BÁO CÁO

Bộ phận nghiên cứu

TP.HCM – Q1/2020

Thông cáo báo chí

Thị trường Văn Phòng

savills



VĂN PHÒNG:

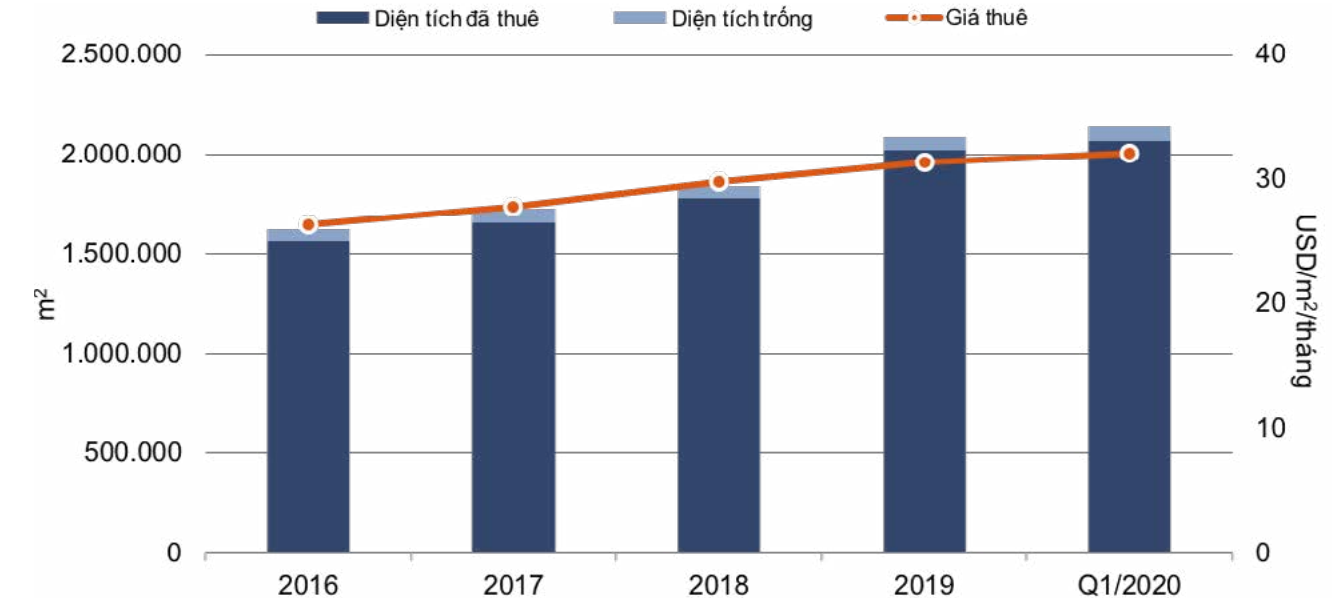
NGUỒN CUNG
>2,1 triệu m²
▲ 3% QoQ
▲ 16% YoY

