



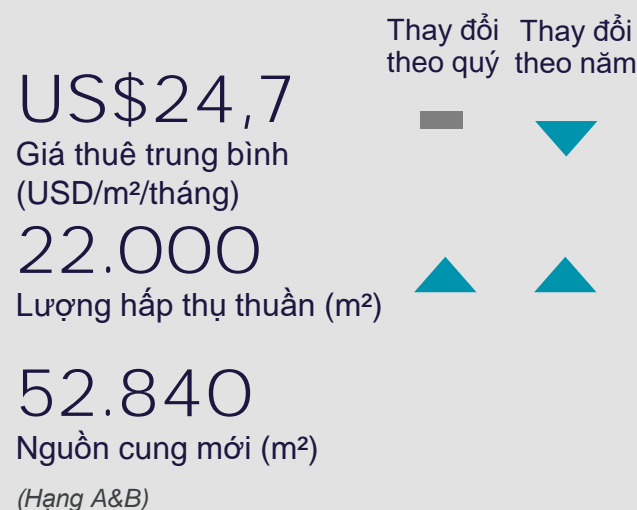
# HÀ NỘI THỊ TRƯỜNG VĂN PHÒNG

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: XUẤT HIỆN NGUỒN CUNG MỚI

Trong Q3 2024, thị trường Hà Nội chào đón ba tòa nhà văn phòng mới tại các quận Hai Bà Trưng, Cầu Giấy và Đống Đa, bổ sung thêm gần 53.000 m<sup>2</sup> sàn văn phòng vào tổng nguồn cung. Tổng nguồn cung văn phòng hạng A&B của thành phố hiện vượt mức 1,7 triệu m<sup>2</sup>.

Cầu Giấy, Đống Đa, Ba Đình và Hoàn Kiếm là những quận tập trung các cụm văn phòng của Hà Nội, với nhiều tòa nhà mới và chất lượng cao xuất hiện trong những năm gần đây.

### NGUỒN CẦU: TỶ LỆ LẤP ĐẦY GIẢM NHẸ DO ÁP LỰC TỪ NGUỒN CUNG MỚI

Tỷ lệ lấp đầy văn phòng Hạng A ghi nhận ở mức 74,2%, tăng nhẹ 0,4 đpt so với quý trước và giảm 1,8 đpt so với cùng kỳ năm ngoái. Tỷ lệ lấp đầy văn phòng Hạng B ước tính đạt 89,8%, giảm cả theo quý và theo năm, chủ yếu do sự gia tăng nguồn cung mới từ giữa năm 2023.

Phần lớn lượng hấp thụ ghi nhận trong Q3 2024 đến từ các tòa nhà Hạng A và B tại các khu vực: Tây Hồ, Đống Đa và Cầu Giấy. Các khách thuê có nhu cầu thuê lớn tiếp tục tận dụng xu hướng chậm lại của thị trường hiện tại để có lợi thế thương lượng tốt hơn và nhận được những ưu đãi hấp dẫn hơn.

Nhóm khách thuê chủ yếu vẫn đến từ các lĩnh vực Ngân hàng, Sản xuất, IT/Công nghệ, Bảo hiểm và Logistics.

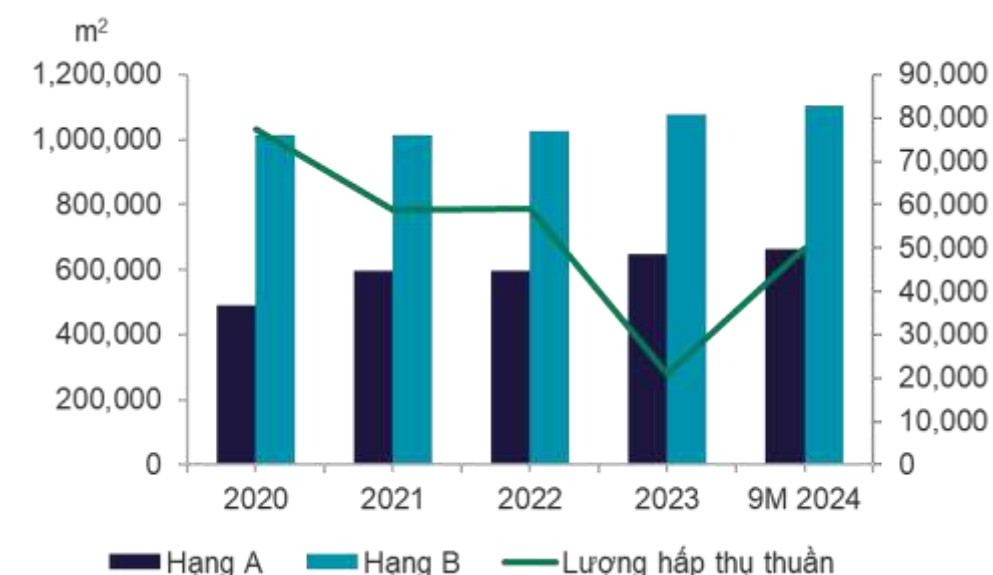
### GIÁ THUÊ: MẶT BẰNG GIÁ THUÊ ỔN ĐỊNH

Mặt bằng giá thuê văn phòng Hạng A & B ổn định theo quý và theo năm trong Q3 2024. Nhằm tăng tính cạnh tranh, các chủ nhà thể hiện sự sẵn sàng trong việc thương lượng với khách thuê. Những thay đổi và ưu đãi này không chỉ nhằm thu hút khách thuê mới để lấp đầy các không gian trống, mà còn hỗ trợ việc cho thuê các khu vực còn lại đang có sẵn.

