

ĐÁNH GIÁ THỰC TRẠNG NHU CẦU SỬ DỤNG VĂN PHÒNG HIỆN NAY

I. THỰC TRẠNG CẦU BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÒNG, CÔNG SỞ HIỆN NAY

Sau những năm 90 của thế kỷ trước, nền kinh tế của nước ta đã đạt được những thành tựu đáng kể. Các ngành dịch vụ phát triển. Đồng thời các tập đoàn nước ngoài đã quyết định gia nhập thị trường Việt Nam; cộng với thực tế là ngay tại Việt Nam, rất nhiều doanh nghiệp trong nước đã được mở ra. Thêm vào đó, cũng có không ít các công ty có nhu cầu mở rộng và cần tìm những diện tích lớn hơn để đặt văn phòng. Chính nguồn cầu phong phú này đã thúc đẩy thị trường văn phòng cho thuê phát triển không ngừng trong một vài năm trở lại đây. Đặc biệt là các thành phố, nơi tập trung các hoạt động trao đổi, buôn bán như Hà Nội, TP Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, Hải Phòng...

Trong suốt một thời gian dài từ năm 1998 đến năm 2004 hầu như không có công trình thương mại nào được xây, trong khi nền kinh tế của nước ta vẫn tăng trưởng đều đặn. Mà một dự án phát triển bất động sản cần tới 3 – 5 năm, do vậy cũng dần khan hiếm dẫn tới đột biến về giá thuê văn phòng, khách sạn trung tâm thương mại trong những năm tới.

1) Nhìn nhận sự phát triển của thị trường văn phòng công sở ở nước ta những năm gần đây

Kể từ năm 2005, cầu BĐS văn phòng công sở bắt đầu tăng mạnh. Tốc độ tăng trưởng của dòng chảy FDI vào vùng kinh tế trọng điểm phía Nam như TP.HCM, Đồng Nai, Bình Dương và việc mở rộng hoạt động của các tập đoàn đa quốc gia, các văn phòng đại diện mới thành lập của các công ty nước ngoài cũng như nhu cầu của các công ty trong nước... là những nhân tố chính khiến mảng thị trường này liên tục lên cơn sốt. Đến năm 2006, chưa lúc nào thị trường văn phòng, căn hộ cho thuê tại TP.HCM và Hà Nội lại sôi động đến thế. Mặc dù giá cho thuê liên tục tăng và giá thuê văn phòng ở Hà Nội là giá cao nhất trong các thành phố lớn ở Châu Á nhưng các cao ốc hiện nay đều đạt tỷ lệ cho thuê từ 90 - 100%.

Theo đà phát triển, nền kinh tế VN vẫn tăng trưởng tốt, cùng với sự kiện VN gia nhập WTO cuối năm 2006, số công ty nước ngoài vào nước ta tìm kiếm cơ hội đầu tư, kinh doanh ngày càng nhiều, vì thế cần thêm nhiều văn phòng tiện nghi, cao cấp để giao dịch. Đó chính là lí do làm cho cầu BĐS văn phòng công sở tiếp tục tăng cao.

Cuối năm 2006, 3.500m² văn phòng hạng A sẽ đi vào hoạt động; 21.500m² sẽ đi vào hoạt động đầu năm 2009. Trong đó có một số tòa nhà điển hình: Opera Business; VIT Tower; North Asia Tower; Hoa Binh Int'l Tower; Pacific Place. Khoảng 11.000m² văn phòng hạng B và C sẽ đi vào hoạt động năm 2006.

Ông Francey, Phó giám đốc khối dịch vụ khách hàng doanh nghiệp Công ty CBRE nói: “Các cao ốc hạng A cháy hàng khiến các cao ốc văn phòng cho thuê hạng B, C tăng giá rất mạnh trong giai đoạn 2006-2007. Cụ thể, giá cao ốc hạng B từ năm 2006 đến 2009 đã tăng 32%, chỉ tính riêng quý 1 đến quý 2/2009 tăng thêm 6%. Tương tự, cao ốc hạng C trong 1 năm qua giá thuê đã tăng 43% và cuối quý 2/2009 tăng thêm 6%.