GIÁ THUÊ
32
USD /m²/tháng
▲ 2% QoQ
▲ 4% YoY

GIÁ THUÊ HẠNG A
62
USD /m²/tháng
▲ 2% QoQ
▲ 6% YoY

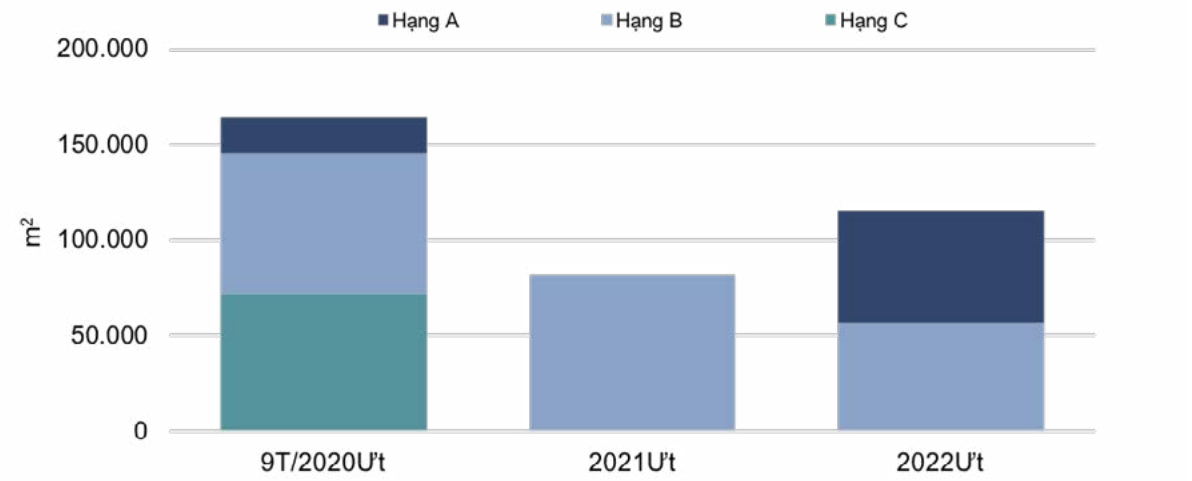
CÔNG SUẤT
97%
▲ 1điểm % QoQ
▼ -1điểm % YoY

Tình hình hoạt động



Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Nguồn cung tương lai đến 2022



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

"Cơ cấu khách thuê đang dần thay đổi; từ không gian mở của các văn phòng chia sẻ đến các văn phòng dịch vụ, từ văn phòng dịch vụ đến các mô hình khách sạn, từ văn phòng hỗ trợ đến làm việc tại nhà. Đây là cơ hội cho các doanh nghiệp xem xét lại nhu cầu để theo đuổi các mục tiêu kinh doanh"

Từ Thị Hồng An, Giám đốc
Bộ phận cho thuê thương mại, Tp.HCM



TIÊU ĐIỂM

Thị trường chưa bị tác động đáng kể từ COVID-19 trong Q1/2020

Thị trường văn phòng cho thuê trong Q1/2020 vẫn tiếp đà tăng trưởng từ năm 2019 nhưng bắt đầu bị ảnh hưởng bởi dịch COVID-19 từ cuối tháng 3.

Trong Q1/2020, thị trường có thêm 61.400m^2 nguồn cung mới từ 7 dự án Hạng B và C. Trong đó, hai dự án Hạng B gia nhập thị trường tại khu vực ngoài trung tâm, chiếm 80% nguồn cung mới. Nguồn cung Hạng B tăng 4% theo quý, mức tăng cao nhất trong ba hạng. Tổng nguồn cung toàn thành phố đạt hơn 2,1 triệu m^2, tăng 3% theo quý và 16% theo năm.

Đến 2022, thị trường sẽ có thêm 360.000m^2 sàn, trong đó, 63% nằm tại khu vực ngoài trung tâm, phản ánh xu hướng dịch chuyển ra khỏi khu vực trung tâm sẽ tiếp diễn. Trong 9 tháng tới của năm 2020, dự kiến sẽ có thêm 16 dự án mới gia nhập thị trường, cung ứng hơn 160.000m^2. Tuy nhiên, các dự án tương lai có thể bị trì hoãn hoặc chậm tiến độ bởi ảnh hưởng của COVID, các biện pháp cách ly có thể dẫn đến thiếu nguồn cung nguyên vật liệu và gián đoạn tiến độ xây dựng.

Công suất trung bình duy trì ở mức cao, đạt 97%, tăng 1 điểm phần trăm theo quý. Tăng trưởng này chủ yếu từ tăng trưởng công suất của Hạng B ở mức 2 điểm phần trăm theo quý, trong khi công suất của Hạng A và C không đổi. Giá thuê tăng 2% theo quý ở cả ba Hạng. Do thời hạn thuê thường kéo dài từ 3-5 năm, tác động của COVID đã không ảnh hưởng ngay lập tức đến việc xem xét lại các điều khoản thuê, giá thuê hay giảm diện tích trước khi đến hạn hợp đồng.

Đến cuối Q1/2020, đại dịch phát triển với tốc độ nhanh chóng đã khiến các hoạt động kinh doanh bị đình trệ trên khắp cả nước. Thị trường văn phòng sẽ không tránh khỏi ảnh hưởng khi các khách thuê xem xét lại nhu cầu thực tế về nhân lực và diện tích thuê.

