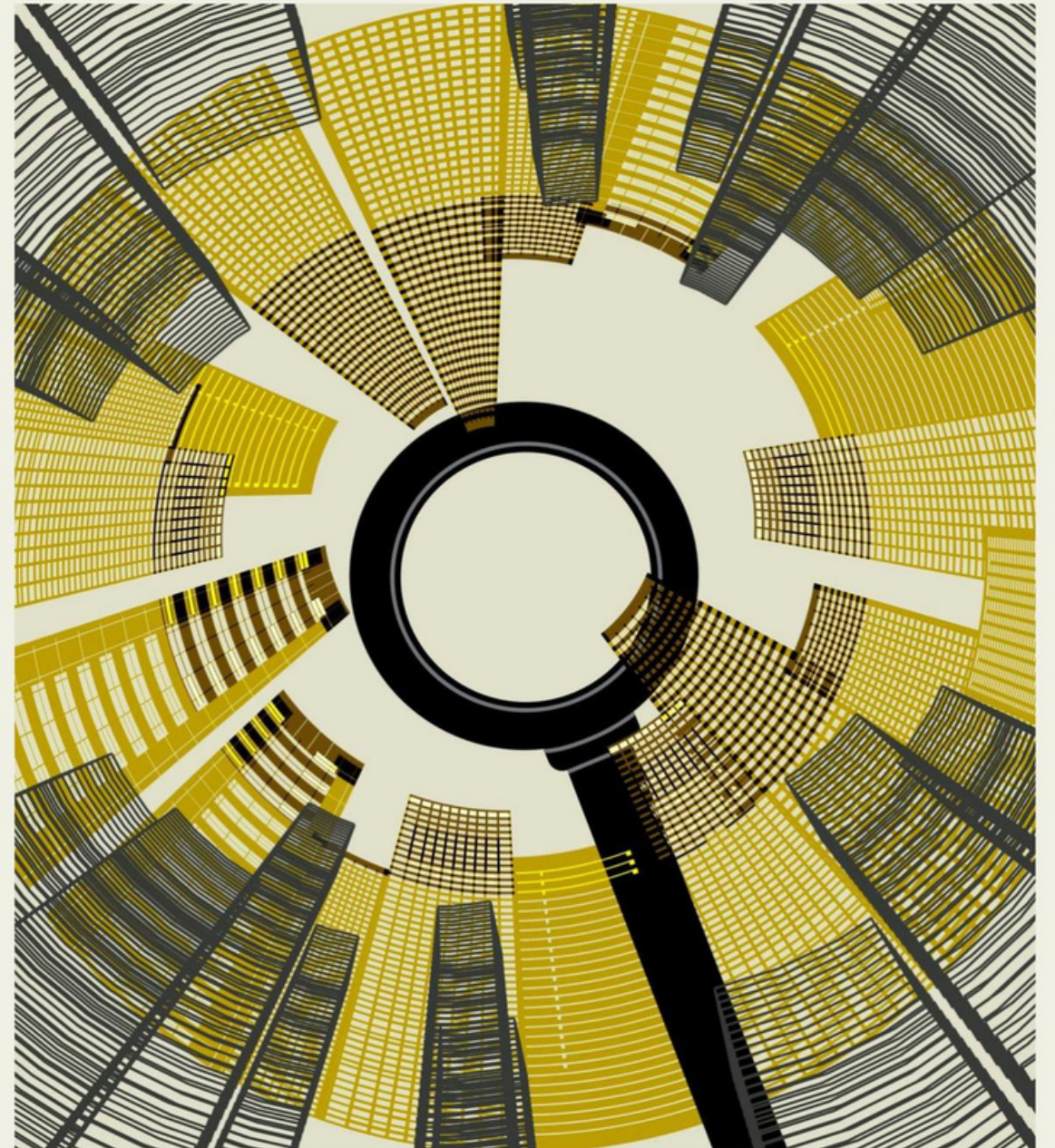


Triển vọng khu vực châu Á - Thái Bình Dương năm 2026

Săn tìm giá trị trong bối cảnh biến động:

Năm 2026 chứng kiến các nhà đầu tư và
Khách thuê xem xét lại các chiến lược



► Kinh tế

- i. Đẩy mạnh xuất khẩu đã thúc đẩy tăng trưởng GDP vào năm 2025
- ii. Tác động của thuế quan sẽ thể hiện rõ hơn vào năm 2026
- iii. Chính sách tiền tệ và chi tiêu cho trí tuệ nhân tạo nhằm hỗ trợ tăng trưởng

“

Khả năng phục hồi của khu vực châu Á - Thái Bình Dương chủ yếu mang tính cấu trúc, không phải là yếu tố chu kỳ. Mặc dù căng thẳng thương mại và thuế quan có thể làm chậm lại tăng trưởng kinh tế trong ngắn hạn vào năm 2026, nhưng mối liên kết thương mại ngày càng chặt chẽ, đầu tư công nghệ và các cụm kinh tế mới nổi đã định vị khu vực này là một động lực chính thúc đẩy tăng trưởng toàn cầu và tạo ra sự thịnh vượng. Những biến đổi cơ bản trong thập kỷ qua đã biến khu vực này thành một trụ cột quan trọng trong chiến lược bất động sản toàn cầu. Các thị trường sôi động của khu vực sẽ thích ứng linh hoạt với những thay đổi trong bối cảnh địa chính trị và tiếp tục thu hút nhiều chiến lược cũng như cơ hội theo các chủ đề đa dạng khác nhau.

”

