



Nghiên cứu của Savills Toàn Cầu về Các Thành Phố Đẳng Cấp Thế Giới: TÀI SẢN NHÀ Ở TẠI TOKYO VÀ NEW YORK HIỆN LÀ LỰA CHỌN HÀNG ĐẦU VỚI NHÀ ĐẦU TƯ

- Tokyo được xếp vào danh sách thành phố hàng đầu thế giới, trên cả New York, đối với những nhà đầu tư đang tìm kiếm tỷ suất lợi nhuận cao hơn lợi tức trái phiếu chính phủ từ thị trường nhà ở. Tăng trưởng giá trị tài sản cũng được dự đoán ở mức hai con số vào năm 2016.
- New York tái khẳng định là sự lựa chọn tốt cho những nhà đầu tư đang tìm kiếm thu nhập và gia tăng giá trị tài sản, với tổng tăng trưởng được dự đoán khoảng 30% trong vòng 3 năm.
- Paris xếp thứ 3, London xếp vị trí thứ 4 về thu nhập trên thế giới.
- Một số thành phố thuộc “tân thế giới” có vẻ được định giá quá cao – đáng chú ý nhất là Moscow và Mumbai với tỷ suất lợi nhuận từ BĐS nhà ở âm sau khi trừ đi lợi tức trái phiếu chính phủ .

Giá thuê nhà ở tại các thành phố hàng đầu thế giới tăng trưởng tốt hơn phân khúc văn phòng trong nửa đầu năm 2013, giúp bất động sản nhà ở trở thành một phân khúc tài sản đầu tư tiềm năng, theo nhận định của nhà tư vấn bất động sản quốc tế Savills. Nhưng công ty này cảnh báo rằng bất động sản tại những thành phố có lợi nhuận thấp từ việc cho thuê nhưng giá nhà có thể vượt quá giá trị thật.

Savills đã thường xuyên khuyến nghị đầu tư tại New York nhưng kết quả đáng ngạc nhiên từ phân tích mới nhất của công ty cho thấy Tokyo hiện tại cũng được xem như một lựa chọn tốt cho những nhà đầu tư đang tìm kiếm thu nhập. Lợi nhuận từ việc cho thuê tại Tokyo cực kỳ hấp dẫn do lợi tức trái phiếu chính phủ tại Nhật Bản cực kỳ thấp và thành phố này đứng đầu bảng xếp hạng danh sách các thành phố đáng đầu tư trên thế giới của Savills, trên cả New York. Paris và London lần lượt được xếp vị trí thứ 3 và thứ 4.

Để hiểu được sức hút thật sự của bất động sản nhà ở như một phân khúc tài sản tại mỗi thành phố, Savills đã so sánh tổng thu nhập từ việc cho thuê trừ đi thu nhập từ đầu tư vào trái phiếu. Phương pháp này cho phép đo lường lợi nhuận từ đầu tư nhà ở tại các thành phố trên thế giới bằng cách lấy tổng thu nhập từ việc cho thuê trừ đi lợi tức trái phiếu chính phủ kỳ hạn 10 năm tại các quốc gia này. Phương pháp này cũng đo lường lợi nhuận từ bất động sản có xét đến môi trường rủi ro ở nước sở tại. Kết quả nghiên cứu của Savills cho thấy một số thành phố trên thế giới, cụ thể là ở những thành phố thuộc “tân thế giới”, mà đáng chú ý nhất là Moscow và Mumbai được định giá quá cao. Với cùng phương pháp so sánh này thì một số thành phố “cựu thế giới” khác lại có vẻ đáng đầu tư.

Ms. Nguyễn Phạm Khánh Vân
Trưởng Phòng Tiếp Thị Truyền Thông
E: nvan@savills.com.vn

Tầng 18, Tòa nhà Fideco
81 – 85 Hàm Nghi
TP.HCM, Việt Nam
T: +84 8 3823 9205 Ext. 153
F: + 84 8 3823 4571
savills.com.vn

THÔNG CÁO BÁO CHÍ



New York hiện đang có lợi suất từ nhà ở cao nhất ở mức 6,2% so với lợi tức trái phiếu chính phủ Mỹ 3,4%. Lợi nhuận từ phân khúc cho thuê cũng tăng 2,0% trong nửa đầu năm 2013. Trái lại, tỷ suất lợi nhuận gộp tại Moscow cũng cao, ở mức 5,8% nhưng lại thấp hơn nhiều mức 7,4% lợi tức trái phiếu chính phủ khiến cho tài sản nhà ở của thành phố này trở nên đắt đỏ - nhất là với giá thuê tăng trưởng khiêm tốn chỉ 3,3% trong 6 tháng đầu năm 2013. Ở New York lợi nhuận sau khi trừ đi lợi tức trái phiếu chính phủ là 3,6% trong khi ở Moscow là -1,6%.

