

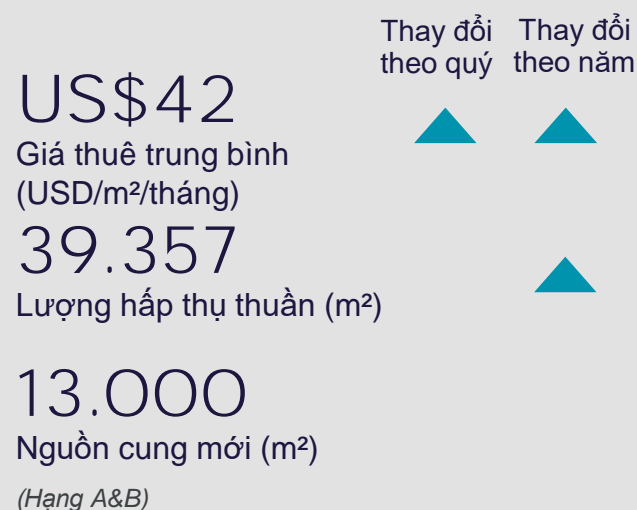


TP. HỒ CHÍ MINH THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

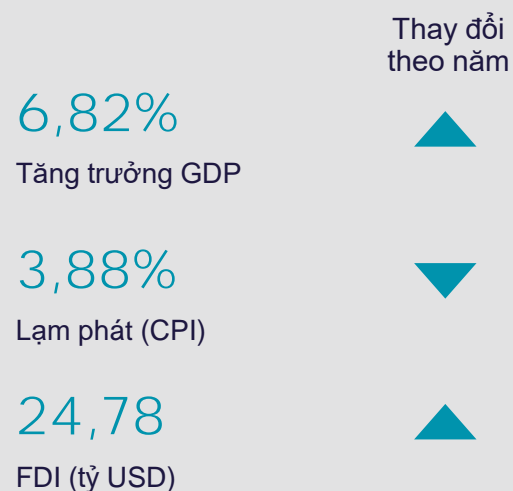
Báo cáo MarketBeat Q3 2024

Better never settles

CHỈ SỐ THỊ TRƯỜNG



CHỈ SỐ KINH TẾ 9T 2024



Nguồn Tổng cục Thống kê Việt Nam

NGUỒN CUNG: GẦN 13,000 M2 NGUỒN CUNG MỚI ĐÃ RA THỊ TRƯỜNG

Trong Q3 2024, thị trường TP.HCM đã chào đón sự xuất hiện của một dự án văn phòng mới, Thaisquare The Merit, tại khu vực Trung tâm, bổ sung gần 13.000 m2 vào tổng nguồn cung. Tổng nguồn cung văn phòng Hạng A&B của thành phố vượt trên 1,6 triệu m2.

Ngoài xu hướng phát triển các tòa nhà xanh và bền vững, các chủ đầu tư bắt đầu chú ý đến sức khỏe và trải nghiệm của người sử dụng. Các chứng nhận về sức khỏe như WELL và Fitwel đã trở nên phổ biến trên thị trường văn phòng TP.HCM, thu hút sự quan tâm từ cả người thuê và chủ nhà.

NGUỒN CẦU: TỶ LỆ LẤP ĐẦY TĂNG NHẸ

Tỷ lệ lấp đầy Hạng A được ghi nhận ở mức 85%, tăng 3,9 điểm phần trăm so với quý trước và giảm 2,3 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do sự gia tăng nguồn cung mới từ giữa năm 2023.

Tỷ lệ lấp đầy Hạng B ước tính đạt 87,3%, tăng cả so với quý trước và cùng kỳ năm trước khi nhu cầu văn phòng vẫn tương đối ổn định trong các quý vừa qua.

