại Hà Nội được dự báo sẽ đón nhận tín hiệu tích cực trong những quý tới nhờ vào nhu cầu dịch chuyển và mở rộng của khách thuê.



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 ²)	963.000	6.000	160.000	53.000
Tỷ lệ lấp đầy (%)	81,9	100,0	N/A	N/A
Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)	▲ 171	▲ 393	N/A	N/A

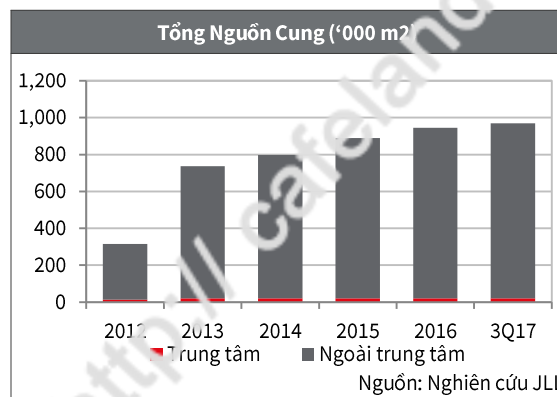
NGUỒN CUNG ỔN ĐỊNH

Nguồn: Nghiên cứu JLL

- Không có nguồn cung mới hoàn thành trong Q3.17. Tổng nguồn cung TTTM vẫn ở mức ổn định gần 97.000 m² đến từ 24 dự án.
- Theo khu vực, quận Thanh Xuân, Hai Bà Trưng và Long Biên chiếm gần 70,9% trên tổng nguồn cung bán lẻ.
- Cửa hàng tiện ích tiếp tục phát triển mạnh tại Hà Nội đến từ các thương hiệu bán lẻ trong và ngoài nước. Diện tích trung bình của loại hình bán lẻ này dao động từ 40-50 m²/cửa hàng tại khu vực Trung tâm và khoảng 80-100 m²/cửa hàng ở khu vực Ngoài Trung tâm.

NGUỒN CẦU KHẢ QUAN

- Mức tiêu thụ thuần của thị trường đạt hơn 16.700m² sàn bán lẻ trong Q3.17. Nhờ vào các chương trình khuyến mãi trong các TTTM mới và giá thuê hấp dẫn trong các TTTM cũ, tỷ lệ lấp đầy toàn thị trường cũng được cải thiện, tăng từ 80,3% trong Q2.17 lên 82,0% trong Q3.17.



Hiệu suất tài sản	Trung tâm thương mại		Mặt bằng bán lẻ cao cấp
	Trung tâm	Ngoài Trung tâm	
Giá thuê gộp (USD/m ² /tháng) ^[1]	100	27,5	47,6
Thay đổi theo quý (%) ^[2]	◀ 0,0	▼ 0,4	◀ 0,00

Nguồn: Nghiên cứu JLL

GIÁ THUÊ GIẢM

- Giá thuê gộp trung bình giảm 0.4% so với quý trước, ghi nhận mức 28,7 USD/m²/tháng vào cuối Q3.17 do nhiều chương trình khuyến mãi và giá thuê hấp dẫn được áp dụng nhằm thu hút khách thuê.
- Giá chào thuê tại Tràng Tiền Plaza ghi nhận ở mức cao nhất thị trường do vị trí đặc địa.