Tuy nhiên, đây vẫn chưa phải là mức giá cuối cùng”. Giá thuê các cao ốc văn phòng đang chuẩn bị hoàn thành cũng khiến không ít người giật mình. Còn tại thị trường thuê văn phòng ở Hà Nội đang tiếp tục tăng cao. Hội nhập kinh tế và tốc độ tăng trưởng thời gian qua đã thu hút nhiều tập đoàn kinh doanh nước ngoài tìm đến VN đặt trụ sở giao dịch, trong khi số lượng văn phòng cho thuê lại có hạn. Cung không đáp ứng đủ cầu, phí thuê văn phòng tăng là tất yếu. Hiện nay, phí thuê văn phòng hạng A tại Hà Nội đã tăng 6,31%/quý và hạng B là 4,55%/quý. Chính vì nhu cầu như vậy có nhiều công trình xây các khu công sở, các khu khách sạn cao cấp, trung tâm thương mại dịch vụ được tiến hành ở nhiều nơi.

Giá văn phòng cho thuê (bình quân) loại A ở tp HCM là 50-60 USD/m²/tháng, loại B là 20-45 USD/m²/tháng, loại C dưới 20USD/m²/tháng. Tại Hà Nội, nhu cầu văn phòng cho thuê cũng tăng không ngừng. Quý II/2009,

các văn phòng cho thuê ở những tòa nhà ở HN như Opera Business Centre, Pacific Place...hầu như không còn chỗ trống. Theo khảo sát của Công ty Quản lý bất động sản Chesterton Petty Vietnam, TPHCM hiện có gần 60 cao ốc văn phòng đạt tiêu chuẩn quốc tế tại khu trung tâm và công suất cho thuê của nhiều cao ốc luôn đạt gần 100%. Tuy nhiên đây vẫn còn là con số nhỏ so với nhu cầu hiện tại. Tại thời điểm này các nhà kinh tế đã dự đoán là nền kinh tế sẽ còn tiếp tục tăng trưởng và kéo theo đó là cầu về văn phòng cho thuê còn có thể tăng thêm nữa.

Do tác động của nền kinh tế Việt Nam rơi vào khủng hoảng và suy thoái nghiêm trọng một cách nhanh chóng. Vốn đầu tư nước ngoài vào VN giảm đáng kể, đó là 1 trong những nguyên nhân làm cho cầu về văn phòng cho thuê giảm. Đến cuối năm 2010, giá thuê văn phòng tại HN đã giảm khoảng 30% so với năm 2009. Tuy phân khúc văn phòng cho thuê hạng A vẫn giữ giá 55-60 USD/m²/tháng nhưng sức cầu vẫn đang theo chiều hướng giảm. Theo khảo sát của công ty BĐS Simon Daterson tại HN và thành phố HCM bên cạnh việc rất ít công ty có nhu cầu mở rộng diện tích văn phòng thì khối các công ty tài chính đang có xu hướng thu hẹp bằng việc sang nhượng hoặc tìm mọi cách cho thuê lại nhằm giảm chi phí. Tại HN các doanh nghiệp chỉ có nhu cầu thuê từ 100-200m²/công ty.

Năm 2010, khủng hoảng kinh tế thế giới bắt đầu ảnh hưởng đến VN trầm trọng hơn, làm cho thị trường BĐS văn phòng càng trở nên ảm đạm. Các nhà đầu tư nước ngoài hoãn các dự án đầu tư tại VN, khả năng chi trả của nhiều doanh nghiệp bị thu hẹp. Điều này làm giảm nhu cầu thuê văn phòng trên thị trường. Theo nhận định của Công ty quản lý, tư vấn bất động sản CB Richard Ellis Vietnam, nếu tất cả các tòa nhà văn phòng đang xây dựng được hoàn thành, tỷ lệ chỗ trống có thể tăng lên 30% ở Hà Nội. Nhiều đơn vị đã cạnh tranh quyết liệt hơn để thu hút khách thuê trong những tháng cuối năm. Thay vì chạy theo mức giá cho thuê cao, mục tiêu chủ yếu của các chủ đầu tư là lấp đầy diện tích. Do đó nhiều lợi ích cho bên thuê đã được cung cấp bởi các chủ đầu tư văn phòng hoàn

thành vào năm 2010. Trong quý 3 năm 2010, tỷ lệ trống của văn phòng hạng A và B đã giảm so với 2 quý trước. Nếu trong quý 2, tỷ lệ mặt bằng trống cho văn phòng hạng B là 22,1% thì giờ đạt mức 13%, văn phòng hạng A giảm từ 2,84% xuống còn 2%. Tuy nhiên, xét trên tổng thể, thị trường văn phòng ở tất cả các phân khúc, mức thuê thực tế đã giảm mạnh. Ví như tòa nhà Pacific Place, Sun City, Vietcombank Tower, quý 1/2009 giá chào thuê khoảng 48-60USD/m²/tháng thì quý 2 chào giá là 46-55 USD/m²/tháng, đến tháng 9 năm nay có giá chào thuê 42-52 USD/m²/tháng; dự án Resco, CDC quý 1 chào giá khoảng 35 USD/m²/tháng, quý 2 chào khoảng 30 USD/m²/tháng và đến nay là dưới 30 USD/m²/tháng. Song phần lớn các hợp đồng được ký tại thị trường rơi vào khoảng 20-30USD/m²/tháng. Các giao dịch thuê chủ yếu dưới 250m².

