



NĂM BẮT '22

Triển vọng Bất động sản Thương mại
Châu Á Thái Bình Dương 2022



CUSHMAN &
WAKEFIELD

TỔNG QUAN

TRIỂN VỌNG KINH TẾ

- Châu Á Thái Bình Dương được dự báo sẽ trở lại mức tăng trưởng hàng đầu thế giới trong nửa cuối năm nay, và kéo dài đến năm 2023. Mức tăng trưởng GDP của khu vực được kỳ vọng sẽ đạt 4,5% mỗi năm trong hai năm tới.
- Các biến chủng virus vẫn là trung tâm của quỹ đạo kinh tế. Mặc dù đại dịch đang dần được kiểm soát và giảm biến động kinh tế hơn nhờ vào các đợt triển khai tiêm chủng, nhưng các dự báo vẫn đi kèm với tuyên bố từ chối trách nhiệm rằng dự báo được đưa ra trong bối cảnh kinh tế bất ổn.
- Áp lực lạm phát đang gia tăng, đặc biệt là ở Hoa Kỳ. Nhiều ý kiến cho rằng những áp lực này chủ yếu do sự gián đoạn chuỗi cung ứng, chỉ mang tính tạm thời và sẽ lạc quan khi đại dịch biến mất. Tuy nhiên, đó vẫn là một xu hướng mà chúng tôi đang theo dõi thận trọng.
- Tại Châu Á Thái Bình Dương, có ba mức độ tăng trưởng được dự báo cho năm tới (trên trung bình / trung bình / dưới trung bình), trong đó Ấn Độ dẫn đầu khu vực. Singapore, Nhật Bản, Úc và Hàn Quốc cũng được kỳ vọng sẽ có mức tăng trưởng trên mức trung bình vào năm 2022.
- Thị trường lao động sẽ được siết chặt trên toàn khu vực, với tỷ lệ thất nghiệp hầu hết dưới 5% và tỷ lệ này vẫn bằng hoặc thấp hơn mức trung bình 5 năm tương ứng. Điều cần ưu tiên là các công ty nên có chiến lược để giữ chân và thu hút nhân tài cũng như tăng cường hiệu quả làm việc thông qua đầu tư vào công nghệ và văn phòng.

TRIỂN VỌNG VĂN PHÒNG

- Thị trường văn phòng tại Khu vực Châu Á Thái Bình Dương cho thấy khả năng chống chịu đáng kể, là phân khúc duy nhất ghi nhận các quý liên tiếp có mức hấp thụ ròng tích cực kể từ khi đại dịch bùng phát. Triển vọng của thị trường văn phòng cũng tương đối lạc quan.
- Sau khi vượt qua mức tăng trưởng của năm 2020 tương đương với 94% trong năm nay, nhu cầu thuê văn phòng dự kiến sẽ cần thêm 74 triệu feet vuông sàn trước khi quay trở lại mức tăng trưởng trước đại dịch là khoảng 83 triệu feet vuông vào năm 2023 - phản ánh sự phục hồi mạnh mẽ hơn trên toàn khu vực.
- Ở cấp độ tiểu vùng, nhu cầu văn phòng dự kiến sẽ tăng trưởng trên hầu hết các thị trường vào năm 2022. Hơn nữa, nguồn cung văn phòng mới được dự báo sẽ ở dưới mức trung bình, khiến tỷ lệ trống ổn định hoặc thậm chí thấp hơn. Các trường hợp ngoại lệ như Hồng Kông, Chennai, Hyderabad, TP. Hồ Chí Minh và Hà Nội sẽ có nguồn cung lớn.
- Với nhu cầu phục hồi và nguồn cung tương đối hạn chế, giá thuê được dự báo sẽ chạm đáy vào cuối năm 2021 đến đầu năm 2022, sớm hơn 12 tháng so với dự báo hồi đầu năm nay. Singapore, Seoul, Bengaluru và Pune có triển vọng tăng trưởng giá thuê mạnh nhất.
- Các doanh nghiệp cần phải năng động hơn trong những quyết định về nhu cầu không gian văn phòng tại thời điểm này, vì cơ hội thuê được văn phòng có giá tốt sẽ nhanh chóng kết thúc ở hầu hết các thành phố.

TRIỂN VỌNG ĐẦU TƯ

- Khối lượng đầu tư trong năm 2022 được dự báo sẽ tương đương với mức kỷ lục được lập vào năm 2019 đạt khoảng 180 tỷ USD, với một số khoản tăng vượt qua con số này.
- Các động lực chính bao gồm: lãi suất duy trì ở mức cực thấp mặc dù đã có tăng khiêm tốn trong năm qua, bất động sản như một biện pháp bảo vệ lạm phát, khối lượng dry-powder ghi nhận kỷ lục và các nhà đầu tư tăng cường tập trung vào triển khai dòng vốn.
- Lợi nhuận cho các tài sản văn phòng cốt lõi phần lớn đã đi theo lộ trình được định sẵn, ít nhất là ở cấp độ thị trường. Các nhà đầu tư đang tìm kiếm lợi nhuận cao hơn cần có chiến lược để định vị lại tài sản nhằm đáp ứng nhu cầu 'chất lượng tối ưu' và nhu cầu ESG ngày càng tăng.
- Chúng tôi kỳ vọng lĩnh vực công nghiệp sẽ tiếp tục thu hút dòng vốn đầu tư và tăng hiệu suất, với nguồn cung tăng đáp ứng được nhu cầu mạnh mẽ. Tiềm năng của 'nhà xưởng xây sẵn' sẽ rất lớn trong bối cảnh các nhà đầu tư tìm cách đa dạng hóa rủi ro, tối ưu hóa hiệu suất đầu tư và gia tăng cạnh tranh trong chuỗi cung ứng. Điều này sẽ mang lại lợi ích cho các thị trường đã phát triển và cả những thị trường mới nổi trên khắp Châu Á Thái Bình Dương, phản ánh các chiến lược ưu tiên đầu tư thương mại khác nhau.
- Tài sản nhà ở nhiều gia đình và tài sản thay thế, điển hình như trung tâm dữ liệu và trung tâm khoa học đang lọt vào tầm ngắm của các nhà đầu tư mong muốn tìm kiếm lợi nhuận cao hơn và ít chịu biến động. Triển vọng tăng trưởng mạnh của ngành và lợi thế đa dạng hóa danh mục đầu tư được thúc đẩy do thiếu nguồn cung được đầu tư có quy mô.



GIỚI THIỆU

Mặc dù năm 2021 là một năm đầy biến động đối với khu vực Châu Á Thái Bình Dương, nhiều thành phố phải đóng cửa khi các biến thể COVID-19 gia tăng và kế hoạch tiêm chủng vaccine bước đầu triển khai chậm, nhưng về những tháng cuối năm chúng ta nhận thấy nhiều dấu hiệu lạc quan về một năm 2022 tăng trưởng mạnh mẽ hơn.

Những chương trình tiêm chủng phủ sóng nhanh chóng cho phép các nền kinh tế mở cửa trở lại và đường biên giới quốc tế trở nên thông thoáng hơn. Niềm tin kinh doanh và tâm lý người tiêu dùng cũng vững vàng sẽ tiếp tục thúc đẩy các chiến lược đầu tư mới.

Tất nhiên, với một khu vực đa dạng như Châu Á Thái Bình Dương, quỹ đạo phục hồi kinh tế ở từng thị trường riêng biệt sẽ khác nhau, từ đó sẽ định hình tốc độ và thời gian phục hồi thị trường bất động sản thương mại. Trong báo cáo này, chúng tôi xác định các động lực chính của thị trường bất động sản thương mại và tác động tại từng khu vực, đồng thời xem xét các chiến lược hỗ trợ doanh nghiệp và nhà đầu tư nắm bắt được thị trường năm 2022.

NĂM BẮT '22

Triển vọng Bất động sản Thương mại Châu Á Thái Bình Dương 2022

TRIỂN VỌNG KINH TẾ

CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG DẪN ĐẦU TĂNG TRƯỞNG NĂM 2022

Đối với Châu Á Thái Bình Dương, biến thể Delta đã làm trì hoãn nền kinh tế đang tăng trưởng mạnh mẽ thay vì làm trật nhịp, khiến dự báo tăng trưởng sau COVID chậm lại và kéo qua chu kỳ dài hơn. Trong khi tốc độ tăng trưởng ở Bắc Mỹ và Châu Âu ổn định vào năm 2022, tình hình ở Châu Á Thái Bình Dương trở nên mạnh mẽ hơn với tốc độ tăng trưởng bền vững trong cả năm tới. Theo đó, **khu vực Châu Á Thái Bình Dương được dự báo sẽ trở lại mức tăng trưởng hàng đầu thế giới trong nửa cuối năm sau, và được duy trì đến năm 2023**, trong khi hai khu vực lớn còn lại sẽ duy trì mức tăng trưởng trung bình.

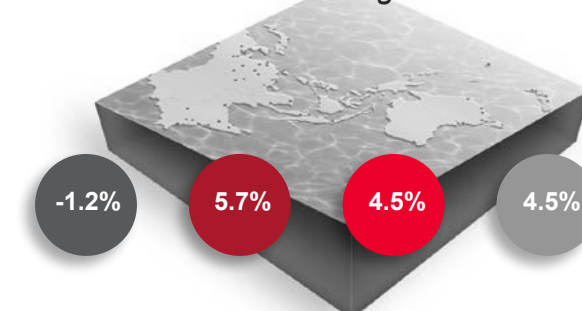
HÌNH 1: DỰ BÁO TĂNG TRƯỞNG GDP THỰC HÀNG NĂM THEO KHU VỰC, GIAI ĐOẠN 2020-2023

TĂNG TRƯỞNG GDP THỰC HÀNG NĂM

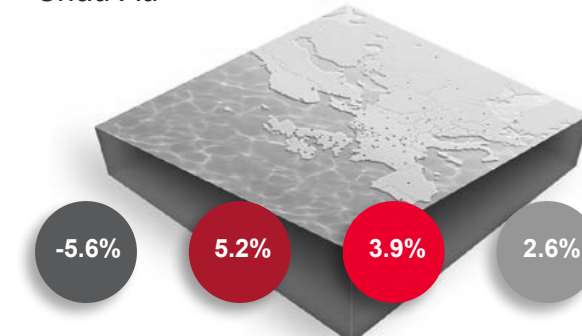
(USD CONSTANT 2012)

2020	2021	2022	2023
------	------	------	------

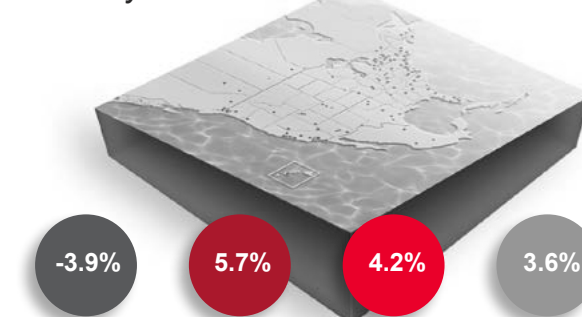
Châu Á Thái Bình Dương



Châu Âu



Bắc Mỹ

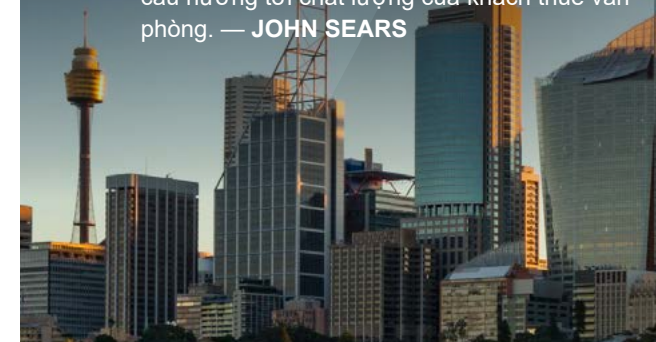


Nguồn: Moody's; Cushman & Wakefield

CHÂU ÚC

Thiết kế nơi làm việc sẽ châm ngòi cho cuộc chiến tranh giành nhân tài và thúc đẩy nhu cầu về tài sản chất lượng

“Tăng trưởng kinh tế mạnh mẽ sẽ là động lực tích cực thúc đẩy nhu cầu của khách thuê văn phòng, tuy nhiên, với tỷ lệ thất nghiệp dự kiến sẽ giảm trong nhiều thập kỷ, thiết kế nơi làm việc sẽ là yếu tố quan trọng trong việc thu hút và giữ chân nhân tài, thúc đẩy nhu cầu hướng tới chất lượng của khách thuê văn phòng. — JOHN SEARS

