

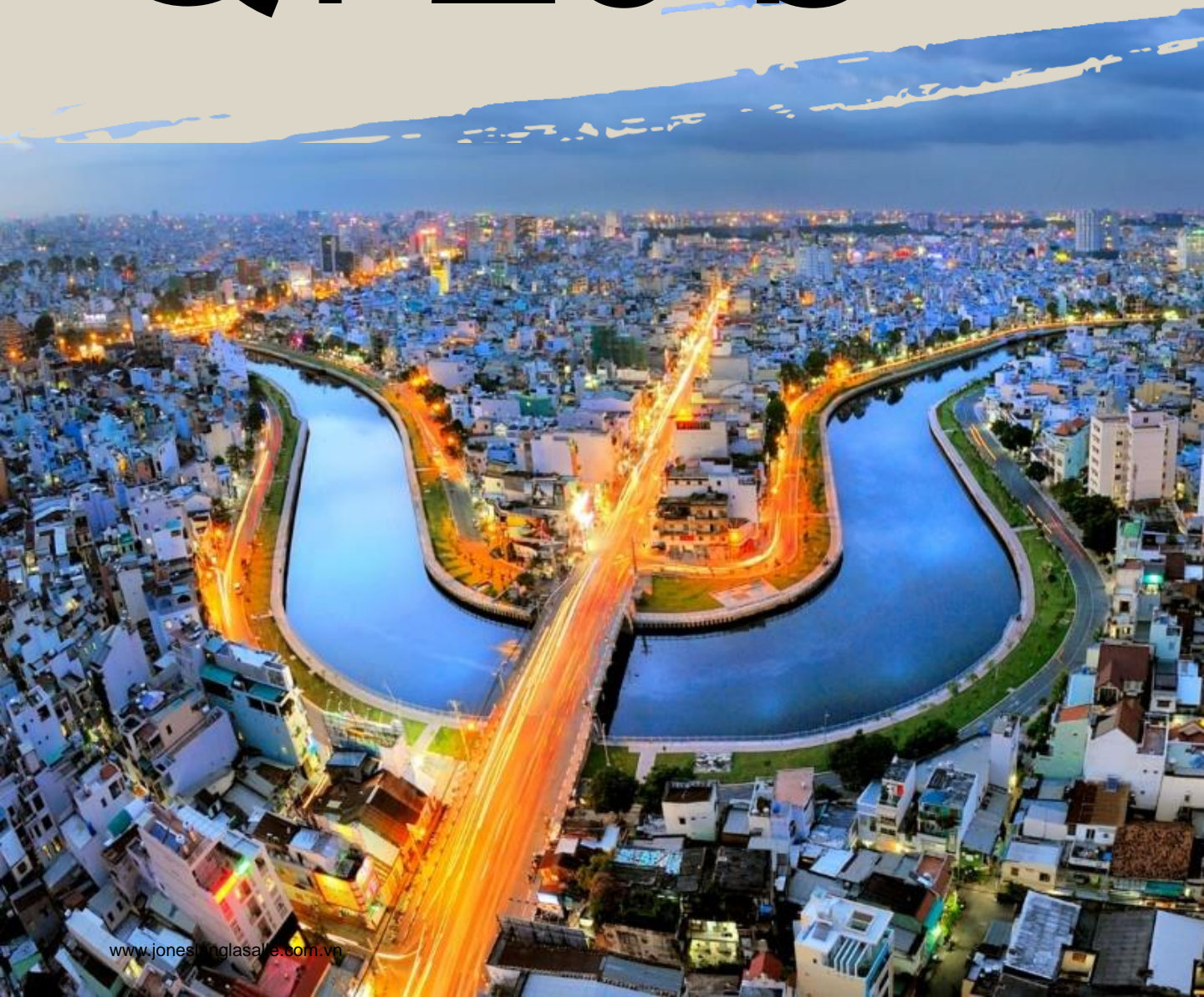


*Achieve
Ambitions*

Báo Cáo Nghiên Cứu Thị Trường
Tháng 01/2019

Tóm Tắt Thị Trường Bất Động Sản Tp. Hồ Chí Minh

Q4 2018



Những điểm nổi bật trên thị trường

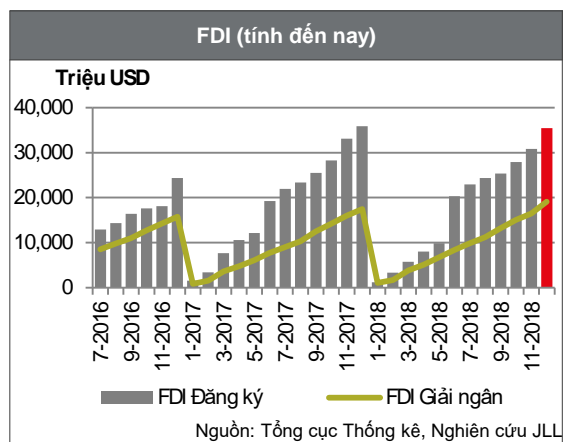
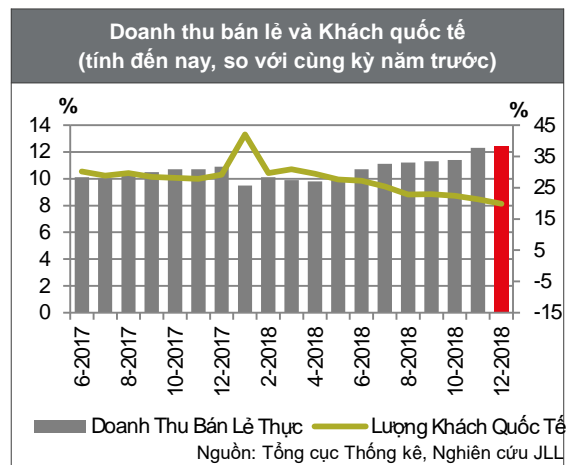
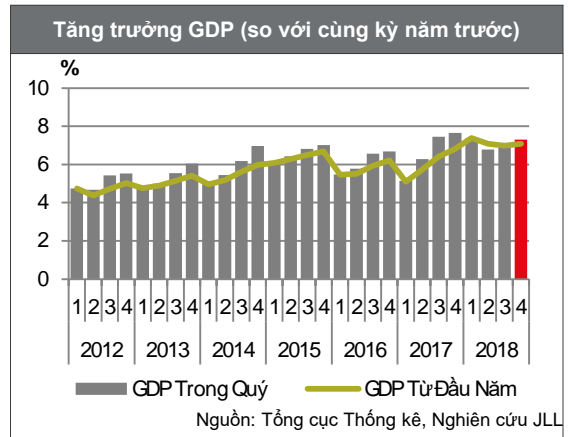
KINH TẾ VIỆT NAM	3
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	5
Văn phòng	5
Nguồn cung tăng nhẹ	
Nguồn cầu khả quan	
Giá thuê tăng trung bình	
Bán lẻ	6
Ngoài trung tâm chào đón nguồn cung mới	
Nhu cầu tiếp tục khả quan	
Giá thuê tăng	
Nhà ở	7
Nguồn cung mới hạn chế	
Tỷ lệ bán tốt	
Giá bán tiếp tục xu hướng tăng	
Thị trường khu công nghiệp Đông Nam Bộ	8
Nguồn cung tăng mạnh	
Nguồn cầu tăng mạnh	
Giá thuê đất tăng nhanh, giá thuê nhà xưởng tăng nhẹ	

KINH TẾ VIỆT NAM

Kinh tế Việt Nam đạt mức tăng trưởng kỷ lục: Cuối năm 2018, GDP của Việt Nam đạt mức tăng trưởng cao nhất với 7,08% kể từ năm 2008. Tính riêng trong Q4.18, GDP đạt mức tăng trưởng 7,31%, thấp hơn mức tăng trưởng của Q4.17 nhưng vẫn cao hơn mức tăng của quý IV trong giai đoạn 2011-2016. Cụ thể, khu vực công nghiệp và xây dựng tăng đáng kể ở mức 8,85% cho cả năm 2018, khu vực dịch vụ và nông lâm nghiệp chứng kiến mức tăng lần lượt là 7,03% và 3,76%. Theo Tổng cục Thống kê, kết quả này đã chứng minh hiệu quả của định hướng tái cơ cấu ngành và các giải pháp khác của chính phủ nhằm cải thiện sự tăng trưởng của nền kinh tế. Theo dự báo, nền kinh tế của Việt Nam sẽ bị ảnh hưởng bởi nhiều khía cạnh khó lường của sự phát triển kinh tế quốc tế, đặc biệt là chiến tranh thương mại. Tuy nhiên, với các Hiệp định mậu dịch tự do (FTAs) đã tham gia gần đây, gồm CPTPP và sắp tới là EVFTA dự kiến sẽ thúc đẩy nền kinh tế Việt Nam, do đó mục tiêu tăng trưởng kinh tế năm 2019 được đặt ở mức 6,6% -6,8%.

