

Ngày 20 tháng 05 năm 2014

Savills nghiên cứu “Tương lai thị trường bất động sản của 12 thành phố đẳng cấp thế giới”

Báo cáo “12 Thành phố” mới của Savills tập trung nghiên cứu thị trường bất động sản ở các thành phố hàng đầu thế giới, những thành phố được hình thành bởi danh tiếng và sự giàu có. Các thông tin nổi bật bao gồm:

Cty TNHH Savills Việt nam
Tầng 18, Tòa nhà Fideco
81-85 Hàm Nghi
Quận 1, TP.HCM
T: +84 8 3823 9205

savills.com.vn

- **Xếp hạng các thành phố đẳng cấp của Savills:** New York và London cùng đứng ở vị trí thứ nhất, Paris và Singapore cùng xếp vị trí thứ ba
- **Xếp hạng lợi tức đầu tư bất động sản nhà ở:** Tokyo xếp thứ 1, New York thứ 2, Paris thứ 3; Mumbai, Moscow, Rio có mức lợi tức thấp nhất
- **Xếp hạng lợi tức đầu tư bất động sản thương mại:** Tokyo xếp thứ 1, Sydney thứ 2, Paris thứ 3; Thượng Hải, Mumbai, Dubai và Rio đều có mức lợi tức thấp hơn trái phiếu chính phủ.
- **Tính theo chi phí văn phòng + nhà ở:** Hong Kong xếp thứ 1, London thứ 2, Paris thứ 3
- **Nhiệt độ thị trường**
 - **Các thị trường nóng nhất:** Mumbai, Hong Kong, Thượng Hải
 - **Các thị trường nguội lạnh nhất:** New York, Sydney, Moscow

Theo báo cáo mới từ công ty tư vấn bất động sản Savills, New York và London hiện được vinh danh là các thành phố hàng đầu thế giới. Công ty này xếp loại các thành phố dựa trên các yếu tố như sự nổi bật, danh tiếng, diện tích và quy mô nền kinh tế; các yếu tố này sẽ quyết định khả năng đầu tư bất động sản xuyên quốc gia, tương lai và vị trí hàng đầu trên trường quốc tế của những thành phố kể trên..

Trong báo cáo “12 Thành phố”, Savills xếp hạng các thành phố dựa trên sự kết hợp của tính cạnh tranh toàn cầu với các yếu tố khác như: tính kết nối, số lượng du khách quốc tế và dữ liệu tìm kiếm trang web. Theo cách đánh giá này, Singapore và Paris bắt đầu là đối thủ của hai thành phố dẫn đầu (New York và London), trong khi Moscow, Mumbai và Rio de Janeiro xếp vị trí thấp nhất trong số 12 thành phố trong báo cáo.

Savills Việt Nam

Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản toàn diện như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả thi, Dịch vụ Ngân hàng & Doanh nghiệp, Tư vấn & Môi giới Đầu tư, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng bán lẻ, Quản lý Bất động sản & Tài sản, Tư vấn & Đại diện Khách thuê, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng công nghiệp, , Tiếp thị & Các dịch vụ sáng tạo. Savills Việt Nam đã vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á Thái Bình Dương 2013 cho các hạng mục: “**Đại lý bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam**”, “**Công ty tư vấn bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam**”, “**Đại lý cho thuê bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam**”, “**Website Đại lý bất động sản xuất sắc nhất**” và được vinh dự trao giải “**Đại Lý Bất Động Sản xuất sắc nhất Châu Á - Thái Bình Dương**” trong khuôn khổ Giải Thưởng Bất Động Sản Quốc tế. Công ty hiện có hơn 940 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

Thông cáo báo chí

Yolande Barnes, Giám đốc Nghiên cứu Toàn cầu Savills phát biểu: “Định nghĩa của chúng tôi về thành phố đẳng cấp thế giới không chỉ dựa trên diện tích hoặc sự thịnh vượng kinh tế, mà còn tính đến yếu tố ít hữu hình như danh tiếng, sự nổi bật, tính kết nối toàn cầu và khả năng đầu tư – tất cả các yếu tố mà khi nhìn vào số liệu về dân số và GDP không thể nào thấy được.

