

THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG TP.HCM

THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG SẼ CHÀO ĐÓN LÀN SÓNG NGUỒN CUNG MỚI SAU MỘT THỜI GIAN TRẦM LẮNG

Sau một năm 2018 gần như không có nguồn cung mới nào, thị trường văn phòng TP.HCM sẽ có thêm một loạt các tòa văn phòng mới từ năm 2019.

Trong năm 2019, chín tòa nhà mới với tổng diện tích lên đến hơn 150.000 m² dự kiến sẽ đi vào hoạt động tại TP.HCM. Trong đó có hai tòa nhà Hạng A trong khu vực trung tâm và bảy tòa nhà Hạng B tại các khu ngoại trung tâm và ngoại vi thành phố. Đây sẽ là năm thị trường đón nhận nhiều nguồn cung mới nhất trong năm nay qua. Bên cạnh đó, gần 150.000 m² diện tích cho thuê mới từ các tòa văn phòng Hạng A đạt chuẩn trong ba năm tới sẽ giúp giải tỏa được sự khan hiếm nguồn cung ở phân khúc này.

Nhìn chung, thị trường văn phòng trong ba năm tới dự kiến sẽ sôi động hơn với hơn 347.000 m² diện tích thực thụ cho thuê mới từ 15 tòa nhà sẽ được đưa vào hoạt động. Con số nguồn cung mới này tăng gấp đôi so với số lượng nguồn cung mới từ năm 2016 đến 2018.

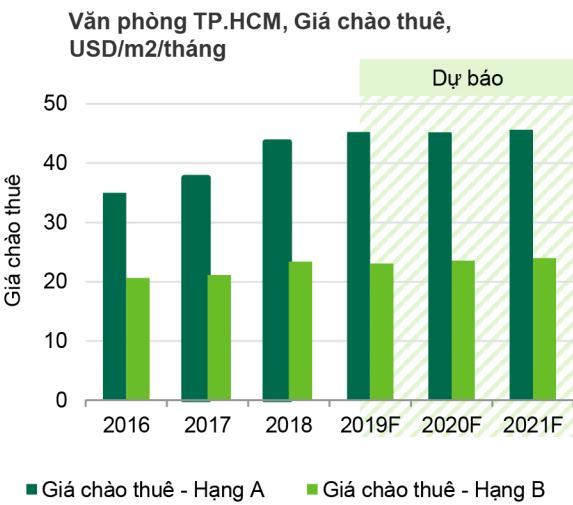
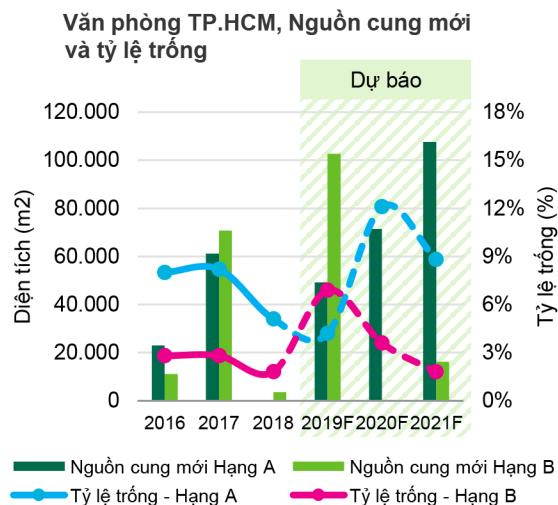
GIÁ THUÊ TĂNG TRƯỞNG BỀN VỮNG

Việc thị trường đón nhận thêm một lượng nguồn cung lớn trong ba năm tới kỳ vọng sẽ giúp giải quyết được nhu cầu thuê văn phòng đang bị dồn nén. Trong những năm gần đây, nhu cầu di dời, mở rộng hoặc thuê mới vẫn

phòng, đặc biệt là nhu cầu mở rộng và thuê diện tích lớn đang có xu hướng tăng cao. Do đó sự hoàn thành của các tòa nhà văn phòng mới rất được thị trường mong chờ.

Tuy nhiên, với áp lực từ việc gia tăng nguồn cung, thị trường sẽ nghiêng về phía khách thuê, đặc biệt là tại các tòa nhà hoạt động lâu năm. Khi đó, chủ tòa nhà sẽ phải linh động hơn trong việc đàm phán với khách thuê trong từng trường hợp.

