



CUSHMAN &  
WAKEFIELD

# MARKETBEAT

THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH, Q3 2022

THÁNG 10, 2022

VĂN  
PHÒNG



# THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG – NGUỒN CUNG HIỆN TẠI



**KHÔNG CÓ  
NGUỒN CUNG MỚI**  
Trong Q3 2022

Lượng hấp thụ thuần trong  
Q3 2022

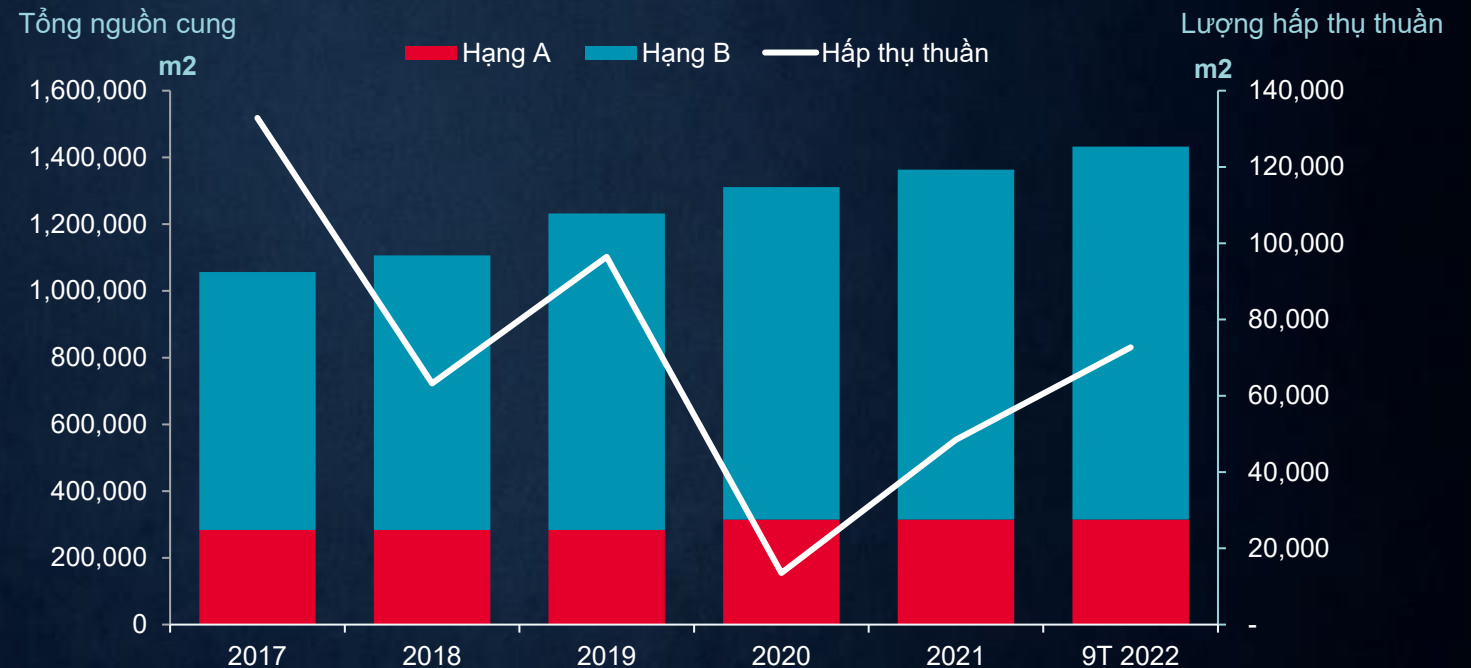
**21.354** m<sup>2</sup>

Tổng nguồn cung Hạng A & B

**1,43 triệu** m<sup>2</sup>

Cùng với sự hồi phục chung của nền kinh tế, lượng hấp thụ thuần của thị trường văn phòng tại TP.HCM trong 9 tháng đầu năm 2022 đạt gần bằng lượng hấp thụ thuần của năm 2019.