Doanh số bán lẻ và lượng khách quốc tế tăng mạnh: Năm 2018, tổng mức bán lẻ hàng hóa và dịch vụ tiêu dùng đạt mức tăng trưởng đáng kể 11,7% so với năm ngoái. Theo Tổng cục Du lịch Việt Nam, tổng số lượng khách du lịch quốc tế trong năm 2018 đạt hơn 15,5 triệu lượt khách, tăng 19,9% so với năm ngoái. Các du khách đến từ châu Á vẫn chiếm tỷ lệ lớn nhất, trong đó Trung Quốc và Hàn Quốc tiếp tục có số lượng khách nhiều nhất, với tổng số gần 8,5 triệu lượt khách.

Vốn giải ngân FDI của Việt Nam đạt kỷ lục mới: Tính đến hết năm 2018, Việt Nam ghi nhận tổng vốn FDI cam kết đạt tới gần 35,46 tỷ USD, tương đương 98,8% so với năm 2017. Mặc dù vậy, vốn giải ngân FDI được ghi nhận là 19,1 tỷ USD, tăng 9,1% theo năm. Các nhà đầu tư nước ngoài đã đăng ký vào 18 ngành đầu tư, lĩnh vực hàng đầu vẫn thuộc về công nghiệp chế biến và chế tạo, đạt 16,58 tỷ USD và tương đương 46,7% tổng vốn. Tương tự, lĩnh vực bất động sản và bán lẻ vẫn đứng thứ hai và thứ ba với lần lượt 6,6 tỷ USD và 3,67 tỷ USD. Năm 2018 đã có 112 quốc gia đầu tư vào Việt Nam. Giữ vững phong độ, Nhật Bản vẫn dẫn đầu với 8,59 tỷ USD, chiếm 24,2% tổng vốn FDI, Hàn Quốc theo sau với 7,2 tỷ USD và Singapore đứng thứ ba với 5 tỷ USD. Hà Nội thu hút được phần lớn vốn FDI với 7,5 tỷ USD, tương đương 21,2% tổng vốn cam kết cho cả nước, tiếp theo là TP HCM (17%) và Hải Phòng (8,7%). Các dự án đáng chú ý trong năm 2018 bao gồm Thành phố thông minh với tổng vốn đầu tư 4,14 tỷ USD tại Hà Nội do Tập đoàn Sumitomo (Nhật Bản) đầu tư, dự án nhà máy sản xuất polypropylene do Tập đoàn Hyosung (Hàn Quốc) đầu tư với tổng số vốn 1,2 tỷ USD tại BR-VT và khoản đầu tư bổ sung 501 triệu USD và 500 triệu USD vào Hải Phòng của LG Innitec và LG Display (Hàn Quốc).

