

Thông Cáo Báo Chí H1/2021

savills



Văn Phòng

NGUỒN CUNG



~2.4 triệu m²

▲ 1% QoQ
▲ 10% YoY

GIÁ TRUNG BÌNH



\$31/m²/tháng

0% QoQ
▼ -4% YoY

GIÁ HẠNG A

\$60/m²/tháng

0% QoQ
▼ -3% YoY

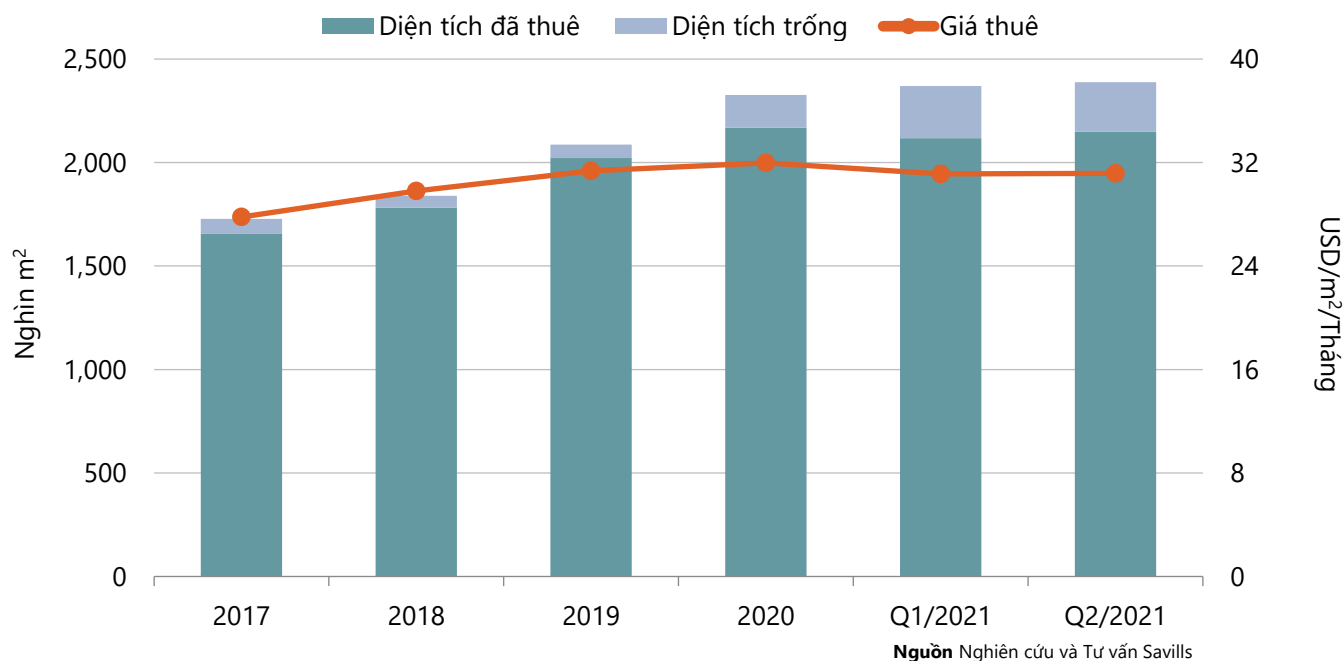
CÔNG SUẤT



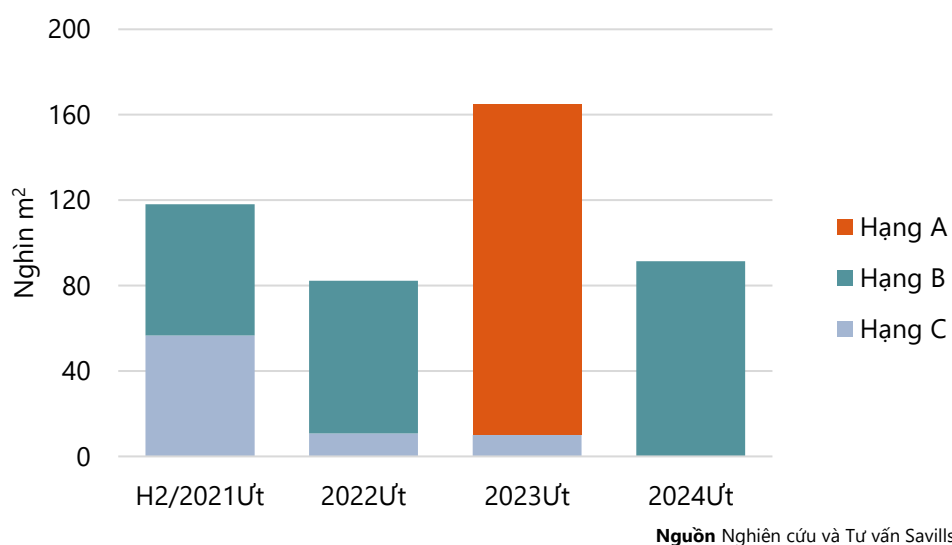
90%

▼ -1 điểm %QoQ
▼ -4 điểm %YoY

Tình hình hoạt động



Nguồn cung tương lai đến 2024



(1) Dữ liệu thị trường đến quý Q2/2021

(2) Công suất thuê tính bằng diện tích cho thuê chia cho tổng diện tích có thể thuê

(3) Giá thuê trung bình đã bao gồm phí dịch vụ, chưa VAT
QoQ: so sánh theo quý
YoY: so sánh theo năm



TIÊU ĐIỂM

Nguồn cung khu vực ngoài trung tâm tăng

Sự chuyển dịch nguồn cung ra ngoài khu vực trung tâm tiếp tục diễn ra khi nguồn cung ngoài trung tâm tăng 22% theo năm, trong khi nguồn cung khu vực trung tâm chỉ tăng 1% theo năm. Tổng nguồn cung đạt gần 2,4 triệu m², tăng 1% theo quý và 10% theo năm. Nguồn cung mới trong quý 2 là 19.000m² đến từ hai dự án hạng B ở Bình Thạnh và Quận 7, với quy mô nhỏ, lần lượt là 8.000m² và 11.000m²

