

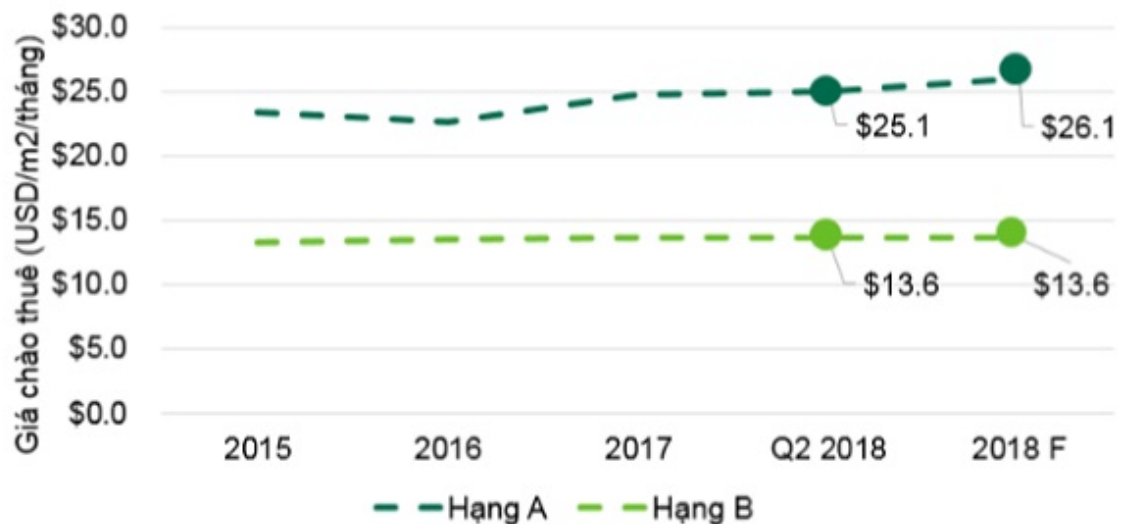
“Lại” tăng giá thuê, văn phòng hạng A - trở thành sân chơi hấp dẫn

10:27 05/07/2018

Bà Đặng Phương Hằng – Tổng Giám đốc Điều hành CBRE Việt Nam nhận định: “Giá thuê thị trường văn phòng Hạng A sẽ tiếp tục tăng lên do nguồn cung bị hạn chế cho tới năm 2019-đầu năm 2020; tỷ lệ trống cũng sẽ giảm, nhưng tốc độ giảm sẽ chậm lại do giá chào thuê từ các văn phòng Hạng A tăng lên”.

CBRE cho biết, tại thị trường Hà Nội, giá thuê tăng 0,6% theo quý và 3,8% theo năm đạt mức 25 USD/m²/tháng (giá thuê chưa bao gồm phí dịch vụ và VAT). Diện tích trống ở các dự án hạng A tiếp tục được hấp thụ giúp giảm tỷ lệ trống 0,7 điểm % theo quý và 4,6 điểm % theo năm còn 6,6%.

Diện tích trống ở các dự án hạng A tiếp tục được hấp thụ giúp giảm tỷ lệ trống 0,7 điểm % theo quý và 4,6 điểm % theo năm còn 6,6%. Đối với hạng B, giá thuê giảm nhẹ 0,3% theo quý đạt mức 14 USD/m²/tháng. Với mức giá tiếp tục được giữ ở mức cạnh tranh, tỷ lệ trống của Hạng B giảm gần 3 điểm% theo quý – đây là mức giảm tốt nhất theo quý kể từ đầu năm 2015.



Nguồn: CBRE Việt Nam, Q2 2018.

Giá thuê văn phòng hạng A tiếp tục tăng

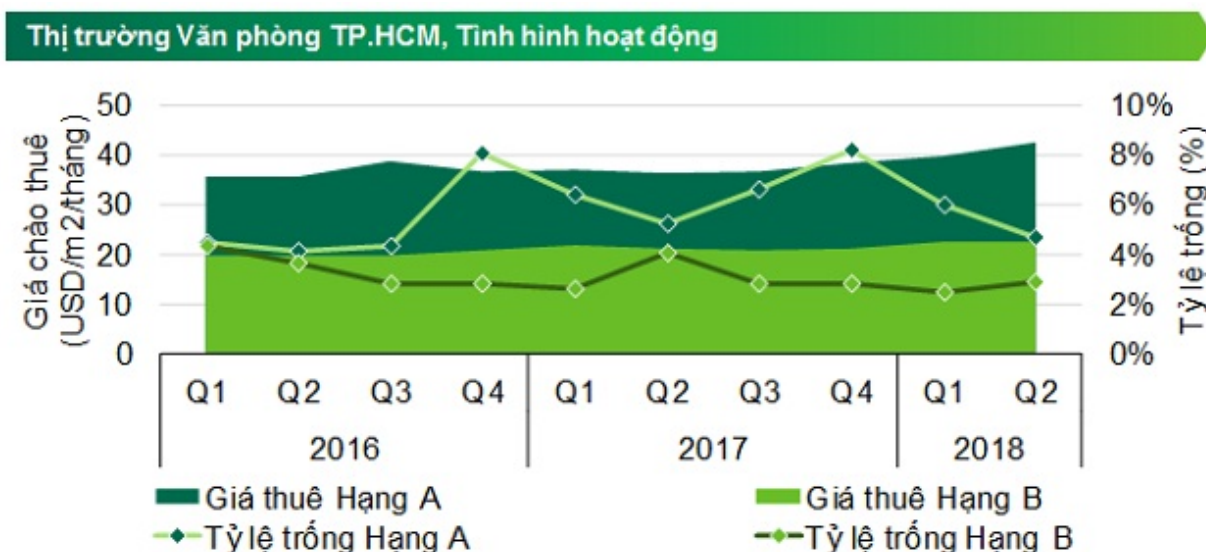
Theo bà Nguyễn Hoài An, Giám đốc CBRE chi nhánh Hà Nội, văn phòng hạng A tăng trưởng rất tốt, tỷ lệ trống giảm liên tục trong 5 năm qua, đây là dấu hiệu cho thấy nhu cầu cho thuê ở mức khả quan, khả năng một số toà nhà sẽ tăng giá thuê với điều kiện nguồn cung ở mức độ vừa phải.