“Những tác động vô hình này ảnh hưởng đến sự hấp dẫn của một thành phố đối với những người muốn đến kinh doanh và tạo ra lợi nhuận, từ đó ảnh hưởng đến tốc độ tăng trưởng hay thu hẹp thị trường bất động sản thương mại và nhà ở, cũng như các mức độ ổn định của thị trường.

“Việc “vẽ lại” bản đồ kinh tế toàn cầu đang có ảnh hưởng đáng kể đến thị trường bất động sản. Các nền kinh tế “Thế giới mới”, đáng chú ý là Trung Quốc và Ấn Độ mới đây đã chứng kiến sự phát triển chậm lại, trong khi các nền kinh tế công nghiệp hóa lâu đời hơn, bao gồm Mỹ, Anh và Nhật hiện đang hồi phục mạnh mẽ hơn mức mà các chuyên gia dự đoán.

“Kết quả là, sự phát triển rất nhanh của thị trường bất động sản ở các thành phố “Thế giới mới” đã chậm lại và một số trường hợp như Mumbai và Hong Kong đã quay đầu đi xuống. Diễn hình của sức mạnh thị trường đầu tư ở những nền kinh tế mới là tốc độ tăng trưởng của thị trường bất động sản Dubai. Sự phục hồi ở đây cho thấy sự phục hồi của thị trường từ việc điều chỉnh giá toàn phần sau năm 2008.”

Các chỉ số đầu tư bất động sản

Các yếu tố xếp hạng thành phố của Savills không nhất thiết phản ánh cách đo lường chi phí và giá trị nền kinh tế hoặc bất động sản truyền thống mà nói lên sự ổn định lâu dài và sự hấp dẫn của một thành phố đẳng cấp thế giới. Ba thành phố được xếp hạng cao nhất cũng xuất hiện trong danh sách 4 thành phố hàng đầu dành cho các nhà đầu tư trong lĩnh vực bất động sản nhà ở, tuy nhiên những thành phố này cũng nằm trong danh sách 4 điểm đến đất đỏ nhất xét về chi phí sinh hoạt và làm việc dành cho nhân viên.

Để hiểu được sự hấp dẫn của thị trường bất động sản nhà ở và thương mại như một phân loại tài sản tài chính ở mỗi thành phố, Savills so sánh tổng thu nhập từ việc cho thuê với lợi tức trái phiếu chính phủ kỳ hạn 10 năm ở mỗi quốc gia, tạo ra thu nhập ròng.

Savills Việt Nam

Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả thi, Dịch vụ Ngân hàng & Doanh nghiệp, Tư vấn & Môi giới Đầu tư, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng bán lẻ, Quản lý Bất động sản & Tài sản, Tư vấn & Đại diện Khách thuê, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng công nghiệp, , Tiếp thị & Các dịch vụ sáng tạo.

Savills Việt Nam đã vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á Thái Bình Dương 2013 cho các hạng mục: “Đại lý bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Công ty tư vấn bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Đại lý cho thuê bất động sản xuất sắc nhất”, “Website Đại lý bất động sản xuất sắc nhất” và được vinh dự trao giải “Đại Lý Bất Động Sản xuất sắc nhất Châu Á- Thái Bình Dương” trong khuôn khổ Giải Thưởng Bất Động Sản Quốc tế. Công ty hiện có hơn 940 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

Theo Savills, đây là cách đo lường chính xác kết quả hoạt động của thị trường bất động sản có xét đến môi trường rủi ro ở nước sở tại.

Với cách tính này, Tokyo mang lại lợi nhuận cao nhất và đã bắt đầu được các nhà đầu tư mạo hiểm ưa chuộng, những người mà hiểu rõ đặc điểm và rủi ro của thị trường bất động sản Nhật. New York cũng có hiệu suất lợi nhuận khá hấp dẫn nên đã được nhà đầu tư quan tâm ngày càng nhiều.

