

Phân tích thị trường văn phòng hạng A tại Thành phố Hà Nội

○ NGUYỄN LÊ DIỆU LINH

Khoa Quản lý Đất đai

Trường Đại học Tài nguyên và Môi trường Hà Nội

Tóm tắt

Theo báo cáo mới nhất của Savills Hà Nội, TP. Hà Nội vừa được xếp hạng đầu tiên trên thế giới về lợi suất văn phòng hạng A ở khu vực châu Á - Thái Bình Dương với mức 8,57%. Văn phòng cho thuê tại Hà Nội đang có lợi suất cao hàng đầu thế giới, cho thấy triển vọng rất khả quan về hoạt động cho thuê và công suất thuê của thị trường này. Đây là dấu hiệu rõ ràng, bởi Hà Nội và các tỉnh lân cận đang thu hút đầu tư mạnh mẽ từ nhà đầu tư nước ngoài, nhất là khách hàng đến từ Xin-ga-po, Nhật Bản và Hàn Quốc. Trước nhu cầu cho thuê văn phòng đang diễn ra mạnh mẽ, bài nghiên cứu "Phân tích thị trường văn phòng hạng A tại TP. Hà Nội" sẽ phân tích thị trường văn phòng hạng A tại TP. Hà Nội dựa trên việc phân tích nguồn cung, giá thuê trung bình và hiệu suất hoạt động của thị trường. Tác giả đã lựa chọn hai tòa nhà văn phòng hạng A tiêu biểu tại khu vực trung tâm (Pacifac Place) và khu vực gần trung tâm (Keangnam Landmark) để tiến hành đánh giá hiệu suất hoạt động và tiềm năng cho thuê. Tại phần kết luận, bài báo đã rút ra những quan điểm cốt lõi cho các nhà đầu tư khi đầu tư khi xây dựng các tòa nhà văn phòng hạng A, trong đó tập trung đánh giá các yếu tố sau: Vị trí, cơ sở vật chất và tiện ích, thiết kế của tòa nhà.

Phân tích thị trường văn phòng hạng A tại Hà Nội Phân tích nguồn cung hiện tại

Trong năm 2018, thị trường văn phòng hạng A Hà Nội có gần 529.000 m² từ 22 dự án, bao gồm cả cho thuê và dành cho chủ sở hữu. Một nửa tổng số đã đi vào hoạt động trước năm 2011.

Khoảng 26.000 m² nguồn cung văn phòng hạng A được hoạt động trong giai đoạn 2008-2009. Từ năm 2010 trở đi, thị trường văn phòng hạng A Hà Nội đã chào đón một làn sóng nguồn cung, với khoảng 58 nghìn m² mới hoàn thành mỗi năm. Trong giai đoạn 2013-2014, khoảng 199.000 m² văn phòng hạng A đã vào thị trường Hà Nội, với ba tòa nhà hạng A được hoàn thành mỗi năm. Trong đó, CornerStone Building, một trong những tòa nhà văn phòng chất

lượng tốt nhất trên thị trường và Lotte Center Hà Nội, một dự án phát triển hỗn hợp quy mô lớn do tập đoàn Lotte xây dựng, là những tòa nhà văn phòng nổi bật nhất trong giai đoạn này.

Nguồn cung mới trong năm 2017 bắt đầu chậm lại và tổng nguồn cung vẫn không thay đổi trong 2018 ở mức 528.931 m². Hơn 60% tổng số tòa nhà văn phòng hạng A nằm tại quận Hoàn Kiếm, khu vực trung tâm của thành phố. Tuy nhiên, đến nay do quỹ đất hạn chế trong khu vực trung tâm và kế hoạch di dời khu hành chính mới về phía Tây thành phố, nguồn cung văn phòng tại Nam Từ Liêm, Cầu Giấy và Ba Đình.