58% của lượng hấp thụ thuần trong Q3 2022 đến từ thị trường phía Nam.



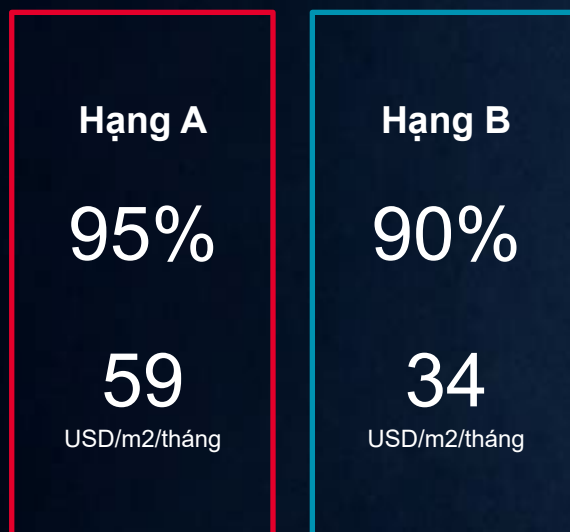
# THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG – HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG



## Ghi nhận giá thuê và tỷ lệ lấp đầy ổn định trong 9T 2022

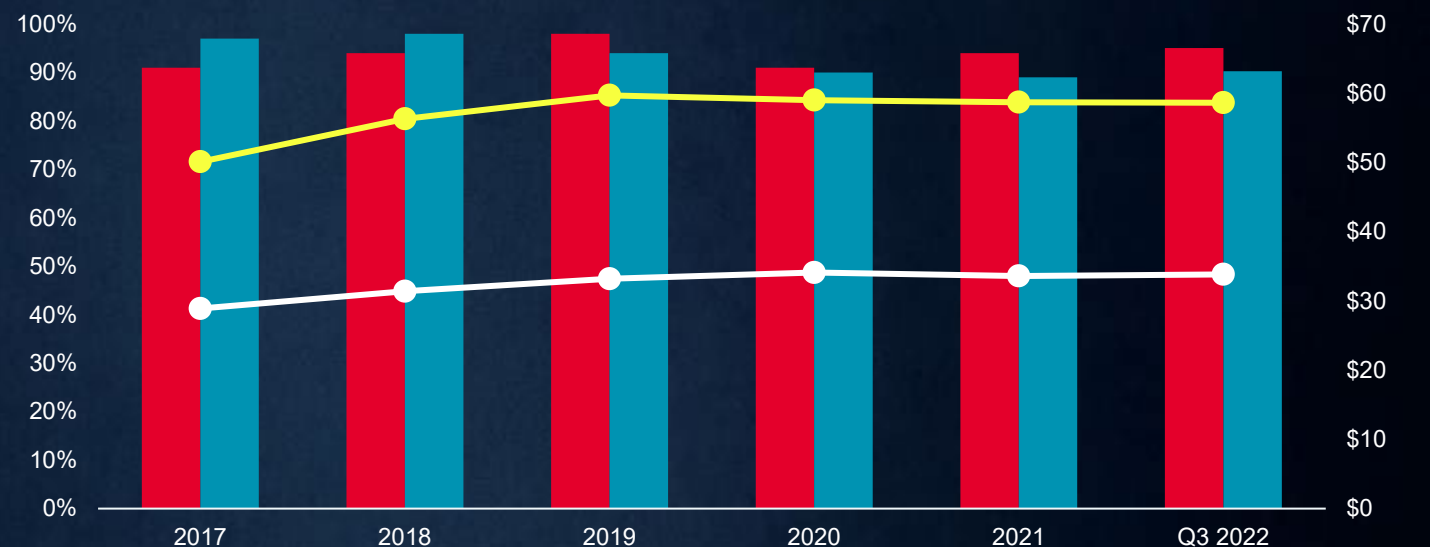
Tỷ lệ lấp đầy

Giá thuê trung bình



Giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ, không bao gồm VAT  
USD/VND = 23.570, tháng Chín 2022

