CUSHMAN & WAKEFIELD

APAC CAPITAL MARKETS

TRIỂN VỌNG THỊ TRƯỜNG VỐN ĐẦU TƯ CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG GIỮA NĂM 2024

Better never settles

01

CHU KỲ PHÁT TRIỂN HIỆN TẠI VÀ TƯƠNG LAI

02

DỰ BÁO TIẾP THEO?

03

6 SỰ KIỆN THAY ĐỔI CUỘC CHƠI

04

CHIẾN LƯỢC ĐẦU TƯ THEO KHU VỰC

SƠ LƯỢC

CHU KỲ HIỆN TẠI

- Khu vực Châu Á Thái Bình Dương vẫn ghi nhận sự tăng trưởng tích cực. Tuy nhiên, việc lãi suất tăng nhanh chóng đã ảnh hưởng mạnh đến sự phát triển của các nền kinh tế trong khu vực.
- Nhu cầu văn phòng tại khu vực này vẫn rất lớn, với gần 400 triệu feet vuông sàn văn phòng được thị trường hấp thụ trong 5 năm qua.
- Sự tăng lãi suất và tái cấu trúc trong một số lĩnh vực đã làm giảm 40% lượng đầu tư vào bất động sản thương mại. Tuy nhiên, xu hướng hiện tại cho thấy lãi suất sẽ dần ổn định.

TRIỂN VỌNG

- Việc cắt giảm lãi suất sẽ diễn ra với tốc độ và quy mô khác nhau. Các đợt giảm lãi suất dự kiến sẽ chậm lại và ít dần, ít nhất là trong tương lai gần.
- Nguồn vốn đầu tư đã sẵn sàng để triển khai, nhưng thách thức chính là kết nối dòng vốn đến các tài sản phù hợp.
- Các động lực tăng trưởng dài hạn của khu vực vẫn được duy trì, khẳng định vị thế “thập kỷ của Châu Á - Thái Bình Dương”.

SỰ KIỆN LÀM THAY ĐỔI CUỘC CHƠI

- Tình hình phân mảnh địa chính trị ngày càng gia tăng.
- Cần lưu ý đến mức nợ của chính phủ và hộ gia đình, đồng thời theo dõi chặt chẽ bất kỳ sự giảm sút đáng kể nào của thị trường lao động.
- Các xu hướng lớn mang tính dài hạn sẽ thúc đẩy tăng trưởng trong các loại tài sản thay thế và các loại tài sản có khả năng vượt qua các chu kỳ kinh tế.

CHIẾN LƯỢC ĐẦU TƯ

Trọng tâm/Phòng thủ:

- Văn phòng trong khu vực trung tâm đô thị với nguồn cung thấp và tỷ lệ trống thấp, cùng với các thị trường chính trong lĩnh vực công nghiệp và logistics (L&I).
- Tài sản thiết yếu hàng ngày bao gồm lĩnh vực nhà ở và bán lẻ thiết yếu.
- Sự đồng thuận trong việc tái cơ cấu vốn.

Tăng giá/Cơ hội:

- Tài sản đô thị ở những vị trí chất lượng cao cần các chiến lược tái định vị.
- Các lĩnh vực không chịu ảnh hưởng của chu kỳ kinh tế, bao gồm chăm sóc sức khỏe và kho tự lưu trữ.
- Tạo ra các nền tảng tích hợp theo chiều dọc để thu hút đầu tư từ các tổ chức.

