



**BÁO CÁO MARKETBEAT Q2 2024**  
TP. HỒ CHÍ MINH

# THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

*Hạng A, Hạng B*

Better never settles



# THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG TP.HCM

## NGUỒN CUNG HẠNG A TĂNG MẠNH TRONG 6T 2024

Nguồn cung mới 6T 2024

**104.596** m<sup>2</sup>

+392% YoY

Lượng hấp thụ thuần 6T 2024

**31.025** m<sup>2</sup>

Nguồn cung mới Q2 2024

**36.780** m<sup>2</sup>

-46% QoQ  
+513% YoY

Lượng hấp thụ Q2 2024

**-7.311** m<sup>2</sup>

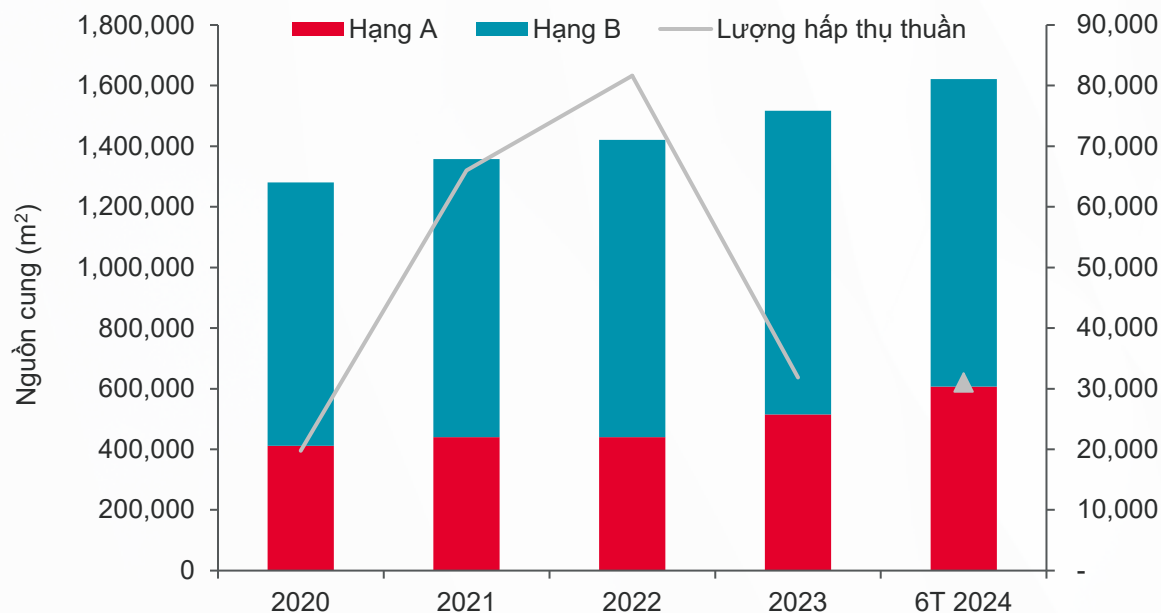
Chủ yếu do Hạng B

Tổng nguồn cung Hạng A&B

**1,6 triệu** m<sup>2</sup>

+2,3% QoQ  
+12,4% YoY

### NGUỒN CUNG HẠNG A&B VÀ LƯỢNG HẤP THỤ THUẦN, TP.HCM

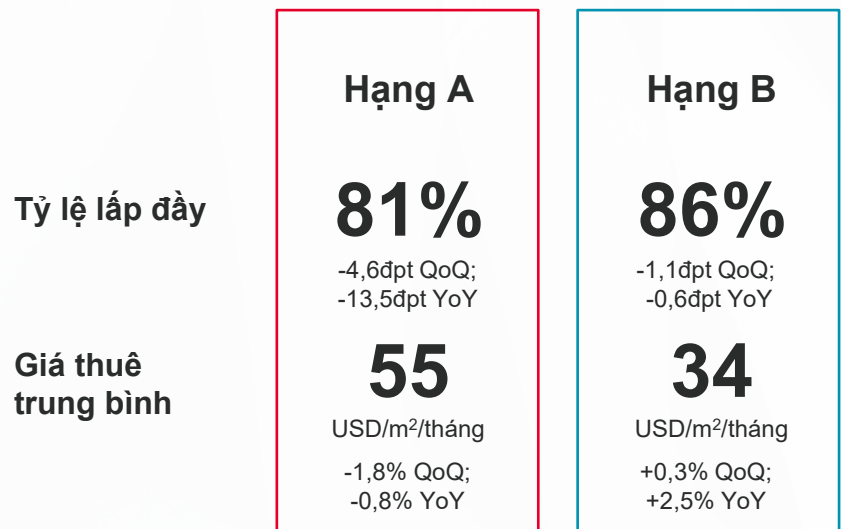


- Trong 6T 2024, TP.HCM chào đón bốn tòa nhà văn phòng mới, gồm một dự án Hạng B tại khu vực ngoài trung tâm, và ba dự án Hạng A tại khu vực Trung tâm và Ngoài trung tâm. Tổng cộng, có gần 105.000 m<sup>2</sup> sàn văn phòng mới được bổ sung vào thị trường TP.HCM trong 6T 2024, nâng tổng nguồn cung văn phòng Hạng A&B vượt 1,6 triệu m<sup>2</sup>.
- Lượng hấp thụ thuần ước đạt khoảng 31.000 m<sup>2</sup>, chủ yếu nhờ lượng hấp thụ tốt tại các dự án Hạng A mới. Một số khách thuê tại các dự án Hạng B đã tận dụng bối cảnh thị trường hiện tại để nâng cấp không gian văn phòng, phần nào tác động tiêu cực lượng hấp thụ tại phân khúc Hạng B.
- Song song với xu hướng tòa nhà xanh và bền vững, trải nghiệm và sức khỏe khách thuê cũng ngày càng được quan tâm hơn. Một số dự án được trang bị thêm các tiện ích phụ trợ như các cửa hàng/gian hàng F&B, phòng gym, cảnh quang xanh, và một số công nghệ khác nhằm kiểm soát chất lượng nước và không khí bên trong tòa nhà. Các chứng chỉ về sức khỏe người dùng như WELL và Fitwel cũng xuất hiện tại thị trường TP.HCM trong thời gian gần đây, thu hút cả khách thuê và các chủ tòa nhà.

