



TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG 2025

Hà Nội



HÀ NỘI



SƠ LƯỢC

NGUỒN CUNG

- /// Đến cuối năm 2024, thị trường văn phòng Hà Nội dự kiến chào đón 22,500 m² nguồn cung mới từ một dự án ngoài trung tâm.
- /// Giai đoạn 2025–2029 dự kiến chào đón khoảng 53,500 m² nguồn cung mới hàng năm, với 80% giờ hàng trong tương lai nằm ở khu vực phía Tây thành phố.

NHU CẦU

- /// Tỷ lệ hấp thụ thuần 2024 được dự kiến sẽ đạt 40,400 m². Chủ yếu được thúc đẩy bởi các tập đoàn thường xuyên có nhu cầu thuê lượng văn phòng lớn, đang tận dụng thời cơ trong bối cảnh thị trường có dấu hiệu tăng trưởng chậm lại, nhằm hưởng lợi từ lợi thế đàm phán tốt hơn và các ưu đãi hấp dẫn hơn.
- /// Trong giai đoạn 2025–2029, chúng tôi ước tính lượng văn phòng hấp thụ hàng năm sẽ dao động trong khoảng 35,000 đến 40,000 m². Tỷ lệ trống dự kiến đạt 23% đến 28%.
- /// Trong tương lai, thị trường văn phòng Hà Nội dự kiến tiếp tục chào đón lượng cung mới dồi dào, cán cân thương lượng có xu hướng nghiêng về bên thuê.

GIÁ THUÊ

- /// Giá thuê trung bình văn phòng 2024 tăng nhẹ khoảng 0,3% so với cùng kỳ năm trước.
- /// Trong bối cảnh triển vọng kinh tế trở nên tích cực hơn và nguồn cung mới gia nhập thị trường, giá thuê văn phòng được kỳ vọng sẽ tăng khoảng 1,5 - 2,2% trong giai đoạn 2025–2026.
- /// Kể từ năm 2026 trở đi, tăng trưởng giá thuê dự kiến sẽ ổn định ở mức khoảng 1,0% mỗi năm, phù hợp với sự phục hồi kinh tế.

