

*Báo Cáo Nghiên Cứu Thị Trường
Jones Lang LaSalle Incorporated*

Tóm Tắt Thị Trường Bất Động Sản Việt Nam
05/01/2018

4Q 2017

Những điểm nổi bật trên thị trường

KINH TẾ VIỆT NAM	3
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	5
Văn phòng	5
Nguồn cung ổn định	
Nguồn cầu ổn định trên tất cả phân khúc	
Giá thuê tăng	
Bán lẻ	6
Nguồn cung mới được đưa vào thị trường ngoài trung tâm	
Nguồn cầu tiếp tục tăng	
Giá thuê tăng	
Nhà ở	7
Lượng mở bán tăng đáng kể ở phân khúc trung cấp	
Nhu cầu cao	
Giá bán sơ cấp phân khúc giá thấp tiếp tục tăng	
Thị trường khu công nghiệp Đông Nam Bộ	8
Nguồn cung ổn định	
Nguồn cầu duy trì ổn định	
Giá thuê tăng	
HÀ NỘI	9
Văn phòng	9
Nguồn cung tăng	
Nguồn cầu tiếp tục khả quan	
Giá thuê tiếp tục xu hướng tăng	
Bán lẻ	10
Nguồn cung tăng nhẹ	
Nguồn cầu tăng vừa phải	
Giá thuê giảm	
Nhà ở	11
Lượng mở bán tăng	
Lượng căn hộ bán tăng	
Giá trên thị trường sơ cấp tăng	

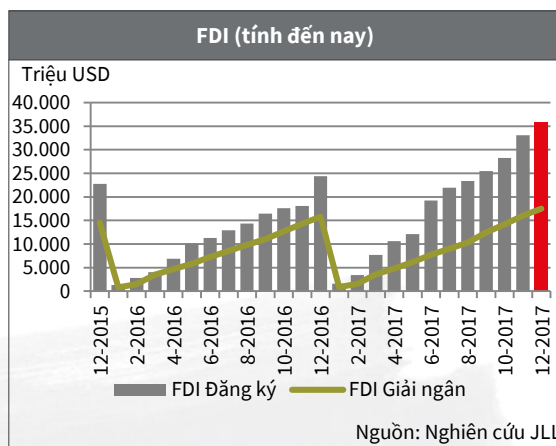
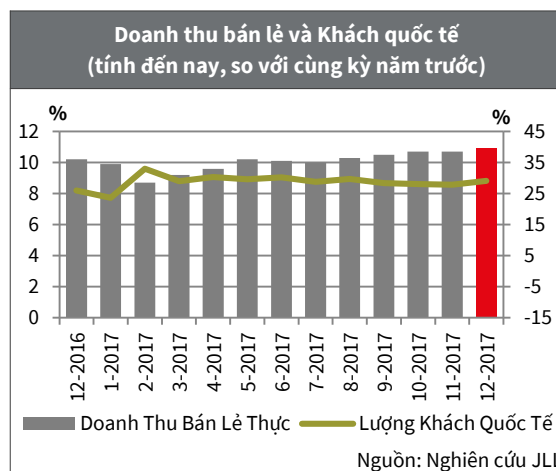
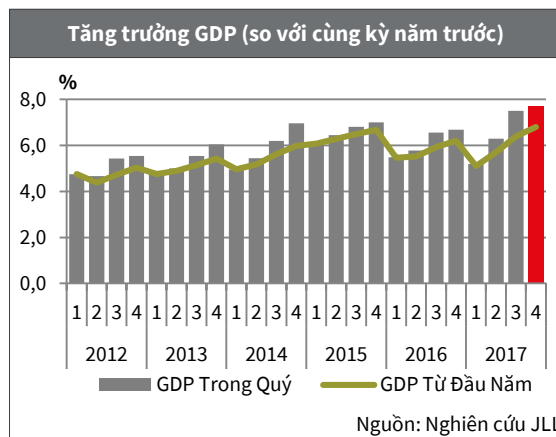
KINH TẾ VIỆT NAM

Nền kinh tế Việt Nam có tốc độ tăng trưởng mạnh mẽ: Tính đến cuối năm 2017, GDP của Việt Nam đạt 6,8%, vượt xa mục tiêu 6,7% của chính phủ và cao nhất trong giai đoạn 2011-2016. Theo Tổng cục Thống kê, kết quả này đạt được nhờ sự cải thiện của hầu hết các ngành kinh tế. Trong đó, khu vực công nghiệp và xây dựng tăng trưởng 8,0% so với năm trước, tiếp theo là khu vực dịch vụ và ngành nông lâm ngư nghiệp với mức tăng lần lượt là 7,4% và 2,9% so với cùng kỳ năm trước. Năm 2018, Việt Nam dự kiến sẽ là một trong những nền kinh tế phát triển nhanh nhất trong khu vực, với tốc độ tăng trưởng 6,5% -6,7%.

Doanh thu bán lẻ và lượng khách quốc tế tăng: Tổng mức bán lẻ hàng tiêu dùng và dịch vụ tiêu dùng trong suốt cả năm ước tính tăng 10,9% so với năm trước, cao hơn tốc độ tăng trưởng 10,1% của năm 2016. Theo Tổng cục Du lịch, số lượng khách du lịch quốc tế tại Việt Nam đã đạt con số kỷ lục, gần 13 triệu lượt khách, tăng đáng kể 29,1% so với năm 2016. Theo thị trường, Trung Quốc và Hàn Quốc vẫn là nguồn khách lớn nhất, với tổng cộng hơn 6,4 triệu khách. Năm 2017, Việt Nam đã tổ chức hội nghị thượng đỉnh APEC, góp phần vào sự gia tăng mạnh mẽ số lượng du khách nhóm MICE(*). Cơ hội vàng này đã giúp ngành du lịch Việt Nam hoàn thành một loạt các hoạt động xúc tiến trên toàn cầu cũng như nâng cao chất lượng dịch vụ hoạt động du lịch tại địa phương.