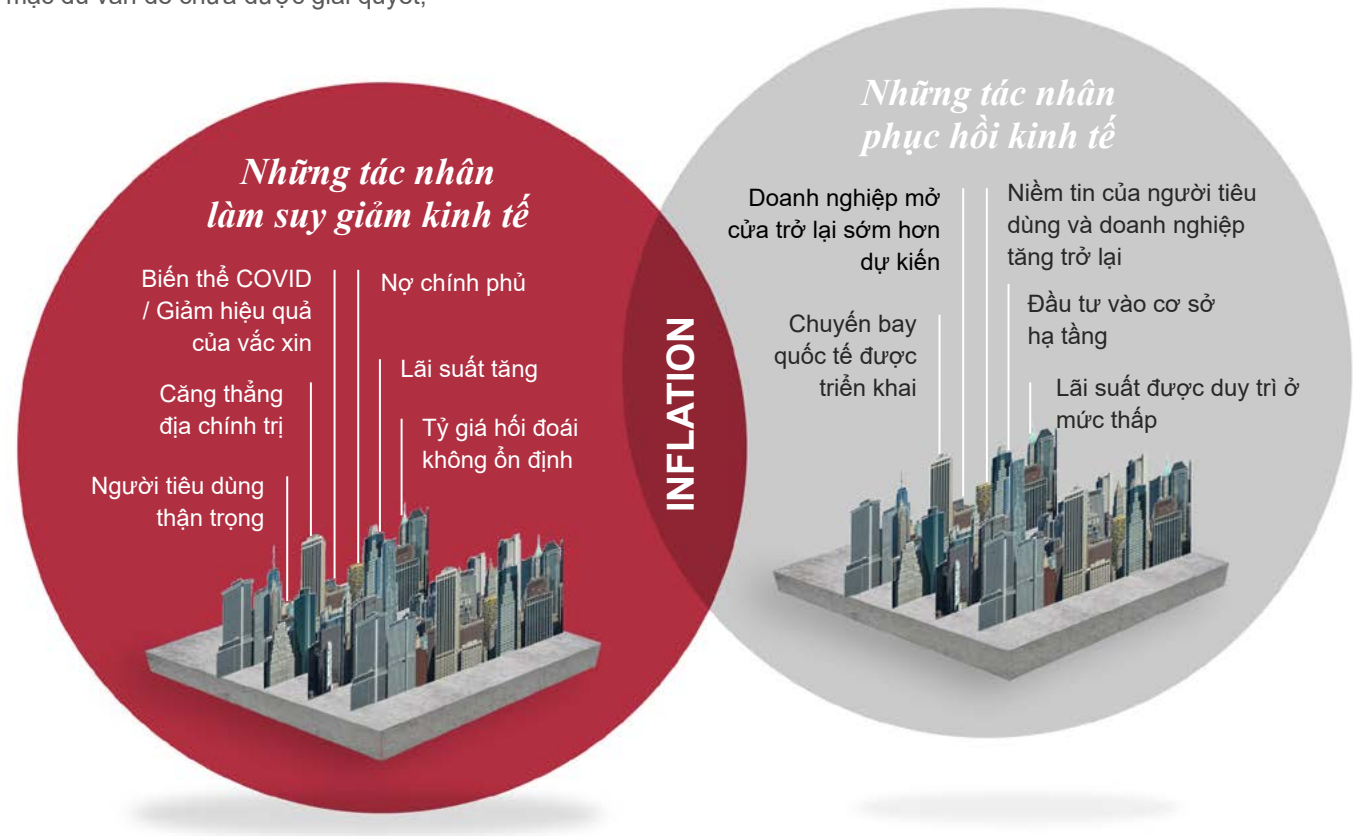


TĂNG RỦI RO LẠM PHÁT

Như thường lệ, sẽ có những dữ liệu không chắc chắn xung quanh việc dự báo những chỉ số lạm phát. Mặt khác, sự xuất hiện của biến thể mới không thể loại trừ rủi ro mặc dù hiệu quả của vắc-xin có thể kiểm chế được biến thể mới và ngày càng có nhiều người được tiêm chủng. **Căng thẳng thương mại và rủi ro địa chính trị vẫn còn trên toàn cầu, nhưng một lần nữa các vấn đề đã dần được kiểm soát.** Gần đây, sự gia tăng lo ngại về các khoản nợ của nhà phát triển bất động sản ở Trung Quốc đã gây ra những gợn sóng trên thị trường chứng khoán toàn cầu và mặc dù vấn đề chưa được giải quyết,

rõ ràng là Chính phủ Trung Quốc vẫn có nhiều phương pháp khác để duy trì sự ổn định. Thay vào đó, rủi ro lạm phát gia tăng dường như là chủ đề không thể bỏ qua. Dữ liệu gần đây của Hoa Kỳ cho thấy lạm phát gia tăng có lẽ sẽ kéo dài hơn dự báo ban đầu, nhiều chuyên gia đã đưa ra quan điểm về thời điểm Cục Dự trữ Liên bang sẽ nâng lãi suất và bắt đầu giảm bớt chương trình nới lỏng định lượng. Mặc dù vậy, cũng có nhiều ý kiến cho rằng những áp lực lạm phát này chỉ là tạm thời, chủ yếu do sự gián đoạn chuỗi cung ứng và vấn đề này sẽ được khắc phục khi đại dịch biến mất. Tuy nhiên, đó là một xu hướng mà chúng tôi đang theo dõi một cách thận trọng¹.

Khi nhìn vào bức tranh toàn cảnh, điều quan trọng cần ghi nhớ là các chính phủ và ngân hàng trung ương cam kết sẽ tiến hành khôi phục kinh tế mạnh mẽ để kiểm soát cả những động lực tiêu cực và tích cực. **Các ngân hàng trung ương và cơ quan quản lý tiền tệ không muốn làm trật hướng sự khôi phục này và do đó sẽ có những báo hiệu rõ ràng chiến lược của họ trong mọi bước của tiến trình.**



¹ Cushman & Wakefield (2021) "Lạm phát và CRE" <https://www.cushmanwakefield.com/en/united-states/insights/what-rising-inflation-means-for-cre-investing>

PHỤC HỒI BA TỐC ĐỘ TẠI KHU VỰC CHÂU Á – THÁI BÌNH DƯƠNG

Ở cấp tiểu vùng, có những quỹ đạo tăng trưởng đáng kể khác nhau trong năm tới. Rõ ràng rằng sự phục hồi kinh tế sẽ diễn ra nhanh chóng khi các quốc gia kiểm soát được làn sóng của virus. Kết quả là, chúng ta đang thấy sự trở lại ba giai đoạn so với mức GDP trước COVID (Hình 2) và tăng trưởng ba tốc độ trong năm tới (Hình 3), mặc dù các quốc gia trong mỗi nhóm có thay đổi.

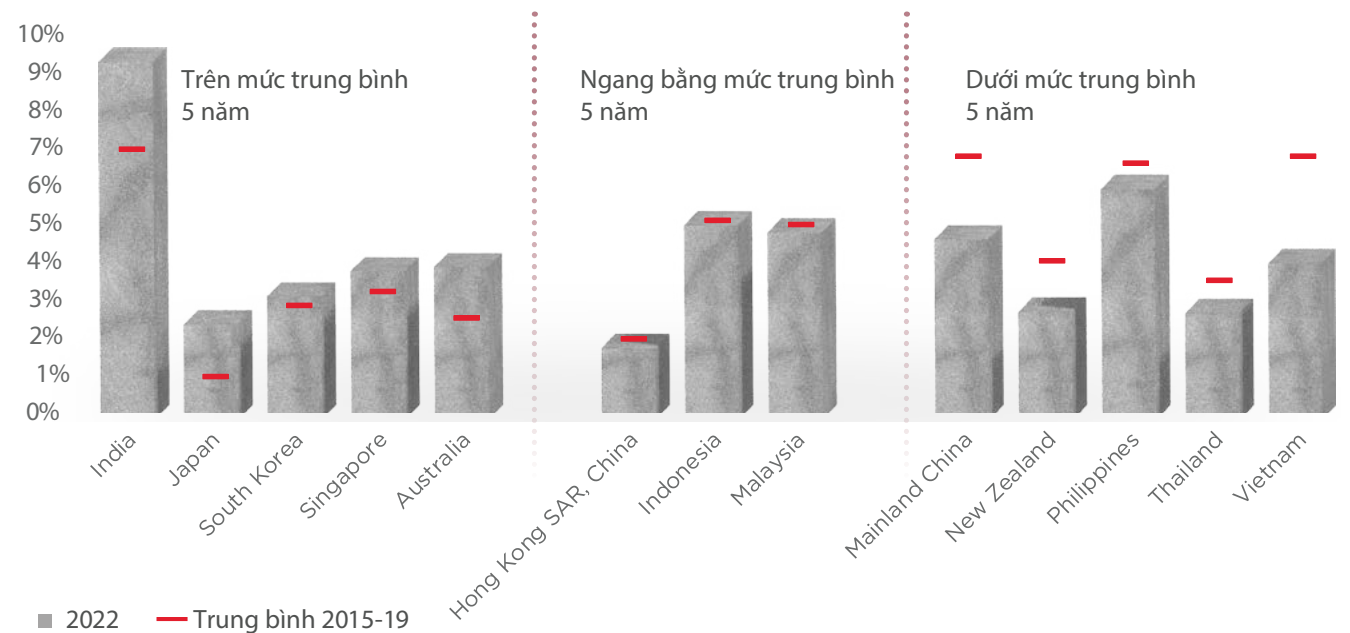
Ấn Độ được dự báo sẽ dẫn đầu kinh tế năm 2022 với mức tăng trưởng trung bình trên 9%, nhờ vào việc dỡ bỏ các hạn chế và bước nhảy vọt trong tiêu dùng và sản xuất trong nước. Tương tự, Singapore, Nhật Bản và Hàn Quốc đều được dự báo sẽ có mức tăng trưởng trên mức trung bình vào năm 2022 nhờ phục hồi nhu cầu các mặt hàng xuất khẩu chính bao gồm chất bán dẫn. Tuy nhiên, triển vọng tỷ giá hối đoái biến động, đặt ra thách thức ngày càng tăng cho nhiều nhà xuất khẩu. Úc cũng nằm trong nhóm tăng trưởng "trên mức trung bình" vào năm 2022, với dự báo tăng trưởng phục hồi mạnh mẽ sau khi các đợt phong tỏa kéo dài ở New South Wales và Victoria được dỡ bỏ vào cuối năm 2021

HÌNH 2: THỜI ĐIỂM ĐỂ QUAY TRỞ LẠI MỨC GDP THỰC TRƯỚC ĐẠI DỊCH (QUÝ 4 NĂM 2019)



Nguồn: Moody's; Cushman & Wakefield

HÌNH 3: TĂNG TRƯỞNG GDP THỰC THEO THỊ TRƯỜNG, NĂM 2022 SO VỚI MỨC TRUNG BÌNH 5 NĂM



Nguồn: Moody's; Cushman & Wakefield

Đặc khu Hành chính Hong Kong, Indonesia và Philippines là những thị trường duy trì mức tăng trưởng gần với tốc độ tăng trưởng trung bình của 5 năm trước đại dịch. Trong khi các thị trường hưởng lợi từ tăng trưởng tiêu dùng nội bộ, nhưng lại gặp khó khăn bởi việc đóng cửa biên giới quốc tế. Mặc dù các chuyến bay quốc tế đang bắt đầu khởi động lại, nhưng mọi dự báo vẫn chưa chắc chắn và có thể sẽ mất vài tháng khi các hãng hàng không tăng tần suất chuyến bay để đáp ứng nhu cầu của du khách.

Các thị trường còn lại trong khu vực có tăng trưởng GDP chậm hơn so với kỳ vọng. Trong đó, Việt Nam và Malaysia đang chịu ảnh hưởng nặng nề do những hạn chế khách du lịch quốc tế, Thái Lan thì vẫn đang tìm giải pháp để kiểm soát virus. Tăng trưởng kinh tế tại Trung Quốc đại lục đã chậm lại sau năm một năm tăng trưởng đặc biệt mạnh mẽ 2021, quốc gia này cũng đang phải đối mặt với những vấn đề cạnh tranh sản xuất với những thị trường tiềm năng khác trên toàn cầu và một số vấn đề nội địa hóa.

PHILIPPINES

Các công ty IT-BPM dẫn đầu phục hồi thị trường văn phòng

“ Nhu cầu mở rộng của các Công ty Công nghệ thông tin và Phần mềm Quản lý quy trình kinh doanh (IT-BPM) đang thúc đẩy mức hấp thụ ròn; vì vậy các doanh nghiệp cần phải nhanh chóng xác định các chiến lược bất động sản sớm hơn trước khi thị trường quay trở lại bối cảnh chủ nhà nắm ưu thế.”