Trong 5 năm qua, lượng tiêu thụ văn phòng bình quân đã đạt xấp xỉ 140.000m^2/năm nhưng dự kiến sẽ chậm lại trong thời gian tới.

Ảnh hưởng do COVID

Hầu hết các công ty đã yêu cầu nhân viên luân phiên làm việc tại nhà để tuân thủ các quy định cách ly xã hội, điều này đã khiến nhiều văn phòng đóng cửa toàn bộ hoặc một phần.

Trong Q1/2020, khoảng 18.600 doanh nghiệp trên cả nước đã tạm dừng kinh doanh, tăng 26% theo năm. Nếu dịch bệnh tiếp tục kéo dài đến Q2/2020, Bộ Lao Động đã ước tính sẽ có khoảng 2-3 triệu lao động phải nghỉ việc tạm thời. Tại Tp.HCM, COVID-19 đã tác động tiêu cực đến tốc độ tăng trưởng GDP (giảm -7 điểm phần trăm theo năm) và dòng vốn FDI (giảm -32% theo năm).

Dịch bệnh đã tác động đến ngành hàng không, vận tải, du lịch, sản xuất, bất động sản và tài chính. Trong đó, nhóm ngành tài chính ngân hàng, bảo hiểm, bất động sản, thương mại và sản xuất, là những khách thuê chính tại các tòa nhà Hạng A và B, chiếm hơn 60% diện tích thuê.

- Ngành vận tải và du lịch đã phải sa thải một lượng lớn nhân sự cũng như đóng cửa hàng loạt công ty.
- Các công ty dịch vụ đang phải đánh giá lại nhân sự, xem xét các biện pháp cắt giảm chi phí.

Không gian làm việc chung (Co-working space) với thời hạn thuê ngắn sẽ được kiểm nghiệm tính hiệu quả trong bối cảnh cách ly xã hội. Nhu cầu từ các doanh nghiệp quy mô vừa và nhỏ và các công ty khởi nghiệp, là động lực thúc đẩy sự phát triển không gian làm việc chung, tuy nhiên, đây cũng là các khách thuê rất nhạy cảm với suy giảm kinh tế. Các biện pháp cách ly xã hội cùng với việc đóng cửa của nhiều doanh nghiệp vừa và nhỏ sẽ gây áp lực cho các không gian làm việc chung. Tuy nhiên, vẫn có cơ hội phát triển cho lĩnh vực này khi các doanh nghiệp này được kỳ vọng sẽ phục hồi nhanh chóng sau suy thoái và sự chuyển dịch nhu cầu đến các khách thuê mới.

Cơ hội phát triển được nhận thấy trong dịch bệnh đối với các ngành dịch vụ như tư vấn luật, thương mại điện tử, công nghệ tài chính, phần mềm, công nghệ sinh học, chính phủ. Thương mại điện tử thu hút khách hàng và tăng trưởng mạnh nhờ các hoạt động mua sắm trực tuyến trong thời gian cách ly xã hội. Các ngành dịch vụ trên được kỳ vọng sẽ tạo ra nhu cầu văn phòng mới trong bối cảnh dịch bệnh.



TIÊU ĐIỂM

Phản ứng của chủ đầu tư và khách thuê

Chủ đầu tư các dự án Hạng C có xu hướng linh hoạt hơn trong việc giảm giá thuê và đàm phán các điều khoản phù hợp với cả hai bên, chẳng hạn như giảm đến -20% giá thuê trong tháng 3. Trong khi đó, chủ đầu tư các tòa nhà Hạng A và B gần như chưa có hành động nào. Việc giảm giá thuê được kỳ vọng để cả chủ đầu tư và khách thuê có thể duy trì hoạt động một cách bền vững trong dài hạn.

Các chủ đầu tư sẽ sẵn sàng giảm giá hoặc nhượng bộ trong các điều khoản thuê để thu hút và giữ chân khách thuê. Đặc biệt là các ưu đãi để đổi lấy thời hạn thuê dài hơn.