FDI của Việt Nam tiếp tục đạt được kỷ lục mới: Riêng năm 2017, vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài cam kết với Việt Nam đạt gần 35,9 tỷ USD, tăng 44,4% so với năm 2016. Trong đó, có 2.591 dự án đăng ký mới trị giá 21,3 tỷ USD, tăng 42,3% so với cùng kỳ năm trước. Giải ngân FDI đạt 17,5 tỷ USD, tăng 10,8% so với năm trước. Tính theo nhóm ngành, chế biến và sản xuất vẫn là ngành dẫn đầu, thu hút 15,9 tỷ USD và chiếm 44,2% tổng vốn đầu tư. Cung cấp điện, khí đốt và cơ điện và lĩnh vực bất động sản đứng ở vị trí thứ 2 và thứ 3 với lượng vốn thu hút lần lượt là 8,4 tỷ USD và 3,1 tỷ USD. Riêng trong năm 2017, Nhật Bản là nhà đầu tư hàng đầu với tổng vốn đầu tư 9,1 tỷ USD và đạt 25,4% FDI, kế đến là Hàn Quốc với 8,5 tỷ USD và Singapore với 5,3 tỷ USD. Một số dự án đáng chú ý bao gồm 3 nhà máy nhiệt điện với tổng vốn đầu tư là 7,4 tỷ đô la Mỹ tại Thanh Hoá, Khánh Hoà và Thái Bình, dự án Samsung Display với số vốn bổ sung là 2,5 tỷ đô la Mỹ tại Bắc Ninh, dự án đường ống dẫn Block B - Ô Môn với 1,3 tỷ USD tại Kiên Giang và một dự án phức hợp thông minh tại Khu Đô thị Thủ Thiêm, TP Hồ Chí Minh với 885,9 triệu USD.

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

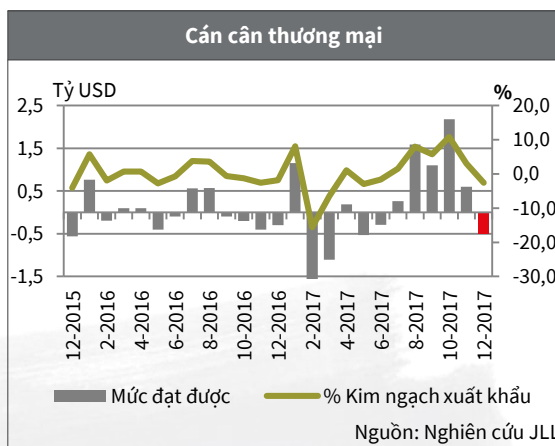
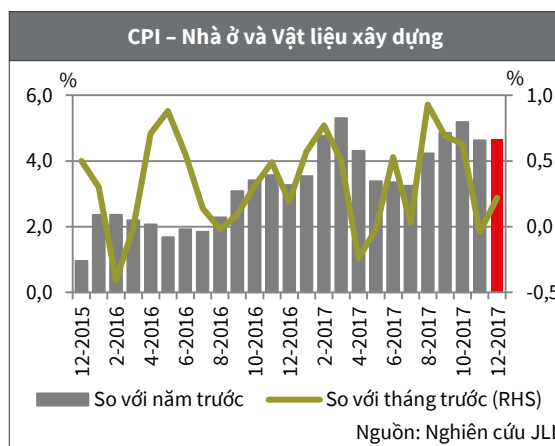
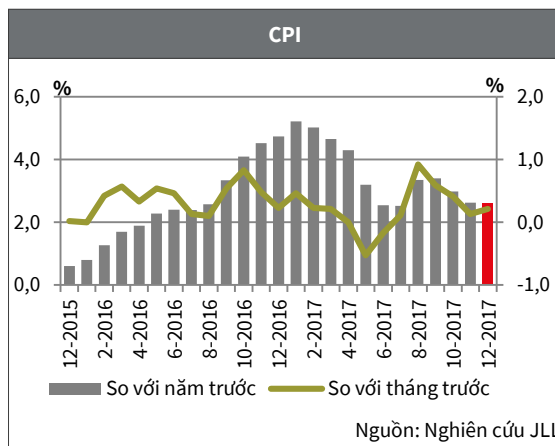


KINH TẾ VIỆT NAM

CPI năm 2017 đạt mục tiêu dưới 4,0% của Quốc hội: CPI Việt Nam bình quân cả năm tăng 3,5% so với cùng kỳ năm ngoái, chủ yếu là do tăng giá các dịch vụ, tăng chi phí điện và khí đốt và việc tăng mức lương tối thiểu. Nhờ vào nỗ lực của chính phủ trong việc quản lý và cải thiện tài chính, lạm phát trung bình đã được kiểm soát trong năm thứ hai liên tiếp vào năm 2017. Trong số 11 nhóm sản phẩm và dịch vụ được khảo sát, giá cả trong lĩnh vực y tế và ngành giáo dục cho thấy tốc độ tăng trưởng mạnh nhất lần lượt là 42,3% và 9,1% theo năm. Chỉ số nhà ở và vật liệu xây dựng tăng trung bình 4,3% so với năm trước do giá cát và thép tăng. Trong khi đó, dịch vụ ăn uống và ngành viễn thông đã chứng kiến sự suy giảm nhẹ lần lượt là 1,1% và 0,6% so với cùng kỳ năm 2016, giúp ổn định thị trường.

Việt Nam có thặng dư thương mại là 2,7 tỷ USD: Theo số liệu thống kê của Tổng cục Thống kê của Việt Nam, cán cân thương mại của cả nước có thặng dư 2,7 tỷ USD trong năm nay. Nhìn chung, kim ngạch xuất khẩu ước tính năm 2017 đạt khoảng 213,8 tỷ USD, tăng mạnh 21,1% trong khi giá trị nhập khẩu đạt 211,1 tỷ USD, tăng 20,8% so với cùng kỳ năm 2016. Hoa Kỳ và EU tiếp tục tiếp tục là hai thị trường xuất khẩu lớn nhất với 41,5 tỷ USD, tăng 8% và 38,3 tỷ USD, tăng 12,8% so với năm 2016, với một số sản phẩm chủ lực như điện thoại, thiết bị, điện tử, may mặc và hàng dệt. Trong khi đó, Trung Quốc và Hàn Quốc là những nguồn nhập khẩu chủ chốt với tổng giá trị nhập khẩu là 105,3 tỷ USD vào cuối năm 2017 đối với máy móc, thiết bị điện tử, máy tính, điện thoại di động và các thiết bị khác.

