BÁO CÁO

Bộ phận nghiên cứu

HÀ NỘI – Q1/2020

Thông cáo báo chí

Thị trường Văn Phòng

savills



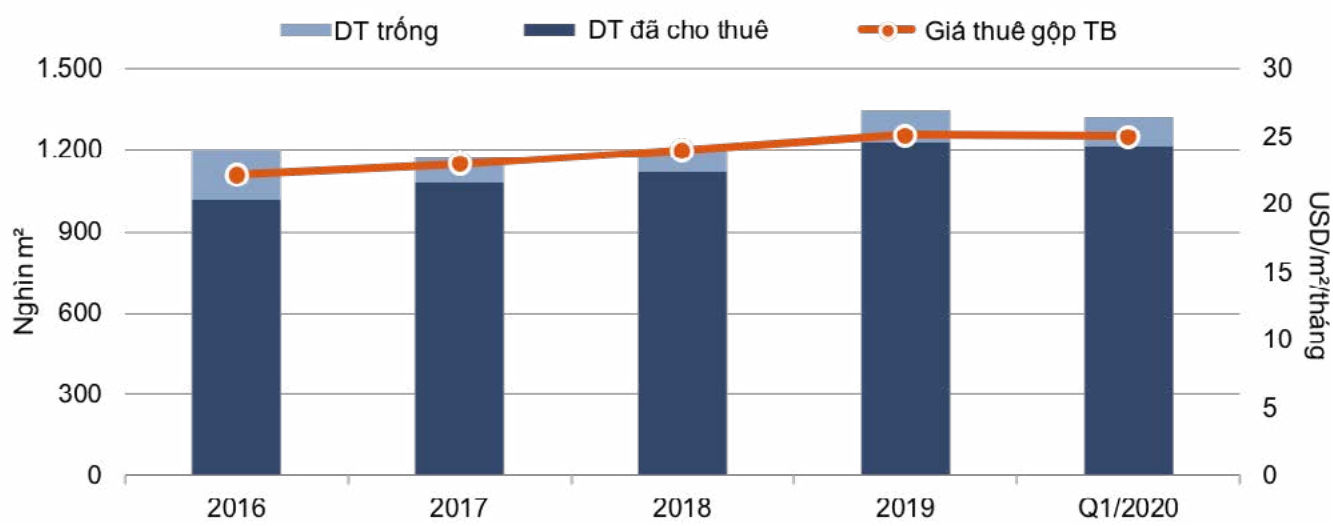
VĂN PHÒNG:

NGUỒN CUNG
1,8 triệu m²
▼ -1% QoQ
▲ 3% YoY

GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH
20 USD /m²/tháng
▼ -1% QoQ
▲ 1% YoY

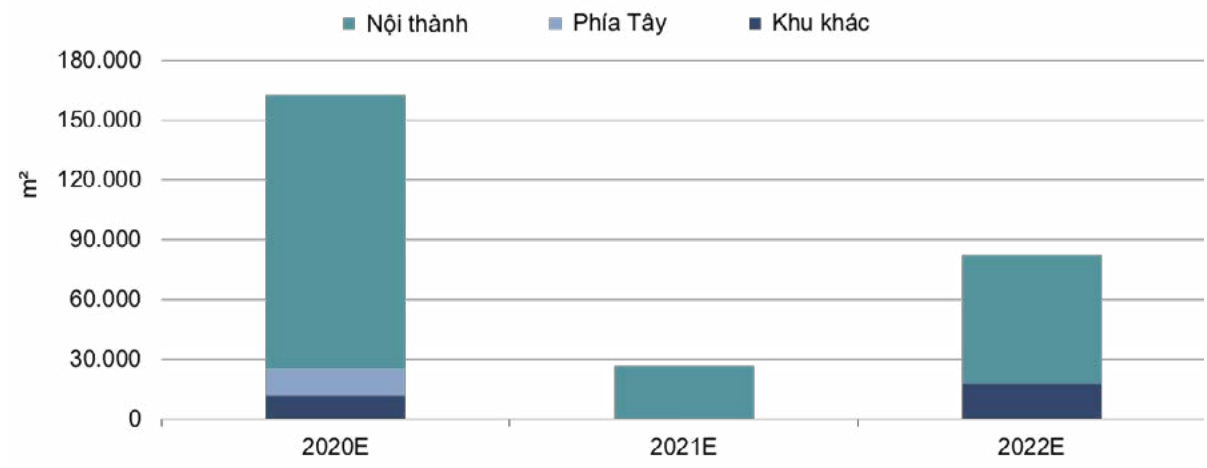
CÔNG SUẤT
93%
Ổn định QoQ
▲ 1 điểm % YoY