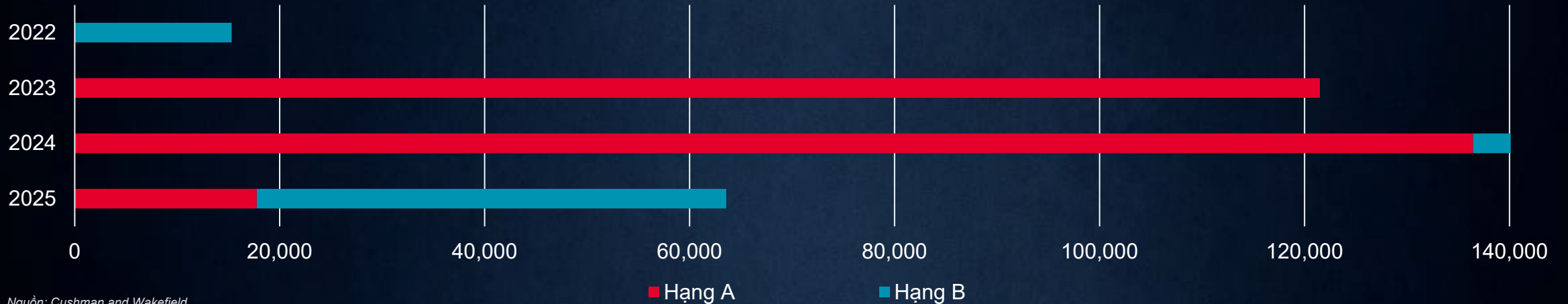
Tỷ lệ lấp đầy



■ Tỷ lệ lấp đầy Hạng A (%) ■ Tỷ lệ lấp đầy Hạng B (%)  
● Giá thuê Hạng A (USD) ● Giá thuê Hạng B (USD)

# THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG – TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG

Không có thêm dự án hạng A mới trong năm 2022



Nguồn: Cushman and Wakefield

## Những dự án nổi bật



The Hallmark  
2023 – 54.500 sqm



The Mett  
2023 – 30.000 sqm



The Nexus  
2024 – 34.000 sqm



The Sun Tower  
2024 – 67.573 sqm



The Pearl  
2024 – 17.764 sqm

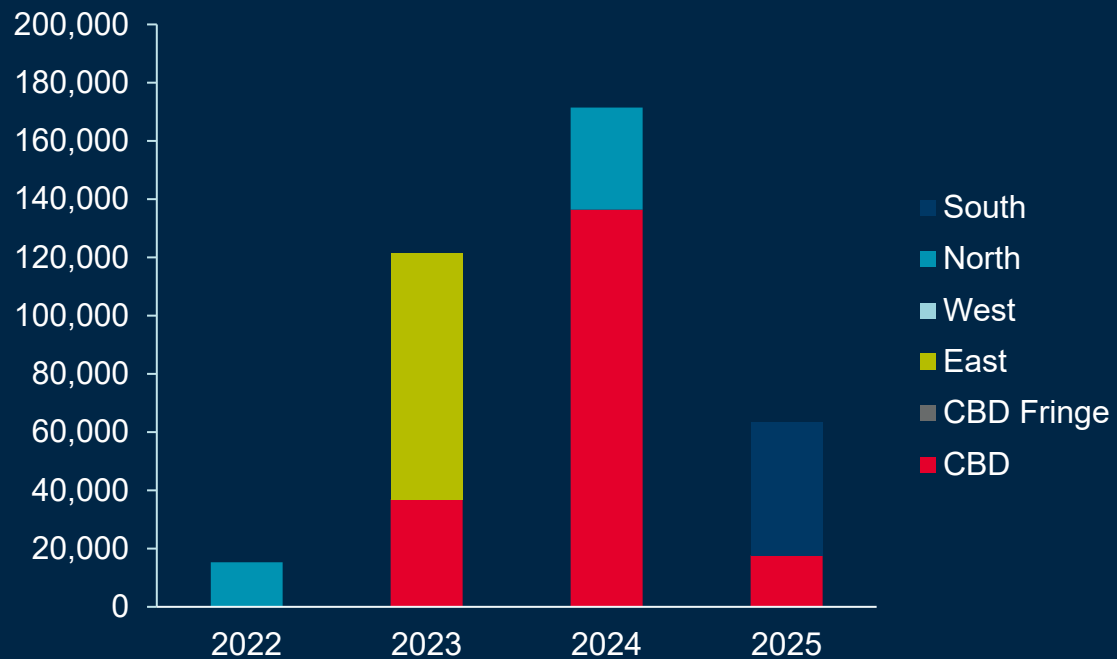


IFC One Saigon  
2024 – 34.865 sqm

# SUPPLY VS DEMAND

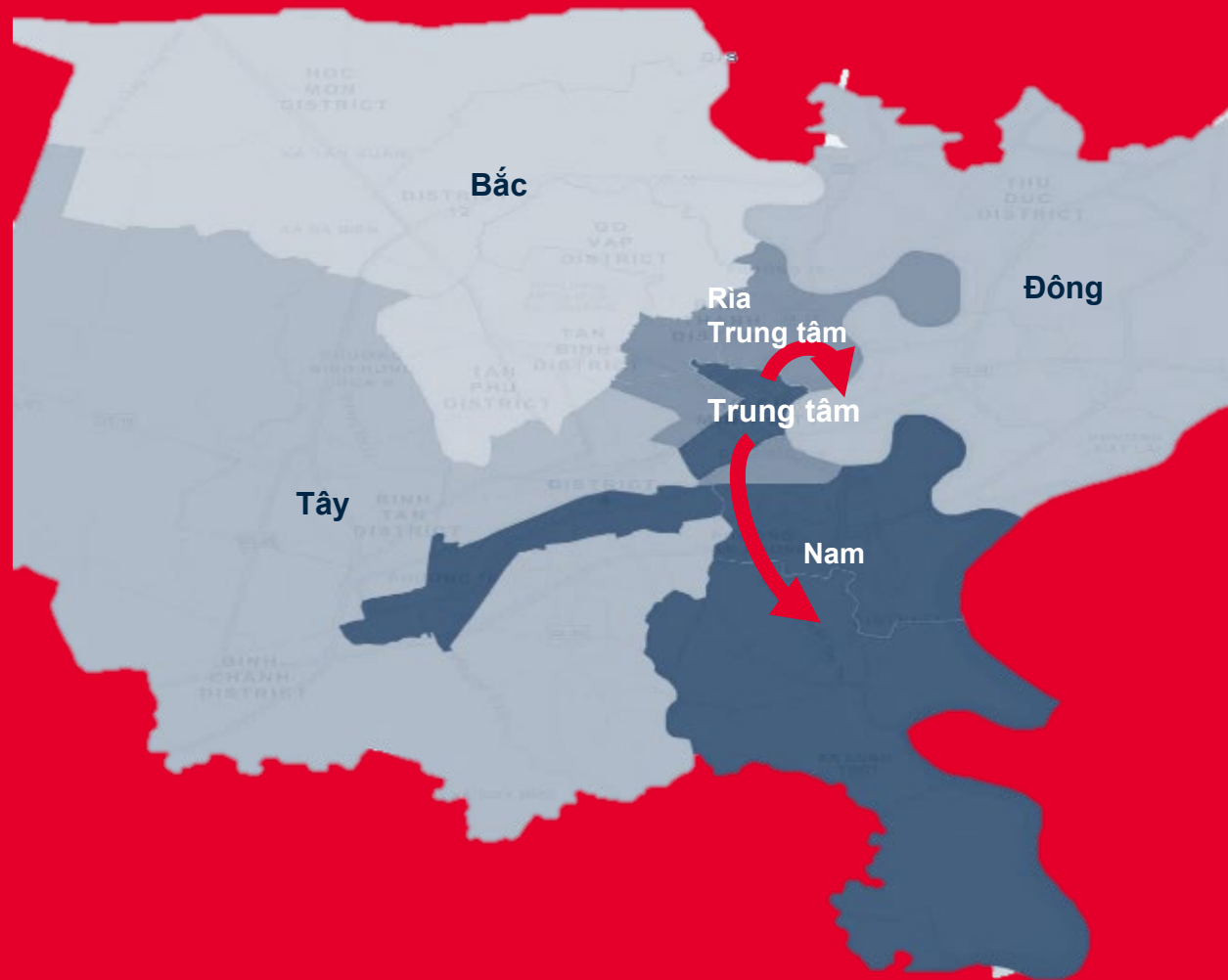


Khu vực phía Đông và Khu vực Trung tâm dần đầu về nguồn cung tương lai



Nguồn: Cushman and Wakefield

Nhu cầu của thị trường văn phòng di chuyển ra khỏi Trung tâm



# THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG – XU HƯỚNG



## CẢI TẠO VÀ NÂNG CẤP

Những tòa nhà cũ tại những vị trí đắc địa hiện đã bắt đầu quá trình cải tiến/tân trang lại để cải thiện chất lượng tòa nhà và giữ chân khách thuê.



## TIẾP TỤC XU HƯỚNG LÀM VIỆC LINH ĐỘNG (HYBRID WORKING)

Xu hướng làm việc linh động sau đại dịch sẽ tiếp tục định hướng nhu cầu và thiết kế của văn phòng



## NÂNG CAO TIÊU CHUẨN VỀ TÍNH BỀN VỮNG

Trong bối cảnh mà tính bền vững trở thành một giá trị trọng yếu, ngày càng có nhiều chủ đầu tư cân nhắc việc xây dựng theo tiêu chuẩn xanh và tiêu chuẩn ESG (môi trường, xã hội, và quản trị).



