

TRUMP 2.0

100 NGÀY ĐẦU TIÊN

TÁC ĐỘNG ĐỐI VỚI KINH TẾ VÀ BẤT ĐỘNG SẢN
CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG

Tính đến ngày 28 tháng 04 năm 2025





NỘI DUNG CHÍNH

GIỚI THIỆU

TÌNH HÌNH KINH TẾ VÀ
BẤT ĐỘNG SẢN
THƯƠNG MẠI HIỆN TẠI
Ở CHÂU Á THÁI BÌNH
DƯƠNG

QUAN HỆ THƯƠNG
MAI GIỮA HOA KỲ -
CHÂU Á THÁI BÌNH
DƯƠNG

TRIỂN VỌNG KINH TẾ
CHÂU Á THÁI BÌNH
DƯƠNG

TÁC ĐỘNG ĐẾN BẤT
ĐỘNG SẢN THƯƠNG
MAI KHU VỰC

GIỚI THIỆU





Tóm tắt

Kinh tế vĩ mô

- Trong 100 ngày đầu tiên, thế giới chứng kiến những **thay đổi mạnh mẽ trong chính sách kinh tế của Hoa Kỳ dưới thời Tổng thống Trump**. Tại hầu hết các quốc gia, chính sách thương mại và quỹ đạo tăng trưởng của Hoa Kỳ là những vấn đề được quan tâm hàng đầu.
- Từ khóa chính chi phối thị trường trong 100 ngày đầu tiên là **sự bất ổn**.
- Châu Á Thái Bình Dương có tình hình kinh tế khả quan khi bước sang 2025, nhưng sự bất ổn **đang làm tăng trưởng chậm lại**, khu vực có thể chịu tổn thương trước tác động của suy giảm toàn cầu. Tuy nhiên, tác động sẽ không diễn ra đồng đều trên toàn khu vực. Tiêu dùng nội địa mạnh mẽ sẽ là yếu tố thúc đẩy cho sự tăng trưởng.
- **Rủi ro suy thoái gia tăng tại Hoa Kỳ** cùng với tình trạng đình lạm dấy lên lo ngại tăng trưởng kém vào năm 2025. Tuy nhiên, kinh tế Hoa Kỳ được kỳ vọng sẽ **phục hồi vào năm 2026**, điều này có thể tạo ra động lực tích cực cho Châu Á Thái Bình Dương trong tương lai.
- **Bối cảnh thương mại vẫn đang diễn biến phức tạp**, những thay đổi chính sách này có thể mang lại cả cơ hội và rủi ro trong thời gian tới.

Thị trường bất động sản

- **Thị trường bất động Châu Á Thái Bình Dương có tín hiệu lạc quan trong đầu năm 2025**, với nhu cầu ổn định và khối lượng đầu tư cải thiện.
- Mặc dù tất cả các ngành đều sẽ chịu tác động từ sự suy giảm kinh tế trên diện rộng, **ngành sản xuất xuất khẩu sang Hoa Kỳ sẽ bị ảnh hưởng nhiều nhất bởi thuế quan**. Hoạt động cho thuê và đầu tư có thể chậm lại trong ngắn hạn do các quyết định bị trì hoãn. Tuy nhiên, nhìn lại dữ liệu lịch sử cho thấy khu vực này có thể phục hồi nhanh chóng khi điều kiện cải thiện và niềm tin được khôi phục.
- Dự báo về chi phí xây dựng vẫn còn phức tạp, điều này có thể khiến các nhà đầu tư thận trọng hơn trong chiến lược đầu tư, làm giảm nguồn cung xây dựng mới. **Do đó, các tài sản hiện hữu sẽ có nhiều lợi thế**.
- Hầu hết các ngân hàng trung ương bước vào năm 2025 với xu hướng **chính sách tiền tệ nới lỏng** hơn. Dự kiến xu hướng này sẽ tiếp tục.
- Trong môi trường rủi ro cao, chênh lệch tín dụng sẽ mở rộng trong ngắn hạn, nhưng **giá trị bất động sản dự kiến sẽ vẫn ổn định và tăng cao** khi tình hình bất ổn qua đi.

TÌNH HÌNH KINH TẾ VÀ BẤT ĐỘNG SẢN THƯƠNG MẠI HIỆN TẠI Ở CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG



Chương trình Nghị sự Kinh tế của Tổng thống Trump

Thuế và chi tiêu công

- Mở rộng toàn bộ Đạo luật Cắt giảm Thuế và Việc làm (TCJA)
- Giảm thuế doanh nghiệp từ 21% xuống 15% (đặc biệt cho các hoạt động sản xuất trong nước, tổng cộng tiết kiệm thuế 360 tỷ USD trong 10 năm)
- Hủy bỏ giới hạn Thuế Bang và Địa Phương (SALT) (tổng cộng tiết kiệm thuế 1 nghìn tỷ USD trong 10 năm cho các thành phố và bang có chi phí cao, phần lớn là các khu vực có xu hướng Dân chủ)
- Tăng tín dụng thuế cho trẻ em
- Miễn thuế thu nhập cho tiền tip, an sinh xã hội và làm thêm giờ
- Khấu trừ lãi suất vay mua ô tô

Bãi bỏ quy định

- Hủy bỏ một phần Đạo luật Giảm lạm phát (IRA)
- Hủy bỏ tài trợ cho Sở Thuế Vụ (IRS)
- Tiền tệ kỹ thuật số DOGE
- Giảm bớt các sáng kiến ESG/DEI của Biden (ví dụ: hủy bỏ tạm dừng cấp phép xuất khẩu LNG)
- Áp lực để làm giảm thêm các quy định của Basel III

Thương mại & Chính sách Đối ngoại

- Vận động áp thuế 10% trên tất cả hàng hóa nhập khẩu, có thể lên tới 60% đối với Trung Quốc
- Đạo luật Thương mại Đối ứng của Trump (thay đổi mức thuế để phù hợp với mức thuế mà các nước áp dụng đối với Hoa Kỳ)
- Kích hoạt giai đoạn xem xét USMCA vào tháng 7 năm 2026 (đe dọa áp thuế 25% đối với Mexico)
- Căng cứng thẳng với WTO do nhiều chính sách vi phạm các quy định MFN
- Trục xuất và thắt chặt các hạn chế về nhập cư

Chính sách khác

- Gây áp lực lên Fed để tiếp nhận các quan điểm của Tổng thống về chính sách tiền tệ
- Tư nhân hóa các doanh nghiệp được chính phủ bảo trợ (GSEs)

Những thay đổi về thương mại và chính sách đối ngoại sẽ ảnh hưởng lớn nhất đến khu vực Châu Á Thái Bình Dương. Ngoài ra, bất kỳ chính sách nào thay đổi quỹ đạo tăng trưởng kinh tế của Hoa Kỳ, dù theo hướng nào, cũng sẽ có tác động đáng kể.

Châu Á Thái Bình Dương tăng trưởng ổn định

Tăng trưởng GDP thực (Q4 2019 = 100)



Nguồn: Moody's Analytics

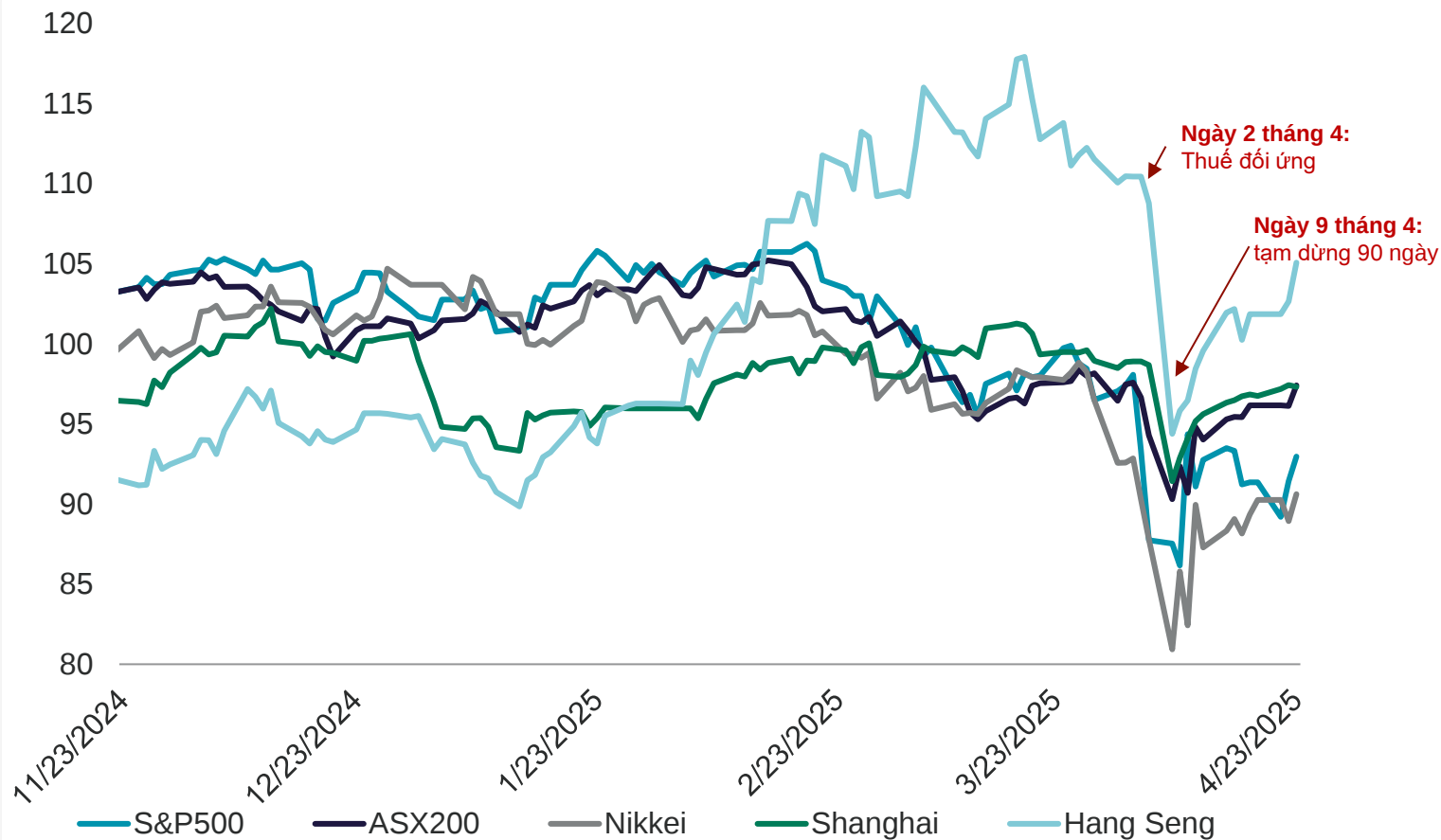
Cushman & Wakefield

Tác động đến Bất động sản Thương mại

- Nền kinh tế khu vực Châu Á Thái Bình Dương đã tăng trưởng ổn định ở mức 4% trong vài năm qua, với Ấn Độ và Đông Nam Á dẫn đầu.
- Trong vòng năm năm qua, khu vực này đã tạo ra gần 68 triệu việc làm, trong đó hơn 16 triệu việc làm tại văn phòng.
- Điều này không chỉ tạo ra nhu cầu lớn về không gian văn phòng, mà sự gia tăng liên tục của tầng lớp trung lưu cũng tiếp tục hỗ trợ cả ngành sản xuất và bán lẻ khi nhu cầu về hàng hóa và dịch vụ tiếp tục tăng.
- Bất chấp sự biến động, tăng trưởng GDP của khu vực Châu Á Thái Bình Dương vẫn duy trì tốt trong quý 1, ở mức 3.9% – tương đương với mức tăng trưởng quan sát được trước thời Trump.