Tình hình hoạt động



Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Nguồn cung tương lai



Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu & Tư vấn Savills

(1) Dữ liệu thị trường cập nhật đến Q1/2020
(2) Công suất thuê tính bằng diện tích đã cho thuê chia cho tổng diện tích có thể thuê
(3) Giá thuê trung bình các diện tích trống tại tầng trệt, đã bao gồm phí dịch vụ, không VAT

QoQ: So sánh theo quý
YoY: So sánh theo năm

“Trong khi thị trường văn phòng hiện tại có sự ổn định, sẽ có một độ trễ ảnh hưởng tác động đến giá cả trong tương lai. Giảm giá ngắn hạn và hợp tác tốt giữa bên cho thuê và bên thuê cần phải được xem xét từ bây giờ.”

Lê Tuấn Bình,
Trưởng phòng Cho thuê Thương mại, Savills Hà Nội



TIÊU ĐIỂM

Thị trường trong Quý 1/2020 có hoạt động ổn định

Tổng nguồn cung đạt khoảng 1,8 triệu m², giảm -1% theo quý và tăng 3% theo năm khi hai dự án hạng A tại khu vực Trung tâm là International Centre và Vietcombank Tower ngừng cho thuê để cải tạo và sử dụng nội bộ. Hạng B tiếp tục chiếm lĩnh với 47%, theo sau là hạng C với 28 phần trăm. Hầu hết các dự án nằm tại khu vực phía Tây.

Đến năm 2022, nguồn cung mới khoảng 272.000 m² sẽ gia nhập, chủ yếu thuộc Hạng A. Phần lớn nguồn cung nằm ở khu vực Nội thành. Khu vực Trung tâm dự kiến không có nguồn cung mới. Tất cả các dự án kỳ vọng ra mắt vào năm 2020 đang được hoàn thiện sẽ ra mắt thị trường. Tuy nhiên, với tình hình bất ổn đang diễn ra, các dự án khác có thể sẽ bị trì hoãn.

Thị trường văn phòng Q1/2020 vẫn chưa ghi nhận tác động tiêu cực đáng kể của COVID-19, và vẫn duy trì hoạt động ổn định. Hầu hết các hợp đồng thuê có thời hạn từ ba đến năm năm và do đó hoạt động vẫn được thông suốt. Giá thuê gộp trung bình giảm nhẹ -1% theo quý nhưng tăng 1% theo năm; giá thuê giảm tại tất cả các hạng. Công suất thuê không thay đổi theo quý và tăng 1 điểm % theo năm; Hạng A có sự tăng trưởng mạnh nhất. Trong ngắn hạn, tỷ lệ trống sẽ tăng lên khi khách thuê thắt chặt chi tiêu, giảm diện tích hoặc đóng cửa văn phòng, hoặc trì hoãn kế hoạch mở rộng.

Diện tích cho thuê thêm của Q1/2020 là -15.600 m², mức thấp nhất trong sáu quý vừa qua, chủ yếu do hai dự án hạng A rút ra. Diện tích cho thuê thêm cao nhất tại hạng B và khu vực phía Tây; tuy nhiên, diện tích cho thuê thêm sẽ tăng chậm trong năm 2020.

Tác động ngắn hạn

COVID-19 khiến tốc độ tăng trưởng GDP của Hà Nội trong Q1/2020 chậm xuống còn 3,72% theo năm, chỉ bằng một nửa so với Q1/2019 (6,95 phần trăm). Tăng trưởng FDI thực hiện đạt 3,9% YoY, thấp hơn rất nhiều so với Q1/2019 (24,7%) do các dự án của các nhà đầu tư Trung Quốc, Hàn Quốc và Nhật Bản gặp trở ngại trong giao dịch thương mại và thông quan.