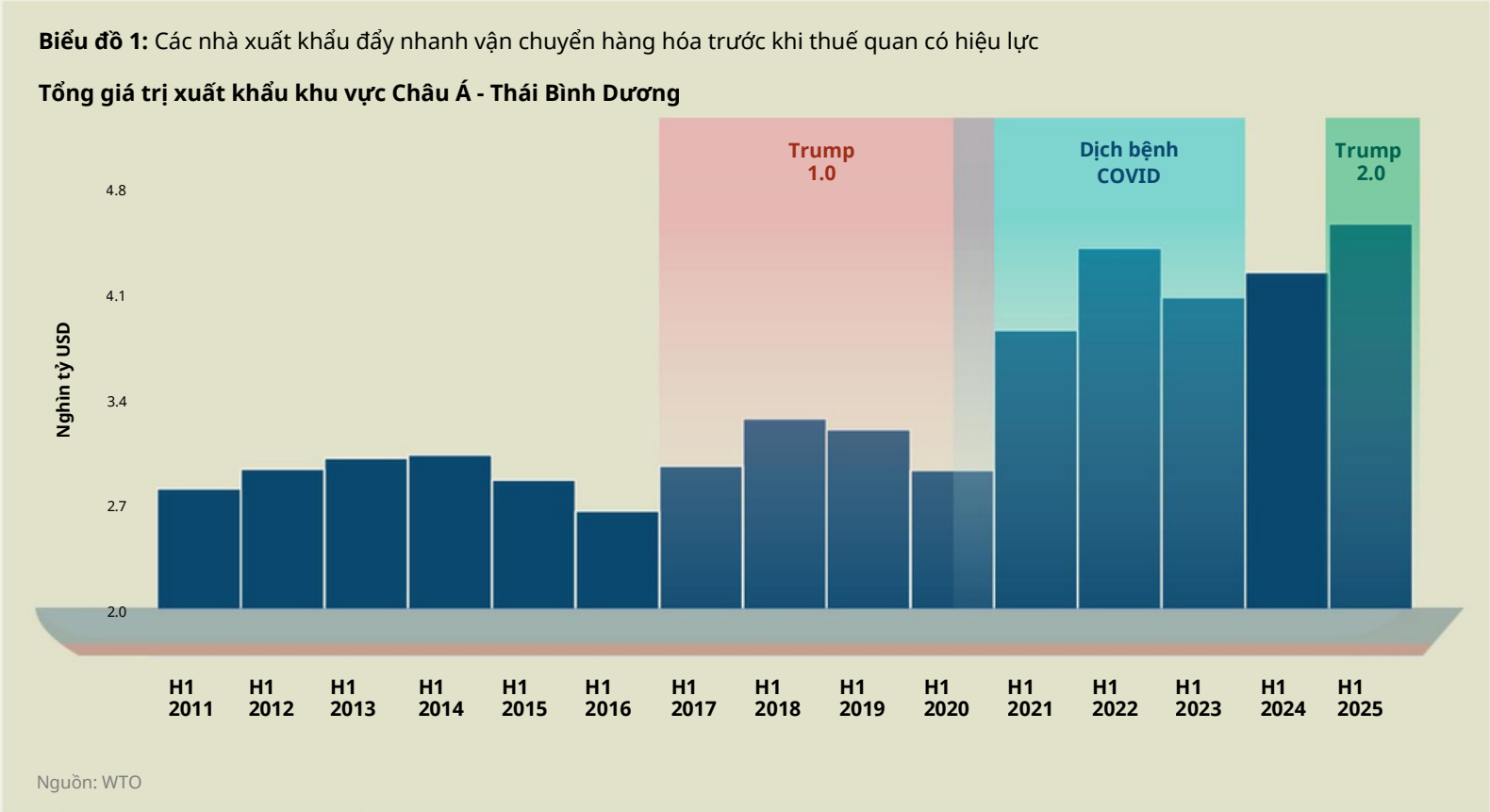


Craig Shute
Giám đốc điều hành
Knight Frank khu vực Châu Á - Thái Bình Dương

► Kinh tế

i. Đẩy mạnh xuất khẩu đã thúc đẩy tăng trưởng GDP trong năm 2025

Nền kinh tế khu vực châu Á-Thái Bình Dương dự kiến sẽ tiếp tục giữ được sự ổn định trong năm 2025, với tốc độ tăng trưởng ổn định so với năm 2024. Sự gia tăng xuất khẩu (Biểu đồ 1) trước khi thuế quan được áp dụng đã giúp các nền kinh tế trong khu vực có thêm thời gian để thích ứng. Tuy nhiên, điều này sẽ kết thúc vào năm 2026. Tác động toàn diện của các mức thuế do ông Trump áp đặt có thể sẽ trở nên rõ ràng hơn vào năm 2026, dẫn đến sự suy giảm mạnh đối với thị trường đầu tư và lao động.



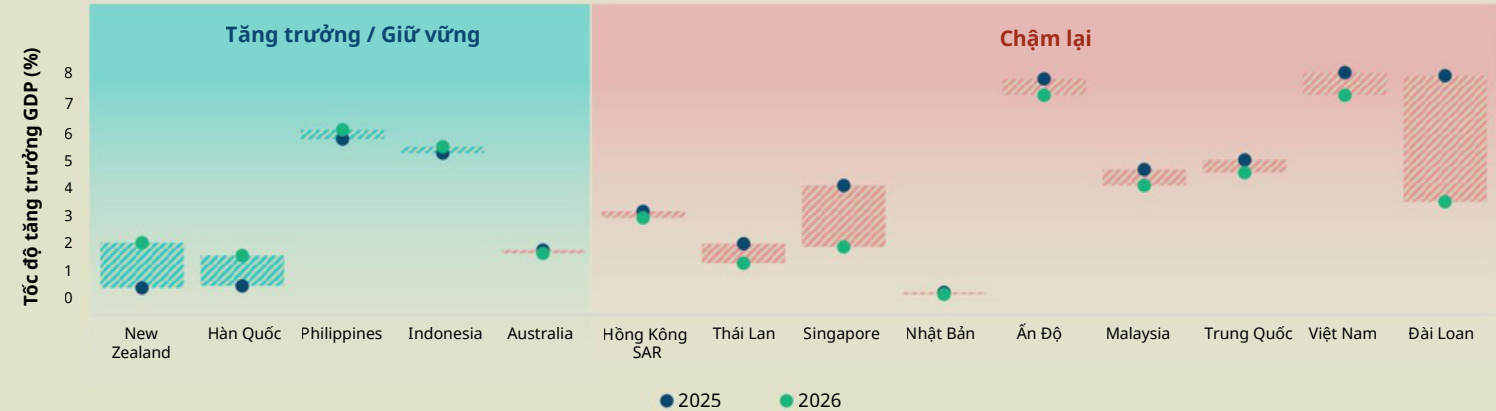
► Kinh tế

ii. Tác động của thuế quan sẽ thể hiện rõ hơn vào năm 2026

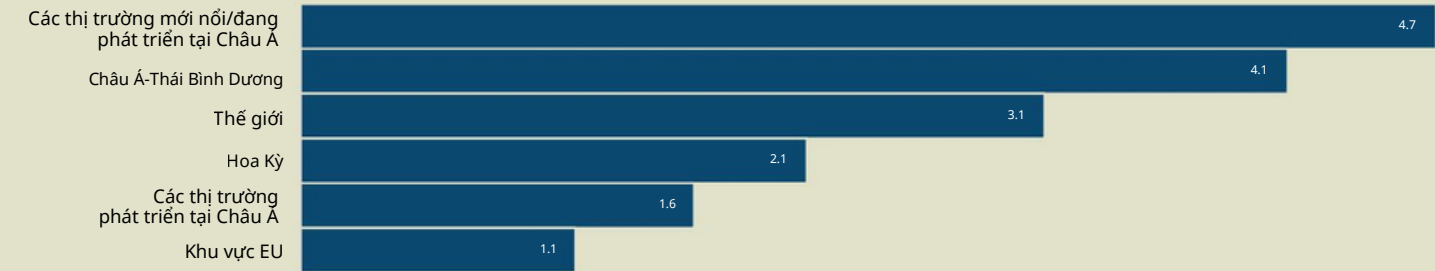
Do đó, dự báo tăng trưởng GDP khu vực châu Á - Thái Bình Dương sẽ giảm xuống còn 4,1% vào năm 2026, so với mức 4,5% của năm 2025. Tuy nhiên, sự chậm lại này vẫn có thể được kiểm soát. Hầu hết các nền kinh tế dự kiến sẽ chứng kiến tốc độ tăng trưởng giảm xuống dưới 1%. Liên quan đến chu kỳ công nghệ, Đài Loan và Singapore sẽ trải qua sự giảm tốc độ tăng trưởng lại nhanh hơn vào năm 2026, chủ yếu do kết quả kinh doanh khả quan hơn mong đợi. Nhu cầu về công nghệ trí tuệ nhân tạo (AI) đang thúc đẩy nền kinh tế Đài Loan mở rộng với tốc độ nhanh nhất trong 15 năm, đạt hơn 7% vào năm 2025.

Hàn Quốc là nền kinh tế phụ thuộc vào thương mại duy nhất ghi nhận sự phục hồi tăng trưởng, được hỗ trợ bởi ngân sách bổ sung trị giá 31,8 nghìn tỷ won (khoảng 23,3 tỷ đô la Mỹ) nhằm kích thích tăng trưởng. Tăng trưởng kinh tế ở New Zealand dự kiến sẽ cải thiện sau chu kỳ nới lỏng mạnh mẽ vào năm 2025, trong khi tiêu dùng nội địa sẽ hỗ trợ nền kinh tế đông dân của Philippines và Indonesia. Trong khi đó, đà tăng trưởng ở Australia có thể bị kìm hãm nếu áp lực lạm phát kéo dài, buộc ngân hàng trung ương nước này phải hành động. Tuy nhiên, nhờ vào các nền kinh tế mới nổi, khu vực này sẽ tiếp tục là động lực tăng trưởng toàn cầu.