# CUNG VS CẦU

## Đặc tính của nguồn cung văn phòng

- Diện tích sàn lớn hơn, từ 700 – 1.000 m<sup>2</sup>
- Tiêu chuẩn kỹ thuật: thang máy tốc độ cao, thiết kế mặt sàn hiệu quả với ít cột hoặc không cột, tiết kiệm chi phí vận hành
- Nhiều tiện ích: ẩm thực, ngân hàng, cửa hàng tiện lợi, khu vực cộng đồng, v.v.
- Nhiều không gian xanh và không gian chung
- Quản lý tốt hơn
- Khởi đầu của việc áp dụng công nghệ cao trong quản lý

## Đặc tính của nhu cầu văn phòng : Những ngành nghề sôi động nhất



Công Nghệ  
(19%)  
600 – 2.500 m<sup>2</sup>



Thương mại điện tử /  
Công nghệ tài chính  
(16%)  
600 – 7.000 m<sup>2</sup>



Bán Lẻ  
(16%)  
150 – 3.000 m<sup>2</sup>



Logistics  
(16%)  
1.000 – 4.800 m<sup>2</sup>



Ngân Hàng  
(10%)  
1.000 – 2.000 m<sup>2</sup>

AT THE  
CENTER OF  
**WHAT'S**  
**NEXT**



**CUSHMAN &  
WAKEFIELD**

**KEY CONTACTS:**

**Trang Bui**

General Manager, Vietnam

M: +84 909 459 694

E: [bui.trang@cushwake.com](mailto:bui.trang@cushwake.com)

**THANK YOU**

**CUSHMAN & WAKEFIELD VIETNAM**  
#16, 14<sup>th</sup> floor, Vincom Center  
72 Le Thanh Ton, Dist. 1, Ho Chi Minh City

Tel: +8428 3823 7968

Fax: +8428 3823 7969

Email: [enquiries.vn@cushwake.com](mailto:enquiries.vn@cushwake.com)

Website: [www.cushmanwakefield.vn](http://www.cushmanwakefield.vn)