Hầu hết các công ty được khuyến khích làm việc từ nhà hoàn toàn hoặc luân phiên, khiến nhiều nơi làm việc đóng cửa tạm thời, điều này ảnh hưởng trực tiếp đến các hợp đồng thuê văn phòng. Các công ty trong lĩnh vực vận tải, du lịch và khách sạn bị ảnh hưởng nhiều nhất do mức độ tương tác xã hội cao. Các công ty sản xuất và thương mại giảm nhu cầu thuê do sự gián đoạn về sản xuất và chuỗi cung ứng. Bên cạnh đó, các công ty cung cấp dịch vụ chuyên nghiệp đang đánh giá lại lực lượng lao động nhằm giảm thiểu chi phí.

Các công ty trong lĩnh vực chăm sóc sức khỏe và bảo hiểm đang phát triển mạnh; nhóm này có nhu cầu thuê cao. Các công ty công nghệ thông tin cũng đang phát triển do công nghệ đang được áp dụng rộng rãi để giúp tối ưu hóa năng suất làm việc từ xa.

Nguồn cầu đối với văn phòng chia sẻ (Coworking) đã giảm đáng kể bởi loại hình này dễ dàng bị tác động bởi đại dịch với thời hạn thuê ngắn và hợp đồng linh hoạt. Coworking được kỳ vọng sẽ phục hồi nhanh chóng do nguồn cầu mạnh từ các doanh nghiệp vừa và nhỏ.

Chủ nhà và khách Thuê

Chủ đầu tư của các tòa nhà cấp thấp đã phản ứng nhanh với các điều chỉnh giá thuê. Sự nhượng bộ là cần thiết giúp đôi bên cùng có lợi, có thể bao gồm: giảm giá thuê, điều khoản cho thuê có lợi và đàm phán lại các đầu mục thiết yếu. Ngoài ra cũng có tùy chọn ‘pha trộn và mở rộng’ nhằm chia sẻ rủi ro và kéo dài thời hạn thuê ban đầu nhằm có được giao ước chắc chắn hơn với chủ nhà.



TIÊU ĐIỂM

Tương lai hứa hẹn

Mặc dù tăng trưởng GDP Q1/2020 của Việt Nam chỉ đạt 3,8%, mức thấp nhất trong thập kỷ qua, triển vọng kinh tế vẫn khá tích cực. Theo dự báo gần đây nhất của ADB về tăng trưởng GDP năm 2020, Việt Nam dự kiến sẽ đạt 4,8%, cao hơn so với quốc gia khác trong khu vực: Indonesia (2,5%), Singapore (0,2%), Philippines (2%) và Thái Lan (-4,8 phần trăm). Theo khảo sát của Tổng cục Thống kê về xu hướng kinh doanh của ngành sản xuất trong Q2, 38,8% doanh nghiệp tin rằng xu hướng này sẽ cải thiện; 25,9% doanh nghiệp dự báo sẽ khó khăn hơn và 35,3% doanh nghiệp cho rằng tình hình kinh doanh và sản xuất sẽ duy trì ổn định.

Chính phủ và các ngân hàng trung ương đã ứng phó bằng các biện pháp chính sách và hỗ trợ tài chính nhằm giảm thiểu tác động kinh tế. Việt Nam là một trong 20 quốc gia kích thích tài khóa hàng đầu trên thế giới, với nhiều biện pháp như: gói tín dụng 250.000 tỷ VNĐ với lãi suất ưu đãi, hoãn thuế GTGT, thuế thu nhập doanh nghiệp và trả tiền thuê đất trong tối đa năm tháng mà không bị phạt, tạm ngừng thanh toán quỹ bảo hiểm xã hội và lệ phí công đoàn cho đến tháng 6/2020 hoặc lâu hơn tuỳ tình hình dịch bệnh. Những sáng kiến này giúp nhanh chóng giảm bớt gánh nặng về chi phí nhằm duy trì hoạt động kinh doanh cũng như bảo đảm việc làm.

