

Thị trường bất động sản văn phòng Hà Nội 2025: Thị trường của khách thuê hay chủ nhà?

15:20 22/01/2025

Thị trường văn phòng năm 2024 đã ghi nhận sức bật tốt vào nửa cuối năm, khi một loạt các giao dịch được ghi nhận trên thị trường. Các chuyên gia kỳ vọng, thị trường năm 2025 sẽ giữ nhịp tăng trưởng về cả nguồn cung lẫn nguồn cầu. Tuy nhiên, các chủ đầu tư cần đưa ra nguồn cung chất lượng cũng như chính sách cho thuê hấp dẫn để níu chân khách thuê trước sự thay đổi nhanh chóng về nhu cầu như hiện nay.



bà Hoàng Nguyệt Minh, Giám đốc Cấp cao, Bộ phận Cho thuê Thương mại, Savills Hà Nội.

Đây là nhận định từ bà Hoàng Nguyệt Minh, Giám đốc Cấp cao, Bộ phận Cho thuê Thương mại, Savills Hà Nội.

Bà có thể đưa ra nhận định về xu hướng thị trường văn phòng trong năm 2025?

Thị trường năm 2024 đã ghi nhận sức bật tốt vào nửa cuối, khi một loạt các công ty đã bắt đầu được phê duyệt phương án sẽ đồng ý di dời, mở rộng diện tích hiện có, hay mở mới các văn phòng. Điều này sẽ giúp cho nguồn cầu của thị trường năm 2025 thêm nổi bật. Savills đang kỳ vọng mức hấp thụ các diện tích trống của thị trường văn phòng trong năm 2025 sẽ cao hơn năm 2024.

Trong năm 2025, thị trường sẽ có thêm nhiều nguồn cung mới, đây sẽ là một trong những lợi thế để giúp khách thuê có nhiều sự lựa chọn. Đồng thời lại tăng thêm sức nóng cạnh tranh đối với chủ đầu tư về giá thuê, chất lượng tòa nhà cũng như các ưu đãi chào thuê khác để có thể thu hút khách, từ đó tăng diện tích lấp đầy của tòa nhà.

Lượng cung mới dồi dào có thể kéo tỷ lệ lấp đầy toàn thị trường xuống thấp hơn. Nhưng cần nhìn nhận thị trường sẽ có những hoạt động tích cực hơn nhiều về cả nguồn cung lẫn nguồn cầu trong năm mới.

Theo bà diễn biến mới về nhu cầu lựa chọn văn phòng của khách thuê ra sao? Có gì khác biệt so với những năm trước?

Vào cuối năm 2024, Savills đã thực hiện một cuộc khảo sát với gần 500 doanh nghiệp hiện là khách thuê tại các văn phòng hạng A và hạng B với mục đích tìm hiểu rõ hơn về nguồn cầu của thị trường văn phòng trong năm 2025-2026. Kết quả của cuộc khảo sát mang tới những thông tin thú vị về sự chuyển dịch liên tục về nhu cầu văn phòng của khách thuê.

Đầu tiên là về vị trí văn phòng được lựa chọn, nếu trước kia nguồn cầu chủ yếu sẽ dành cho khu vực Hoàn Kiếm (CBD) thì hiện nay vị trí được ưu tiên đầu tiên là Ba Đình và thứ hai là Cầu Giấy. Tỷ lệ khách thuê quan tâm đến khu vực Hoàn Kiếm đã sụt giảm từ 45% trong những năm 2021-2022 đến chỉ khoảng 25% vào năm 2024.

Thêm vào đó, khách thuê đã mở rộng phương án tìm kiếm, thay vì chỉ tập trung vào một khu vực để tìm kiếm diện tích thuê như trước kia. Hầu hết tất cả các khách thuê được đều quan tâm đến ít nhất là 2 khu vực khác nhau khi đi tìm vị trí mới, có thể là Hoàn Kiếm, Ba Đình hoặc Ba Đình, Cầu Giấy hoặc Ba Đình, Đống Đa hoặc Tây Hồ.

Điều này có thể dễ hiểu khi thị trường Hà Nội đã đạt sự đa dạng và phân hóa về vị trí các khu hành chính/văn phòng. Chính bởi vậy, khách thuê có nhiều sự lựa chọn hơn, và các lựa chọn của khách thuê sẽ không bị gói gọn giới hạn tại một khu vực nữa. Điều này đồng nghĩa với việc khách thuê sẽ có thêm khả năng đàm phán với chủ nhà để đạt được điều kiện thuê tốt hơn so với trước kia.