Số lượng doanh nghiệp đăng ký mới tăng mạnh: Trong năm 2007 có khoảng 126.852 doanh nghiệp mới thành lập, tăng 15,2% về số lượng công ty, 45,4% có vốn đăng ký từ năm 2016 và bình quân khoảng 10,2 tỷ đồng, tăng 26,2% so với năm trước. Năm 2017, số doanh nghiệp mới trong lĩnh vực bất động sản đã tăng trưởng 62% so với cùng kỳ năm trước với hơn 5.100, chiếm 4% tổng số doanh nghiệp đăng ký. Đến cuối năm 2017, khoảng 12.113 doanh nghiệp hoàn thành quá trình giải thể, giảm 2,9% so với cùng kỳ năm trước, và 60.553 doanh nghiệp chấm dứt hoạt động kinh doanh, cho thấy một sự suy giảm nhẹ khoảng 0,2% 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)	249.209	851.254	807.269	1.907.731
Tỷ lệ lấp đầy(%)	91,7%	96,4%	97,4%	96,1%
Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)	▼ 253	▲ 196	N/A	N/A

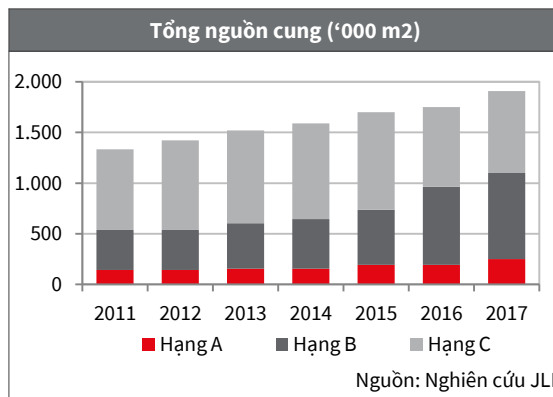
Nguồn: Nghiên cứu JLL

NGUỒN CUNG ỔN ĐỊNH

- Trong 4Q.17, Deutsches Haus Thành phố Hồ Chí Minh chính thức đi vào hoạt động, bổ sung thêm 25.303 m² NFA sàn văn phòng cho thị trường.
- Tổng diện tích sàn tính đến cuối Q4.17 là khoảng 1,9 triệu m², tăng 158.889 m² so với 4Q.16, đến từ hai tòa nhà Hạng A, 3 tòa nhà Hạng B và 5 tòa nhà Hạng C.

NGUỒN CẦU ỔN ĐỊNH TRÊN TẤT CẢ PHÂN KHÚC

- Phân khúc Hạng A tiếp tục ghi nhận diện tích thuê mới ấn tượng trong quý, chủ yếu đến từ hai dự án mới hoàn thành là Saigon Centre giai đoạn II và Deutsches Haus Thành phố Hồ Chí Minh.
- Mặc dù nhiều nguồn cung mới được đưa vào thị trường trong năm, tỷ lệ lấp đầy toàn thị trường vẫn ở mức cao nhờ nguồn cầu tốt trong bối cảnh triển vọng kinh tế lạc quan.

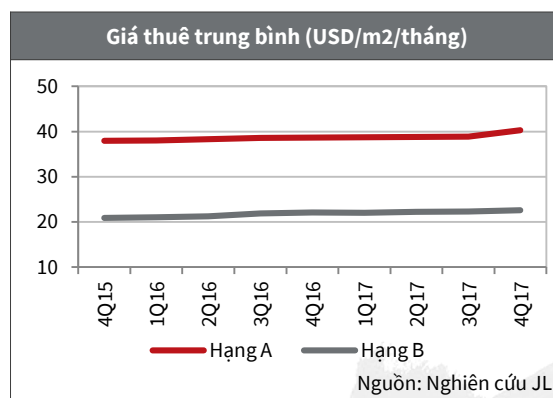


Hiệu suất tài sản	Hạng A	Hạng B	Hạng C	Tổng cộng
Giá thuê gộp trung bình (USD/m ² /tháng) ^[1]	49,3	28,1	18,2	26,6
Giá thuê thuần trung bình (USD/m ² /tháng)	40,3	22,6	15,3	21,8
Thay đổi theo quý (%) ^[2]	▲ 1,2	▲ 0,7		

Nguồn: Nghiên cứu JLL

GIÁ THUÊ TĂNG

- Giá thuê trung bình Hạng A đạt 40,3 USD/m²/tháng, tăng 1,2% theo quý và 1,9% theo năm, phần lớn là do giá thuê cao tại hai tòa nhà mới với vị trí đắc địa và chất lượng cao. Giá thuê trung bình Hạng B và Hạng C tăng đều.
- Mức tăng giá thuê toàn thị trường được đẩy mạnh nhờ vào giá thuê tại các tòa nhà mới cao hơn mức trung bình thị trường và giá thuê cải thiện tại các tòa nhà hiện hữu.



TRIỂN VỌNG

▪ Nguồn cung tăng

- Trong năm 2018, không có tòa nhà hạng A mới hoàn thành, thị trường dự kiến sẽ chào đón nguồn cung mới từ các tòa nhà Hạng B và Hạng C, cung cấp thêm khoảng 97.000 m² NFA vào thị trường.

▪ Giá thuê tiếp tục tăng

- Giá thuê trung bình sẽ tăng trong 2018, nhờ vào nguồn cầu ở mức tốt và giá thuê cao hơn tại các tòa nhà mới.
- Nhu cầu thuê từ khách thuê mới sẽ tiếp tục tăng, tuy nhiên nhu cầu chuyển và mở rộng văn phòng vẫn dẫn đầu nguồn cầu.