Việc giá thuê văn phòng năm 2018 tăng đến 15,8% so với năm trước đã ảnh hưởng đến tình hình hoạt động của thị trường vào cuối năm ngoái khi tỷ lệ trống của Hạng A tăng nhẹ (tăng từ 3,7% trong Quý 3 lên 5,0% trong Quý 4). Mặc dù sự điều chỉnh này không lớn nhưng nó phản ánh sự đổi mới của khách thuê đối với việc tăng cao giá thuê. Khách thuê tại các tòa nhà Hạng A đã phải cơ cấu lại danh mục kinh doanh của họ bằng việc thu hẹp diện tích thuê hoặc chuyển hẳn sang các tòa văn phòng Hạng B hoặc không gian làm việc linh hoạt. Vì vậy, các chủ nhà sẽ phải thận trọng hơn trong các điều khoản cho thuê nhằm tránh những phản ứng tiêu cực từ phía khách thuê. Tỷ lệ tăng giá thuê Hạng A được dự kiến chỉ đạt khoảng 4%, thấp hơn so với mức 15% trong 2018 và tỷ lệ trống cũng giảm tương đương xuống 4% trong năm 2019. Dự báo này dựa trên cơ sở sẽ không có tòa nhà Hạng A nào được hoàn thành đến cuối năm 2019. Thị trường sẽ tiếp tục hấp thụ tỷ lệ trống của các tòa nhà Hạng A hiện hữu.



Giá thuê chưa bao gồm thuế và phí dịch vụ.

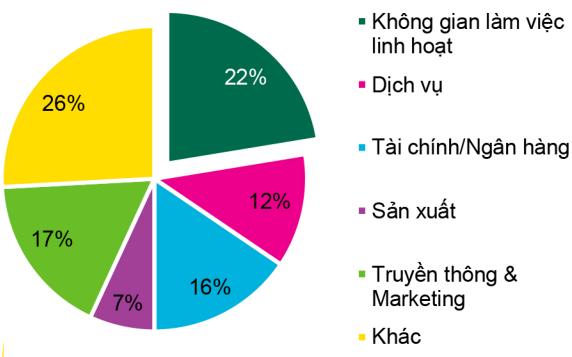
Giá thuê văn phòng Hạng B có thể giảm nhẹ xuống 1,5% và tỷ lệ trống tăng lên 6,9% do nguồn cung mới Hạng B khá lớn trong năm sau.

NGUỒN CẦU GIA TĂNG TỪ CÁC CÔNG TY CUNG CẤP GIẢI PHÁP KHÔNG GIAN LÀM VIỆC CHUNG

Mặc dù thị trường năm 2019 và sắp tới sẽ tiếp nhận thêm nhiều nguồn cung mới nhưng thị trường dự kiến vẫn sẽ duy trì được tình hình hoạt động khả quan và triển vọng tốt.

Trong những năm trước đây, Tài chính/Ngân hàng và Sản xuất là hai nhóm ngành nghề chiếm tỷ trọng nhiều nhất trong tổng nguồn cầu văn phòng.

Văn phòng TP.HCM, Khách thuê theo ngành, Giao dịch được ghi nhận



Tuy nhiên, trong năm 2018 và những năm tiếp theo, thị trường văn phòng sẽ có những thay đổi về cơ cấu nguồn cầu khi Không gian làm việc linh hoạt và công ty công nghệ sẽ dần dắt thị trường với vai trò là những khách thuê chủ chốt.

Trong năm 2018, thị trường có khoảng 27 địa điểm không gian làm việc linh hoạt với tổng diện tích lên đến 37.780 m², tăng 109% so với cùng kì năm trước. Các khách thuê không gian linh hoạt không chỉ là người hành nghề tự do, khởi nghiệp hoặc công ty nhỏ/vừa mà còn là những tập đoàn. Nguồn cầu đến từ các công ty IT, internet và công nghệ sẽ tiếp tục tăng trưởng từ cả những công ty trong nước và nước ngoài.