Savills nhận định đến cho đến hết 2025, thậm chí sang 2026, thị trường vẫn phần nhiều nghiêng về phía khách thuê. (Ảnh minh họa)

Các nhóm khách thuê thuộc ngành hàng nào có nhu cầu thuê văn phòng cao trong năm 2025, thưa bà?

Theo dự đoán của Savills, trong thời gian tới, công nghệ thông tin và sản xuất vẫn là những nhóm ngành đứng đầu về diện tích thuê văn phòng. Bởi các nhóm ngành này thường yêu cầu thuê mặt bằng rất lớn, diện tích trung bình của nhóm khách thuê liên quan nhóm ngành này đều lên tới trên 1.000m² sàn.

Nếu tính về số lượng giao dịch thuê văn phòng trong thời gian từ 2025 - 2026, công ty bao gồm về mảng tư vấn, bao gồm tư vấn tài chính, tư vấn luật hoặc là nhóm các ngành nghề về kênh phân phối, giáo dục sẽ có khả năng dẫn đầu nhờ sự phát triển nhanh chóng của nhóm ngành nghề này trong thời gian tới.

Bà có thể đánh giá thị trường bất động sản văn phòng tại Hà Nội hiện nay là thị trường của khách thuê hay chủ nhà?

Có thể thấy, với số lượng nguồn cung lớn trải đều ở các quận như hiện nay thì rõ ràng thị trường đang có lợi hơn cho các khách thuê. Khách thuê có nhiều sự lựa chọn hơn, có nhiều đòi hỏi hơn. Savills nhận định đến cho đến hết 2025, thậm chí sang 2026, thị trường vẫn phần nhiều nghiêng về phía khách thuê. Do vậy, phía các chủ đầu tư cần phải thay đổi bài toán tài chính để mang tới nhiều ưu đãi hấp dẫn khách thuê hơn.

Theo bà, sự thay đổi nào là cần thiết từ phía chủ nhà để có thể thu hút khách thuê trong năm 2025?

Nếu như trước đây các chủ nhà sẽ chỉ đơn thuần là cần xây một tòa nhà và cho thuê mặt bằng trống. Thì hiện tại bây giờ chủ nhà phải cung cấp nhiều hơn thế cho các khách thuê.

Do thị trường đang rất cạnh tranh, hầu hết các tòa nhà đều được xây dựng một cách bài bản, chẵn chu và và các tòa nhà Hạng A đều hướng tới chứng chỉ xanh. Có thể nói, việc một tòa nhà có chứng chỉ xanh hiện nay gần như trở thành việc đương nhiên và bắt buộc, nhất là trong bối cảnh về biến đổi khí hậu, ô nhiễm không khí, ô nhiễm môi trường như hiện nay, kèm theo việc hoạt động của các doanh nghiệp cần đảm bảo các yêu cầu về đạt mục tiêu Net-Zero.

Thứ hai là liên quan đến các dịch vụ tại tòa nhà. Hiện tại các tòa nhà mà xây sau có xu hướng cạnh tranh thông qua việc cung cấp nhiều dịch vụ cho khách hàng hơn. Khu vực ăn uống cho nhân viên, phòng gym tập thể hình, không gian xanh hay là các dịch vụ nhiều chủ nhà đã bổ sung để có thể giữ chân khách thuê.

Cũng có chủ đầu tư rất linh động trong bài toán kinh doanh và chính sách cho thuê, thậm chí là hỗ trợ khách thuê đầu tư hoàn chỉnh nội thất. Nhiều khách thuê có thể ký các hợp đồng quản lý vận hành hợp tác với các bên văn phòng dịch vụ, coworking space, văn phòng chia sẻ, sẽ có thể thêm nhiều những tiện ích để cung cấp cho các khách thuê.

Do vậy, đối với các chủ đầu tư, để cạnh tranh được với số lượng nguồn cung văn phòng lớn thì cần chú trọng hơn đến việc kỳ vọng giá hợp lý, chính sách thuê hấp dẫn đi kèm cung cấp các dịch vụ nội khu, mang lại tiện ích cho nhân viên của các doanh nghiệp thuê.

Phương Thảo (Ghi)