Chỉ số	Dự báo 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]: 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	TTTTM	Bazaar	Siêu thị	Cửa hàng tiện lợi
Tổng nguồn cung (m ²)	933.058	39.850	490.433	258.900
Tỷ lệ lấp đầy (%)	89,2	91,0	N/A	N/A
Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)	▼ 210	◀ 0,0	N/A	N/A

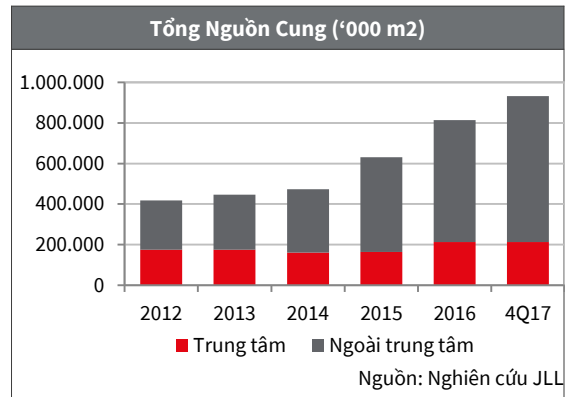
Nguồn: Nghiên cứu JLL

NGUỒN CUNG MỚI ĐƯỢC ĐƯA VÀO THỊ TRƯỜNG NGOÀI TRUNG TÂM

- Trong Q4.17, có thêm ba dự án được hoàn thành, cung cấp thêm 75.000 m² diện tích sàn bán lẻ cho thành phố, tăng 11,5% so với quý trước và 19,7% so với cùng kì năm trước.
- Các cửa hàng tiện lợi/mini-mart tiếp tục mở rộng mạnh mẽ với các thương hiệu nổi tiếng như Bách Hóa Xanh, Vinmart+, Ministop, 7Eleven, vv. Tính đến 4Q.17, với số lượng cửa hàng tăng gần 45%, thương hiệu trong nước đang thống lĩnh thị trường với thị phần hơn 60%.

NGUỒN CẦU TIẾP TỤC TĂNG

- Khoảng 48.500 m² diện tích đã được thuê mới trong quý, chủ yếu được ghi nhận ở khu vực ngoại thành, nhờ nguồn cung dồi dào trong khu vực, hoạt động chào thuê sôi động và khả năng chi trả toàn thành phố tăng.

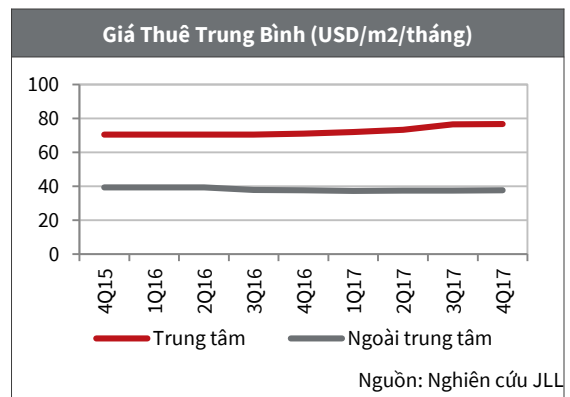


Hiệu suất tài sản	Trung tâm thương mại		Bazaar
	Trung Tâm	Ngoài Trung Tâm	
Giá thuê gộp (USD/m ² /tháng) ^[1]	76,8	37,5	150
Thay đổi theo quý (%) ^[2]	▲ 0,3	▲ 0,7	◀ 0,0

Nguồn: Nghiên cứu JLL

GIÁ THUÊ TĂNG

- Tổng giá thuê gộp trung bình đạt 47,2 USD/m²/tháng, tăng 0,6% so với quý trước và 2,5% so với cùng kì năm trước. Nhóm khách thuê phân khúc bình dân đến trung cấp, cung cấp các sản phẩm và dịch vụ giá cả phải chăng tiếp tục tăng trưởng và mở rộng.
- Khoảng cách giá giữa khu vực trung tâm và ngoài trung tâm trên thị trường bán lẻ tại TP.HCM đang ngày càng mở rộng do giá thuê khu CBD tăng cao dưới áp lực nguồn cung khu vực đặc địa khá giới hạn.



TRIỂN VỌNG

▪ Nguồn cung tương lai dồi dào

- Hơn 250.000 m² sàn bán lẻ, chủ yếu nằm ở các quận ngoài trung tâm với quy mô trung bình 25.000-35.000 m² một dự án, dự kiến sẽ được đưa ra vào năm 2018.

- Các nhà bán lẻ quốc tế nhiều khả năng sẽ tiếp tục gia nhập thị trường nhờ triển vọng và tiềm năng của thị trường này.

▪ Nguồn cầu duy trì mức ổn định

- Giá thuê tại các dự án mới khu vực ngoại ô dự kiến sẽ tăng nhẹ.
- Về ngành hàng, các khách thuê hoạt động trong lĩnh vực ăn uống (F&B) tiếp tục là nhóm khách chủ lực, được phát triển nhờ vào thay đổi trong xu hướng ăn uống của người tiêu dùng.

Chỉ số	Dự báo 2018	
	Trung Tâm	Ngoài trung tâm
Nguồn cung	▲	▲
Tỷ lệ lấp đầy	▲	▼
Giá thuê	▲	↔

Nguồn: Nghiên cứu JLL

[1]: Tiền thuê bao gồm phí dịch vụ / phí quản lý nhưng không bao gồm VAT..