Trong quý 4/2010, công suất thuê tiếp tục suy yếu và giảm khoảng 2% so với quý 3/2010, trong đó công suất thuê ở văn phòng hạng A giảm 18% do có một khối lượng cung mới trên thị trường từ hai dự án thuộc quận Hoàn Kiếm. Công suất thuê của văn phòng hạng B giảm nhẹ ở mức 1% trong khi đó công suất thuê của văn phòng hạng C giảm hơn 10% so với quý 3/2009. Giá thuê trung bình tất cả các hạng và các quận được ghi nhận ở mức 29USD/m²/tháng trong quý 4/2009, tăng khoảng 4.5% so với quý 3/2009.

Triển vọng thị trường năm 2011 có vẻ lạc quan hơn. Theo công ty nghiên cứu thị trường bất động sản Savills Việt Nam, quý 1/2011 có khoảng 610.000 m² diện tích văn phòng, tăng nhẹ 3,5% so với quý 4/2010, bao gồm 86 văn phòng các hạng A, B, C phân bố trên 10 quận của thành phố. Hai tòa nhà văn phòng mới là Hà Nội Tourism Tower (Quận Hoàn Kiếm) và Sky City Tower (Quận Đống Đa) đã bổ sung thêm khoảng 17.600m² diện tích văn phòng vào tổng cung. Công suất thuê trung bình của thị trường văn phòng trong quý này đạt mức 85%, tăng nhẹ khoảng 2% so với quý trước. Công suất thuê của văn phòng hạng B và C quý này cũng lạc quan hơn so với quý 4/2010. Trong khi đó, giá thuê văn phòng trên tất cả các hạng vẫn tiếp tục xu hướng giảm, thấp hơn 3,6% so với quý 4/2010, đạt khoảng 27 USD/m²/tháng. Quy mô văn phòng hạng A

được thuê trong quý này tăng hầu như không đáng kể. Văn phòng hạng C vẫn tiếp tục đạt kết quả tốt nhất. Trước những tác động ban đầu của quy định cấm sử dụng chung cư vào mục đích cho thuê văn phòng hoặc kinh doanh thương mại, văn phòng hạng C được dự đoán sẽ có nhiều chuyển biến tích cực hơn nữa trong các quý tiếp theo.

2. Thực trạng BĐS Việt Nam theo đánh giá của các chuyên gia

2.1. Theo đánh giá của “Công ty bất động sản CBRE Việt Nam”

Trong năm 2010, tăng trưởng GDP của Hà Nội được kỳ vọng sẽ quay trở lại mức hai con số, khoảng trên 10%. Hà Nội với vai trò là trung tâm thương mại của khu vực miền Bắc sẽ góp phần đặc biệt quan trọng trong việc thúc đẩy sự phát triển của các tỉnh thành lân cận. Với sự tăng trưởng liên tục về nguồn cầu nhà ở, sự mở rộng nhanh chóng của lĩnh vực bán lẻ và nhiều nguồn cung về diện tích văn phòng với giá thuê hợp lý dành cho các doanh nghiệp mới, Hà Nội hoàn toàn có thể đạt được mức tăng trưởng cao trong năm 2010. Đồng ý với nhận định “các doanh nghiệp trong nước tăng trưởng mạnh mẽ và bắt đầu tìm kiếm các diện tích văn phòng lớn” song CBRE cũng nhấn mạnh “mức giá thuê dễ chấp nhận ở xấp xỉ 20 USD/m²/tháng và sẽ không có nhu cầu diện tích văn phòng có giá thuê trên 40 USD/m²/tháng”. Cũng theo CBRE, năm 2010, dự kiến sẽ có thêm trên 150.000 m² diện tích văn phòng mới được đưa vào tổng nguồn cung. Thế nên, mặc dù có sự bùng nổ về nhu cầu, tỷ lệ trống tại một số tòa nhà có xu hướng tăng và giá thuê sẽ tiếp tục giảm. Tương tự, phân khúc bất động sản khách sạn cũng chỉ có thể phục hồi nhẹ trong năm 2010 sau gần 12 tháng trì trệ của năm 2009. Tăng trưởng kinh tế quay trở lại và Đại lễ 1.000 năm Thăng Long - Hà Nội sẽ “kéo” du khách tới Hà Nội nhiều hơn trong năm 2010, lượng cung phòng khách sạn tại Thủ đô cũng tăng rất mạnh với sự “nhập cuộc” của 4 tổ hợp khách sạn 5 sao hạng “khủng” bám dọc theo trục giao thông lớn như vành đai 3, Láng - Hòa Lạc, Trần Duy Hưng... (Khách sạn Hanoi plaza 600 phòng; Tổ hợp khách sạn Dầu khí Việt Nam 350 phòng, Tổ hợp khách sạn

