



*Achieve
Ambitions*

Báo Cáo Nghiên Cứu Thị Trường
Tháng 7/2018

Tóm Tắt Thị Trường Bất Động Sản Hà Nội

Q2 2018



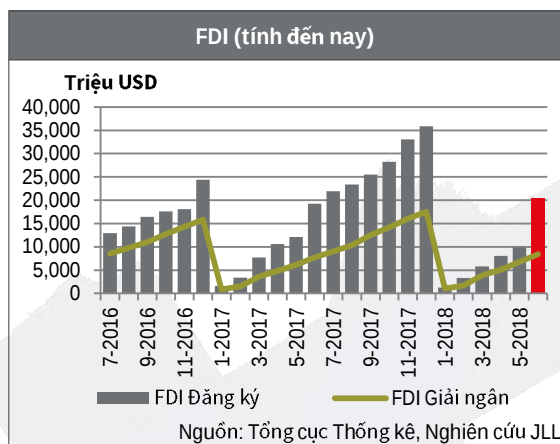
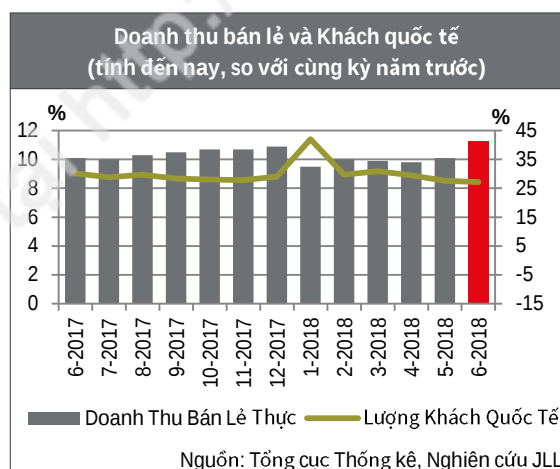
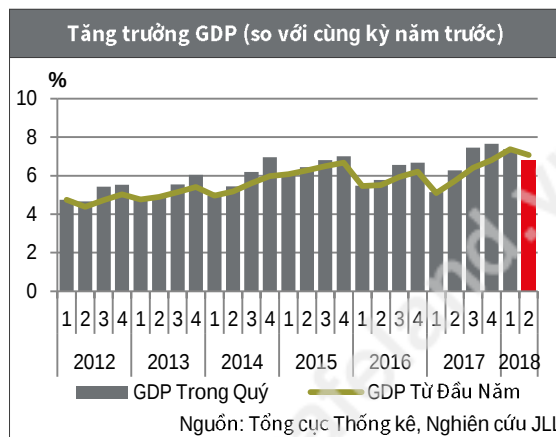
KINH TẾ VIỆT NAM

Kinh tế Việt Nam chứng kiến sự tăng trưởng mạnh mẽ: Tính đến Q2.18, GDP của Việt Nam đạt mức tăng trưởng 7,08%, mức tăng cao nhất trong 6 tháng kể từ năm 2011, trong đó 7,45% cho Q1 và 6,79% cho Q2.18. Theo Tổng cục Thống kê, kết quả này phản ánh sự cải thiện của hầu hết các thành phần kinh tế. Trong đó, khu vực công nghiệp và xây dựng tăng trưởng đáng kể 9,07%, tiếp theo là khu vực dịch vụ và khu vực nông - lâm - ngư nghiệp với mức tăng lần lượt là 6,9% và 3,93%. Tốc độ tăng trưởng trong nửa cuối năm 2018 được dự đoán sẽ thấp hơn. Tuy nhiên, nếu năng lực và tiềm năng hiện tại được tận dụng hết, thì có thể đạt mục tiêu là 6,7% cho năm 2018.

Doanh thu bán lẻ và lượng khách quốc tế tăng: Tổng mức bán lẻ hàng hóa và dịch vụ tiêu dùng ghi nhận trong Q2.18 đạt mức tăng cao khoảng 10,7% so với cùng kỳ năm trước. Theo Tổng cục Du lịch Việt Nam, số lượng khách du lịch quốc tế trong Q2.18 đạt hơn 7,89 triệu lượt khách, tăng 27,2% so với quý trước. Trong đó, Trung Quốc và Hàn Quốc vẫn là nguồn khách lớn nhất, với tổng số hơn 3,2 triệu lượt khách đến Việt Nam.