[2]: Các thay đổi về tiền thuê tổng hợp, theo quý và năm 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)	125.000	6.100
Cung chưa hoàn thành (căn) ^[2]	72.000	6.400
Lượng tồn kho (%) ^[3]	6,9	13,1

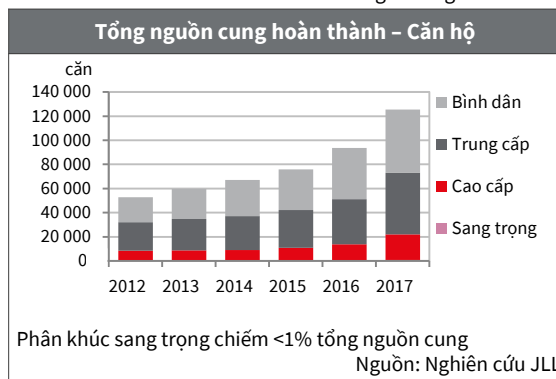
Nguồn: Nghiên cứu JLL

LƯỢNG MỞ BÁN TĂNG ĐÁNG KỂ Ở PHÂN KHÚC TRUNG CẤP

- Căn hộ: Lượng mở bán Q4.17 đạt 15.193 căn, tăng 29% theo quý và 71,2% theo năm, chủ yếu phân khúc trung cấp với 6.847 căn.
- Biệt thự/Nhà phố: Nguồn cung mới đạt 1.802 căn, tăng 30% theo năm. Hầu hết giao dịch diễn ra ở khoảng giá từ 135.000 – 300.000 USD/căn.

NHU CẦU CAO

- Căn hộ: Lượng bán đạt 16.181 căn, 58% giao dịch ở khoảng giá từ 1.000 – 2.000 USD/m² và 35,2% bàn giao vào cuối năm 2018.
- Biệt thự/Nhà phố: Lượng bán đạt 2.139 căn, tăng 2,7 lần so với Q4.16. Năm 2017 tạo kỷ lục về số căn bán ra kể từ năm 2000.



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	▲ 1,7%	▲ 3,6%	▲ 0,1%	▲ 0,5%
Biệt thự / Nhà phố	▼ -3,8%	▲ 13,6%	▲ 1,3%	▲ 4,5%

GIÁ BÁN SƠ CẤP PHÂN KHÚC GIÁ THẤP TIẾP TỤC TĂNG

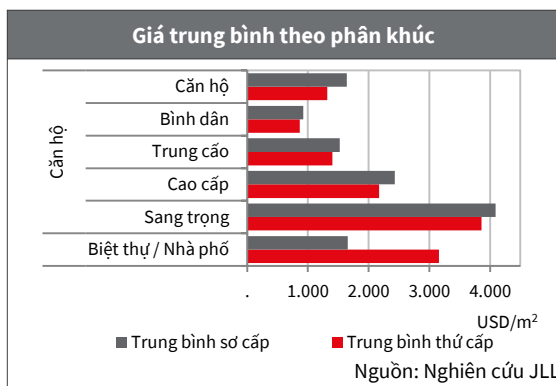
Nguồn: Nghiên cứu JLL

▪ Thị trường sơ cấp

- Căn hộ: Giá tiếp tục tăng trong Q4.17 với mức tăng tại các dự án trung bình đạt 2-3% so với quý trước.
- Biệt thự/Nhà phố: Giá bán (bao gồm cả lượng mở bán mới) giảm mạnh do các dự án mới mở bán nằm ở các vị trí xa trung tâm. Tuy nhiên, giá trung bình vẫn ở mức tốt, nhờ nguồn cầu khả quan của thị trường.

▪ Thị trường thứ cấp

- Căn hộ: Giá giảm nhẹ 0,5% theo quý. Giá bán có tính lượng bán mới tăng mạnh 12,5% theo năm do lượng cung nhiều từ các dự án cao cấp gia nhập vào thị trường thứ cấp.
- Biệt thự/Nhà phố: Giá bán tăng 4,5% theo quý, chủ yếu ở Quận 9 và 2.



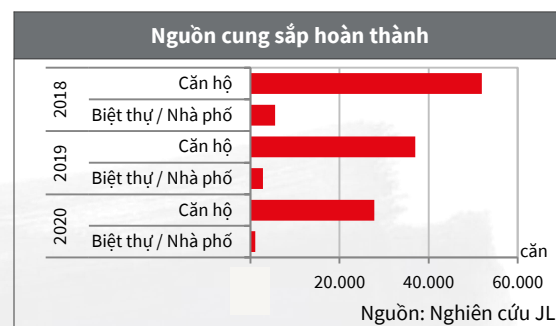
TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

▪ Nguồn cung dồi dào ở phân khúc căn hộ bình dân và trung cấp

- Đến cuối năm 2018, nguồn cung mới căn hộ kỳ vọng đạt gần 36.000 căn. Phân khúc giá thấp đến từ Quận 2, 9 sẽ dẫn dắt thị trường.
- Trong năm 2018, nguồn cung mới của thị trường biệt thự/nhà phố kỳ vọng đạt khoảng 3,500 căn.

▪ Tỷ lệ bán vẫn tốt, đặc biệt ở phân khúc bình dân và trung cấp

- Phân khúc nhà ở giá rẻ tập trung vào nhu cầu ở thực kỳ vọng sẽ dẫn dắt thị trường trong thời gian tới, với yếu tố kích cầu chính đến từ việc 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 2018, đặc biệt ở thị trường biệt thự/nhà phố.



[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 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	9.813	10.931	7.488	2.328	1.182
Diện tích đất cho thuê (ha)	2.802	6.835	7.265	4.500	1.726	809
Tỷ lệ lấp đầy (%)	71%	79%	85%	57%	74%	82%

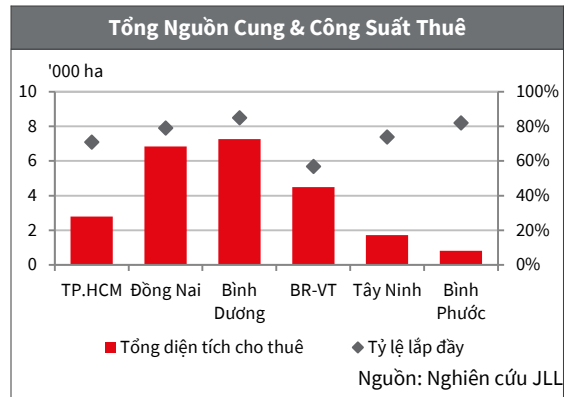
Nguồn: Nghiên cứu JLL

NGUỒN CUNG ỔN ĐỊNH

- Nguồn cung khu công nghiệp phía Nam vào nửa cuối năm 2017 tương đối ổn định so với nửa đầu năm 2017, với tổng diện tích đất cho thuê là khoảng 24.000 ha.
- Trong tổng số, Bình Dương và Đồng Nai vẫn là những thị trường dẫn đầu, chiếm gần 60%, nhờ cơ sở hạ tầng giao thông kết nối tốt.