Keang Nam 500 phòng; Khách sạn Crowne plaza Hà Nội 393 phòng). Không mấy lạc quan với phân khúc khách sạn trong mốc 1.000 năm Thăng Long - Hà Nội, CBRE Việt Nam tiên liệu: “Các khách sạn dọc tuyến vành đai 3 sẽ phải đương đầu với khó khăn trong ít nhất 2 - 3 năm tới, đến khi khu vực này có được sự phát triển ổn định”.

2.2. Theo đánh giá của “Công ty Savills Việt Nam”

Công ty TNHH Savills Vietnam vừa công bố báo cáo thị trường bất động sản (BDS) quý I/2010 tại Thành phố Hà Nội. Ông Matthew Powell, Giám đốc Savills Chi nhánh Hà Nội nhận định: "Kinh tế Việt Nam đang có những dấu hiệu phục hồi và dự báo sẽ được hồi phục trong giai đoạn 2010 - 2011, điều này có thể thúc đẩy nhu cầu về căn hộ trong tương lai gần. Thị trường BDS có thể thu hút thêm một lượng nhà đầu tư, những người phải tìm kênh đầu tư mới sau khi các sàn vàng đóng cửa".

Theo Savills, trong quý I/2010, Hà Nội có khoảng 610.000 m² diện tích văn phòng, tăng nhẹ 3,5% so với quý IV/2009, bao gồm 86 văn phòng các hạng A, B, C, phân bố trên 10 quận. Hai tòa nhà văn phòng mới là Hà Nội Tourism Tower (Quận Hoàn Kiếm) và Sky City Tower (Quận Đống Đa) đã bổ sung khoảng 17.600 m² diện tích văn phòng vào tổng nguồn cung. Công suất thuê trung bình của thị trường văn phòng trong quý này đạt mức 85%, tăng nhẹ khoảng 2% so với quý trước và tương đương với mức tăng trong quý III/2009. Công suất thuê văn phòng hạng B và C quý này cũng thu được dấu hiệu lạc quan hơn so với quý IV/2009. Trong khi đó, giá thuê văn phòng trên tất cả các hạng thấp hơn 3,6% so với quý IV/2009, xuống khoảng 27 USD/m²/tháng. "Giá thuê văn phòng dự báo tiếp tục xu hướng giảm, tuy nhiên, có thể phục hồi trong vòng 12 - 16 tháng. Vào thời điểm này, dự tính nhiều khách thuê sẽ linh hoạt tìm địa điểm thuê mới tại các khu vực ngoài trung tâm, khi nguồn cung trong khu vực trung tâm Thành phố được phủ kín. Do vậy, thị trường văn phòng kỳ vọng sẽ

hồi phục và đạt mức tăng trưởng ổn định trong khoảng từ cuối năm 2010 cho đến nửa đầu năm 2011", ông Matthew Powell nhận định. (Nguồn: ĐTCK, 10/4)

II. XU HƯỚNG BIẾN ĐỘNG VÀ DỰ BÁO CẦU BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÒNG CÔNG SỞ TRONG NHỮNG NĂM TỚI

1. Xu hướng biến động cầu bất động sản văn phòng, công sở ở Việt Nam trong những năm tới

Với những khó khăn về kinh tế, các công ty trong nước và nước ngoài có xu hướng cân nhắc kỹ lưỡng hơn việc thành lập văn phòng hay các kế hoạch mở rộng cơ sở hạ tầng.

Với nguồn cung trong năm nay, giá thuê văn phòng có xu hướng giảm thêm do các chủ đầu tư cạnh tranh để thu hút khách thuê lớn, giá thuê văn phòng hạng B tiếp tục giảm, tỷ lệ trống đang có xu hướng tăng nhanh.

Xét trên tổng thể, thị trường văn phòng ở tất cả các phân khúc, mức thuê thực tế sẽ giảm mạnh do nhiều nơi đang áp dụng phương thức khuyến mãi như tăng thời gian miễn giá thuê trong khi vẫn giữ mức giá chào công bố.