Xếp hạng các thành phố đăng cấp		Xếp hạng đầu tư bất động sản nhà ở					Xếp hạng đầu tư bất động sản thương mại			Chi phí sống - làm việc	
Các yếu tố xếp hạng thành phố của Savills		Tăng trưởng giá trị tài sản nhà ở nửa cuối 2013	Tăng trưởng giá thuê nhà ở nửa cuối 2013	Lợi tức gộp từ bất động sản nhà ở	Lợi tức gộp từ bất động sản nhà ở sau khi trừ đi lợi tức trái phiếu chính phủ 10 năm	Xếp hạng các thành phố thế giới cho các nhà đầu tư bất động sản nhà ở	Lợi tức văn phòng	Lợi tức văn phòng sau khi trừ đi lợi tức trái phiếu chính phủ 10 năm	Xếp hạng các thành phố thế giới cho các nhà đầu tư văn phòng	Chi phí sống - làm việc của từng nhân viên một năm	Xếp hạng chi phí sống - làm việc
1=	New York	3.7%	1.0%	6.1%	3.1%	2	4.8%	1.8%	4	\$112,000	3
1=	London	7.1%	2.3%	4.5%	1.5%	4	3.5%	0.5%	7	\$115,000	2
3=	Paris	-0.8%	0.4%	5.0%	2.4%	3	5.0%	2.4%	3	\$107,000	4
3=	Singapore	0.4%	-0.3%	3.8%	1.2%	5	4.1%	1.6%	5	\$76,000	5
5	Hong Kong	-3.6%	-1.1%	2.9%	0.5%	6	2.7%	0.3%	8	\$123,000	1
6	Tokyo	2.8%	0.4%	4.6%	3.9%	1	4.2%	3.5%	1	\$74,000	6
7	Shanghai	2.7%	-1.1%	2.3%	-2.3%	10	4.3%	-0.2%	9	\$44,000	10
8	Dubai	20.4%	28.7%	5.5%	0.1%	8	4.1%	-1.3%	11	\$72,000	7
9	Sydney	5.2%	3.5%	4.8%	0.5%	7	7.5%	3.3%	2	\$60,000	9
10	Mumbai	-5.0%	-9.2%	3.3%	-5.5%	11	8.5%	-0.3%	10	\$28,000	12
11	Moscow	2.2%	2.6%	5.8%	-2.0%	9	9.3%	1.4%	6	\$70,000	8
12	Rio de J	7.1%	0.0%	5.1%	-9.6%	12	8.5%	-6.2%	12	\$30,000	11

Savills Việt Nam

Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả thi, Dịch vụ Ngân hàng & Doanh nghiệp, Tư vấn & Môi giới Đầu tư, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng bán lẻ, Quản lý Bất động sản & Tài sản, Tư vấn & Đại diện Khách thuê, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng công nghiệp, , Tiếp thị & Các dịch vụ sáng tạo.

Savills Việt Nam đã vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á Thái Bình Dương 2013 cho các hạng mục: “Đại lý bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Công ty tư vấn bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Đại lý cho thuê bất động sản xuất sắc nhất”, “Website Đại lý bất động sản xuất sắc nhất” và được vinh dự trao giải “Đại Lý Bất Động Sản xuất sắc nhất Châu Á- Thái Bình Dương” trong khuôn khổ Giải Thưởng Bất Động Sản Quốc tế. Công ty hiện có hơn 940 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

Nguồn: Nghiên cứu Savills Toàn cầu

Nhiệt độ thị trường (dựa trên GDP để đo giá trị vốn bất động sản nhà ở)

Trong báo cáo 12 thành phố, Savills nhận thấy Hong Kong, Thượng Hải và đặc biệt là Mumbai có giá trị bất động sản nhà ở có vẻ dễ bị điều chỉnh nhất. New York, Sydney được xem là các thị trường có tiềm năng tăng trưởng lớn nhất trong khi giá bất động sản nhà ở của London và Dubai thì cao hơn mức trung bình, đặc biệt là ở các khu vực trung tâm, tuy nhiên đó vẫn không phải là những thành phố nóng nhất.

Barnes cho biết: “Hiện nay, nguồn cung nhà ở khu vực ngoài trung tâm hiện đang hấp dẫn các nhà đầu tư. So sánh ở mức độ toàn cầu, giá cả nhà ở London có vẻ đã ổn định, trong khi Dubai và Hong Kong thì dường như đã phản ánh hết giá trị thực. Giờ đây, chúng tôi kỳ vọng các thị trường kế cận trung tâm và vùng ven ở những thành phố đẳng cấp thế giới có thể tăng trưởng vượt bậc so với khu vực trung tâm trong 5 năm tới”.

