

BÁO CÁO MARKETBEAT Q2 2024

HÀ NỘI

THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

Hạng A, Hạng B

(*) Phân chia khu vực địa lý của C&W:

- Trung tâm (CBD): Hoàn Kiếm;
- Rìa trung tâm: Ba Đình, Đống Đa, Hai Bà Trưng, Tây Hồ, Thanh Xuân;
- Phía Tây: Cầu Giấy, Bắc Từ Liêm, Nam Từ Liêm;
- Ngoại ô: Các quận huyện còn lại của Hà Nội



VĂN PHÒNG HÀ NỘI

NGUỒN CUNG MỚI CHỨNG LẠI, LƯỢNG HẤP THỤ CÓ CẢI THIỆN

Không có
nguồn cung mới

trong 6T 2024

Lượng hấp thụ trong 6T 2024

27.849 m²

+87% YoY

Lượng hấp thụ trong Q2 2024

19.186 m²

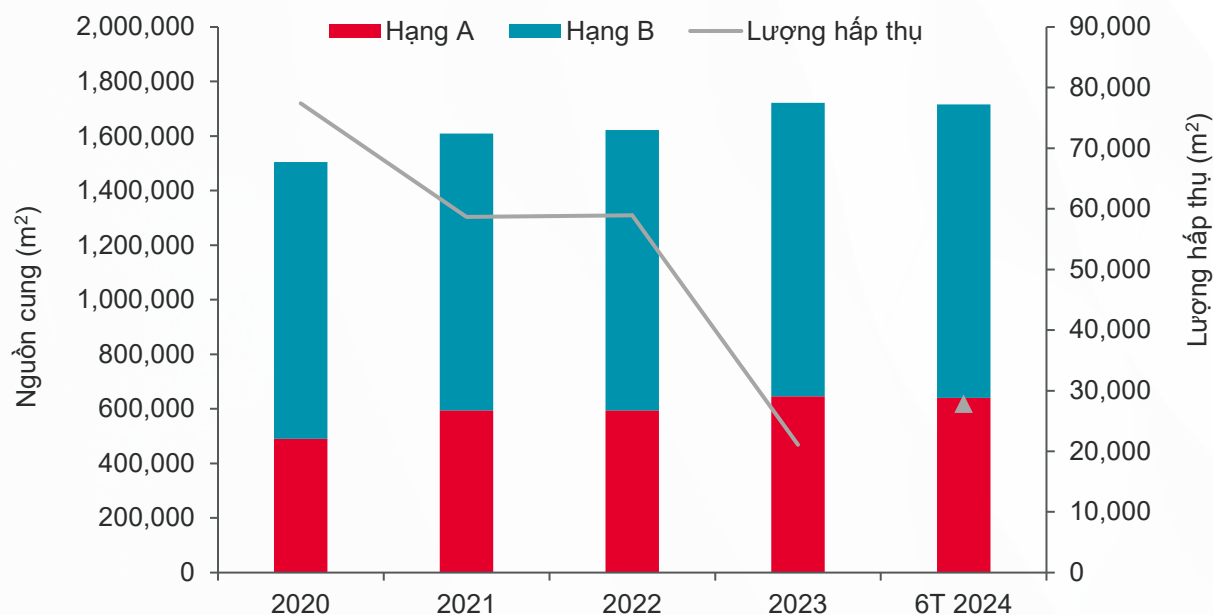
+121% QoQ;

Tổng nguồn cung Hạng A&B

1,7 triệu m²

-0,3% QoQ;
+4,4% YoY

NGUỒN CUNG VĂN PHÒNG HẠNG A&B VÀ LƯỢNG HẤP THỤ, HÀ NỘI, THEO NĂM



Trong 6T 2024, không có thêm nguồn cung mới tại thị trường văn phòng Hà Nội. Tổng nguồn cung Hạng A&B tại Hà Nội hiện đạt hơn 1,7 triệu m² diện tích sàn cho thuê, trong đó Hạng A chiếm khoảng 37%.

Trong 6T 2024, lượng hấp thụ thuần ước đạt khoảng 27.800 m², trong đó lượng hấp thụ trong Q2 2024 có sự cải thiện so với Q1 2024. Các giao dịch nổi bật trong 6T 2024 chủ yếu đến từ khách thuê có nhu cầu diện tích lớn tận dụng thời điểm thị trường chứng lại để nâng cấp văn phòng đến các tòa nhà mới và tốt hơn. Trong khi đó, các khách thuê quy mô vừa và nhỏ chủ yếu có xu hướng vẫn tiếp tục gia hạn tại mặt bằng hiện tại.

Khu vực Rìa trung tâm và khu phía Tây là những nơi có hoạt động thuê diễn ra sôi nổi trong H1 2024. Tính riêng trong Q2 2024, lượng hấp thụ tốt chủ yếu tập trung tại các Quận Ba Đình, Thanh Xuân, và Cầu Giấy.