Công ty nghiên cứu thị trường bất động sản Savills Việt Nam cũng nhận định thị trường bắt đầu có sự thay đổi, và trong tương lai sẽ hút thêm một lượng nhà đầu tư, những người phải tìm kiếm kênh đầu tư mới sau khi các sàn vàng đóng cửa trước thời hạn 31/3/2010 theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ.

Trước những tác động ban đầu của quy định cấm sử dụng chung cư vào mục đích cho thuê văn phòng hoặc kinh doanh thương mại, văn phòng hạng C được dự đoán sẽ có nhiều chuyển biến tích cực hơn nữa trong các quý tiếp theo.

Hiện nay, nhiều công ty có vốn đầu tư nước ngoài đang dần quay trở lại Việt Nam và giá cho thuê văn phòng đã điều chỉnh giảm nhưng nhu cầu vẫn rất thấp.

Thị trường văn phòng cho thuê ở Hà Nội thời gian này có nhiều dấu hiệu khả quan hơn hẳn nửa đầu năm. Tuy nhiên, có một lượng lớn khách thuê văn phòng đang chuyển dịch từ trung tâm Hà Nội như quận Hoàn Kiếm, Ba Đình tới Cầu Giấy, Từ Liêm - nơi có cơ sở hạ tầng tốt hơn, giá thuê lại mềm hơn.

Tại Hà Nội, nhu cầu văn phòng của các công ty cả trong nước và nước ngoài đều có xu hướng tăng lên nhờ thị trường đã đạt mức giá dễ chấp nhận hơn.

Giá thuê giảm cùng với các chính sách khuyến khích khác của các chủ đầu tư giúp giảm tỷ lệ trống. Tỷ lệ cho thuê tăng lên trên cả thị trường hạng A và B. Công ty Tư vấn quản lý bất động sản CBRE nhận thấy có nhiều khách thuê mới quan tâm tới các dự án văn phòng hạng B ở xa trung tâm hơn.

2. Dự báo cầu bất động sản văn phòng, công sở ở Việt Nam trong tương lai

Theo tính toán của Savill, trong 4 năm tới, thị trường sẽ được bổ sung khoảng 1,9 triệu m² văn phòng từ 120 dự án sẽ dẫn đến nguy cơ thừa nguồn cung. Ước tính khu vực quận trung tâm thành phố chỉ chiếm khoảng 5% lượng cung mới này. Tuy nhiên, với tình trạng chậm tiến độ và trì hoãn vốn rất phổ biến ở Việt Nam, nhiều khả năng những dự án này sẽ đi vào thị trường muộn hơn dự kiến. Giá thuê dự báo sẽ tiếp tục xu hướng giảm, song có thể phục hồi trong vòng 12 – 16 tháng tới. Vào thời điểm này, nhiều khách thuê sẽ linh hoạt tìm địa điểm thuê mới tại các khu vực ngoài trung tâm khi nguồn cung trong trung tâm thành phố được phủ kín. Do vậy, thị trường văn phòng kỳ vọng sẽ hồi phục và đạt mức tăng trưởng ổn định trong khoảng từ cuối năm 2010 đến nửa đầu năm 2011.

Theo CBRE, khách thuê văn phòng quan tâm tới các dự án xa trung tâm là tín hiệu tốt về nhu cầu, nhưng nguồn cung dự kiến sẽ tăng mạnh với hơn 60.000m² diện tích văn phòng cho thuê trong quý tới. Khách thuê trong nước có thể là nguồn khách chính của thị trường với diện tích thuê lớn tại các dự án sắp hoàn thành. Nhiều doanh nghiệp tận dụng cơ hội này để tập trung hệ thống văn phòng

chi nhánh của mình đồng thời cố định chi phí thuê văn phòng trong một thời gian dài.

Theo CBRE, xu hướng thuê văn phòng đã chuyển dịch dần sang các vùng phía Tây của thành phố như khu vực Cầu Giấy, Nguyễn Phong Sắc, Từ Liêm.

Mỹ Đình được xem là một lựa chọn văn phòng lý tưởng cho các công ty tại Hà Nội muốn nâng cấp văn phòng của mình. Nằm trong khu vực Mỹ Đình, Từ Liêm, khu vực được mệnh danh là Trung tâm hành chính mới của Hà Nội bên cạnh các Dự án cao cấp khác như Keangnam Hanoi Landmark Tower, Grand Plaza Tower, hay Sông Đà Twin Towers.