Tình hình hoạt động ổn định

Công suất cho thuê trung bình 90%, tăng 1 điểm phần trăm theo quý và giá thuê ổn định ở mức 31 USD/m²/tháng. So với cùng kỳ năm trước, công suất cho thuê trung bình giảm -4 điểm phần trăm.

Đa phần chủ đầu tư giữ giá thuê không đổi nhưng ở một số dự án ngoài trung tâm cung cấp ưu đãi lên tới 2 tháng miễn tiền thuê.

Nhu cầu tốt

Lượng tiêu thụ Q2 đạt 30.600m² trong Q2 và đạt 68.600m² trong 6 tháng đầu năm 2021, chủ yếu đến từ các dự án Hạng B gia nhập trong thời gian gần đây.

Các giao dịch trong 6T/2021 chủ yếu đến từ các khách thuê ngành Dịch vụ cung cấp chiếm 36% diện tích đã thuê; Công nghệ thông tin chiếm 21%; Vận tải và logistics chiếm 9%. Các nhóm ngành này đang tiếp tục phát triển. Theo khảo sát của Visa, thanh toán điện tử qua Internet, điện thoại di động và mã QR đã tăng 71% theo năm về số lượng và 48% theo năm về giá trị. Nhu cầu văn phòng từ các khách thuê mảng thương mại điện tử và công nghệ tài chính (fintech) tiếp tục gia tăng.