ỨNG DỤNG CÔNG NGHỆ SẼ ĐỊNH HÌNH LẠI KHÔNG GIAN LÀM VIỆC

Không phủ nhận những lợi ích của việc ứng dụng công nghệ vào công sở để việc quản lý và vận hành trở nên hiệu quả hơn. Trong các năm tới, các công ty và tập đoàn sẽ phải công nghệ hóa hệ thống vận hành của mình để quản lý nhân viên tốt hơn cũng như tạo ra sự linh hoạt cho nơi làm việc, và đồng thời cho phép nhân viên làm việc từ xa. Tất cả những cải tiến này sẽ dẫn tới những thay đổi về diện tích thuê và yêu cầu về kỹ thuật của tòa nhà. Trong bối cảnh này, chủ tòa nhà cần phải thích nghi bằng việc ứng dụng công nghệ, giới thiệu thêm dịch vụ, tiện nghi và tiện ích nhằm cung cấp cho khách thuê sự linh hoạt, tiện lợi và môi trường làm việc lành mạnh, bên cạnh các tiêu chuẩn an toàn và an ninh truyền thống. Những chủ tòa nhà nào có khả năng đáp ứng được các nhu cầu này sẽ có thể đảm bảo được tình hình hoạt động trong tương lai.

TRIỀN VỌNG

• **Tăng trưởng ổn định:**

Các chủ nhà sẽ thận trọng hơn khi tăng giá thuê trong năm 2019 do thị trường sẽ tiếp nhận thêm nhiều nguồn cung mới

• **Tái cơ cấu không gian làm việc:**

Không gian làm việc sẽ trở nên linh hoạt hơn. Việc này cũng sẽ đóng vai trò quan trọng trong việc tái cơ cấu vận hành doanh nghiệp ở bối cảnh có nhiều thay đổi như hiện nay.

THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG HÀ NỘI

NGUỒN CUNG TĂNG TRƯỞNG NHANH

Dự kiến nguồn cung mới trong năm 2019 sẽ ở mức cao với khoảng 138.000 m² (NLA) văn phòng hoàn thiện mới. Theo đó, tổng nguồn cung văn phòng sẽ tăng trưởng 11% theo năm, đạt 1,3 triệu m² (NLA). Tốc độ tăng trưởng này vượt ngưỡng tăng trưởng 4% một năm từ 2016 – 2018.

Nguồn cung mới hoàn thiện tập trung ở phân khúc văn phòng Hạng B, với tám dự án mới tại khu vực phía Tây và khu vực Đống Đa-Ba Đình, chiếm khoảng 82% tổng nguồn cung mới trong năm 2019.

Đối với phân hạng A, sau ba năm không có nguồn cung mới, thị trường sẽ chào đón một dự án mới – Thaiholdings Tower (NLA: ~24.500 m²). Dự án này sẽ tạo điều kiện cho các khách thuê có nhu cầu mở rộng tại khu vực trung tâm thành phố - Khu vực không có sự thay đổi nào về nguồn cung trong vòng năm qua.

Từ năm 2019 trở đi, thị trường văn phòng Hà Nội sẽ đón nhận những dự án có quy mô lớn, trong đó có những dự án được phát triển bởi chủ đầu tư nước ngoài.

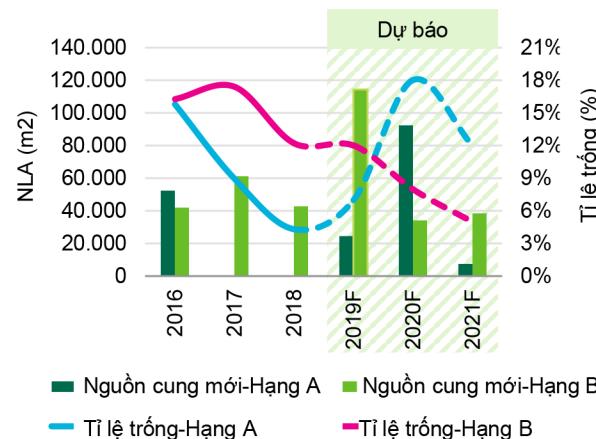
GIÁ THUÊ TĂNG NHẸ, TỈ LỆ HẤP THU VĂN Ở MỨC KHẢ QUAN

Trong năm 2019, mặc dù lượng lớn nguồn cung mới hoàn thiện có thể tạo áp lực lên hoạt động cho thuê văn phòng, chúng tôi vẫn kỳ vọng tỷ lệ hấp thụ vẫn ở mức khả quan ở cả