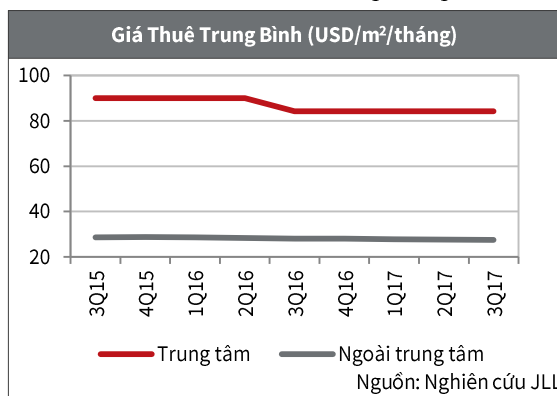
TRIỂN VỌNG

▪ Nguồn cung dự kiến tăng đáng kể trong năm 2018

- Nguồn cung bán lẻ dự kiến tăng đáng kể trong năm 2018 với hơn 322.000 m² diện tích bán lẻ gia nhập thị trường. Tính đến cuối năm 2017, chỉ khoảng 2.000 m² diện tích bán lẻ mới dự kiến đi vào hoạt động.
- Zara sẽ khai trương cửa hàng đầu tiên tại Hà Nội vào cuối năm nay.
- Hai dự án quy mô lớn là AEON Mall Hà Đông và Ciputra Mall Hà Nội dự kiến sẽ hoàn thành trong giai đoạn 2019-2020.

▪ Giá thuê dự kiến giảm

- Giá chào thuê của một số dự án mới được dự kiến sẽ thấp hơn giá trung bình thị trường cùng với nguồn cung dồi dào sẽ làm giảm giá thuê của thị trường trong những năm 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]: 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)	133.000
Cung chưa hoàn thành (căn) ^[1]	57.000
Lượng tồn kho (%) ^[2]	20,6

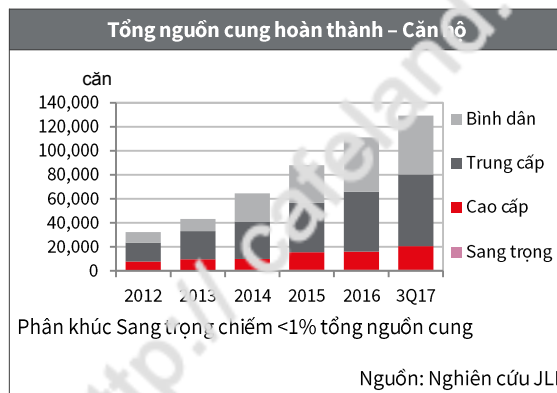
LƯỢNG MỞ BÁN MỚI TIẾP TỤC GIẢM

Nguồn: Nghiên cứu JLL

- Tính đến Q3.17, lượng mở bán mới đạt khoảng 6.000 căn. Trong 9 tháng đầu năm nay, có gần 22.000 căn hộ được chào bán.
- Lượng căn hộ mới được mở bán tập trung chủ yếu tại các quận Hà Đông, Hoàng Mai, Thanh Xuân và Nam Từ Liêm, chiếm 71,3% trên tổng lượng căn hộ mới mở bán.

NGUỒN CẦU KHẢ QUAN

- Lượng bán căn hộ sơ cấp đạt hơn 6.500 căn trong Q3.17, tăng 7,3% theo quý.
- Nguồn cầu căn hộ tập trung tại phân khúc Trung cấp và Bình dân, chiếm khoảng 75,5% tổng lượng bán trong Q3.17.
- Quận Hà Đông, Nam Từ Liêm, Hoàng Mai và Thanh Xuân tiếp tục dẫn đầu lượng bán trong quý, trung bình khoảng 1.200 căn mỗi phân khúc.



Hiệu suất Tài sản	Giá chào bán Sơ cấp		Giá chào bán Thứ cấp	
	Thay đổi theo quý ^[3]	Thay đổi theo năm ^[3]	Thay đổi theo quý ^[3]	Thay đổi theo năm ^[3]
Căn hộ	▼ -2,0%	▼ -2,2%	▲ 1,5%	▼ -2,1%

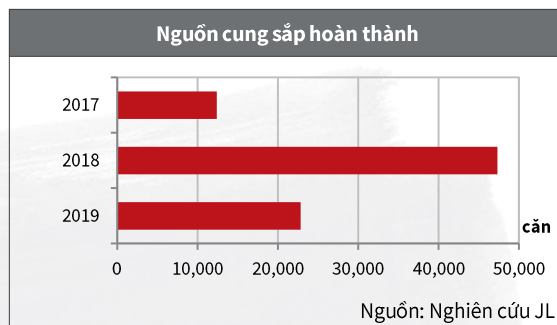
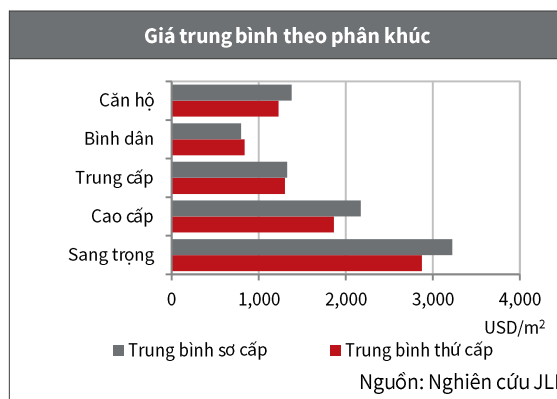
GIÁ BÁN THỊ TRƯỜNG SƠ CẤP GHI NHẬN GIẢM