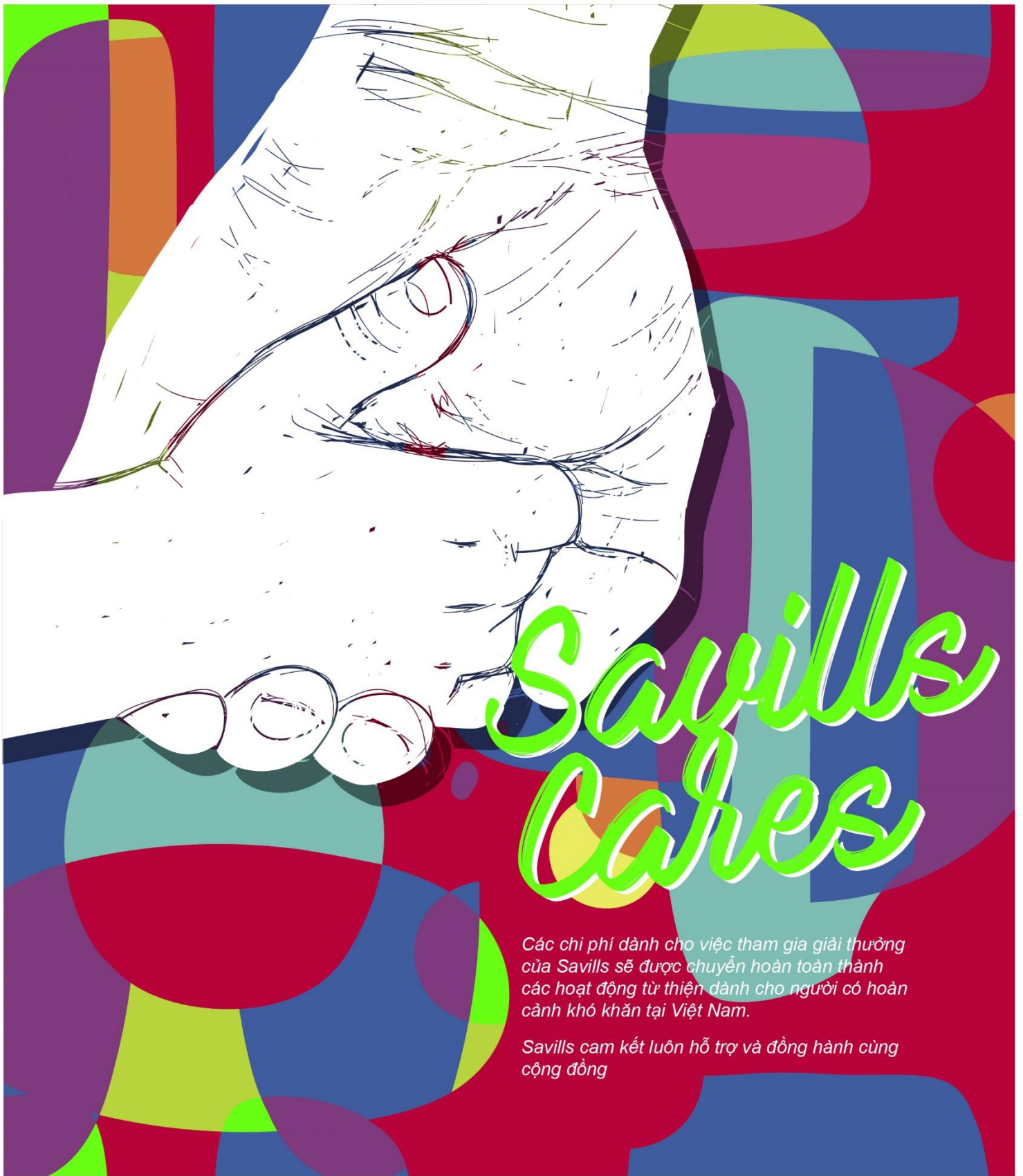
Khoảng 70% các giao dịch thuê trong 6T/2021 có diện tích dưới 300m², cho thấy nhu cầu cao từ các doanh nghiệp vừa và nhỏ. Số doanh nghiệp thành lập mới của TP.HCM đạt trên 18.400, tăng 4% theo năm, vốn đăng ký bình quân đạt 0,7 triệu USD/doanh nghiệp, tăng 34% theo năm.

Triển vọng

Đến năm 2024, tổng nguồn cung tương lai ước đạt 456.600m², trong đó, 60% nằm ở khu vực ngoài trung tâm. Trong bối cảnh nguồn cung Hạng A khan hiếm trong ba năm qua, dự kiến đến năm 2023 thị trường sẽ có thêm 155.000m² tổng diện tích sàn xây dựng đến từ hai dự án là HVH và The Sun Tower.

Các tòa nhà Hạng B gia nhập thị trường trong vòng 1 năm qua tại khu vực ngoài trung tâm có giá thuê tương đối cạnh tranh đạt công suất trung bình khoảng 50%. Hầu hết các chủ đầu tư yêu cầu điều khoản tăng giá thuê 5%/năm và đánh giá lại thị trường theo chu kỳ 3 năm.

Nền kinh tế Tp.HCM được kỳ vọng sẽ phục hồi và phát triển tốt trong thời gian tới. Nhu cầu văn phòng về bản chất gắn liền với sự phát triển kinh tế, được kỳ vọng sẽ tiếp tục gia tăng.



Các chi phí dành cho việc tham gia giải thưởng của Savills sẽ được chuyển hoàn toàn thành các hoạt động từ thiện dành cho người có hoàn cảnh khó khăn tại Việt Nam.

Savills cam kết luôn hỗ trợ và đồng hành cùng cộng đồng

savills

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

Troy Griffiths

Phó Tổng Giám đốc
Savills Việt Nam

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

Võ Thị Khánh Trang

Phó Giám đốc, Bộ phận Nghiên cứu - Tư Vấn, Savills 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 Việt Nam