Đơn vị này cho biết trong nửa đầu năm 2018, không có dự án văn phòng hạng A và B mới nào đi vào hoạt động. Tuy nhiên, trong nửa cuối năm nay dự kiến sẽ có khoảng 125.000 m2 văn phòng mới đi vào hoạt động, nâng tổng nguồn cung văn phòng lên gần 1,4 triệu m2. Với tiến độ xây dựng khả quan, hạng A dự kiến sẽ chào đón nguồn cung mới – sớm hơn một năm so với kế hoạch ban đầu.

Tại thị trường TP.HCM, CBRE ghi nhận trong Quý 2/2018, thị trường TP.HCM không có nguồn cung văn phòng mới. Tổng nguồn cung văn phòng hạng A không đổi với 382.763 m2 NLA. Nguồn cung văn phòng Hạng B tăng 968 m2 lên 814.330 m2 NLA do tòa nhà Viettel Complex mở rộng diện tích cho thuê ngoài trong quý này. Giá chào thuê văn phòng Hạng A và hạng B đều tăng so với quý trước và năm trước. Giá chào thuê hạng A tăng đến 7% so với quý trước và 17% so với cùng kỳ năm trước do các toà nhà mới nhanh chóng được lấp đầy và nguồn cung khan hiếm.

Trong một năm qua, diện tích văn phòng tại các toà nhà mới nhanh chóng được thị trường hấp thụ. Tỷ lệ trống của cả hạng A và hạng B đều dưới 5%. Bà Đặng Phương Hằng – Tổng Giám đốc Điều hành CBRE Việt Nam nhận định: “Giá thuê thị trường văn phòng Hạng A sẽ tiếp tục tăng lên do nguồn cung tiếp tục hạn

chế cho tới năm 2019 - đầu năm 2020; tỷ lệ trống cũng sẽ giảm, nhưng tốc độ giảm sẽ chậm lại do giá chào thuê từ các văn phòng Hạng A tăng lên. Tình hình hoạt động của các văn phòng Hạng B sẽ tiếp tục ổn định do nguồn cung mới đều đặn cho tới năm 2019”. “Thị trường văn phòng trong năm 2018-2020 sẽ tiếp tục là sân chơi của các chủ tòa nhà”, bà Phương nhấn mạnh.



Giá chào thuê chưa bao gồm thuế VAT và phí dịch vụ.

Nguồn: CBRE Việt Nam, Quý 2/2018.

Diễn biến tăng giá thuê văn phòng tại TP. HCM

Cũng theo CBRE, với sự phát triển của nền kinh tế, nhu cầu mở rộng và thuê mới có xu hướng tăng – theo thống kê từ nhu cầu hỏi thuê tới CBRE. Bên cạnh đó, các khách thuê tại khu trung tâm – do nguồn cung mới hạn chế – thường lựa chọn gia hạn hợp đồng. Một xu hướng khác ghi nhận trong nửa đầu năm 2018 là nhu cầu thuê văn phòng dài hạn (thời hạn thuê trên 10 năm) có xu hướng tăng. Về mục đích, các khách thuê này thường có hai mục đích phổ biến là tự sử dụng và đầu tư cho thuê lại. Các khách thuê để đầu tư thường yêu cầu diện tích lớn từ trên 1.000 m², trong khi đó khách thuê tự sử dụng sẽ yêu cầu diện tích phù hợp với nhu cầu sử dụng, thông thường rơi vào khoảng 500 – 1.300 m².

Về triển vọng thị trường này, CBRE nhận định: “Cùng với diễn biến tích cực của thị trường gần đây, giá thuê hạng A dự kiến sẽ tiếp tục tăng, trong khi đó hạng B với mức độ cạnh tranh cao hơn sẽ giữ ở mức ổn định. Riêng thị trường Hà Nội, do nguồn cung mới tập trung ra mắt tại thời điểm cuối năm nên tỷ lệ trống có thể tạm thời tăng lên vào dự kiến ở mức 8% và 18% lần lượt cho hạng A và B vào cuối 2018”.

Trúc Mai