

THUẾ QUAN & TÁC ĐỘNG ĐẾN CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG

Tháng 03 năm 2025



Diễn biến hiện tại?

Tình hình thuế quan đang thay đổi nhanh chóng. Đầu tháng 3 năm 2025, Tổng thống Mỹ Donald Trump áp thuế 20% đối với hàng nhập khẩu từ Trung Quốc vào Hoa Kỳ. Đây là mức thuế bổ sung khoảng 10% đã được áp dụng trong nhiệm kỳ trước của Trump và tiếp tục được duy trì bởi chính quyền Biden. Trong động thái đáp trả, Trung Quốc cho biết sẽ tăng thuế nhập khẩu lên đến 15% đối với một số sản phẩm nông nghiệp của Hoa Kỳ, tương tự đối với dầu thô, máy móc nông nghiệp và ô tô động cơ lớn. Tổng thống Trump cũng đã áp đặt mức thuế 25% trên toàn bộ các mặt hàng nhập khẩu thép và nhôm và đang xem xét áp đặt các mức thuế đối ứng đối với tất cả các đối tác thương mại.

Tác động của các chính sách thương mại và thuế quan mới nhất đến thị trường bất động sản Châu Á Thái Bình Dương vẫn còn thận trọng cho đến khi các thông tin về quy mô, phạm vi, thời gian và thời hạn mà một mức thuế hoặc một tập hợp các mức thuế sẽ được thực thi. Để phân biệt được đâu là chiến thuật đàm phán và đâu là chính sách thương mại thực sự có thể hoặc không thể có hiệu lực vẫn là bài toán khó. Khi các diễn biến thương mại ổn định hơn, chúng ta có thể có những phân tích tốt hơn đối với các tác động kinh tế vĩ mô đến khu vực Châu Á Thái Bình Dương. Cho đến lúc đó, Cushman & Wakefield đưa ra những nhận định ban đầu về những tác động có tiềm năng diễn ra.

Tác động Kinh tế Vĩ mô:

Thuế quan có thể dẫn đến lạm phát cao hơn và làm chậm tăng trưởng... Mặc dù tác động của thuế quan vẫn chưa rõ ràng, hầu hết các nhà kinh tế đều cảnh báo rằng chúng có thể gây ra lạm phát cao hơn và làm chậm tăng trưởng kinh tế. Có nhiều yếu tố chúng ta có thể thấy: sự bất ổn, sự trả đũa, lạm phát tăng, lãi suất tăng, v.v. Tuy nhiên, khi chưa có thông tin chính xác về các chính sách, thời gian thực hiện, hoặc cách các doanh nghiệp và nhà đầu tư phản ứng, thì các ước tính về tác động chỉ là sơ bộ và mang tính suy đoán.

- **Cần nhớ rằng...** Tổng thống Trump đã thực hiện các chính sách tương tự trong nhiệm kỳ đầu tiên của mình, và phần lớn nền kinh tế Châu Á Thái Bình Dương vẫn

tiếp tục tăng trưởng ở mức độ lành mạnh và kim hãm được lạm phát. Trong giai đoạn từ 2016 đến 2019, kinh tế Châu Á Thái Bình Dương đã tăng gần 5 nghìn tỷ USD theo giá trị thực với mức tăng trung bình 4,6% mỗi năm và lạm phát trung bình 2,1% mỗi năm. Khoảng 21 triệu việc làm văn phòng mới đã được tạo ra trong cùng thời kỳ, thúc đẩy nhu cầu mạnh mẽ về văn phòng. Khi đánh giá nhiệm kỳ thứ hai của Trump và giả định rằng sẽ có thêm nhiều thuế quan, câu hỏi then chốt là: Thuế quan sẽ tồn tại bao lâu? Nếu chúng tồn tại trong thời gian ngắn, thì tác động sẽ không lớn. Nếu chúng tồn tại dài hơi hơn, thì tác động tiêu cực sẽ đáng kể. Tất nhiên, quá khứ không phải lúc nào cũng là tiền đề, nhưng dựa vào những diễn biến trong lịch sử thì bất động sản trên khắp Châu Á Thái Bình Dương đã có những hành động nhanh chóng trước những thay đổi chính sách trong lần đầu tiên và vẫn vững vàng.