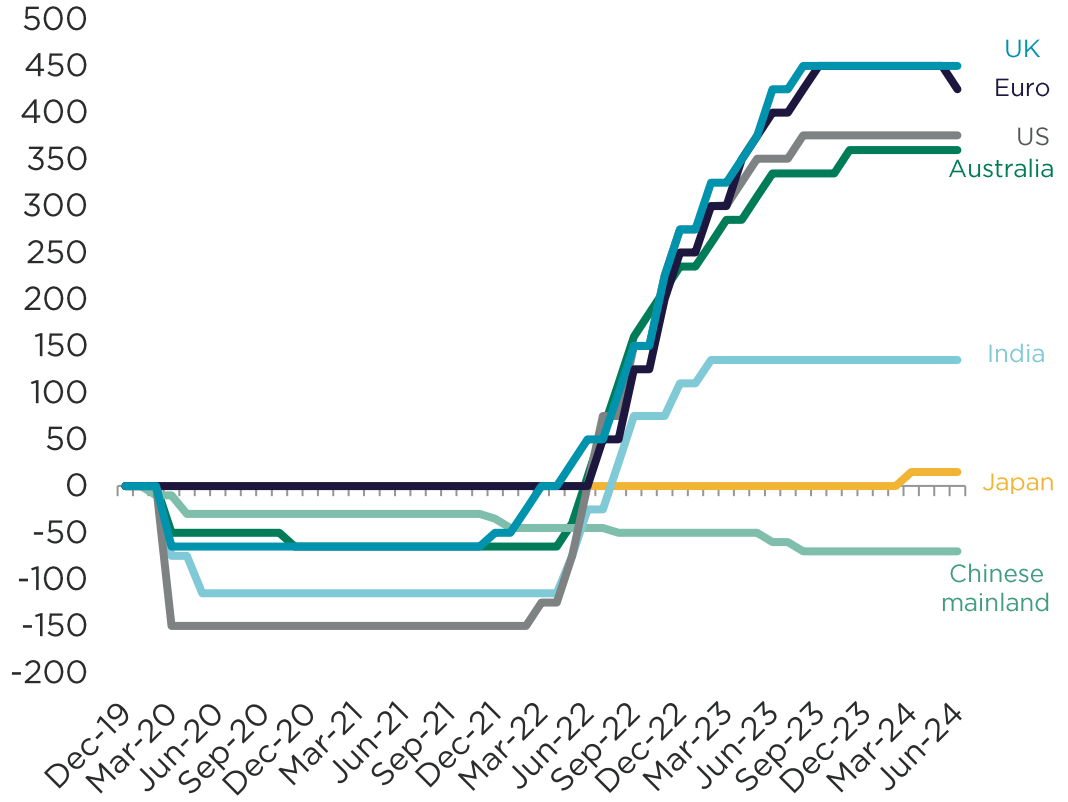
01

CHU KỲ PHÁT TRIỂN HIỆN TẠI VÀ TƯƠNG LAI

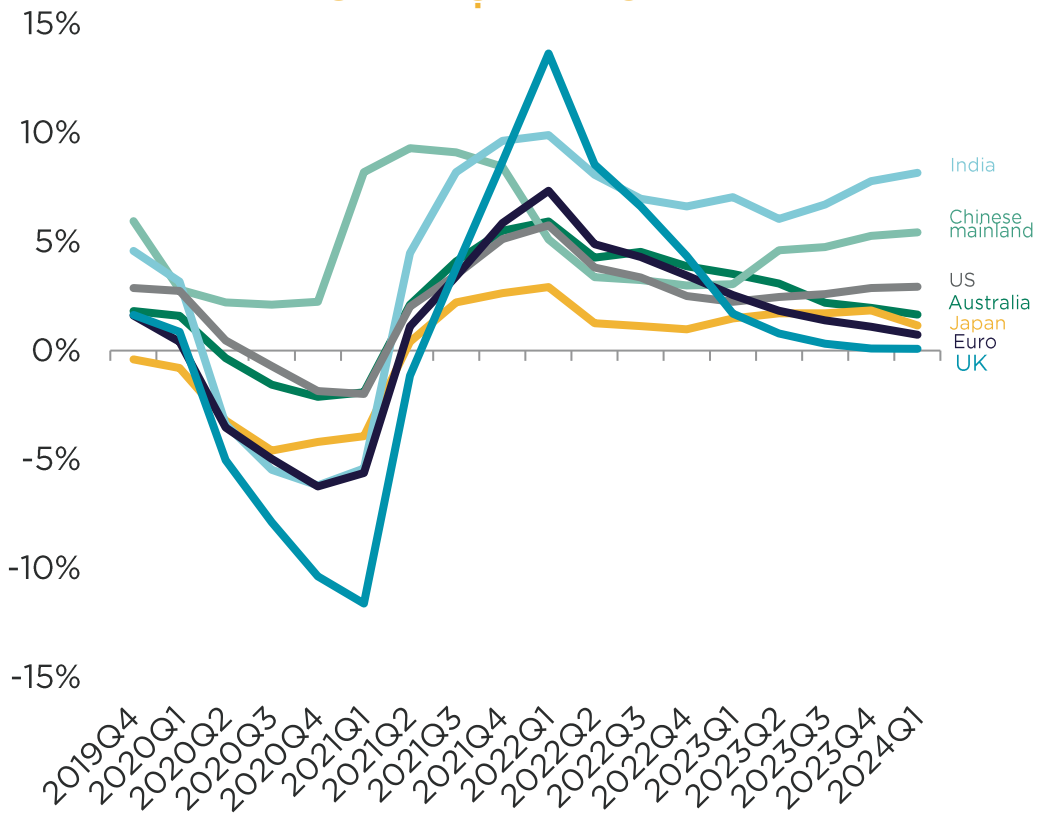
VIỆC TĂNG LÃI SUẤT ĐÃ LÀM CHẬM LẠI TỐC ĐỘ TĂNG TRƯỞNG KINH TẾ

CUSHMAN & WAKEFIELD

BIẾN ĐỘNG LÃI SUẤT KỂ TỪ THÁNG 12 NĂM 2019 (điểm cơ bản)



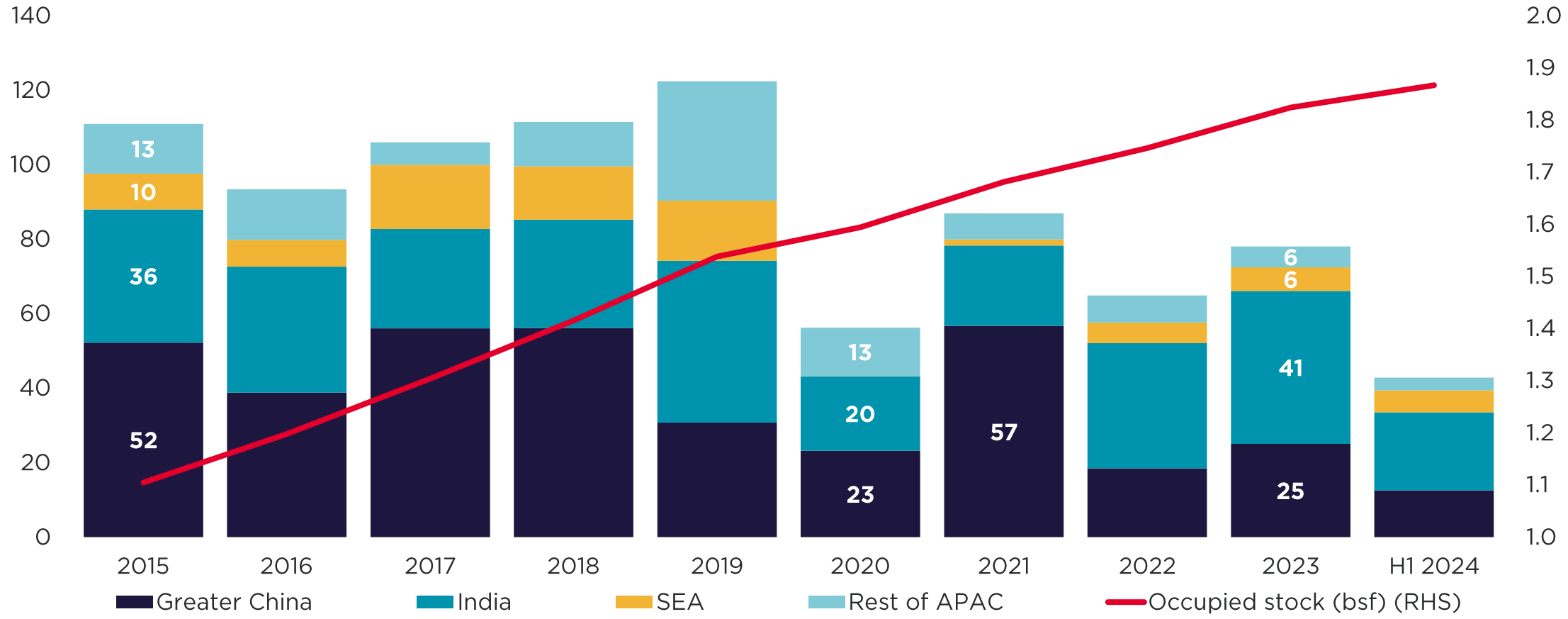
TĂNG TRƯỞNG TRUNG BÌNH GDP THỰC HÀNG NĂM