Savills tin rằng phương pháp tính tỷ suất lợi nhuận này không những chỉ ra nơi mà các nhà đầu tư có thể rút tiền vào mà còn cho thấy tính không tương thích giữa nhu cầu định cư với giá trị nhà ở tại thành phố. “Bất động sản có lợi nhuận thấp tại một vài thành phố chứng kiến giá thuê tăng nhờ giọt hoặc chững lại trong khi giá trị tài sản lại tăng vọt”, bà Yolande Barnes – Giám đốc Bộ phận Nghiên cứu Toàn cầu của Savills cho biết. “Nếu giá thuê tăng trưởng không đáng kể trong tương lai thì giá trị tài sản có vẻ đã tăng quá nóng và có khả năng sẽ dẫn đến việc điều chỉnh”.

“Tương tự như vậy, nếu giá trị tài sản không dịch chuyển nhanh như giá thuê thì có nghĩa là vẫn còn cơ hội nâng cao giá trị tài sản. Giá trị tài sản tại New York có khả năng tăng trên 60% nếu lợi nhuận cho thuê trung bình biến động với mức tương tự như ở London với giả định giá thuê ổn định và lãi suất không tăng.”

Savills tin rằng giá trị tài sản nhà ở tại New York có thể đạt mức tăng trưởng trung bình 30% trong 3 năm tới.

Triển vọng tăng trưởng giá trị tài sản tại Tokyo thậm chí còn cao hơn nhưng Savills cho rằng điều này khó hiện thực hóa vì đây là thị trường thiên về đầu tư trong nước hơn quốc tế so với New York và London. Tuy nhiên, công ty tin rằng tăng trưởng cao ở mức 2 con số cũng có thể xảy ra trong 3 năm tới tại Tokyo.

Ms. Nguyễn Phạm Khánh Vân
Trưởng Phòng Tiếp Thị Truyền Thông
E: nvan@savills.com.vn

Tầng 18, Tòa nhà Fideco
81 – 85 Hàm Nghi
TP.HCM, Việt Nam
T: +84 8 3823 9205 Ext. 153
F: + 84 8 3823 4571
savills.com.vn

THÔNG CÁO BÁO CHÍ



Các thành phố đẳng cấp thế giới được xếp hạng về đầu tư nhà ở	Đơn vị kinh doanh Savills SEU* Lợi nhuận gộp từ nhà ở	Lợi nhuận gộp từ nhà ở Lợi nhuận Trái phiếu Chính phủ 10 năm	Tăng trưởng giá trị tài sản nhà ở (nửa đầu 2013)	Tăng trưởng cho thuê nhà ở (nửa đầu 2013)
Tokyo	4,7%	3,9%	1,2%	0,0%
New York	6,2%	3,6%	4,8%	2,0%
Paris	4,9%	2,7%	-1,4%	0,5%
London	4,7%	2,2%	4,5%	0,5%
Singapore	3,8%	1,4%	5,5%	0,1%
Sydney	4,8%	1,1%	1,7%	0,8%
Hong Kong	2,8%	0,5%	1,9%	1,8%
Shanghai	2,4%	-1,2%	2,1%	2,1%
Moscow	5,8%	-1,6%	0,7%	3,3%
Mumbai	3,4%	-4,2%	3,1%	-4,3%

Nguồn: *Nghiên cứu của Savills Toàn cầu*

(*) Savills sử dụng đơn vị kinh doanh cốt lõi có tên là Đơn vị Kinh doanh Savills (SEU: Savills Executive Unit) Đây là đội ngũ gồm 7 người trong một dự án khởi nghiệp, được dùng làm thước đo để so sánh giữa tất cả các thành phố. Bảng cho thấy tổng chi phí cho 2 nhóm, một tại khu vực trung tâm tài chính, nhóm còn lại tại khu vực lân cận để so sánh chi phí giữa các thành phố.

“Mùa thu năm ngoái chúng tôi khuyến nghị đầu tư ở New York, và bất động sản nhà ở của thành phố này tiếp tục là khoản đầu tư tốt cho nhà đầu tư tìm kiếm cả thu nhập và gia tăng giá trị tài sản”, bà Barnes cho biết. “Tokyo giờ đây là một lựa chọn mua đối với các nhà đầu tư là điều đáng ngạc nhiên nhưng cũng rất thuyết phục khi lợi nhuận gộp cho thuê cao hơn lợi tức của trái phiếu chính phủ tăng 3,9%. Ngược lại, Mumbai sẽ không có hoạt động đầu tư nào đáng kể trong thời gian tới khi tăng trưởng cho thuê ở mức âm cùng với lợi nhuận sau khi trừ đi lợi tức trái phiếu chính phủ cực kỳ thấp.”