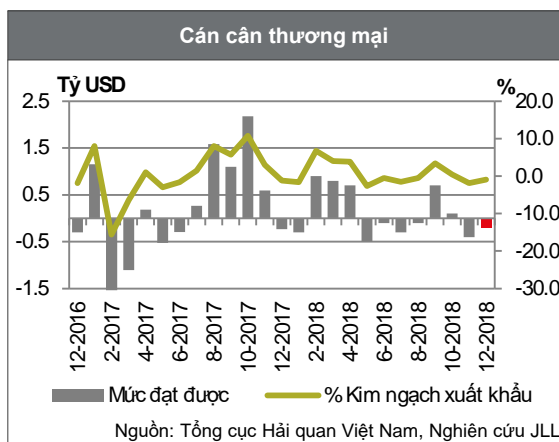
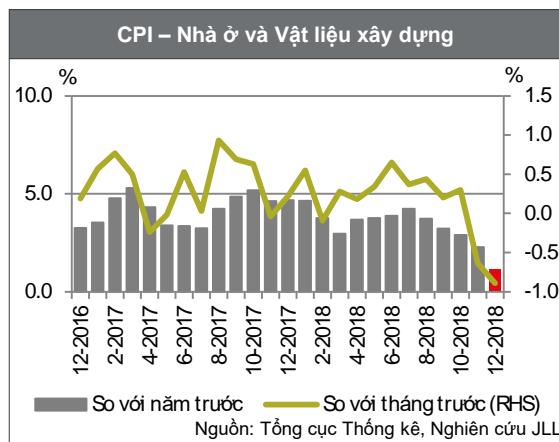
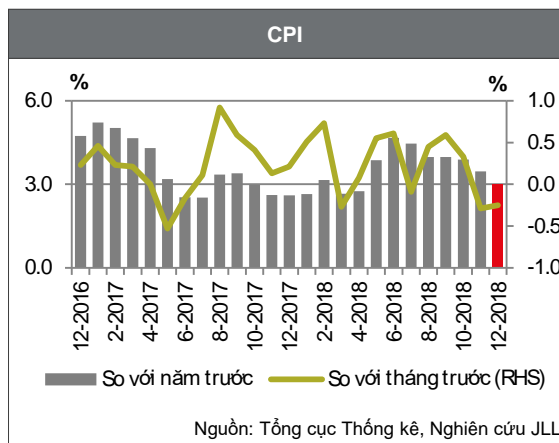


KINH TẾ VIỆT NAM

Chỉ số giá tiêu dùng năm 2018 nằm trong tầm kiểm soát: CPI của Việt Nam đạt mức trung bình 3,54% trong năm 2018 so với năm ngoái và ở mức thấp hơn mục tiêu đặt ra là dưới 4%. Trong Q4.18, CPI của Việt Nam đã tăng 0,6% so với quý trước và tăng 3,44% so với cùng kỳ năm trước, trong đó giáo dục và vận tải tăng vọt trong số 11 nhóm sản phẩm và dịch vụ được khảo sát với mức tăng lần lượt là 6,51% và 5,06%. Chỉ số nhà ở và vật liệu xây dựng tăng trung bình 2,1% so với cùng kỳ trong khi các dịch vụ viễn thông giảm 0,83% so với cùng kỳ năm 2017, giúp ổn định CPI chung. Năm 2019 sắp tới được coi là một cột mốc quan trọng cho kế hoạch phát triển 5 năm giai đoạn 2016-2020, do đó, CPI cho năm 2019 được lập thận trọng ở mức 4% - tỷ lệ cao nhất kể từ năm 2014 - dựa trên tình hình lạm phát năm 2018. Vì vậy, việc quản lý giá cả cần tiến hành thận trọng và chủ động có nhiều giải pháp dự phòng hơn.

Thành tựu lớn trong xuất nhập khẩu: Doanh thu xuất khẩu ước tính năm 2018 đạt mức tăng đáng kể với 244 tỷ USD, tăng trưởng mạnh 13,8%, trong khi giá trị nhập khẩu đạt 238 tỷ USD, tăng 11,5% so với năm ngoái, theo Tổng cục Hải Quan Việt Nam. Ngoài ra, thặng dư thương mại của cả nước ước tính đạt 7,21 tỷ USD cho năm 2018, cao hơn 5,1 tỷ USD so với 2,1 tỷ USD năm 2017. Hoa Kỳ và EU tiếp tục là hai thị trường xuất khẩu lớn nhất của Việt Nam với 47,5 tỷ USD (tăng mạnh 14,2% so với năm trước) và 42,5 tỷ USD (tăng 11% so với năm trước). Điện thoại và linh kiện, thiết bị điện tử, sản phẩm dệt may tiếp tục dẫn đầu các sản phẩm xuất khẩu chủ chốt. Trong khi đó, Trung Quốc và Hàn Quốc vẫn đóng vai trò là nước nhập khẩu chính, lần lượt ghi nhận tổng giá trị nhập khẩu ở mức 65,8 tỷ USD đối với khí đốt, dầu mỏ, máy móc với Trung Quốc và 47,9 tỷ USD đối với thiết bị điện tử, máy tính, điện thoại di động và các thiết bị khác với Hàn Quốc.