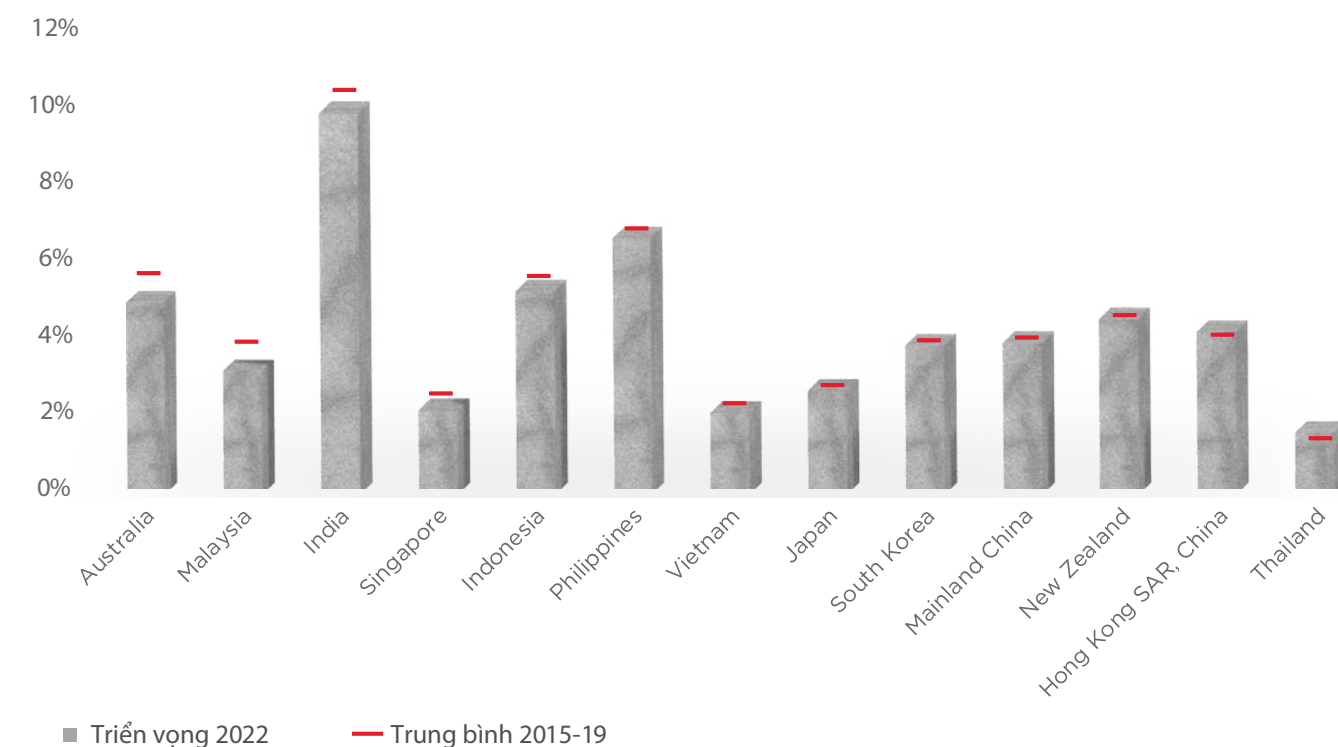
— CLARO CORDERO JR.

THỊ TRƯỜNG LAO ĐỘNG THẮT CHẶT

Mặc dù tỷ lệ thất nghiệp biến động tăng tăng, nhưng vẫn thấp hơn nhiều so với mức ở đỉnh đại dịch và dự kiến tỷ lệ thất nghiệp năm 2022 sẽ bằng hoặc thấp hơn mức trung bình 5 năm tương ứng. Tuy nhiên, các số liệu tổng hợp về tỷ lệ thất nghiệp thể hiện dấu hiệu cho sự phục hồi 'hình chữ K', trong đó 3% đã bộc lộ sự yếu kém trong các lĩnh vực bán lẻ, du lịch và dịch vụ so với 1% điều kiện lao động thắt chặt ở các dịch vụ chuyên nghiệp, 0% trong lĩnh vực CNTT, tài chính và sản xuất. Hơn nữa, các quốc gia phụ thuộc nguồn lao động nhập cư, chẳng hạn như Singapore và Úc, đang phải đối mặt với tình trạng thiếu lao động nhiều hơn - ít nhất là cho đến khi dòng di cư toàn cầu tăng trưởng trở lại. Do đó, ngày càng có sự chênh lệch giữa các kỹ năng kinh

doanh cần thiết và lực lượng lao động sẵn có, điều này đã làm gia tăng cuộc chiến giành nhân tài. Ngoài ra, bằng chứng từ một nghiên cứu toàn cầu cho thấy 41% lực lượng lao động đang cân nhắc thay đổi công việc trong vòng 12 tháng² tới - với một xu hướng có tên gọi "Great Resignation" (Bỏ việc ồ ạt). Mặc dù hiện tượng này bắt nguồn từ Hoa Kỳ, nhưng có nhiều bằng chứng cho thấy nó cũng sẽ quét qua các khu vực của Châu Á Thái Bình Dương. Về cơ bản, thông điệp chính ở đây là **các doanh nghiệp nên ưu tiên giữ chân và thu hút nhân tài cũng như gia tăng đầu tư vào công nghệ và không gian làm việc.**

HÌNH 4: DỰ BÁO TỶ LỆ THẤT NGHIỆP, CUỐI NĂM 2022 SO VỚI MỨC TRUNG BÌNH 5 NĂM



Nguồn: Moody's; Deloitte Access Economics; Cushman & Wakefield

² Microsoft 2021 <https://www.microsoft.com/en-us/worklab/work-trend-index>

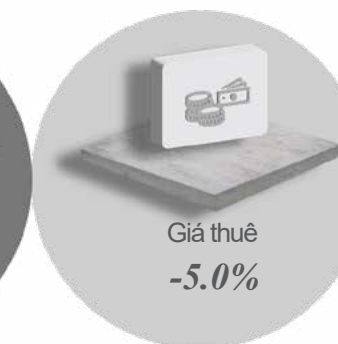
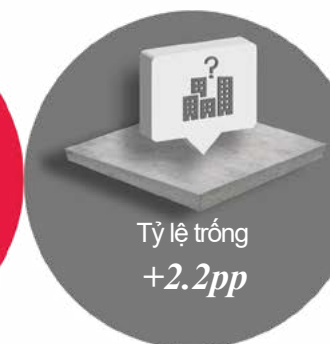
TRUNG QUỐC

Nhu cầu tăng mạnh trong khi quy trình xây dựng trở nên khó khăn hơn

“Nhu cầu cho thuê nhà ở nhiều hộ gia đình tăng cao, nguồn cung thấp vào năm 2021. Nhu cầu văn phòng vào năm 2022 dự kiến sẽ quay về mức trước đại dịch, dẫn dắt bởi lĩnh vực tài chính và công nghệ, tuy nhiên, hoạt động xây dựng bị hạn chế sẽ tạo ra thách thức cho cả người thuê và nhà đầu tư.

— JAMES SHEPHERD

TRIỂN VỌNG VĂN PHÒNG



Dữ liệu thị trường văn phòng từ Q4 2019 đến Q2 2021

* Nguồn cung văn phòng hạng A tại 41 thị trường được theo dõi hàng quý trên khắp Châu Á Thái Bình Dương Nguồn: Cushman & Wakefield

KHẢ NĂNG CHỐNG CHỊU QUA ĐẠI DỊCH

Thị trường văn phòng Châu Á Thái Bình Dương đã cho thấy khả năng chống chịu đáng kể, đây là khu vực duy nhất ghi nhận mức hấp thụ ròng tích cực nhiều quý liên tiếp kể từ khi đại dịch bùng phát. Mặc dù tỷ lệ văn phòng trống trong khu vực đã tăng lên, nhưng chỉ ở mức nhẹ và chủ yếu do cung vượt cầu, do đó chỉ tạo ra áp lực giảm nhẹ đối với giá thuê.

THỊ TRƯỜNG PHỤC HỒI NHANH HƠN DỰ ĐOÁN

Triển vọng của khu vực cũng có nhiều dấu hiệu lạc quan. Nhu cầu văn phòng cho cả năm 2021 dự kiến sẽ đạt 59 triệu feet vuông (msf)³, cao hơn 94% so với mức năm 2020 mặc dù phần lớn khu vực phải trải qua những đợt phong tỏa kéo dài khi biến thể Delta xuất hiện (Hình 5). Một phần không nhỏ là do nhu cầu kỷ lục tại các thị trường cấp 1 ở Trung Quốc đại lục. Tầm nhìn đến năm 2022, nhu cầu dự kiến sẽ tăng lên hơn 74 triệu feet vuông - phản ánh sự phục hồi mạnh mẽ hơn trong toàn bộ khu vực - trước khi quay trở lại mức trước đại dịch là khoảng

83 triệu feet vuông năm 2023. Mặc dù mô hình làm việc từ xa có khả năng được áp dụng rộng rãi hơn trong khu vực, nhưng tác động của mô hình đối với nhu cầu thuê văn phòng tương đối nhỏ vì mong muốn làm việc từ xa của người lao động tại Châu Á Thái Bình Dương thấp hơn ở Châu Mỹ và Châu Âu (xem báo cáo “Tập trung vào chiến lược tại nơi làm việc”). Trong tương lai, chúng tôi dự báo tăng trưởng việc làm tại văn phòng sẽ cao hơn, điều này sẽ phần nào bù đắp cho những khủng hoảng hiện tại do làm việc từ xa.

Trong một diễn biến khác, các chủ doanh nghiệp sẽ cần phải chủ động trong việc quyết định các yêu cầu về không gian nơi làm việc của công ty. Có một số lý do cơ bản cho điều này. Thứ nhất, như đã nêu ở trên, thị trường lao động sẽ thắt chặt hơn trong năm tới, với sự thiếu hụt trầm trọng lao động ở một số ngành. Thiết kế văn phòng là một công cụ thiết yếu trong việc giữ chân và tuyển dụng nhân tài, đặc biệt là vì nó truyền đạt rõ ràng thương hiệu và văn hóa của công ty. Thứ hai, mặc dù tỷ lệ trống ở cấp độ khu vực được dự báo sẽ tăng lên 18% vào năm 2023, điều này che giấu thực tế rằng nhiều thị trường trong khu vực đang bước vào giai đoạn hạn chế nguồn cung trong hai

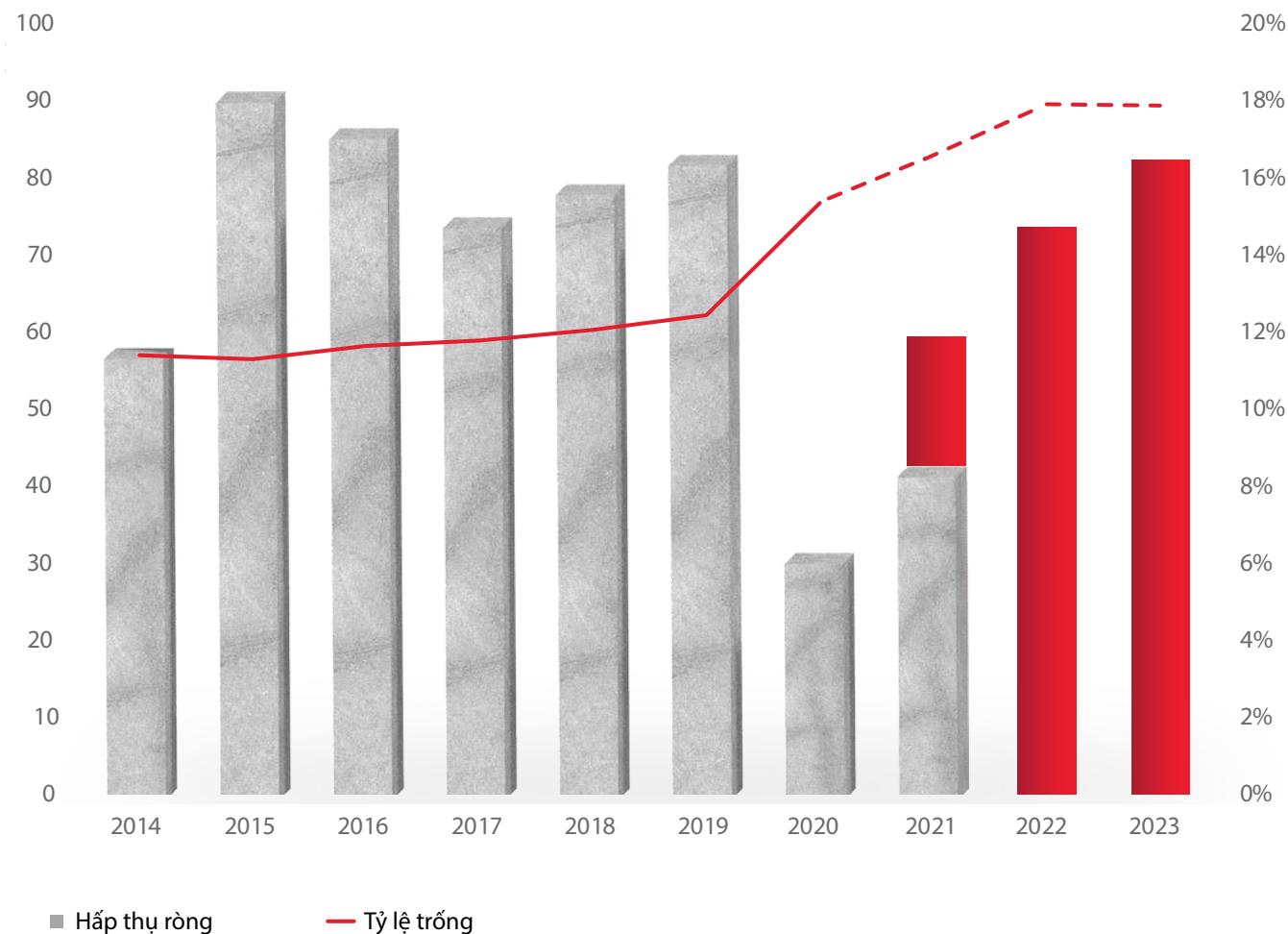
³ Grade A stock across the 25 markets Cushman & Wakefield forecasts in the Asia Pacific region.

