

# Thông Cáo Báo Chí H1/2021



# VĂN PHÒNG

**NGUỒN CUNG**

 ~2 triệu m<sup>2</sup>

Ổn định QoQ  
▲ 10% YoY

**GIÁ THUÊ**

 \$21 /m<sup>2</sup>/tháng

Ổn định QoQ  
▲ 6% YoY

**HẠNG A**

\$33 /m<sup>2</sup>/tháng

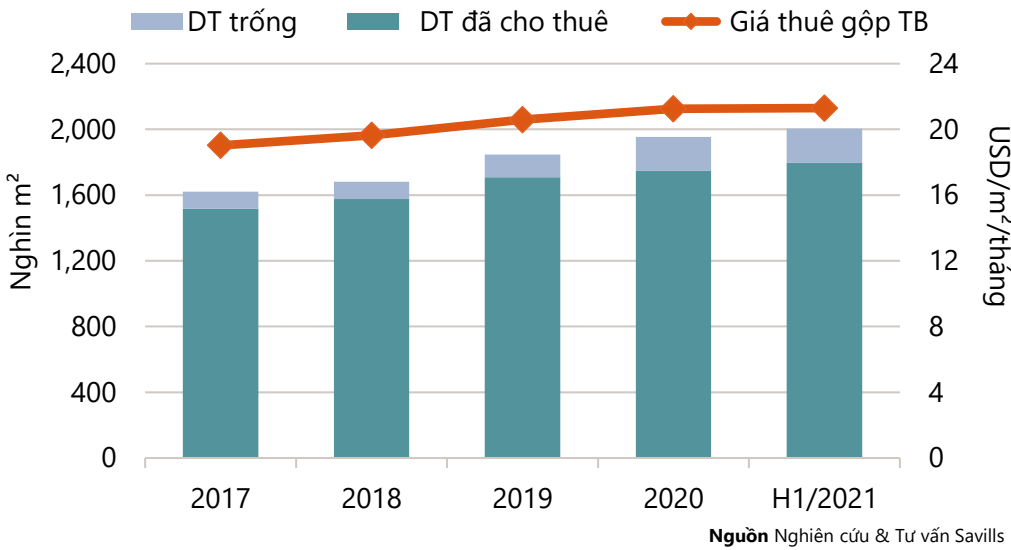
Ổn định QoQ  
▲ 7% YoY

**CÔNG SUẤT**

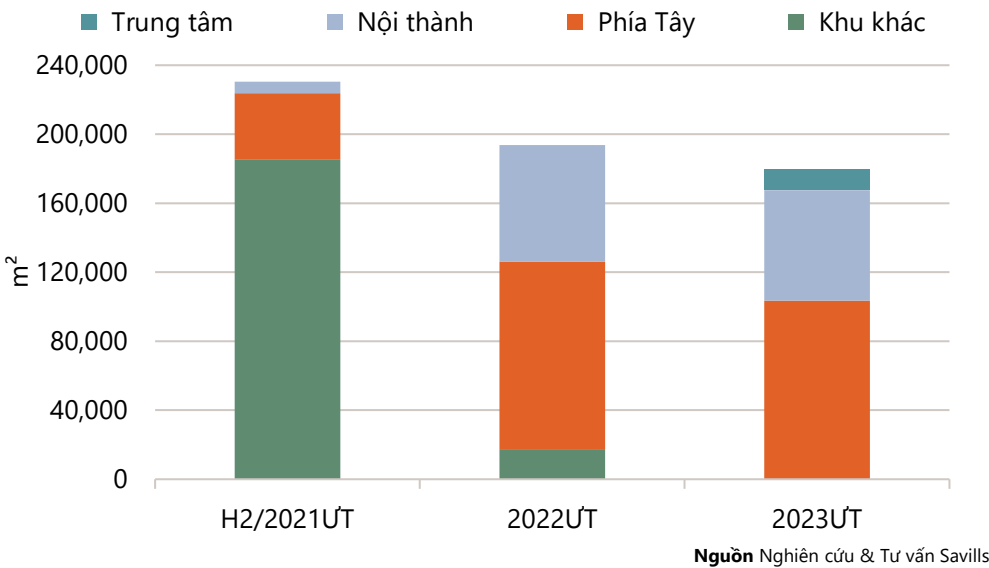
 90%

▲ 1 điểm QoQ  
▼ -4 điểm % YoY

## Tình hình hoạt động



## Nguồn cung tương lai



(1) Dữ liệu thị trường cập nhật đến Q2/2021

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

(3) Giá thuê trung bình đã bao gồm phí dịch vụ, không VAT

QoQ: So sánh theo quý  
YoY: So sánh theo năm

“ Trong 6 tháng đầu năm, những tòa văn phòng mới đã cho thuê tốt, bao gồm Capital Place, Leadvisors Tower, Thaiholdings Tower và Century Tower. Những khách thuê nhỏ có xu hướng không dịch chuyển trong khi khách thuê lớn với chiến lược kinh doanh dài hạn có thể sẽ lên kế hoạch mở rộng văn phòng.”

Bà Hoàng Nguyệt Minh

Giám đốc, Bộ Phận Cho Thuê Thương Mại, Savills Hà Nội



## TIÊU ĐIỂM

### Nguồn cung mới ngoài trung tâm

Tổng nguồn cung đạt trên 2 triệu m<sup>2</sup> từ 187 dự án, ổn định theo quý và tăng 10% theo năm. Trong Q2, một dự án Hạng C gia nhập thị trường với gần 2.800 m<sup>2</sup> tại khu vực nội thành, trong khi một dự án Hạng C khác cùng khu vực với 1.800 