Source: Moody's Analytics

NHU CẦU THUÊ VĂN PHÒNG DẦN QUAY LẠI QUỸ ĐẠO

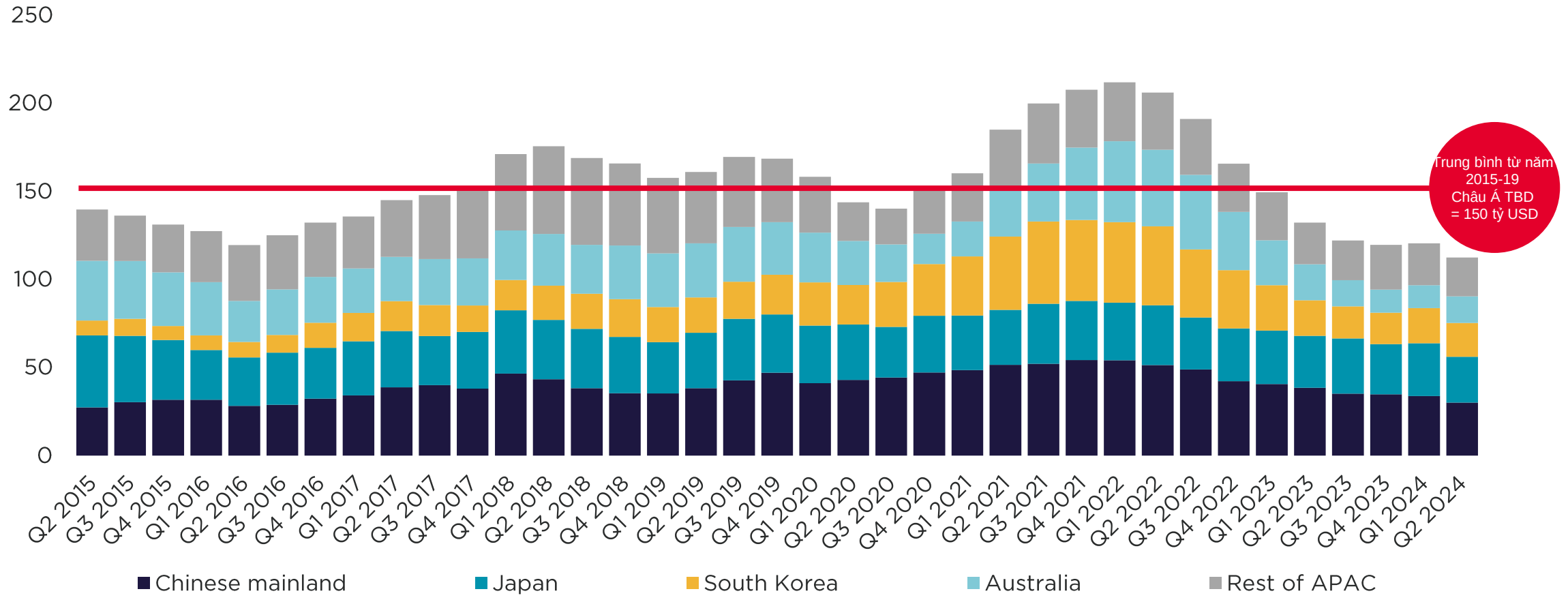
Tỉ lệ hấp thụ ròng văn phòng hạng A tại khu vực Châu Á - Thái Bình Dương (triệu feet vuông) và tổng số văn phòng hạng A đã được sử dụng trong khu vực (tỷ feet vuông)



Source: Cushman & Wakefield (42 markets across Asia Pacific)

LƯỢNG ĐẦU TƯ GIẢM 40% SO VỚI THỜI KỲ ĐỈNH ĐIỂM

Tổng khối lượng đầu tư bất động sản thương mại liên tục hàng năm theo quy mô (tỷ USD)