năm tới. Thay vào đó, dữ liệu của toàn khu vực bị tác động nhiều bởi các thị trường Ấn Độ, mặc dù ở đây chúng tôi nhận thấy tỷ lệ trống của các thị trường phụ có sự thay đổi đáng kể, trong khi nguồn cung mới cho giai đoạn 2022-23 tại 15 thị trường được dự báo sẽ thấp hơn mức trung bình trong giai đoạn 2015-19. Điều cuối cùng là các thị trường trong khu vực đã phục hồi tốt hơn so với dự báo kể từ khi đại

bắt đầu, và so với dự đoán vào đầu năm. **Thông điệp quan trọng ở đây là cánh cửa cơ hội đang bắt đầu đóng lại cho những doanh nghiệp có nhu cầu thuê văn phòng.**



HÌNH 5: MỨC HẤP THỤ RÒNG (MSF) VÀ TỶ LỆ TRỐNG VĂN PHÒNG HẠNG A CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG



* Nguồn cung hạng A trên 25 thị trường mà Cushman & Wakefield dự báo ở khu vực Châu Á Thái Bình Dương

Nguồn: Moody's; Cushman & Wakefield

GIÁ THUÊ TĂNG NHƯNG HẠN CHẾ TĂNG TRƯỞNG NGẮN HẠN

Triển vọng nhu cầu văn phòng ở cấp tiểu vùng có nhiều sắc thái hơn, với khách thuê chủ yếu đến từ các công ty trong nước. **Việc các doanh nghiệp ngày càng quan tâm đến nơi làm việc cho người lao động dự kiến sẽ thúc đẩy mức hấp thụ rỗng văn phòng tăng trên tất cả các phân khúc vào năm 2022.** Thị trường ngoại lệ là Trung Quốc đại lục, nhu cầu dự kiến sẽ giảm nhẹ so với mức kỷ lục được thiết lập vào năm 2021. **Các thành phố lớn nhất của Ấn Độ được dự báo sẽ gia tăng nhu cầu do nhiều doanh nghiệp đã trì hoãn quyết định vào năm 2021,** Singapore và Bangkok cũng cho thấy sự cải thiện nhu cầu mạnh mẽ trong nửa cuối năm 2021 và sẽ tiếp tục tăng vào năm 2022 khi nhiều nhân viên quay trở lại văn phòng. Các thành phố của Úc dự kiến sẽ có mức tăng trưởng vừa phải, chủ yếu là do sự suy giảm của khả năng làm việc từ xa rõ rệt hơn, khiến các doanh nghiệp phải củng cố lại các cơ sở văn phòng của họ thêm 20%. Ở những thị trường khác, nhu cầu văn phòng ở Seoul bị giảm sút do tỷ lệ trống thấp, nguồn cung mới hạn chế và tăng trưởng mạnh trong năm tính đến thời điểm hiện tại. Tương tự như vậy, Tokyo được dự báo sẽ có nhu cầu văn phòng tương đối giảm sút sau khi ghi nhận nhu cầu âm khoảng 1,6 triệu feet vuông vào năm 2021.

Về nguồn cung, như đã đề cập ở trên, nhiều thị trường sẽ nhận được nguồn cung dưới mức trung bình trong thời gian hai năm tới. Tình hình nghiêm trọng nhất là ở Jakarta và Manila, dự kiến sẽ đón nhận được khoảng một phần ba mức trung bình giai đoạn 2015-2019. **Nguồn cung mới tại các thành phố của Úc và các thành phố cấp 1 ở Trung Quốc đại lục thấp hơn mức trung bình khoảng 20%.**

Các thị trường sẽ nhận được nguồn cung mới trên mức trung bình là Ấn Độ và Việt Nam, trong đó Hồng Kông cũng sẽ có thêm nguồn cung mạnh mẽ trong

hai năm tiếp theo. Chỉ tính riêng trong năm 2022, tám thành phố được theo dõi trên khắp Ấn Độ có tổng nguồn cung trên 50 triệu feet vuông, tương đương 50% tổng nguồn cung trong khu vực, với nguồn cung tại các thành phố công nghệ chiếm hơn 25% so với tiền cam kết.

Giá thuê dự kiến sẽ chạm đáy vào cuối năm 2021 đến đầu năm 2022 ở hầu hết các thị trường, sớm hơn khoảng 12 tháng so với dự báo hồi đầu năm nay. Các trường hợp ngoại lệ là Tokyo, Hồng Kông, Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh sẽ có giá thuê giảm nhẹ chủ yếu do lượng cung mới. Một lần nữa, thực tế này cũng cổ vũ cho dự báo rằng cơ hội thuê được văn phòng giá rẻ sẽ đóng lại sớm hơn dự kiến. Tuy nhiên, tăng trưởng giá thuê sẽ tương đối hạn chế trong vài năm tới ở mức khoảng 1% đến 2%. Do đó, chỉ một phần ba thị trường được dự báo đạt mức cho thuê trước đại dịch trong hai năm tới. Tình hình rõ nét nhất ở các thị trường phát triển, vốn đã có tốc độ giảm mạnh hơn nhiều vào năm 2020 và 2021. Mặc dù vậy, khách thuê văn phòng nên thận trọng với kỳ vọng giá thuê tiếp tục giảm, như được nêu rõ trong báo cáo Chỉ số biến động cho giá thuê⁴ được phát hành gần đây của Cushman & Wakefield.

⁴ Cushman & Wakefield (2021) "Chỉ số biến động giá thuê văn phòng khu vực Châu Á Thái Bình Dương năm 2021" <https://www.cushmanwakefield.com/en/Singapore/insights/office-rental-variability-index>

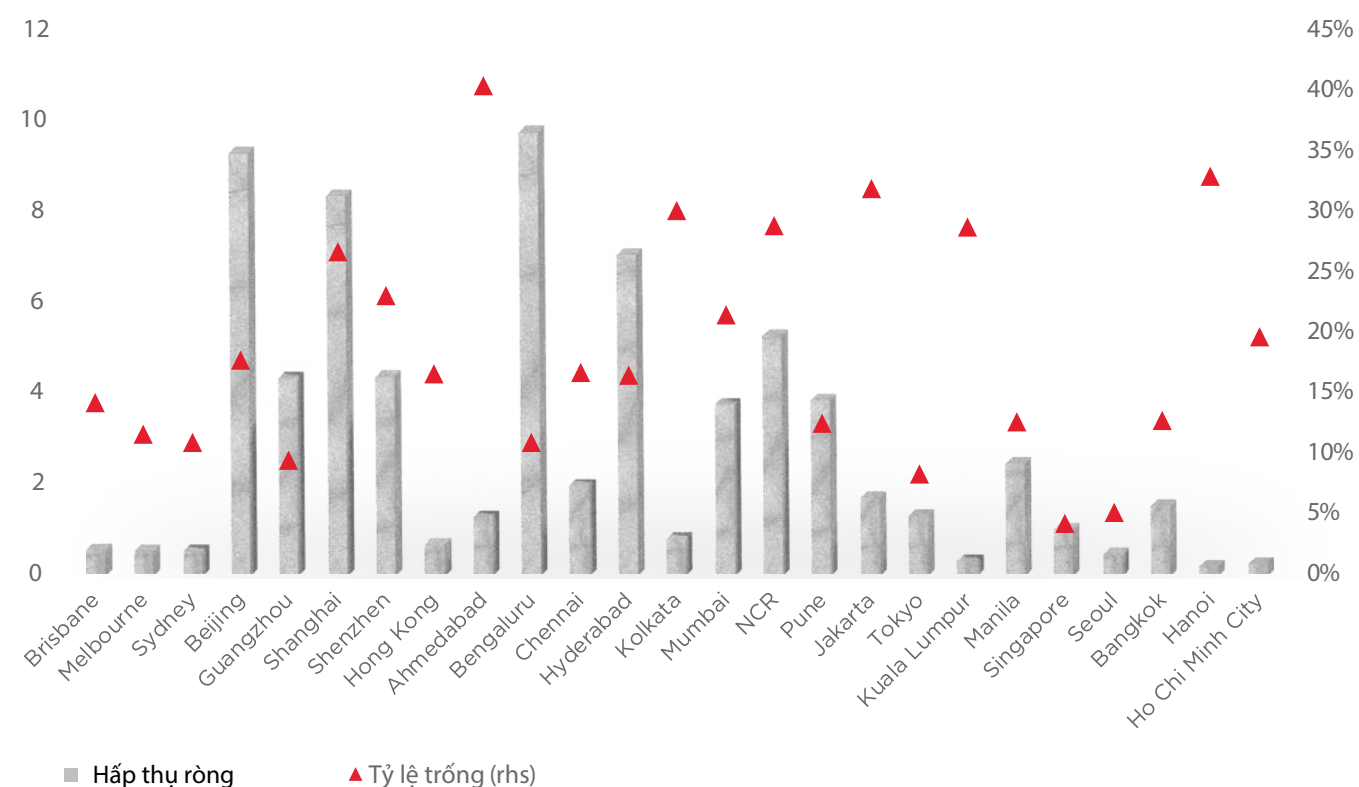
HONG KONG

Cơ hội hiếm có cho các doanh nghiệp mong muốn thuê được văn phòng cao cấp với giá cả phải chăng

“ Nguồn cung mới và sẵn có, đây là cơ hội duy nhất để các doanh nghiệp xem xét lại chiến lược nơi làm việc và sở hữu không gian văn phòng cao cấp với giá thuê thấp hơn 30% so với mức kỷ lục của tháng 1 năm 2019. Đối với các nhà đầu tư, tất cả những gì họ có thể làm là quản lý hồ sơ khách thuê và nâng cấp tài sản của mình để đảm bảo tính cạnh tranh.