Triển vọng tích cực

Mặc dù tăng trưởng GDP của Việt Nam trong Q1/2020 chỉ đạt 3,8%, thấp nhất trong 10 năm qua, triển vọng kinh tế vẫn rất lạc quan. Theo dự báo gần nhất của ADB về tốc độ tăng trưởng GDP năm 2020, GDP của Việt Nam được dự báo tăng 4,8%, cao hơn các nước trong khu vực: Indonesia (2,5%), Singapore (0,2%), Philippines (2%), và Thái Lan (-4,8%).

Chính phủ và ngân hàng nhà nước đã có nhiều giải pháp giải cứu nền kinh tế bị ảnh hưởng bởi dịch bệnh thông qua các chính sách hỗ trợ và viện trợ tài chính. Việt Nam nằm trong nhóm 20 động lực tăng trưởng trên thế giới. Các biện pháp đã được đưa ra bao gồm: gói tín dụng trị giá 250.000 tỷ đồng với lãi suất ưu đãi, gia hạn thời gian nộp thuế VAT, thuế thu nhập doanh nghiệp và tiền thuê đất đến 5 tháng và miễn tiền phạt do chậm nộp, tạm ngưng đóng quỹ bảo hiểm xã hội và phí công đoàn đến 6/2020 hoặc xa hơn tùy vào diễn biến của dịch bệnh. Các biện pháp trên sẽ ngay lập tức giúp doanh nghiệp giảm thiểu chi phí để duy trì hoạt động và việc làm.

Cơ hội cho khách thuê

Mặc dù nền kinh tế toàn cầu đang bị đe dọa, các khách thuê vẫn có thể tìm ra cơ hội trong bối cảnh dịch bệnh.

Trong ngắn hạn, khách thuê sẽ chiếm ưu thế hơn trên thị trường. Các khách thuê sớm ra quyết định sẽ đàm phán được các điều khoản có lợi hơn. Tỷ lệ trống dự kiến sẽ gia tăng, tạo đòn bẩy cho việc giảm giá thuê.

Trong dài hạn, các doanh nghiệp có thể sẽ xem xét lại hoạt động của văn phòng và cân nhắc các khả năng như làm việc tại nhà, giảm diện tích thuê, thiết kế lại nơi làm việc linh hoạt hơn.

Chủ đầu tư và khách thuê sẽ thảo luận các ưu đãi để đổi lấy thời hạn thuê dài hơn, hướng đến kết quả kinh doanh dài hạn và bền vững cho cả hai. Nếu muốn áp dụng giảm giá thuê hoặc chiết khấu trong dài hạn, khách thuê cần xem xét cam kết thời hạn thuê dài hơn để đảm bảo công suất tòa nhà và chia sẻ rủi ro với chủ đầu tư.

Hoạt động của các văn phòng đang được xem xét lại để đảm bảo duy trì hiệu suất làm việc. Làm việc tại nhà phát triển sẽ thay đổi nhu cầu văn phòng như đã từng diễn ra trong một thập kỷ trước, dẫn đến tình trạng dịch chuyển nguồn cầu ra khỏi những khu vực có giá cao.

Không gian làm việc chung đang chịu ảnh hưởng nặng nề do thiết kế không gian mở, cạnh tranh gay gắt bởi các mô hình thay thế và nguy cơ mất thị phần. Trong thời gian tới, văn phòng dịch vụ truyền thống sẽ phổ biến hơn và có thể cạnh tranh thị phần với không gian làm việc chung. Các nhà điều hành khách sạn đang có xu hướng chuyển đổi phòng khách sạn thành các văn phòng cho thuê. Mô hình này có thể kéo dài ít nhất 6 tháng khi các biên giới quốc gia vẫn đang bị đóng. Trong thời gian tới, các mô hình tương tự có thể sẽ tiếp tục xuất hiện.



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 điều hành

+84 (0) 933 276 663
TGriffiths@savills.com.vn



Võ Thị Khánh Trang
Trưởng bộ phận
Nghiên cứu - Tư vấn Tp.HCM

+84 (0) 906 948 580
vthikhanhtrang@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 Vietnam