



TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG 2025

TP Hồ Chí Minh



TP HỒ CHÍ MINH

SƠ LƯỢC

NGUỒN CUNG

- Trong giai đoạn 2025 đến 2029, nguồn cung văn phòng mới tại TP.HCM khá dồi dào, với tổng diện tích hoàn thành dự kiến đạt 505,000 m².
- Cụ thể, năm 2025 sẽ là một năm sôi động cho thị trường, chào đón 165,000 m² nguồn cung mới từ hai tòa nhà hạng A.
- Tất cả các dự án tiềm năng đều đạt được hoặc đang hướng tới chứng nhận ESG, khẳng định sự chuyển dịch mối quan tâm sang phát triển bền vững hơn.

NHU CẦU

- Cùng với nguồn cung mới và sự phục hồi kinh tế, nhu cầu văn phòng đã cải thiện với tỷ lệ hấp thụ thuần năm 2024 kỳ vọng đạt 78,000 m².
- Nhu cầu văn phòng dự kiến sẽ duy trì tích cực trong 5 năm tới, với mức hấp thụ ròng khoảng 55,000-60,000 m² mỗi năm, nhờ được thúc đẩy bởi nguồn cung mới chất lượng cao hơn và điều kiện kinh tế khả quan.
- Trong bối cảnh nguồn cung mới gia tăng mạnh mẽ năm 2025, tỷ lệ trống dự kiến sẽ tăng gần như gấp đôi, từ 13% vào năm 2024 lên 24% vào năm 2025, và sẽ duy trì ở mức 24%–26% cho đến năm 2029.

GIÁ THUÊ

- Giá thuê văn phòng hạng A năm 2024 đạt 55,5 USD/m²/tháng. Với sự ra mắt của dự án văn phòng hạng A lớn nhất khu vực trung tâm, giá thuê trung bình dự kiến tăng lên 58,5 USD/m²/tháng vào năm 2025.
- Từ năm 2026, giá thuê sẽ duy trì ổn định với sự thay đổi dưới 1% cho đến năm 2029, do sự tăng trưởng nguồn cung dồi dào trong cả khu vực trung tâm và khu vực ngoài trung tâm.

