

Thông cáo báo chí

savills

21/06/2016

SAVILLS: THỊ TRƯỜNG TÀI CHÍNH ANH CÓ THỂ ĐẠT MỨC CAO NHẤT MÀ KHÔNG CÓ DỰ BÁO VỀ KHỦNG HOẢNG

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

savills.com.vn

Trong báo cáo tài chính thường niên lần thứ 28 được công bố vào đầu tháng 6 vừa qua tại London, Savills đã chú trọng giải đáp câu hỏi “Liệu thị trường bất động sản có nguy cơ lặp lại sai lầm trong quá khứ hay không”. Công ty tư vấn bất động sản (BDS) hàng đầu quốc tế Savills đã chia sẻ về khả năng thị trường tài chính sẽ đạt đến đỉnh điểm, nhưng cũng nhấn mạnh các yếu tố tồn tại trong năm 2007 trước khi khủng hoảng tài chính toàn cầu diễn ra sẽ không có dấu hiệu xuất hiện trong năm nay. Nhìn lại các báo cáo trong suốt 20 năm vừa qua, Savills cho biết những sai lầm lớn trong quá khứ sẽ không bị lặp lại, mặc dù vậy, vẫn sẽ có một số rủi ro tiềm tàng, nếu lãi suất tăng đột ngột và gây ra sự gia tăng chi phí vay.

Theo báo cáo của Savills, những cải cách hành chính đã tạo ra ảnh hưởng tích cực, từ đó dẫn đến sự xuất hiện của 180 nguồn cho vay mới từ nhiều lĩnh vực khác nhau gia nhập thị trường từ năm 2013, góp phần đa dạng hóa và cân bằng thị trường vốn vay. Cho đến cuối năm 2015, các công ty bảo hiểm và các tổ chức cho vay tiềm năng đã gia tăng thị phần của mình trong thị trường vốn vay, con số tương ứng là 16% và 9%. Savills dự báo trước khi năm 2016 kết thúc, tỷ lệ này sẽ tăng lên 18% và 13%, trong khi các ngân hàng của Đức, của Bắc Mỹ và các ngân hàng quốc tế khác, mỗi nhóm sẽ chiếm khoảng 13%.

Thị phần của các ngân hàng nội địa Anh quốc được dự báo sẽ giảm từ 34% trong năm 2015 xuống 30% vào cuối năm nay, so với mức đỉnh điểm của họ vào năm 2008 là 70%. Việc này xảy ra do các quy định về trách nhiệm điều hành nghiêm ngặt hơn đối với các ngân hàng trong nước, dẫn đến việc gia tăng chi phí nguồn vốn, trong khi quá trình đưa ra quyết định lại đang bị chậm trễ, tuy nhiên về cơ bản, điều này tạo nên tác động tích

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 & Sáng tạo. Savills Việt Nam vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á - Thái Bình Dương năm 2016-2017 cho các hạng mục: “**Công ty Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam**” và “**Công ty tư vấn Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam**”. Với hơn 20 năm hoạt động và phát triển tại thị trường Việt Nam, Savills tự hào là công ty tư vấn lâu năm nhất với số liệu về phát triển bất động sản đầy đủ nhất trên thị trường trong nước. Hiện tại, công ty có hơn 800 nhân viên chuyên nghiệp giàu kinh nghiệm trên cả nước và tiếp tục mở rộng hơn nữa.

cực với thị trường nói chung, Savills cho biết. Trên thực tế, tỷ lệ ngân hàng Anh quốc vẫn đang ở mức tích cực nhất trên thị trường, với RBS là đơn vị cho vay lớn nhất năm 2015 theo một nghiên cứu của Đại học De Montfort (DMU).

William Newsom, Giám đốc Định giá cấp cao của Savills nhận xét: "Từ các báo cáo trong nhiều năm qua, nếu nhìn lại năm 2007 thì thật là bất thường khi có đến 64% đơn vị cho vay mà DMU phỏng vấn đều cho rằng 80% các định khoản cho vay là *không có rủi ro*; một khái niệm mà chúng ta không thể hình dung được ngày nay. Những cải cách hành chính đã đạt được một vài hiệu quả như mong đợi, việc đa dạng hóa thị trường và tạo điều kiện cho các đối tượng mới, bao gồm các tổ chức tài chính tiềm năng, những đơn vị mà chúng tôi tin rằng sẽ cho vay khoảng 7,5 tỷ bảng Anh trước cuối năm nay, cao hơn khoảng 50% so với báo cáo của DMU. Nhìn chung, những tổ chức cho vay này không có khuynh hướng phát triển về đầu cơ tài chính, do đó không mang lại nguy cơ cho thị trường. Hiện nay, các chủ sở hữu tài sản thiên về vay từ các nguồn vay này, do quan điểm rằng họ làm việc nhanh hơn, có chuyên môn và cung cấp dịch vụ tốt hơn. Khách vay sẵn sàng chi trả chi phí lãi suất cao hơn cho những lợi thế này."

