

# TP. HỒ CHÍ MINH

Văn phòng Quý 1 năm 2021

Thay đổi  
theo năm

Dự báo 12  
tháng

**1.365.000**

Nguồn cung hiện hữu (Hạng A & B)



**0,5%**

Tăng giá thuê theo năm (Hạng A & B)



**12,5%**

Tỷ lệ trống (Hạng A & B)



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

## Tăng trưởng kinh tế ổn định

Nhờ các biện pháp hữu hiệu giúp kiểm soát tốt trong đợt bùng phát dịch thứ ba vào cuối tháng 1, tăng trưởng GDP của Việt Nam duy trì ổn định ở mức 4,5% trong Quý 1 năm 2021, tương đương mức tăng trưởng của quý trước nhưng cao hơn mức tăng 3,8% trong Quý 1 năm 2020. Giá trị tăng thêm toàn ngành công nghiệp tăng 6,5% so với cùng kỳ năm trước. Doanh thu bán lẻ và dịch vụ tiêu dùng ghi nhận mức tăng trưởng 5,1% so với cùng kỳ năm trước. Giá trị xuất khẩu và nhập khẩu ghi nhận mức tăng đáng kể, lần lượt đạt 26,3% và 22,0% so với cùng kỳ năm trước trong khi thị trường thương mại cũng đạt hơn 2,0 tỷ USD. Tổng vốn FDI đăng ký và giải ngân cũng tăng lần lượt 18,5% và 6,5% theo năm. Nền kinh tế được kỳ vọng sẽ tiếp tục phục hồi trong Quý 2, với mức tăng trưởng cả năm dự kiến đạt 6,6% nhờ kiểm soát tốt đại dịch, ngành công nghiệp chế tạo hoạt động tốt và sự phục hồi mạnh mẽ của nguồn cầu trong nước.

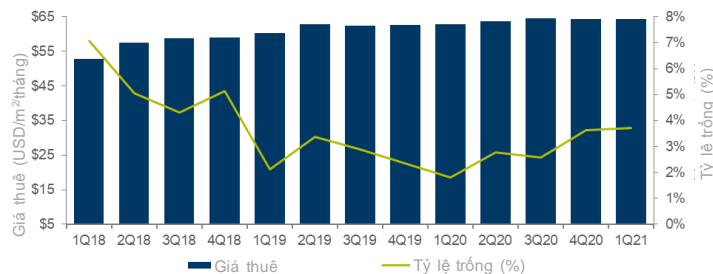
## Hai dự án mới hoàn thành, Hoạt động thị trường được cải thiện

Hai tòa nhà Hạng B đi vào hoạt động trong Quý 1 với tổng cộng 54.500 m<sup>2</sup>, nâng tổng nguồn cung của phân khúc Hạng B lên 5% so với quý trước và 14% so với cùng kỳ năm trước, trong khi nguồn cung Hạng A không đổi. Mức hấp thụ trong quý chủ yếu là từ các tòa nhà mới. Tỷ lệ lấp đầy thấp tại các dự án mới hoàn thành và kết quả hoạt động sụt giảm tại một số tòa nhà hạng B hiện hữu, kéo theo tỷ lệ lấp đầy bình quân giảm 3,0 điểm phần trăm so với quý trước và 8 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm ngoái, đạt khoảng 87,5%. 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

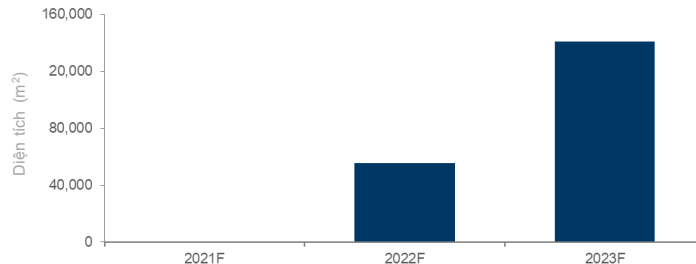
Giá thuê tăng tại các dự án hiện hữu, cùng với việc khan hiếm mặt bằng trống tại dự án hiện hữu ở những vị trí đắc địa khiến giá thuê trung bình của cả hai hạng tăng gần 1% so với cùng kỳ năm trước, nhưng giảm 1,0% so với quý trước chủ yếu mức giá thuê thấp hơn tại các dự án mới hoàn thành. Xu hướng tăng này dự kiến sẽ tiếp diễn trong ngắn và trung hạn.