Biểu đồ 2: Tăng trưởng nhìn chung sẽ chậm lại trên khắp khu vực châu Á - Thái Bình Dương
Dự báo tăng trưởng GDP



Biểu đồ 3: Các thị trường mới nổi tại Châu Á sẽ thúc đẩy tăng trưởng GDP toàn cầu vào năm 2026
Dự báo tăng trưởng GDP năm 2026 (%)



Nguồn: Báo cáo Triển vọng Kinh tế Thế giới (WEO) của IMF tháng 10 năm 2025, Nghiên cứu của Knight Frank.

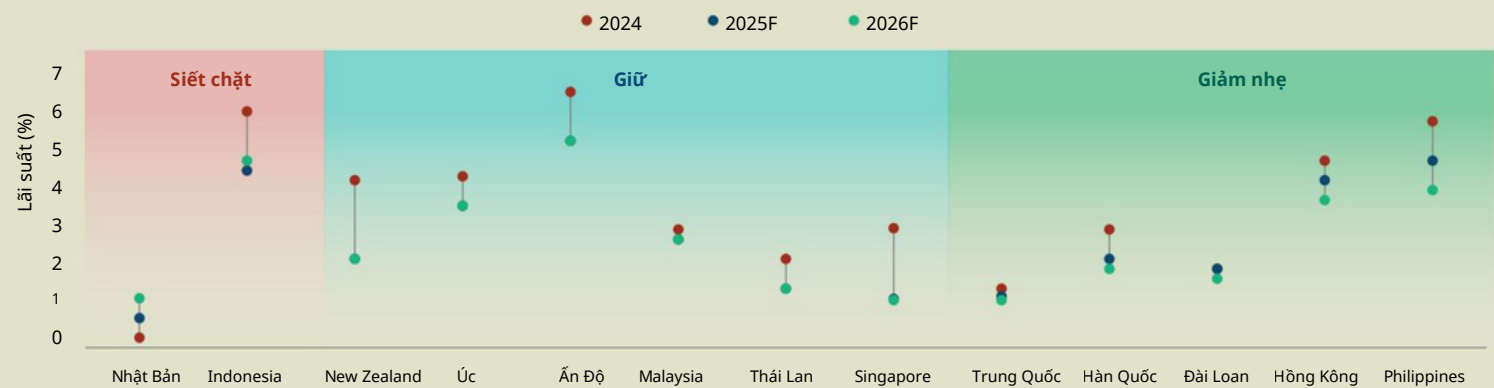
► Kinh tế

iii. Chính sách tiền tệ và chi tiêu cho trí tuệ nhân tạo nhằm hỗ trợ tăng trưởng

Hầu hết các ngân hàng trung ương trong khu vực đã cắt giảm lãi suất cơ bản kể từ năm 2024. Với chu kỳ nới lỏng có khả năng kéo dài đến năm 2026, mức giảm lãi suất sẽ tương đối khiêm tốn (Biểu đồ 4). Tuy nhiên, các biện pháp kích thích tiền tệ và tài chính vẫn sẽ có đủ linh hoạt để hỗ trợ nếu điều kiện bên ngoài xấu đi. Lạm phát đã chậm lại, và với khả năng nới lỏng thêm của Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (Fed) vào năm 2026, hầu hết các ngân hàng trung ương trong khu vực sẽ có dư địa để điều chỉnh. Việc các đồng tiền trong khu vực mạnh lên so với đồng đô la Mỹ càng làm giảm áp lực lạm phát nhập khẩu, cho phép cắt giảm lãi suất một cách có kiểm soát và tạo ra môi trường ổn định cho thị trường bất động sản.

Tăng trưởng dựa trên trí tuệ nhân tạo cùng với các động lực tăng trưởng dài hạn của khu vực, một chu kỳ do trí tuệ nhân tạo (AI) thúc đẩy sẽ tiếp tục là động lực tăng trưởng thông qua việc tăng cường xuất khẩu công nghệ và củng cố thương mại nội vùng (Biểu đồ 5). Đầu tư vào thiết bị, cơ sở vật chất và trung tâm dữ liệu liên quan đến AI đã hỗ trợ hiệu suất mạnh mẽ cho đến năm 2025. Các nền kinh tế chủ chốt của châu Á – bao gồm Đài Loan, Hàn Quốc, Singapore, Malaysia, Thái Lan và Việt Nam – là những yếu tố không thể thiếu trong chuỗi cung ứng công nghệ toàn cầu đang hưởng lợi từ việc chi tiêu công nghệ bền vững.

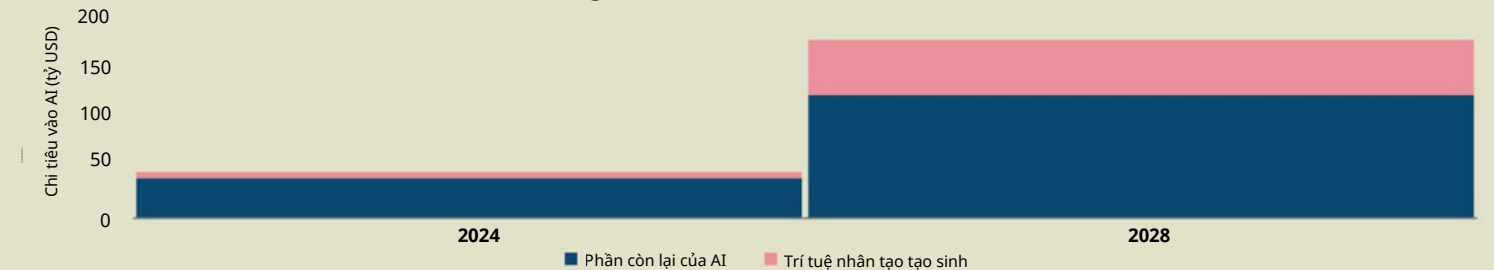
Biểu đồ 4: Việc cắt giảm lãi suất sẽ ít hơn vào năm 2026
Lãi suất cơ bản năm 2026



*Được ước tính bằng lãi suất trung bình qua đêm Singapore kỳ hạn 3 tháng.
Nguồn: SP Global, Knight Frank Research

Biểu đồ 5: Chi tiêu liên quan đến Trí tuệ nhân tạo sinh tại khu vực Châu Á - Thái Bình Dương dự kiến tăng gần gấp 10 lần vào năm 2028

Đầu tư vào AI tại khu vực Châu Á Thái Bình Dương



Nguồn: IDC

► Văn phòng

- i. Nhu cầu vẫn duy trì ổn định trong năm 2025
- ii. Vẫn còn nhiều lựa chọn trong năm 2026
- iii. Xu hướng Khách thuê năm 2026
- iv. Chiến lược cho năm 2026
- v. Phân tích chuyên sâu: Giai đoạn tăng trưởng tiếp theo của thị trường văn phòng tại Ấn Độ

“

Biến động kinh tế, bất ổn địa chính trị, và sự tăng tốc kỹ thuật số là những động lực mới đang định hình lại các ưu tiên của khách thuê. Trong môi trường này, bất động sản đang nổi lên như một nền tảng chiến lược hỗ trợ tăng trưởng trong tương lai. Năm 2026 đang trở thành năm mà vấn đề không phải là lựa chọn giữa kiểm soát chi phí và chuyển đổi – mà là thực hiện cả hai. Các quyết định thuê hiệu quả nhất sẽ dự đoán được những biến động, mang lại sự linh hoạt với cơ sở hạ tầng vận hành đã được chứng minh. Khách thuê cần phải suy nghĩ vượt ra ngoài các chỉ số chi phí và điều chỉnh các quyết định thuê sao cho phù hợp với mục đích, năng suất và hiệu quả hoạt động.