Khi chính sách nới lỏng tiền tệ được cắt giảm và kết thúc, tốc độ tăng trưởng giá bất động sản chắc chắn sẽ chậm lại. Chúng tôi cho rằng tăng trưởng giá thuê và tăng trưởng vốn rồi cuối cùng sẽ trở lại quỹ đạo.

Vì lợi tức trái phiếu và lãi suất ở các nước châu Á có khả năng tăng sớm nhất, sớm hơn các nước công nghiệp phương Tây, chúng tôi dự đoán khu vực này sẽ trở nên căng thẳng nhất trong ngắn hạn tại một số thị trường bị tình trạng vay “quá tải” .

Một số thành phố cấp hai, dù chưa nằm trong bảng xếp hạng 12 thành phố đẳng cấp thế giới hàng đầu của chúng tôi vẫn là những lựa chọn thay thế tốt và có thể bắt đầu được các nhà đầu tư để ý đến nhiều hơn. Barnes cho rằng cần theo dõi các thành phố như: Istanbul, Hà Nội, Kuala Lumpur, Jakarta và Bangkok cùng với nhiều thành phố lớn cấp hai khác trong cùng những nước đó (mà nhiều người ở phương Tây còn chưa nghe đến bao giờ).

-Hết-

Nếu có thắc mắc hay câu hỏi, xin vui lòng liên hệ:

Savills Việt Nam

Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả thi, Dịch vụ Ngân hàng & Doanh nghiệp, Tư vấn & Môi giới Đầu tư, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng bán lẻ, Quản lý Bất động sản & Tài sản, Tư vấn & Đại diện Khách thuê, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng công nghiệp, , Tiếp thị & Các dịch vụ sáng tạo.

Savills Việt Nam đã vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á Thái Bình Dương 2013 cho các hạng mục: “Đại lý bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Công ty tư vấn bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”, “Đại lý cho thuê bất động sản xuất sắc nhất”, “Website Đại lý bất động sản xuất sắc nhất” và được vinh dự trao giải “Đại Lý Bất Động Sản xuất sắc nhất Châu Á- Thái Bình Dương” trong khuôn khổ Giải Thưởng Bất Động Sản Quốc tế. Công ty hiện có hơn 940 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.

Nguyễn Phạm Khánh Vân

Giám đốc Tiếp thị & Truyền thông
Công ty TNHH Savills Việt Nam

T: +84 8 3823 9205 Ext: 153

F: +84 8 3823 4571

E: nvan@savills.com.vn

Võ Ngọc Thảo

Phụ trách Truyền thông miền Nam
Công ty TNHH Savills Việt Nam

T: +84 8 3823 9205 Ext: 112

F: +84 8 3823 4571

E: vngocthao@savills.com.vn

Đinh Hương Linh

Phụ trách Truyền thông miền Bắc
Công ty TNHH Savills Việt Nam

T: +84 4 3946 1300 Ext: 112

F: +84 4 3946 1302

E: dhuonglinh@savills.com.vn

Savills Việt Nam

Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả thi, Dịch vụ Ngân hàng & Doanh nghiệp, Tư vấn & Môi giới Đầu tư, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng bán lẻ, Quản lý Bất động sản & Tài sản, Tư vấn & Đại diện Khách thuê, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng công nghiệp, , Tiếp thị & Các dịch vụ sáng tạo.

Savills Việt Nam đã vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á Thái Bình Dương 2013 cho các hạng mục: “**Đại lý bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam**”, “**Công ty tư vấn bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam**”, “**Đại lý cho thuê bất động sản xuất sắc nhất**”, “**Website Đại lý bất động sản xuất sắc nhất**” và được vinh dự trao giải “**Đại Lý Bất Động Sản xuất sắc nhất Châu Á- Thái Bình Dương**” trong khuôn khổ Giải Thưởng Bất Động Sản Quốc tế. Công ty hiện có hơn 940 nhân viên chuyên nghiệp và giàu kinh nghiệm trên cả nước.