NGUỒN CẦU DUY TRÌ ỔN ĐỊNH

- Tỷ lệ trống trong các khu công nghiệp đang hoạt động giữ ở mức khoảng 25% vào cuối năm 2017, giảm xuống 180 điểm cơ bản so với 4Q.16 do nhu cầu khả quan.
- Các nhà xưởng hiện hữu đang hoạt động tốt, với tỷ lệ lấp đầy đạt hơn 85% tỉ lệ đã cho thuê do nhu cầu tốc và nguồn cung còn hạn chế.



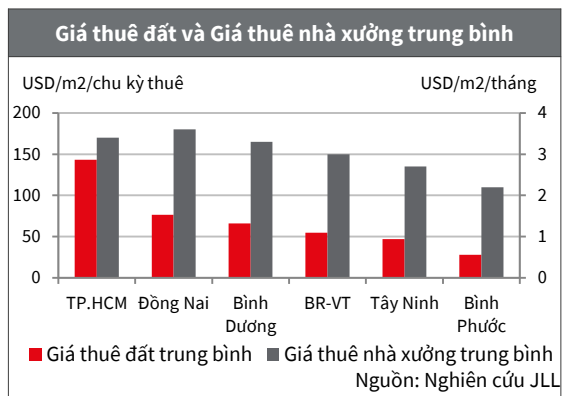
Nguồn: Nghiên cứu JLL

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]	143,4	76,4	65,8	54,6	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

- Tính đến 4Q.17, tổng tiền thuê đất ở khu kinh tế trọng điểm phía Nam đạt mức trung bình 72 USD/m²/năm, tăng 3,3% so với năm trước.
- Theo địa bàn, tiền thuê đất của TP.HCM luôn dẫn đầu khu vực, gần gấp đôi so với mức trung bình toàn khu. Giá thuê đất tại các thành phố khác có xu hướng tăng, dao động trong khoảng từ 3 - 5 USD/m²/chu kỳ thuê.
- Giá thuê nhà xưởng tương đối ổn định so với các quý trước, từ 2 - 5 USD/m²/tháng.



Nguồn: Nghiên cứu JLL

TRIỂN VỌNG

- **Một khối lượng lớn nguồn cung mới**
 - Hơn 1.300 ha đất dành cho phát triển khu công nghiệp sẽ được đưa vào thị trường trong năm tới, chủ yếu đến từ các giai đoạn mở rộng của các dự án hiện có.
- **Nhu cầu tiếp tục mạnh mẽ hơn đối với các sản phẩm công nghiệp**
 - Tỷ lệ lấp đầy và tỷ lệ tăng trưởng cho thuê dự kiến sẽ tăng cao hơn do nhu cầu thuê tốt và triển vọng kinh tế tích cực.
 - Nhu cầu về nhà xưởng chất lượng tốt và các dịch vụ liên quan trong các khu công nghiệp sẽ tăng mạnh.

Chỉ số	Dự báo 2018	
	Đất	Nhà xưởng
Nguồn cung	↑	↑
Tỷ lệ lấp đầy	↑	↑
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.

THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG HÀ NỘI

Nguồn cung và nguồn cầu	Hạng A	Hạng B	Tổng cộng
Tổng nguồn cung (m ²)	529.000	991.000	1.520.000
Tỷ lệ lấp đầy(%)	92,6%	92,9%	92,8%
Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)	▲ 109	▲ 126	▲ 120

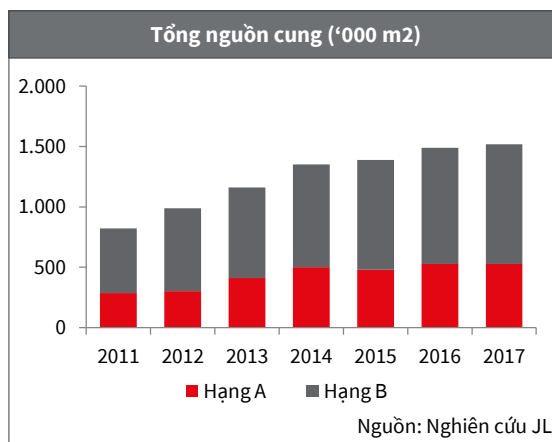
Nguồn: Nghiên cứu JLL

NGUỒN CUNG TĂNG

- Không có tòa nhà Hạng A và Hạng B mới được hoàn thành trong trong Q4.17. Tính đến cuối năm 2017, tổng nguồn cung thị trường văn phòng Hạng A và B ở Hà Nội đạt mức 1,5 triệu m².
- Diện tích trống trên thị trường Hà Nội khá hạn chế, đặc biệt là ở khu vực Trung tâm.

NGUỒN CẦU TIẾP TỤC KHẢ QUAN

- Nhu cầu đối với diện tích văn phòng Hạng A và Hạng B tiếp tục có xu hướng tăng trong 4Q17 với hơn 18.000 m² diện tích thuê mới, chủ yếu đến từ phân khúc Hạng B.
- Những tòa nhà mới với diện tích lớn và thiết kế mặt sàn linh hoạt cung cấp nhiều sự lựa chọn cho khách thuê, đặc biệt là các khách thuê có nhu cầu mở rộng hoặc chuyển văn phòng.