m<sup>2</sup> tạm đóng cửa để sửa chữa. Phân khúc Hạng A tăng 24% theo năm, theo sau là phân khúc Hạng B với 9%. Tuy nhiên, Hạng B vẫn duy trì nguồn cung lớn nhất với gần 940.000 m<sup>2</sup>, tương đương với 47% tổng nguồn cung thị trường.

### Giá thuê tăng, công suất giảm

Giá thuê gộp thị trường đạt 21 USD/m<sup>2</sup>/tháng, ổn định theo quý nhưng tăng 6% theo năm, Hạng A đạt 33 USD/ m<sup>2</sup>/tháng. Công suất thuê đạt 90%, tăng 1 điểm % theo quý nhưng giảm -4 điểm % theo năm nhờ nguồn cung cao cấp mới có sự cải thiện lớn về công suất trong 6 tháng đầu năm 2021. Hạng C duy trì công suất cho thuê lớn nhất đạt 95%. Trong 6 tháng đầu năm 2021, diện tích cho thuê thêm đạt 60.000 m<sup>2</sup>. Trong khi khách thuê nhỏ có xu hướng không dịch chuyển văn phòng, khách thuê lớn với chiến lược kinh doanh dài hạn hơn có thể sẽ lên kế hoạch mở rộng.

### Triển vọng

Tới năm 2023, hơn 600.000 m<sup>2</sup> từ 22 dự án, hầu hết từ văn phòng Hạng B. Phía Tây sẽ cung cấp nguồn cung tương lai lớn nhất với 230.000 m<sup>2</sup>. Các dự án đáng chú ý bao gồm, Techno Park Tower trong năm 2021, dự án 36 Cát Linh năm 2022, dự án Lotte Mall và 27-29 Lý Thái Tổ trong năm 2023.

Bất chấp dịch bệnh COVID-19, nền kinh tế Hà Nội giữ vững mức tăng trưởng GDP ở H1/2021 là 5,9% theo năm với mục tiêu GDP cả năm 2021 là 7,5%.