Giá cho thuê nhà ở và khu thương mại tăng một cách khiêm tốn hơn so với mức gia tăng giá trị tài sản tại nhiều thành phố theo nghiên cứu của Savills. “Giá trị cho thuê ảnh hưởng những yếu tố cơ bản của nhu cầu thuê, trong khi giá trị tài sản là chỉ số tốt cho hoạt động của nhà đầu tư”, bà Barnes cho biết. “Giờ đây chúng tôi dự đoán việc nhiều thành phố thuộc các nền kinh tế đang và mới nổi gần đây phát triển chậm lại sẽ có tác động sâu sắc đến giá trị bất động sản hơn là những luật định và thuế suất. Trên thực tế, chúng tôi nhận thấy

Ms. Nguyễn Phạm Khánh Vân
 Trưởng Phòng Tiếp Thị Truyền Thông
 E: nvan@savills.com.vn

Tầng 18, Tòa nhà Fideco
 81 – 85 Hàm Nghi
 TP.HCM, Việt Nam
 T: +84 8 3823 9205 Ext. 153
 F: + 84 8 3823 4571
savills.com.vn

THÔNG CÁO BÁO CHÍ



đang có sự cân bằng lại giữa tình hình hoạt động của bất động sản tại các nước "cựu thế giới" và "tân thế giới" khi những thay đổi này diễn ra."

Hoạt động cho thuê văn phòng ở khu vực trung tâm và các khu vực lân cận vẫn giảm ở mức 12% và 2% kể từ nửa cuối năm 2008. Tuy nhiên, trong khi giá cho thuê văn phòng tại khu vực trung tâm tại các thành phố thuộc "cựu thế giới" ổn định hơn lại tăng vượt đỉnh 3% thì giá cho thuê tại các thành phố thuộc "tân thế giới" tiếp tục giảm 25%. Điều này đặt ra những câu hỏi liên quan đến yếu tố cơ bản về cung - cầu tại những nơi như Singapore, Mumbai và Moscow, ngay cả bất động sản thương mại ở khu vực trung tâm.

Ms. Nguyễn Phạm Khánh Vân
Trưởng Phòng Tiếp Thị Truyền Thông
E: nvan@savills.com.vn

Tầng 18, Tòa nhà Fideco
81 – 85 Hàm Nghi
TP.HCM, Việt Nam
T: +84 8 3823 9205 Ext. 153
F: + 84 8 3823 4571
savills.com.vn

NEW YORK TĂNG BẬC TRONG DANH SÁCH NHỮNG THÀNH PHỐ ĐẤT ĐỎ NHẤT THẾ GIỚI

Theo nhà tư vấn bất động sản quốc tế Savills, New York đã thay thế London trở thành thành phố đất đỏ thứ 2 trên thế giới (sau Hong Kong) về giá thuê mặt bằng kinh doanh và nhà ở cho nhân viên. Trong khi đó, Singapore là quốc gia đem đến cho các doanh nghiệp nơi cư trú "đáng đồng tiền" nhất tương ứng với quy mô của nền kinh tế nước này.

Trong tài liệu *Đánh giá Các Thành phố Đẳng cấp Thế giới* số ra mới nhất, Savills đã cập nhật "tổng chi phí sinh hoạt" của 10 thành phố đẳng cấp thế giới đứng đầu và thấy rằng mức chi phí vẫn còn tương đối ổn định, chỉ giảm trung bình 0,05% trong nửa đầu năm 2013, trong đó tăng lên ở các thành phố thuộc "cựu thế giới" và giảm ở các thành phố thuộc "tân thế giới".

Điều này đã làm các thị trường đang và mới nổi gia tăng khả năng cạnh tranh trở lại. Sydney, Thượng Hải và Mumbai có tổng chi phí kinh doanh cơ bản ở mức thấp nhất, trong đó chi phí tại Mumbai xấp xỉ bằng một phần tư so với tại Hong Kong. Chi phí cư trú dành cho các bộ phận kinh doanh quốc tế cũng như nhu cầu cư trú cho 14 hộ gia đình tại cả khu vực trung tâm tài chính lẫn khu vực lân cận cũng được xem xét đến khi tính toán tổng chi phí .