DỰ BÁO

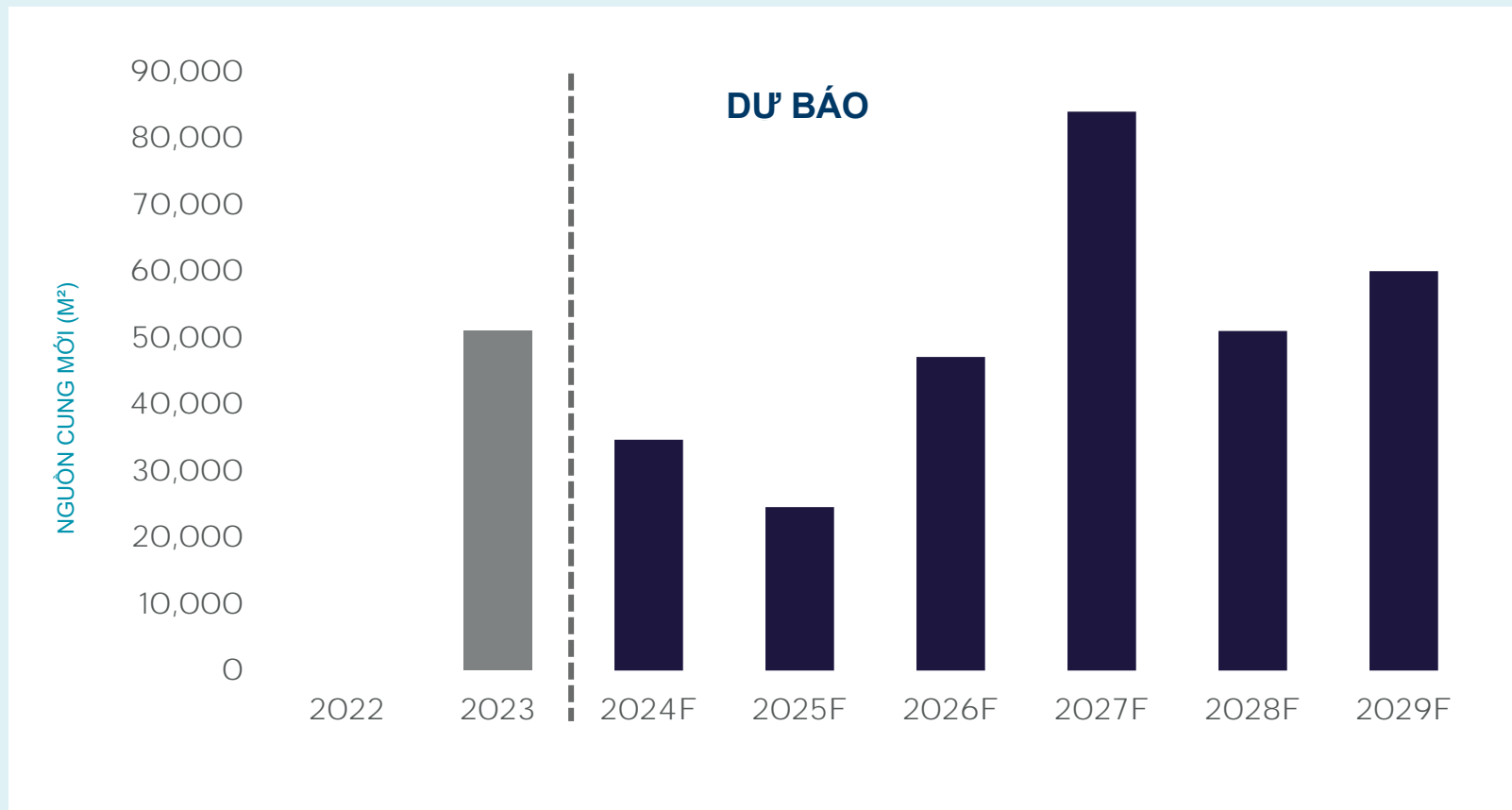
- /// Tòa nhà xanh và bền vững sẽ là một xu hướng tất yếu cho các dự án phát triển mới.
- /// Khu đô thị mới Starlake (khu vực phía Tây Hà Nội), thu hút nhiều dự án đầu tư phát triển hơn với định hướng trở thành trung tâm thương mại và kinh doanh mới trong tương lai. Mặc dù quy hoạch của khu vực vẫn đang trong quá trình lên kế hoạch và thi công, nhưng hệ thống cơ sở hạ tầng và sức hấp dẫn của các dự án mới sẽ giúp khu vực này thu hút nhiều sự chú ý hơn từ các doanh nghiệp thuê văn phòng.