Nguồn: Nghiên cứu JLL

- Thị trường sơ cấp
 - Giá bán trung bình thị trường sơ cấp ghi nhận giảm 2% theo quý tại Q3.17. Trong quý chủ đầu tư đưa ra nhiều chương trình khuyến mãi nhằm thu hút khách mua với nỗ lực đẩy mạnh lượng giao dịch do phần lớn người Việt Nam vẫn e ngại giao dịch trong tháng “cô hồn” mùa này.
 - Giá bán phân khúc căn hộ Trung cấp và Cao cấp tăng, trong khi phân khúc Sang trọng ghi nhận mức giảm nhẹ trong Q3.17.
- Thị trường thứ cấp
 - Giá bán tăng nhẹ trong Q. 17, đạt 1.230 USD/ m².

TRIỂN VỌNG

- Nguồn cung tương lai tăng**
 - Khoảng 12.100 căn hộ mới dự kiến hoàn thành đến cuối năm 2017, chủ yếu đến từ phân khúc căn hộ Trung cấp và Bình dân.
 - Nguồn cung tương lai sẽ đến từ những dự án nằm Ngoài Trung tâm do quỹ đất hạn chế tại các quận Trung tâm.
- Lượng bán dự kiến sẽ tăng nhờ vào nguồn cầu khách mua để ở**
 - Lượng bán được kỳ vọng tiếp tục khả quan trong những quý tiếp theo nhờ vào nhu cầu mua để ở thay vì đầu tư hoặc đầu cơ, đặc biệt ở phân khúc căn hộ Bình dân và Trung cấp.
 - Giá bán dự kiến sẽ ổn định.



[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

THỊ TRƯỜNG KHU CÔNG NGHIỆP BẮC BỘ

Nguồn cung	Hà Nội	Hải Phòng	Bắc Ninh	Quảng Ninh	Hải Dương	Hưng Yên	Vĩnh Phúc
Tổng diện tích (ha)	1.710	3.292	4.271	1.609	1.484	1.392	1.859
Diện tích đất cho thuê (ha)	1.314	2.266	2.256	1.091	1.033	997	1.278
Tỷ lệ lấp đầy (%)	91%	75%	72%	46%	82%	68%	69%

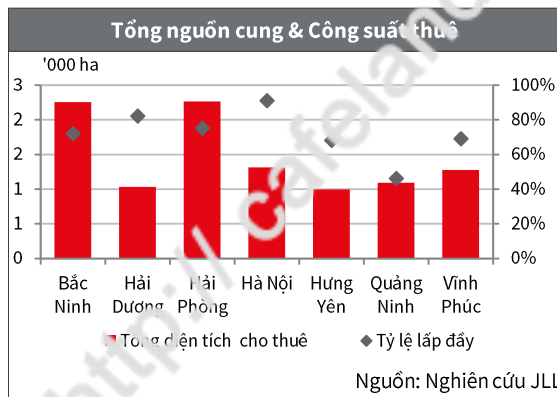
NGUỒN CUNG ỒN ĐỊNH

Nguồn: Nghiên cứu JLL

- Tổng diện tích đất công nghiệp vùng kinh tế trọng điểm Bắc Bộ, bao gồm bảy tỉnh/ thành phố (Hà Nội, Hải Phòng, Bắc Ninh, Quảng Ninh, Hải Dương, Hưng Yên và Vĩnh Phúc) đạt 10.236 ha tại cuối Q3.17, bằng 40% nguồn cung khu vực Đông Nam Bộ.
- Hải Phòng và Bắc Ninh là hai tỉnh/thành phố có diện tích đất công nghiệp lớn nhất khu vực Bắc Bộ, chiếm 44,2% tổng nguồn cung. Đặc biệt, Hải Phòng là trung tâm giao thông của vùng ven biển Bắc Bộ nhờ lợi thế giao thông đường biển phát triển với hệ thống cảng nước sâu.