Tăng trưởng mạnh ở số lượng doanh nghiệp mới đăng ký: Năm 2018, tổng số doanh nghiệp mới thành lập được ghi nhận là 131.275, tăng 3,5% về số lượng doanh nghiệp và 14,1% vốn đăng ký so với năm 2017. Vốn đăng ký của mỗi doanh nghiệp mới thành lập trung bình khoảng 24,3 tỷ đồng cho mỗi doanh nghiệp, tăng đáng kể 138,9% so với cùng kỳ. Tính đến cuối năm 2018, số lượng doanh nghiệp mới trong lĩnh vực bất động sản đạt hơn 7.100 doanh nghiệp, chiếm 5,4% tổng số doanh nghiệp đã đăng ký và tăng 40% so với cùng kỳ. Các doanh nghiệp tạm thời ngừng hoạt động được ghi nhận ở mức 90.651 vào cuối năm 2018, tăng 49,7% và bao gồm 63.525 doanh nghiệp tạm thời ngừng hoạt động mà không đăng ký hoặc chờ giải thể, thể hiện tỷ lệ tăng khá cao 63,4% so với năm 2017.



THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG TP.HCM

Nguồn cung và nguồn cầu	Hạng A	Hạng B	Hạng C	Tổng cộng
Tổng nguồn cung (m ² NFA)	249.209	900.558	818,234	1.968.000
Tỷ lệ lấp đầy(%)	94,4%	96,5%	96,7%	96,4%
Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)	▲ 73	▲ 1		

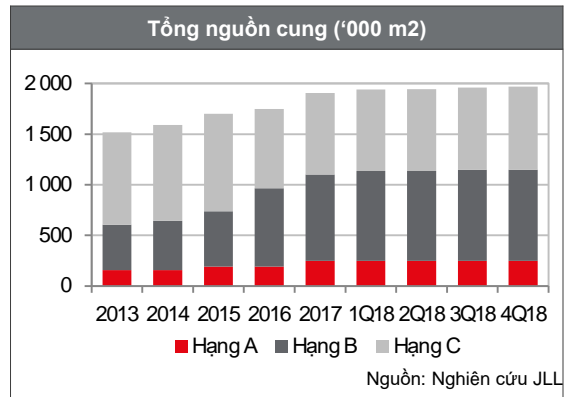
Nguồn: Nghiên cứu JLL

NGUỒN CUNG TĂNG NHẸ

- Trong Q4.18, nguồn cung Hạng A và Hạng B không đổi do không có dự án mới hoàn thành. Hạng C chào đón thêm nguồn cung mới gia nhập vào thị trường ở Quận Bình Thạnh.
- Trong năm 2018, thị trường chào đón tổng cộng 60.269 m² diện tích văn phòng mới, đến từ 2 tòa nhà Hạng B và 4 tòa nhà Hạng C, tổng nguồn cung trên thị trường tăng lên 1.968.000 m².

NGUỒN CẦU KHẢ QUAN

- Nguồn cầu khả quan tiếp tục thúc đẩy tỷ lệ lấp đầy lên 96% tính đến cuối năm 2018. Các công ty trong lĩnh vực công nghệ, cụ thể là công ty IT và các đơn vị điều hành không gian linh hoạt^[3] tiếp tục có kế hoạch mở rộng, trong khi các công ty cung cấp dịch vụ, tài chính và sản xuất vẫn là nguồn cầu chính trên thị trường.

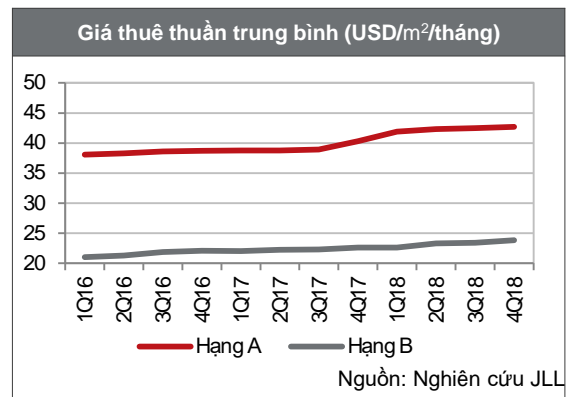


Hiệu suất tài sản	Hạng A	Hạng B	Hạng C	Tổng cộng
Giá thuê gộp trung bình (USD/m ² /tháng) ^{[1] [2]}	50,4	29,1	18,8	28,4
Giá thuê thuần trung bình (USD/m ² /tháng)	42,7	23,8	15,8	23,6
Thay đổi theo quý (%) ^[2]	▲ 0,3	▲ 0,9		

Nguồn: Nghiên cứu JLL

GIÁ THUÊ TĂNG TRUNG BÌNH

- Nhu cầu trên thị trường cao cùng với sự thiếu hụt nguồn cung trong Q4.18 đã tác động khiến giá thuê tăng.
- Giá thuê trung bình toàn thị trường được ghi nhận ở mức 23,6 USD/m²/tháng, tăng 4% theo năm. Trong năm 2018, khu vực Ngoài trung tâm ghi nhận một mức tăng trưởng mạnh, 7% theo năm, do mặt bằng giá thuê thấp tại khu vực. Tỷ lệ tăng này cao gấp đôi so với tỷ lệ tăng của khu vực Trung tâm, 3,9% theo năm, do mức giá thuê cao trong Trung tâm khiến giá thuê khó tăng mạnh.



