

Thay đổi  
theo nămDự báo 12  
tháng

3,3%

Tăng giá thuê theo năm



22,9%

Tỷ lệ trống



2.711 ha

Nguồn cung tương lai

Nguồn: Cushman & Wakefield Việt Nam –  
Nghiên cứu và Tư vấn

## Nền kinh tế dần hồi phục

Việt Nam ghi nhận mức tăng trưởng kinh tế thấp hơn trong năm 2020 với tăng trưởng GDP chỉ đạt 2,9%, tốc độ tăng trưởng giá trị gia tăng khu vực công nghiệp tăng 3,4%, doanh thu bán lẻ và dịch vụ tiêu dùng tăng 2,6%, giá trị xuất khẩu và nhập khẩu tăng 3,6% - 6,5%. Những chỉ số này đều ghi nhận ở mức thấp nhất trong 10 năm trở lại đây. Tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài giảm 25,0%, khách quốc tế giảm mạnh 78,7%. Số doanh nghiệp thành lập mới giảm 2,3% trong khi số doanh nghiệp tạm đóng cửa và doanh nghiệp giải thể lần lượt tăng 62,2% và 3,7%. Tuy nhiên, các kết quả này vẫn được đánh giá tốt hơn so với dự kiến trong bối cảnh kinh tế toàn cầu đang rơi vào hừng hoảng do đại dịch COVID-19. Các chính sách hỗ trợ kịp thời của chính phủ nhằm ngăn chặn đại dịch và vực dậy nền kinh tế, cùng với cải thiện về cơ sở hạ tầng và cải cách luật pháp tiếp tục cho thấy triển vọng tích cực trong năm tới.

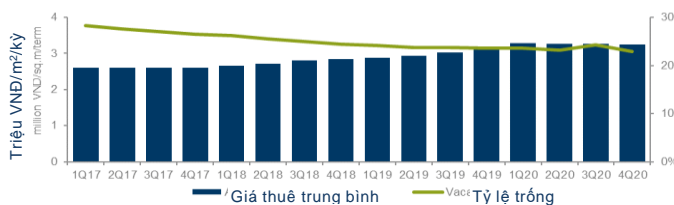
## Hoạt động thị trường tiếp tục cải thiện

Nguồn cung duy trì ở mức hơn 1.800 ha, không thay đổi so với quý trước và cùng kỳ năm trước. Hoạt động thị trường dần được cải thiện với tỷ lệ lấp đầy đạt 77%, tăng nhẹ 1 điểm phần trăm theo quý và theo năm. Hầu hết các dự án đều đã được lấp đầy hoặc có diện tích đất trống có thể cho thuê hạn chế. Trước sự bùng phát của đại dịch COVID-19, căng thẳng thương mại và chi phí lao động tăng cao đã đẩy nhanh làn sóng dịch chuyển sản xuất khỏi Trung Quốc. Sự dịch chuyển này được kỳ vọng sẽ mang lại lợi ích cho Việt Nam khi được đánh giá là một điểm đến đầu tư hấp dẫn nhờ các ưu đãi của chính phủ, chi phí lao động cạnh tranh, môi trường kinh tế vĩ mô và chính trị ổn định.

## Giá thuê trung bình tăng

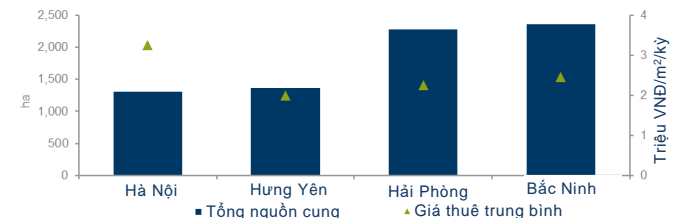
Giá thuê trung bình vẫn ổn định so với quý trước nhưng tăng 3,3% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu là do mức giá thuê tăng tại các khu công nghiệp có diện tích trống còn có thể cho thuê hạn chế. Hà Nội hiện có giá thuê bình quân cao nhất các tỉnh phía Bắc, cao hơn Bắc Ninh, Hải Phòng, Hưng Yên từ 20% - 50%.

## GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH VÀ TỶ LỆ TRỐNG



Nguồn: Cushman &amp; Wakefield Việt Nam – Nghiên cứu và Tư vấn

## NGUỒN CUNG ĐẤT KCN VÀ GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH THEO TỈNH



Nguồn: Cushman &amp; Wakefield Việt Nam – Nghiên cứu và Tư vấn

## CHỈ SỐ KINH TẾ VIỆT NAM 2020

Thay đổi  
theo nămDự báo  
12 tháng

2,91%

Tăng trưởng GDP



3,23%

Lạm phát (CPI)



28,50

FDI (tỷ Đô la Mỹ)



Nguồn: Tổng cục Thống kê

## Khu Công Nghiệp Quý 4/2020

## THÔNG KÊ THỊ TRƯỜNG

| KHU VỰC               | DIỆN TÍCH (HA) | TỶ LỆ TRỌNG  | HẤP THỤ THUẬN TRONG NĂM (HA) | NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI (HA) | GIÁ CHÀO THUÊ TRUNG BÌNH* |                        |                        |
|-----------------------|----------------|--------------|------------------------------|---------------------------|---------------------------|------------------------|------------------------|
|                       |                |              |                              |                           | VND/M <sup>2</sup> /KỶ    | USD/M <sup>2</sup> /KỶ | EUR/M <sup>2</sup> /KỶ |
| Thạch Thất - Quốc Oai | 705            | 54,1%        | 17                           | 500                       | 2.574.000                 | 111,2                  | 91,8                   |
| Mê Linh               | 344            | 0,0%         | 0                            | 266                       | 4.165.000                 | 180,0                  | 148,5                  |
| Đông Anh              | 274            | 0,0%         | 0                            | 300                       | 2.777.000                 | 120,0                  | 99,0                   |
| Sóc Sơn               | 182            | 15,1%        | -10                          | 540                       | 3.407.000                 | 147,2                  | 121,5                  |
| Chương Mỹ             | 170            | 0,0%         | 2                            | 225                       | 4.397.000                 | 190,0                  | 156,8                  |
| Gia Lâm               | 97             | 0,0%         | 0                            | 0                         | 3.934.000                 | 170,0                  | 140,3                  |
| Từ Liêm               | 30             | 0,0%         | 0                            | 200                       | 4.165.000                 | 180,0                  | 148,5                  |
| <b>TỔNG</b>           | <b>1.802</b>   | <b>22,9%</b> | <b>9,5</b>                   | <b>2.181</b>              | <b>3.247.000</b>          | <b>140,3</b>           | <b>115,7</b>           |

\*Giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ nhưng chưa bao gồm thuế VAT

USD/VND = 23.141; USD/€ = 0,825 vào ngày 09 tháng 12 năm 2020

## DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT

| DỰ ÁN                 | KHU VỰC   | KHÁCH THUÊ CHÍNH | DIỆN TÍCH (HA) | THỜI GIAN HOÀN THÀNH DỰ KIẾN |
|-----------------------|-----------|------------------|----------------|------------------------------|
| HANSSIP Giai đoạn 2   | Phú Xuyên | N/A              | 200            | 2021                         |
| Phú Nghĩa Giai đoạn 2 | Chương Mỹ | N/A              | 50             | 2021                         |

**PHƯỚC VÕ**

Giám đốc

Bộ phận Nghiên cứu & Định giá

[Phuoc.Vo@cushwake.com](mailto:Phuoc.Vo@cushwake.com)

Tầng 9, Tòa nhà số 5 Điện Biên Phủ, Quận Ba Đình, Hà Nội, Việt Nam

ĐT: +84 24 3222 2882

[cushmanwakefield.com](http://cushmanwakefield.com)

**ẤN BẢN NGHIÊN CỨU CỦA CUSHMAN & WAKEFIELD**

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) là công ty dịch vụ bất động sản toàn cầu hàng đầu mang đến giá trị khác biệt cho các chủ sở hữu và chủ đầu tư bất động sản. Cushman & Wakefield là một trong những công ty dịch vụ bất động sản lớn nhất với khoảng 53.000 nhân viên tại 400 văn phòng trên 60 quốc gia. Năm 2019, công ty đạt doanh thu 8,8 tỷ USD từ các dịch vụ cốt lõi như bất động sản, quản lý dự án và cơ sở vật chất, hoạt động cho thuê, thị trường vốn, định giá và các dịch vụ khác. Để tìm hiểu thêm, hãy truy cập [www.cushmanwakefield.com](http://www.cushmanwakefield.com) hoặc theo dõi [@CushWake](https://twitter.com/CushWake) trên Twitter.

©2021 Cushman & Wakefield. Đã đăng ký Bản quyền. Thông tin trong báo cáo này được thu thập từ nhiều nguồn được đăng tin cậy. Thông tin có thể có lỗi hoặc thiếu sót và được trình bày mà không đưa ra bất kỳ bảo đảm hoặc tuyên bố nào về tính chính xác của chúng.