Thị trường chứng khoán chịu tổn thất

Chỉ số thị trường chứng khoán (ngày 5 tháng 11 năm 2024 = 100)



Nguồn: S&P Global; ASX, Nikkei Asia; SSE; HIS; Cushman & Wakefield Research

Cushman & Wakefield

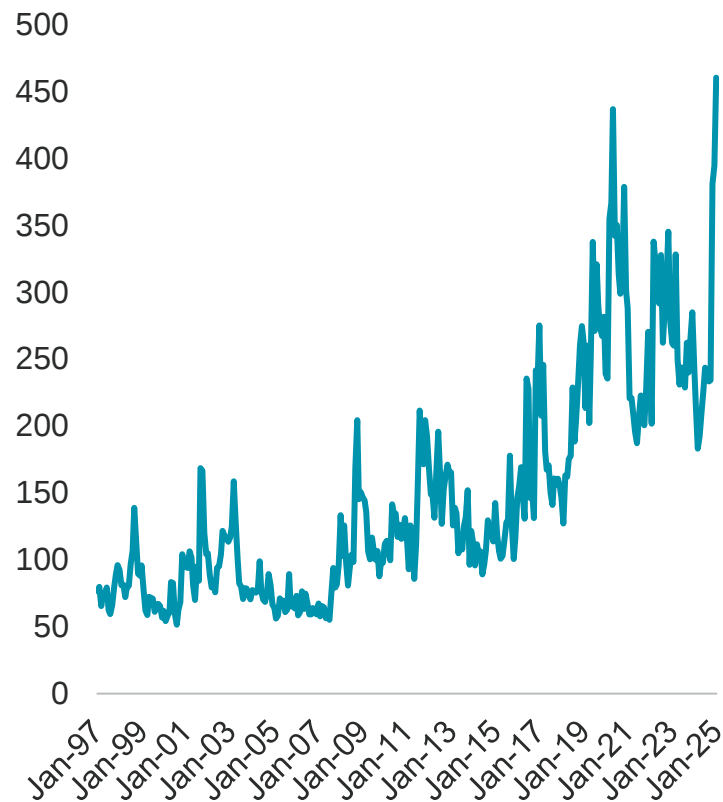
Tác động đến Bất động sản Thương mại

- Bất động sản không phải là thị trường chứng khoán. Việc thị trường chứng khoán tăng hay giảm - cho đến khi nó ảnh hưởng đến nền kinh tế, không nhất thiết có ý nghĩa gì đối với các yếu tố cơ bản của bất động sản.
- Tuy nhiên, hiệu ứng 'giàu có' rất quan trọng. Khi cổ phiếu tăng, mọi người cảm thấy tích cực hơn và chi tiêu nhiều hơn. Nhưng điều này cũng có thể diễn ra theo chiều ngược lại.
- Thông thường, chúng tôi không quá tập trung vào thị trường chứng khoán để hiểu hướng đi của bất động sản. Nhưng hiện tại, chúng tôi đang theo dõi sát sao chúng.
- Nếu thị trường chứng khoán tiếp tục giảm và duy trì ở mức thấp, điều này sẽ ảnh hưởng đến chi tiêu của người tiêu dùng, từ đó ảnh hưởng đến lợi nhuận kinh doanh, việc làm và cuối cùng là tác động đến lĩnh vực bất động sản thương mại.
- Tại thời điểm viết bài này, thị trường đã phục hồi khoảng một phần ba từ mức giảm đỉnh điểm trong tháng Tư.

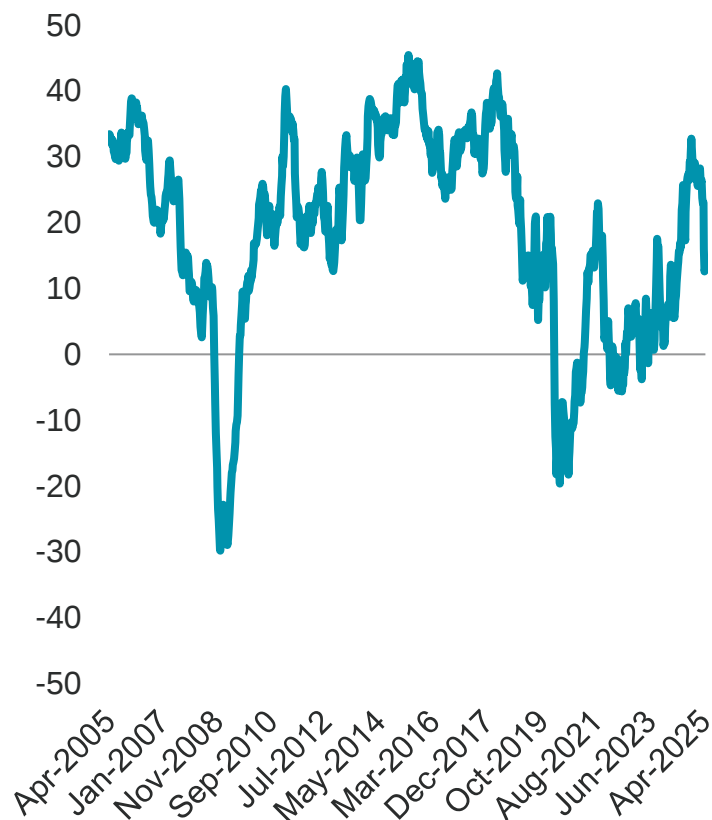
[CONTENTS](#) →

Chính sách bất ổn làm suy giảm niềm tin

Chính sách kinh tế toàn cầu bất ổn



Niềm tin kinh doanh toàn cầu



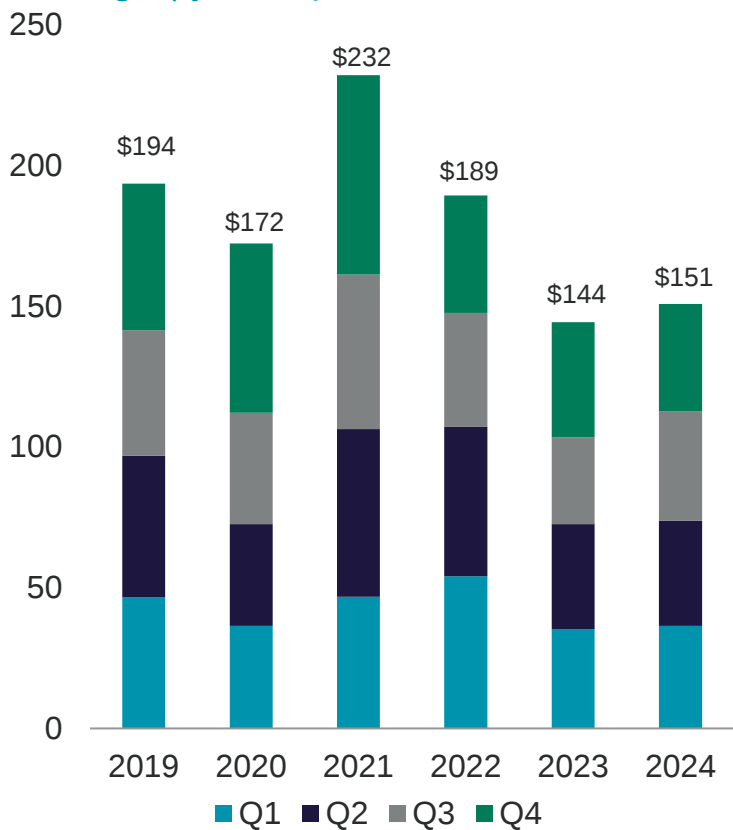
Tác động đến Bất động sản Thương mại

- Với thông tin các mức thuế thay đổi liên tục, sự bất ổn về chính sách đang ở mức cao nhất mọi thời đại.
- Các giai đoạn bất ổn về chính sách thường liên quan đến sự suy giảm niềm tin kinh doanh, dẫn đến quyết định đầu tư và tuyển dụng yếu hơn. Về cơ bản, các doanh nghiệp sẽ tạm dừng cho đến khi họ có cái nhìn rõ ràng hơn về hướng đi của chính sách.
- Sự bất ổn kéo dài càng lâu, càng gây thiệt hại cho nền kinh tế khu vực và toàn cầu vì giai đoạn trì hoãn ảnh hưởng đến các thành phần của GDP, đặc biệt là tiêu dùng và đầu tư.
- Lĩnh vực bất động sản thương mại (CRE) cũng đối mặt với sự bất ổn tương tự, có thể làm trì hoãn quyết định của cả doanh nghiệp và nhà đầu tư.

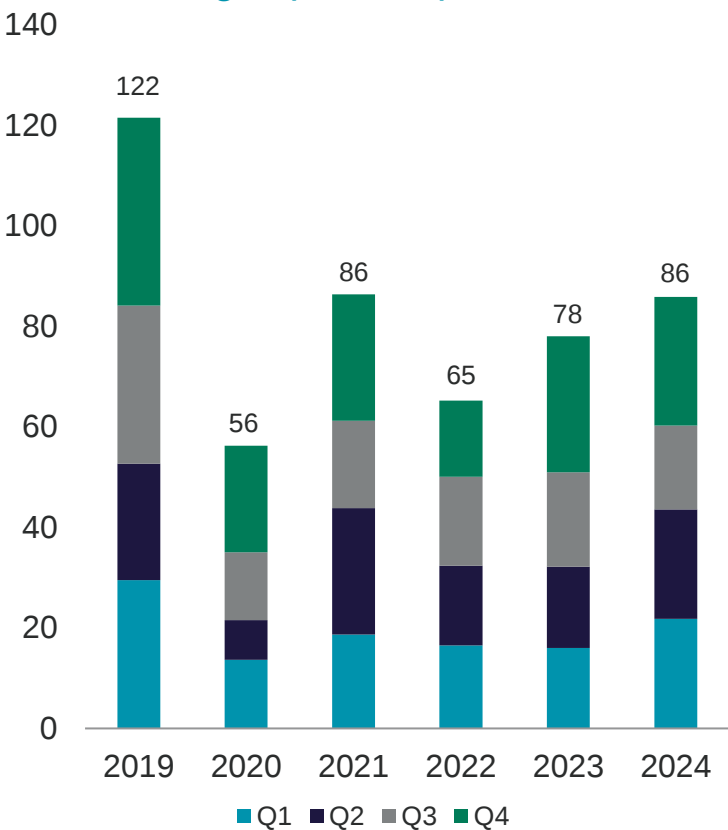
Nguồn: Baker, Bloom, and Davis; Moody's Analytics; Cushman & Wakefield Research

Bất động sản thương mại Châu Á Thái Bình Dương đang trên đà phục hồi hướng đến năm 2025

Khối lượng đầu tư Châu Á Thái Bình Dương* (tỷ USD)



Hấp thụ ròng văn phòng Châu Á Thái Bình Dương** (triệu ft2)



Nguồn: MSCI-RCA; Cushman & Wakefield Research

* không bao gồm khu đất phát triển

** Tính trên 42 thị trường của khu vực

Diễn biến thị trường Bất động sản thương mại

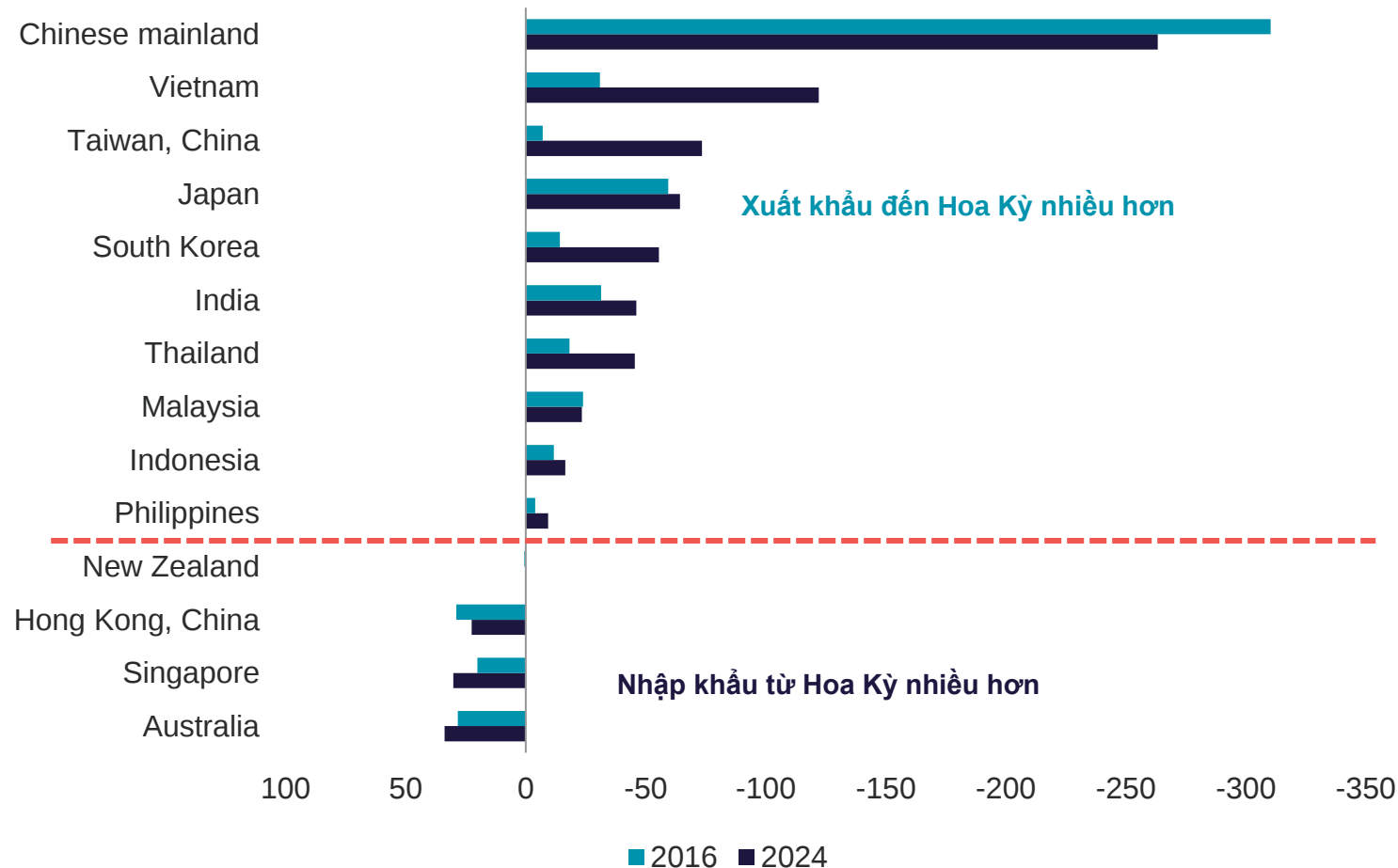
- Châu Á Thái Bình Dương đã bước vào năm 2025 với động lực mạnh mẽ, khi nhu cầu về không gian và khối lượng đầu tư đều tăng trong năm 2024.
- Khi các đợt cắt giảm lãi suất bắt đầu diễn ra ở Châu Âu và Mỹ, sau đó là ở khu vực Châu Á Thái Bình Dương, sự quan tâm của nhà đầu tư tăng lên. Khối lượng đầu tư ở Châu Á Thái Bình Dương đã chạm đáy vào khoảng giữa năm 2024 và dần dần tăng trở lại. Ngoài ra, giá cả đã ổn định trên phần lớn khu vực.
- Nhu cầu thuê văn phòng đã tăng mạnh hơn, với sự đóng góp từ hầu hết các quốc gia trong khu vực, nổi bật là Ấn Độ. Hơn 370 triệu ft2 diện tích văn phòng đã được hấp thụ vào cuối Q4 2024.
- Sự bất ổn gia tăng là rủi ro lớn nhất trong ngắn hạn, có thể làm trì hoãn quyết định của doanh nghiệp và nhà đầu tư. Tuy nhiên, các yếu tố cơ bản vẫn còn khá vững chắc cho đến nay.