HÀ NỘI



NGUỒN CUNG MỚI



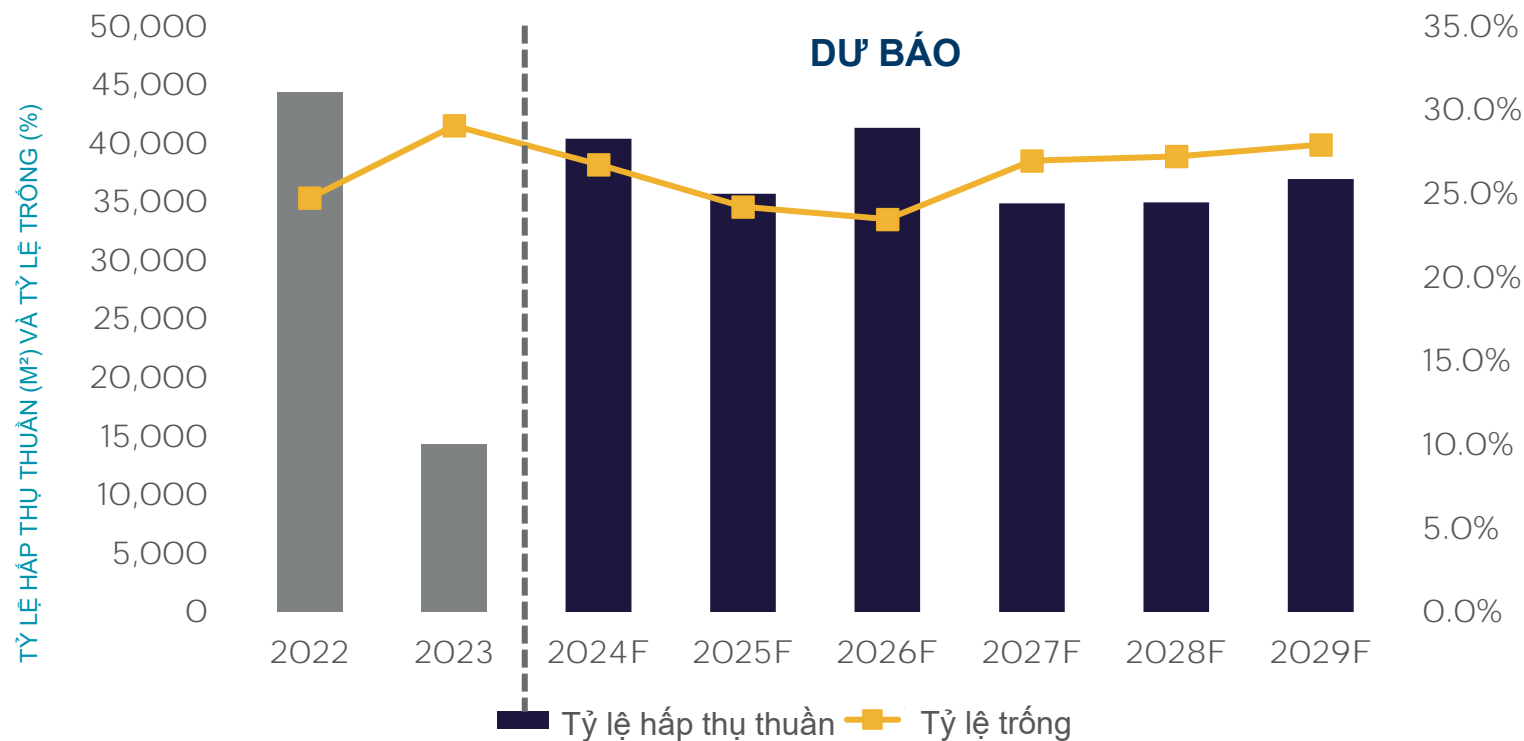
// Trong năm 2024, Hà Nội dự kiến sẽ chào đón gần 35,000 m² nguồn cung mới, đến từ hai dự án ở khu vực ngoài trung tâm và phía Tây.

// Trong năm 2025, dự kiến sẽ chào đón 24,500 m² nguồn cung mới gia nhập thị trường, đến từ hai dự án ở khu vực trung tâm và phía Tây.

// Trong giai đoạn 2025–2029, tổng nguồn cung của Hà Nội sẽ tăng 7,7% mỗi năm.

HÀ NỘI

NHU CẦU & TỶ LỆ TRỞNG



// Tỷ lệ hấp thụ thuần văn phòng tính đến cuối năm 2024 dự kiến đạt khoảng 40,400 m², chủ yếu được thúc đẩy bởi các tập đoàn thường xuyên có nhu cầu thuê lượng văn phòng lớn, đang tận dụng thời cơ trong bối cảnh thị trường có dấu hiệu tăng trưởng chậm lại, nhằm hưởng lợi từ lợi thế đàm phán tốt hơn và các ưu đãi hấp dẫn hơn.