TRIỂN VỌNG

▪ Nguồn cung tương lai dồi dào trong năm 2019

- Năm 2019 dự kiến sẽ là một năm sôi động của thị trường văn phòng TP.HCM khi một lượng lớn nguồn cung tương lai gia nhập vào thị trường cùng với sự phát triển nhanh chóng của loại hình không gian linh hoạt^[3], cung cấp nhiều sự lựa chọn cho khách thuê. Nguồn cung mới trong năm 2019 dự kiến bao gồm một tòa nhà Hạng A (Lim Tower 3), 8 tòa nhà Hạng B và nhiều tòa nhà Hạng C.

▪ Giá thuê tiếp tục tăng

- Việt Nam gia nhập FTAs-CPTPP sẽ củng cố cho tăng trưởng kinh tế và có thể tác động tích cực đến nhu cầu trên thị trường văn phòng. Do đó, mặc dù có nguồn cung mới gia nhập vào thị trường, nguồn cầu khả quan và chất lượng cao hơn của các tòa nhà sẽ khiến giá thuê tăng.

Chỉ số	Dự báo đến cuối năm 2019	
	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.

[3]: Không gian linh hoạt: là loại hình kết hợp tất cả các hình thức văn phòng làm việc được thuê bởi nhiều thành phần khách thuê khác nhau trong ngắn hạn hoặc thời hạn thuê linh hoạt.

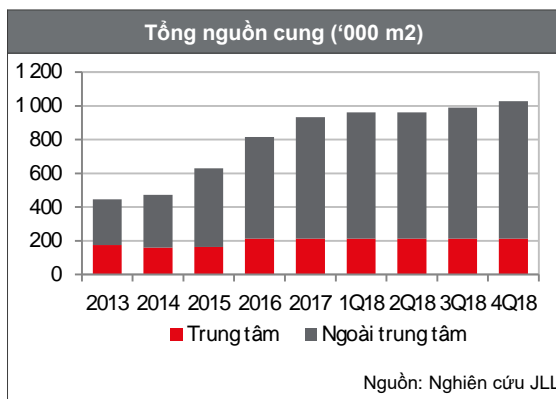
THỊ TRƯỜNG BÁN LẺ TP.HCM

Nguồn cung và nguồn cầu	TTTM/CHBH ^[1]	Bazaar	Siêu thị	Cửa hàng tiện lợi
Tổng nguồn cung (m ²)	1.026.706	39.850	496.500	285.300
Tỷ lệ lấp đầy (%)	89,7	91,0	N/A	N/A
Thay đổi theo quý (điểm cơ bản)	▲34	◀0,0	N/A	N/A

Nguồn: Nghiên cứu JLL

KHU VỰC NGOÀI TRUNG TÂM CHÀO ĐÓN NGUỒN CUNG MỚI

- TTTM Estella Place đã chính thức đưa vào hoạt động. Dự án, cung cấp hơn 37,000 m² sàn vào thị trường bán lẻ TP.HCM, là TTTM lớn thứ hai trong khu vực Quận 2, sau Vincom Megamall.
- Đến cuối năm 2018, tổng nguồn cung bán lẻ TP.HCM tăng, đạt 1,026,706 m². Năm 2018, thị trường đã tăng tổng cộng 138,648 m² GFA từ 3 dự án lớn là Vạn Hạnh Mall, Vincom Center Landmark 81 và Estella Place. Bên cạnh đó, thị trường cũng ghi nhận 3 cửa hàng bách hóa ngừng kinh doanh và chuyển đổi công năng là Parkson Flemington, Parkson Cantavil và RomeA.



NHU CẦU TIẾP TỤC KHẢ QUAN

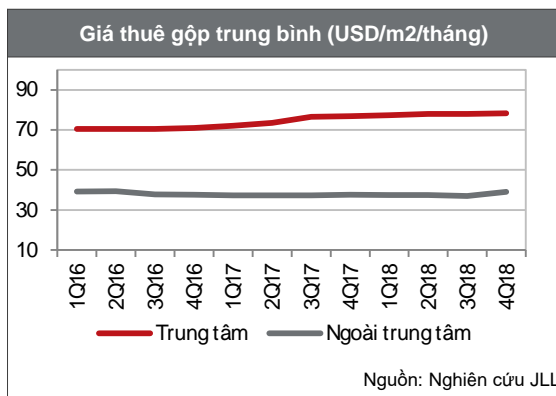
- Mặc dù có nguồn cung mới gia nhập vào thị trường và có 2 TTTM đang tái cơ cấu, tỷ lệ lấp đầy toàn thị trường tăng nhẹ 34 dpt, cho thấy nhu cầu khả quan trên thị trường. Estella Place ghi nhận tỷ lệ lấp đầy tốt tại thời điểm khai trương, 85%, nhờ vào mô hình tốt và danh tiếng của chủ đầu tư.
- Các khách thuê ngành hàng ăn uống và giải trí tiếp tục là các khách thuê hoạt động tích cực và đạt hiệu quả.