— KEITH CHAN

HÌNH 6: DỰ BÁO TỶ LỆ HẤP THỤ THUẬN VÀ TỶ LỆ TRỐNG VĂN PHÒNG HẠNG A NĂM 2022*



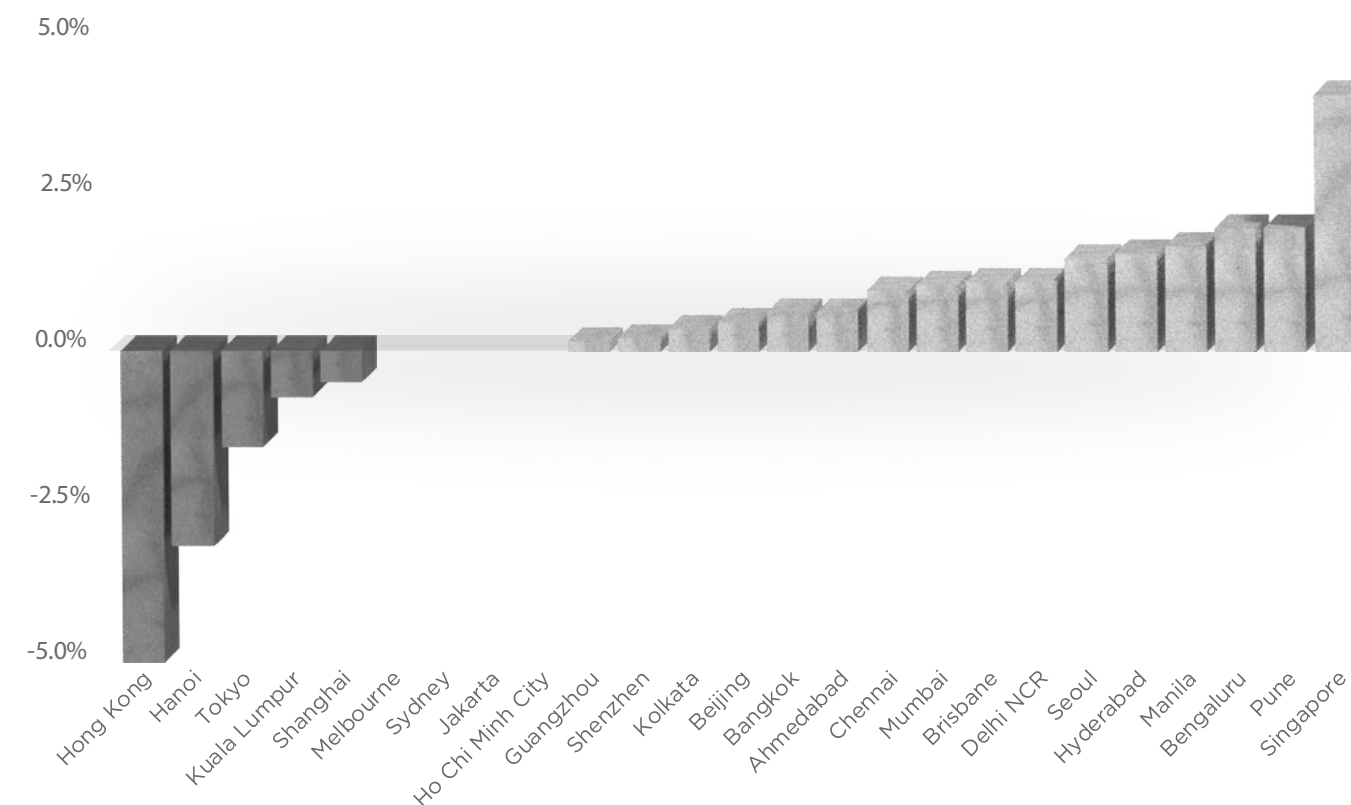
* Dữ liệu của Úc là đại diện cho toàn bộ thị trường

Nguồn: Cushman & Wakefield

NĂM BẮT '22

Triển vọng Bất động sản Thương mại Châu Á Thái Bình Dương 2022

HÌNH 7: DỰ BÁO TĂNG TRƯỞNG GIÁ THUÊ VĂN PHÒNG HẠNG A NĂM 2022 TẠI MỘT SỐ THỊ TRƯỜNG



Nguồn: Cushman & Wakefield

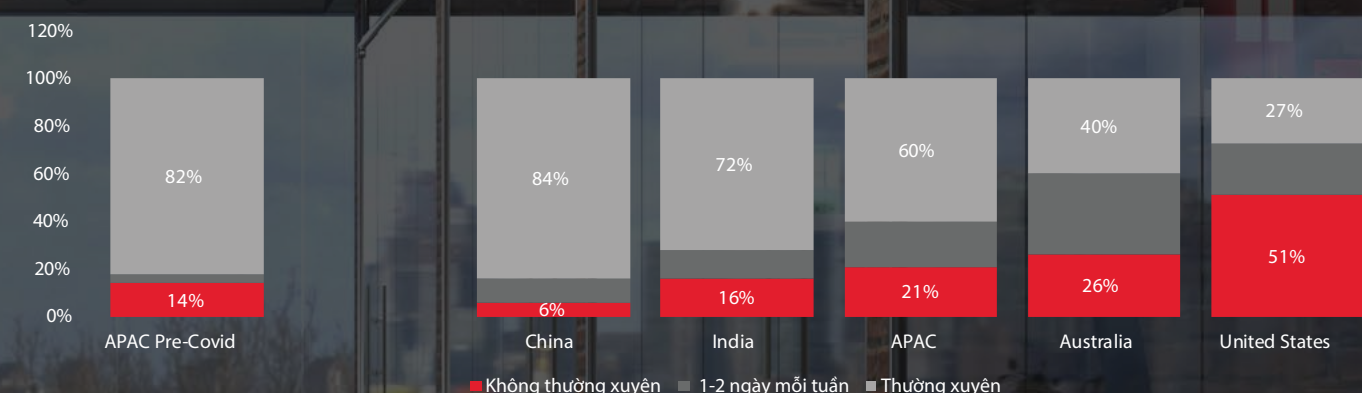
Tập trung vào Chiến lược Nơi làm việc

Chưa bao giờ chiến lược nơi làm việc lại được thảo luận rộng rãi và kỹ lưỡng đến vậy. Cuộc thử nghiệm toàn cầu dành cho mô hình làm việc tại nhà trong thời gian phong tỏa đã thúc đẩy nhiều tập đoàn xem xét lại chiến lược làm việc linh hoạt hơn cho nhân viên. Tuy nhiên, về lâu dài vẫn cần có sự kết hợp tối ưu giữa làm việc tại văn phòng và làm việc từ xa.

Khi các nền kinh tế mở cửa trở lại và nhân viên bắt đầu quay trở lại văn phòng⁵, điều quan trọng cần lưu ý là mặc dù nhìn chung mọi người có mong muốn làm việc linh hoạt hơn sau đại dịch nhưng vẫn có những khác biệt đáng kể trong khu vực. Theo khảo sát của chúng tôi, người

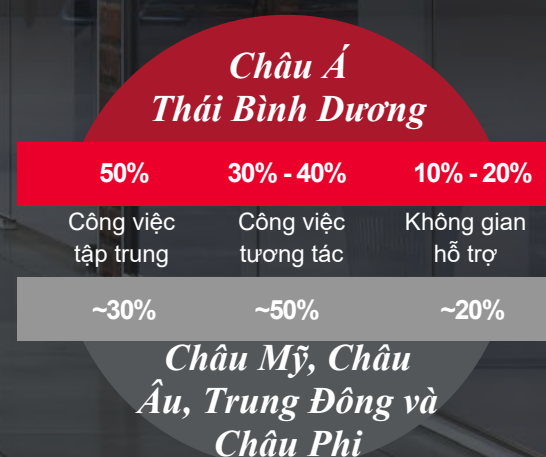
lao động ở Trung Quốc đại lục và Ấn Độ vẫn ưu tiên dành phần lớn thời gian làm việc tại văn phòng, trong khi tại Úc, Mỹ và nhiều thành phố châu Âu thì mong muốn áp dụng một mô hình kết hợp cả làm việc từ xa và văn phòng. Điều quan trọng là doanh nghiệp tạo điều kiện cho người lao động có quyền lựa chọn mô hình làm việc phù hợp với họ. Sau đó, doanh nghiệp có thể truyền cảm hứng cho nhân viên quay trở lại văn phòng, điều này không chỉ giúp nâng cao trải nghiệm của nhân viên mà còn thúc đẩy kết quả tương tác cao hơn đáng kể.

HÌNH 8: MONG MUỐN TRỞ LẠI VĂN PHÒNG SAU ĐẠI DỊCH THEO KẾT QUẢ KHẢO SÁT Ở CÁC QUỐC GIA



Nguồn: Experience per Square Foot™; Cushman & Wakefield

DỰ BẢO TỶ LỆ PHÂN CHIA KHÔNG GIAN



Trong khi các xu hướng thiết kế văn phòng hiện nay đang tập trung nhiều hơn vào không gian hợp tác, thì tại Châu Á Thái Bình Dương có phần bị hạn chế hơn. Về cơ bản điều này là do khu vực có tỷ lệ nhân viên dành nhiều thời gian hơn trong văn phòng và do đó đòi hỏi không gian để làm việc tập trung. Thay vào đó, những nhân viên bán hàng thường tiếp khách có thể sẽ chuyển sang không gian linh hoạt hoặc những nơi dễ tương tác hơn.

⁵ Cushman & Wakefield 2021 "Predicting the Return to the Office" <https://www.cushmanwakefield.com/en/insights/predicting-the-return-to-the-office>

⁶ Cushman & Wakefield 2021 "Asia Pacific Fit-out Cost Guide"

Tập trung vào Vị thế

Khi trở lại trạng thái bình thường, các nền kinh tế sẽ phải tập trung xây dựng vị thế quốc gia như là một điểm đến hấp dẫn. Điều này đồng nghĩa với việc các thành phố phải tái lập vị thế trên trường quốc tế để chiếm lĩnh thị phần khách du lịch, dòng vốn đầu tư và cả người nhập cư. Xét đến góc độ quốc gia thì bất động sản sẽ đóng một vai trò vô cùng quan trọng.

Quyền lựa chọn nơi làm việc của nhân viên là rất quan trọng để thúc đẩy trải nghiệm và sự tương tác. Thách thức đối với chủ tòa nhà cũng như doanh nghiệp là làm thế nào để truyền cảm hứng cho người lao động yêu thích văn phòng. Nói một cách dễ hiểu, văn phòng có vị thế tốt phải có thiết kế không gian ấn tượng, vị trí dễ tiếp cận, dịch vụ hạng A và tầm nhìn cảnh quan hấp dẫn. Chúng tôi ghi nhận có sự thay đổi về nhu cầu dịch chuyển từ ưu tiên thứ hạng sang đánh giá cao những không gian xanh và lành mạnh.

Vị thế của tòa nhà là yếu tố không thể thiếu của việc thúc đẩy tăng trưởng doanh thu hoặc thiết lập văn hóa doanh nghiệp mà mọi nhân viên đều muốn trở thành một phần trong công ty đó.

Về mặt thương mại, những tiện ích có thể nâng tầm vị thế của tòa nhà bao gồm:

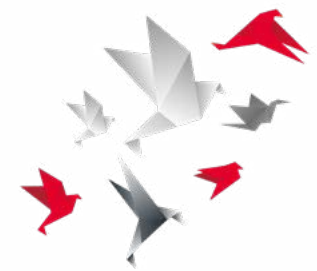
- Các tiện nghi tiêu chuẩn như lễ tân và vệ sinh.
- Các tiện nghi bổ sung, ví dụ: phòng tập thể thao, phòng dành cho mẹ và bé, phòng y tế, sảnh chờ.
- Không gian thứ ba được chia sẻ, ví dụ: không gian linh hoạt, phòng chờ doanh nhân, phòng họp có thể đặt trước, phòng sự kiện.
- Các quầy thực phẩm ăn uống.
- Phòng tiếp nhận yêu cầu của khách hàng.
- Các chương trình sự kiện, 'bất ngờ và thú vị'.

SINGAPORE

Cán cân ưu thế nghiêng về phía chủ nhà

Trong bối cảnh nhu cầu văn phòng phục hồi, nguồn cung mới hạn chế và nền kinh tế toàn cầu mở cửa trở lại, giá thuê văn phòng Hạng A ở khu trung tâm của Singapore tăng cao so với thị trường Châu Á Thái Bình Dương vào năm 2022, với mức tăng dự kiến 4,6% so với cùng kỳ.

— XIAN YANG WONG



NÂNG CẤP TIỆN ÍCH

Không chỉ là nhu cầu thiết yếu, các tiện ích trong văn phòng chính là điều tạo nên sự khác biệt, đặc biệt là khu vực sảnh vào, nơi có thể trở thành không gian cho khách thuê giao lưu, kết nối và trải nghiệm.

Giờ đây, giống như một 'sảnh chờ cao cấp' hơn là lối vào tòa nhà, các hành lang đang cung cấp không gian làm việc chung, thư viện chung, quán cà phê ngon và thậm chí cả không gian ngoài trời với vườn rau hoặc không gian thiền. Một cơ sở End of Trip cao cấp phải có tầng hầm và khu vực tầng trệt có thể trở thành phòng gym hoặc các tiện ích như trong khách sạn để mang đến cho khách thuê một trải nghiệm tốt hơn. Trong tương lai, các tiêu chuẩn sức khỏe nơi làm việc sẽ ngày càng được chú trọng khi những người sử dụng lao động tìm cách bảo vệ sức khỏe của nhân viên.

TẠO RA CỘNG ĐỒNG

Tạo ra kết nối cộng đồng chính là linh hồn thực sự của một khu vực, tòa nhà hoặc nơi làm việc năng động. Chủ tòa nhà cần phải tập trung vào không gian lành mạnh cho sức khỏe, các ứng dụng giao tiếp với khách thuê, quan hệ đối tác, các chương trình nghệ thuật, sự kiện ngay tiền sảnh, thành lập câu lạc bộ chạy bộ, hoạt động của nhà bán lẻ và hơn thế nữa.