”



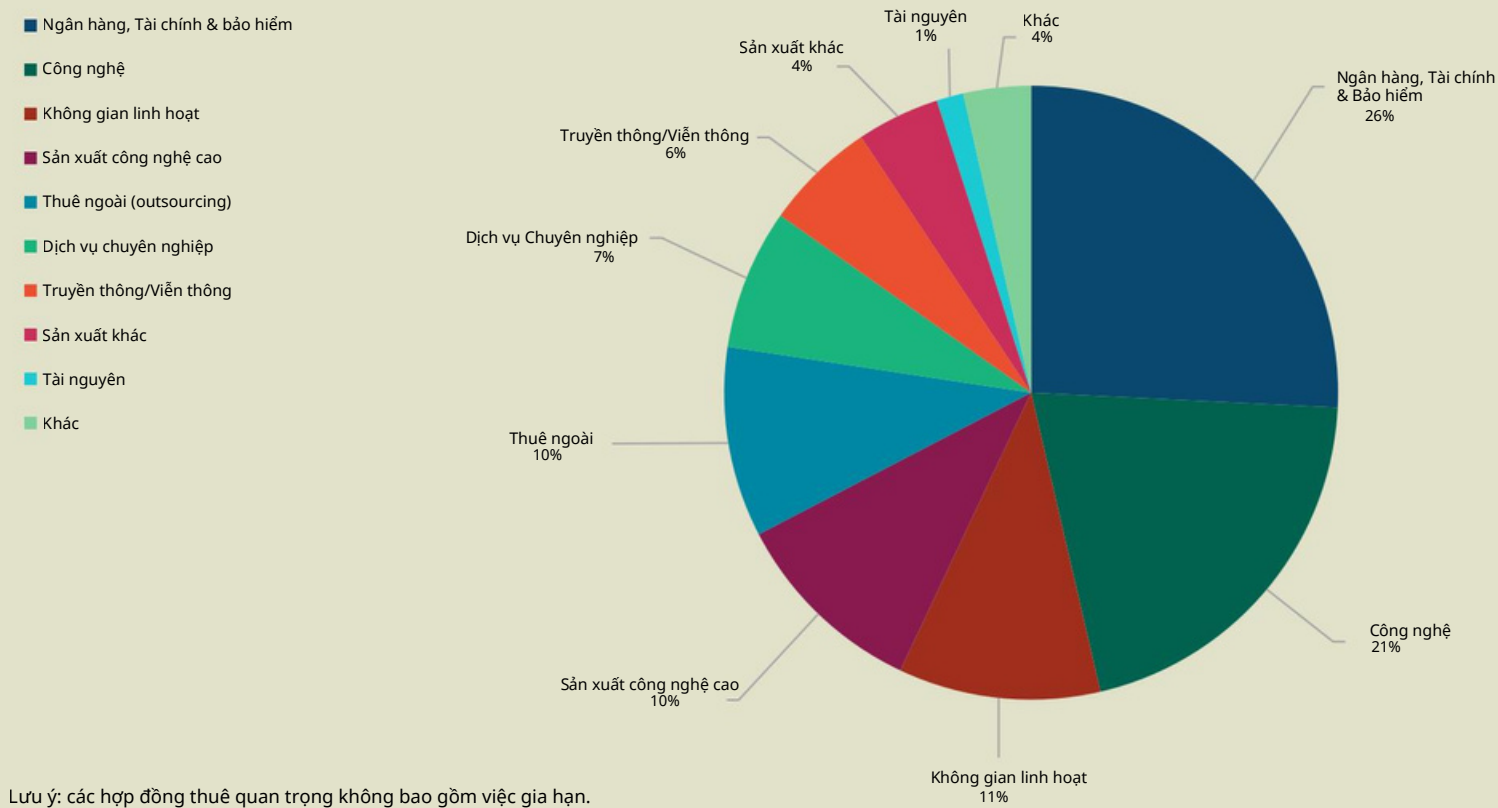
Tim Armstrong
Trưởng bộ phận Chiến lược và Giải pháp cho
Khách thuê Toàn cầu
Knight Frank khu vực Châu Á - Thái Bình Dương

Văn phòng

i. Đẩy mạnh xuất khẩu đã thúc đẩy tăng trưởng GDP trong năm 2025

Nhu cầu thuê văn phòng trong khu vực châu Á - Thái Bình Dương vẫn giữ vững ổn định trong năm 2025. Dù có hơn 10 triệu mét vuông (m2) diện tích văn phòng mới được đưa vào sử dụng trong năm này, tỷ lệ trống vẫn được duy trì gần bằng mức của năm 2024, dưới 15%, cho thấy nhu cầu rất lớn trong khu vực. Hoạt động cho thuê trong lĩnh vực tài chính, chiếm hơn một phần tư diện tích văn phòng mới được cho thuê (biểu đồ 6), diễn ra mạnh mẽ, được dẫn dắt bởi nhu cầu mở rộng từ các Trung tâm Năng lực Toàn cầu (GCC) tại Ấn Độ đang thúc đẩy khối lượng cho thuê đạt kỷ lục. Sự phục hồi của thị trường IPO tại Hồng Kông cũng đã góp phần làm tăng nhu cầu từ các công ty tài chính và luật.

Biểu đồ 6: Các công ty tài chính và công nghệ chiếm một nửa hoạt động cho thuê. Hoạt động cho thuê khu vực Châu Á Thái Bình Dương theo lĩnh vực



Lưu ý: các hợp đồng thuê quan trọng không bao gồm việc gia hạn.
Nguồn: Knight Frank Research

Văn phòng

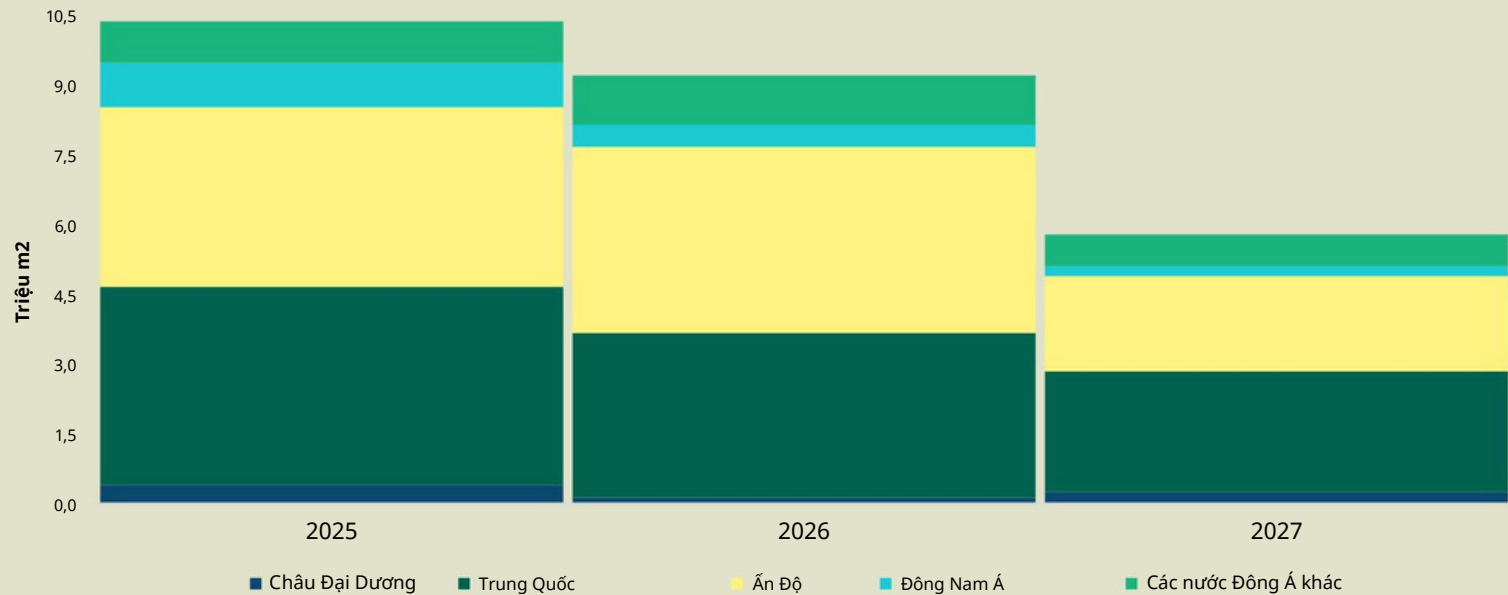
ii. Vẫn còn nhiều lựa chọn trong năm 2026