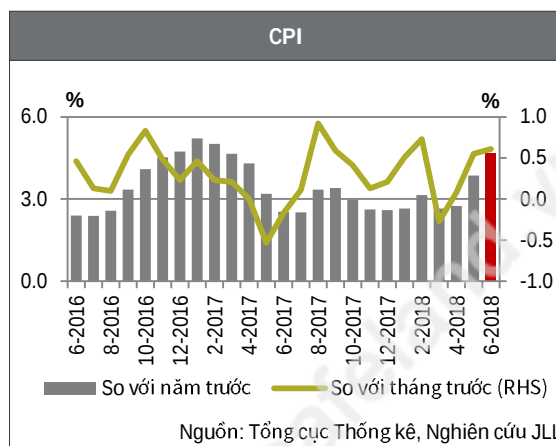
FDI của Việt Nam tiếp tục đạt được kỷ lục mới: tính đến tháng 6/2018, tổng vốn FDI cam kết đạt gần 20,33 tỷ USD, tăng 5,7% so với cùng kỳ năm 2017. Trong đó, có 1.366 dự án đăng ký mới trị giá 11,8 tỷ USD, bằng 99,7% so với cùng kỳ năm 2017. FDI giải ngân đạt 8,37 tỷ USD, tăng 8,4%. Tính theo 17 ngành đầu tư, lĩnh vực chế biến và sản xuất tiếp tục dẫn đầu, thu hút 7,91 tỷ USD và chiếm 38,9% tổng vốn đầu tư. Lĩnh vực bất động sản và bán lẻ đứng ở vị trí thứ hai và thứ ba tương ứng 5,54 tỷ USD và 1,5 tỷ USD. Về mặt chủ đầu tư, Nhật Bản dẫn đầu với 6,47 tỷ USD và đạt 31,8% vốn FDI, Hàn Quốc đứng thứ hai với 5,06 tỷ USD và Singapore vị trí thứ ba với 2,39 tỷ USD. Các dự án đáng chú ý bao gồm Thành phố thông minh với tổng vốn đầu tư 4.138 tỷ USD tại Hà Nội của nhà đầu tư Nhật Bản, dự án nhà máy sản xuất polypropylene do Tập đoàn Hyosung (Hàn Quốc) đầu tư với tổng số vốn 1.201 tỷ USD tại BR-VT. Dự án Công ty TNHH Laguna (Việt Nam) tăng vốn đầu tư thêm 1,12 tỷ USD của nhà đầu tư Singapore tại Thừa Thiên Huế.

(*) Khách hội họp, khen thưởng, hội nghị và triển lãm sự kiện



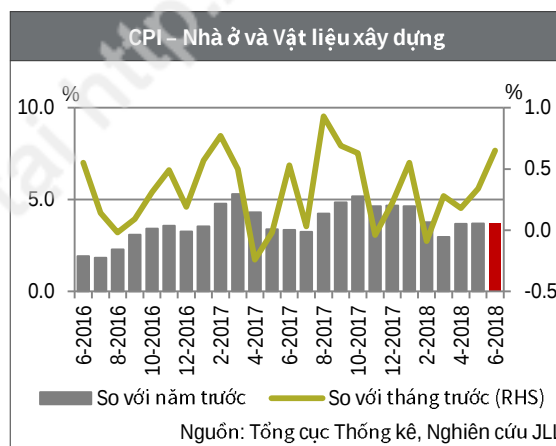
KINH TẾ VIỆT NAM

CPI quý 2 tăng mạnh: CPI của Việt Nam trung bình đạt 4,67% trong nửa đầu năm 2018 so với cùng kỳ năm ngoái, chủ yếu do tăng chi phí y tế và học phí, tăng chi phí điện và khí đốt cùng với lương tối thiểu. CPI tháng 6 của Việt Nam tăng 0,61% so với tháng 5, là mức tăng cao nhất của 6 tháng kể từ năm 2011 trong 7 năm qua. Trong số 11 nhóm sản phẩm và dịch vụ được khảo sát, giá trong ngành điện và khí đốt và ngành thực phẩm trong bình quân 6 tháng đầu năm 2018 cho thấy tốc độ tăng trưởng mạnh nhất lần lượt là 13,95% và 4,29% so với cùng kỳ năm trước. Chỉ số nhà ở và vật liệu xây dựng tăng bình quân 9,09% so với cùng kỳ do giá xi măng và thép tăng. Trong khi đó, dịch vụ viễn thông giảm nhẹ 0,53% so với cùng kỳ năm 2017, tạo điều kiện ổn định thị trường. Để kiểm soát lạm phát trong những tháng còn lại của năm 2018, Thủ tướng chỉ thị các bộ không tăng giá điện, còn giá dịch vụ y tế và giáo dục sẽ tăng nếu đáp ứng các yêu cầu, từ đó hướng đến đạt mục tiêu lạm phát dưới 4% vào năm 2018.