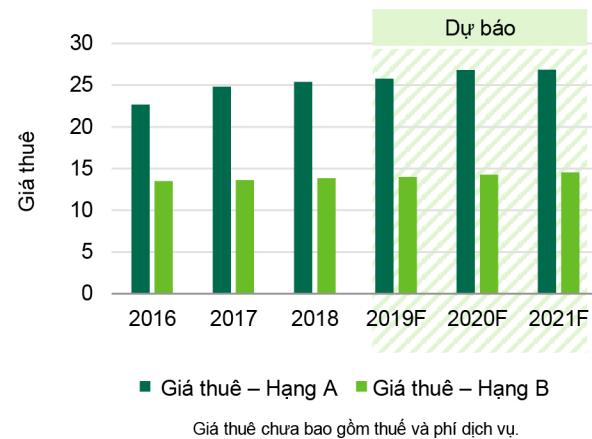
hai phân hạng. Như có thể thấy trong năm 2018, tỷ lệ cam kết cho thuê trước khi mở cửa cao, cùng với diễn biến tích cực trong hoạt động cho thuê của các dự án mới đã góp phần đẩy tỷ lệ hấp thụ đạt mức 100.000m² (NLA) – cao nhất trong vòng ba năm qua. Nguồn cầu mạnh mẽ của nhóm khách thuê từ các ngành truyền thống và các đơn vị khai thác không gian làm việc linh hoạt, cũng như nguồn cung mới chất lượng được kỳ vọng sẽ tiếp tục thúc đẩy thị trường văn phòng Hà Nội trong năm 2019. Chúng tôi vi thế, kỳ vọng tỷ lệ hấp thụ sẽ ở mức tương tự như năm trước. Tỷ lệ trống của hạng B sẽ duy trì ở mức 12%, trong khi tỷ lệ trống Hạng A tăng 4 đpt lên mức 7%. Từ năm 2020, tăng trưởng nguồn cung mới sẽ tạo thêm áp lực lên tỷ lệ trống.

Tuy nguồn cung mới tăng mạnh trong năm 2019, giá thuê được kì vọng sẽ tiếp tục tăng trưởng ở mức vừa phải, khoảng 1% theo năm cho mỗi phân hạng. Đối với Hạng A, tăng trưởng giá thuê dự kiến sẽ chậm hơn so với mức tăng trong năm 2017 và 2018. Do nguồn cung mới hạn chế, tăng trưởng giá thuê đạt mức trên 9% - cao nhất trong vòng 10 năm, sau đó giảm xuống hơn 2% trong năm 2018. Với nguồn cung mới dự kiến trong năm 2019 trở về sau, mức tăng giá thuê Hạng A dự kiến sẽ giảm xuống ở mức khoảng 1% trong 2019. Giá thuê Hạng B dự kiến cũng tăng ở mức 1%, một mức tăng tương đối ổn định trong vòng hai năm qua. Các tòa nhà mới ở vị trí đắc địa và có thông số kỹ thuật tốt sẽ có mức giá thuê cao hơn hướng vào nhu cầu mở rộng của đối tượng khách thuê quốc tế với ngân sách thuê cao. Trong khi đó, các tòa nhà có tỷ lệ trống thấp đang bắt đầu tăng giá thuê gia hạn hợp đồng.

Văn phòng Hà Nội, Nguồn cung mới và Tỉ lệ trống



Văn phòng Hà Nội, Giá chào thuê, USD/m²/tháng



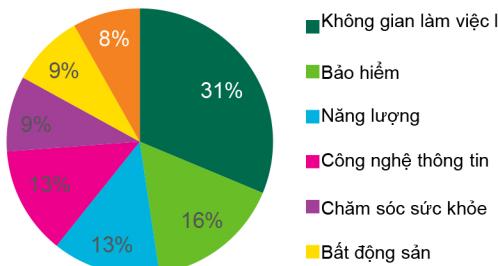
Giá thuê chưa bao gồm thuế và phí dịch vụ.

GIÁ THUÊ TĂNG NHẸ, TỈ LỆ HẤP THU VĂN Ở MỨC KHẢ QUAN (TIẾP)

Trong khi nhu cầu mở rộng văn phòng và thay đổi vị trí tiếp tục là nhân tố chính thúc đẩy nguồn cầu thuê văn phòng, gia hạn hợp đồng thuê vẫn là lựa chọn phổ biến của các khách thuê tại khu trung tâm.