Quan trọng nhất, cộng đồng không phải là chỉ làm kiểu hời hợt. Các tòa nhà cho dù đẹp đến đâu, sẽ vẫn thiếu thú vị và bớt giá trị nếu chúng không tạo ra được cộng đồng thông qua các khoảnh khắc hàng ngày, các chương trình / hoạt động hàng tháng và các sự kiện hàng đầu hàng năm.

CUNG CẤP KHẢ NĂNG LINH HOẠT

Không gian linh hoạt là yếu tố có khả năng tạo ra khác biệt của văn phòng. Với việc những doanh nghiệp mới chưa chắc chắn về số lượng chỗ ngồi thì mô hình làm việc tại văn phòng linh hoạt với không gian sang trọng có thể mở rộng hoặc thu hẹp tùy vào điều kiện kinh doanh sẽ phát huy tác dụng. Đối với chủ tòa nhà, văn phòng linh hoạt sẽ cung cấp hợp đồng thuê ngắn hạn cho không gian nhỏ hơn, tuy nhiên cũng có thể mang lại giá thuê cao hơn và khách thuê gắn bó hơn.

Tiêu điểm trong thị trường công nghiệp

Thị trường bất động sản công nghiệp trở nên vô cùng hấp dẫn kể từ khi đại dịch bùng phát. Thị trường này đã thể hiện cả tính phòng thủ và tăng trưởng và thu hút sự quan tâm mạnh mẽ của các nhà đầu tư với khối lượng đầu tư và lợi nhuận đạt kỷ lục. Tuy nhiên, nhu cầu của nhà đầu tư không phải là không có cơ sở. Nhu cầu thuê bất động sản công nghiệp đã tăng lên đáng kể, đặc biệt là đối với các tài sản gần trung tâm đô thị hoặc cơ sở hạ tầng chất lượng cao. Mặc dù vậy, tăng trưởng giá thuê ở cấp độ khu vực Châu Á Thái Bình Dương phần lớn ổn định, và thấp hơn nhiều so với ở châu Âu và Mỹ, khu vực ghi nhận mức tăng giá thuê vượt 8% so với cùng kỳ năm ngoái.

Nhu cầu về trung tâm dữ liệu sẽ tiếp tục tăng trong năm 2022, với những trung tâm đạt công suất lớn 750 MW đang được xây dựng tại năm thị trường chủ chốt (Sydney, Hồng Kông, Singapore, Tokyo, Jakarta) và tiếp tục phát triển ở các thị trường thứ cấp như Osaka và Melbourne. Nhu cầu về dung lượng và khả năng truy cập dưới biển đang khiến các khu vực mới lần đầu tiên thu hút giới đầu tư, chẳng hạn như đảo Guam ở giữa Thái Bình Dương, đảo Batam của Indonesia hoặc thị Darwin ở Lãnh thổ phía Bắc Australia, và sẽ có thể là những địa điểm hoàn toàn mới để triển khai các dự án khá lớn.

Tính bền vững sẽ là điều ưu tiên hàng đầu khi xây dựng trung tâm dữ liệu, với yêu cầu về các phương pháp làm mát mới cho các tủ rack hoặc lựa chọn vị trí đặt trung tâm dữ liệu

tại những thị trường phát triển sẵn năng lượng tái tạo, bởi lẽ các doanh nghiệp toàn cầu đang hướng mục tiêu giảm khí thải carbon. Những tài sản có thể chuyển đổi sang sử dụng năng lượng tái tạo sẽ có nhiều lợi thế đáng kể vì cường độ năng lượng của trung tâm dữ liệu sẽ ngày càng được xem xét kỹ lưỡng.

Đại dịch, cũng như các yếu tố bất khả kháng khác như thiên tai và ách tắc lưu thông cảng biển đã làm gián đoạn chuỗi cung ứng. Việc này khiến các doanh nghiệp phải có nơi để lưu hàng tồn kho và một lần nữa thúc đẩy nhu cầu không gian kho bãi. Về lâu dài, nhiều công ty sẽ tìm cách thiết kế lại chuỗi cung ứng của họ, không chỉ để đối phó với những vấn đề cấp bách đã trải qua trong 18 tháng qua mà còn xem xét những thay đổi về cơ cấu dài hạn đã được thực hiện trước đại dịch. Đổi lại, điều này sẽ làm thay đổi nhu cầu về không gian công nghiệp trong toàn khu vực khi các chủ đầu tư khu công nghiệp tìm phương án mới cho nhà kho nhằm đáp ứng nhu cầu của khách hàng⁷.

Kết nối địa lý của Đông Nam Á ngay lập tức đặt các thị trường trong khu vực này có được lợi thế, được hỗ trợ bởi chi phí lao động thấp và sự phát triển nhu cầu tiêu dùng trong nước. Một số nhà sản xuất đã bắt đầu mở rộng hoạt động tại các thị trường Đông Nam Á nhằm đa dạng hóa sản xuất.

Các thị trường trưởng thành hơn sẽ được hưởng lợi từ việc sắp xếp lại chuỗi cung ứng trong cùng khu vực. Với sự tăng trưởng thương mại mạnh mẽ tại châu Á, người tiêu dùng trong nước ngày càng tiêu thụ nhiều hàng hóa nội địa hơn, sẽ thúc đẩy các cơ hội đầu tư mới vào cơ sở hạ tầng sản xuất và hậu cần. Những doanh nghiệp nhanh chóng cơ cấu lại mạng lưới chuỗi cung ứng nhằm gia tăng tốc độ tiếp cận thị trường và mức độ gần gũi với người tiêu dùng sẽ chiến thắng. Việc các quốc gia hiện đại hóa cơ sở hạ tầng công nghiệp và hậu cần cũng sẽ rất quan trọng để các doanh nghiệp tận dụng lợi thế của sự tăng trưởng thương mại nội vùng.

⁷ Cushman & Wakefield (forthcoming) "Gián đoạn chuỗi cung ứng: thời kỳ COVID-19"

NHẬT BẢN

Sự ổn định và quy mô của thị trường thu hút vốn đầu tư

Bất chấp những tác động tiêu cực từ đại dịch, nhu cầu văn phòng Nhật Bản dự kiến sẽ phục hồi trong vòng 4 năm tới. Mức tăng trưởng cho thuê dự báo âm trên các tài sản có tính chu kỳ như văn phòng, bán lẻ và khách sạn, đã không ngăn cản các nhà đầu tư tìm cách mở rộng quy mô đầu tư. Theo đó, lượng giao dịch đầu tư vào năm 2022 dự kiến sẽ vượt qua mức trước đại dịch.

— MARI KUMAGAI



TRIỂN VỌNG ĐẦU TƯ

LƯỢNG ĐẦU TƯ ĐANG TRÊN ĐÀ LẬP ĐỈNH NHƯ TRƯỚC ĐẠI DỊCH

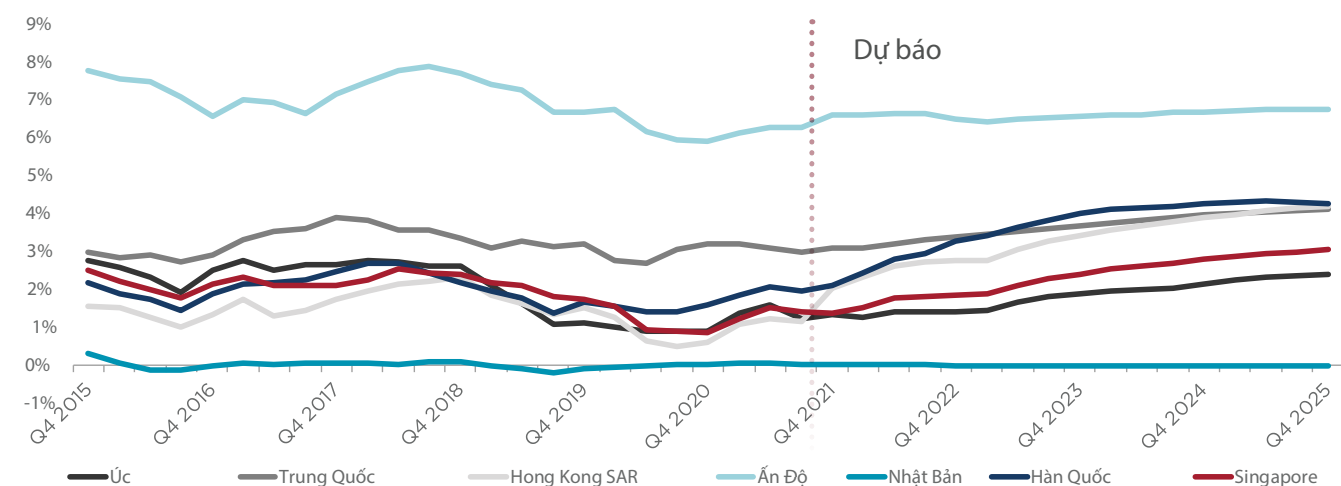
Mặc dù thị trường đầu tư chưa tránh khỏi những tác động tiêu cực của đại dịch, nhưng thị trường cũng đã phục hồi tương đối nhanh chóng. Khối lượng đầu tư năm 2021 đang trên đà đạt tới 180 tỷ USD, ngang bằng với mức cao nhất năm 2019.

Nhìn về phía trước, các nguyên tắc cơ bản đang hỗ trợ cho sự phục hồi liên tục của hoạt động đầu tư bất động sản thương mại.

Lãi suất vẫn bằng hoặc gần bằng mức thấp trong lịch sử. Lợi tức trái phiếu gần đây đã tăng do dự báo lạm phát tăng trong vài năm tới. Điều này đã thu hẹp chênh lệch đối với lợi suất bất động sản, nhưng vẫn cung cấp giá trị tương đối lành mạnh.

Bất động sản có thể hoạt động như một hàng rào chống lại lạm phát, không giống như các tài sản cố định như trái phiếu, thông qua việc tăng giá thuê và định giá có thể khiến các nhà đầu tư tăng phân bổ vào bất động sản⁸.

HÌNH 9: DỰ BÁO TĂNG TRƯỞNG TRÁI PHIẾU CHÍNH PHỦ GIAI ĐOẠN 2015-25

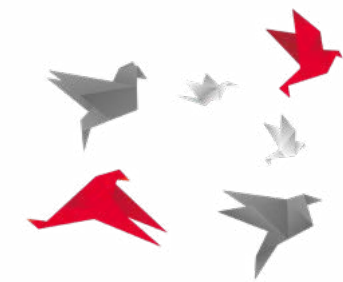


Source: Moody's

Nguồn vốn quỹ đầu tư tư nhân vẫn ở gần mức cao kỷ lục, ước tính khoảng 2,3 tỷ USD sẵn có trên toàn cầu. Tuy nhiên, lưu ý rằng việc huy động vốn cho bất động sản đã chậm lại 12,5% do số lượng quỹ đóng giảm khoảng 44%, điều này cho thấy mặc dù số lượng quỹ ít hơn, nhưng lượng vốn đầu tư chất lượng hơn.

Trong khi dự báo bất ổn của một số phân khúc bất động sản có thể đã kìm hãm việc huy động vốn, **mức cạnh tranh trên tài sản cho thấy một số chủ đầu tư đang gặp khó khăn trong việc triển khai dự án và huy động vốn cùng lúc**. Các giao dịch có thể tiến hành chậm rãi hơn, không chỉ để nhà đầu tư có thời gian triển khai dự án mà còn củng cố hồ sơ các giao dịch để hỗ trợ huy động vốn trong tương lai, điều này sẽ tạo thêm động lực đầu tư và tăng trưởng giá hơn nữa.