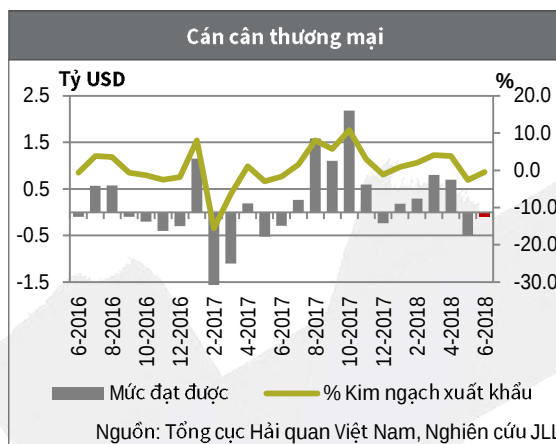
Nguồn: Tổng cục Thống kê, Nghiên cứu JLL

Thặng dư thương mại 2,57 tỷ USD duy trì tại Việt Nam: Theo thống kê của Tổng cục Hải quan Việt Nam, thặng dư thương mại của Việt Nam trên 2,57 tỷ USD trong nửa đầu năm 2018. Nhìn chung, doanh thu xuất khẩu ước tính trong nửa đầu năm 2018 đạt khoảng 113,93 USD tỷ, tăng 16% so với cùng kỳ năm 2017, trong khi giá trị nhập khẩu đạt 112,2 tỷ USD, tăng 10%. Hoa Kỳ và EU vẫn giữ kỷ lục là hai thị trường xuất khẩu lớn nhất với 21,5 tỷ USD, tăng 9,2% và 20,5 tỷ USD, tăng 12,3%, so với cùng kỳ năm 2017, với một số sản phẩm chủ lực như hàng dệt may, điện thoại, thiết bị và đồ điện tử. Trong khi đó, Trung Quốc và Hàn Quốc là nguồn nhập khẩu chủ yếu với tổng trị giá nhập khẩu lần lượt là 31,1 tỷ USD và 22,5 tỷ USD vào quý 2 năm 2018 cho hàng may mặc, máy móc, thiết bị điện tử, máy tính, điện thoại di động và các thiết bị khác.



Nguồn: Tổng cục Thống kê, Nghiên cứu JLL

Số doanh nghiệp đăng ký tăng đột biến: Trong nửa đầu năm 2018, có khoảng 64.531 doanh nghiệp thành lập mới, tăng 5,3% về số lượng công ty, 8,9% về vốn đăng ký so với cùng kỳ năm 2017 và vốn đăng ký bình quân của doanh nghiệp mới thành lập là 10,1 tỷ đồng, tăng 3,4% so với cùng kỳ. Trong giai đoạn này, số lượng doanh nghiệp mới trong lĩnh vực bất động sản đạt hơn 3.300, tăng 44,2% so với cùng kỳ năm trước và chiếm 5,1% tổng số doanh nghiệp đăng ký. Đến cuối tháng 6 năm 2018, khoảng 52.803 doanh nghiệp đã tạm ngừng hoạt động, tăng 39,3%, trong đó 34.819 doanh nghiệp tạm ngừng hoạt động không đăng ký hoặc chờ giải thể, cho thấy tỷ lệ cao là 48% so với cùng kỳ năm 2017.



Nguồn: Tổng cục Hải quan Việt Nam, Nghiên cứu JLL

THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG HÀ NỘI

Nguồn cung và nguồn cầu	Hạng A	Hạng B	Tổng cộng
Tổng nguồn cung (m²)	529.000	1.011.007	1.540.000
Tỷ lệ lấp đầy(%)	94,0	93,9	93,9
Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)	▲ 72	▲ 14	▲ 34