QUAN HỆ THƯƠNG MẠI GIỮA HOA KỲ & CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG



Tăng thặng dư thương mại ở Đông Nam Á và Ấn Độ

Thâm hụt/Thặng dư thương mại của Hoa Kỳ với các đối tác thương mại Châu Á Thái Bình Dương, tỷ USD

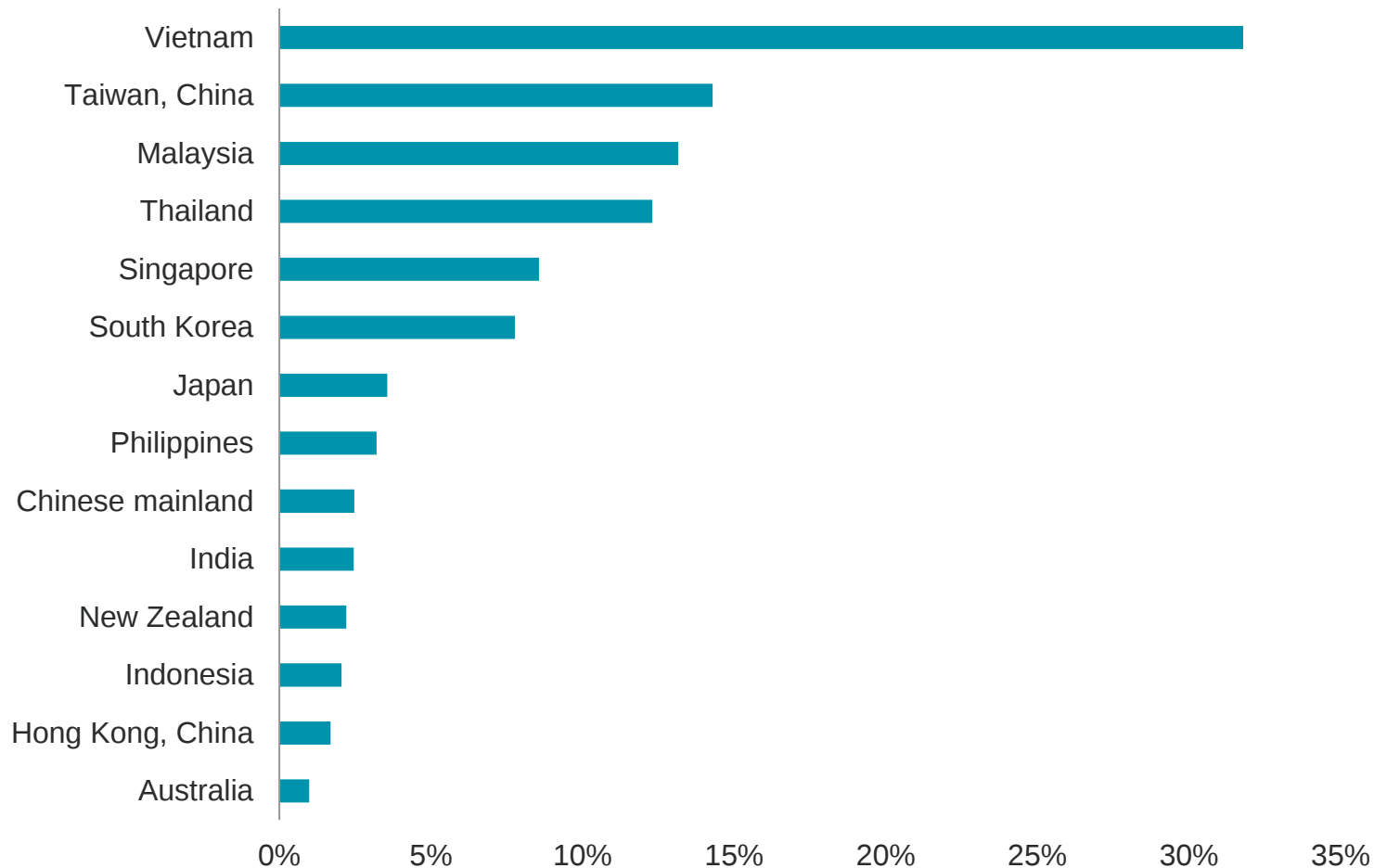


Nguồn: Bureau of Economic Analysis; Cushman & Wakefield Research
Cushman & Wakefield

Tác động đến Bất động sản Thương mại

- Kết quả của các mức thuế thương mại mà Mỹ áp đặt lên Trung Quốc trong nhiệm kỳ đầu của chính quyền Trump, cùng với chiến lược sản xuất Trung Quốc +1, thúc đẩy sản xuất công nghiệp đã mở rộng nhanh chóng trên khắp khu vực Châu Á Thái Bình Dương.
- Các nước hưởng lợi chính là Ấn Độ và các thị trường ở Đông Nam Á. Do đó, đã có sự thay đổi đáng kể trong cán cân thương mại với Mỹ trong thập kỷ qua, với hầu hết các nước tăng thặng dư thương mại. Nhu cầu mạnh mẽ về chất bán dẫn và ô tô cũng đã mang lại lợi ích cho Đài Loan, Hàn Quốc và Nhật Bản.
- Thị trường logistics và công nghiệp trong khu vực đã phát triển không ngừng trong thập kỷ qua, đặc biệt là trong năm năm gần đây. Điều này được thể hiện rõ nét qua sự phát triển nhanh chóng của nguồn cung mới, tỷ lệ trống tương đối thấp và tăng trưởng cho thuê mạnh mẽ.
- Tính đến Q1 2025, hầu hết các thị trường công nghiệp trong khu vực vẫn có lợi thế thương lượng nghiêng về phía chủ nhà.

Mức độ tiếp xúc thương mại của Mỹ thay đổi đáng kể Hàng hóa xuất khẩu sang Hoa Kỳ, theo % Tỷ lệ GDP



Nguồn: Bureau of Economic Analysis; World Bank; Cushman & Wakefield Research

Cushman & Wakefield

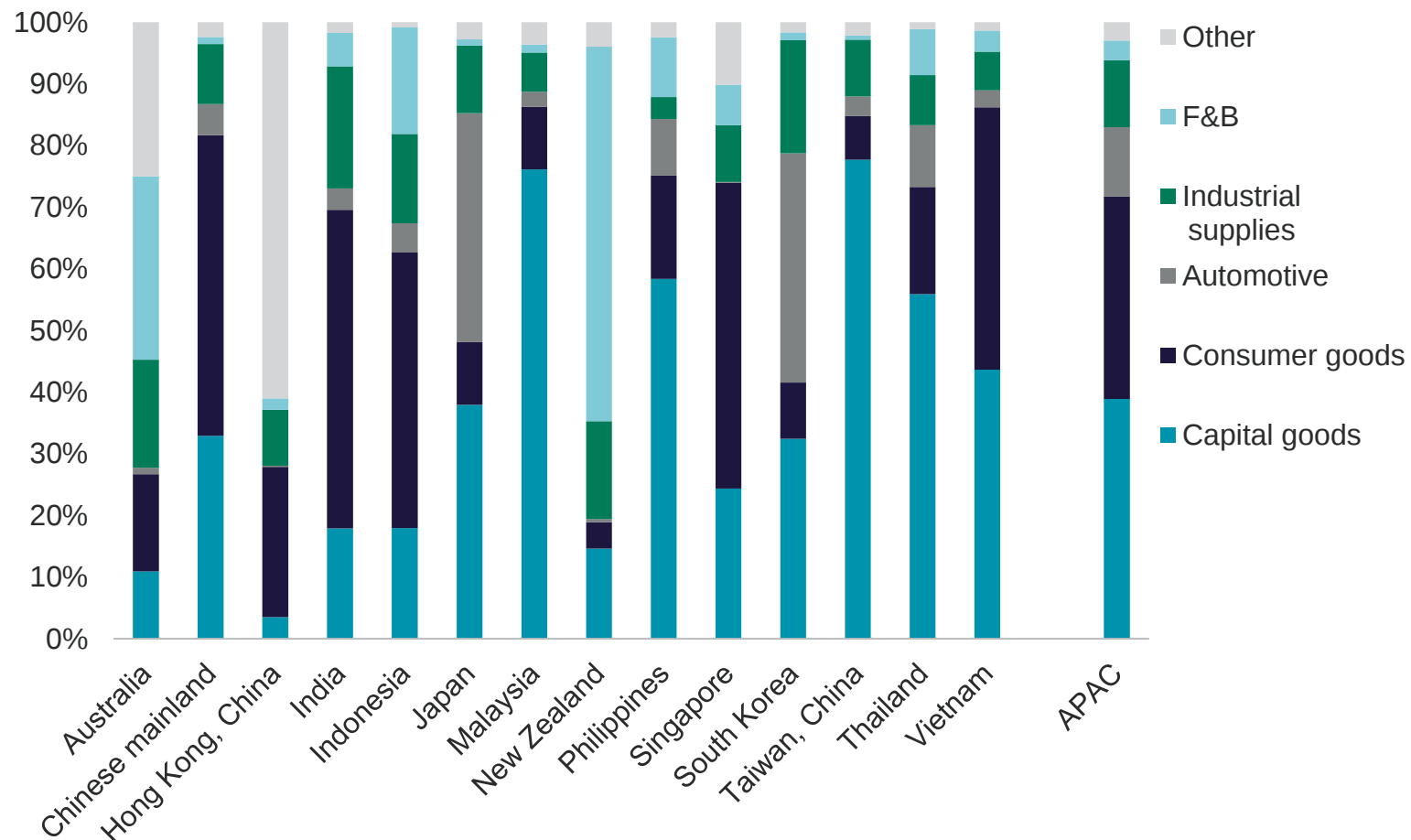
Tác động đến Bất động sản Thương mại

- Thương mại với Mỹ là một thành phần quan trọng của tăng trưởng cho khu vực Châu Á Thái Bình Dương. Tuy nhiên, có sự khác biệt đáng kể giữa các thị trường về mức độ đóng góp của quan hệ thương mại này vào tăng trưởng kinh tế.
- Một số thị trường, như Việt Nam, có mức độ thương mại cao và do đó bất kỳ sự chậm lại nào trong thương mại sẽ ảnh hưởng đến tăng trưởng kinh tế địa phương.
- Ngược lại, các thị trường khác có thể có mức độ thương mại cao với Mỹ, như Trung Quốc đại lục và Ấn Độ, nhưng chúng đóng góp một tỷ lệ nhỏ hơn vào tăng trưởng GDP của quốc gia. Điều này là do mạng lưới thương mại rộng hơn như tại Trung Quốc, hoặc thị trường tiêu dùng nội địa mạnh mẽ ở Ấn Độ.
- Các mô hình thương mại và tiêu dùng này sẽ ảnh hưởng nhất định đến sự thay đổi trong nhu cầu về không gian công nghiệp. Điều quan trọng cần lưu ý là đối với một số thị trường, sự chậm lại trong thương mại với Mỹ có thể không gây ra tác động tiêu cực đáng kể đến nhu cầu bất động sản công nghiệp.