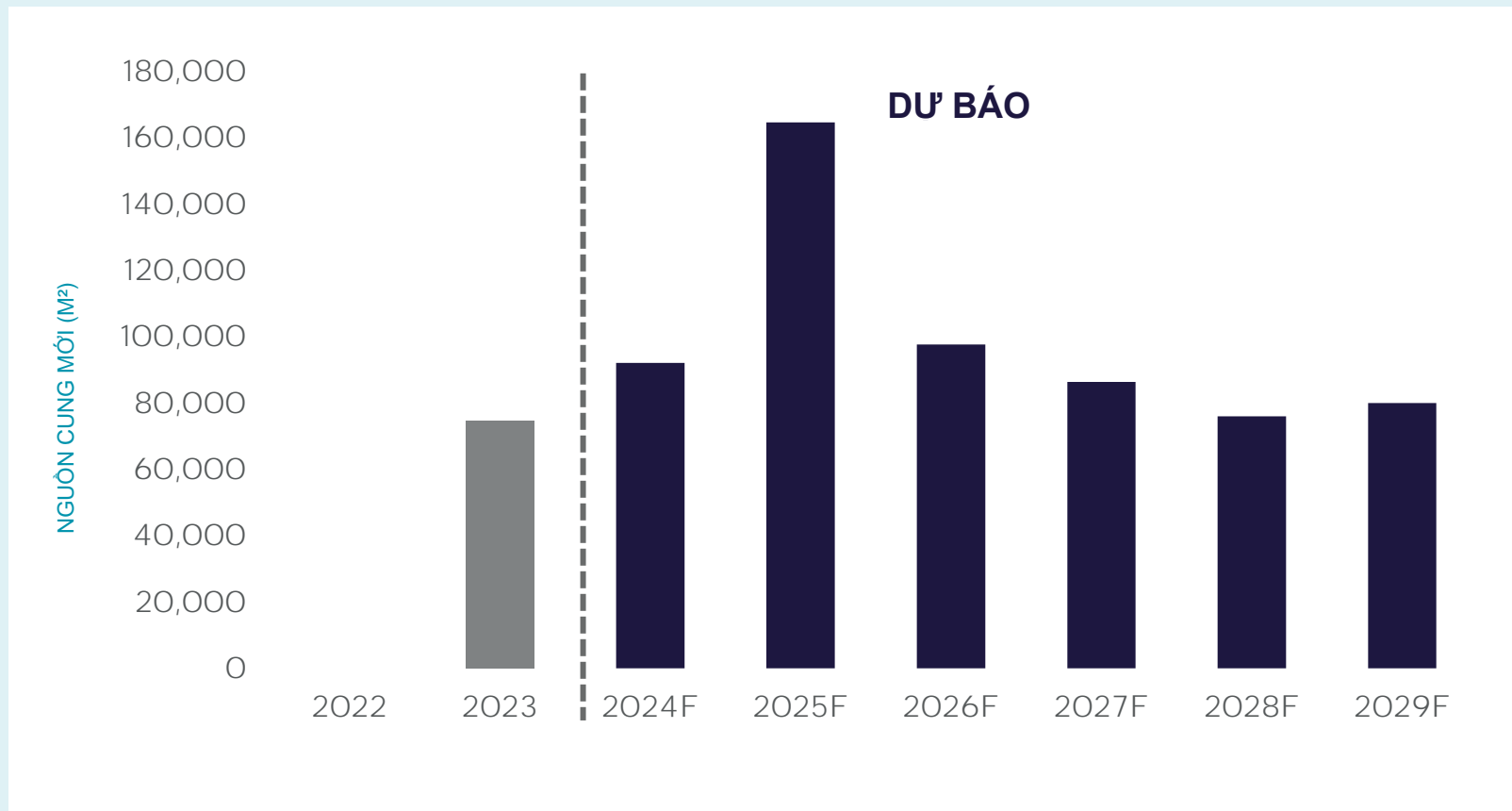
DỰ BÁO

- Nguồn cung từ Khu đô thị mới Thủ Thiêm thiết lập một cảnh quang văn phòng mới tại khu vực cận trung tâm.
- Quận 7 và Thủ Thiêm sẽ tiếp tục được định hướng là trung tâm tài chính và thương mại mới của thành phố, thúc đẩy thị trường văn phòng tại nơi đây trở nên nổi bật, nhờ vào mức giá thuê hợp lý hơn, các dự án mới với công nghệ hiện đại, không gian phát triển dồi dào và cơ sở hạ tầng tiềm năng.