Trong bối cảnh tăng trưởng kinh tế chậm và rủi ro địa chính trị hiện hữu, các doanh nghiệp sẽ tiếp tục theo dõi chi phí một cách chặt chẽ. Tuy nhiên, việc tối ưu hóa không gian làm việc sẽ vẫn là ưu tiên hàng đầu, thúc đẩy nhu cầu tìm kiếm không gian chất lượng cao trong năm 2026.

Cách tiếp cận có chọn lọc của các tập đoàn sẽ định hình nhu cầu đối với những không gian chất lượng cao, đồng thời tuân thủ các tiêu chí ESG tại các vị trí trung tâm. Các mục tiêu như tỷ lệ sử dụng cao hơn, tối ưu hóa quy mô, và chuyển dịch đến các vị trí tập trung sẽ hỗ trợ hoạt động cho thuê, khi người thuê nâng cấp lên không gian chất lượng tốt hơn, dự kiến sẽ diễn ra cho đến năm 2026.

Mặc dù nguồn cung dự kiến trong năm 2026 sẽ giảm hơn 11% so với năm 2025, nhưng vẫn sẽ đạt mức đáng kể với gần 9,4 triệu m² dự kiến hoàn thành trên toàn khu vực (Biểu đồ 7). Tỷ lệ trống văn phòng trong khu vực có thể tăng nhẹ lên 16-18%, trong khi tăng trưởng giá thuê dự kiến sẽ dưới 2%.

Biểu đồ 7: Nguồn cung mới vẫn rất dồi dào trong năm 2026
Dự án tương lai



Nguồn: Knight Frank Research

Văn phòng

Biểu đồ 8: Tốc độ tăng giá thuê trung bình dự kiến dưới 2% vào năm 2026
Dự báo tăng trưởng giá chào thuê năm 2026



Nguồn: Knight Frank Research

Tiểu vùng	Thị trường	Dự báo năm 2026 (so với năm trước)	Điều kiện thị trường năm 2026
Châu Đại Dương	Brisbane	4,8%	Chủ nhà
	Melbourne	3,0%	Người thuê nhà
	Perth	4,0%	Người thuê nhà
	Sydney	6,0%	Người thuê nhà
	Auckland	3,1%	Cân bằng
Đông Á	Bắc Kinh	-8,0%	Người thuê nhà
	Quảng Châu	-4,0%	Người thuê nhà
	Thượng Hải	-9,0%	Người thuê nhà
	Thâm Quyển	-4,0%	Người thuê nhà
	Hồng Kông	-2,5%	Người thuê nhà
	Đài Bắc	-0,3%	Người thuê nhà
	Tokyo	2,0%	Cân bằng
	Seoul	3,0%	Cân bằng
Ấn Độ	Bengaluru	9,0%	Cân bằng
	Mumbai	7,5%	Cân bằng
	New Delhi	9,0%	Cân bằng
Đông Nam Á	Jakarta	2,0%	Người thuê nhà
	Kuala Lumpur	0,5%	Người thuê nhà
	Singapore	4,0%	Cân bằng
	Bangkok	3,5%	Người thuê nhà
	Manila	3,5%	Người thuê nhà
	TP. Hồ Chí Minh	- 3,4%	Người thuê nhà

► Văn phòng

iii. Các chủ đề nổi bật năm 2026



a. Hiệu quả chi phí và chuyển đổi môi trường làm việc

Các doanh nghiệp thuê văn phòng trên khắp khu vực châu Á - Thái Bình Dương dự kiến sẽ tiếp tục thận trọng về chi phí, do sự bất ổn kinh tế, lãi suất cao và chi phí hoàn thiện mặt bằng (fit-out expenses) ngày càng tăng. Tuy nhiên, họ sẽ phải đối mặt với nhiều nhiệm vụ khác nhau, thường là mâu thuẫn, để đáp ứng áp lực chuyển đổi (Biểu đồ 9). Việc tích hợp AI, các cam kết về tính bền vững và sự phát triển của lực lượng lao động sẽ thúc đẩy đầu tư vào các không gian làm việc hỗ trợ sự hợp tác và các chiến lược phát triển tài năng. Hiệu quả chi phí sẽ trở thành phương tiện để tạo điều kiện cho sự đổi mới, với việc các doanh nghiệp sắp xếp các biện pháp tiết kiệm chi phí song song với các sáng kiến xây dựng năng lực.



b. Ở lại hay ra đi?

Mặc dù hoạt động cho thuê năm 2025 chủ yếu là gia hạn hợp đồng khi các công ty tìm cách giảm chi phí đầu tư vốn (CapEx) cho việc di dời, xu hướng này cuối cùng sẽ không bền vững, khi sự dịch chuyển sang các không gian sẵn sàng cho tương lai ngày càng mạnh mẽ. Trước áp lực chuyển đổi kinh doanh, cán cân có thể sẽ nghiêng về phía di dời vào một thời điểm nào đó. Năm 2026 có thể sẽ là năm then chốt.

Do nguồn cung văn phòng mới trong khu vực dự kiến sẽ giảm hơn một phần ba vào năm 2027, các doanh nghiệp sẽ buộc phải xem xét lại chiến lược sử dụng văn phòng của mình trong bối cảnh chu kỳ phát triển ngày càng thắt chặt, điều này có thể khiến giá thuê tăng nhanh hơn. Chúng tôi dự đoán các cuộc họp hội đồng quản trị sẽ thảo luận vấn đề này kỹ lưỡng hơn trong năm tới.