Nói chung, thị trường văn phòng Hà Nội là một thị trường dẫn đầu với sự hấp thụ lớn được ghi nhận bất cứ khi nào nguồn cung mới được đưa vào thị trường. Điều này chủ yếu là nhờ nhiều chương trình khuyến mãi và giá thuê hấp dẫn được cung cấp bởi chủ nhà ở các tòa mới để thu hút người thuê văn phòng. Điều này đã giúp tạo ra nhu cầu, đặc biệt là mức dịch mở rộng văn phòng hoặc tái định cư trên thị trường. Xu hướng này được thống kê hỗ trợ bởi sự chuyển động tương quan cao của việc hấp thụ và nguồn cung mới gia nhập thị trường trong giai đoạn 2014-2017. Mức hấp thụ văn phòng hạng A của Hà Nội cho thấy cao hơn 42.000 m² mỗi năm, song song với sự gia tăng nguồn cung mới trong giai đoạn này.

Giá thuê trung bình

Sau khi bị ảnh hưởng bởi nền kinh tế suy thoái trong cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu năm 2008-2009, giá thuê văn phòng hạng A tại Hà Nội đã giảm lần lượt 32,4% và 4,7% so với cùng kỳ năm 2009 và 2010. Giá thuê thị trường trung bình sau đó giảm dần 5% mỗi năm và chạm đáy vào cuối năm 2016. Khi toàn bộ nền kinh tế dần hồi phục, giá thuê trung bình bắt đầu tăng nhẹ 2% so với cùng kỳ vào cuối năm 2016. Sự cải thiện được ghi nhận trước tiên tại một số tòa nhà có hiệu suất cho thuê tốt trong nhiều quý liên tiếp. Trong hai quý đầu năm 2018, mức tăng giá thuê cao hơn đã được ghi nhận tại thị trường văn phòng hạng A Hà Nội. Năm 2018 ở khu vực trung tâm là gần 40 USD mỗi m² mỗi tháng trong khi ở khu vực gần trung tâm chỉ khoảng 27,5 USD mỗi m² mỗi tháng. Sự gia tăng

giá thuê trung bình trong các quý gần đây được thúc đẩy bởi các tòa nhà mới với tỷ lệ lấp đầy cao và hồ sơ người thuê nhà có tiềm năng cao. Chủ sở hữu của một số tòa nhà văn phòng hạng A với tỷ lệ lấp đầy cao, chẳng hạn như Tháp Keangnam Hà Nội, Tháp Charmvit hoặc Đồng Dương Plaza Hà Nội, đã tăng giá thuê để chọn người thuê văn phòng có tiềm năng lớn.

Triển vọng

Từ năm 2020, nguồn cung văn phòng Hà Nội dự kiến sẽ chào đón một làn sóng nguồn cung mới với khoảng 200.000 m² văn phòng mới mỗi năm. Tòa nhà Vietinbank, một dự án văn phòng hạng A có quy mô lớn, có khả năng sẽ gia nhập thị trường Hà Nội trong giai đoạn này. Tòa nhà nằm tại quận Tây Hồ, sẽ cung cấp khoảng 145.000 m² diện tích văn phòng cao cấp khi hoàn thành vào năm 2021. Tuy nhiên, ngày hoàn thành có thể bị trì hoãn do tiến độ xây dựng chậm và một số thay đổi trong kế hoạch của chủ sở hữu.

Phân tích hoạt động một số tòa nhà văn phòng hạng A tại TP. Hà Nội

Tòa nhà Pacific Place: Có hai mặt tiền trên đường Phan Bội Châu và Lý Thường Kiệt, tòa nhà có vị trí địa lý thuận lợi, dễ dàng kết nối với Nhà hát lớn, Hồ Hoàn Kiếm và Khách sạn Metropole. Vị trí này rất thuận tiện cho khách hàng để thiết lập văn phòng đại diện và cho mục đích giao dịch quốc tế.

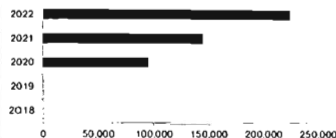
Tòa nhà ghi nhận tỷ lệ lấp đầy cao ở mức khoảng 95% trong giai đoạn 2008-4Q12 do nguồn cung văn phòng trên thị trường bị hạn chế. Tỷ lệ lấp đầy bắt đầu có xu hướng giảm từ cuối năm 2012. Nhờ triển vọng tích cực của nền kinh tế, tỷ lệ lấp đầy của tòa nhà cải thiện đáng kể từ quý 4/2015. Tỷ lệ lấp đầy trong 2018 vẫn ổn định ở mức 89% mặc dù giá thuê tăng nhẹ. Năm 2008, Pacific Place là một trong những tòa nhà hạng A có giá thuê cao nhất ở các quận trung tâm với giá thuê trung bình hàng tháng vào khoảng 65 USD mỗi m².