[CONTENTS](#) →

Mức độ tiếp xúc thương mại của Mỹ thay đổi đáng kể

Hàng hóa xuất khẩu sang Hoa Kỳ, theo % Tỷ lệ GDP



Nguồn: Bureau of Economic Analysis; Cushman & Wakefield Research

Cushman & Wakefield

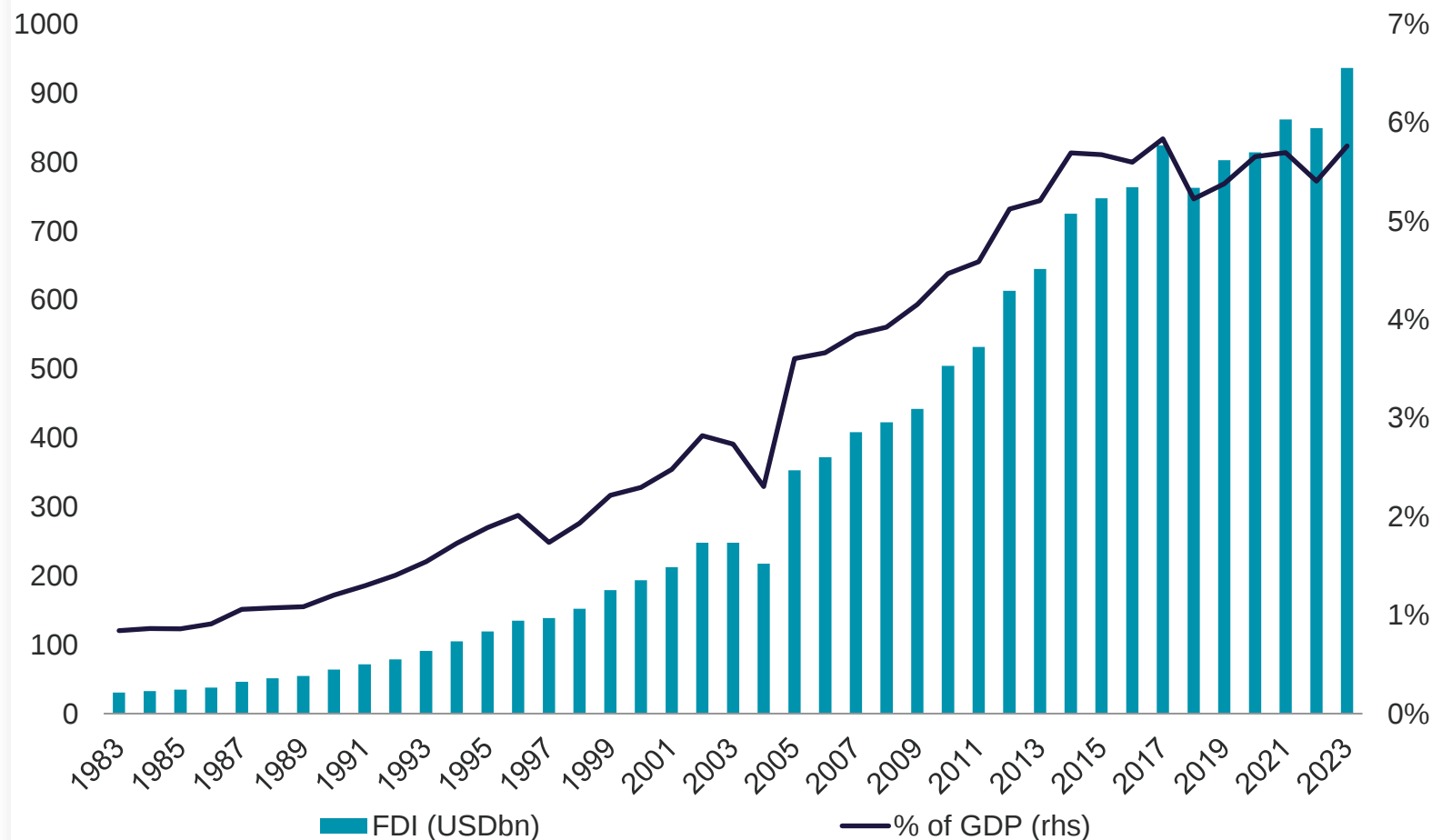
Nhận định

- Phần lớn, mức thuế 10% được áp dụng trên toàn thế giới. Ngoài ra, còn có các mức thuế áp đặt lên các đối tác thương mại và hàng hóa cụ thể. Đồng thời, cũng có một số miễn trừ nhất định. Nhưng tình hình thuế quan vẫn còn rất biến động.
- Mức độ tiếp xúc thương mại với Mỹ và các loại hàng hóa được giao dịch sẽ giúp làm rõ tác động có thể xảy ra đối với bất kỳ thị trường nào, liên quan đến cả kinh tế vĩ mô và thị trường bất động sản.
- Cả hai yếu tố này cần được xem xét cùng nhau, thay vì riêng lẻ, và bất kỳ thay đổi nào trong thông báo thuế quan cần được theo dõi liên tục.

[CONTENTS](#) →

Đầu tư trực tiếp của Hoa Kỳ vào Châu Á Thái Bình Dương

(không tính Trung Quốc Đại Lục)



Nguồn: U.S. Bureau of Economic Analysis

Cushman & Wakefield

Tác động đến Bất động sản Thương mại

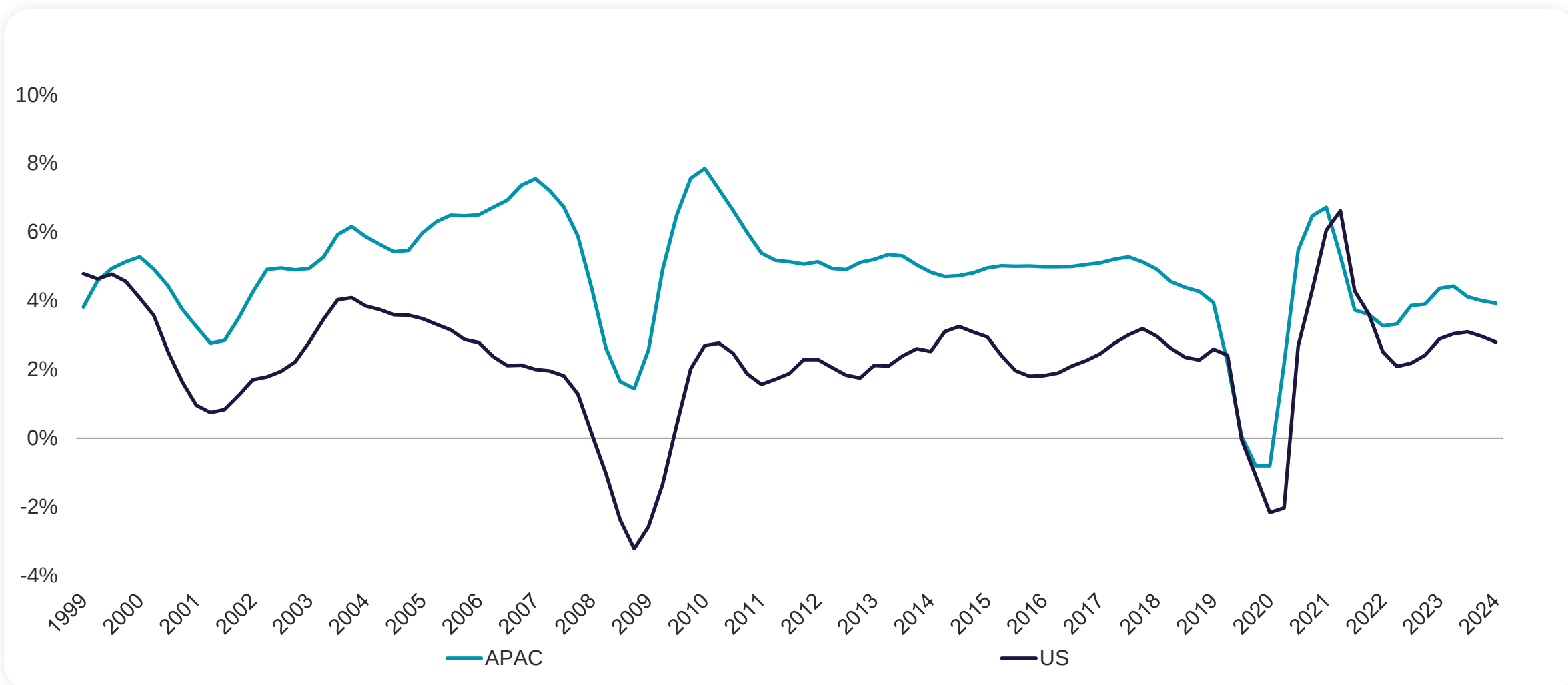
- Ngoài thương mại, một liên kết quan trọng khác với Mỹ là thông qua đầu tư trực tiếp của Mỹ vào khu vực Châu Á Thái Bình Dương.
- Nhiều công ty có trụ sở tại Mỹ đã mở rộng sang Châu Á Thái Bình Dương trong nhiều năm qua. Đầu tư trực tiếp của Mỹ đã tăng từ 1% vào đầu những năm 1980 lên 6% vào năm 2024, tức là từ 27 tỷ USD lên hơn 935 tỷ USD theo giá trị tuyệt đối.
- Các doanh nghiệp Mỹ thuê nhiều lao động và sử dụng nhiều loại không gian bất động sản khác nhau trên khắp Châu Á Thái Bình Dương.
- Do đó, sức khỏe của nền kinh tế Mỹ và bảng cân đối kế toán của các công ty Mỹ cũng sẽ rất quan trọng để theo dõi trong thời gian tới.