Sự cho thuê nhanh chóng của CEO Tower thể hiện mạnh mẽ xu hướng chuyển dịch văn phòng của các công ty, tập đoàn sang phía Tây Thành phố trong thời gian gần đây, cũng là một đòn bẩy cho một loạt các dự án văn phòng khác trong khu vực

Theo đồ án Quy hoạch chung xây dựng Thủ đô Hà Nội đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2050, khu vực Mỹ Đình sẽ là trung tâm hành chính của của Hà Nội trong tương lai.

Theo ông Richard Leech- Giám đốc điều hành của CB Richard Ellis Việt Nam, đại lý tiếp thị độc quyền của CEO Tower cho biết: “Đã qua rồi thời kì mà các khách thuê chỉ lựa chọn địa điểm thuê văn phòng tại các quận trung tâm cũ như quận Hoàn Kiếm, quận Hai Bà Trưng. Giờ đây, xu hướng đã chuyển dịch dần sang các vùng phía Tây của thành phố như khu vực Cầu Giấy, Nguyễn Phong Sắc, Từ Liêm,...”.

Kinh tế hiện đã có những biểu hiện phục hồi đáng mừng. Giới chuyên gia cho rằng thị trường văn phòng sẽ lạc quan hơn trong thời gian sắp tới nhưng mức độ phục hồi không phải là đồng đều ở tất cả mọi nơi, với tất cả các văn phòng. Song một điều hầu chắc xảy ra đó là thị trường sẽ được điều chỉnh về mức độ hợp lý, thực tế hơn. Giá cao không đồng nghĩa với một thị trường “khỏe

mạnh” nhưng việc điều chỉnh này thật ra lại đóng góp phần lớn cho việc duy trì “sức khỏe lành mạnh” cho thị trường.

III. MỘT SỐ GIẢI PHÁP LÀM TĂNG CẦU BẤT ĐỘNG SẢN VĂN PHÒNG, CÔNG SỞ Ở VIỆT NAM HIỆN NAY

Trong thời gian qua, thị trường văn phòng cho thuê trở nên ảm đạm bởi khủng hoảng kinh tế toàn cầu buộc rất nhiều tập đoàn quốc tế hoãn kế hoạch thâm nhập hoặc mở rộng thị trường tại Việt Nam, khả năng chi trả của nhiều doanh nghiệp bị thu hẹp. Hơn nữa, một số công ty lớn trong nước đã tự xây trụ sở cho mình cùng với diện tích cho thuê lớn. Điều này đã ảnh hưởng đến nhu cầu và mặt bằng giá thuê của cả thị trường. Ngoài ra, Bộ xây dựng lại vừa có công văn số 2544/BXD-QLN hướng dẫn các địa phương trong đó khẳng định các căn hộ chung cư dùng sai mục đích như chuyển đổi về văn phòng, cơ sở sản xuất kinh doanh là vi phạm quy định của Pháp luật. Vậy là các doanh nghiệp đặc biệt là các doanh nghiệp đang thuê nhà tại nhiều chung cư lại thêm nhiều nỗi lo. Từ nhiều yếu tố như vậy, ta thấy ngay được tình hình nhu cầu thuê văn phòng của các doanh nghiệp là rất lớn. Khi chưa có giải pháp khắc phục nào từ các cơ quan quản lý nhà nước thì các doanh nghiệp phải tự tìm giải pháp riêng cho mình:

1. Giải pháp của doanh nghiệp và nhà đầu tư:

Trong khi chờ đợi sự điều chỉnh để cân bằng cung cầu của thị trường, mỗi doanh nghiệp có thể tự tìm thấy một giải pháp trước mắt, phù hợp với quy mô hoạt động và nhu cầu sử dụng trong thời điểm hiện tại của doanh nghiệp mình:

chủ động tạo mặt bằng văn phòng của riêng mình hoặc tìm kiếm một giải pháp văn phòng tiện ích và hợp lý hơn:

- ***Trong bối cảnh khan hiếm mặt bằng và giá cả leo thang như hiện nay***, các công ty đang mở rộng quy mô hoạt động, cần hàng ngàn mét vuông văn phòng không thể chờ các dự án đầu tư đang được triển khai, có thể chủ động đi tìm đất xây trụ sở. Ví dụ, Công ty Bảo hiểm Manulife đã ký hợp đồng thuê đất dài hạn để xây một tòa nhà hơn 7.000 mét vuông sàn trong khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng. Còn các công ty thành lập mới có thể chọn các quận ven, khu đô thị mới hoặc tìm văn phòng cho thuê ở những tòa nhà hạng thấp hơn, có chi phí rẻ hơn để đáp ứng nhu cầu cấp bách của doanh nghiệp mình.

