

Doanh nghiệp tìm gì ở văn phòng ngoài vị trí và giá thuê?

15:01 05/09/2026

Doanh nghiệp ngày càng quan tâm đến những văn phòng có thể đáp ứng nhiều nhu cầu hơn tại cùng một địa điểm, từ làm việc, gặp gỡ khách hàng đến ẩm thực, mua sắm, lưu trú và chăm sóc sức khỏe. Điều này đang thúc đẩy sự phát triển của các dự án văn phòng tích hợp (mixed-use), nơi hệ sinh thái dịch vụ trở thành một phần ngày càng quan trọng trong trải nghiệm nơi làm việc và chiến lược thu hút nhân sự.

Doanh nghiệp ngày càng quan tâm đến các dự án văn phòng tích hợp

Cùng với quá trình đô thị hóa và sự phát triển của các đô thị lớn, mô hình văn phòng tích hợp đang thay đổi cách không gian sống, làm việc và dịch vụ được tổ chức. Nếu trước đây mô hình này chủ yếu kết hợp nhà ở và thương mại, nhiều dự án hiện nay mở rộng sang văn phòng, khách sạn, F&B, bán lẻ, giải trí và chăm sóc sức khỏe.

Theo ông William Gramond, Giám đốc Bộ phận Cho thuê Thương mại, Savills Hà Nội, các dự án tích hợp có lợi thế so với những tòa nhà văn phòng độc lập nhờ khả năng cung cấp hệ sinh thái dịch vụ đa dạng ngay tại một địa điểm. Việc kết hợp khách sạn, nhà hàng, cà phê, bán lẻ và các tiện ích khác giúp tạo môi trường thuận tiện hơn cho nhân viên và khách hàng, đồng thời mở rộng trải nghiệm mà doanh nghiệp có thể mang lại tại nơi làm việc.

Tại Hà Nội, dữ liệu của Savills cho thấy mô hình này đã có quy mô đáng kể trong phân khúc văn phòng hạng A. Hiện thành phố có 19 dự án văn phòng hạng A nằm trong các khu phức hợp tích hợp, cung cấp khoảng 479.986 m² diện tích cho thuê. Giá thuê tham chiếu của nhóm dự án này đạt khoảng 36 USD/m²/tháng, với công suất khoảng 83%.

Quy mô nguồn cung này cho thấy văn phòng phức hợp đã trở thành một cấu phần đáng chú ý của thị trường văn phòng hạng A. Bên cạnh vị trí, diện tích và chi phí thuê, hệ thống dịch vụ và tiện ích xung quanh tòa nhà cũng đang trở thành một yếu tố trong quá trình doanh nghiệp đánh giá không gian làm việc.



Khi văn phòng trở thành một phần của hệ sinh thái dịch vụ

Xu hướng này không chỉ xuất hiện tại Việt Nam. Tại nhiều trung tâm kinh tế lớn ở châu Á, văn phòng đang được phát triển trong những khu phức hợp quy mô lớn, kết nối với khách sạn, F&B, bán lẻ, wellness và các không gian dành cho gặp gỡ, tương tác.

One Bangkok tại Bangkok và Guoco Midtown tại Singapore là những ví dụ về cách nhiều chức năng đô thị được tập trung trong cùng một điểm đến. Thay vì hoạt động như một tòa nhà độc lập, văn phòng trở thành một phần của hệ sinh thái rộng hơn, nơi làm việc, ăn uống, lưu trú, mua sắm và gặp gỡ có thể diễn ra trong cùng một khu vực.

Từ nơi làm việc đến trải nghiệm nhân sự

Sự phát triển của các mô hình văn phòng tích hợp cũng diễn ra trong bối cảnh kỳ vọng đối với nơi làm việc đang thay đổi, đặc biệt khi Gen Z chiếm tỷ trọng ngày càng lớn trong lực lượng lao động.

Theo Savills Impacts, trong bối cảnh nhiều doanh nghiệp gia tăng yêu cầu làm việc trực tiếp, Gen Z có xu hướng dành nhiều thời gian tại văn phòng hơn các thế hệ trước, với mức chênh lệch lên tới 12%. Đối với nhóm nhân sự trẻ, văn phòng không chỉ là nơi hoàn thành công việc mà còn

đóng vai trò trong việc học hỏi, kết nối với đồng nghiệp và tiếp cận sự hướng dẫn trực tiếp.

Điều này đang mở rộng vai trò của văn phòng trong chiến lược nhân sự. Trải nghiệm tại nơi làm việc, khả năng tiếp cận dịch vụ và cơ hội tương tác trở thành những yếu tố doanh nghiệp có thể cân nhắc bên cạnh các tiêu chí truyền thống như vị trí, diện tích và chi phí.

Ông William Gramond nhận định: “Chúng tôi đang chứng kiến các doanh nghiệp ngày càng coi trọng trải nghiệm tổng thể mà một tòa nhà có thể mang lại, thay vì chỉ tập trung vào không gian văn phòng đơn thuần. Những dự án kết hợp văn phòng chất lượng cao với khách sạn, ẩm thực và các tiện ích được đầu tư, vận hành bài bản sẽ ngày càng hấp dẫn khách thuê. Điều này đặc biệt quan trọng khi doanh nghiệp vừa cạnh tranh để thu hút nhân tài, vừa tìm cách tạo thêm lý do để nhân viên lựa chọn làm việc tại văn phòng.”

Trong bối cảnh doanh nghiệp tiếp tục cân bằng giữa chi phí, hiệu quả sử dụng không gian và trải nghiệm nhân sự, văn phòng phức hợp đang mở rộng cách thị trường nhìn nhận giá trị của một văn phòng. Lợi thế cạnh tranh không còn chỉ nằm bên trong diện tích thuê, mà ngày càng được hình thành bởi hệ sinh thái dịch vụ mà nhân viên, khách hàng và doanh nghiệp có thể tiếp cận xung quanh nơi làm việc.

Thu Trang