TRIỂN VỌNG KINH TẾ CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG



Diễn biến kinh tế của Hoa Kỳ là điều quan trọng

Tăng trưởng GDP thực, % thay đổi theo năm



Nguồn: Moody's Analytics; Cushman & Wakefield Research

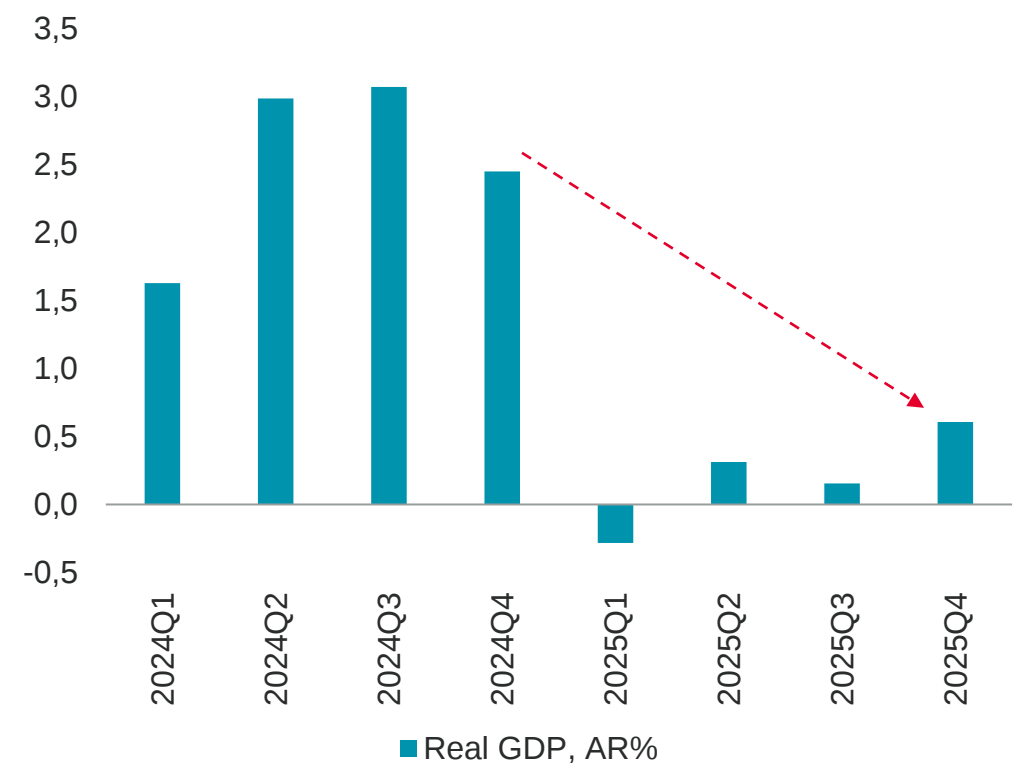
Cushman & Wakefield

[CONTENTS](#) ➔

Tình trạng Đình lạm là Kịch bản Cơ bản của Chúng tôi cho năm 2025

Hoa Kỳ

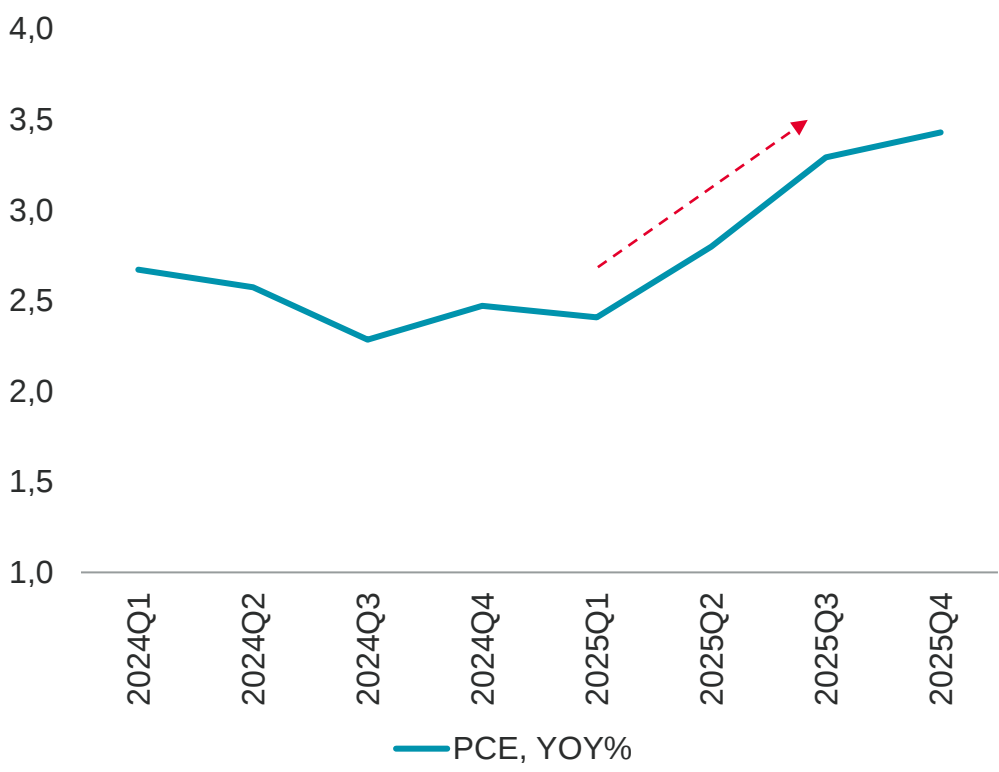
Đình đồn...



Nguồn: Cushman & Wakefield Research

Cushman & Wakefield

...lạm phát



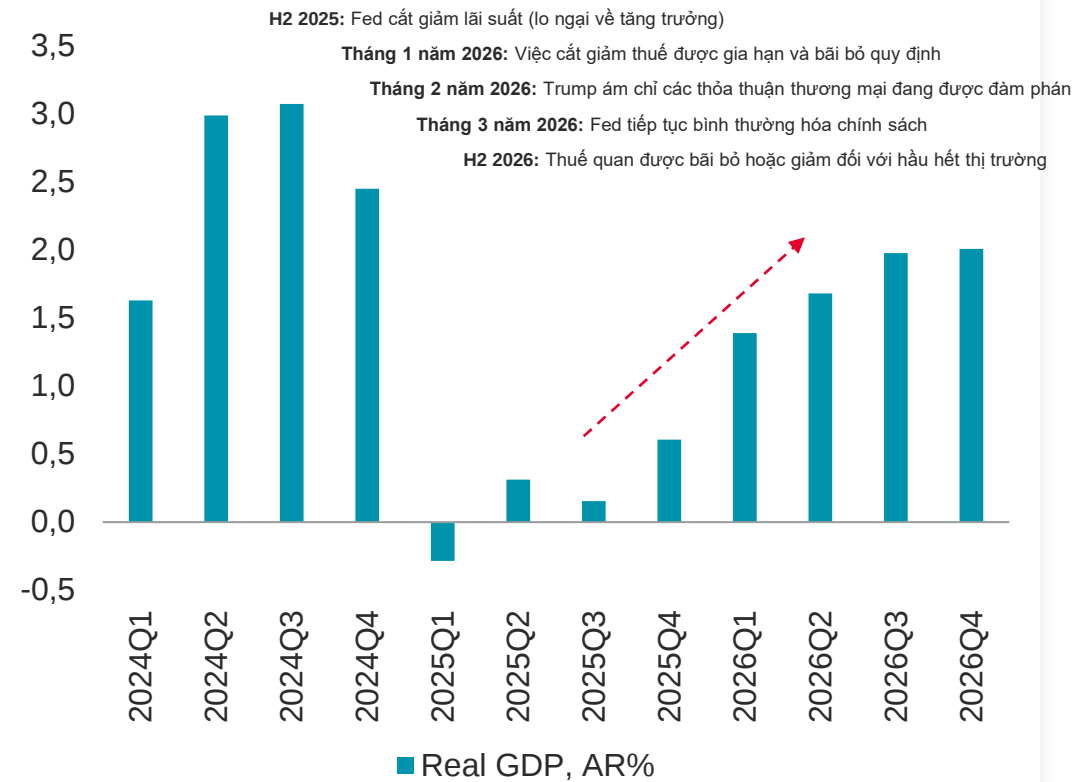
Source: Moody's Analytics, Cushman & Wakefield Research



Luận điểm về kỳ vọng phục hồi vào năm 2026

Hoa Kỳ

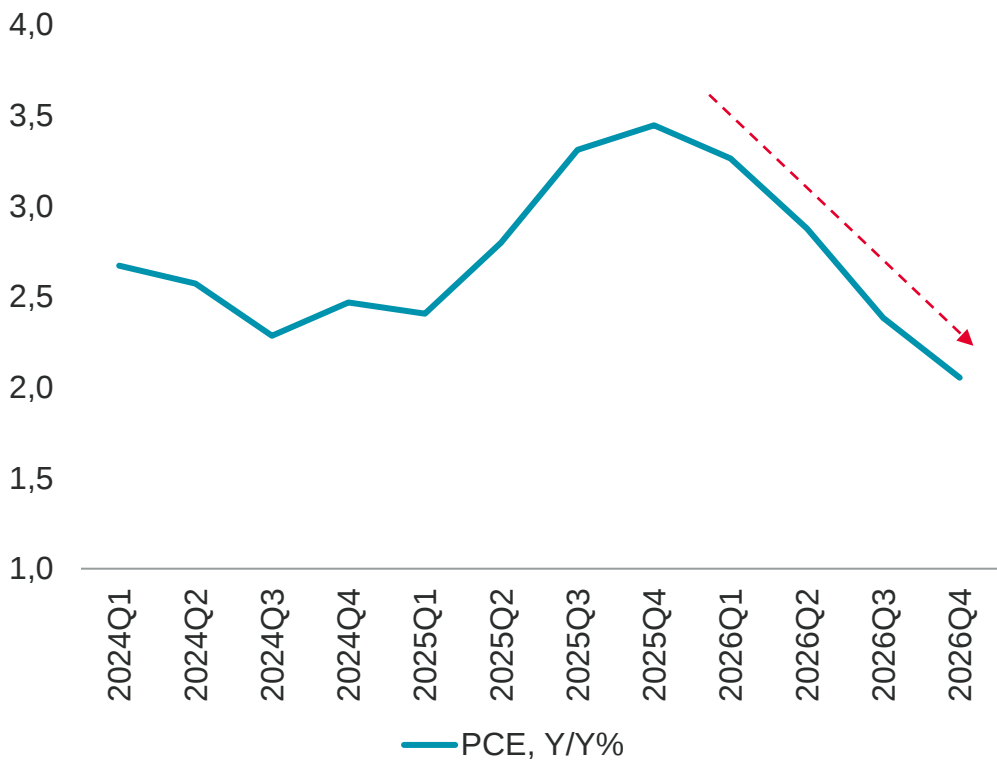
Tăng trưởng tăng tốc



Nguồn: Cushman & Wakefield Research

Cushman & Wakefield

Lạm phát giảm dần



Source: Cushman & Wakefield Research



Kịch bản kinh tế Châu Á Thái Bình Dương

KỊCH BẢN 1 Tăng trưởng

5%
Xác suất

	2022	2023	2024	2025	2026
Kinh tế APAC					
GDP thực	3.3	4.4	3.9	4.6	5.0
Lạm phát CPI	3.9	2.0	1.9	2.8	2.4
Tăng trưởng việc làm, triệu	20.4	47.4	10.9	15.8	15.6
Tăng trưởng việc làm văn phòng, triệu	3.4	3.9	3.5	3.7	3.5
Sản xuất công nghiệp	1.6	4.1	3.6	6.7	5.0%

C&W Cơ bản

KỊCH BẢN 2 Cơ bản

50%
Xác suất

	2022	2023	2024	2025	2026
Kinh tế APAC					
GDP thực	3.3	4.4	3.9	3.5	3.3
Lạm phát CPI	3.9	2.0	1.9	1.8	2.0
Tăng trưởng việc làm, triệu	20.4	47.4	10.9	9.7	13.1
Tăng trưởng việc làm văn phòng, triệu	3.4	3.9	3.5	3.3	3.3
Sản xuất công nghiệp	1.6	4.1	3.6	3.9	4.0

KỊCH BẢN 3 Suy giảm

30%
Xác suất

	2022	2023	2024	2025	2026
Kinh tế APAC					
GDP thực	3.3	4.4	3.9	2.2	1.5
Lạm phát CPI	3.9	2.0	1.9	1.2	1.8
Tăng trưởng việc làm, triệu	20.4	47.4	10.9	0.4	10.4
Tăng trưởng việc làm văn phòng, triệu	3.4	3.9	3.5	2.4	2.9
Sản xuất công nghiệp	1.6	4.1	3.6	0.4	3.6

KỊCH BẢN 4 Đình lạm

10%
Xác suất

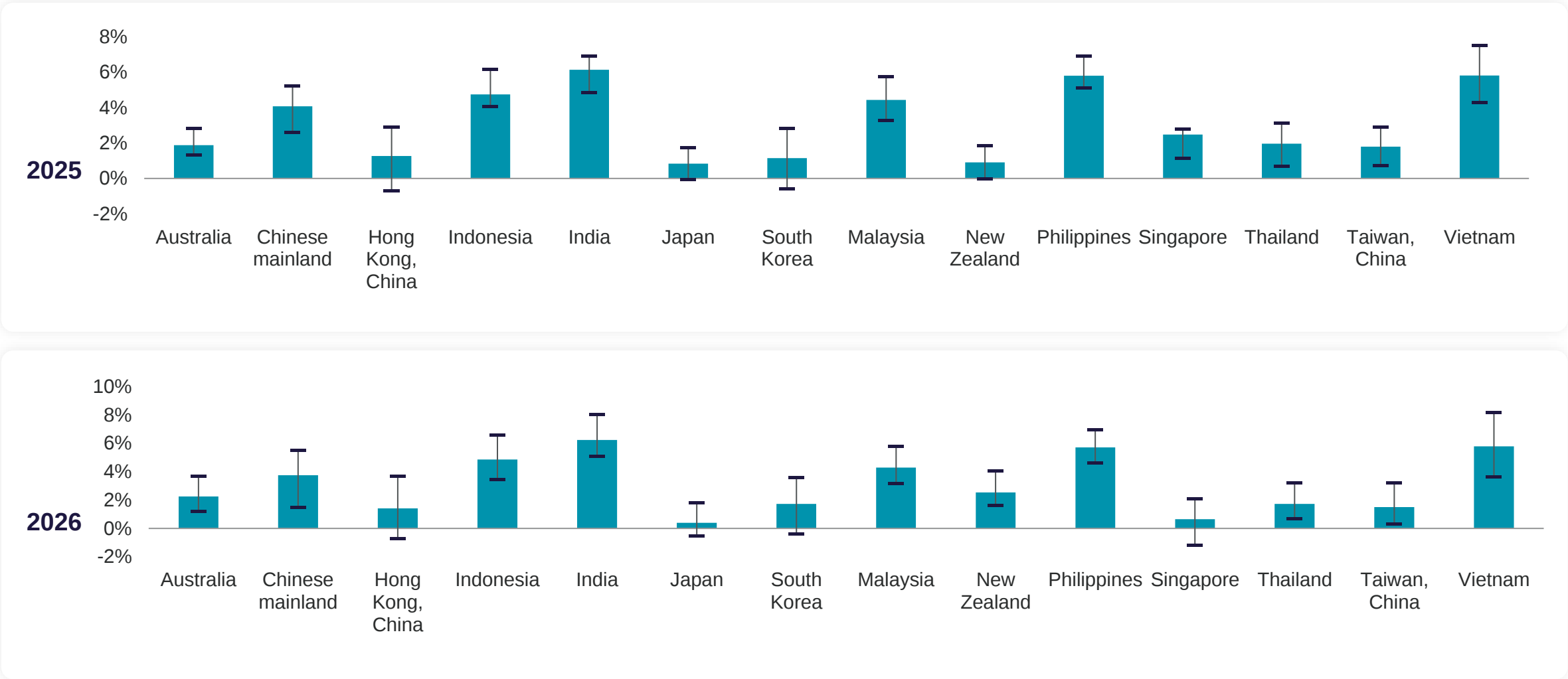
	2022	2023	2024	2025	2026
Kinh tế APAC					
GDP thực	3.3	4.4	3.9	2.1	0.0
Lạm phát CPI	3.9	2.0	1.9	4.5	2.4
Tăng trưởng việc làm, triệu	20.4	47.4	10.9	-9.2	-2.9
Tăng trưởng việc làm văn phòng, triệu	3.4	3.9	3.5	2.3	1.8
Sản xuất công nghiệp	1.6	4.1	3.6	0.2	-1.1