Với tỷ giá đồng bảng Anh đang ở mức thấp kỷ lục, và năng suất cao, BĐS vẫn tiếp tục mang lại hiệu quả tài chính. Tổng lượng cho vay năm 2015 đạt 53,7 tỷ bảng Anh, tương tự như mức độ được ghi nhận vào giai đoạn 2004-2005 và tăng lên 19% trong năm 2014, nhưng lượng cho vay ròng sau khi trả nợ chỉ mới có các dấu hiệu tích cực trong thời gian gần đây. Hơn nữa, lượng cho vay BĐS chỉ bao gồm khoảng 8% tổng lượng cho vay từ các ngân hàng - cùng hạn mức được ghi nhận năm 2002.

Savills nhận định rằng điều kiện cho vay trong 12 tháng qua đã dịu lại, với biên độ lãi suất đối với các khoản nợ lớn tăng từ 20 đến 50 điểm phần trăm kể từ Quý 4 năm 2015. Trong khi đó, tỷ lệ cho vay trên giá trị tài sản thế chấp (Loan to Value ratios - LTVs) cũng đã giảm xuống do điều kiện kinh tế vĩ mô, giai đoạn hiện nay của chu kỳ và chi phí cho vay tăng lên.

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 & Sáng tạo. Savills Việt Nam vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á - Thái Bình Dương năm 2016-2017 cho các hạng mục: "**Công ty Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam**" và "**Công ty tư vấn Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam**". Với hơn 20 năm hoạt động và phát triển tại thị trường Việt Nam, Savills tự hào là công ty tư vấn lâu năm nhất với số liệu về phát triển bất động sản đầy đủ nhất trên thị trường trong nước. Hiện tại, công ty có hơn 800 nhân viên chuyên nghiệp giàu kinh nghiệm trên cả nước và tiếp tục mở rộng hơn nữa.

Newsom tiếp tục khẳng định: "Tỷ lệ cho vay trên giá trị tài sản thế chấp đã suy giảm kể từ năm 2015, cho dù đã bao gồm cả nguồn tài chính bấp bênh, thì chỉ có thể đẩy tổng tỷ lệ này lên trên 80%. Điều này là mối quan tâm tiềm tàng của nhà đầu tư, nhưng chỉ với điều kiện tỷ giá nội tệ ở mức thấp kỷ lục như hiện nay thì điều đó mới có thể dễ dàng đạt được. Mối quan ngại này sẽ chỉ xảy ra khi tỷ giá nội tệ tăng cao. Bởi trong bối cảnh đó, một mô hình hoàn toàn mới sẽ xuất hiện, và một số doanh nghiệp đang được gây dựng bởi giả thuyết môi trường chi phí thấp như hiện tại sẽ được duy trì vô thời hạn, trong khi thẳng thắn mà nói, việc ấy hoàn toàn không thể xảy ra."

Về thị trường BĐS thương mại, Savills nhận định rằng trong lúc cuộc trưng cầu dân ý về việc Anh quốc ở lại trong Liên minh châu Âu chưa ngã ngũ, tỉ lệ đầu tư vào mô hình BĐS này đã đạt đến 13,8 tỷ bảng Anh vào Quý 1/2016, cao hơn mức đầu tư trung bình trong dài hạn là 9.5 tỷ bảng Anh. Trong năm 2015, Savills đã dự đoán thị trường BĐS thương mại trên toàn Liên hiệp Anh vẫn tiếp tục được đầu tư mạnh mẽ và được dự đoán sẽ chiếm gần 62% tổng thị trường năm 2016, với mức đầu tư cao kỉ lục là 10,9 tỷ bảng Anh. Điều này phản ánh giá trị cốt lõi của các tài sản lớn, dù cho các BĐS chuyên biệt như nhà kho và các tòa nhà văn phòng ở trung tâm London vẫn có cơ hội đầu tư.