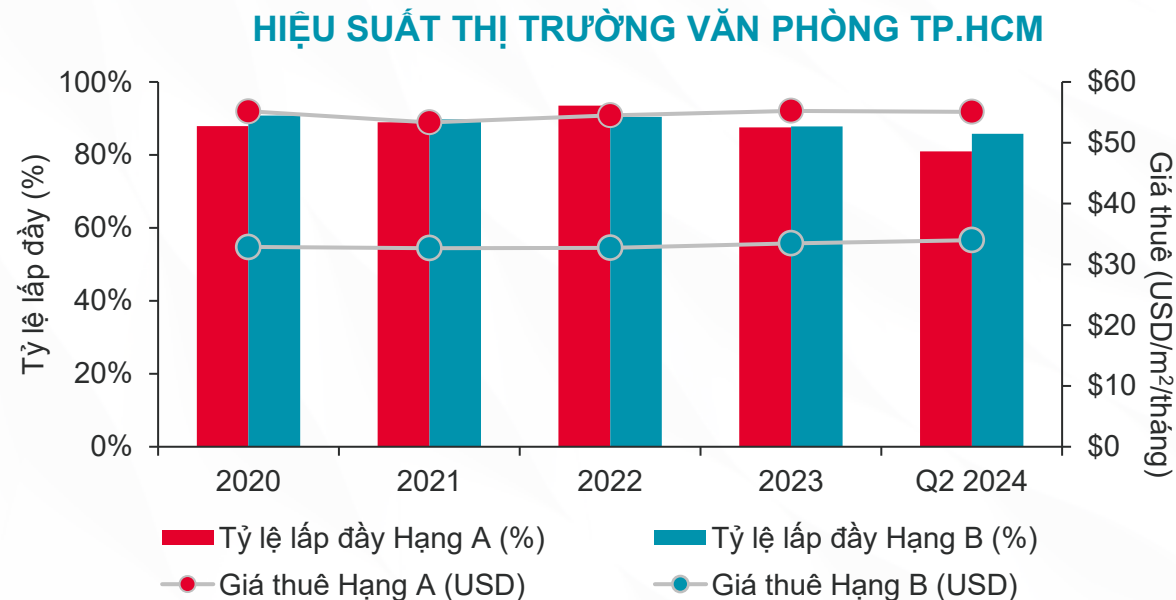
Nguồn: Cushman & Wakefield

# THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG TP.HCM

THỊ TRƯỜNG GHI NHẬN CÁC XU HƯỚNG KHÁC NHAU VỀ NGUỒN CẦU TRONG BỐI CẢNH THỊ TRƯỜNG CHỨNG LẠI



Giá thuê bao gồm phí dịch vụ, chưa gồm thuế GTGT  
USD/VND = 25.500 tại Q2 2024



Nguồn: Cushman & Wakefield

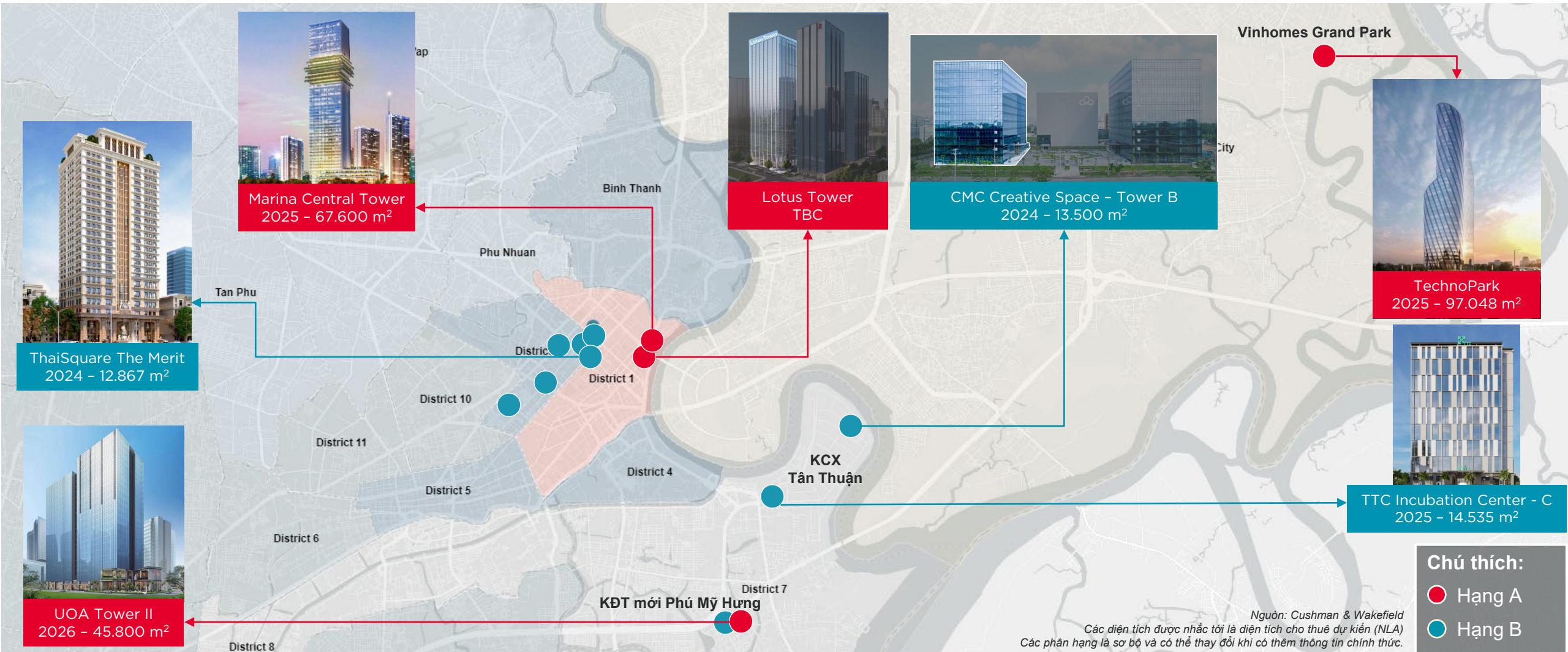
- Thị trường chứng kiến hai xu hướng nguồn cầu đối lập nhau trong 6T 2024. Một mặt, một số giao dịch lớn đã góp phần làm thị trường ấm hơn, khi các tập đoàn đa quốc gia tận dụng cơ hội để thương lượng và nâng cấp văn phòng đến các tòa nhà tốt hơn và mới hơn. Mặt khác, các khách thuê đang đối mặt với khó khăn tài chính cũng đang tìm kiếm mặt bằng văn phòng với chi phí thuê thấp hơn trước đây.
- Tỷ lệ lấp đầy Hạng A ghi nhận ở mức 81%, giảm theo quý và theo năm, chủ yếu do lượng lớn nguồn cung mới từ giữa năm 2023 (cụ thể, năm tòa nhà mới đóng góp thêm hơn 166.000 m<sup>2</sup> trong giai đoạn Q3 2023 – Q2 2024. Đây cũng là lượng nguồn cung mới lớn nhất được chào ra tại TP.HCM trong vòng bốn quý).