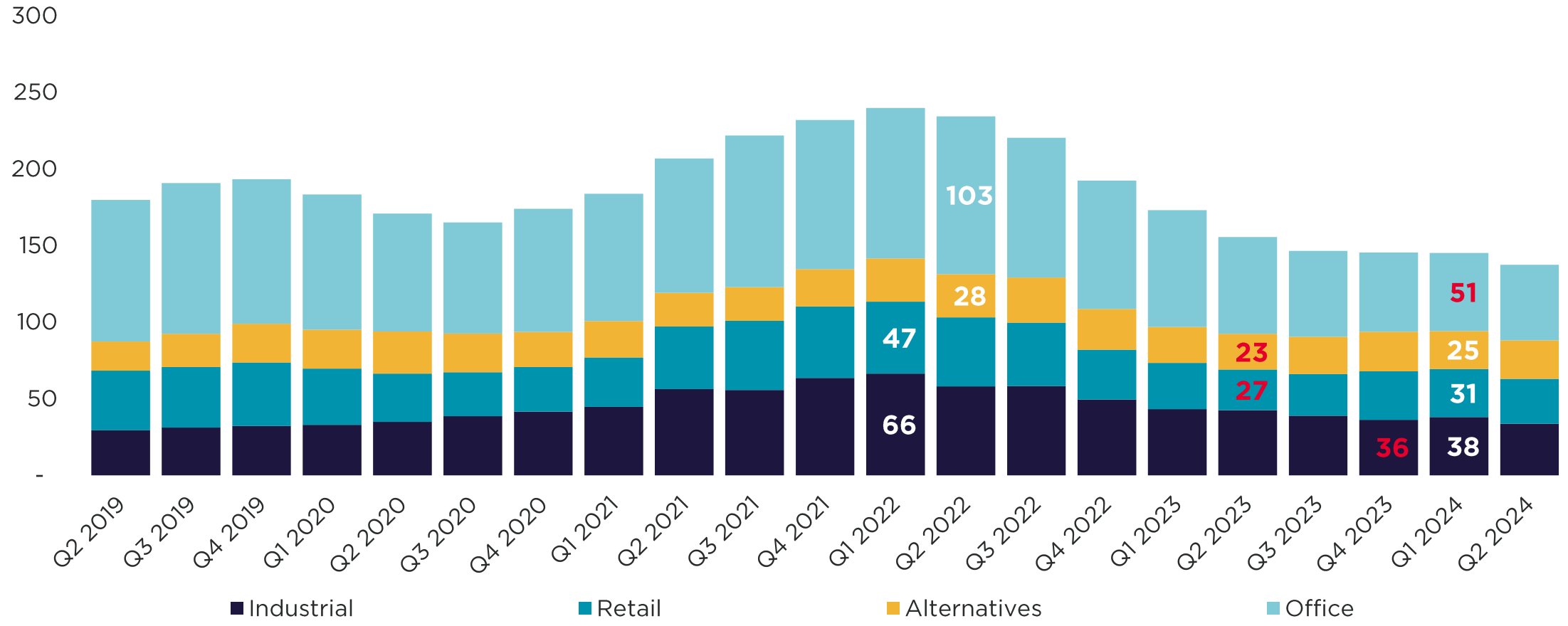
Nguồn: MSCI-RCA; Cushman & Wakefield

Dữ liệu sơ bộ quý 2 năm 2024có thể được điều chỉnh tăng

CÁC PHÂN KHÚC DUY TRÌ GIAO DỊCH ỔN ĐỊNH Q2 2024

CUSHMAN & WAKEFIELD

Tổng khối lượng đầu tư bất động sản thương mại liên tục hàng năm theo phân khúc (tỷ USD)



Nguồn: MSCI-RCA; Cushman & Wakefield

Dữ liệu sơ bộ quý 2 năm 2024 có thể được điều chỉnh tăng

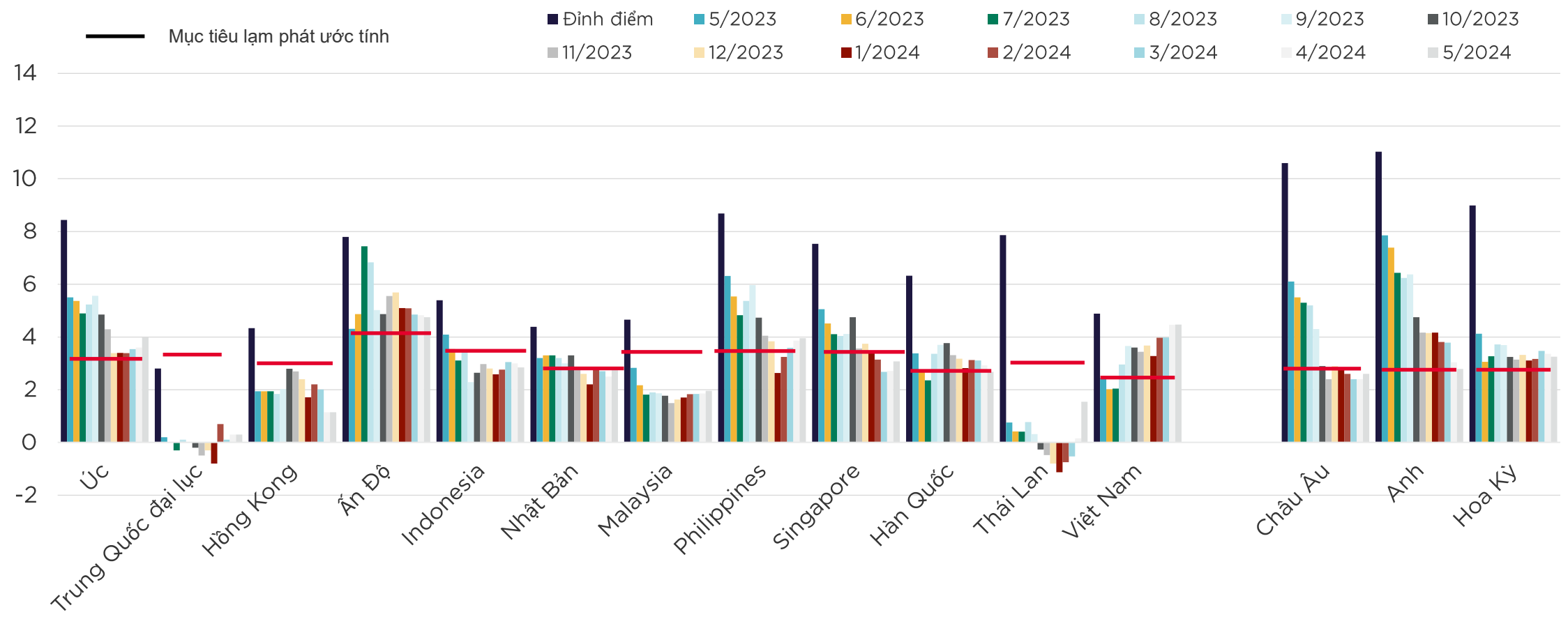
màu đỏ biểu thị khối lượng hàng năm thấp nhất

02

TRIỂN VỌNG TIẾP THEO?

