

TP. HỒ CHÍ MINH

Văn phòng – Quý 4/2020

Thay đổi theo năm / Dự báo 12 tháng

1.311.000
Nguồn cung hiện hữu (Hạng A & B)

1,7%
Tăng giá thuê theo năm (Hạng A & B)

9,9%
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.

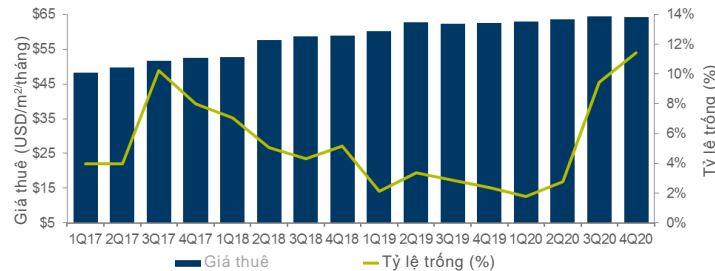
Hoạt động thị trường sụt giảm nhẹ

Một tòa nhà Hạng B đi vào hoạt động trong Quý 4, nâng tổng nguồn cung của phân khúc Hạng B lên 1% so với quý trước và 8% so với cùng kỳ năm trước, trong khi nguồn cung Hạng A không đổi. Cả hai hạng đều ghi nhận hấp thụ thuần âm do hậu quả của đại dịch khiến nhiều doanh nghiệp phải đối mặt với khó khăn về tài chính, kéo theo tỷ lệ lấp đầy bình quân giảm 1,8 điểm phần trăm so với quý trước và 4,7 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước, nhưng vẫn duy trì ở mức cao, đạt khoảng 90%. Tỷ lệ lấp đầy dự kiến sẽ tiếp tục giảm nhẹ trong ngắn và trung hạn.

Giá thuê trung bình tiếp tục xu hướng tăng

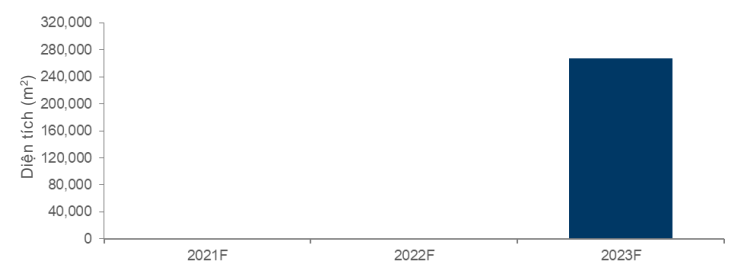
Khan hiếm mặt bằng trống tại khu vực trung tâm khiến giá chào thuê tại các dự án mới duy trì ở mức cao, đồng thời thúc đẩy việc tăng giá thuê tại các dự án hiện hữu ở những vị trí đắc địa. Giá chào thuê trung bình của cả hai hạng duy trì ổn định so với quý trước nhưng tăng 1,7% so với cùng kỳ năm trước. Xu hướng tăng này dự kiến sẽ tiếp diễn trong ngắn và trung hạn.

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

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

TP. HỒ CHÍ MINH

Văn phòng – Quý 4/2020

THÔNG KÊ THỊ TRƯỜNG

HẠNG	DIỆN TÍCH (M ²)	TỶ LỆ TRỌNG	HÁP THỤ THUẬN TRONG QUÝ (M ²)	HÁP THỤ THUẬN TRONG NĂM (M ²)	NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI (M ²)	GIÁ CHÀO THUÊ TRUNG BÌNH*			
						VND/M ² /THÁNG	USD/M ² /THÁNG	EUR/M ² /THÁNG	
Hạng A	260.500	3,6%	(2.700)	(3.300)	829.700	1.486.500	64,2	53,0	
	Trung tâm	260.500	3,6%	(2.600)	(3.300)	829.700	1.486.500	64,2	53,0
Hạng B	1.050.500	11,4%	(12.500)	16.800	796.900	787.700	34,0	28,1	
	Trung tâm	481.800	10,7%	(6.600)	9.100	-	984.600	42,5	35,1
	Ngoài trung tâm	568.700	12,0%	(5.900)	7.700	796.900	620.900	26,8	22,1
TỔNG HẠNG A VÀ B	1.311.000	9,9%	(15.100)	13.500	1.626.600	926.600	40,0	33,0	

*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
Vincom Center	Trung tâm	1.700	Gia hạn
Vincom Center	Trung tâm	2.500	Gia hạn
Opal Tower	Ngoài trung tâm	1.100	Thuê mới
Sofic Tower	Ngoài trung tâm	1.580	Thuê mới

DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT

DỰ ÁN	KHU VỰC	KHÁCH THUÊ CHÍNH	DIỆN TÍCH	THỜI GIAN HOÀN THÀNH DỰ KIẾN
UOA Tower	Ngoài trung tâm	N/A	37.500	2021
OfficeHaus	Ngoài trung tâm	N/A	14.600	2021
COBI Tower I & II	Ngoài trung tâm	N/A	18.000	2021

DỰ ÁN HOÀN THÀNH TỪ ĐẦU NĂM 2020 ĐẾN NAY

DỰ ÁN	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	DIỆN TÍCH
Tòa nhà Phú Mỹ Hưng	Ngoài trung tâm	Công ty Phú Mỹ Hưng	31,000
Friendship Tower	Trung tâm	Công ty TNHH CZ Slovakia Việt Nam	15,200
Viettel Complex (Tháp B)	Ngoài trung tâm	Công ty Bất động sản Viettel	22,950
Tòa nhà 678	Ngoài trung tâm	Công ty Cổ phần B.B Đại Minh	9,700

PHƯỚC VÕ

Giám đốc

Bộ phận Nghiên cứu & Định giá

Phuoc.Vo@cushwake.com

Phòng 16, tầng 14, Vincom Center, 72 Lê Thánh Tôn, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam
ĐT: +84 28 3823 7968

cushmanwakefield.com

ÁN 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 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.