- ***Đối với những công ty nhỏ, mới thành lập***, văn phòng đại diện cần có địa điểm đẹp nhưng diện tích sử dụng lại không nhất thiết quá lớn, mô hình văn phòng mi-ni hay văn phòng trọn gói là một giải pháp được các nhà đầu tư lựa chọn. Nắm được nhu cầu này, Công ty Kỹ thuật Công nghệ Sáng tạo Inovatech đã hướng đến việc kinh doanh văn phòng cho thuê diện tích nhỏ từ 5-7m² trở lên (dịch vụ văn phòng mi-ni) dành cho đối tượng là các công ty nước ngoài muốn tới để tìm hiểu về Việt Nam, các nhóm dự án, văn phòng đại diện có từ 1-2 nhân viên. Ngoài diện tích riêng của từng văn phòng, “khu liên hiệp” này còn có phòng họp, nơi uống cà phê và đầy đủ các thiết bị văn phòng khác. Nhân viên lễ tân chung có nhiệm vụ hướng dẫn khách, nghe và trả lời điện thoại, nhận chuyên thư, công văn, fax. Hiện những văn phòng mini này có giá trọn gói từ 27-30 USD/m²/tháng (đã bao gồm thuế giá trị gia tăng và các dịch vụ như điện thấp sáng, điều hòa nhiệt độ, nước...).

- ***Các nhà đầu tư nên ưu tiên lựa chọn chiến lược duy trì công suất cho thuê tối đa*** thay vì duy trì một giá thuê cao và sẽ xem xét nâng giá thuê khi khách gia hạn hợp đồng trong thời điểm nền kinh tế phục hồi.

2. Giải pháp của các cơ quan quản lý nhà nước:

- Khắc phục những tồn tại hiện hành trong chính sách đang gây tác động hạn chế hoặc tác động đến việc đầu tư tạo lập hàng hoá bất động sản và giao dịch bất động sản trên thị trường. Vd như cần nói lỏng chính sách tín dụng của ngân hàng...

- Khuyến khích các tổ chức, cá nhân nâng cao hiệu suất sử dụng đất để đầu tư xây dựng bất động sản là phục vụ phát triển kinh tế và xây dựng nhà ở, công trình phục vụ đời sống văn hoá xã hội.

- Hạn chế sự đầu cơ bất động sản gây biến động giá ảo, tạo ra sự lũng loạn thị trường bất động sản, để bảo đảm thị trường phát triển lành mạnh và ổn định.

Ngoài những giải pháp về bất động sản văn phòng nói riêng ta còn có 1 số giải pháp về bất động sản nói chung như:

Một là, nghiên cứu ban hành Luật Đăng ký BĐS. Cho dù thời điểm có thể nhanh, chậm tùy điều kiện và tình hình. Lý luận, kinh nghiệm quốc tế và thực tiễn Việt Nam đã chỉ ra rằng, BĐS cần phải được đăng ký. Chỉ khi được đăng ký, BĐS mới có được những giá trị phải sinh. Một trong những giá trị phải sinh là việc tạo ra nguồn vốn. Vì vậy, cần nghiên cứu, ban hành luật này. Đồng thời cần sớm hoàn thiện khung pháp lý về BĐS đảm bảo đồng bộ, thống nhất. Xây dựng, hoàn thiện hệ thống pháp luật để dễ dàng chuyển BĐS thành vốn đầu tư; tạo hệ thống đăng ký BĐS thống nhất; công khai hóa hoạt động kinh doanh BĐS.

Hai là, nghiên cứu, ban hành Luật về thị trường thế chấp thứ cấp. Đây là một văn bản pháp luật quan trọng và cần thiết để từ đó làm cơ sở pháp lý cho hệ thống ngân hàng có thể tạo nguồn vốn trung và dài hạn từ nguồn vốn ngắn hạn do thế chấp BĐS tạo ra. Để TT BĐS phát triển bền vững và hệ thống ngân hàng có thể tài trợ một cách lành mạnh cho thị trường nay cần phải có một hệ thống thế chấp thứ cấp mạnh và được quản lý tốt.

Ba là, nghiên cứu, ban hành Luật về quỹ tiết kiệm BĐS. Về căn bản, mọi đối tượng tham gia vào TT BĐS đều thiếu vốn. Vì vậy, quỹ tiết kiệm BĐS là cầu nối trung gian giữa ngân hàng, công ty kinh doanh BĐS và nhóm người cụ thể đó. Điều rất quan trọng để mô hình này thành công là một hệ thống ngân hàng lành mạnh, một hệ thống công ty kinh doanh BĐS lành mạnh và một nhóm chủ thể kinh tế có tiết kiệm trong nền kinh tế.