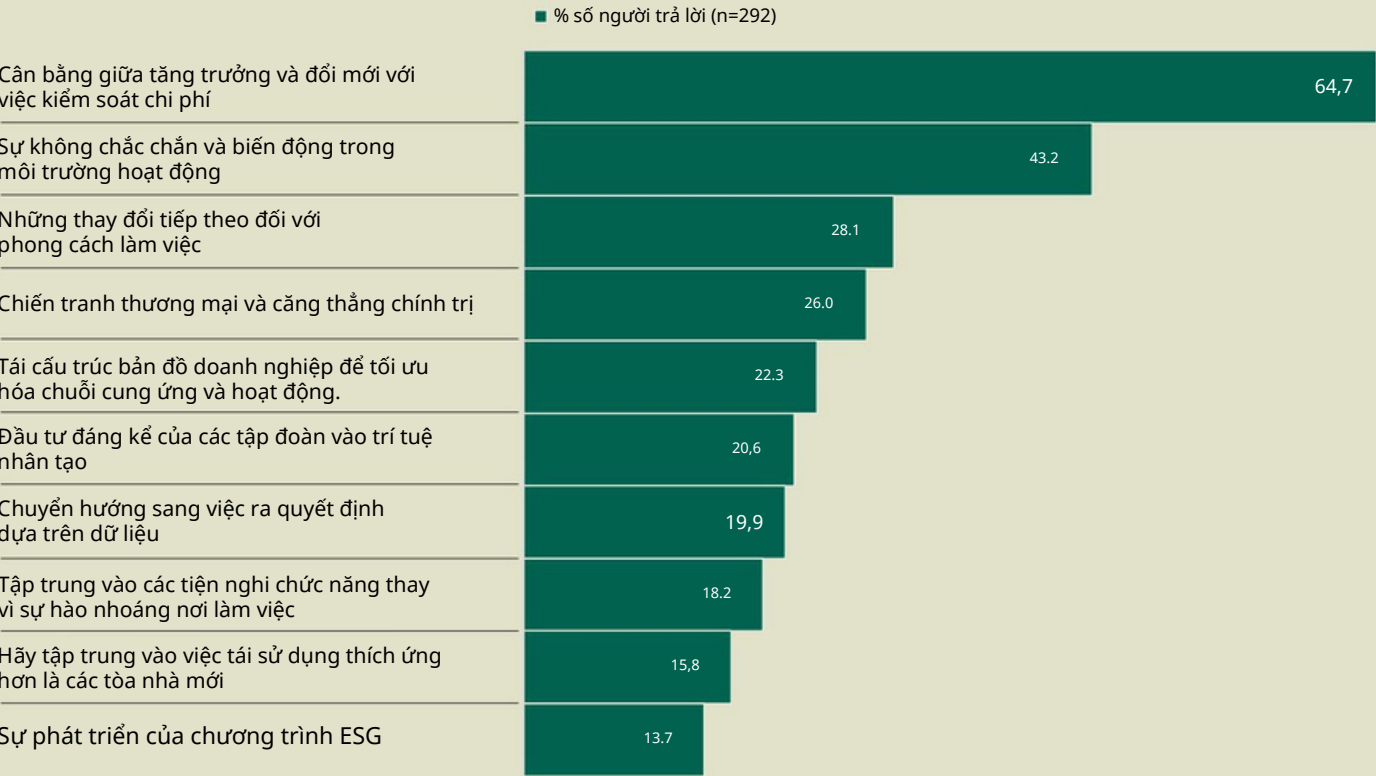


c. Không gian linh hoạt đang ngày càng được ưa chuộng.

Thị trường cho thuê văn phòng trong khu vực không chỉ được định hình bởi xu hướng tìm kiếm không gian làm việc chất lượng cao mà còn bởi tính linh hoạt, đặc biệt trong bối cảnh rủi ro địa chính trị gia tăng. Vai trò của không gian làm việc linh hoạt trong kinh doanh đã mở rộng, khi tính nhanh nhẹn, khả năng mở rộng và hiệu quả chi phí trở nên quan trọng hơn bao giờ hết đối với người thuê. Việc sử dụng văn phòng được quản lý, cung cấp khả năng tùy chỉnh và sự riêng tư cao hơn trong một không gian làm việc chung, đã giúp không gian làm việc linh hoạt trở nên khả thi hơn đối với các doanh nghiệp bằng cách thu hẹp khoảng cách giữa hợp đồng thuê truyền thống và không gian làm việc chung. Các nhà điều hành không gian làm việc chung cũng đang tìm cách thiết lập mối quan hệ chặt chẽ hơn với chủ sở hữu bất động sản để mở rộng. Điều này cho phép nhà điều hành loại bỏ hợp đồng thuê truyền thống trong khi chủ sở hữu tài sản có thể cung cấp sự linh hoạt cho người thuê mà không phải chịu gánh nặng vận hành. Ví dụ, The Work Project, một nhà điều hành không gian làm việc linh hoạt có trụ sở tại Singapore, đã ký kết các thỏa thuận liên doanh với CapitaLand, và gần đây nhất là với Dexus, để mở rộng hoạt động tại Úc.

Văn phòng

Biểu đồ 9: Chiến lược BDS Thương mại đối mặt với sự cân bằng
Những yếu tố nào sau đây có khả năng ảnh hưởng nhất đến chiến lược bất động sản của bạn trong 3-5 năm tới?
(Chọn ba)



Nguồn: Knight Frank (Y)our Space 2025

iv. Chiến lược cho năm 2026

Khách thuê		Chủ nhà
i.	Nâng cao chức năng của bất động sản thương mại, nhằm hỗ trợ sự tăng trưởng và chuyển đổi kinh doanh, đồng thời tránh sự sai lệch chiến lược.	Cung cấp các tiện ích và dịch vụ thiết thực hơn cho nơi làm việc.
ii.	Sử dụng công nghệ và dữ liệu tại nơi làm việc để định lượng mức độ sử dụng và theo dõi các hình mẫu không gian lấp đầy, việc sử dụng các tiện ích nhằm tối ưu hóa cấu hình không gian và hiệu suất.	Phối hợp với người thuê nhà để hiểu rõ các yêu cầu nhằm đảm bảo duy trì tỷ lệ lấp đầy tốt.
iii.	Khám phá các lựa chọn khác trong khi điều khoản thuê vẫn còn hấp dẫn.	Tạo ra các lựa chọn linh hoạt thông qua hợp đồng thuê ngắn hạn hơn để thu hút người thuê mới và nắm bắt cơ hội phục hồi thị trường.

Văn phòng



Phân tích chuyên sâu: **Vivek Rathi**
Giai đoạn tăng trưởng tiếp theo của Thị trường văn phòng tại Ấn Độ

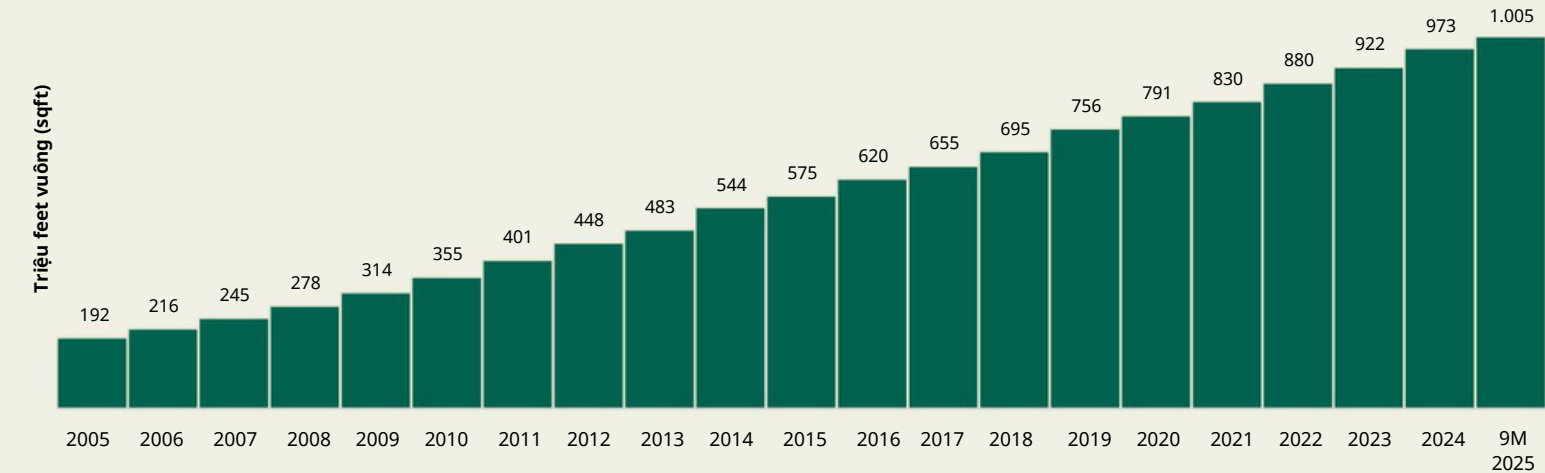


Vivek Rathi
Giám đốc Nghiên cứu Quốc gia,
Knight Frank Ấn Độ

Thị trường văn phòng Ấn Độ bước vào năm 2026 với đà phát triển tích cực, được hỗ trợ bởi môi trường kinh doanh trong nước tương đối mạnh mẽ và tâm lý người thuê ổn định. Ngay cả khi những bất ổn toàn cầu và áp lực liên quan đến thuế quan khuyến khích việc triển khai vốn thận trọng hơn từ các công ty đa quốc gia, Ấn Độ vẫn nổi bật như một thị trường tăng trưởng chiến lược. Khả năng chi trả, nguồn nhân lực dồi dào, sự ổn định về quy định và hệ sinh thái ngày càng hoàn thiện của quốc gia này củng cố sức hấp dẫn của Ấn Độ so với các trung tâm toàn cầu khác.