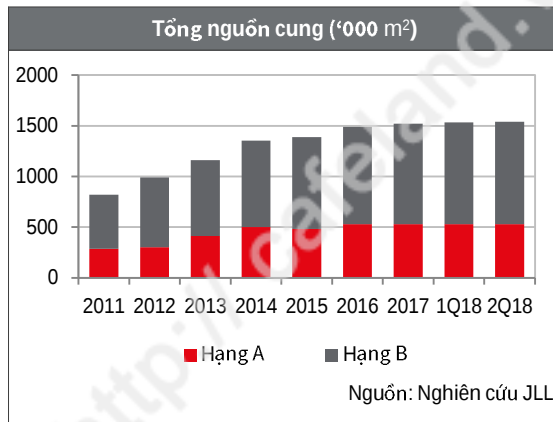
Nguồn: Nghiên cứu JLL

NGUỒN CUNG TĂNG NHẸ

- Trong Q2.18, không có nguồn cung Hạng A mới trong quý vừa qua. Tòa nhà số 5 Điện Biên Phủ là tòa nhà Hạng B duy nhất mới gia nhập thị trường, cung cấp thêm 7.810 m² sàn văn phòng hạng B, nâng tổng nguồn cung Hạng A và Hạng B của thị trường Hà Nội lên 1.540.000 m².
- Hầu hết nguồn cung hiện tại tập trung ở quận Hoàn Kiếm, theo sau bởi các quận phía Tây Hà Nội.

NHU CẦU CAO

- Hấp thụ ròng của phân khúc Hạng A và Hạng B đạt khoảng 12.500m² trong Q2.18, phần lớn đến từ phân khúc Hạng B.
- Tỷ lệ lấp đầy của thị trường văn phòng phân khúc Hạng A và Hạng B cao hơn so với quý trước. Nhu cầu chuyển văn phòng và mở văn phòng mới tiếp tục là nhu cầu chủ yếu của khách thuê trên thị trường.



Hiệu suất tài sản	Hạng A	Hạng B
Giá thuê gộp trung bình (USD/m²/tháng) ^[1]	29,7	19,4
Giá thuê thuần trung bình (USD/m²/tháng)	23,8	14,5
Thay đổi theo quý (%) ^[2]	▲ 1,3	▲ 0,3

Nguồn: Nghiên cứu JLL

GIÁ THUÊ ỔN ĐỊNH

- Giá chào thuê phân khúc Hạng A và B tăng ổn định nhờ nguồn cung mới và nhu cầu đang ở mức cân bằng. Giá chào thuê trung bình văn phòng phân khúc Hạng A và B tăng khoảng 1,3% và 0,3% so với quý trước.
- Do nguồn cung hạn chế, các chủ nhà tăng giá thuê để lựa chọn những khách thuê lớn.

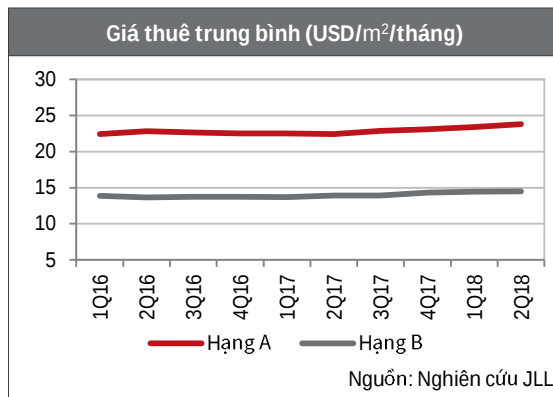
TRIỂN VỌNG

Nguồn cung tăng

- Hơn 184.000 m² nguồn cung văn phòng sẽ gia nhập thị trường vào nửa cuối năm 2018. Hầu hết nguồn cung mới sẽ tập trung ở khu vực Trung tâm.

Nhu cầu văn phòng sẽ tăng mạnh

- Nhu cầu văn phòng Hạng A và B trong năm 2018-2019 sẽ tăng nhờ vào tình hình kinh tế khả quan.
- Xu hướng thị trường tăng và nguồn cung chất lượng sẽ là yếu tố quan trọng để làm tăng giá thuê và tỷ lệ lấp đầy cho phân khúc văn phòng Hạng A và Hạng B.



