

## Quý III/2024: Thị trường văn phòng cho thuê Hà Nội phục hồi mạnh mẽ

14:23 13/11/2024

Sau nửa năm tương đối im ắng, thị trường văn phòng quý III/2024 có những chuyển biến tích cực cả về nhu cầu, nguồn cung, công suất. Đặc biệt, giá thuê văn phòng được đánh giá đang có lợi cho các doanh nghiệp có nhu cầu chuyển đổi, di dời không gian làm việc.

Nhận định tổng quan về thị trường văn phòng trong quý III/2024, bà Hoàng Nguyệt Minh, Giám đốc Cấp cao, Bộ phận Cho thuê Thương mại, Savills Hà Nội cho biết: “Thị trường văn phòng 6 tháng đầu năm hoạt động khá chậm so với cùng kỳ năm ngoái.

Nhu cầu về thuê văn phòng cũng chậm hơn khi giá thuê chưa được cải thiện. Tuy nhiên, sang tới đầu quý III/2024, nguồn cầu văn phòng tăng lên rõ rệt so với nửa đầu năm. Công suất cho thuê của quý 3 gần như đã bù lại được cho sự thiếu hụt của thị trường 6 tháng đầu năm.”

Theo báo cáo của Savills, công suất của thị trường văn phòng duy trì ổn định theo năm, đạt 87%. Phân khúc Hạng C duy trì công suất thuê cao nhất ở mức 91%, ổn định theo quý và chỉ giảm 1 điểm % theo năm. Tiếp theo là Hạng A với công suất thuê đạt 86%, giảm 3 điểm % theo quý và tăng 1 điểm % theo năm. Hạng B là phân khúc với công suất thấp nhất đạt 84%, giảm 1 điểm % theo quý và theo năm.

“Đến quý III/2024, các doanh nghiệp thường đã có chiến lược rõ ràng trong nửa đầu năm 2024. Từ đó, doanh nghiệp có thể dễ dàng thích ứng với sự thay đổi trong bài toán kinh doanh, cũng như kế hoạch mở rộng quy mô hay điều chỉnh mô hình hoạt động cho nửa sau 2024 và 2025.



Đồng thời, hiện tại, thị trường đang đem tới cơ hội tốt cho các doanh nghiệp có nhu cầu thuê văn phòng. Nguồn cung hiện khá đa dạng với nhiều dự án chất lượng cao và đạt các tiêu chuẩn xanh. Giá thuê đang ở mức tốt. Nhiều dự án hạng A có mức giá thuê chỉ tương đương với các dự án hạng B”, bà Minh đánh giá.

Cụ thể, kể từ năm 2020 đến nay, tổng nguồn cung thị trường tăng 2% mỗi năm. Trong đó, nguồn cung hạng A tăng trung bình 2%, hạng B tăng 4% và hạng C tăng 1%. Trong quý 3/2024, nguồn cung văn phòng cho thuê đạt 2,14 triệu m<sup>2</sup>, tăng 4% theo quý và theo năm. Hạng B tiếp tục nắm giữ thị phần lớn nhất với 48%, khi cung cấp ra thị trường khoảng 1,03 triệu m<sup>2</sup> sàn.

Giá thuê văn phòng trong quý 3/2024 giảm nhẹ. Giá thuê gộp ổn định theo quý và giảm 1% theo năm, đạt 533 nghìn VNĐ/m<sup>2</sup>. Đối với hạng A, giá thuê giảm 3% theo quý và 2% theo năm. Giá thuê cho hạng B ổn định theo quý nhưng cũng giảm 3% theo năm. Hạng C là phân khúc văn phòng duy nhất không ghi nhận tình trạng giá thuê giảm, tăng nhẹ 1% theo quý, và duy trì ổn định theo năm.