TƯƠNG TỰ NHƯ TẠI TP.HCM, KHÔNG GIAN LINH HOẠT ĐANG DÀN TRỞ THÀNH KHÁCH THUÊ LỚN DÀN DẮT NGUỒN CẦU

Nguồn cầu thuê văn phòng dự kiến tiếp tục ở mức khả quan trong năm 2019. Với nền tảng kinh tế phát triển mạnh mẽ, nhu cầu thuê văn phòng từ các khách thuê thuộc ngành Tài chính, Ngân hàng và Công nghệ thông tin vẫn tiếp tục phát triển tốt và là nguồn cầu ổn định. Đối với ngành tài chính, các ngân hàng trong nước và các công ty bảo hiểm quốc tế sẽ là các khách thuê tích cực tìm kiếm diện tích văn phòng mới nhất. Các công ty này chủ yếu tìm diện tích mới cho chi nhánh và khối dịch vụ hỗ trợ (back-office) nhằm mở rộng mạng lưới và quy mô. Trong khi đó, Ngành CNTT/Công nghệ chứng kiến xu hướng mở rộng của các công ty trong và ngoài nước trong năm 2018; xu hướng này sẽ tiếp diễn trong năm 2019.



TRIỀN VỌNG

- Thị trường văn phòng cho thuê tại Hà Nội được kỳ vọng sẽ tiếp tục phát triển tích cực với nhu cầu ổn định đến từ các ngành Tài chính Ngân hàng và Công nghệ thông tin/phần mềm, cùng với sự phát triển mạnh mẽ của các đơn vị cung cấp không gian làm việc linh hoạt.
- Nguồn cung được dự đoán sẽ tăng ở mức cao hơn năm trước nhằm đáp ứng nhu cầu của thị trường.
- Giá thuê của các dự án Hạng A hiện hữu dần ở mức ổn định trong khi các dự án mới hoàn thiện sẽ chào thuê ở mức cao hơn. Đối với phân khúc Hạng B, giá thuê dự kiến tăng nhẹ do chủ nhà vẫn muốn đảm bảo tỷ lệ lấp đầy.

Trong năm 2018, không gian làm việc linh hoạt tại Hà Nội tăng trưởng 77% và chiếm tỷ trọng lớn nhất (31%) trong tổng các giao dịch thuê lớn (*) tại Hà Nội ghi nhận bởi CBRE, cho thấy ngành này đang dần trở thành nguồn cầu thuê văn phòng quan trọng. Sự tăng trưởng của mô hình này được thúc đẩy bởi nhu cầu cải thiện hiệu suất sử dụng văn phòng của các doanh nghiệp. Các nhà cung cấp không gian làm việc linh hoạt đã rất tích cực tiếp cận đối tượng khách thuê này để giới thiệu dịch vụ “xây gắn với nhu cầu khách hàng” - giải pháp tiết kiệm chi phí và không gian làm việc. Trong khi đó, sự hợp tác của các nhà vận hành này và chủ nhà để thêm cầu phần không gian làm việc chung vào tòa nhà văn phòng truyền thống cũng góp phần thúc đẩy cho sự mở rộng của mô hình này.

Từ năm 2019 trở đi, với nguồn cung mới đến từ cả hai Hạng A và B, khách thuê sẽ có thêm nhiều lựa chọn hơn. Khu vực Đống Đa-Ba Đình và phía Tây tiếp tục được ưu tiên bởi khách thuê thuộc nhóm ngành CNTT và Bảo hiểm/Chi nhánh Ngân hàng. Trong khi đó, các Công ty đa quốc gia, Đại sứ quán và các Công ty Tài chính sẽ có thêm nhiều lựa chọn mới tại khu vực trung tâm thành phố đáp ứng nhu cầu mở rộng hoặc thay đổi địa điểm.

Văn phòng Hà Nội, Khách thuê theo ngành, Giao dịch được ghi nhận

- Không gian làm việc linh hoạt
- Bảo hiểm
- Năng lượng
- Công nghệ thông tin
- Chăm sóc sức khỏe
- Bất động sản