LẠM PHÁT ĐANG ĐƯỢC KIỂM SOÁT

Tăng trưởng Chỉ số giá tiêu dung CPI (% y-o-y)

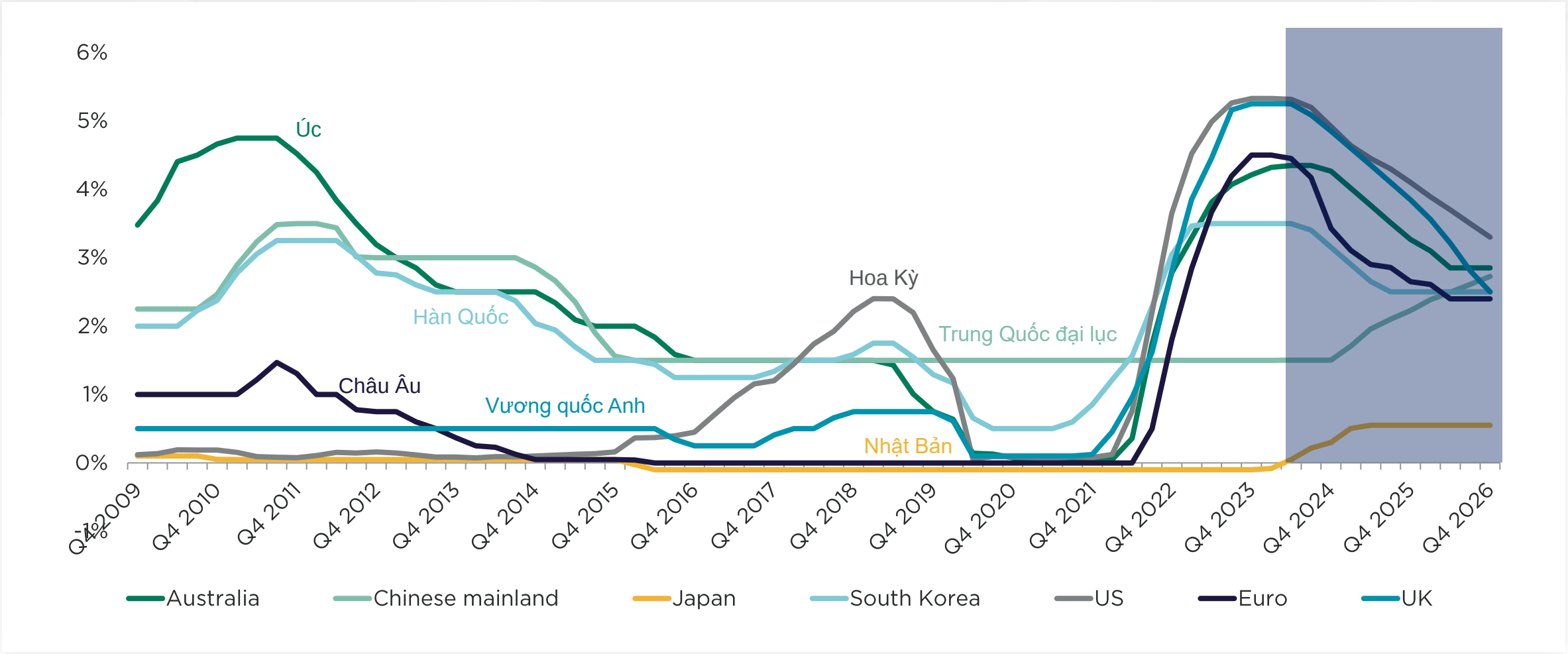


Nguồn: Nhiều Ngân hàng Trung ương; Cushman & Wakefield

LÃI SUẤT ĐANG ĐƯỢC ĐIỀU CHỈNH GIẢM - Ở NHIỀU GIAI ĐOẠN

CUSHMAN & WAKEFIELD

Lãi suất chính sách của ngân hàng trung ương giai đoạn 2009 – 2026



Nguồn: Moody's Analytics; Cushman & Wakefield

VIỆC CẮT GIẢM LÃI SUẤT SẼ THÚC ĐẨY TĂNG TRƯỞNG MẠNH MẼ

Tăng trưởng GDP thực tế trung bình hàng năm (Dự báo được cập nhật vào tháng 5)

	CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG	KHU VỰC CHÂU ÂU*	HOA KỲ*
2020	-1.2%	-5.5%	-2.2%
2021	5.9%	5.3%	5.8%
2022	3.2%	3.5%	1.9%
2023	4.3%	0.7%	2.5%
2024	3.9%	0.9%	1.9%
2025	3.9%	1.6%	1.1%

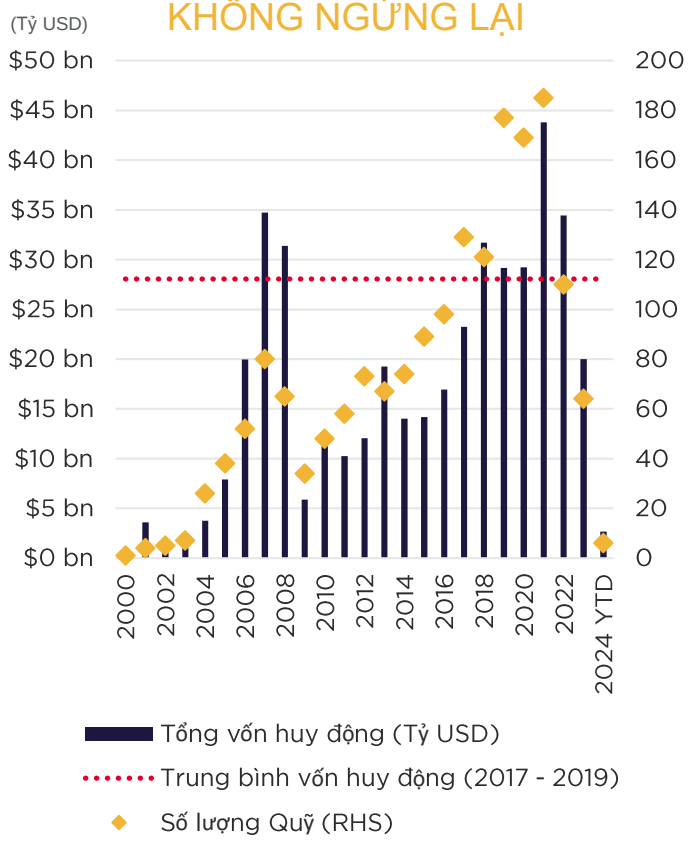
Tăng trưởng bình thường hóa ở các thị trường mới nổi Châu Á Thái Bình Dương; phục hồi ở các nền kinh tế tiên tiến.