GIÁ THUÊ: GIÁ THUÊ GIỮ ỒN ĐỊNH

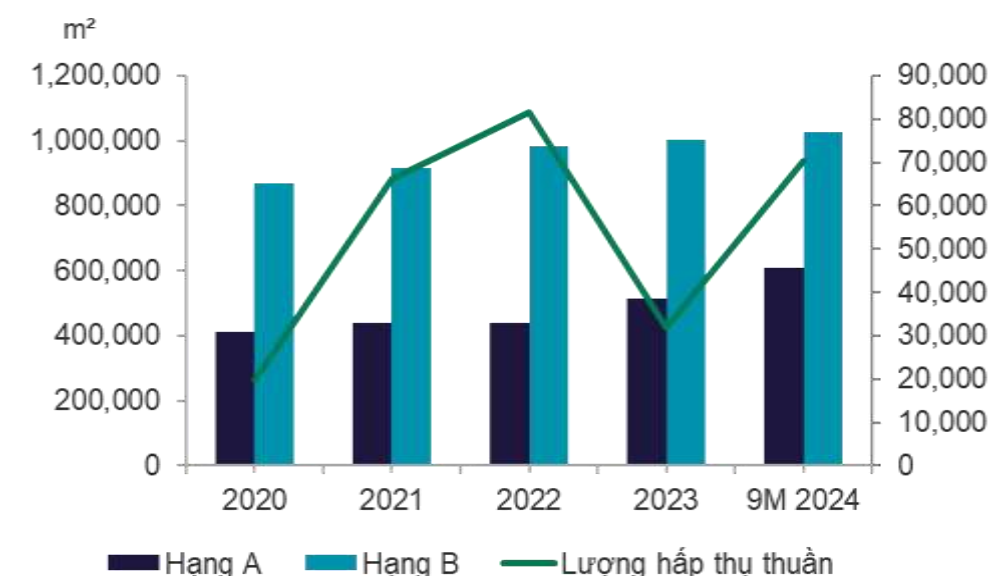
Giá thuê Hạng A ổn định cả so với quý trước và cùng kỳ năm trước trong Q3 2024. Hầu hết các chủ nhà tại các dự án Hạng A vẫn giữ giá thuê ổn định giữa bối cảnh cạnh tranh gia tăng.

Giá thuê Hạng B giữ ổn định so với quý trước nhưng tăng nhẹ so với cùng kỳ năm trước (+1,9% YoY) nhờ sự tăng trưởng đáng kể từ nguồn cung mới.

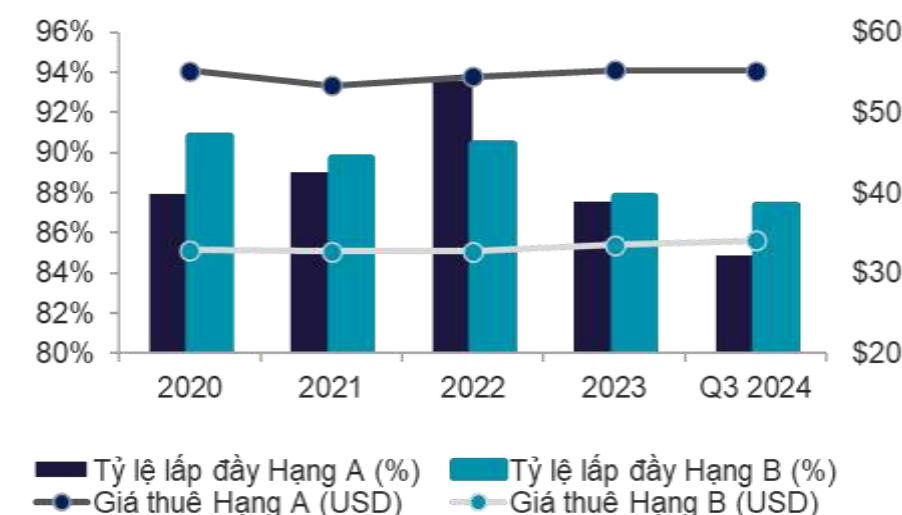
TRIỂN VỌNG: KHU VỰC TRUNG TÂM VÀ PHÍA NAM VẪN LÀ TRUNG TÂM CHÍNH CỦA NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI CỦA TP.HCM

Trong ba năm tới, khu vực trung tâm và phía Nam dự kiến sẽ chứng kiến sự gia tăng của các dự án Hạng A quy mô lớn như tòa nhà Marina Central Tower (quận 1), UOA Tower II (quận 7),..., giúp nâng cao đáng kể tổng nguồn cung cả về số lượng và chất lượng. Tuy nhiên, sự phát triển này cũng sẽ tạo ra áp lực cạnh tranh đối với các tòa nhà Hạng A hiện hiện hữu.