Nguồn: Các kịch bản kinh tế từ dự báo phân tích của Moody (tháng 4) sẽ được điều chỉnh hàng tháng khi chính sách phát triển. Xác suất không phải lúc nào cũng tăng lên 100% vì có khả năng xảy ra các kịch bản khác..
Tăng trưởng = S1 scenario; Suy giảm = S2 scenario



Tăng trưởng tích cực trên toàn Châu Á Thái Bình Dương theo kịch bản cơ sở

Tăng trưởng GDP trung bình hàng năm: Kịch bản cơ sở, tăng và giảm, 2025-26



Nguồn: Moody's Analytics; Cushman & Wakefield Research



Thị trường lao động vẫn duy trì ổn định

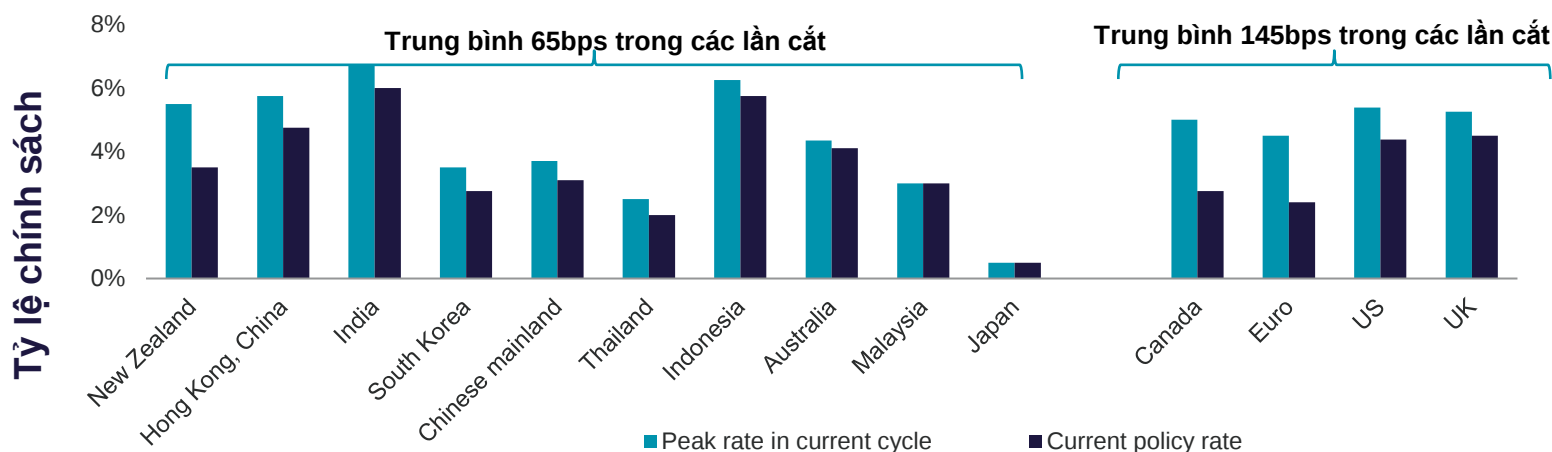
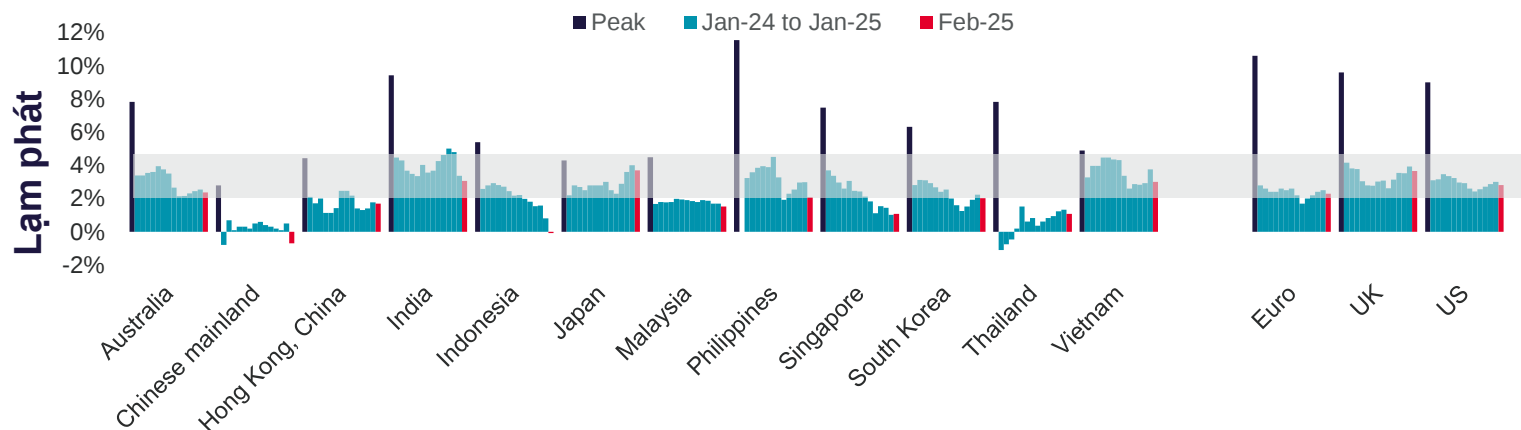
Tỷ lệ thất nghiệp: Kịch bản cơ bản, tăng và giảm, 2025-26



Nguồn: Moody's Analytics; Cushman & Wakefield Research

Phạm vi cắt giảm lãi suất tiếp theo

CPI và lãi suất chính sách của Ngân hàng Trung ương



Nguồn: Nhiều ngân hàng trung ương; Nghiên cứu của Cushman & Wakefield

*BOJ đang tăng lãi suất và do đó lãi suất hiện tại đang ở mức cao nhất trong chu kỳ này

Cushman & Wakefield

Tác động đến

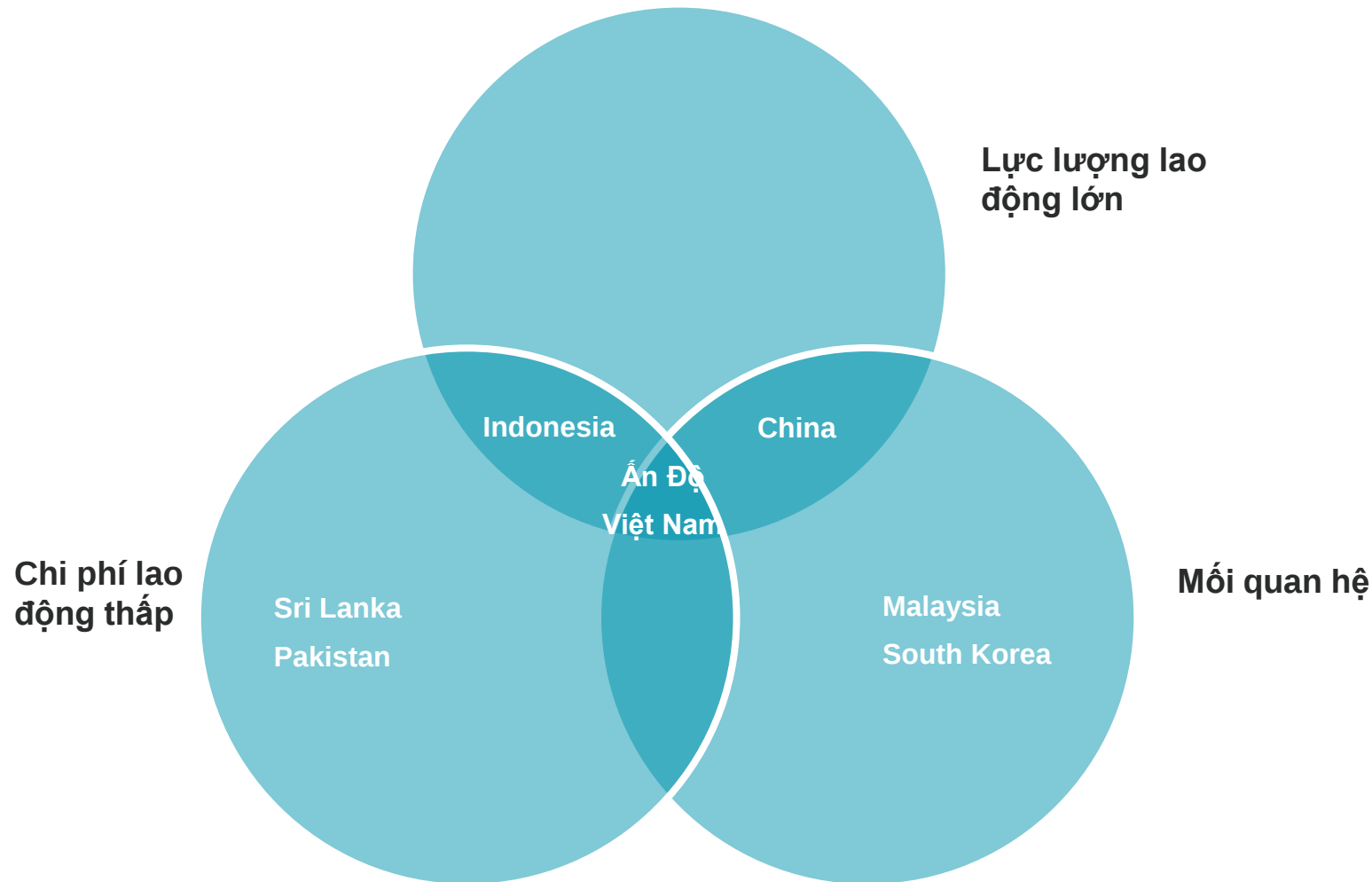
Bất động sản Thương mại

- Phần lớn, lạm phát đến muộn hơn ở khu vực Châu Á Thái Bình Dương so với các khu vực khác. Sau đó, tình hình tiếp tục xu hướng giảm với ít bằng chứng hiện tại về áp lực lạm phát tái diễn.
- Theo đó, các ngân hàng trung ương Châu Á Thái Bình Dương đã cắt giảm trung bình 65 điểm cơ bản (bps) cho đến nay, so với 185bps ở khu vực đồng euro và 100bps ở Mỹ. Có sự khác biệt dưới mức trung bình khu vực này, với RBNZ cắt giảm 200bps đối mặt với suy thoái, trong khi BNM ở Malaysia chưa cắt giảm và BOJ đang tăng lãi suất như một phần của việc bình thường hóa chính sách tiền tệ.
- Nhìn chung, các ngân hàng trung ương có thêm khả năng cắt giảm lãi suất để giúp kích thích nền kinh tế nội địa nếu cần thiết, mặc dù sẽ vẫn cảnh giác với áp lực tỷ giá hối đoái.
- Những động thái giảm lãi suất này có thể cung cấp nền tảng hỗ trợ mạnh mẽ hơn cho niềm tin đầu tư vào bất động sản thương mại.