## GIÁ CHÀO 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 QUÝ 1 NĂM 2021

Thay đổi  
theo năm

Dự báo 12  
tháng

**4,48%**

Tăng trưởng GDP



**0,29%**

Lạm phát (CPI)



**10,07**

FDI (tỷ Đô la Mỹ)



Nguồn: Tổng cục Thống kê

# TP. HỒ CHÍ MINH

Văn phòng Quý 1 năm 2021

## THÔNG KÊ THỊ TRƯỜNG

HẠNG	DIỆN TÍCH (M <sup>2</sup> )	TỶ LỆ TRỌNG	HẤP THỤ THUẬN TRONG QUÝ (M <sup>2</sup> )	HẤP THỤ THUẬN TRONG NĂM (M <sup>2</sup> )	NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI (M <sup>2</sup> )	VND/M <sup>2</sup> /THÁNG	USD/M <sup>2</sup> /THÁNG	EUR/M <sup>2</sup> /THÁNG
Hạng A	260.500	3,7%	(237)	(237)	721.700	1.489.500	64,4	53,8
Trung tâm	260.500	3,7%	(237)	(237)	721.700	1.489.500	64,4	53,8
Hạng B	1.104.900	15%	13.600	13.600	826.800	781.900	33,8	28,3
Trung tâm	481.800	10%	3.700	3.700	-	981.700	42,4	35,5
Ngoài trung tâm	623.100	18,1%	9.900	9.900	826.800	627.400	27,1	22,7
<b>TỔNG HẠNG A&amp;B</b>	<b>1.365.400</b>	<b>12,5%</b>	<b>13.300</b>	<b>13.300</b>	<b>1.548.500</b>	<b>916.900</b>	<b>39,6</b>	<b>33,1</b>

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

USD/VND = 23.139; USD/EUR = 0,836 vào ngày 11/03/2021

## GIAO DỊCH NỔI BẬT TRONG QUÝ 1 NĂM 2021

DỰ ÁN	KHU VỰC	DIỆN TÍCH	LOẠI HÌNH
Me Linh Point Tower	Trung Tâm	2.900	Gia hạn
Lim Tower 3	Trung Tâm	1.600	Mở rộng
The Landmark	Ngoài Trung Tâm	1.300	Thuê mới
Opal Tower	Ngoài Trung Tâm	1.300	Thuê mới
Vietcombank Tower	Trung Tâm	1.100	Gia hạn
Sofic Tower	Ngoài Trung Tâm	500	Thuê mới
Lim Tower 3	Trung Tâm	500	Thuê mới

## DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT

DỰ ÁN	KHU VỰC	KHÁCH THUÊ CHÍNH	DIỆN TÍCH	THỜI GIAN HOÀN THÀNH DỰ KIẾN
OfficeHaus	Ngoài Trung Tâm	Không có	14.600	2021
COBI Towers I & II	Ngoài Trung Tâm	Không có	18.000	2021

## DỰ ÁN HOÀN THÀNH TỪ ĐẦU NĂM 2021 ĐẾN NAY

DỰ ÁN	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	DIỆN TÍCH
Opal Office Tower	Ngoài Trung Tâm	Công ty TNHH Vietnam Land SSG	25.200
UOA Tower	Ngoài Trung Tâm	UOA Tower	29.300

## PHƯỚC VÕ

Giám đốc

Bộ phận Nghiên cứu & Định giá

[Phuoc.Vo@cushwake.com](mailto: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](http://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 50.000 nhân viên tại 400 văn phòng trên 60 quốc gia. Năm 2019, công ty đạt doanh thu 7,8 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 trên Twitter.

©2021 Cushman & Wakefield. Đã đăng ký Bản quyền. Thông tin trong báo cáo này được thu thập từ nhiều nguồn được cho là 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.