Trong tương lai, Savills ước tính tổng lợi nhuận tính trên tất cả các BĐS thương mại sẽ giảm từ 12,9% trong năm 2015 xuống 4,1% vào năm 2017, trước khi tăng lên 7,9% vào năm 2020, khi nhu cầu về thuê thương mại đạt mức tăng trưởng ổn định hơn.

Mat Oakley, Trưởng bộ phận Nghiên cứu thương mại khu vực Liên hiệp Anh của Savills chỉ ra rằng: "Một số lĩnh vực của thị trường đầu tư có thể sẽ dịu lại, nghĩa là nó có thể đã lên đến đỉnh điểm. Tuy nhiên, các điều kiện của năm 2016 rất khác so với những năm 2007, chúng ta không xây dựng quá nhiều, chúng ta cũng không được phép định giá các tài sản phụ tương đương như các tài sản chính, các nhà đầu tư và người cho vay cũng có nhận thức rõ ràng hơn về những rủi ro trên thị trường. Với hoạt động cho thuê vẫn

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 & Sáng tạo. Savills Việt Nam vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á - Thái Bình Dương năm 2016-2017 cho các hạng mục: "**Công ty Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam**" và "**Công ty tư vấn Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam**". Với hơn 20 năm hoạt động và phát triển tại thị trường Việt Nam, Savills tự hào là công ty tư vấn lâu năm nhất với số liệu về phát triển bất động sản đầy đủ nhất trên thị trường trong nước. Hiện tại, công ty có hơn 800 nhân viên chuyên nghiệp giàu kinh nghiệm trên cả nước và tiếp tục mở rộng hơn nữa.

mạnh mẽ trên tất cả các lĩnh vực chính, chúng ta sẽ thấy sự tăng trưởng nhẹ về doanh thu hơn là tăng trưởng vốn, đó là một tín hiệu tốt cho tương lai của thị trường."

Về thị trường nhà ở, Savills ghi nhận tỷ lệ cho vay trên giá trị tài sản thế chấp vẫn duy trì dưới mức đỉnh điểm của năm 2007, với tổng số vay chiếm hơn 90% và tỉ lệ cho vay trên giá trị tài sản thế chấp chỉ chiếm 2% trong tổng số cho vay thế chấp trong Quý 3/2015, so với 14% trong Quý 3 năm 2007. Tỷ lệ cho vay trên thu nhập (Loan to Income ratios – LTIs) vẫn đang trên đà tăng lên, tuy nhiên, điều đó không làm cản trở sức mua của các nhà đầu tư, đặc biệt ở London.

Lucian Cook, Trưởng bộ phận Nghiên cứu thị trường nhà ở của Savills Liên hiệp Anh cho biết: "Tỷ lệ cho vay trên giá trị tài sản thế chấp vẫn còn thấp, và tại London, sự tăng trưởng chậm chạp của tỷ lệ cho vay trên giá trị thế chấp là một mối lo ngại, khiến cho thị trường sẽ dễ bị ảnh hưởng một khi mức lãi suất bất ngờ tăng cao. Nhưng nhìn chung, quy định thế chấp đã hoàn thành đúng mục đích của mình: những yếu tố chủ chốt gây nên sự sụp đổ năm 2007 đã không còn tồn tại, mặc dù vậy, chúng ta phải đối mặt với các thách thức khác bao gồm thắt chặt tiến độ giao nhà cũng như việc kiểm soát các nguồn cung cho thuê."

-Hết-

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

Vũ Kiều Linh

Giám đốc Tiếp thị & Truyền thông
Savills Việt Nam

T: +84 8 3823 9205 Ext: 153
E: vkieu linh@savills.com.vn

Hoàng Lê Minh

Phụ trách Truyền thông
Savills Tp.HCM

T: +84 8 3823 9205 Ext: 112
E: hleminh@savills.com.vn

Đinh Hương Linh

Trưởng phòng Tiếp thị & Truyền thông
Savills Hà Nội

T: +84 4 3946 1300 Ext: 112
E: duonglinh@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 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 & Sáng tạo. Savills Việt Nam vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á - Thái Bình Dương năm 2016-2017 cho các hạng mục: "**Công ty Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam**" và "**Công ty tư vấn Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam**". Với hơn 20 năm hoạt động và phát triển tại thị trường Việt Nam, Savills tự hào là công ty tư vấn lâu năm nhất với số liệu về phát triển bất động sản đầy đủ nhất trên thị trường trong nước. Hiện tại, công ty có hơn 800 nhân viên chuyên nghiệp giàu kinh nghiệm trên cả nước và tiếp tục mở rộng hơn nữa.