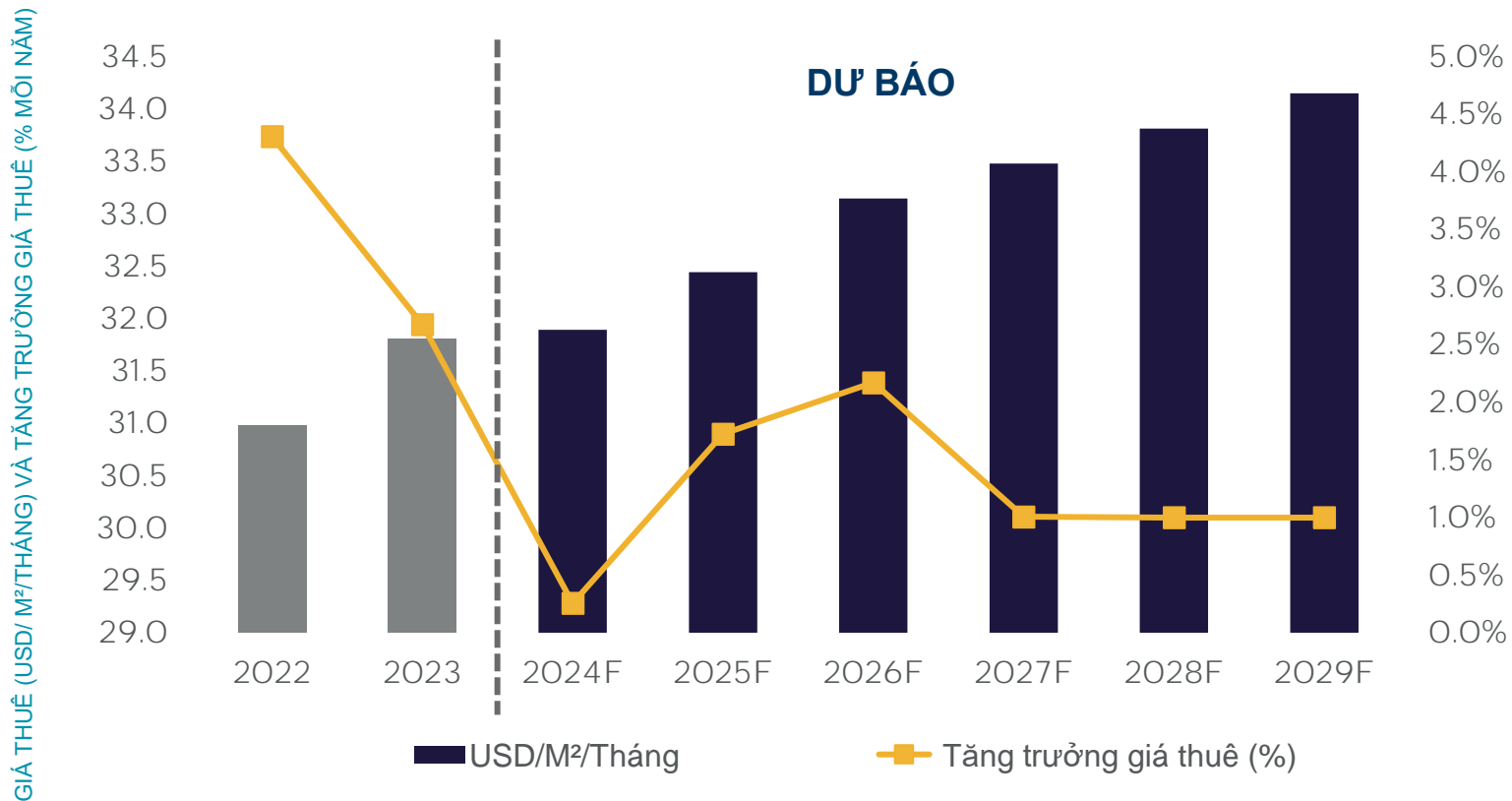
// Trong năm 2025 - 2026, tỷ lệ trống sẽ giảm xuống ở mức khoảng 23-24%, khi nhu cầu thuê bắt đầu phục hồi. Bắt đầu từ năm 2027, tỷ lệ trống sẽ tăng lên 27-28%, do sự gia tăng nguồn cung mới.

// Nhu cầu thuê chính vẫn đến từ các ngành chủ chốt như Ngân hàng, Sản xuất, Công nghệ thông tin, Bảo hiểm, và Logistics.

// Các khách thuê trong tòa nhà văn phòng hạng A tiếp tục chú trọng vào các tiêu chuẩn bền vững và không gian làm việc linh hoạt.