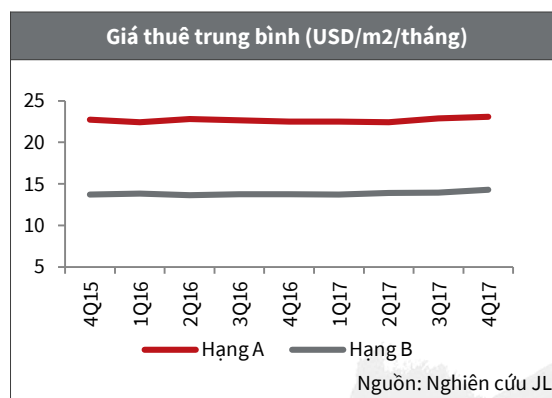


Hiệu suất tài sản	Hạng A	Hạng B	Tổng cộng
Giá thuê gộp trung bình (USD/m ² /tháng) ^[1]	29,0	19,0	22,8
Giá thuê thuần trung bình (USD/m ² /tháng)	23,1	14,3	17,1
Thay đổi theo quý (%) ^[2]	▲ 0,7	▲ 2,0	▲ 1,4

Nguồn: Nghiên cứu JLL

GIÁ THUÊ TIẾP TỤC XU HƯỚNG TĂNG

- Trong 4Q17, giá thuê trung bình tăng ở cả phân khúc Hạng A và Hạng B, giá thuê gộp trung bình ở phân khúc Hạng A và Hạng B tăng 1,4% theo quý và 2,4% theo năm.
- Giá thuê ở một số tòa nhà Hạng B được cải thiện đáng kể với tỷ lệ tăng lên đến hai con số nhờ vào nguồn cung hạn chế trên thị trường.



TRIỂN VỌNG

▪ Nguồn cung tiếp tục tăng

- Năm 2018 sẽ chào đón một lượng lớn nguồn cung Hạng A và Hạng B. Tổng diện tích văn phòng dự báo sẽ tăng vượt mức 285.000 m² đến cuối năm 2018.
- Hơn 200.000 m² văn phòng Hạng A và Hạng B được kỳ vọng hoàn thành trong giai đoạn 2019-2020. Hầu hết các nguồn cung mới sẽ nằm tại khu vực Ngoài trung tâm.

▪ Nguồn cầu tương lai tích cực

- Nhờ vào sự cải thiện của nền kinh tế, nhu cầu tại các văn phòng mới ở Hà Nội được mong đợi sẽ tăng trong năm 2018. Nhu cầu từ khách thuê mới sẽ tăng lên, song song với dự báo tăng của số doanh nghiệp đăng ký mới năm 2018.

Chỉ số	Dự báo 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]: 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	TTTTM	Mặt bằng bán lẻ cao cấp	Siêu thị	Cửa hàng tiện lợi
Tổng nguồn cung (m ²)	963.000	8.000	165.000	55.000
Tỷ lệ lấp đầy (%)	82,4	85,3	N/A	N/A
Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)	▲ 50	▼ 1.474	N/A	N/A

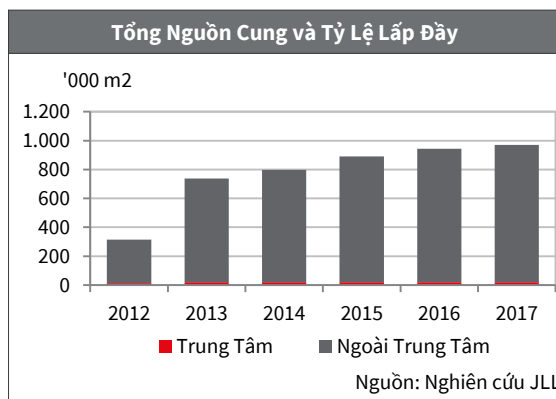
NGUỒN CUNG TĂNG NHẸ

Nguồn: Nghiên cứu JLL

- Một dự án mới ở Quận Cầu Giấy đã hoàn thành trong Q4.17, cung cấp khoảng 2.000 m² sàn vào thị trường bán lẻ Hà Nội. Do đó, tổng nguồn cung tăng lên mức cao hơn 970.000 m², tăng 2,9% theo năm.
- Trong Q4.17, đã có 3 siêu thị mới được hoàn thành trên thị trường Hà Nội với tổng diện tích xấp xỉ 5.000 m².

NGUỒN CẦU TĂNG VỪA PHẢI

- Hơn 5.500 m² diện tích sàn bán lẻ được thuê mới trong Q4.17. Tỷ lệ lấp đầy toàn thị trường tăng từ 82,0% (Q3.17) lên 82,4% (Q4.17), chủ yếu nhờ vào nguồn cung mới và một vài TTTM cũ đưa ra các chương trình nhằm thu hút khách thuê.
- Zara và H&M, hai thương hiệu thời trang quốc tế nổi tiếng, đã mở cửa hàng đầu tiên tại Hà Nội.

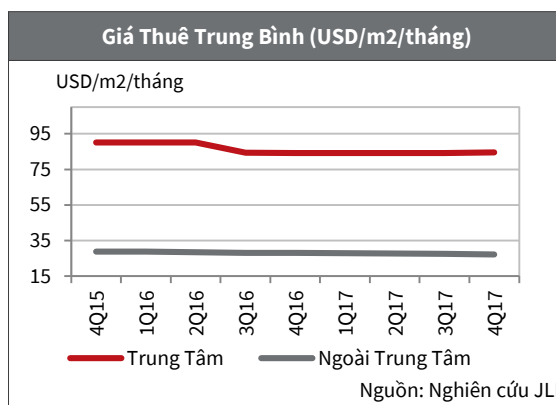


Hiệu suất tài sản	Trung tâm thương mại		Mặt bằng bán lẻ cao cấp
	Trung Tâm	Ngoài Trung Tâm	
Giá thuê gộp (USD/m ² /tháng) ^[1]	100	27,1	39,8
Thay đổi theo quý (%) ^[2]	◀ 0,0	▼ 1.6	▼ 2.1

Nguồn: Nghiên cứu JLL

GIÁ THUÊ GIẢM

- Giá thuê gộp toàn thị trường giảm 1,4% theo quý, xuống mức 28,3 USD/m²/tháng vào cuối Q4.17, do giá thuê thấp hơn ghi nhận tại các dự án mới.
- Mặc dù giá thuê trung bình có xu hướng giảm nhẹ, giá chào thuê mặt bằng tại tầng trệt các TTTM được xem là khá cao vì lượng khách đến các TTTM chưa thực sự đủ để tạo ra doanh thu ổn định cho khách thuê.