Hiệu suất tài sản	TTTM/CHBH		
	Trung Tâm	Ngoài Trung Tâm	Bazaar
Giá thuê gộp (USD/m ² /tháng) ^{[2] [3]}	78,3	39,0	150
Thay đổi theo quý (%) ^[3]	▲0,4	▲1,1	f0,0

Nguồn: Nghiên cứu JLL

GIÁ THUÊ TĂNG

- Giá thuê toàn thị trường đạt khoảng 47,6 USD/m²/tháng, tăng 0,9% theo quý và 2,8% theo năm.
- Ở cả khu vực Trung tâm và Ngoài trung tâm, các TTTM bố trí lại mặt bằng và điều chỉnh giá thuê cao hơn để chào đón các khách thuê mới, dẫn đến giá thuê tăng ở cả hai khu vực.



TRIỂN VỌNG

- **Nguồn cung mới dồi dào**
 - Năm 2019 dự kiến chào đón nguồn cung mới dồi dào, khoảng 390,000 m² sàn GFA từ 12 dự án nằm trong khu vực Ngoài trung tâm. Trong đó, 10 trong số 12 dự án là khối để bán lẻ trong dự án phức hợp.
 - Các khách thuê yêu cầu diện tích lớn như không gian linh hoạt, phòng khám, giáo dục, giải trí, v.v. sẽ tiếp tục là giải pháp lấp đầy vị trí trống ở các tầng trên của các trung tâm bán lẻ, nơi mà thu hút lược khách thấp hơn các so với các tầng bên dưới.
- **Hiệu suất khu vực Ngoài trung tâm được cải thiện**
 - Các thương hiệu bán lẻ nước ngoài vẫn mong muốn mở cửa hàng trong khu vực Trung tâm.
 - Hiệu suất của các trung tâm bán lẻ khu vực Ngoài trung tâm sẽ cao hơn nhờ vào sự cải thiện của cơ sở hạ tầng, tiện ích xung quanh và mô hình kinh doanh mới.

Chỉ số	Dự báo đến cuối năm 2019	
	Trung tâm	Ngoài trung tâm
Nguồn cung	↔	↑
Công suất thuê	↑	↓
Giá thuê	↔	↔

Nguồn: Nghiên cứu JLL

[1]TTTM/CHBH: Trung tâm thương mại/ Cửa hàng bách hóa

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

[3] 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 NHÀ Ở TP.HCM

Nguồn cung và nguồn cầu	Căn hộ	Biệt thự / Nhà phố ^[1]
Cung hoàn thành (căn)	160.000	14.200
Cung chưa hoàn thành (căn) ^[2]	75.000	5.000
Lượng tồn kho (%) ^[3]	2,9	8,5

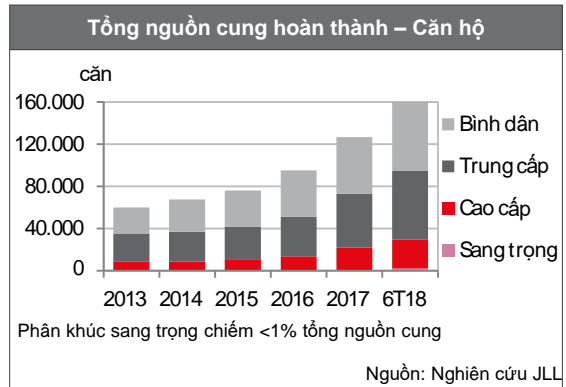
NGUỒN CUNG MỚI HẠN CHẾ

Nguồn: Nghiên cứu JLL

- Căn hộ: Lượng mở bán chính thức^[4] đạt gần 8.300 căn trong Q4.18, trong đó 99% các dự án đã tiến hành tiền mở bán từ 2-3 quý trước. Chỉ có 70 căn từ dự án Goldora Plaza là dự án mở bán mới trong quý này.
- Biệt thự/Nhà phố: Nguồn cung mới đạt 118 căn, phần lớn từ các dự án quy mô nhỏ. Đây là lượng mở bán thấp kỷ lục kể từ năm 2014 do các dự án quy mô lớn đang gặp vấn đề liên quan tới thu hồi đất.

TỶ LỆ BÁN TỐT

- Căn hộ: Lượng bán đạt hơn 8.800 căn, khiến tổng lượng bán trong năm 2018 đạt 40.032 căn. Tuy lượng bán giảm 13,8% theo năm, nhưng tỷ lệ giữa số căn được bán và tổng hàng tồn trong năm 2018 vẫn cao hơn năm 2017, đạt khoảng 95%.
- Biệt thự/Nhà phố: Lượng bán đạt 340 căn, chủ yếu đến từ các dự án đã mở bán. Nhu cầu vẫn ở mức tốt với tỷ lệ bán trong năm 2018 ở mức 92%.