Tòa nhà Keangnam Landmark: Là biểu tượng của tòa tháp cao nhất Việt Nam, tòa nhà 72 tầng được thiết kế chuyên nghiệp với 70 tầng nổi và 2 tầng hầm. Với chiều cao 336 m, tòa nhà là tòa nhà cao thứ bảy trên thế giới và là tòa nhà đứng thứ năm về diện tích lớn nhất trên thế giới. Keangnam Landmark là tòa nhà văn phòng hạng A đầu tiên tại quận Từ Liêm. So với văn phòng hạng A ở quận trung tâm, Keangnam Landmark có mức giá thuê trung bình thấp hơn nhiều do vị trí ít thuận lợi hơn và sự cạnh tranh với văn phòng hạng B trong khu vực. Giá thuê trung bình của Keangnam Landmark vẫn không thay đổi trong ba năm hoạt động, ở mức 27 USD mỗi m² mỗi tháng và lên 28 USD mỗi m² mỗi tháng trong năm 2016 vẫn ổn định.

Kết luận

Dựa trên nghiên cứu thị trường và phân tích nghiên cứu một số tòa nhà Hạng A trên thành phố,

Các dự án sẽ hoàn thành trong tương lai từ 2018-2020



Nguồn: Nghiên cứu JLL

lạc giá rút ra các khía cạnh mà chủ đầu tư và chủ nhà nên xem xét để tối đa hóa giá trị của bất động sản tiềm năng như sau:

Vị trí: Có tới 90% các tòa nhà hạng A có tỷ lệ lấp đầy cao nằm ở vị trí đắc địa, thuận tiện và dễ dàng kết nối với trung tâm thành phố. Hầu hết các tòa nhà văn phòng hạng A được phân tích có hai mặt tiền hoặc nằm trên trục đường chính. Điều này được phản ánh qua thực tế hầu hết các tòa nhà hạng A có hiệu suất hoạt động cao đều nằm ở quận trung tâm.

Cơ sở vật chất và tiện nghi: Điều bắt buộc là các tòa nhà phải có các cơ sở vật chất hỗ trợ tốt để đáp ứng nhu cầu và thu hút khách thuê. Các tiện nghi có thể bao gồm các cửa hàng tiện lợi, quán cà phê và cửa hàng thời trang.

Thiết kế hấp dẫn và hiệu quả: Có nhiều tòa nhà Văn phòng hạng A bắt đầu tập trung vào yếu tố này. Tận dụng lợi thế từ quy mô và quy mô của dự án, nhiều tòa nhà văn phòng hạng A ở khu vực trung tâm và không thuộc khu vực trung tâm đã xây dựng hình ảnh của tòa nhà như một biểu tượng, thu hút sự chú ý của nhiều người thuê nhà ở trong nước và người thuê nước ngoài có uy tín cao.

Tài liệu tham khảo

1. Hoàng Văn Cường (2006), Thị trường BĐS, NXB Xây Dựng, 2006
2. Lương Trí Thìn (2009), BĐS và Thuế, những bất cập và kiến nghị, Tạp chí BĐS số 71 ngày 5/12/2009
3. Nguyễn Hoàn (2008), Chỉ số BĐS có định hướng được thị trường
4. Sở Xây dựng Hà Nội (2009), Danh sách sàn giao dịch BĐS được niêm yết
5. Sở Xây dựng Hà Nội (2015), Hà Nội xây dựng chỉ số giá BĐS.
6. Tổng cục QLĐĐ (2014), Thị trường BĐS vẫn chưa thể minh bạch qua sàn.
7. VPBank Securities (2014), Báo cáo ngành BĐS Việt Nam tháng 3/2014.
8. Haibin Zhu (2010), The structure of housing finance market and house prices in Asia. ■