TRIỂN VỌNG

▪ Nguồn cung tăng mạnh

- Tổng nguồn cung có khả năng tăng mạnh trong năm 2018 với hơn 320.000 m² sàn gia nhập vào thị trường, chủ yếu đến từ khu vực Ngoài trung tâm.
- Từ năm 2020, thị trường bán lẻ Hà Nội dự báo sẽ chào đón hai dự án quy mô lớn là AEON Mall Hà Đông và Ciputra Mall Hà Nội, được phát triển bởi hai tập đoàn bán lẻ lớn là AEON và Lotte.

▪ Giá thuê giảm

- Giá thuê ở các dự án mới sẽ thấp hơn giá thuê trung bình. Cùng với tình hình thừa cung trong tương lai, giá thuê trung bình dự kiến sẽ giảm trong vài năm tới.

Chỉ số	Dự báo 2018	
	Trung Tâm	Ngoài trung tâm
Nguồn cung	↔	↑
Tỷ lệ lấp đầy	↑	↓
Giá thuê	↓	↓

Nguồn: Nghiên cứu JLL

[1]: Tiền thuê bao gồm phí dịch vụ / phí quản lý nhưng không bao gồm VAT..

[2]: Các thay đổi về tiền thuê tổng hợp, theo quý và năm 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)	138.000
Cung chưa hoàn thành (căn) ^[1]	62.000
Lượng tồn kho (%) ^[2]	17,5

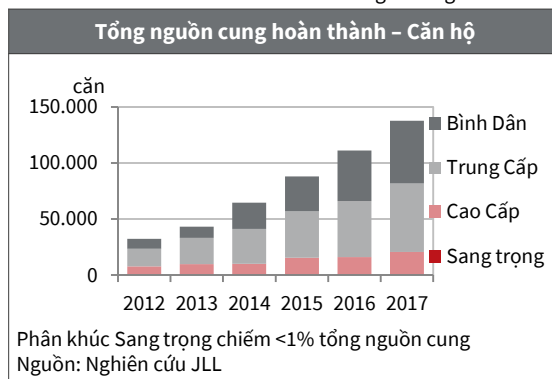
Nguồn: Nghiên cứu JLL

LƯỢNG MỞ BÁN MỚI TĂNG

- Q4.17 ghi nhận lượng mở bán đạt 9.400 căn, nâng tổng lượng mở bán trong năm 2017 lên 31.000 căn. Hầu hết nguồn cung chào bán trong Q4.17 đến từ phân khúc Bình dân và Trung cấp, chiếm 80,4%.
- Các quận Hà Đông, Đông Anh, Tây Hồ, Nam Từ Liêm và Cầu Giấy tiếp tục là những quận chính trong tổng lượng chào bán mới.

LƯỢNG CĂN HỘ BÁN TĂNG

- Trong Q4.17, lượng bán căn hộ sơ cấp đạt 9.800 căn, tăng 7,3% theo quý.
- Phân khúc Trung cấp và Bình dân dẫn đầu thị trường, chiếm 77,5% trên tổng số căn bán trong Q4.17



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	▲ 1,3%	▼ -2,5%	▼ -3,7%	▼ -6,6%

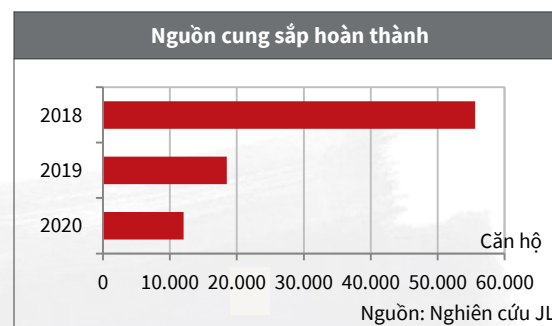
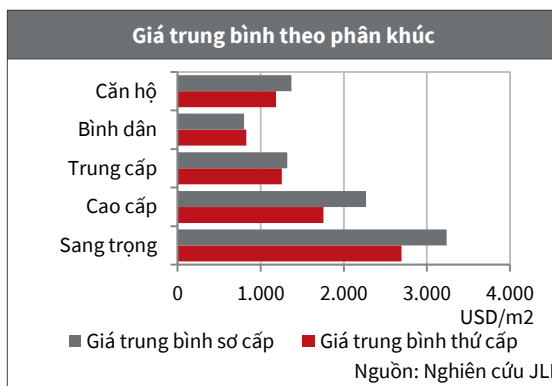
GIÁ TRÊN THỊ TRƯỜNG SƠ CẤP TĂNG

Nguồn: Nghiên cứu JLL

- **Thị trường Sơ cấp**
 - Giá chào bán trung bình Sơ cấp toàn thị trường tăng 1,3% theo quý, xấp xỉ 1.370 USD/m². Việc tăng giá bán được ghi nhận ở hầu hết tại các dự án sắp hoàn thành.
- **Thị trường Thứ cấp**
 - Giá chào bán Thứ cấp được ghi nhận giảm 3,7% trong Q4.17, đạt khoảng 1.184 USD/m², chủ yếu đến từ các dự án dài hạn.

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

- **Thị trường sẽ chào đón 1 làn sóng mới từ các dự án sắp hoàn thành**
 - Hơn 55.000 căn hộ mới được kỳ vọng sẽ hoàn thành đến cuối năm 2018, đa số là các dự án thuộc phân khúc Trung cấp và Bình dân.
- **Kỳ vọng tỷ lệ bán tăng**
 - Tỷ lệ bán được kỳ vọng tăng trong năm tới, chủ yếu nhờ vào nhu cầu mua để ở. Phân khúc căn hộ Bình dân và Trung cấp sẽ tiếp tục hấp dẫn người mua, đặc biệt là các gia đình trẻ.
 - Giá bán trên thị trường Sơ cấp sẽ ổn định.



[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

JLL Vietnam offices

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

Jones Lang LaSalle offices

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

www.us.jll.com

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.