

THÔNG CÁO BÁO CHÍ - CBRE

Thị trường cao ốc văn phòng đang bị đe dọa?

Ngày 29 tháng 5 năm 2008

Năm 2007 cho chúng ta nghĩ rằng giá sau này sẽ tiếp tục tăng. Tuy nhiên, hôm nay chúng ta bắt đầu thấy những dấu hiệu của sự thay đổi.

Từ các cao ốc văn phòng hạng A, nguồn cầu vẫn cao. Tại TPHCM, từ năm 2005 đến nay, 5 cao ốc văn phòng hạng A vẫn có kín 100%. Năm trước, giá thuê đầu năm là 32 USD ++/ mét vuông/ tháng và cuối năm khép lại ở mức 63 USD ++/ mét vuông/ tháng tính theo diện tích gộp. Năm nay con số nhảy lên 70 USD ++ và có khả năng tăng thêm. Khách đang thuê tại các cao ốc này không có sự lựa chọn nào khác vì phải đến tận năm 2009 mới có sự xuất hiện của nguồn cung mới.

Ngược lại, đối với thị trường cao ốc văn phòng hạng B, bắt đầu có dấu hiệu thay đổi. Những cao ốc mới bước vào thị trường đã không được phủ kín nhanh như các cao ốc trong năm 2007. Năm trước, các khách thuê tiềm năng sau khi xem văn phòng rồi quay lại thì luôn nhận được câu trả lời rằng văn phòng đã được cho thuê. Năm nay, các khách thuê tiềm năng sau khi xem văn phòng rồi quay lại thì vẫn thấy bảng hiệu "cho thuê" còn lung lẳng treo..

Các khách thuê từ các công ty đa quốc gia bắt đầu kháng cự lại và các khách thuê là công ty Việt nam không kham nổi giá thuê mới.

Về phía nguồn cung, các cao ốc văn phòng hạng B phải đương đầu với nguồn cung cạnh tranh từ các cao ốc vừa hoàn thành xong.

Về phía cầu, khi thị trường chứng khoán giảm, thị trường nhà ở suit giảm cùng với lạm phát tăng cao, các công ty đa quốc gia buộc phải xem xét lại dự báo tăng trưởng. Trong tính toán, họ không còn quá laic quan như dự tính đầu năm. Điều này khiến họ phải xem xét và điều chỉnh khối lượng nhân sự mà ảnh hưởng đến diện tích cần thuê trong tương lai.

Ngoài ra, các công ty mẹ của các công ty này đang cẩn trọng hơn đối với các khoản chi cho việc thuê văn phòng. Đây là nguyên nhân chính của việc thay đổi. Ngân sách không thể tăng lên song nhu cầu văn phòng cho nhân viên vẫn có. Vì thế đã có công ty tách khối thuần túy làm việc ra khỏi khối tiếp xúc khách hàng. Văn phòng của khối tiếp xúc khách hàng vẫn giữ tại trung tâm thành phố, chấp nhận giá thuê cao hơn.

Còn khối văn phòng thuần túy phải về khu xa trung tâm thành phố như Quận 7, Tân Bình.

Tại các nơi xa trung tâm thành phố, ngoài việc được hưởng giá thuê rẻ, khách thuê còn nhận được các thuận lợi khác như diện tích sàn rộng hơn, sử dụng mặt sàn thuê hiệu quả hơn, tiết kiệm năng lượng hơn (một trong những yếu tố của cao ốc xanh), bãi đậu xe rộng rãi, và có nhiều nơi để nhân viên ăn trưa.

Việt Nam vẫn là nơi thu hút các nhà đầu tư nước ngoài tìm thấy được nhiều cơ hội. Tuy nhiên, đã có sự thay đổi. Năm ngoái, khi thị trường bất động sản tăng trưởng mạnh, nhà đầu tư nước ngoài háng hái muốn mua vào nhưng gặp rất khó khăn trong việc tìm người bán. Năm nay, ngày càng có thêm nhiều nhà đầu tư nước ngoài tin tưởng rằng việc tìm người bán sẽ gặp ít khó khăn hơn nhiều khi nền kinh tế thắt chặt hơn.

Nhu cầu cho văn phòng hạng A vẫn còn cao, ít nhất trong thời gian ngắn. Những thị trường văn phòng nhỏ thì dễ thay đổi và năng động hơn. Cao ốc hạng B & C có thể bước vào 1 giai đoạn mới, đòi hỏi sự năng động hơn.