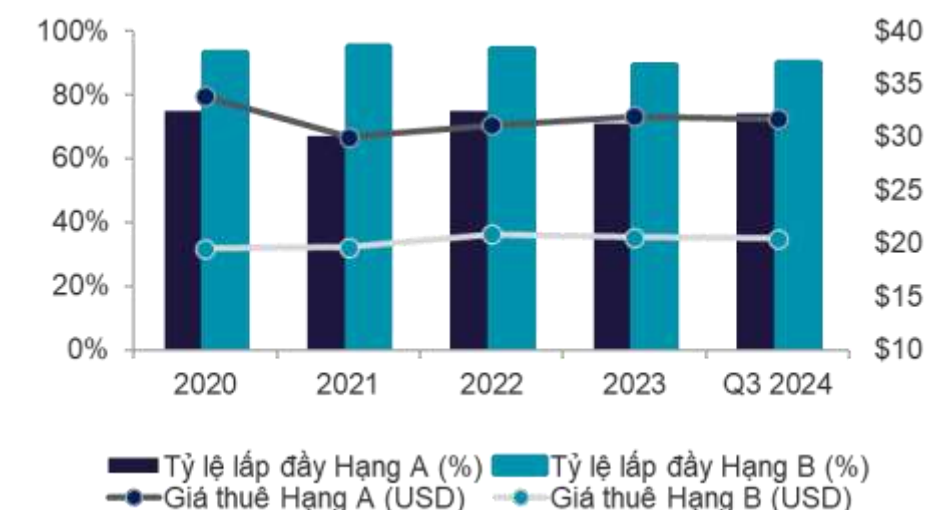
### TRIỂN VỌNG: THỊ TRƯỜNG DỰ KIẾN TĂNG CẠNH TRANH VỚI SỰ GIA TĂNG CỦA NGUỒN CUNG CAO

Trong bối cảnh thị trường cạnh tranh cao, các chủ đầu tư đã nhấn mạnh các dự án tương lai với thông số kỹ thuật hiện đại và chứng chỉ xanh.

### NGUỒN CUNG VÀ LƯỢNG HẤP THỤ THUẦN



### HIỆU SUẤT THỊ TRƯỜNG



Nguồn: Cushman & Wakefield  
Tất cả giá thuê đã bao gồm PQL nhưng chưa bao gồm VAT  
US\$/VND = 25.100 tính đến Q3 2024

## THỐNG KÊ THỊ TRƯỜNG

THỊ TRƯỜNG	NGUỒN CUNG MỚI (m <sup>2</sup> )	LƯỢNG HẤP THỤ THUẦN (m <sup>2</sup> )	TỔNG NGUỒN CUNG (m <sup>2</sup> )	TỶ LỆ LẤP ĐẦY(%)		GIÁ THUÊ TRUNG BÌNH (USD/m <sup>2</sup> / tháng.)	
				Hạng A	Hạng B	Hạng A	Hạng B
YTD 2024	46.480	49.840	-	-	-	-	-
Q3 2024	52.840	22.000	1.768.190	74,2%	89,8%	31,7	20,5
QoQ	-	▲14,6%	▲3,1%	▲0,4đpt	▼0,9đpt	▼0,6%	▲0,3%
YoY	-	▲11,7%	▲3,3%	▼1,8đpt	▼0,2đpt	▼0,2%	▼1,1%

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

Trung tâm	11.900
Rìa trung tâm	122.300
Tây	290.800
<b>TỔNG CỘNG</b>	<b>425.000</b>

## CÁC DỰ ÁN MỚI TRONG Q3 2024

DỰ ÁN	HẠNG	THỊ TRƯỜNG	CHỦ ĐẦU TƯ	NFA (m <sup>2</sup> )
Taisei Square Hanoi	A	Cầu Giấy	Taisei Corporation	22.480
Vincom Center Office	B	Hai Bà Trưng	Vingroup	16.000
Grand Terra	B	Đống Đa	Tổng công ty Xây dựng Thanh Hóa	14.000

## DỰ ÁN TƯƠNG LAI NỔI BẬT

DỰ ÁN	HẠNG	KHU VỰC	CHỦ ĐẦU TƯ	NFA (m <sup>2</sup> )	THỜI GIAN RA MẮT DỰ KIẾN
Heritage West Lake	A	Tây Hồ	Capitaland – Hiền Đức	18.180	Q4 2024
Pearl Tower	B	Nam Từ Liêm	SSG	27.862	Q4 2024
Oriental Square	A	Bắc Từ Liêm	Đại Nam Tiến + OSI Holding	22.900	2025
Thaisquare Caliria	B	Đống Đa	Thaihomes	8.436	2025
Gelex Ly Thai To	A	Hoàn Kiếm	Gelex	12.000	2025

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	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	Hà Đông, Hoàng Mai, Long Biên, Đông Anh, Mê Linh, và các quận khác

## 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](http://www.cushmanwakefield.com) hoặc theo dõi @CushWake trên Twitter.