Nguồn: Moody's Analytics; Cushman & Wakefield (= dự báo nội bộ của Cushman & Wakefield)*

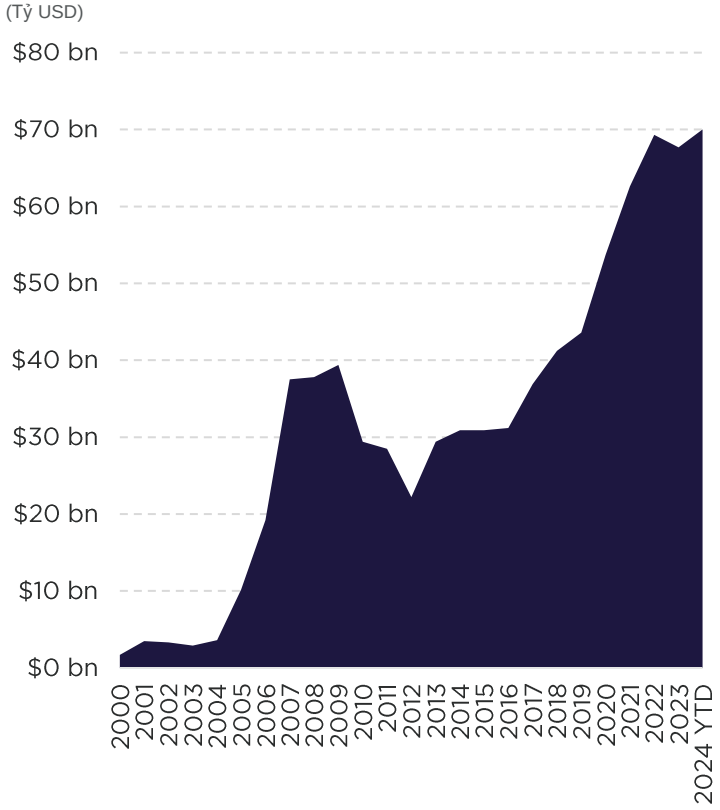
NGUỒN VỐN ĐÁNG KỂ CHỜ ĐƯỢC TRIỂN KHAI

TÌNH HÌNH GỌI VỐN VÀ NGUỒN VỐN CÓ SẴN Ở CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG

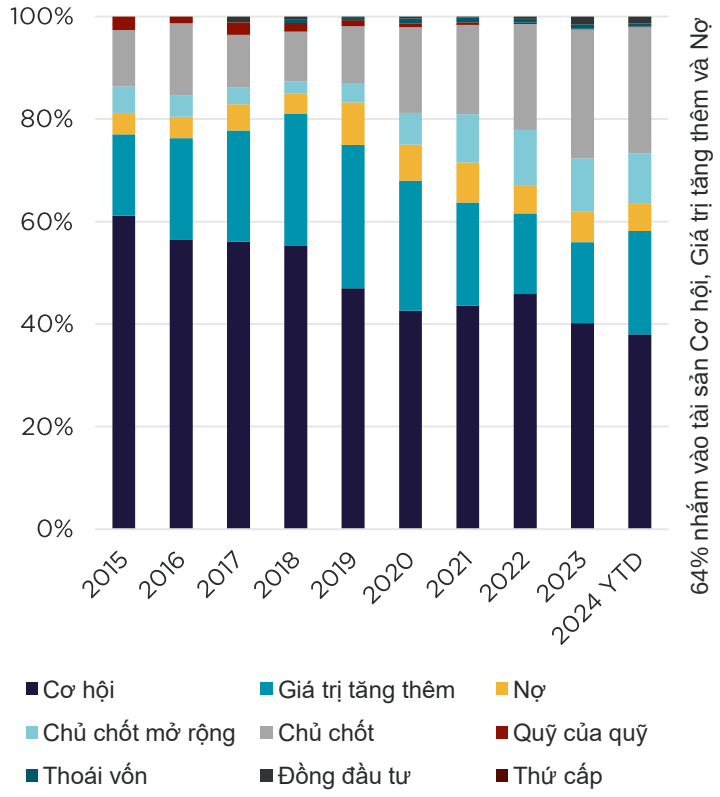
HOẠT ĐỘNG GỌI VỐN GIẢM, NHƯNG KHÔNG NGỪNG LẠI



NGUỒN VỐN CÓ SẴN TĂNG



NGUỒN VỐN ĐANG TÌM KIẾM TÀI SẢN ĐỂ ĐẦU TƯ



Source: Preqin (data through Q1 2024); Cushman & Wakefield

CHIẾN LƯỢC ĐẦU TƯ DÀI HẠN VẪN VỮNG VÀNG

Câu chuyện tăng trưởng của Châu Á Thái Bình Dương

1. Khu vực có chỉ số GDP tăng trưởng nhanh chóng và mạnh mẽ nhất
2. Khu vực có tốc độ tăng dân số cao nhất
3. Quá trình đô thị hóa diễn ra nhanh chóng trên khắp Trung Quốc, Ấn Độ và một số khu vực Đông Nam Á
4. Khu vực sỡ hữu ba trong bốn nền kinh tế lớn nhất thế giới vào năm 2030
5. Bảy trong số 10 thành phố đông dân nhất trên toàn cầu
6. Khu vực có người tiêu dùng trung lưu lớn nhất và phát triển nhanh nhất
7. Thị trường thương mại điện tử lớn nhất thế giới
8. Chiếm 75% tổng số việc làm văn phòng mới trên toàn cầu

Source: United Nations; Moody's Analytics; Brookings Institute; E-marketer; Cushman & Wakefield

