TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

TP. HCM: Tiêu điểm thị trường bất động sản quý II/2021

12:14 10/07/2021

Đại dịch Covid-19 tái bùng phát trở lại đã gây ra ảnh hưởng rất lớn đến đời sống cũng như kinh tế - xã hội, trong đó một số phân khúc của thị trường bất động sản cũng không phải là ngoại lệ.

Thị trường văn phòng TP. HCM

Trong Quý 2/2021, đợt Covid-19 mới diễn ra trong quý chứng kiến số ca nhiễm mới cao kỉ lục và rất nhiều công ty có chính sách cho nhân viên làm việc ở nhà toàn thời gian hoặc bán thời gian.

Theo khảo sát của CBRE châu Á Thái Bình Dương, trong ngắn hạn có sự tăng trưởng đáng kể số lượng công ty đồng ý cho nhân viên làm việc 1-4 ngày/tháng và sự giảm số lượng các công ty yêu cầu nhân viên làm việc tại văn phòng toàn thời gian.

Tại TP. HCM, chủ nhà hỗ trợ doanh nghiệp theo từng trường hợp cụ thể, miễn giá thuê và/hoặc miễn phí dịch vụ đối với những doanh nghiệp buộc phải đóng cửa do dịch bệnh hoặc mềm mỏng hơn trong thương lượng kí lại hợp đồng thuê. Tính đến Quý 2/2021, tổng nguồn cung đạt 1.433.327 m2 diện tích cho thuê đến từ 18 dự án hạng A và 69 dự án hạng B.



Ảnh minh họa

Về hoạt động thị trường, tỷ lệ trống hạng A tiếp tục giảm 2 đpt so với quý trước chủ yếu đến từ những tòa nhà mới hoạt động ở Quận 1 và Quận 7, với chất lượng cao và gần các cụm văn phòng hiện hữu.

Đối với phân khúc hạng B, tỷ lệ trống ổn định và thị trường chứng kiến nhiều khách thuê trả mặt bằng tại các dự án cũ và chuyển sang các dự án mới hơn tại Quận Tân Bình, Quận 1, Quận 2, Quận 7 và Quận Bình Thạnh.

Tính đến Quý 2/2021, tỷ lệ trống tại phân khúc hạng A và hạng B lần lượt đạt 12,2% (tăng 0,4 đpt so với cùng kỳ năm trước) và 9,1% (tăng 4,3 đpt so với cùng kỳ năm trước).

Xét về giá thuê, xu hướng giảm giá thuê tại phân khúc hạng A chậm lại và giảm 1,2% so với quý trước trong khi giá thuê tại phân khúc hạng B giữ ổn định. Giá thuê của phân khúc hạng A và B lần lượt là 41,6 USD/m2/tháng (giảm 6,4% so với cùng kỳ năm trước) và 25,1 USD/m2/tháng (giảm 1,0% so với cùng kỳ năm trước). Tổng diện tích thực thuê trong quý đạt mức dương và tổng diện tích thực thuê trong 6 tháng đầu năm 2021 đạt trên 33.300 m2 NLA.

Dựa trên thống kê giao dịch của CBRE, giao dịch tái kí hợp đồng thuê và giao dịch mở rộng chiếm 82% tổng số lượng giao dịch trong quý.

Theo bà Phạm Ngọc Thiên Thanh, Phó Giám đốc, BP. Nghiên cứu và Tư vấn, CBRE Việt Nam: “Mặc dù trong ngắn hạn thị trường còn chưa ổn định trước tác động của làn sóng Covid-19 mới, triển vọng trung hạn của thị trường rất tích cực. Các nguồn cung mới hầu hết đều tập trung phát triển chất lượng cao với các yếu tố thân thiện môi trường và sức khỏe; và đây cũng là xu hướng lớn

trong tương lai góp phần làm tăng giá trị các dự án của chủ đầu tư.”

Thị trường bán lẻ TP. HCM

Sau một vài quý không có nguồn cung mới, tính đến Quý 2/2021, tổng nguồn cung bán lẻ tại TP. HCM đạt 1.068.128 m2 NLA. Đợt dịch Covid-19 mới đã khiến tất cả TTTM đóng cửa từ đầu tháng 6, ngoại trừ những ngành hàng thiết yếu như siêu thị, nhà thuốc. Tuy nhiên, chỉ thị này sẽ trở nên khắt khe hơn trong Quý 3/2021, với số lượng ca nhiễm mới tăng nhanh và biến chủng mới rất khó kiểm soát.

Trong Quý 2/2021, tỷ lệ trống của khu ngoài Trung tâm giảm 1,4 đpt so với quý trước đến từ việc mở cửa của các khách thuê thời trang chủ chốt như Decathlon, Uniqlo trong tháng 4 và tháng 5; tại khu vực Trung tâm, nguồn cung hạn chế giúp giữ tỷ lệ trống ở mức thấp.

Tính đến Quý 2/2021, tỷ lệ trống tại khu Trung tâm và Ngoài trung tâm lần lượt đạt 1,87% (bằng mức cùng kỳ năm ngoái) và 11,71% (giảm 1,7 đpt so với cùng kỳ năm ngoái). Trong tháng 6/2021, các TTTM đều áp dụng miễn phí thuê và dịch vụ cho các doanh nghiệp đóng cửa; một số chủ nhà còn chủ động giảm 10%-50% giá thuê trong tháng 5, tùy theo ngành hàng, do lượng khách mua sắm giảm mặc dù các cơ sở kinh doanh không phải đóng cửa do chỉ thị.

Trong quý, hầu hết chủ nhà tập trung hỗ trợ khách thuê hiện hữu và ít chủ động chào diện tích trống mới trên thị trường, chỉ có một số diện tích trống trong thời gian dài có giảm giá chào thuê.

Tính đến Quý 2/2021, giá chào thuê ở khu vực Trung tâm đạt 137,1 USD/m2/tháng, tăng 1,1% so với quý trước (tăng 1,2% so với cùng kỳ năm trước) và giá chào thuê ở khu vực Ngoài trung tâm đạt 33,9 USD/m2/tháng, giảm 2,3% so với quý trước (giảm 5,2% so với cùng kỳ năm trước).

Thị trường dự đoán sẽ có thêm 200.000 m2 diện tích bán lẻ từ đây cho đến 2023, tính cả khu Trung tâm và khu Ngoài trung tâm.

Trong ngắn hạn, các ngành nghề như Ăn uống, Chuỗi cà phê, Siêu thị tiện lợi, Sức khỏe và sắc đẹp sẽ tiếp tục được mở rộng, chủ yếu là khối đế bán lẻ tại các dự án chung cư, trước khi thị trường có thêm nhiều nguồn cung TTTM mới.

Theo bà Phạm Ngọc Thiên Thanh, “Để thích nghi với môi trường bình thường mới trong bán lẻ, các doanh nghiệp bán lẻ cần chú trọng hết sức để nâng cao trải nghiệm của khách hàng. Các ngành hàng được chú trọng tiếp tục là Thời trang, Sức khỏe và Sắc đẹp. Thương mại điện tử hiện vẫn không thể thay thế

được hết nhu cầu trải nghiệm mua sắm tại cửa hàng của người tiêu dùng.”

Nguyễn Tùng