- Tỷ lệ lấp đầy Hạng B ước đạt 86%, giảm nhẹ theo năm và theo quý do nhu cầu thuê văn phòng có phần chứng lại trong các quý vừa qua.
- Giá thuê Hạng A giảm theo quý và theo năm trong Q2 2024 do sự xuất hiện của nguồn cung mới tại khu vực ngoài trung tâm trong quý này. Trong khi đó, hầu hết các chủ nhà Hạng A vẫn giữ mức giá thuê ổn định trong bối cảnh cạnh tranh gia tăng.
- Giá thuê Hạng B ghi nhận tăng trưởng (+0,3% theo quý; +2,5% theo năm) đến từ mức điều chỉnh tăng đáng kể tại một số dự án vừa được cải tạo xong, hay một số dự án vừa trải qua một thời gian dài lấp đầy.



# VĂN PHÒNG TP.HCM – NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI

KHU VỰC TRUNG TÂM, RÌA TRUNG TÂM, VÀ KHU NAM VẪN LÀ CÁC CỤM VĂN PHÒNG CHỦ YẾU TẠI TP.HCM



Chú thích:

- Hạng A
- Hạng B

Nguồn: Cushman & Wakefield  
Các diện tích được nhắc tới là diện tích cho thuê dự kiến (NLA)  
Các phân hạng là sơ bộ và có thể thay đổi khi có thêm thông tin chính thức.





## 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](http://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