Lạm phát tăng đẩy lên những áp lực mới cho các ngân hàng trung ương... Các ngân hàng trung ương trên khắp khu vực Châu Á Thái Bình Dương đã có những thành tích đáng kể trong việc kiểm soát lạm phát, nhưng cuộc chiến vẫn chưa đến hồi kết. Mọi ánh nhìn vẫn đang dõi theo áp lực giá cả và kỳ vọng lạm phát. Bất kỳ áp lực tăng giá ngầm nào (có thể phát sinh từ thuế quan) sẽ yêu cầu các ngân hàng trung ương phải thận trọng hơn trong việc bình thường hóa lãi suất. Có vẻ như lãi suất trên khắp khu vực sẽ duy trì ở mức cao hơn trong thời gian dài hơn trong kịch bản thuế quan hiện tại, nhưng chúng tôi nhấn mạnh một lần nữa, nhiều thay đổi vẫn có khả năng diễn ra phụ thuộc các chính sách thuế quan của Trump..

Dòng chảy thương mại dịch chuyển đồng thời tạo ra thách thức và cơ hội trung và dài hạn... Thuế quan sẽ tác động tiêu cực đến một số thị trường bằng cách giảm khối lượng thương mại, nhưng cũng sẽ tạo ra cơ hội tăng trưởng ở những thị trường khác. Trong nhiệm kỳ đầu tiên của Trump, khối lượng thương mại của Hoa Kỳ với Việt Nam, Đài Loan, Hàn Quốc và Thái Lan đã tăng, cho phép các quốc gia này hưởng nhiều lợi ích. Cách thức thương mại và sản xuất được điều chỉnh dưới nhiệm kỳ thứ hai của Trump vẫn chưa được tiết lộ, nhưng một số quốc gia có thể hưởng lợi từ sự dịch chuyển dòng chảy thương mại.

THUẾ QUAN & TÁC ĐỘNG ĐẾN CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG

Tháng 03 năm 2025



Tác động đến Thị trường Bất động sản

Cần nhớ rằng... thị trường bất động sản Châu Á Thái Bình Dương đã cho thấy sự kiên cường dưới nhiệm kỳ đầu tiên của Trump. Bấy giờ, tỷ lệ trống văn phòng dao động quanh mức 12%, nhu cầu khá quan với 80 triệu ft² mỗi năm, và giá thuê tăng trưởng 3% hằng năm. Đối với thị trường đầu tư, khối lượng giao dịch đạt kỷ lục vào năm 2019 khi lợi suất có phần suy giảm. Từ khi Trump nhậm chức cho đến trước khi đại dịch bùng phát, giá trị vốn của văn phòng, công nghiệp và bán lẻ đã tăng 25% trên khắp Châu Á Thái Bình Dương. Một lần nữa, quá khứ không phải lúc nào cũng là tiền đề, nhưng nếu nhìn vào dữ liệu lịch sử, thì bất động sản Châu Á Thái Bình Dương đã có những bước đi thay đổi chính sách trong lần đầu tiên và tăng trưởng tốt.

Cần nhớ rằng... có nhiều yếu tố thúc đẩy nhu cầu về bất động sản. Thương mại toàn cầu là một yếu tố chính, nhưng cũng có thương mại điện tử, chi tiêu tiêu dùng nội địa, nhu cầu liên quan đến nhà ở (vật liệu xây dựng, nội thất – tất cả đều được lưu trữ trong kho), không gian làm việc và các loại hình bất động sản khác. Có nhiều yếu tố tích cực có thể bù đắp cho những tác động tiềm năng của thuế quan.