Hiệu suất Tài sản	Giá chào bán Sơ cấp		Giá chào bán Thứ cấp	
	Thay đổi theo quý ^[5]	Thay đổi theo năm ^[5]	Thay đổi theo quý ^[5]	Thay đổi theo năm ^[5]
Căn hộ	▲ 0,03%	▲ 0,9%	▲ 1,6 %	▲ 4,7%
Biệt thự / Nhà phố	▲ 1,3%	▲ 14,0%	▲ 3,2%	▲ 10,4%

GIÁ BÁN TIẾP TỤC XU HƯỚNG TĂNG

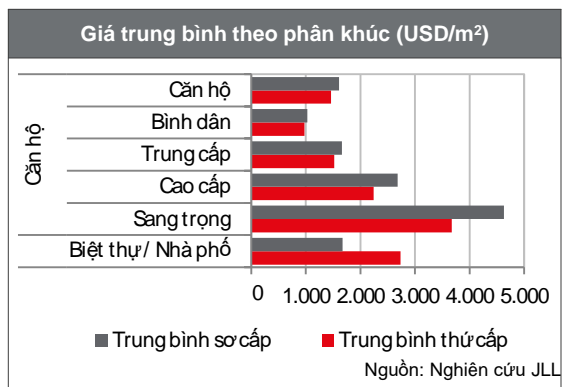
Nguồn: Nghiên cứu JLL

▪ Thị trường sơ cấp

- Căn hộ: Giá bán giữa các dự án hiện tại ổn định theo quý, đặc biệt ở phân khúc cao cấp và bình dân. Phân khúc Trung cấp tăng giá khá ấn tượng, từ 3,0% tới 6,0% theo quý.
- Biệt thự/Nhà phố: Giá bán tiếp tục xu hướng tăng với mức tăng khoảng 14,0% theo năm. Năm 2018 là một năm đầu tư tốt cho các nhà phát triển dự án biệt thự/nhà phố.

Thị trường thứ cấp

- Căn hộ: Giá giảm ở phân khúc cao cấp nhưng xu hướng ngược lại ở phân khúc giá thấp hơn trong Q4.18. Mặt bằng chung, lợi nhuận vốn hóa cho một nhà đầu tư thứ cấp được xem là thành công trong năm 2018 phổ biến ở mức từ 9-12% theo năm.
- Biệt thự/Nhà phố: Giá bán nhìn chung cao hơn quý trước trên toàn thành phố, tăng 3,2% theo quý.



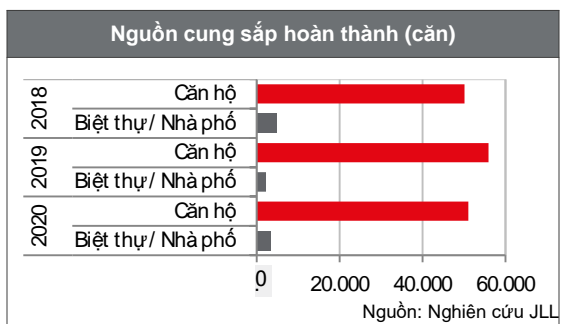
TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

▪ Nguồn cung mới trong năm 2019 gặp nhiều thử thách

- Mặc dù nguồn cung từ dự án mới đã bị hoãn lại do thủ tục phê duyệt chậm, nhưng một lượng mở bán chính thức lớn - khoảng hơn 45.000 căn - vẫn được ghi nhận cho thị trường căn hộ 2019, chủ yếu đến từ các dự án đã được phê duyệt xây dựng và triển khai tiền mở bán trong các quý trước.
- Khoảng 4.500 căn biệt thự/nhà phố dự kiến chào bán trong năm 2019.

▪ Nhu cầu tốt, tương ứng với nguồn cung

- Tỷ lệ bán dự kiến sẽ ở mức cao, với tỷ lệ khoảng 85% đối với căn hộ và 90% đối với biệt thự/nhà phố.
- Giá bán có xu hướng tăng nhưng tốc độ tăng chậm lại trên cả hai thị trường.



[1] Trừ các dự án đất nền [2] Trừ các dự án chưa mở bán và bao gồm các dự án đã bán hết. [3] Tỷ lệ phần trăm của [2] lượng chưa bán được vào thời điểm cuối quý. [4] Các dự án chung cư chỉ được coi là mở bán chính thức khi được phép ký Hợp đồng mua bán (thường được diễn ra sau khi xây xong phần móng). [5] 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

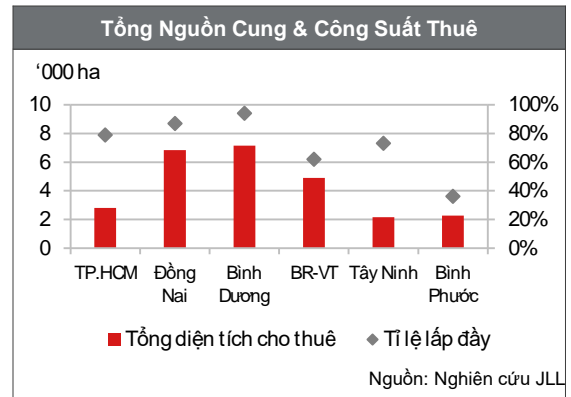
THỊ TRƯỜNG KHU CÔNG NGHIỆP ĐÔNG NAM BỘ

Nguồn Cung	TP.HCM	Đồng Nai	Bình Dương	BR-VT	Tây Ninh	Bình Phước
Tổng diện tích (ha)	4.206	9.813	10.774	7.953	2.992	3.298
Diện tích đất cho thuê (ha)	2.802	6.835	7.144	4.908	2.158	2.272
Tỷ lệ lấp đầy (%)	79%	87%	94%	62%	73%	36%