TÁC ĐỘNG ĐẾN BẤT ĐỘNG SẢN THƯƠNG MẠI CHÂU Á THÁI BÌNH DƯƠNG



Chuỗi cung ứng đối mặt với bài toán phức tạp hơn



Source: Moody's Analytics; Cushman & Wakefield Research

Cushman & Wakefield

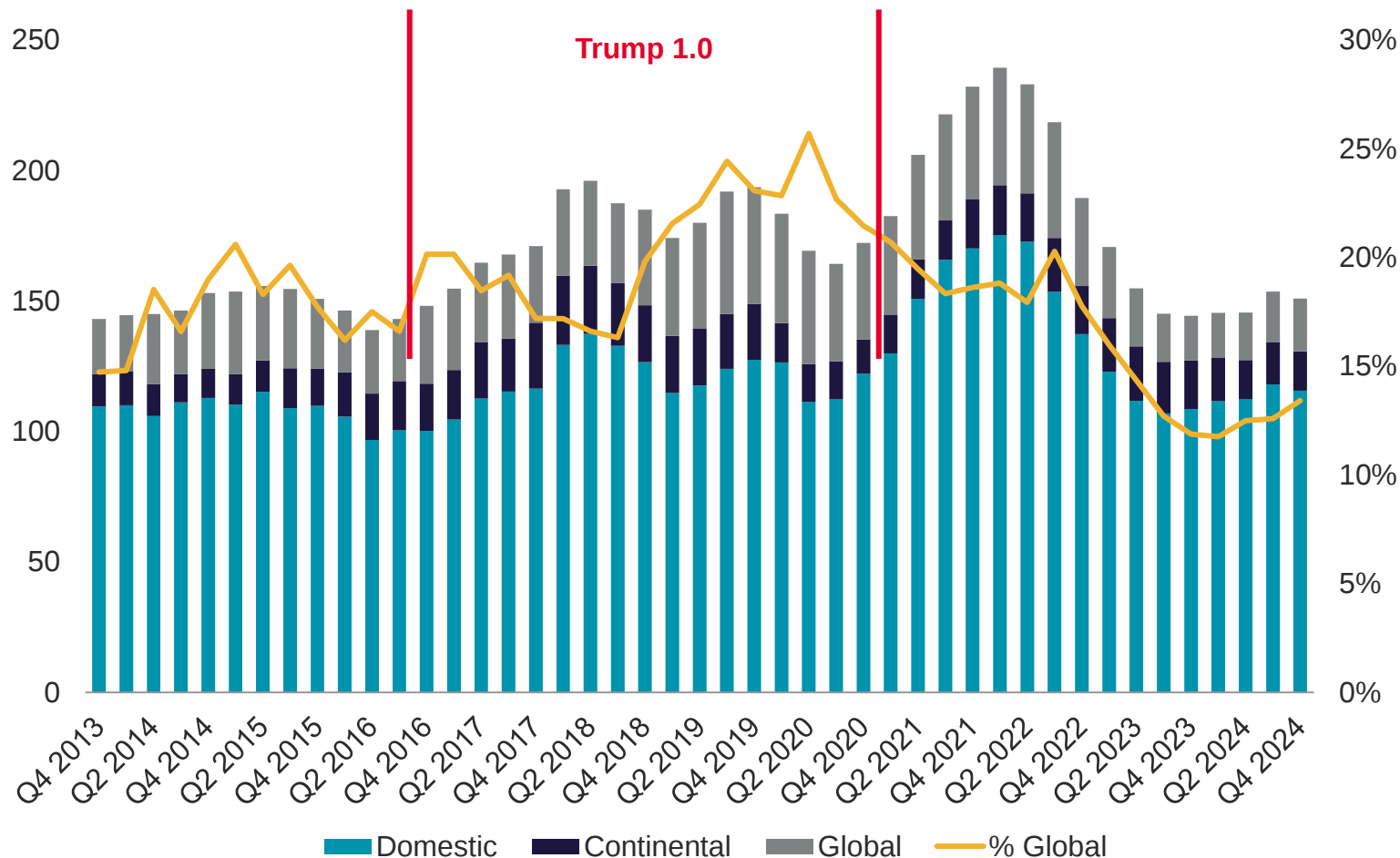
Tác động đến Bất động sản Thương mại

- Chuỗi cung ứng đã được tái thiết kế trong và sau nhiệm kỳ đầu của chính quyền Trump. Mặc dù một phần để đáp ứng các mức thuế liên tục áp đặt lên sản phẩm từ Trung Quốc đại lục, sự thay đổi này cũng phản ánh các động lực khác.
- Việc Trung Quốc đại lục dịch chuyển sang sản xuất hàng hóa giá trị cao hơn, cùng với chi phí lao động và giá bất động sản thấp hơn ở Ấn Độ và Đông Nam Á, đã thúc đẩy sự mở rộng nhanh chóng công nghiệp tại các địa điểm này.
- Các mức thuế toàn diện, như mức 10% của hiện tại sẽ ít làm thay đổi sự hấp dẫn của các thị trường này. Tuy nhiên, nếu mức thuế thay đổi tùy theo thị trường hoặc sản phẩm, các nhà sản xuất có thể phải đánh giá lại chuỗi cung ứng và tìm cách tối ưu hóa.
- Trong ngắn hạn, việc 'rời bỏ' là khó xảy ra. Thay vào đó, môi trường biến động hiện tại có thể gây ra sự trì hoãn trong việc ra quyết định và làm giảm nhu cầu tổng thể về không gian.

[CONTENTS](#) →

Dòng vốn toàn cầu có xu hướng tăng cao

Khối lượng đầu tư luân chuyển hàng năm của APAC, (tỷ USD) theo nguồn vốn



Nguồn: MSCI-RCA; Cushman & Wakefield Research

Cushman & Wakefield

Tác động đến

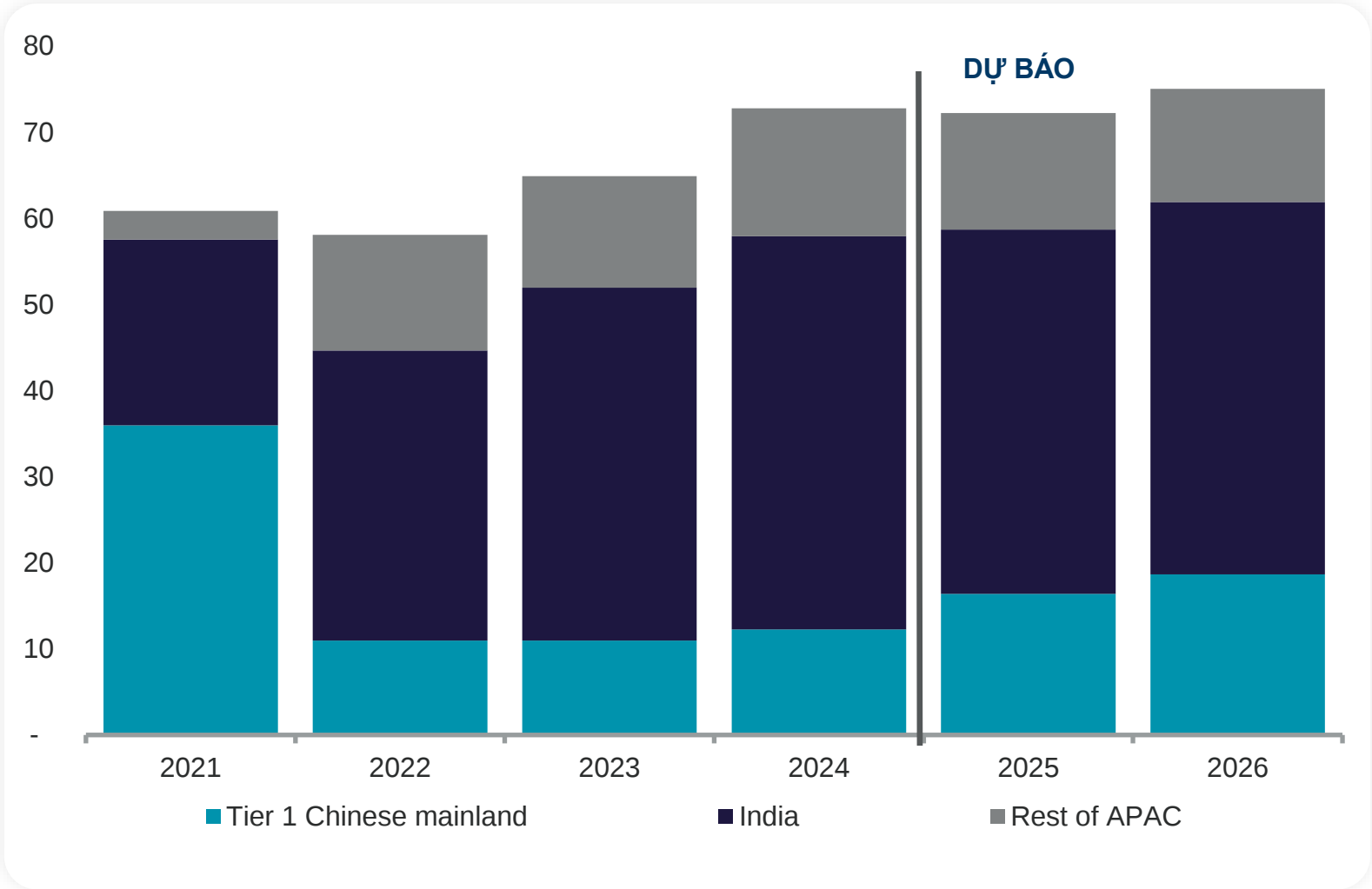
Bất động sản Thương mại

- Dòng vốn toàn cầu vào bất động sản thương mại khu vực Châu Á Thái Bình Dương đã tăng từ 15% lên gần 25% trong nhiệm kỳ đầu của chính quyền Trump, với khối lượng đầu tư tăng từ 25 tỷ USD lên 45 tỷ USD.
- Sau một đợt giảm gần đây trong tổng đầu tư vào bất động sản thương mại, có những dấu hiệu ban đầu cho thấy xu hướng đang thay đổi. Đầu tư toàn cầu vào Châu Á Thái Bình Dương, dẫn đầu bởi các nhà đầu tư từ Mỹ (được hỗ trợ bởi đồng USD mạnh), đã tăng lên về mặt tuyệt đối trong bốn quý liên tiếp vừa qua, cũng như tỷ lệ đóng góp của họ vào tổng khối lượng đầu tư.
- Trong bối cảnh bất ổn, các nhà đầu tư có thể tìm kiếm các tài sản tạo thu nhập ổn định của bất động sản thương mại, mặc dù phải đối mặt với rủi ro cao hơn.
- Các thị trường và ngành mục tiêu có khả năng là những nơi ít chịu ảnh hưởng từ các cơn gió ngược kinh tế vĩ mô toàn cầu và có các đặc tính "xuyên chu kỳ". Bao gồm chung cư tại Nhật Bản, hậu cần và công nghiệp tại Úc, và các trung tâm dữ liệu. Các tài sản riêng lẻ cũng có thể mang lại cơ hội sinh lời.



Động lực nội địa thúc đẩy tăng trưởng

Dự báo Hấp thụ ròng Văn phòng (Tháng 12 2024)



Nguồn: Cushman & Wakefield Research

* Dự báo 27 thị trường

Tác động đến Bất động sản Thương mại

- Hồi cuối năm 2024, chúng tôi dự báo về nhu cầu văn phòng cho năm 2025 sẽ tiếp tục phát triển. Dữ liệu Q1 2025 cũng đã hỗ trợ cho kỳ vọng này của cả năm.
- Do tình hình kinh tế vĩ mô và địa chính trị hiện tại, các rủi ro đối với những dự báo này trong phần còn lại của năm có xu hướng giảm, chủ yếu do việc ra quyết định bị trì hoãn.
- Tuy nhiên, các yếu tố thúc đẩy nội địa mạnh mẽ ở các thị trường như Ấn Độ, Indonesia và Philippines có thể giảm bớt một phần sự bất định này. Ngoài ra, sau một năm 2024 yếu kém, Úc đang chuẩn bị cho hiệu suất kinh tế mạnh mẽ hơn vào năm 2025, điều này có thể hỗ trợ cho nhu cầu thuê văn phòng.
- Hiện tại còn quá sớm để đưa ra nhận định rõ ràng về tác động. Hai kết quả có khả năng nhất là (i) một giai đoạn ra quyết định bị trì hoãn hoặc (ii) khả năng cao hơn về các tác động tiêu cực nếu sự bất ổn kéo dài. Cả hai đều chỉ ra triển vọng nhu cầu ngắn hạn yếu hơn. Tuy nhiên, kinh nghiệm trong quá khứ đã cho thấy khu vực này có thể phục hồi nhanh chóng khi điều kiện cải thiện và niềm tin được khôi phục.