TP HỒ CHÍ MINH

NGUỒN CUNG MỚI



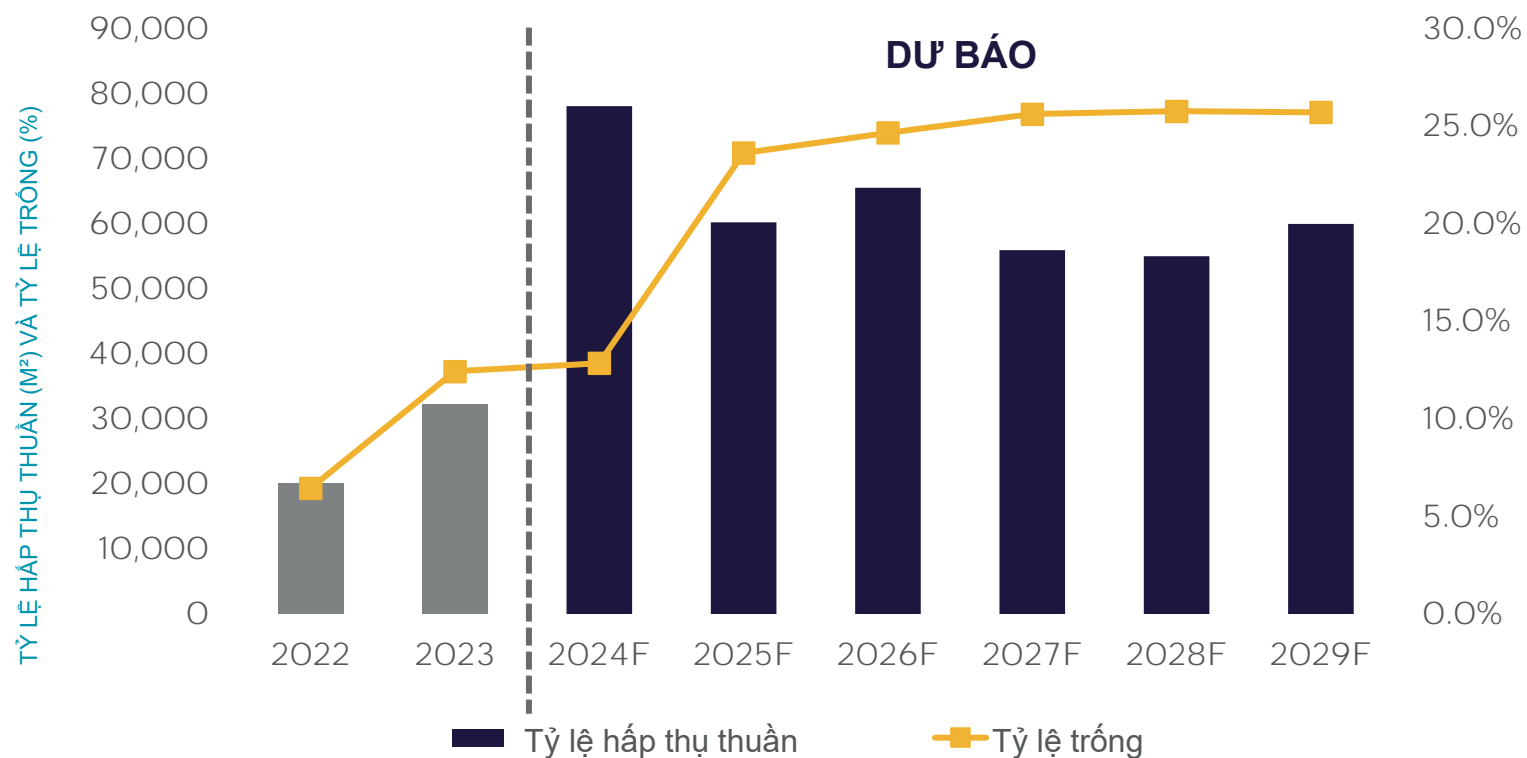
// Trong năm 2024, TP.HCM sẽ chào đón 117,500 m² nguồn cung mới từ năm tòa nhà hạng A, trong đó, có ba dự án thuộc khu vực trung tâm.

// Năm 2025, thị trường văn phòng TP.HCM ghi nhận thêm 165,000 m² nguồn cung mới từ hai dự án ở cả khu vực trung tâm và ngoài trung tâm.

// Từ năm 2026 trở đi, thị trường dự kiến sẽ có khoảng 85,000 m² nguồn cung mới mỗi năm. Khu đô thị mới Thủ Thiêm và Khu đô thị mới Phú Mỹ Hưng tiếp tục trở nên nổi bật hơn như những trung tâm văn phòng mới.

TP HỒ CHÍ MINH

NHU CẦU & TỶ LỆ TRỒNG



// Các ngành Sản xuất, Công nghệ thông tin (IT), Bán lẻ và Chăm sóc sức khỏe là những ngành hấp thụ văn phòng mạnh mẽ. Trong năm 2024, hoạt động mở rộng và dịch chuyển diễn ra sôi động nhất tại các tòa nhà hạng A, điều này cho thấy nguồn cung mới có vai trò thúc đẩy nhu cầu tại Việt Nam.