New York vươn lên trở thành thành phố đất đỏ thứ hai vào tháng 6 năm 2013 từ vị trí thứ năm hồi đầu năm 2010, với tổng chi phí tăng lên 36% kể từ mức thấp nhất vào năm 2009 và tăng tổng cộng 19% trong 5 năm qua. London đã phục hồi mạnh mẽ, tăng 17% kể từ mức đáy vào năm 2009, và xếp vị trí thứ 3.



	Xếp hạng chi phí Tháng 6/ 13	Tốc độ tăng giá Nửa đầu năm 2013	Tổng chi phí* (triệu đô la Mỹ/năm)	Tổng chi phí chia cho GDP bình quân đầu người của thành phố	Giá trị đồng tiền (1 = giá trị tốt nhất)
Hong Kong	1	-1,0%	1,625	33,4	9
New York	2	1,5%	1,553	24,6	4
London	3	0,5%	1,533	29,5	7
Paris	4	0,6%	1,400	26,0	5
Tokyo	5	0,6%	1,089	26,3	6
Singapore	6	-0,4%	1,005	16,1	1
Moscow	7	0,2%	0,947	21,1	3
Sydney	8	-0,1%	0,878	19,4	2
Shanghai	9	0,8%	0,613	28,7	8
Mumbai	10	-7,3%	0,444	74,7	10

Nguồn: *Chỉ số Thành phố Đẳng cấp Thế giới của Bộ phận nghiên cứu Savills Toàn cầu*

Savills đã đưa ra khái niệm xếp hạng theo tiêu chí “giá trị đồng tiền” để đo lường chi phí cư trú so với GDP bình quân đầu người tại mỗi thành phố, và được xem như một chỉ số về thu nhập tiềm năng cho các doanh nghiệp đặt tại thành phố đó.

Với cách đo lường này, Hong Kong, nơi tổng chi phí sinh hoạt cao gấp gần 4 lần so với Mumbai, trên thực tế lại có vẻ rẻ bằng 1/3 so với Mumbai, nơi mà việc thiết lập hoạt động kinh doanh quốc tế thường xét đến khối lượng giao dịch thị trường và lực lượng lao động sẵn có hơn là triển vọng doanh thu cao. Điều này làm cho bất động sản tại thành phố Ấn Độ này có vẻ đã phản ánh đầy đủ giá trị, đặc biệt khi các nền kinh tế BRIC (Brasil, Russia, Ấn Độ, Trung Quốc) đang giảm tốc ở thời điểm hiện tại và các nền kinh tế đối thủ đang nổi lên với nguồn lao động chi phí thấp.

Singapore, nơi tổng chi phí sinh hoạt chưa điều chỉnh được xem là cao trong nhóm các quốc gia thuộc “tân thế giới”, được chứng minh là thành phố có chi phí rẻ nhất khi xét theo chỉ tiêu GDP bình quân đầu người. Xếp hạng theo cách

Ms. Nguyễn Phạm Khánh Vân
 Trưởng Phòng Tiếp Thị Truyền Thông
 E: nvan@savills.com.vn

Tầng 18, Tòa nhà Fideco
 81 – 85 Hàm Nghi
 TP.HCM, Việt Nam
 T: +84 8 3823 9205 Ext. 153
 F: + 84 8 3823 4571
savills.com.vn

THÔNG CÁO BÁO CHÍ



này, Singapore có chi phí ít hơn một nửa so với Hong Kong và thấp hơn Mumbai 5 lần.

"Giá thuê văn phòng là chỉ tiêu sai lệch khi tính toán chi phí thuê bất động sản đối với các công ty đang chuyển trụ sở" - Yolande Barnes, Giám đốc Bộ phận Nghiên cứu Toàn cầu của Savills cho biết. "Giá trị của bất động sản sẽ cao hơn ở những nơi doanh nghiệp có thể tạo ra doanh thu nhiều hơn".

"Nói cách khác, đáng để chi thêm nhiều tiền cho một đội ngũ điều hành làm việc tại Singapore hơn là Mumbai vì nơi này tạo ra GDP cao hơn."

Hết.

Ms. Nguyễn Phạm Khánh Vân
Trưởng Phòng Tiếp Thị Truyền Thông
E: nvan@savills.com.vn

Tầng 18, Tòa nhà Fideco
81 – 85 Hàm Nghi
TP.HCM, Việt Nam
T: +84 8 3823 9205 Ext. 153
F: + 84 8 3823 4571
savills.com.vn

THÔNG CÁO BÁO CHÍ