03

CÁC YẾU TỐ LÀM THAY ĐỔI CUỘC CHƠI

SÁU YẾU TỐ DỰ BÁO SẼ THAY ĐỔI CUỘC CHƠI

CUSHMAN & WAKEFIELD

#1

20 NĂM TIẾP THEO SẼ RẤT KHÁC BIỆT SO VỚI 20 NĂM VỪA QUA

#2

MÔI TRƯỜNG ĐỊA CHÍNH TRỊ BỊ PHÂN MẢNH

#3

KHẢ NĂNG XẢY RA KHỦNG HOẢNG NỢ

#4

CƠ HỘI LỚN TRONG PHÂN KHÚC TÀI SẢN NGÁCH

#5

TƯƠNG LAI CỦA **AI** LÀ VÔ HẠN

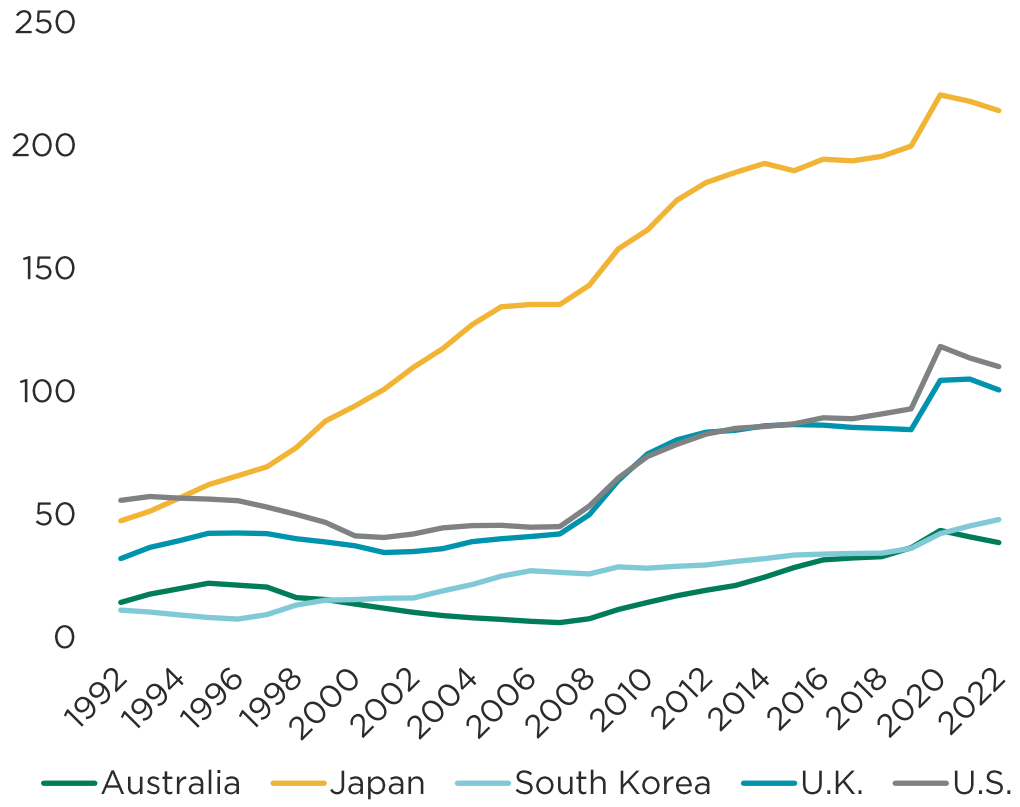
#6

THỜI ĐIỂM ĐỂ HÀNH ĐỘNG LÀ NGAY LÚC NÀY

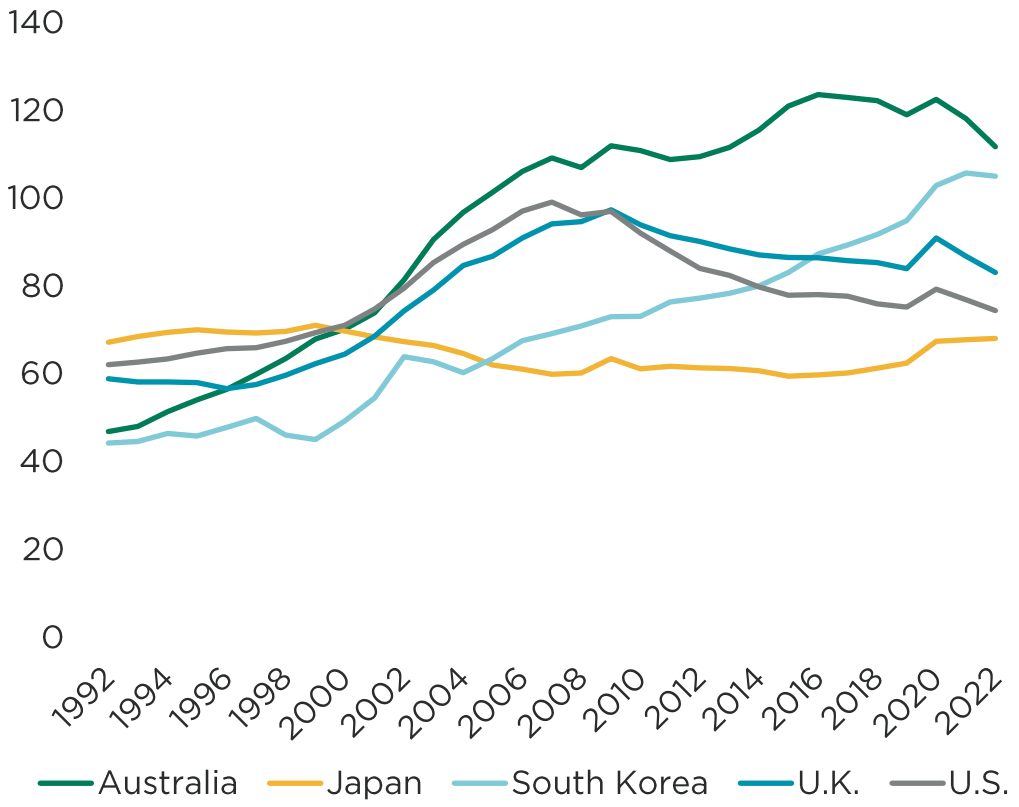
NỢ CỦA CHÍNH PHỦ VÀ CÁC HỘ GIA ĐÌNH VẪN TỒN ĐỌNG