Chỉ số	Dự báo đến cuối năm 2018	
	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]: Giá thuê gộp, 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	8.000	170.000	68.700
Tỷ lệ lấp đầy (%)	83,7	92,6	N/A	N/A
Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)	▲ 63	▲ 616	N/A	N/A

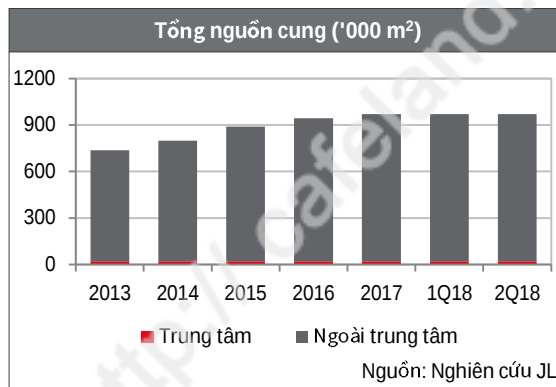
Nguồn: Nghiên cứu JLL

NGUỒN CUNG ỔN ĐỊNH

- Do không có trung tâm mua sắm và không gian bán lẻ nào hoàn thành mới trong Q2.18 nên tổng nguồn cung không thay đổi ở mức hơn 971.000 m².
- Các cửa hàng tiện lợi ghi nhận sự gia tăng đáng kể trong Q2.18 do sự mở rộng đáng chú ý của Circle K và Co.opFood. Tổng diện tích hiện tại là 68.700 m², chủ yếu ở khu vực ngoại thành.

NGUỒN CẦU TĂNG TRƯỞNG MẠNH

- Hấp thụ ròng toàn thị trường được ghi nhận ở mức xấp xỉ 6.500 m² trong Q2.18, khiến tổng diện tích bán lẻ được lấp đầy trên thị trường Hà Nội đạt hơn 814.000 m², phần lớn đến từ các thương hiệu có tình hình kinh doanh hiệu quả trong khu vực Trung tâm.



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	27,4	40,4
Thay đổi theo quý (%) ^[2]	◀ 0,0	▲ 0,4	▲ 0,7

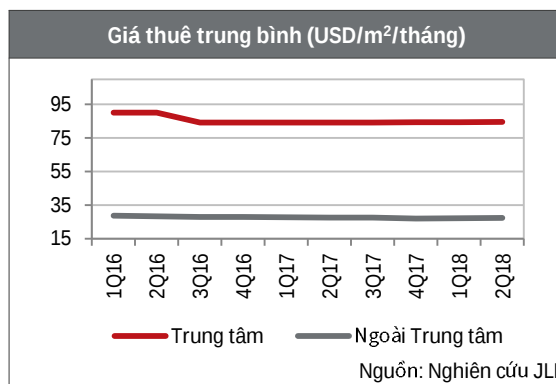
Nguồn: Nghiên cứu JLL

GIÁ THUÊ TĂNG VỪA PHẢI

- Giá thuê trung bình tăng nhẹ trong Q2.18, đạt mức 28,6 USD/m²/tháng.
- Giá thuê tại khu vực Trung tâm duy trì ở mức cao nhờ nhu cầu cao và nguồn cung hạn chế trong khu vực.

TRIỂN VỌNG

- Nguồn cung tăng nhẹ vào cuối năm 2018**
 - Đến cuối năm 2018, thị trường dự kiến sẽ có thêm hơn 30.000m² từ dự án Vincom Metropolis Liễu Giai.
 - Khách thuê thuộc ngành hàng F&B và thời trang tiếp tục là hoạt động tích cực trên thị trường bán lẻ.
- Nguồn cung mới Ngoài trung tâm sẽ đặt áp lực lên giá thuê**
 - Thị trường bán lẻ sẽ trở nên cạnh tranh hơn với lượng lớn nguồn cung đến từ khối để bán lẻ được tung ra vào cuối năm 2019. Giá thuê trung bình có khả năng sẽ tiếp tục tăng trưởng nhưng với tốc độ chậm hơn so với giai đoạn trước.
 - Khan hiếm nguồn cung mới sẽ giúp tăng tỷ lệ lấp đầy trong khu vực trung tâm.



Chỉ số	Dự báo đến cuối năm 2018	
	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)	166.000
Cung chưa hoàn thành (căn) ^[1]	56.000
Lượng tồn kho (%) ^[2]	14,6

LƯỢNG MỞ BÁN MỚI Ở PHÂN KHÚC TRUNG CẤP TĂNG MẠNH

- Lượng mở bán ở Q2.18 đạt gần 8.180 căn, giảm 8,0% theo quý, phân khúc Trung cấp chi phối thị trường, chiếm gần 57%. Các dự án mới đóng góp 76% tổng lượng mở bán.
- Quận Nam Từ Liêm, Tây Hồ, Thanh Xuân và Long Biên dẫn đầu thị trường, chiếm 72% tổng lượng mở bán.