NGUỒN CUNG TĂNG MẠNH

Nguồn: Nghiên cứu JLL

- Tính đến cuối năm 2018, thị trường công nghiệp phía Nam ghi nhận nguồn cung mới từ BR-VT và Bình Phước, đạt tổng diện tích đất là 37,030 ha, tăng 5,4% so với nửa đầu năm 2018. Với quỹ đất hạn chế, nguồn cung mới có hướng chuyển đến các tỉnh nằm ở khu vực rìa vùng kinh tế trọng điểm phía Nam hơn là tập trung vào các tỉnh trung tâm.
- Bình Dương và Đồng Nai vẫn được coi là thị trường hàng đầu khu vực, đóng góp khoảng 56% tổng nguồn cung. Tuy nhiên, với nguồn cung và các đường cao tốc trong tương lai, cụ thể là Biên Hòa-Vũng Tàu và TP.HCM - Chơn Thành, BR-VT và Bình Phước được kỳ vọng sẽ trở thành điểm đến mới cho đầu tư công nghiệp bên cạnh các thị trường hiện có.



NGUỒN CẦU TĂNG MẠNH

- Tỷ lệ lấp đầy trung bình đạt 72% vào Q4.18, giảm do nguồn cung mới.

Tuy nhiên, tỷ lệ lấp đầy chung vẫn ghi nhận mức tăng 200-600 điểm phần trăm so với Q2.18 cho mỗi tỉnh.

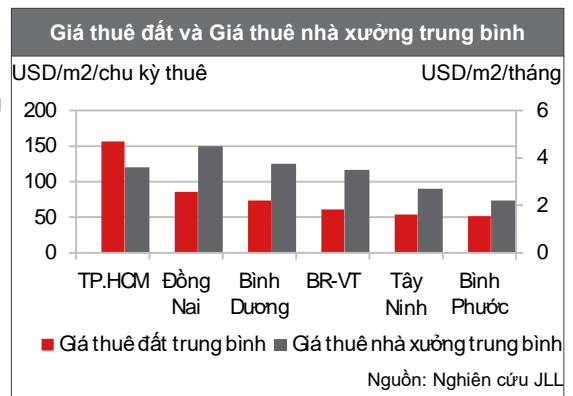
- Các nhà máy xây sẵn đạt tỷ lệ lấp đầy 88%. Sự chuyển dịch của các nhà sản xuất đang rời khỏi Trung Quốc đến các quốc gia thay thế là hiện tượng dễ quan sát trong thời gian gần đây. Điều này được châm ngòi bởi chiến tranh thương mại Trung Quốc-Hoa Kỳ trước đó và đã mang lợi ích cho Việt Nam với số lượng yêu cầu tăng cao về nhà xưởng xây sẵn có các tiêu chuẩn kĩ thuật cao.

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]	156,8	85,5	73,6	60,8	53,6	51,6
Giá thuê nhà xưởng trung bình (USD/m ² /tháng)	3,6	4,5	3,8	3,5	2,7	2,2

GIÁ THUÊ ĐẤT TĂNG NHANH, GIÁ THUÊ NHÀ XƯỞNG TĂNG NHẸ

Nguồn: Nghiên cứu JLL

- Thị trường công nghiệp miền Nam đạt giá thuê đất trung bình ở mức 80 USD/m²/chu kỳ thuê, tăng đáng kể ở mức 10,7% so với Q2.18.
- Cùng xu hướng với nhu cầu tăng mạnh, giá thuê đất ở các tỉnh khác tăng trong khoảng từ 4 - 6 USD/m²/chu kỳ thuê. Giữa các tỉnh phía Nam, TP HCM vẫn dẫn đầu thị trường với mức giá 156,8 USD/m²/chu kỳ thuê.
- Không có thay đổi đáng kể trong giá thuê nhà xưởng xây sẵn, với mức tăng nhẹ trong Q4.18 dẫn đến giá thuê vẫn ở khoảng 2-5 USD/m²/tháng.



TRIỂN VỌNG

Nguồn cung mới được đề xuất

- Với khoảng 9.793 ha đất dự kiến sẽ gia nhập thị trường trong ba năm tới, miền Nam vẫn có vai trò cốt lõi là điểm đến đầy hứa hẹn cho đầu tư công nghiệp.

Nhu cầu lớn về tài sản công nghiệp

- Cuộc chiến thương mại giữa Mỹ và Trung Quốc đã tạo tiềm năng lớn cho Việt Nam để chào đón làn sóng đầu tư công nghiệp mới. Do đó, tỷ lệ lấp đầy và giá thuê đất dự kiến sẽ đạt bước tiến lớn trong năm 2019.

- Nhà kho/nhà xưởng xây sẵn cũng sẽ có nhu cầu mạnh với các yêu cầu phức tạp hơn, chủ yếu là từ các doanh nghiệp vừa và nhỏ, cùng với nhu cầu lớn cho đất công nghiệp.

Chỉ số	Dự báo đến cuối năm 2019	
	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.

Văn phòng JLL Việt Nam

TP. Hồ Chí Minh
26/F, Saigon Trade Center
37 Đường Tôn Đức Thắng,
Quận 1, TP.HCM
Tel +84 8 3911 9399

Hà Nội
Phòng số 902, 9/F, Tòa nhà Sun Red River
23 Đường Phan Chu Trinh,
Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
Tel +84 4 3933 5941

Jones Lang LaSalle

© 2019 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.

jllvietnam.com