⁸ Cushman & Wakefield (2021) "Lạm phát và CRE"



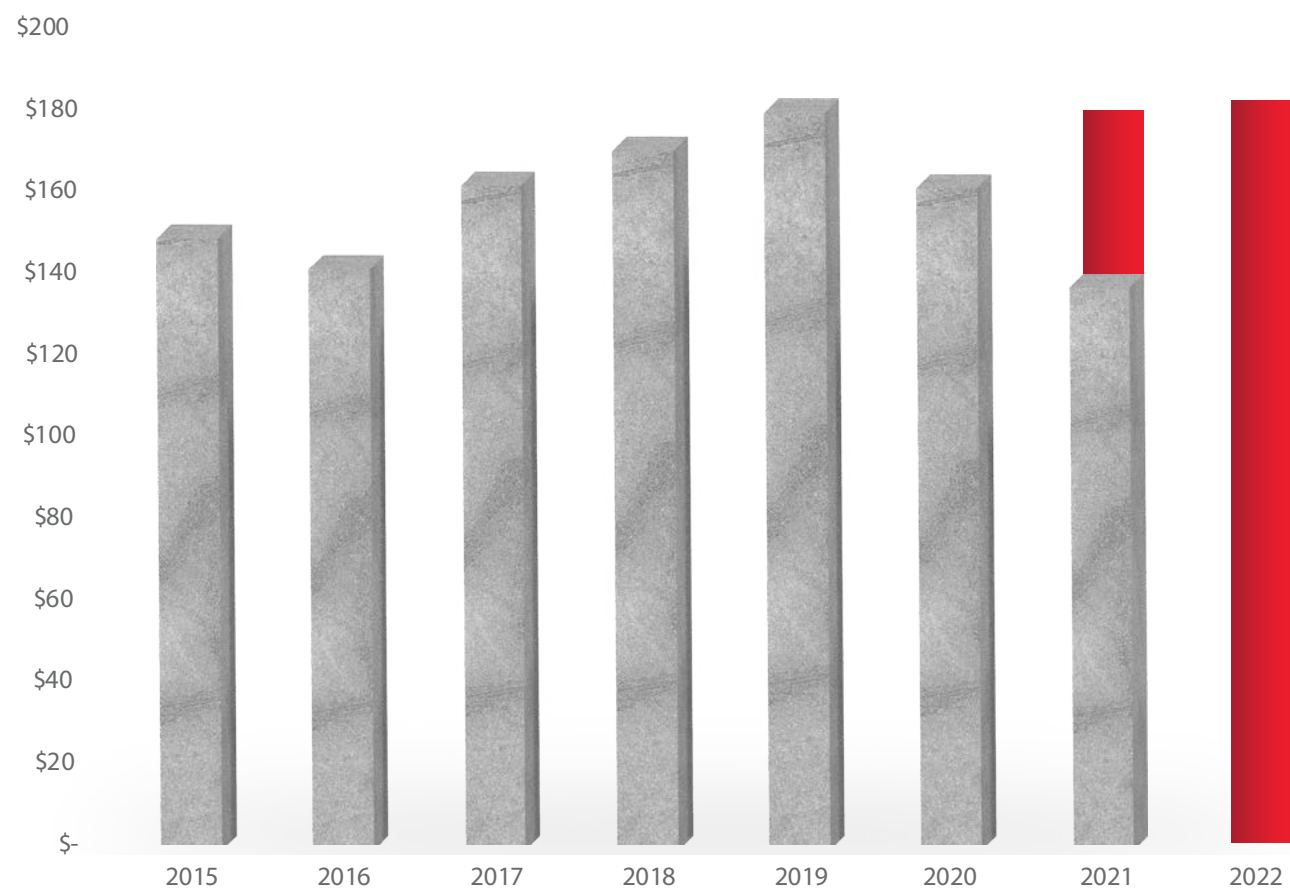
Với những xu hướng và dự báo đến hôm nay, **tổng khối lượng đầu tư trong khu vực năm 2022 dự kiến sẽ duy trì quanh mức cao nhất khoảng 180 tỷ USD**. Mặc dù chúng tôi kỳ vọng thị trường sẽ tiếp tục sôi động nhưng việc dòng vốn đổ vào tài sản công nghiệp có thể làm giảm quy mô giao dịch trung bình, do đó hoạt động giao dịch lớn hơn có thể không thúc đẩy tổng lượng đầu tư nhiều hơn. Ở chiều ngược lại, **tổng khối lượng đầu tư có thể lập kỷ lục mới nếu thị trường cung ứng đủ**

tài sản chất lượng cao hoặc danh mục đầu tư lớn.

Ở cấp quốc gia, tình huống 'thủy triều dâng sẽ nâng tất cả các con thuyền' sẽ diễn ra với khối lượng đầu tư dự kiến mạnh mẽ trên tất cả các thị trường chủ chốt. Khối lượng đầu tư vẫn tương đối ổn định ở Nhật Bản, Trung Quốc và Úc, trong khi thị trường đầu tư ở Ấn Độ tiếp tục phát triển và trưởng thành với các quỹ REIT hiện sở hữu 10% cổ phiếu Hạng A. Những quỹ đạo tăng trưởng

này dự kiến sẽ tiếp tục vào năm 2022. Đầu tư vào Hàn Quốc đã tăng vọt trong hai năm qua, thiết lập các kỷ lục đầu tư mới, điều này có thể khiến thị trường điều chỉnh nhẹ vào năm 2022. Ngược lại, Singapore vẫn ở dưới mức đỉnh của năm 2019 và do đó dự kiến sẽ ghi nhận khối lượng cao hơn vào năm 2022 được hỗ trợ bởi các nguyên tắc cơ bản tốt của nền kinh tế.

HÌNH 10: DỰ BÁO KHỐI LƯỢNG ĐẦU TƯ KHU VỰC CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG (KHÔNG BAO GỒM CÁC NƯỚC PHÁT TRIỂN) TỶ USD



Nguồn: Real Capital Analytics; Cushman & Wakefield

CHUYỂN TRỌNG TÂM ĐẦU TƯ SANG CÁC CHIẾN LƯỢC XUYÊN SUỐT CHU KỲ

Cơ cấu đầu tư tiếp tục thay đổi theo tác động của đại dịch. Điều này được thể hiện rõ ràng nhất trong đợt huy động vốn toàn cầu trong nửa đầu năm 2021, với hơn **80% số vốn huy động nhắm vào tài sản nhà ở và công nghiệp, trong khi chỉ 10% rót vào tài sản văn phòng và bán lẻ**⁹. Đây là bằng chứng rõ ràng về việc các nhà đầu tư áp dụng chiến lược 'xuyên suốt chu kỳ' - nhắm mục tiêu vào các lĩnh vực có nền tảng cơ bản mạnh mẽ và dòng tiền ổn định trong thời gian đầu tư.

Tuy nhiên, điều này không có nghĩa là những loại tài sản khác không có cơ hội. Thật vậy, chúng tôi dự báo các nhà đầu tư sẽ ưu tiên triển khai vốn vào khách sạn và kỳ vọng tăng hoạt động đầu tư xuyên biên giới khi hoạt động du lịch quốc tế trở lại. **Các nhà đầu tư có suy nghĩ sáng tạo hơn về các chiến lược đầu tư tài sản ít chịu cạnh tranh sẽ thành công khi thị trường mở cửa.**

CHIẾN LƯỢC TỪNG NGÀNH

Văn phòng

Các tòa nhà văn phòng cốt lõi tại các thị trường cửa ngõ lớn hiếm khi suy giảm nhu cầu. Các bằng chứng giao dịch gần đây cho thấy giá trị đã được duy trì xuyên suốt đại dịch khi các nhà đầu tư nhắm mục tiêu vào cả khả năng phòng thủ và tăng trưởng của loại tài sản này. **Các điều khoản cho thuê dài hơn, công ty công nghệ và chiến lược đổi mới thiết kế văn phòng của các doanh nghiệp sẽ giúp đảm bảo doanh thu cho thị trường văn phòng.** Tuy nhiên, hiệu suất đầu tư có thể bị thu hẹp, ít nhất là ở cấp độ thị trường và do đó, các nhà đầu tư nên điều chỉnh lại kỳ vọng lợi nhuận cho phù hợp, đặc biệt là xem xét triển vọng tăng trưởng giá thuê khiêm tốn trong vài năm tới. Singapore, Seoul và Bengaluru dường như

⁹ PERE October 2021



HÀN QUỐC

Khi kinh doanh bùng nổ, nguồn cung không thể không đáp ứng được nhu cầu

“ Với việc COVID đóng vai trò là động lực thúc đẩy tăng trưởng trong lĩnh vực CNTT, việc mở rộng kinh doanh và mong muốn trở lại văn phòng đã thúc đẩy nhu cầu tăng vọt trên khắp Seoul. Nguồn cung tiếp tục hạn chế đến cuối năm 2023, giá thuê sẽ tiếp tục tăng cho đến khi nguồn cung bắt kịp và cân bằng với nhu cầu.

— JINWOO JUNG



không bị ảnh hưởng bởi những tác động tiêu cực này, và Bắc Kinh cũng có tiềm năng tăng giá thuê. Ngoài ra, điều khoản tăng tiền thuê hàng năm trong các hợp đồng thuê ở Úc có thể là một biện pháp giúp bảo vệ việc tăng giá thuê cho các chủ nhà.

Ngoài thị trường cốt lõi, việc tái định vị tài sản bằng cách nâng cấp và cho thuê lại được cho là một chiến lược ít rủi ro hơn so với một năm trước. Nhu cầu thuê văn phòng được dự báo tăng trong năm 2022 sẽ mang đến cơ hội cho các nhà đầu tư tân trang và định vị lại tài sản trước khi làn sóng phát triển mới sắp xảy ra. Sự tăng trưởng của tòa nhà xanh và các yêu cầu ESG phổ biến hơn trong chiến lược của các nhà đầu tư quỹ tiềm năng và các doanh nghiệp cho thấy kế hoạch này sẽ có lợi cho

cả hai bên. Phân tích gần đây cũng chỉ ra rằng các tòa nhà xanh có thể mang đến mức giá thuê cao hơn¹⁰. Chìa khóa ở đây là áp dụng chiến lược hoạt động vốn phù hợp để đáp ứng nhu cầu của người sử dụng và khả năng thu hồi vốn. Các nâng cấp HVAC đứng đầu danh sách dựa trên lợi tức hiệu quả và thông tin xác thực về sức khỏe mà họ cung cấp. Nâng cấp Hệ thống Quản lý Tòa nhà (BMS) cũng mang lại hiệu quả cao với chi phí tương đối thấp trong khi hệ thống làm mát thụ động đang được áp dụng rộng rãi hơn. Trong thời gian tới, cơ hội xuất hiện nhiều nhất ở Nhật Bản và Trung Quốc đại lục, nơi tập trung nhiều hơn vào tính bền vững nhưng mức độ công nhận tòa nhà Hạng A cũng tương đối thấp. Cơ hội ở Úc và Singapore, những quốc gia đã tập trung lâu hơn vào tính bền

vững và các khuôn khổ tuân thủ quy định nghiêm ngặt hơn từ lâu, do đó, thị trường sẽ nhắm mục tiêu nâng cấp các tài sản cấp thấp hơn. Ngoài ra, kế hoạch khuyến khích CBD ở Singapore có thể khuyến khích chuyển đổi các tòa nhà đủ điều kiện sang các khu phát triển sử dụng hỗn hợp.

Công nghiệp

Khu vực công nghiệp đã đón nhận lượng nhu cầu chưa từng có từ nhà đầu tư trong mười tám tháng qua, một số thị trường ở Châu Á Thái Bình Dương đã theo xu hướng ở Hoa Kỳ với chênh lệch lợi suất âm giữa tài sản công nghiệp và văn phòng chủ chốt. Nhiều hoạt động giao dịch hơn có thể diễn ra sau đó dựa trên nhu cầu đối với tài sản.

Việc triển khai hiệu quả vốn vào lĩnh vực công nghiệp luôn khó khăn và thời điểm hiện tại cũng không khác, thể hiện ở mức phí bảo hiểm được đặt vào các thương vụ đầu tư lớn. Hợp tác đầu tư với các nhà phát triển địa phương, đặc biệt là những nhà phát triển có quỹ đất, có thể giúp mở ra nguồn cung mới để đáp ứng nhu cầu tăng cao. Tùy thuộc vào khẩu vị của nhà đầu tư, các thị trường ở Ấn Độ và đặc biệt là Đông Nam Á sẵn sàng phát triển nhanh chóng và khá hấp dẫn trên toàn cầu đối với các nhà sản xuất đang tìm kiếm các lựa chọn chi phí thấp¹¹. Sự phát triển ở các thị trường hiệu quả về chi phí dự kiến sẽ tăng lên đáng kể trong vài năm tới.

