

# HÀ NỘI

Văn phòng – Quý 4/2020

Thay đổi theo năm / Dự báo 12 tháng

**1.505.700**

Nguồn cung hiện hữu (Hạng A & B)

**5,3%**

Tăng giá thuê theo năm (Hạng A & B)

**12,8%**

Tỷ lệ trống (Hạng A & B)

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 khủng 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.

## Ba dự án mới hoàn thành, thị trường dần hồi phục

Hai dự án Hạng A và một dự án hạng B đi vào hoạt động trong Quý 4. Tổng nguồn cung tăng mạnh 10% so với quý trước và 12% so với cùng kỳ năm trước. Hấp thụ thuận được ghi nhận ở mức cao, chủ yếu đến từ các dự án mới, trong khi các dự án hiện hữu có mức hấp thụ thuận khiêm tốn hoặc thậm chí ở mức âm do ảnh hưởng của đại dịch. Tuy nhiên, do nguồn cung mới lớn và kết quả hoạt động sụt giảm tại các dự án hiện hữu đã làm giảm tỷ lệ lấp đầy trung bình của thị trường khoảng 4,5 điểm phần trăm so với quý trước và 5,3 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước. Thị trường được kỳ vọng sẽ tiếp tục ổn định trong ngắn đến trung hạn do nền kinh tế được dự báo là sẽ sớm phục hồi.

## Mức giá thuê tăng mạnh

Mức giá thuê cao tại các dự án mới cùng với việc tăng giá tại các dự án hiện hữu ở những vị trí đắc địa với diện tích trống hạn chế đã đẩy mức giá thuê trung bình của cả hai hạng tăng 4,1% so với quý trước và 5,3% so với cùng kỳ năm trước. Xu hướng tăng được dự kiến sẽ tiếp diễn trong ngắn hạn đến trung hạn trong bối cảnh thị trường được kỳ vọng tiếp tục cải thiện trong giai đoạn sắp tới.

### CHỈ SỐ KINH TẾ VIỆT NAM 2020

Thay đổi theo năm / Dự báo 12 tháng

**2,91%**

Tăng trưởng GDP

**3,23%**

Lạm phát (CPI)

**28,50**

FDI (tỷ Đô la Mỹ)

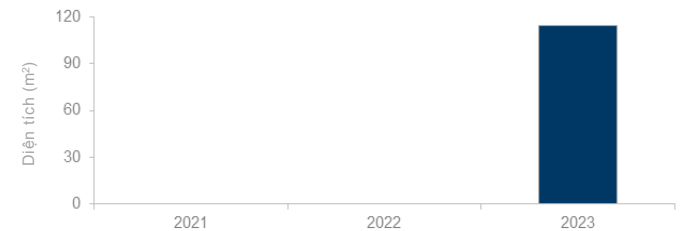
Nguồn: Tổng cục Thống kê

### GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH VÀ TỶ LỆ TRỐNG HẠNG A



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

### NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI HẠNG A



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

## THỐNG KÊ THỊ TRƯỜNG

HẠNG	DIỆN TÍCH (M <sup>2</sup> )	TỶ LỆ TRỌNG	HẤP THỤ THUẦN TRONG QUÝ (M <sup>2</sup> )	HẤP THỤ THUẦN TRONG NĂM (M <sup>2</sup> )	NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI (M <sup>2</sup> )	GIÁ CHÀO THUÊ TRUNG BÌNH *		
						VND/M <sup>2</sup> /THÁNG	USD/M <sup>2</sup> /THÁNG	EUR/M <sup>2</sup> /THÁNG
<b>Hạng A</b>	489.600	23,4%	20.900	20.600	249.300	774.600	33,5	29,8
Trung tâm	123.900	9,1%	200	6.100	6.200	834.900	36,1	30,6
Ngoài trung tâm	365.700	28,3%	20.700	14.500	243.100	754.100	32,6	26,9
<b>Hạng B</b>	1016.100	7,7%	33.400	46.200	807.800	457.600	19,8	16,3
Trung tâm	107.400	8,7%	100	(200)	25.600	693.700	30,0	24,7
Ngoài trung tâm	908.700	7,6%	33.300	46.400	782.200	429.700	18,6	15,3
<b>TỔNG HẠNG A VÀ B</b>	<b>1.505.700</b>	<b>12,8%</b>	<b>54.300</b>	<b>66.800</b>	<b>1.057.100</b>	<b>560.700</b>	<b>24,2</b>	<b>20,0</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

## GIAO DỊCH NỔI BẬT TRONG QUÝ 4 NĂM 2020

DỰ ÁN	KHU VỰC	DIỆN TÍCH	LOẠI HÌNH
Diamond Flower	Phía Tây	1.000	Gia hạn & Mở rộng

## DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT

DỰ ÁN	KHU VỰC	KHÁCH THUÊ CHÍNH	DIỆN TÍCH	THỜI GIAN HOÀN THÀNH DỰ KIẾN
Vinfast Tower	Ngoại thành	N/A	115.000	2021
Thai Building	Phía Tây	N/A	24.750	2021
Vinacomin Tower	Phía Tây	N/A	72.160	2022

## DỰ ÁN HOÀN THÀNH TỪ ĐẦU NĂM 2020 ĐẾN NAY

DỰ ÁN	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	DIỆN TÍCH
Capital Place	Nội Thành	CapitaLand	93.310
BRG Tower	Trung Tâm	Tập đoàn BRG	6.250
Century Tower	Nội Thành	Tập đoàn Vingroup	33.000

## PHƯỚC VÕ

Giám đốc

Bộ phận Nghiên cứu &amp; 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 BÀN NGHIÊN CỨU CỦA CUSHMAN &amp; 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 đáng 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.