Cần nhớ rằng... thị trường bất động sản Châu Á Thái Bình Dương đang lấy lại đà tăng trưởng vào năm 2025. Khu vực này đã trải qua hai năm đầy khó khăn với lãi suất cao hơn. Vào cuối năm 2024, các ngân hàng trung ương phần lớn đã chuyển hướng, giá trị bất động sản thương mại (CRE) đang ổn định, và sự lạc quan đang trở lại với ngành bất động sản. Châu Á Thái Bình Dương có đà tăng trưởng kinh tế sẽ tạo ra đòn bẩy cho bất động sản hoạt động tốt vào năm 2025.

Thị trường vốn – nhận định ban đầu của chúng tôi. Sự phục hồi của thị trường vốn bắt đầu vào năm 2024 sẽ tiếp tục vào năm 2025; tuy nhiên, thị trường sẽ trở nên khó khăn hơn. Những bất ổn xung quanh thuế quan và lạm phát cùng với chính sách của ngân hàng trung ương tạo ra sự biến động tự nhiên cho thị trường trái phiếu và sẽ khiến các nhà đầu tư khó cảm thấy tự tin về điều kiện trong ngắn hạn. Sự thiếu tự tin chuyển thành những

thận trọng của nhà đầu tư và doanh nghiệp, tác động đến tâm lý dè dặt của nhà đầu tư.

Tuy nhiên, xu hướng lãi suất vẫn giảm và triển vọng giá cả ổn định, điều này sẽ cung cấp hỗ trợ cơ bản cho đầu tư bất động sản thương mại (CRE).

Thị trường bất động sản thương mại – nhận định ban đầu của chúng tôi. Mặc dù có thuế quan, nền kinh tế Châu Á Thái Bình Dương dự kiến sẽ tăng trưởng 3,7% vào năm 2025. Tăng trưởng kinh tế sẽ thúc đẩy việc làm và nhu cầu lớn về văn phòng. Đối với văn phòng cho thuê, chúng tôi dự kiến mức hấp thụ ròng khoảng 72 triệu feet vuông, tăng lên 77 triệu feet vuông vào năm 2027. Ngành logistics đã có sự điều chỉnh vào năm 2024 sau 2-3 năm tăng trưởng mạnh mẽ trước đó. Tiêu dùng nội địa mạnh mẽ cùng với mức đầu tư trực tiếp nước ngoài gần kỷ lục sẽ tiếp tục tạo điều kiện mở rộng ở Ấn Độ và các nước Đông Nam Á. Ngoài ra, sự tăng tốc trở lại của tăng trưởng kinh tế sẽ hỗ trợ nhu cầu của thuê ở Úc và Nhật Bản. Nhìn chung, chúng tôi dự kiến giá thuê sẽ tăng ở hơn một nửa các thị trường và thêm 35% còn lại sẽ duy trì ổn định.

Lời khuyên của chúng tôi: Các nhà đầu tư và khách thuê nên tập trung vào các xu hướng và kế hoạch dài hạn. Từ góc độ nhà đầu tư và bên cấp vốn, điều quan trọng là nhớ rằng bất động sản thương mại (CRE) là một khoản đầu tư dài hạn. Các chính sách khi thay đổi thường có độ trễ trong tác động, và nhiều hợp đồng thuê và khoản vay sẽ tồn tại lâu hơn những thay đổi chính sách này. Từ góc độ khách hàng, hãy tìm kiếm cơ hội để tận dụng sự bất ổn, vì nó có thể xuất hiện những tài sản tốt với mức giá ưu đãi mà trong bối cảnh bình thường là hiếm có. Nhìn chung, bất động sản thương mại Châu Á Thái Bình Dương đã hoạt động tốt dưới nhiều bối cảnh chính trị khác nhau, vì vậy có cái nhìn dài hạn sẽ là một chiến lược hữu ích trong việc đưa ra quyết định về bất động sản.

Kevin Thorpe
Chuyên gia kinh tế trưởng &
nghiên cứu thị trường toàn cầu
kevin.thorpe@cushwake.com

Tiến sĩ Dominic Brown
Giám đốc nghiên cứu thị
trường toàn cầu
dominic.brown@cushwake.com