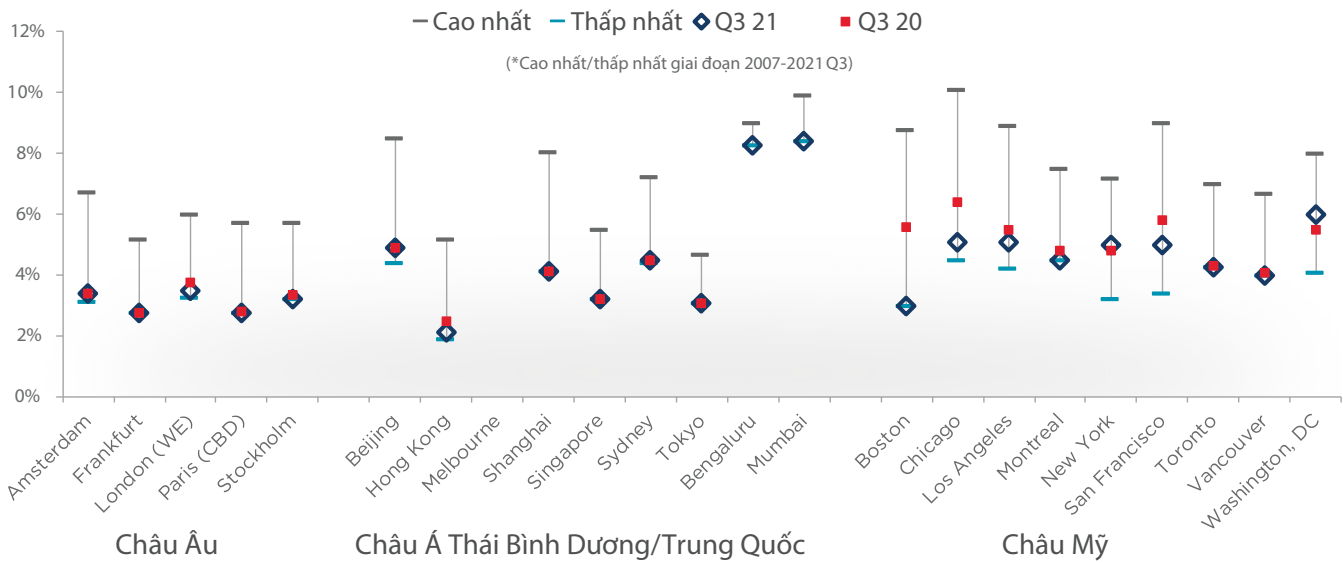
Tiềm năng của ‘nhà xưởng xây sẵn’ có mặt trên toàn khu vực khi nhà đầu tư tìm cách đa dạng hóa rủi ro, tối ưu hóa sự kết hợp giữa hiệu quả và khả năng đáp ứng trong chuỗi cung ứng của họ hoặc tái lập các yếu tố quan trọng của danh mục đầu tư. Điều này sẽ mang lại lợi ích cho cả các thị trường trưởng thành và mới nổi trên khắp Châu Á Thái Bình Dương, phản ánh các ưu tiên thương mại khác nhau. Điều quan trọng là cách thức để xác định được nhu cầu của những nhà sản xuất và sau đó triển khai ‘nhà xưởng xây sẵn’ phù hợp nhằm đáp ứng cả nhu cầu về địa điểm và hoạt động của khách hàng.

Bán lẻ và Giải trí

Các lĩnh vực bán lẻ, giải trí và du lịch chịu ảnh hưởng nặng nề nhất trong thời kỳ đại dịch nhưng chưa có nhiều thương vụ thoái vốn. Điều này một phần là do các chính sách hỗ trợ tài chính từ chính phủ và những chương trình cho vay lãi suất thấp. Tất nhiên, bán lẻ hàng hóa không thiết yếu không nằm trong xu thế này và nhiều doanh nghiệp non trẻ phải đóng cửa trong thời gian qua. Sức mạnh phục hồi trong dòng tiêu dùng nội địa, thương mại điện tử và du lịch sẽ thúc thị trường tăng trưởng lại. Tuy nhiên, đây không phải là chỉ số duy nhất cho đầu tư vì **một số thị trường trong khu vực, bao gồm Trung Quốc, Ấn Độ và Đông Nam Á, vẫn chủ yếu phục vụ bằng bán lẻ vật lý và do đó, không nên bỏ qua các cơ hội đầu tư dài hạn ở những thị trường này.** Ở những thị trường nhỏ hơn, trọng tâm thúc đẩy bán lẻ bao gồm nhân khẩu học, tiện ích của tòa nhà và khả năng cấu trúc lại nhà bán lẻ. Các trung tâm mua sắm nhỏ hơn tại những khu vực lân cận đã thể hiện khả năng chống chịu tốt, trong khi các trung tâm quy mô trung bình nhanh chóng chuyển sang bán lẻ trực tuyến. Nhà điều hành nên áp dụng câu thần chú “bán lẻ như một dịch vụ” để thúc đẩy mức tiêu thụ dịch vụ tăng lên so với tiêu thụ hàng hóa.



HÌNH 11: TỶ GIÁ VỐN VĂN PHÒNG CHỦ CHỐTS, Q3 2021



Nguồn: Real Capital Analytics, Altus Insite Investment Trends Survey, Cushman & Wakefield

¹⁰ Cushman & Wakefield (2021) “Green is Good” <https://www.cushmanwakefield.com/en/united-states/insights/green-is-good-sustainable-office-outperforms-in-class-a-urban-markets>

¹¹ Cushman & Wakefield (2021) “Manufacturing Risk Index” <https://www.cushmanwakefield.com/en/insights/global-manufacturing-risk-index>

Thị trường mới nổi

Các loại tài sản thay thế đã dần đi vào danh sách tài sản đầu tư chủ đạo. Nhà đầu tư ngày càng nhắm mục tiêu vào các trung tâm dữ liệu, nhà ở nhiều hộ gia đình và trung tâm khoa học. **Tất cả đều có triển vọng tăng trưởng mạnh mẽ và mang lại lợi ích đa dạng hóa tốt**, tuy nhiên xét về tổng khối lượng đầu tư, các loại tài sản này cần nhiều vốn hơn và chính vì vậy sẽ làm hạn chế cơ hội đa dạng hóa vốn hiệu quả.

Trung tâm dữ liệu và nhà ở nhiều hộ gia đình đang là những lĩnh vực thay thế tăng trưởng nóng nhất trong thời gian tới, trong khi trung tâm khoa học cũng đang phát triển nhanh chóng nhưng còn ở mức rất thấp. **Nhật Bản đã có một khu vực nhà ở nhiều hộ gia đình ổn định và lâu đời, là thị trường lớn nhất và trưởng thành nhất trong khu vực.** Theo sau là

Melbourne và Sydney đang định hình là những thị trường tăng trưởng lớn tiếp theo. Ngành này đang bắt đầu có được sức hút ở Ấn Độ và một số thành phố ở Trung Quốc đại lục, mặc dù nó vẫn còn khá non trẻ. Cơ hội ở những thị trường khác có vẻ hạn chế hơn.

Đối với các trung tâm dữ liệu, như đã nêu trước đó trong báo cáo này, các thị trường có thể chuyển sang sử dụng nhiều hơn các nguồn năng lượng tái tạo sẽ có lợi trong dài hạn. Trong lĩnh vực nghiên cứu khoa học, đại dịch sẽ tạo thêm động lực cho sự phát triển của ngành. Thật vậy, đối với lĩnh vực chăm sóc sức khỏe nói chung, trong khi thị trường có nhiều biến động, thì việc tăng cường đầu tư có khả năng kiếm tiền từ nghiên cứu, cải thiện nguồn cung cấp địa phương và đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng của người tiêu dùng.

ẤN ĐỘ

Thị trường trưởng thành thúc đẩy thanh khoản kỷ lục

Thị trường REIT của Ấn Độ đang nhanh chóng mở rộng, tăng từ mức sở hữu 10% cổ phần văn phòng hạng A vào năm 2020 lên 15% vào năm 2022. Với thời gian đáo hạn tăng này, hoạt động giao dịch sẽ theo đó thúc đẩy thanh khoản toàn thị trường.

— SUVISHESH VALSAN

CHIẾN LƯỢC

Doanh nghiệp

- / Hãy chủ động và quyết định nhanh chóng về mô hình và không gian nơi làm việc - cánh cửa cơ hội đang đóng lại.
- / Sử dụng bất động sản giữ chân và thu hút nhân tài, cũng như nâng cao năng suất làm việc.
- / Một mô hình sẽ không đáp ứng được tất cả nhu cầu - điều chỉnh các giải pháp làm việc sao cho phù hợp với thị trường.
- / Không cần chiết khấu, thay vào đó hãy cung cấp thêm không gian linh hoạt trong tòa nhà như một mô hình cho thuê bổ sung.
- / Thực hiện phân tích thị trường chính xác để hiểu rõ mức độ chênh lệch chi phí dựa trên hồ sơ hợp đồng thuê hết hạn.

Nhà đầu tư

- / Nhắm mục tiêu các cơ hội đầu tư 'xuyên suốt chu kỳ'.
- / Đặt lại kỳ vọng lợi nhuận cho các tài sản văn phòng cốt lõi.
- / Khám phá các cơ hội nâng cấp văn phòng để đáp ứng nhu cầu của khách thuê và nhà đầu tư về các tòa nhà bền vững và lành mạnh.
- / Hiểu các yêu cầu 'nhà xưởng xây sẵn' đối với những khách hàng công nghiệp khi họ tìm cách tối ưu hóa chuỗi cung ứng của mình.
- / Nhắm mục tiêu tài sản bán lẻ tại các thị trường phục vụ bán lẻ vật lý - tập trung vào Trung Quốc đại lục, Ấn Độ và Sự trưởng thành của thị trường để thúc đẩy tính thanh khoản kỷ lục, hiểu rõ ràng buộc chi phí so với hồ sơ hết hạn thuê.
- / Xây dựng sự đa dạng danh mục đầu tư thông qua đầu tư vào các loại tài sản thay thế như trung tâm dữ liệu, nhà ở nhiều hộ gia đình và trung tâm khoa học.

TÁC GIẢ

Để biết thêm thông tin về Cushman & Wakefield, vui lòng liên hệ:

NGHIÊN CỨU THỊ TRƯỜNG



TIẾN SĨ DOMINIC BROWN
Giám đốc Nghiên cứu & Phân tích
Châu Á Thái Bình Dương,
dominic.brown@cushwake.com



KEITH CHAN
Giám đốc Nghiên cứu thị trường
Hong Kong
keith.chan@cushwake.com



SUVISHESH VALSAN
Giám đốc Nghiên cứu thị trường
Ấn Độ
suvishesh.valsan@cushwake.com



XIAN YANG WONG
Giám đốc Nghiên cứu thị trường
Singapore & Đông Nam Á
xianyang.wong@cushwake.com



JAMES SHEPHERD
Giám đốc Nghiên cứu thị trường
Trung Quốc
james.shepherd@cushwake.com



JOHN SEARS
Giám đốc Nghiên cứu thị trường
Australia & New Zealand
john.sears@cushwake.com



Dr. HIDEAKI SUZUKI
Giám đốc Nghiên cứu thị trường
Nhật Bản
hideaki.suzuki@cushwake.com



JINWOO JUNG
Trưởng phòng Nghiên cứu thị trường
Hàn Quốc
jinwoo.jung@cushwake.com

CHUYÊN GIA THỊ TRƯỜNG



Leasing Trends
MARK LAMPARD
Director, Tenant Advisory Group
Asia Pacific
mark.lampard@cushwake.com



Valuation Impact
KAM-KUEN CHIU
International Director,
Chief Executive, Greater China
kk.chiu@cushwake.com



Portfolio Strategy
SHAUN JENKINSON
Managing Director, Global Occupier Ser-
vices, Asia Pacific
shaun.jenkinson@cushwake.com



Workplace Strategy
CAROL WONG
Head of Workplace Delivery
Asia Pacific
carol.wong@cushwake.com



Capital Markets
GORDON MARSDEN
Regional Director, Capital Markets
Asia Pacific
gordon.marsden@cushwake.com



Facility Services
NATALIE CRAIG
Managing Director, C&W Services
Singapore
natalie.craig@cushwake.com



Facility Management
CAMERON AHRENS
Managing Director, Head of Integrated Facilities
Management, Asia Pacific
cameron.ahrens@cushwake.com



Capex Spend
TOM GIBSON
Head of Project & Development Services
Asia Pacific
tom.gibson@cushwake.com



Industrial & Logistics
DENNIS YEO
Head of Investor Services
Asia Pacific
dennis.yeo@cushwake.com

NĂM BẮT '22

Triển vọng Bất động sản Thương mại
Châu Á Thái Bình Dương 2022



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 50.000 nhân viên tại hơn 400 văn phòng và 60 quốc gia. Năm 2020, công ty đạt doanh thu 7,8 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. Để tìm hiểu thêm, hãy truy cập www.cushmanwakefield.com or follow @CushWake on Twitter.

© 2021 Cushman & Wakefield. Đã đăng ký Bản quyền. Thông tin trong báo cáo này được thu thập từ nhiều nguồn được cho là đáng tin cậy. Thông tin có thể có lỗi hoặc thiếu sót và chúng tôi không đưa ra bất kỳ cam kết hoặc đảm bảo nào về tính chính xác của thông tin được cung cấp.