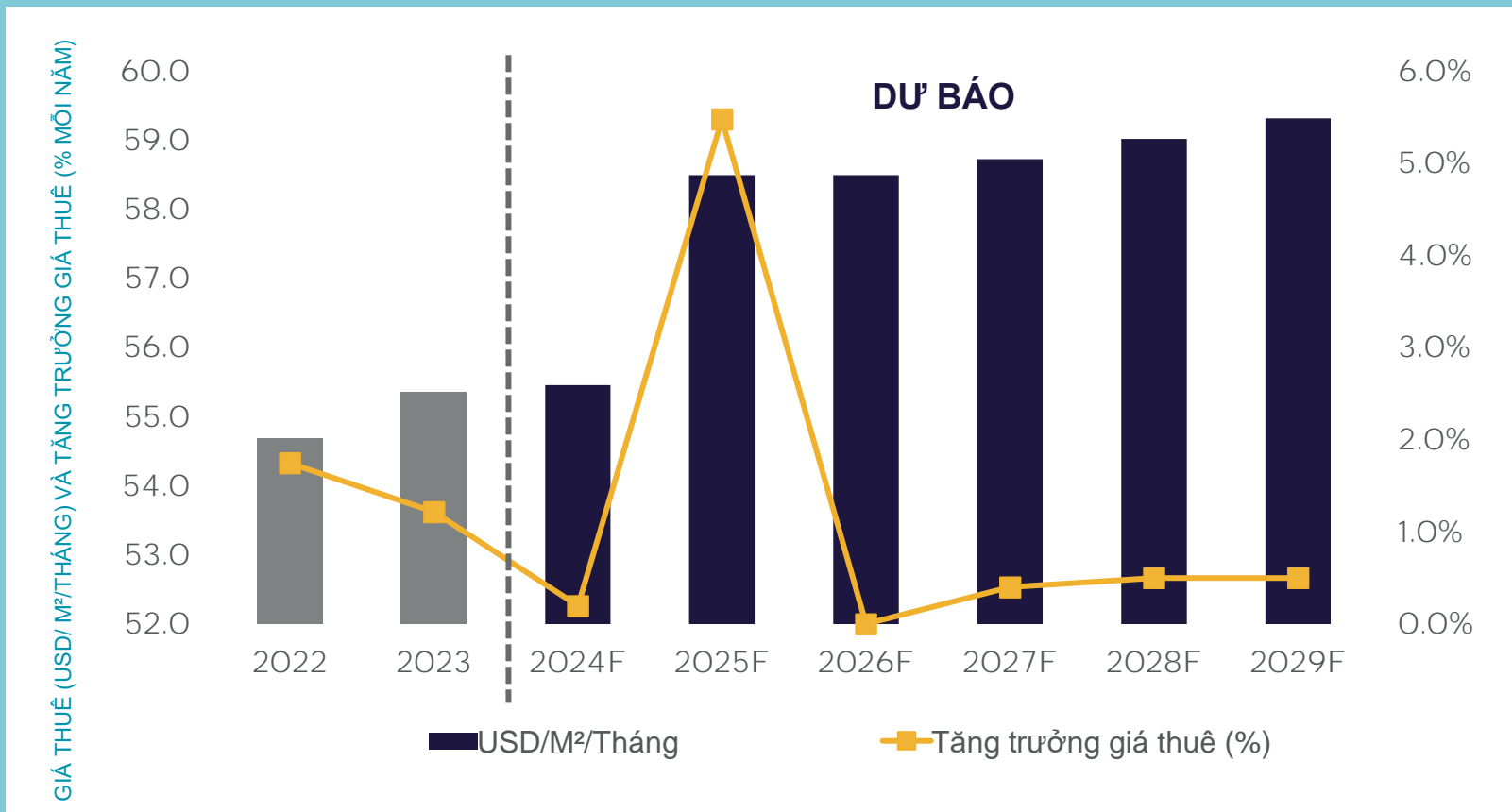
// Tỷ lệ hấp thụ thuần văn phòng hạng A trên toàn thành phố dự báo sẽ duy trì sự ổn định trong năm tới.

// Từ năm 2025 đến năm 2029, với nguồn cung mới gia tăng liên tục, tỷ lệ trồng dự kiến sẽ duy trì ở mức cao, có thể vượt qua 24%.



TP HỒ CHÍ MINH

TĂNG TRƯỞNG GIÁ THUÊ



// Trước những thách thức kinh tế khiến cho nhu cầu thuê chậm lại và lượng nguồn cung mới từ các quận ngoài khu vực trung tâm, các doanh nghiệp có thể sẽ vẫn thận trọng trong việc đưa ra mức giá thuê và điều chỉnh giá trong suốt năm 2024.

// Từ năm 2024 đến 2029, giá thuê trung bình tại TP.HCM dự báo sẽ duy trì ổn định, với mức thay đổi dưới 1% mỗi năm, ngoại trừ năm 2025 có dự báo tăng cao hơn.

// Tăng trưởng giá thuê năm 2025 được kỳ vọng tăng 5% với sự tham gia của tòa nhà mới tại khu vực trung tâm.

// Mặc dù giá thuê trung bình năm 2025 tăng trưởng mạnh, nhưng dự báo vào năm 2026 sẽ có chiều hướng ổn định hơn với khoảng 0,4%–0,5% khi nguồn cung mới ngoài khu vực trung tâm được hoàn thành.

// Nhìn chung, tốc độ tăng trưởng giá thuê vẫn phòng tại TP.HCM tương ứng với nguồn cung mới và điều kiện kinh tế.

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

TAM NGUYEN
Senior Tenant Representation, HCMC
Tam.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.