Nguồn: Cushman & Wakefield

VĂN PHÒNG HÀ NỘI

KHÁCH THUÊ CÓ LỢI THẾ THƯƠNG LƯỢNG

Tỷ lệ lấp đầy

Giá thuê trung bình

Hạng A

74%

+1,9đpt QoQ;
-4,0đpt YoY

\$32

USD/m²/tháng

-0,3% QoQ;
+0,7% YoY

Hạng B

91%

+1,1đpt QoQ;
-2,1đpt YoY

\$20

USD/m²/tháng

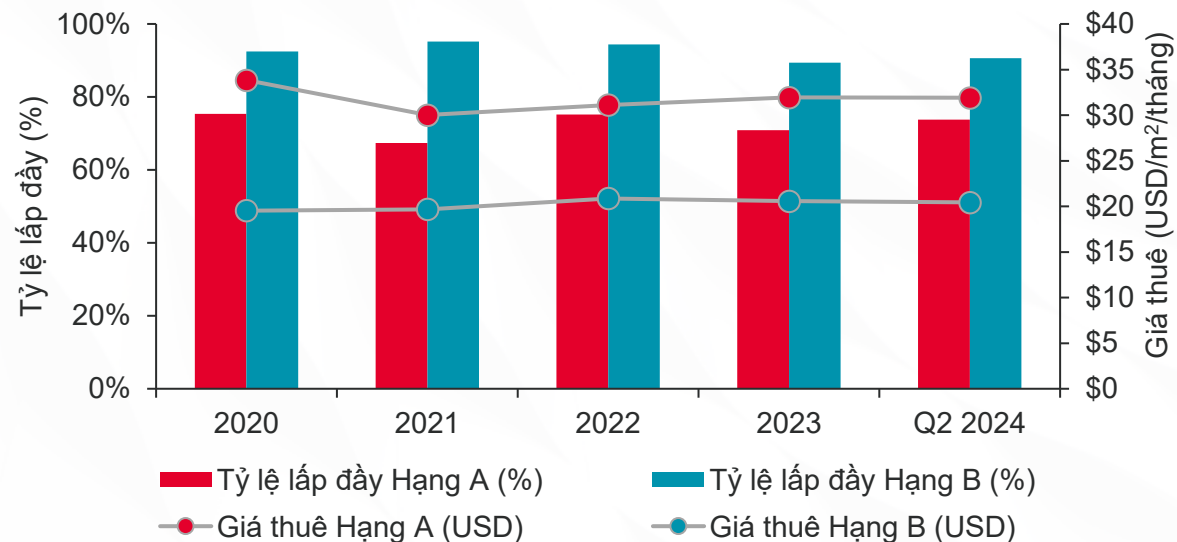
-0,2% QoQ;
-1,8% YoY

Giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ, chưa gồm thuế GTGT

USD/VND = 25.500 trong Q2 2024

- **Tỷ lệ lấp đầy:** Trong Q2 2024, tỷ lệ lấp đầy ở cả Hạng A và Hạng B đều có sự cải thiện theo quý, nhưng vẫn còn thấp so với cùng kỳ năm trước do các tòa nhà ra mắt trong sáu tháng cuối năm 2023 vẫn còn đang trong quá trình lấp đầy.
- **Giá thuê:** Phần lớn các tòa nhà vẫn giữ mức giá thuê ổn định. Tuy nhiên, một số chủ nhà Hạng A và Hạng B đã điều chỉnh mức giá thuê ưu đãi hơn và sẵn lòng thương lượng với khách thuê hơn. Những điều chỉnh về giá và chính sách ưu đãi này nhằm thu hút khách thuê mới đến lấp đầy tòa nhà, hoặc để đẩy thuê những diện tích trống cuối cùng trong tòa nhà.

HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG HÀ NỘI

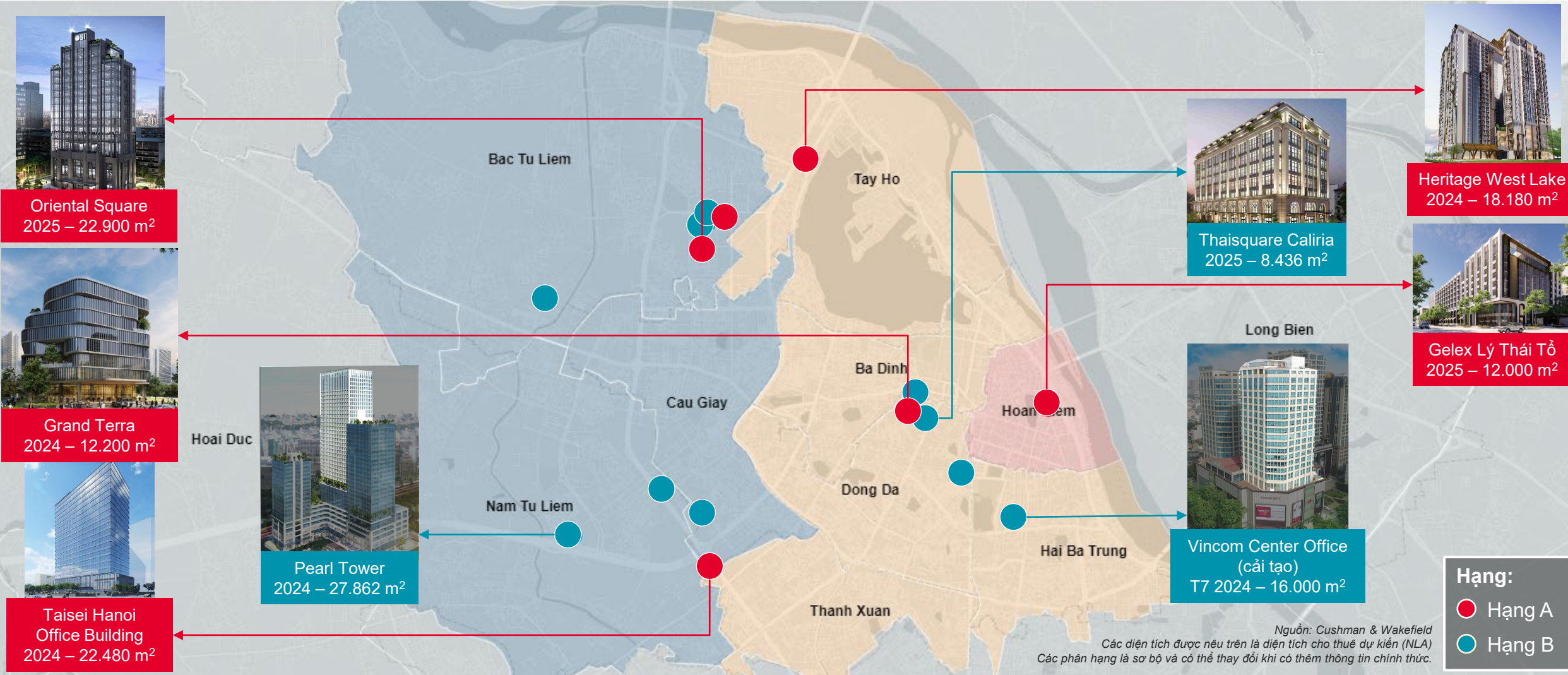


Nguồn: Cushman & Wakefield

- Sáu tháng đầu năm 2024 chứng kiến một số giao dịch cỡ lớn, góp phần giúp thị trường văn phòng Hà Nội ấm lên. Các khách thuê với nhu cầu thuê lớn hiện vẫn đang tiếp tục tận dụng thời điểm thị trường hiện tại để có ưu thế thương lượng hơn và nhận được các ưu đãi tốt hơn.
- Các hoạt động thuê chủ yếu đến từ nhóm khách thuê thuộc ngành Ngân hàng, Sản xuất, Công nghệ/IT, Bảo hiểm, và Logistics, hướng đến nâng cấp không gian văn phòng.

VĂN PHÒNG HÀ NỘI – NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI

THỊ TRƯỜNG CẠNH TRANH HƠN VỚI NHIỀU NGUỒN CUNG MỚI CAO CẤP TRONG GIAI ĐOẠN 2024-2025





TRANG BÙI

Tổng giám đốc

Bui.Trang@cushwake.com

GIỚI THIỆU VỀ CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) là công ty dịch vụ bất động sản thương mại hàng đầu thế giới phục vụ Chủ đầu tư và Khách thuê bất động sản với khoảng 52.000 nhân viên tại gần 400 văn phòng và 60 quốc gia. Vào năm 2023, công ty đã báo cáo doanh thu 9,5 tỷ USD từ các dịch vụ cốt lõi là quản lý tài sản, quản lý cơ sở vật chất và quản lý dự án, cho thuê, thị trường vốn, định giá và các dịch vụ khác. Công ty cũng nhận được nhiều giải thưởng trong ngành và doanh nghiệp nhờ văn hóa vượt trội cũng như cam kết về Đa dạng, Công bằng và Hòa nhập (DEI), tính bền vững, v.v.

Để tìm hiểu thêm, hãy truy cập www.cushmanwakefield.com

©2024 Cushman & Wakefield. Đã đăng ký Bản quyền. Thông tin trong báo cáo này được thu thập từ nhiều nguồn khác nhau được cho là đáng tin cậy. Thông tin có thể có sai sót hoặc thiếu sót và được trình bày mà không có bất kỳ sự bảo đảm hay tuyên bố nào về tính chính xác của nó.

Better never settles