Thị trường đã vượt mốc 1 tỷ feet vuông (sqft) nguồn cung hạng A vào năm 2025 (Biểu đồ 10), nhấn mạnh chiều sâu và sự trưởng thành của lĩnh vực này về mặt thể chế. Tuy nhiên, giai đoạn tăng trưởng tiếp theo sẽ không chỉ phụ thuộc vào việc bổ sung nguồn cung mới mà còn vào việc tái định vị các tài sản hiện có, tích hợp công nghệ và điều hướng trong môi trường kinh tế toàn cầu thận trọng hơn.

Biểu đồ 10: Thị trường văn phòng Ấn Độ vượt mốc quan trọng vào năm 2025
Nguồn cung văn phòng tại Ấn Độ trên khắp 8 thành phố lớn*



*Ahmedabad, Bengaluru, Chennai, Delhi-NCR, Hyderabad, Kolkata, Mumbai, Pune
Nguồn: Knight Frank Research

Văn phòng



Một chủ đề nổi bật trong năm 2026 là sự gia tăng của việc nâng cấp và cải tạo các tòa nhà văn phòng, được thúc đẩy bởi sự khan hiếm các tài sản hạng A khả thi, nằm ở vị trí trung tâm và kỳ vọng ngày càng cao của người thuê. Phần lớn các tòa nhà văn phòng được xây dựng vào đầu những năm 2000 ở Ấn Độ đang dần trở nên lỗi thời về mặt chức năng, khiến các chủ sở hữu bất động sản phải hiện đại hóa các tòa nhà bằng cách nâng cấp hệ thống sưởi, thông gió và điều hòa không khí (HVAC), tăng cường ánh sáng tự nhiên, sử dụng vật liệu đạt chứng nhận ESG và công nghệ cải thiện trải nghiệm nơi làm việc. Sự chuyển hướng này đang tăng tốc khi người thuê thể hiện rõ sự sẵn sàng trả tiền cho hiệu suất, tính bền vững và phúc lợi của người lao động hơn là chỉ đơn thuần là diện tích.

Đồng thời, bối cảnh kinh tế vĩ mô được định hình bởi sự thay đổi trong chính sách thương mại toàn cầu, những bất ổn liên quan đến thuế quan và kế hoạch mở rộng thận trọng của các công ty đa quốc gia sẽ làm tăng nhu cầu về tính linh hoạt. Năm 2026, các doanh nghiệp dự kiến sẽ ưu tiên các hợp đồng thuê linh hoạt, mặt bằng sẵn sàng cho việc mở rộng, bố trí kết hợp giữa văn phòng truyền thống và văn phòng hiện đại, cùng các giải pháp quản lý văn phòng chuyên nghiệp. Các nhà cung cấp dịch vụ văn phòng linh hoạt sẽ chứng kiến nhu cầu ổn định khi người thuê tìm cách cân bằng giữa tối ưu hóa chi phí và sự tinh gọn. Khả năng cạnh tranh về chi phí của Ấn Độ, với giá thuê vẫn dưới 1 USD/sqft/tháng ở nhiều thị trường, sẽ tiếp tục là nền tảng cho các chiến lược hợp nhất bất động sản toàn cầu.

Năm 2026 sẽ chứng kiến sự gia tăng đáng kể về khoảng cách giữa các dự án chất lượng cao và phần còn lại của thị trường. Với phân khúc hạng A dự kiến chiếm 54% tổng nguồn cung vào năm 2025 và tỷ lệ trống liên tục giảm, ưu tiên của người thuê sẽ càng tập trung vào các khu phức hợp thể hệ mới, sẵn sàng cho tương lai. Các nhà phát triển sở hữu vốn đầu tư tổ chức, có khung ESG mạnh mẽ và khả năng về cơ sở hạ tầng kỹ thuật số sẽ

duy trì lợi thế rõ ràng. Trong khi đó, các tòa nhà văn phòng cũ với thiết kế bố trí không hiệu quả, trừ khi được cải tạo một cách đáng kể, sẽ có nguy cơ bị loại bỏ.

Công nghệ sẽ khuếch đại sự khác biệt này. Công nghệ bất động sản (PropTech), quản lý tòa nhà dựa trên trí tuệ nhân tạo (AI), các công cụ tối ưu hóa năng lượng và phân tích môi trường làm việc thông minh sẽ trở thành những kỳ vọng tiêu chuẩn đối với các khách thuê lớn, đặc biệt là các công ty vùng Vịnh và các công ty công nghệ. Nền tảng kinh tế nội địa vững mạnh và nguồn nhân tài dồi dào của Ấn Độ, vốn đã hỗ trợ hoạt động cho thuê mạnh mẽ kể từ đại dịch, sẽ tiếp tục thu hút các trung tâm năng lực toàn cầu tìm kiếm cả hiệu quả chi phí và chiều sâu hoạt động chiến lược trong năm 2026.

Nhìn chung, năm 2026 được dự đoán là năm củng cố chất lượng hơn là mở rộng không kiểm soát. Thị trường văn phòng Ấn Độ sẽ trở nên phân cực hơn, bền vững hơn và hướng đến trải nghiệm hơn, trong khi nhu cầu của khách thuê tiếp tục ưu tiên chất lượng, tính linh hoạt và tạo ra giá trị lâu dài.

► Logistics

- i. Chu kỳ tăng trưởng của giá thuê kết thúc vào năm 2025
- ii. Triển vọng: Tâm lý thận trọng kéo dài trong năm 2026
- iii. Xu hướng khách thuê năm 2026
- iv. Chiến lược cho năm 2026
- v. Phân tích chuyên sâu: Liệu nền kinh tế “vùng thấp” (Low Altitude) có thể thúc đẩy thị trường logistics của Hồng Kông?

“

Các doanh nghiệp thuê kho bãi tại khu vực châu Á - Thái Bình Dương đang áp dụng những phương pháp thận trọng, thay vì những thay đổi đột phá, và xây dựng từng bước để thúc đẩy chuỗi cung ứng bền vững. Họ sẽ ngày càng tối ưu hóa cả hiệu quả chi phí và vị trí chiến lược, ưu tiên các địa điểm chất lượng cao, đã được chứng minh, hỗ trợ hiệu quả hoạt động và tận dụng ảnh hưởng ngày càng tăng của tự động hóa và phân tích dựa trên trí tuệ nhân tạo để duy trì lợi nhuận. Với sự đa dạng hóa chuỗi cung ứng và sự mở rộng của các hành lang thương mại điện tử, việc quản lý chiến lược vị trí và sự linh hoạt trong hoạt động có khả năng sẽ định hình các quyết định thuê kho bãi trong năm.