Ngành sản xuất hiện có nhu cầu thuê văn phòng lớn nhất, chiếm 56% diện tích giao dịch, nhờ tốc độ phát triển của ngành. Theo dữ liệu từ Tổng cục Thống kê công bố ngày 6/10, hoạt động sản xuất kinh doanh quý 3/2024 ghi nhận tăng trưởng tích cực so với quý trước, với giá trị gia tăng của ngành công nghiệp ước đạt 9,59% so với cùng kỳ năm 2023.

Theo sau là nhóm khách thuê thuộc ngành phân phối và công nghệ thông tin, mỗi ngành chiếm 17% tổng diện tích giao dịch. Cả hai lĩnh vực này ghi nhận tăng trưởng tích cực trong thời gian qua. Doanh thu ngành công nghệ thông tin đạt 118 tỷ USD, tăng gần 18% so với cùng kỳ năm trước, trong khi ngành phân phối tiếp tục mở rộng.

Chuyên gia Savills cho biết giao dịch của thị trường văn phòng xuất phát từ nhiều nhu cầu khác nhau như mở rộng không gian, chuyển địa điểm hoặc thành lập văn phòng mới. 44% giao dịch được thực hiện nhằm mục đích chuyển địa điểm.

Nhiều khách thuê hiện nay chuyển sang ưu tiên lựa chọn khu vực phía Tây hoặc nội thành, nơi có nhiều dự án mới đáp ứng các tiện ích tốt hơn và giá thuê ở mức hợp lý. Quận trung tâm như Hoàn Kiếm hay Ba Đình gần như đã cạn nguồn cung. Phía Tây hiện dẫn đầu thị trường, chiếm 42% thị phần với tổng diện tích sàn lên tới 898.000 m<sup>2</sup> từ 79 dự án, trong đó có sự góp mặt của dự án mới Taisei Square Hà Nội. Khu vực nội thành xếp thứ hai, nắm giữ 39% thị phần với 831.000 m<sup>2</sup> sàn từ 72 dự án.

“Đối với những khách thuê không đặt nặng yếu tố vị trí, việc đặt văn phòng tại khu vực trung tâm không còn là mối quan tâm chính. Thay vào đó, họ chú trọng hơn đến việc tối ưu ngân sách”, bà Minh chia sẻ.

Tuy nhiên, dù không đặt nặng vấn đề vị trí, các doanh nghiệp, đặc biệt là công ty nước ngoài, hiện có yêu cầu chặt chẽ hơn về các chứng chỉ xanh. Chuyên gia Savills cho biết: “Nhiều khách thuê, đặc biệt nhóm đến từ Châu Âu và Nhật Bản, có mối quan tâm lớn tới các vấn đề về môi trường và phát triển bền vững nên luôn ưu tiên các dự án văn phòng xanh”.



Hiện nay, nhiều chủ đầu tư đang nhanh chóng nắm bắt xu hướng và tích cực phát triển các dự án văn phòng xanh. Dự kiến, tới năm 2025, văn phòng xanh sẽ chiếm 10% nguồn cung.

Đến năm 2027, thị trường văn phòng sẽ đón 462.000 m<sup>2</sup> diện tích mới từ 18 dự án. Trong đó, các dự án hạng A chiếm ưu thế nguồn cung tương lai với 78%. Hạng B dự kiến sẽ đóng góp 22% từ năm dự án. Một số dự án tiêu biểu bao gồm Tiến Bộ Plaza, 29 Lý Thái Tổ, The Marc 88, Oriental Square, cùng các dự án khác tại Khu đô thị mới (KĐT) Tây Hồ Tây. Từ sau năm 2027, nguồn cung dự kiến sẽ tăng thêm 816.000 m<sup>2</sup>, với 29% trong số đó đến từ khu đô thị mới Tây Hồ Tây. Đáng chú ý, tất cả các dự án phát triển trong tương lai ở khu vực này sẽ thuộc hạng A.

Bà Minh cho rằng: “Nguồn cung văn phòng tương lai sẽ giúp khách hàng dễ dàng tiếp cận với các dự án chất lượng cao, đáp ứng được những tiêu chuẩn xanh có lợi cho hoạt động của doanh nghiệp.”

**Thu Trang (t/h)**