HÀ NỘI

TĂNG TRƯỞNG GIÁ THUÊ



// Cuối năm 2024, giá thuê dự kiến chỉ tăng nhẹ khoảng 0,2%. Theo đó, giá thuê văn phòng trung bình toàn thành phố dự báo sẽ đạt 32 USD/m²/tháng. Chủ nhà sẵn sàng đàm phán giá cả và ưu đãi với những doanh nghiệp nhằm nhanh chóng lấp đầy không gian trống và tạo điều kiện thuận lợi để cho thuê các khu vực còn lại.

// Giá thuê dự kiến sẽ tăng khoảng 1,7% đến 2,2% trong giai đoạn 2025–2026. Từ năm 2027, mức tăng giá thuê được dự báo sẽ ổn định ở khoảng 1,0% mỗi năm.

CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG OUTLOOK 2025

LIÊN HỆ

VIETNAM

TRANG BUI
Country Head
Bui.Trang@cushwake.com

RESEARCH & LEASING

NGOC LE
Head of Commercial Leasing, Vietnam
Ngoc.Le@cushwake.com

LEASING

THUAN NGUYEN
Head of Leasing Tenant Representation, Vietnam
Thuan.Nguyen@cushwake.com

ASIA PACIFIC

DR DOMINIC BROWN
Head of International Research
Dominic.Brown@cushwake.com

CAPITAL MARKETS

STEPHEN HIGGINS
Head of Capital Markets, Vietnam
Stephen.Higgins@cushwake.com

MARKETING

XUAN PHAM
Head of Business Development Services, Vietnam
Xuan.Pham@cushwake.com

GỚI THIỆU VỀ CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) là một trong những công ty dịch vụ bất động sản lớn nhất thế giới, mang lại giá trị tốt nhất cho khách hàng, với khoảng 52.000 nhân viên tại hơn 400 văn phòng và 60 quốc gia. Năm 2023, công ty đạt doanh thu 9,5 tỷ USD từ các dịch vụ bất động sản cốt lõi bao gồm Quản lý cơ sở vật chất và Quản lý dự án, Cho thuê thương mại, Thị trường vốn, Thẩm định giá và các dịch vụ khác. Để tìm hiểu thêm, hãy truy cập www.cushmanwakefield.com

© 2024 Cushman & Wakefield. Mọi quyền được bảo lưu. Thông tin trong báo cáo này được thu thập từ nhiều nguồn được cho là đáng tin cậy. Thông tin có thể chứa lỗi hoặc thiếu sót và được trình bày mà không có bất kỳ bảo đảm hoặc tuyên bố nào về độ chính xác của thông tin.

Tuyên bố miễn trừ trách nhiệm. Thông tin trong tài liệu này mang tính chất tổng quát và được Cushman & Wakefield tạo ra chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin. Tài liệu này không nhằm mục đích mô tả chi tiết về các thị trường hoặc các diễn biến được đề cập. Thông tin trong tài liệu được thu thập từ nhiều nguồn mà Cushman & Wakefield tin là đáng tin cậy, tuy nhiên, chưa được xác minh toàn bộ và không đảm bảo tính chính xác, đầy đủ hoặc toàn diện. Bất kỳ dự báo hoặc tuyên bố hướng tới tương lai nào trong tài liệu này có thể chứa đựng các yếu tố đánh giá chủ quan và giả định về các sự kiện tương lai, có thể đúng hoặc không đúng và nằm ngoài tầm kiểm soát của Cushman & Wakefield. Cushman & Wakefield không chịu trách nhiệm cho bất kỳ tổn thất nào phát sinh từ hoặc liên quan đến việc sử dụng tài liệu này. Trong phạm vi pháp luật cho phép, Cushman & Wakefield loại trừ mọi trách nhiệm, bao gồm trách nhiệm do sơ suất, đối với bất kỳ tổn thất nào, bao gồm thiệt hại gián tiếp hoặc hậu quả phát sinh từ hoặc liên quan đến việc sử dụng tài liệu này. Tất cả các ý kiến trong tài liệu này có thể thay đổi. © 2024 Cushman & Wakefield. Bảo lưu mọi quyền.