Vấn đề chi phí xây dựng

Giá chỉ số container thế giới (USD/40ft)



Nguồn: Drewry; Cushman & Wakefield

Cushman & Wakefield

Tác động đến

Bất động sản Thương mại

- Có sự tập trung chặt chẽ vào các tác động của thuế thép và nhôm đối với chi phí xây dựng.
- Tại Mỹ, thuế nguyên liệu thô và sự giảm sút về nguồn lao động sẽ gây áp lực tăng chi phí và làm chậm tiến độ xây dựng.
- Điều này có thể dẫn đến sự dư thừa nguyên liệu thô, ít nhất là trong ngắn hạn, cho đến khi lịch trình sản xuất được điều chỉnh phù hợp. Sự dư thừa này có thể gây áp lực giảm giá. Tuy nhiên, điều này có thể bị bù đắp bởi chi phí vận chuyển tăng lên, khi các công ty tìm cách quản lý hàng tồn kho ngắn hạn.
- Nhìn chung, chi phí nguyên liệu thô tại khu vực Châu Á Thái Bình Dương có thể rẻ hơn trong ngắn hạn, nhưng cần phải xem xét các yếu tố khác như chi phí lao động địa phương và giá đất, những yếu tố đóng vai trò lớn hơn trong khả năng thực hiện dự án tổng thể.
- Đây là một vấn đề quan trọng đối với khu vực này, nơi có hơn 230 triệu feet vuông diện tích văn phòng dự kiến hoàn thành vào năm 2026.

[CONTENTS](#) →

Các phân khúc khác



BÁN LẺ

- Tâm lý người tiêu dùng vẫn là chỉ số chính cần theo dõi.
- Cơ hội cho các nhà bán lẻ tập trung lại vào kế hoạch mở rộng tại khu vực Châu Á Thái Bình Dương.



NGHIÊN CỨU & PHÁT TRIỂN

Cơ hội sử dụng R&D để thúc đẩy tăng trưởng năng suất kinh doanh.



THƯƠNG MẠI NỘI VÙNG

- Thương mại trong khu vực Châu Á Thái Bình Dương đã tăng gấp 5 lần lên 4 nghìn tỷ USD kể từ năm 2000.
- Chuỗi cung ứng được thiết kế lại cần tính đến nhu cầu tăng trưởng liên tục trong Châu Á Thái Bình Dương.



DU LỊCH

- Theo dõi chặt chẽ bất kỳ sự thay đổi nào trong dòng chảy du lịch quốc tế khi chúng điều chỉnh theo môi trường kinh tế thay đổi.



TRUNG TÂM DỮ LIỆU

- Có 14,4GW công suất mới đang trong giai đoạn phát triển và phần lớn để phục vụ nhu cầu địa phương—các nhà cung cấp dịch vụ quy mô lớn hiện vẫn lạc quan.
- Các biện pháp kiểm soát xuất khẩu của Mỹ đối với chất bán dẫn và công cụ sản xuất chất bán dẫn vào một số khu vực của Châu Á Thái Bình Dương có thể làm giảm tâm lý nguồn cung tương lai. Tuy nhiên, tác động trực tiếp vẫn chưa ghi nhận được.
- Các chính phủ và các nhà sản xuất chất bán dẫn đang tăng cường đầu tư vào việc xây dựng năng lực sản xuất chất bán dẫn tại địa phương.

Ý Nghĩa Đối Với Doanh Nghiệp và Nhà Đầu Tư

Doanh nghiệp

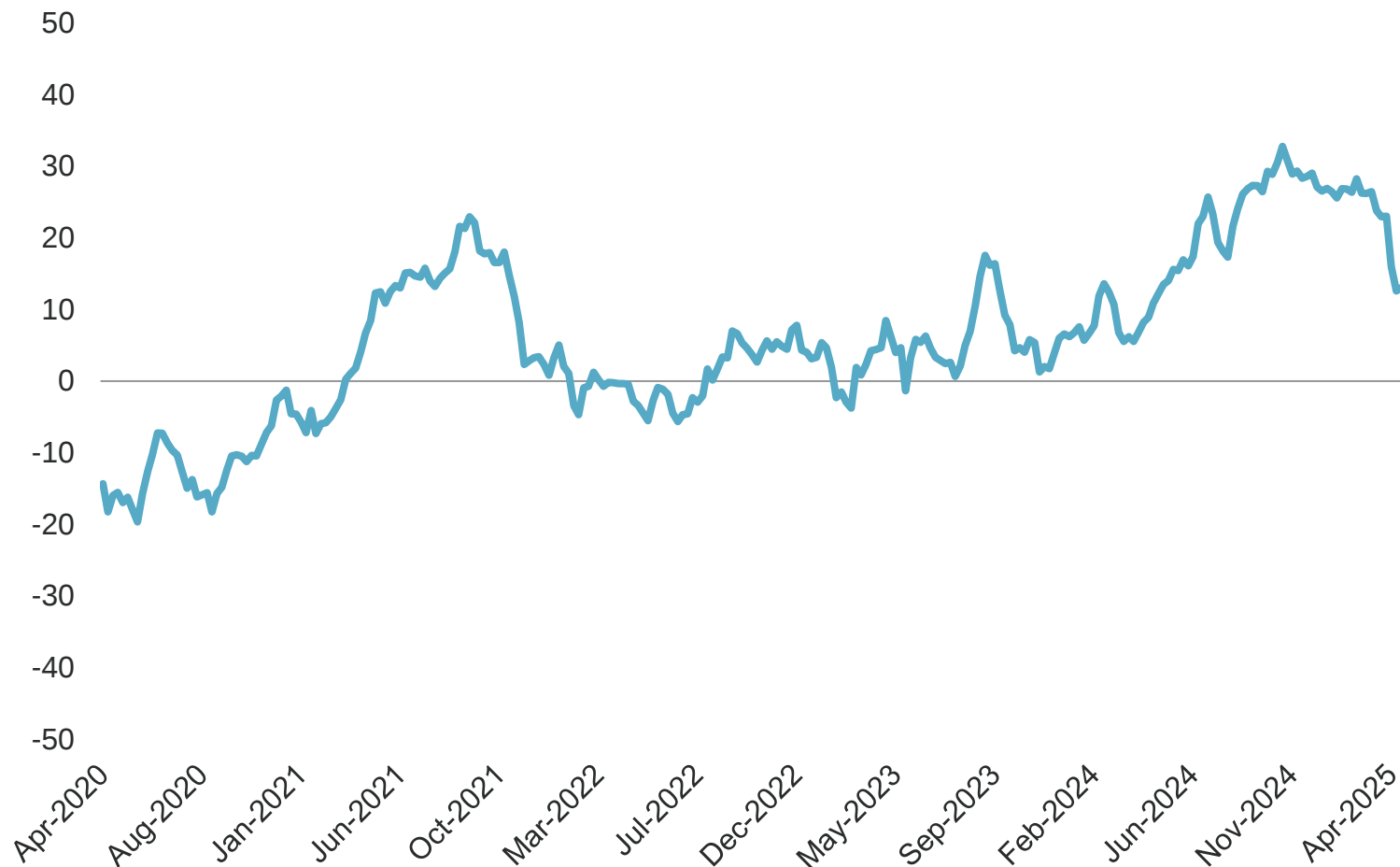
- **Duy trì quan điểm dài hạn:** Tiếp tục thực hiện các chiến lược nơi làm việc với mục tiêu dài hạn.
- **Tận dụng thuế và sự bất ổn:** Tận dụng bối cảnh bất ổn hiện tại của chính sách thuế để tạo lợi thế trong việc định hình chiến lược kinh doanh và đàm phán.
- Bất kể tác động của thuế, điều quan trọng đối với các nhà sản xuất là **đa dạng hóa chuỗi cung ứng** như một chiến lược quản lý rủi ro thận trọng.
- Các tập đoàn lớn có khả năng chiếm lĩnh thị trường sau khi sự bất ổn qua đi. **Hãy chuẩn bị chiến lược cho doanh nghiệp** của bạn để nắm bắt các cơ hội phát triển trong tương lai.
- **Hãy nhắm đến các tài sản và địa điểm chất lượng cao.** Khi các lựa chọn cao cấp trở nên khan hiếm, thị trường này sẽ ngày càng cạnh tranh.
- **Hãy xem xét và điều chỉnh chiến lược bất động sản** của doanh nghiệp sao cho phù hợp với triển vọng kinh doanh. Xác định mức độ rủi ro của tổ chức và điều chỉnh cách tiếp cận để tối ưu hóa việc sử dụng không gian.

Nhà đầu tư

- **Tập trung vào tầm nhìn đầu tư:** Ưu tiên các khoản đầu tư bất động sản dài hạn, vì giá trị thường tăng đều đặn theo thời gian.
- **Tận dụng sự biến động của thị trường:** Bỏ qua các biến động ngắn hạn của thị trường và lập chiến lược mua tài sản từ bên bán bị ảnh hưởng bởi sự bất ổn.
- **Lãi suất khó có thể trở lại mức trước đại dịch:** Nắm bắt cơ hội khi nợ dài hạn giảm xuống dưới mức trung bình lịch sử và phân bổ vốn một cách chiến lược.
- **Tận dụng sự biến động ngắn hạn của lãi suất:** Các ngân hàng trung ương có khả năng tiếp tục điều chỉnh lãi suất, với nhiều đợt cắt giảm hơn nếu điều kiện kinh tế yếu đi. Tận dụng những thay đổi này để tối ưu hóa chiến lược đầu tư của bạn.
- **Đánh giá lại chiến lược đầu tư:** ác định mức độ rủi ro của bạn và bắt đầu thực hiện chiến lược mới phù hợp với điều kiện thị trường hiện tại.

Quan sát chặt chẽ diễn biến tiếp theo

Niềm Tin Kinh Doanh Toàn Cầu (trung bình động 4 tuần)



Nguồn: Moody's Analytics; Cushman & Wakefield Research

Cushman & Wakefield

Tác động đến Bất động sản Thương mại

- Không thiếu các điểm dữ liệu để theo dõi. Về mặt chỉ số “bao quát” phổ quát, niềm tin kinh doanh toàn cầu là một chỉ số đáng theo dõi.
- Mặc dù biến động, đường trung bình động vẫn nắm bắt được xu hướng kinh doanh. Trong những tuần gần đây, đường này đã giảm đáng kể.
- Nếu niềm tin tiếp tục suy giảm, đây có thể là tín hiệu cho thấy kỳ vọng về doanh thu yếu hơn, dẫn đến đầu tư kinh doanh sụt giảm và khả năng dư thừa nguồn cung tăng lên. Cuối cùng, điều này sẽ dẫn tới việc giảm nhu cầu về không gian bất động sản và các tác động liên quan.
- Điều quan trọng là nó vượt qua cả mức thấp do đại dịch gây ra cũng như tình trạng bất ổn bao trùm khu vực kinh doanh trong thời gian lãi suất tăng cao. Điều quan trọng sẽ là xu hướng này đảo ngược nhanh như thế nào và các doanh nghiệp trước đây sẽ trở nên lạc quan hơn về triển vọng của họ.

[CONTENTS](#) →



DR. DOMINIC BROWN

Head of International Research
dominic.brown@cushwake.com

KEVIN THORPE

Chief Economist
kevin.thorpe@cushwake.com

ABOUT CUSHMAN & WAKEFIELD

Cushman & Wakefield (NYSE: CWK) is a leading global commercial real estate services firm for property owners and occupiers with approximately 52,000 employees in nearly 400 offices and 60 countries. In 2024, the firm reported revenue of \$9.4 billion across its core service lines of Services, Leasing, Capital markets, and Valuation and other. Built around the belief that *Better never settles*, the firm receives numerous industry and business accolades for its award-winning culture. For additional information, visit www.cushmanwakefield.com.

©2025 Cushman & Wakefield. All rights reserved. The material in this presentation has been prepared solely for information purposes, and is strictly confidential. Any disclosure, use, copying or circulation of this presentation (or the information contained within it) is strictly prohibited, unless you have obtained Cushman & Wakefield's prior written consent. The views expressed in this presentation are the views of the author and do not necessarily reflect the views of Cushman & Wakefield. Neither this presentation nor any part of it shall form the basis of, or be relied upon in connection with any offer, or act as an inducement to enter into any contract or commitment whatsoever.