NGUỒN CẦU KHẢ QUAN

- Tỷ lệ lấp đầy đạt 72,0% trong chín tháng đầu năm 2017.
- Trong số bảy tỉnh thuộc vùng trọng điểm kinh tế Bắc Bộ, Bắc Ninh và Hải Phòng là những điểm đến thu hút nhất để đầu tư ngành công nghiệp do hệ thống hạ tầng đồng bộ và chính sách ưu đãi của địa phương. Nhu cầu thuê nhà kho và nhà xưởng cũng ghi nhận tăng trong thời gian gần đây.



Hiệu suất tài sản	Hà Nội	Hải Phòng	Bắc Ninh	Quảng Ninh	Hải Dương	Hưng Yên	Vĩnh Phúc
Giá thuê đất trung bình (USD/m ² /chu kỳ thuê) ^[1]	114,6	83,2	64,1	52,8	61,3	78,5	61,6
Giá thuê nhà xưởng trung bình (USD/m ² /tháng)	6,0	5,0	5,0	3,0	4,5	3,5	3,2

GIÁ THUÊ GHI NHẬN Ở MỨC TỐT

Nguồn: Nghiên cứu JLL

- Giá thuê đất trung bình tại khu vực Bắc Bộ đạt 73,4 USD/m²/thời hạn thuê. Giá thuê đất tại Hà Nội đạt mức cao nhất khoảng 115 USD/m²/thời hạn thuê.
- Giá nhà xưởng cho thuê đặc biệt tăng từ 3,0-5,5 USD/tháng đối với thời gian thuê ngắn hạn hay trung hạn, khá tương đồng với khu vực Đông Nam Bộ.

TRIỂN VỌNG

• Nguồn cung mới dồi dào

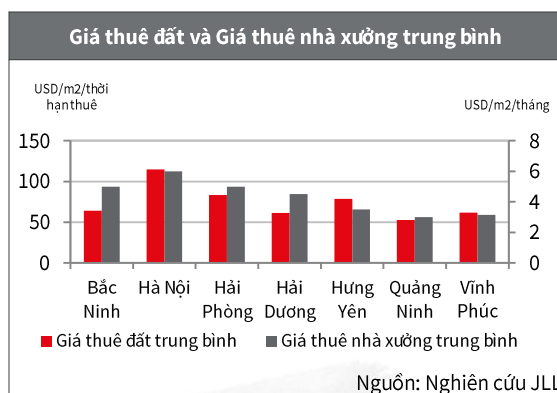
- Khoảng 10.800 ha đất công nghiệp dự kiến được đưa vào sử dụng tại khu vực Bắc Bộ tới năm 2020, tập trung chủ yếu tại Hải Phòng, Quảng Ninh và Vĩnh Phúc.

• Nguồn cầu dự kiến cải thiện

- Tỷ lệ lấp đầy cao dự kiến sẽ tiếp tục trong tương lai, chủ yếu nhờ vào nguồn vốn đầu tư nước ngoài từ các quốc gia như Nhật Bản, Đài Loan, Singapore, Trung Quốc và Hàn Quốc và những nỗ lực từ phía Chính phủ nhằm cải thiện môi trường đầu tư.

- Nhu cầu về trung tâm phân phối, nhà kho và nhà xưởng dự kiến tăng

[1] Chưa bao gồm chi phí vận chuyển hàng hóa và phí dịch vụ (không gồm thuế VAT) chưa bao gồm trong giá thuê trung bình.



Chỉ số	Dự báo quý tiếp theo	
	Đất	Nhà xưởng
Nguồn cung	↑	↑
Công suất thuê	↔	↔
Giá thuê	↗	↗

Nguồn: Nghiên cứu JLL

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.usjll.com

Jones Lang LaSalle

© 2011 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.