

Xu hướng toàn cầu và tác động tại TP.HCM: Chu kỳ nâng cấp chất lượng văn phòng

08:18 08/05/2026

Thị trường văn phòng toàn cầu đang bước vào một giai đoạn chuyển đổi rõ nét, khi các tiêu chuẩn về hiệu quả vận hành và phát triển bền vững ngày càng trở thành yếu tố cốt lõi trong chiến lược bất động sản. Theo các nghiên cứu quốc tế, khoảng 80% các tòa nhà sẽ vẫn được sử dụng vào năm 2050 đã được xây dựng từ trước, đặt ra yêu cầu cấp thiết về việc nâng cấp và tái định vị nguồn cung hiện hữu.

Tại nhiều thị trường phát triển, những quy định đang ngày càng siết chặt nhằm cắt giảm mức tiêu thụ năng lượng của các tòa nhà trong thập kỷ tới. Song song đó, khách thuê, đặc biệt là các tập đoàn đa quốc gia cũng ngày càng ưu tiên những không gian làm việc đáp ứng tiêu chuẩn môi trường, sức khỏe và hiệu quả vận hành.

Hai động lực này đang đồng thời định hình chiến lược của các chủ sở hữu bất động sản thương mại: áp lực tuân thủ từ phía chính sách và áp lực nâng cấp từ chính nhu cầu thị trường. Trong bối cảnh đó, các tòa nhà hoạt động kém hiệu quả buộc phải chuyển đổi để duy trì sức cạnh tranh. Câu hỏi đặt ra không còn là “có nên nâng cấp hay không”, mà là “nâng cấp theo cách nào”.



Lựa chọn chiến lược: Bài toán giữa hiệu quả vận hành và hiệu quả tài chính

Trên thực tế, các chủ sở hữu có nhiều hướng tiếp cận từ tối ưu vận hành, cải tạo ở các mức độ khác nhau cho đến tái phát triển toàn diện. Mỗi phương án mang lại mức độ cải thiện hiệu suất khác nhau, đồng thời đi kèm với những đánh đổi về chi phí, rủi ro triển khai và khả năng gia tăng giá trị tài sản.

Theo báo cáo Savills Impact, các giải pháp chi phí thấp như tối ưu vận hành hoặc cải tạo nhẹ (thường dưới 2% đến 6% giá trị tài sản) giúp hạn chế gián đoạn và giảm thiểu rủi ro, nhưng khó tạo ra bước nhảy vọt về giá thuê. Ngược lại, cải tạo sâu (khoảng 8-12%) hoặc tái phát triển đòi hỏi nguồn vốn lớn và có thể phát sinh rủi ro trống diện tích, nhưng lại mở ra dư địa tăng trưởng đáng kể.

Thực tế tại các thị trường quốc tế cho thấy, các dự án cải tạo chất lượng cao có thể ghi nhận mức tăng giá thuê vượt trung bình thị trường tới 57% tại Madrid và 67% tại New York trong vòng bốn năm.

Trong bối cảnh phát thải từ vật liệu và xây dựng ngày càng chiếm tỷ trọng lớn trong vòng đời công trình, việc nâng cấp tài sản hiện hữu cũng đang trở thành một lựa chọn cân bằng giữa hiệu quả tài chính và mục tiêu phát triển bền vững dài hạn.

TP.HCM: Áp lực nâng cấp đến từ nhu cầu thị trường

Theo bà Lại Thị Như Quỳnh, Phó Giám đốc Dịch vụ Cho thuê Thương mại, Savills TP.HCM, dù chưa chịu áp lực pháp lý mạnh mẽ như các thị trường phát triển, TP.HCM đang dần ghi nhận những chuyển dịch tương tự, chủ yếu được dẫn dắt bởi nhu cầu của khách thuê.

“Thị trường hiện vẫn duy trì trạng thái ổn định, tuy nhiên nhu cầu đang tập trung rõ rệt vào các tòa nhà chất lượng cao, đặc biệt là phân khúc Hạng A và Hạng B tại khu vực trung tâm và Thủ Thiêm,” bà Quỳnh cho biết.

Theo báo cáo thị trường bất động sản quý I/2026 của Savills, tổng nguồn cung văn phòng đạt khoảng 3 triệu m² sàn từ hơn 400 dự án, trong đó văn phòng Hạng A chỉ chiếm khoảng 19% - mức tương đối hạn chế so với các đô thị lớn trong khu vực như Bangkok, Jakarta và Singapore. Điều này tạo ra sự phân hóa rõ rệt giữa cung và cầu theo hướng chất lượng.

Nhu cầu thuê tiếp tục đến từ các ngành như tài chính, công nghệ, bảo hiểm và bán lẻ - những lĩnh vực có yêu cầu cao về môi trường làm việc nhằm hỗ trợ tăng trưởng và nâng cao trải nghiệm nhân sự.

“Áp lực nâng cấp tại TP.HCM hiện không đến từ quy định, mà đến từ chính khách thuê. Các doanh nghiệp ngày càng quan tâm đến trải nghiệm không gian, hiệu quả vận hành cũng như các yếu tố môi trường và sức khỏe,” bà Quỳnh chia sẻ.

Trong bối cảnh đó, thị trường văn phòng TP.HCM đang dần bước vào một chu kỳ phát triển mới, nơi chất lượng trở thành yếu tố quyết định thay vì chỉ gia tăng về số lượng.

Việc nâng cấp, cải tạo hay tái phát triển không còn là giải pháp ngắn hạn, mà là một phần trong chiến lược dài hạn nhằm duy trì khả năng cạnh tranh của tài sản. Những chủ đầu tư chủ động tái định vị danh mục, nâng cấp chất lượng và đáp ứng tốt hơn kỳ vọng của khách thuê sẽ có lợi thế rõ rệt trong việc thu hút dòng cầu và tối ưu hiệu quả khai thác.

Trong dài hạn, khi nhu cầu tiếp tục dịch chuyển về phía các sản phẩm chất lượng cao, thị trường được kỳ vọng sẽ tiến tới một cấu trúc bền vững hơn, nơi giá trị không chỉ được đo bằng diện tích, mà còn bằng hiệu quả sử dụng và khả năng thích ứng với các tiêu chuẩn mới.

Thu Trang