Số lượng doanh nghiệp ICT của Việt Nam được kì vọng sẽ đạt 100.000 trong năm 2025, gần gấp đôi số lượng của năm 2020. Theo nghiên cứu của Savills, tới năm 2022, các thị trường mới nổi bao gồm Việt Nam sẽ có hoạt động cho thuê phát triển mạnh nhất nhờ tăng trưởng của kinh tế tốt cộng với sức mạnh từ các ngành công nghiệp và xu hướng làm việc linh hoạt.

### **Giá thuê trung tâm vững vàng**

Văn phòng cao cấp mới tại khu vực trung tâm giữ vững mức giá thuê gộp trung bình cao nhất là 38 USD/phòng/đêm, tăng 4% theo năm.

Kể từ khi Corner Stone gia nhập thị trường năm 2014, không có văn phòng hạng A mới nào tại khu trung tâm cho đến khi tòa Thai Holdings bắt đầu hoạt động vào năm 2019 với 24.500 m<sup>2</sup> diện tích cho thuê. Sau khi sửa chữa, International Centre trở lại thị trường diện tích cho thuê là 7.000 m<sup>2</sup>, cùng với tòa BRG Tower gia nhập năm 2021 với 5.600 m<sup>2</sup>.

Nguồn cung văn phòng hạng A thiếu hụt, không đủ đáp ứng nguồn cầu trong giai đoạn từ 2014 - 2019 cùng với đó là nhiều dự án văn phòng hiện hữu tại đây đều đã cũ, chất lượng giảm. Vì vậy, từ sau khi mở cửa, Thai Holding và International Centre đều đã có hoạt động cho thuê tốt.

### **Hạng A ổn định giá thuê trong năm tới**

Phần khúc Hạng A có Capital Place gia nhập thị trường với diện tích cho thuê hơn 90.000 m<sup>2</sup> tại khu vực nội thành. Với những dự án mới này, nguồn cung Hạng A tăng 24% theo năm và giá thuê trung bình tăng 7% theo năm.

Diện tích thuê thêm luôn ổn định trong 3 năm vừa qua, sẽ cần nhiều thời gian để các tòa nhà văn phòng với diện tích lớn được lấp đầy. Giá thuê hạng A được dự đoán sẽ duy trì ổn định do số lượng dự án cao cấp vẫn hạn chế tới năm 2023.

### **Giao dịch trong tương lai**

Trong năm 2021, ngành Công nghệ thông tin và truyền thông (ICT) vẫn tiếp tục được mở rộng. Những giao dịch mở rộng quy mô lớn trong phân khúc Hạng A bao gồm Shopee, Line tại Capital Place và HCL tại Leadvisors Tower. Những ngành công nghiệp khác như Sản xuất, Tài chính, Ngân hàng và Bảo hiểm cũng được kì vọng sẽ tăng trưởng.

### **Nguồn cung hưởng lợi từ hạ tầng**

Cơ sở hạ tầng phát triển sẽ thay đổi xu hướng văn phòng trong tương lai. Tuyến đường sắt đô thị đang được ưu tiên phát triển tại khu vực phía Tây và Nội thành. Các tuyến đường sắt 2A và 3 đi qua khu vực Nội thành và phía Tây sẽ tăng sức thu hút cho các dự án văn phòng chất lượng tại khu vực này như Lotte Center, Capital Place, Tiến Bộ Plaza và 36 Cát Linh. Khu đô thị Starlake có vị trí chiến lược giữa Vành đai 2 và Vành đai 3 sẽ cung cấp khoảng 300.000 m<sup>2</sup> diện tích cho thuê văn phòng Hạng A tới năm 2024, cùng với đó là dự án lân cận Lotte tại quận Tây Hồ cũng sẽ hưởng lợi từ sự phát triển của các tuyến vành đai này.





# Savills Cares

*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

## **Đỗ Thị Thu Hằng**

Giám đốc cấp cao, Bộ phận Nghiên cứu - Tư Vấn, Savills Hà Nội

+84 (0) 912 000 530  
dthuthang@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