% Nợ so với GDP

CHÍNH PHỦ TRUNG ƯƠNG

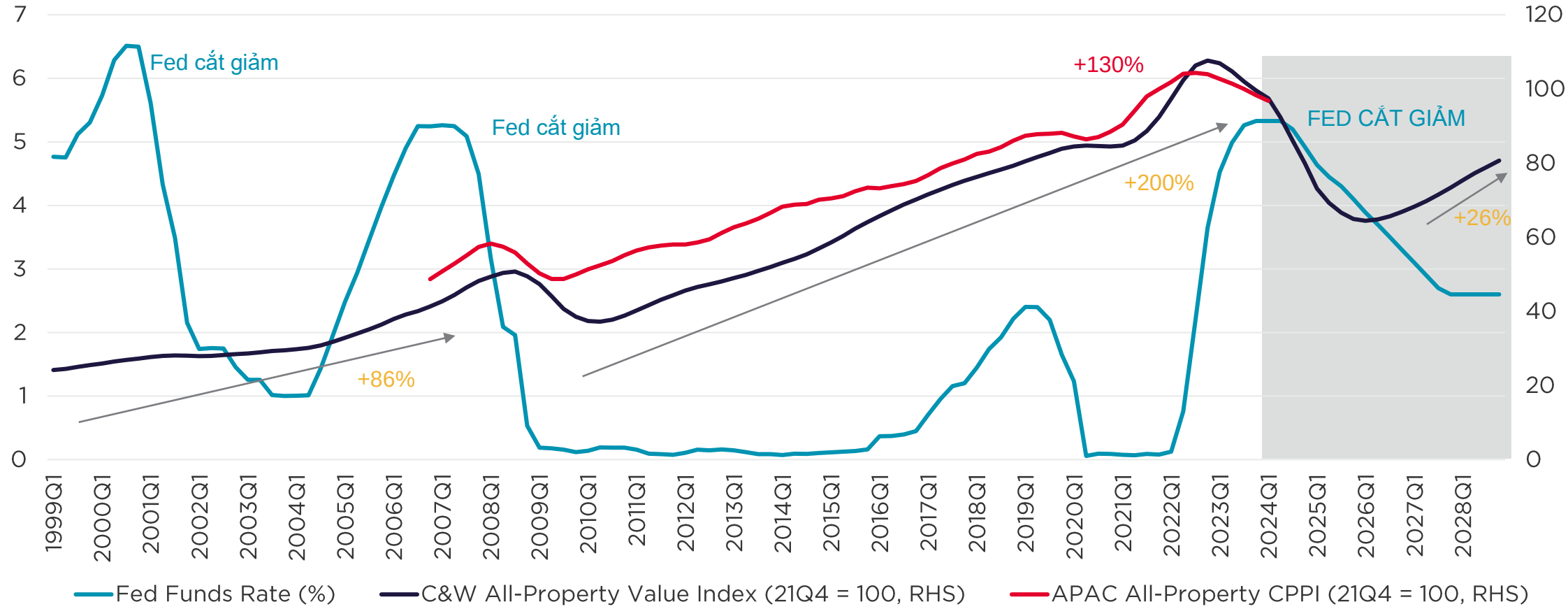


HỘ GIA ĐÌNH



Source: IMF; Cushman & Wakefield

LỊCH SỬ ĐÃ CHỨNG MINH THỜI ĐIỂM HÀNH ĐỘNG THEN CHỐT LÀ NGAY BÂY GIỜ



Source: Federal Reserve, MSCI-RCA; Cushman & Wakefield

04

XU HƯỚNG ĐẦU TƯ TRONG KHU VỰC

TƯ VẤN CHIẾN LƯỢC ĐẦU TƯ

Phòng thủ / Cốt lõi

CUSHMAN & WAKEFIELD

CÁC PHÂN KHÚC CHỦ CHỐT

Văn phòng khu vực CBD với nguồn cung thấp, có tỷ lệ trống thấp và các thị trường phụ của ngành logistics và công nghiệp

Bán lẻ nhu yếu phẩm ở các khu vực trung tâm khu phố

CÁC PHÂN KHÚC KHÁC

Trung tâm dữ liệu ở các thị trường trưởng thành

Phân khúc cư trú – Nhà cho thuê, Nhà ở cho sinh viên, Nhà dưỡng lão

XU HƯỚNG ĐẦU TƯ

Tái cấp vốn cho các nền tảng đầu tư

Các khoản vay liên kết ESG / tài chính xanh

TƯ VẤN CHIẾN LƯỢC ĐẦU TƯ

Giá trị gia tăng / Cơ hội

CÁC PHÂN KHÚC CHỦ CHỐT

- Định vị lại các tài sản văn phòng ESG thấp ở những vị trí có tiện nghi cao
- Phát triển lại Công nghiệp và hậu cần
- Tài sản có khả năng khai thác cho thuê

CÁC PHÂN KHÚC KHÁC

- Tài sản phát triển nương theo chu kỳ
- Kho lưu trữ cá nhân
- Tài sản du lịch và nghỉ dưỡng

XU HƯỚNG ĐẦU TƯ

- Phát triển các loại hình bất động sản tích hợp để thu hút vốn
- Chỉnh sửa danh mục đầu tư để đón dòng vốn mới

TÁC GIẢ:

TIẾN SĨ DOMINIC BROWN

Giám đốc Bộ phận Nghiên cứu Thị trường Quốc tế
dominic.brown@cushwake.com

LIÊN HỆ VỀ CÁC NHU CẦU THỊ TRƯỜNG VỐN:

GORDON MARSDEN
Giám đốc Thị trường vốn, Châu Á Thái Bình Dương
gordon.marsden@cushwake.com

CATHERINE CHEN
Giám đốc, Bộ phận Phát triển Kinh doanh, Thị trường vốn, Châu Á Thái Bình Dương
catherine.chen@cushwake.com

LIÊN HỆ VĂN PHÒNG VIỆT NAM

TRANG BÙI
Tổng giám đốc, Việt Nam
bui.trang@cushwake.com

GIỚI THIỆU VỀ CUSHMAN & WAKEFIELD

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. Tập đoàn nhận được nhiều giải thưởng trong kinh doanh và được vinh danh với những cam kết về Đa dạng, Công bằng và Hòa nhập (DEI), tính bền vững và nhiều hơn thế nữa. Để biết thêm thông tin, hãy truy cập www.cushmanwakefield.com.

Better never settles