Nhiều ông lớn công nghệ đã được thành lập trong thời gian thử thách như Apple và Microsoft trong cuộc suy thoái năm 1970, hay Airbnb trong cuộc khủng hoảng kinh tế thế giới năm 2008-09. Nhiều công ty công nghệ cũng đã đi lên từ cuộc suy thoái kinh tế gần đây bao gồm Twitter, Uber hay Netflix. Một làn sóng khởi nghiệp mới có thể sẽ gia nhập thị trường sau đại dịch, làm dấy lên nhu cầu văn phòng mới.

Nguồn cầu thay đổi

Những cú sốc ngoại cảnh không tác động ngay đến việc hợp đồng thuê bị huỷ hay giá thuê giảm, trừ khi hợp đồng thực sự hết hạn. Cuộc khủng hoảng có thể mang đến trải nghiệm làm việc từ nhà toàn diện nhất trong lịch sử. Làm việc từ nhà có thể không bao giờ thay thế hoàn toàn các văn phòng, nhưng sự bùng nổ sắp tới của công nghệ sẽ thúc đẩy hình thức này phát triển. Nhu cầu văn phòng ở khu vực Trung tâm có thể sẽ giảm khi người lao động luân phiên làm việc tại văn phòng hoặc từ nhà. Trong dài hạn, mặc dù có sự phục hồi về số lượng lao động, nguồn cung văn phòng trong tương lai có thể không tăng tỷ lệ thuận với số lượng lao động mới.

Sự ưa chuộng đối với không gian linh hoạt sẽ tiếp tục thúc đẩy sự tăng trưởng của phân khúc văn phòng chia sẻ. Đến năm 2024, thế hệ millennials sẽ chiếm 75% lực lượng lao động. Nhóm người này quan tâm đến các văn phòng khác nhau. Các lựa chọn làm việc từ nhà, cách thiết kế văn phòng và các tiện ích bổ sung là những khái niệm thu hút.



Savills Việt Nam - Nghiên cứu thị trường

Những phân tích, đánh giá chuyên sâu với thông tin hữu ích và chính xác trên tất cả các phân khúc của thị trường BĐS Việt Nam đã giúp đội ngũ nghiên cứu tư vấn Savills trở thành đơn vị hàng đầu trong lĩnh vực này

NGHIÊN CỨU THỊ TRƯỜNG



Troy Griffiths
Phó Tổng Giám đốc
Savills Việt Nam
+84 (0) 933 276 663
TGriffiths@savills.com.vn



Đỗ Thị Thu Hằng
Giám đốc, Bộ phận Nghiên cứu - Tư Vấn,
Savills Hà Nội
+84 (0) 912 000 530
dthuthang@savills.com.vn

Savills plc: Savills là tập đoàn cung cấp các dịch vụ bất động sản hàng đầu trên thế giới, được niêm yết trên Sàn Chứng Khoán London. Công ty thành lập năm 1855 giàu truyền thống với sự phát triển vượt bậc. Chúng tôi có mạng lưới quốc tế với trên 700 văn phòng và chi nhánh trên khắp Châu Mỹ, Châu Âu, Châu Á Thái Bình Dương, Châu Phi và Trung Đông.
Báo cáo này được Công ty Savills thực hiện chỉ để cung cấp thông tin. Nội dung không thể được công bố, sao chép hay trích dẫn một phần hoặc toàn bộ. Nội dung cũng không thể được sử dụng làm cơ sở cho bất cứ hợp đồng, thỏa thuận, giao kèo hoặc tài liệu nào khác mà không có sự đồng ý trước. Chúng tôi nỗ lực thực hiện để đảm bảo tính chính xác của báo cáo, tuy nhiên Savills không chịu trách nhiệm gì đối với bất kỳ thiệt hại trực tiếp hay do hậu quả phát sinh từ việc sử dụng tài liệu này. Bản báo cáo này không được quyền sao chép lại toàn bộ hay một phần dưới mọi hình thức nếu không được sự đồng ý bằng văn bản của Savills.
© Công ty TNHH Savills Việt Nam