NGUỒN CUNG VÀ LƯỢNG HẤP THỤ THUẦN



HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG



Source: Cushman & Wakefield
 All rents are inclusive of SC but exclusive of VAT
 US\$/VND = 25,100 as of Q3 2024

THỐNG KÊ THỊ TRƯỜNG

	NGUỒN CUNG MỚI (m ²)	LƯỢNG HẤP THỤ THUẬN (m ²)	TỔNG NGUỒN CUNG (m ²)	TỶ LỆ LẤP ĐẦY(%)		GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH (USD/m ² / tháng.)	
				Hạng A	Hạng B	Hạng A	Hạng B
9T 2024	117.500	70.400	-	-	-	-	-
Q3 2024	12.867	39.357	1.634.700	84.9%	87.3%	55,2	34,1
QoQ	-	-	▲0,8%	▲3,9 đpt	▲1,5 đpt	▲0,1%	▲0,1%
YoY	-	▲49%	▲8,4%	▼2,3 đpt	▲0,8 đpt	▲0,6%	▲1,9%

Tất cả giá thuê đã bao gồm phí dịch vụ và chưa bao gồm VAT
US\$/VND = 25.100 tính đến Q3 2024

NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI THEO KHU VỰC 2024 – 2027F

KHU VỰC	NGUỒN CUNG TƯƠNG LAI, NFA (m ²)
Trung tâm	71.611
Rìa trung tâm	46.778
Đông	97.048
Nam	59.022
TỔNG CỘNG	274.500

CÁC DỰ ÁN MỚI TRONG Q3 2024

DỰ ÁN	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	NFA (m ²)
Thaisquare the Merit	Quận 1	Thaihomes	12.867

DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT

DỰ ÁN	THỊ TRƯỜNG	CHỦ ĐẦU TƯ	NFA (m ²)	DỰ KIẾN HOÀN THÀNH
Marina Central Tower	Quận 1	Masterise Homes	67.600	2025
TechnoPark	TP. Thủ Đức	Vingroup	97.048	2025
TTC Incubation Center - C	Quận 7	TTC Group	14.535	2025
UOA Tower II	Quận 7	UOA Group	45.800	2026
Lotus Tower	Quận 1	Trung Việt	TBC	TBC

Chú ý: Thông tin được cung cấp có thể thay đổi/cập nhật tùy thuộc vào kế hoạch của chủ đầu tư trong tương lai

KHU VỰC	
Trung tâm	Quận 1
Rìa trung tâm	Quận 4, Bình Thạnh, Quận 3, Quận 5
Đông	TP. Thủ Đức
Bắc	Củ Chi, Tân Bình, Tân Phú, Quận 12, Gò Vấp, Hóc Môn
Nam	Quận 7, Nhà Bè, Quận 8, Cần Giờ
Tây	Bình Chánh, Bình Tân, Quận 6, Quận 10, Quận 11

TRANG BÙI
TỔNG GIÁM ĐỐC, VIỆT NAM
Bui.Trang@cushwake.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, bao gồm các báo cáo được ủy quyền của Cushman & Wakefield ("CWK"). Báo cáo này chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin và có thể chứa lỗi hoặc thiếu sót; báo cáo được trình bày mà không có bất kỳ bảo đảm hoặc tuyên bố nào về tính chính xác của nó.

Không có nội dung nào trong báo cáo này được hiểu là chỉ báo về hiệu suất tương lai của chứng khoán CWK. Bạn không nên mua hoặc bán chứng khoán—của CWK hoặc bất kỳ công ty nào khác—dựa trên quan điểm tại đây. CWK từ chối mọi trách nhiệm đối với chứng khoán được mua hoặc bán dựa trên thông tin trong báo cáo này. Bằng cách xem báo cáo này, bạn từ bỏ mọi khiếu nại đối với CWK cũng như các chi nhánh, cán bộ, giám đốc, nhân viên, đại lý, cố vấn và đại diện của CWK phát sinh từ tính chính xác, đầy đủ hoặc việc bạn sử dụng thông tin tại đây.

Better never settles



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 hoặc theo dõi @CushWake trên Twitter.