TỶ LỆ BÁN CẢI THIẾN

- Lượng bán trong Q2.18 đạt 8.549 căn, 56% lượng bán được giao dịch ở mức giá từ 1.000 đến 1.600 USD/m², và 35,7% lượng bán dự kiến bàn giao vào cuối năm 2018.

- Quận Tây Hồ, Nam Từ Liêm và Hoàng Mai dẫn đầu lượng bán với trung bình khoảng 1.400 căn được bán mỗi quận trong Q2.18

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	▼ -0,8%	▲ 4,9%	▲ 1,0%	▼ -3,3%

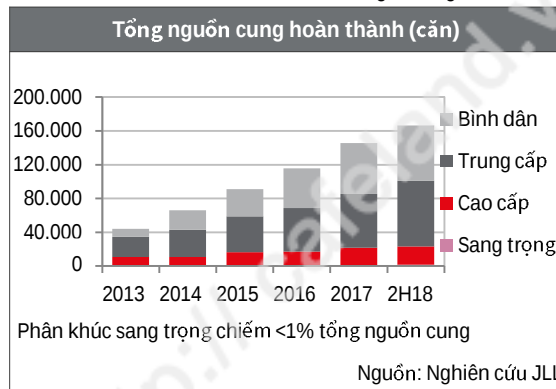
GIÁ BÁN ỔN ĐỊNH

- Thị trường sơ cấp**
 - Giá sơ cấp ở các dự án cũ khá ổn định trong Q2.18. Một số dự án bổ sung thêm các chương trình chiết khấu làm giá trung bình giảm 0,8% theo quý.
 - Mặc dù giá trung bình của các dự án cũ giảm, giá sơ cấp toàn thị trường (bao gồm dự án mới) tăng 4,9% do nhiều dự án được chủ đầu tư mở bán trong Q2.18 với mức giá cao hơn mức trung bình.
- Thị trường thứ cấp**
 - Trong khi giá thứ cấp có tính nguồn cung mới trên toàn thị trường khá ổn định, biến động giá trên từng dự án hiện hữu lại ít lạc quan hơn, đặc biệt ở các dự án cũ bắt đầu có chất lượng xây dựng xuống cấp và có ít các tiện ích cho cư dân so với các dự án mới.

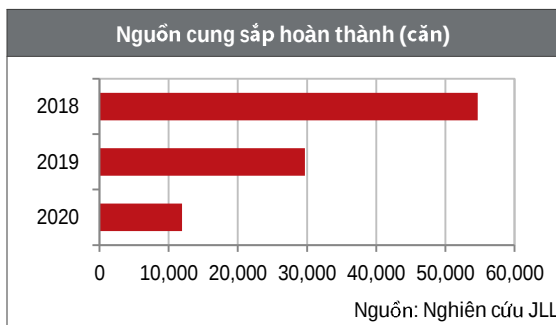
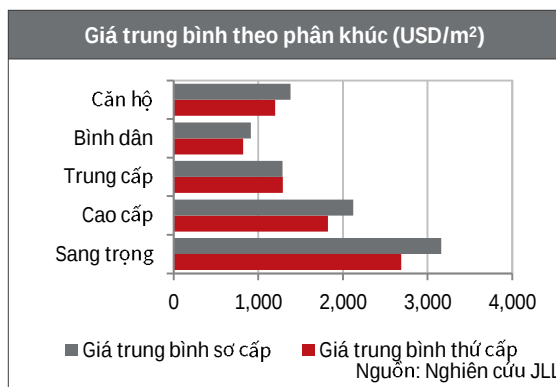
TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung lớn đến cuối 2018, tập trung vào phân khúc Trung cấp**
 - Hơn 33.000 căn dự kiến hoàn thành trong 2 quý còn lại của năm 2018, 48% đến từ phân khúc Trung cấp.
 - Lượng mở bán mới trong 2 quý còn lại của năm 2018 dự kiến trên 15.000 căn, tương đương cùng kỳ năm ngoái, với khoảng 63% đến từ phân khúc Trung cấp.
- Giá bán cải thiện**
 - Mức tăng giá vẫn theo chiều hướng tích cực đến cuối năm 2018.
 - Phân khúc giá thấp tập trung vào nhu cầu mua để ở sẽ dẫn dắt lượng bán trong thời gian tới.

Nguồn: Nghiên cứu JLL



Nguồn: Nghiên cứu JLL



^[1] Trừ các dự án chưa mở bán và bao gồm các dự án đã bán hết. ^[2] Tỷ lệ phần trăm của ^[1] lượng 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

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

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
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.