Bốn là, nghiên cứu, ban hành Luật về các loại hình quỹ đầu tư BĐS. Đặc biệt cần nghiên cứu, ban hành Luật về quỹ đầu tư tín thác BĐS. Đây là một loại hình quỹ thành công ở rất nhiều quốc gia, đặc biệt từ những năm đầu thế kỷ XX trở lại đây. Hiện tại, Việt Nam cần có thời gian để hình thành và phát triển những quỹ đầu tư tín thác BĐS này. Tuy nhiên, đã có những quỹ tín thác đầu tiên đang được hình thành. Vì vậy, những năm tới, cùng với việc trưởng thành của nền kinh tế, việc ra đời một văn bản pháp luật là cần thiết để các quỹ đầu tư tín thác BĐS hoạt động.

Năm là, nghiên cứu, ban hành văn bản pháp l. về trái phiếu BĐS. Việc phát hành trái phiếu BĐS đã manh nha hình thành tại Việt Nam. Tuy nhiên, do chưa có khung pháp lý nên việc mở rộng diện và đối tượng chưa thể triển khai được. Vì vậy, việc nghiên cứu, ban hành một văn bản pháp quy về vấn đề này sớm hay muộn cũng là cần thiết để mở ra một luồng tài chính cho thị trường. Hướng triển khai là Ngân hàng Nhà nước phối hợp với Bộ Tài chính ra Thông tư liên bộ cho thi điểm, nhân lên diện rộng và ban hành chính sách.

Sáu là, nghiên cứu ban hành Luật Quy hoạch. Hiện có rất nhiều quy hoạch: quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội, quy hoạch sử dụng đất, quy hoạch phát triển đô thị, quy hoạch ngành. Luật Quy hoạch phát triển đô thị đã được ban hành; Luật Quy hoạch sử dụng đất đang được Bộ Tài nguyên và Môi trường đề xuất nghiên cứu trong Bộ Luật Đất đai; Nghị định quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội đã được ban hành. Vì vậy, cần thống nhất các quy

hoạch vào một môi. Mà điều thống nhất trước hết có thể thực hiện được là thống nhất về mặt luật pháp.

Bảy là, nghiên cứu ban hành Luật về thông tin BĐS để xây dựng các chỉ số liên quan đến thị trường. Triển khai tinh thử chỉ số giá nhà. Bước đầu là tính thử, chỉnh sửa theo điều kiện Việt Nam, sau đó mở rộng, tính cho cả nước, các vùng, các tỉnh, thậm chí là các huyện quận, hoặc một phường xã. Căn cứ vào kinh nghiệm trên thị trường hàng hóa dịch vụ, vào đặc điểm của hàng hóa BĐS, của thị trường BĐS cũng như đặc điểm thông tin và giao dịch BĐS thời gian tới, cần xây dựng việc tính toán chỉ tiêu đánh giá thị trường BĐS. Trong bối cảnh thị trường hiện nay, việc xây dựng chỉ số thị trường BĐS mức độ hẹp là hiện thực hơn.

Tám là, hình thành cơ quan đủ tầm quản lý thị trường BĐS. Lĩnh vực này không đơn thuần là một ngành kinh tế kỹ thuật nên cần một số cơ quan nhà nước đồng thời theo dõi và quản lý. Tuy vậy, cần có một cơ quan đầu mối quản lý cấp nhà nước. Hiện Bộ Xây dựng là cơ quan có chức năng, nhiệm vụ quản lý nhà nước. Tuy nhiên, cơ quan quản lý thực tế chỉ mới đặt tại một đơn vị cấp cục. Điều này gây nên những bất cập về phạm vi và tầm quản lý. Bên cạnh đó, Việt Nam đã có Ủy ban Chứng khoán Nhà nước để quản lý thị trường chứng khoán; có Tổng cục Quản lý Đất đai. Vì vậy, rất cần một cơ quan đủ tầm để quản lý thị trường BĐS.

Chín là, tăng cường đào tạo nguồn nhân lực cho thị trường BĐS. Thị trường BĐS có những yêu cầu rất đa dạng về nguồn nhân lực (những nhà đầu tư, những người môi giới, những nhà tư vấn, những nhà hoạch định chính sách,...). Vì vậy, rất cần có nhiều hơn nữa các khoa trong các trường đại học, mà trước hết có thể đặt tại các trường kinh tế có chức năng và chuyên môn đào tạo cử nhân, sau đại học về chuyên ngành BĐS.