”



Tim Armstrong

Trưởng bộ phận Chiến lược và Giải pháp cho Khách thuê Toàn cầu
Knight Frank khu vực Châu Á - Thái Bình Dương

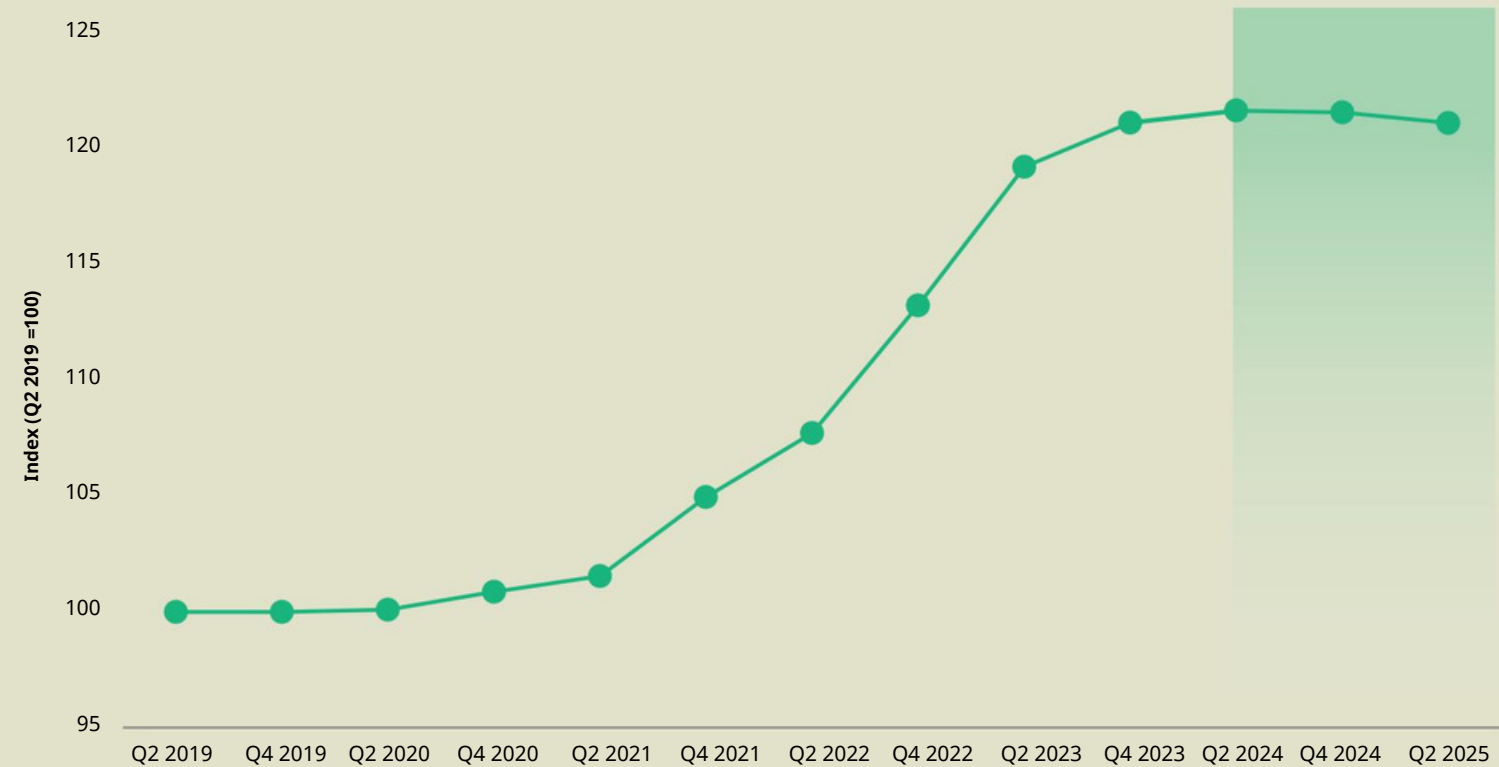
► Logistics

i. Chu kỳ tăng trưởng của giá thuê kết thúc vào năm 2025

Giá thuê mặt bằng kho bãi trong khu vực nhìn chung ổn định, chỉ giảm nhẹ 0,4% so với cùng kỳ năm ngoái trong nửa đầu năm 2025 do tâm lý thận trọng gia tăng của người thuê (Biểu đồ 11). Trong khi tốc độ tăng trưởng giá thuê tại thị trường Trung Quốc đại lục tiếp tục giảm, thì tốc độ này cũng chậm lại ở Úc và Đông Nam Á. Ấn Độ là điểm sáng nhất trong khu vực, khi hoạt động thuê mặt bằng vẫn mạnh mẽ. Quốc gia này tiếp tục dẫn đầu tăng trưởng xuất khẩu, với tốc độ hoạt động sản xuất đang tăng lên.



Biểu đồ 11: Tốc độ tăng giá thuê giảm dần
Chỉ số giá thuê kho vận khu vực châu Á - Thái Bình Dương



Nguồn: Knight Frank Research

Logistics

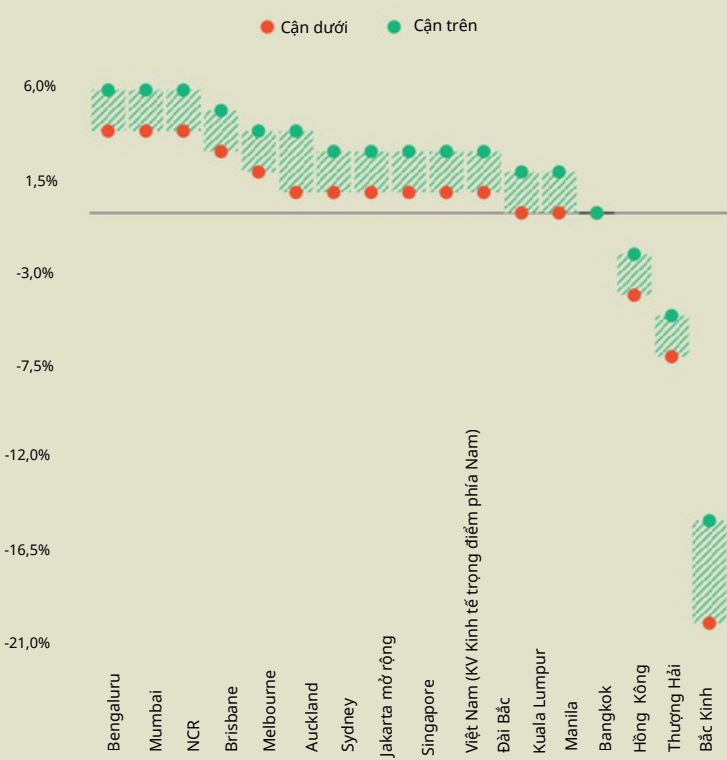
Nguồn: Knight Frank Research

ii. Triển vọng: Tâm lý thận trọng kéo dài đến năm 2026

Thị trường thuê kho bãi logistics khu vực châu Á-Thái Bình Dương sẽ tiếp tục trải qua nhiều biến động trong năm 2026. Nhu cầu thuê kho bãi sẽ tiếp tục được thúc đẩy bởi các công ty cung cấp dịch vụ logistics bên thứ ba (3PL), sự tăng trưởng của thương mại điện tử và xu hướng tìm kiếm các cơ sở hiện đại, chất lượng cao trong khu vực. Với nguồn cung mới đang dồi dào trong năm 2026, tốc độ tăng giá thuê sẽ bị kiềm chế ở mức dưới 2%. Ước tính khoảng 2,5 triệu m2 sẽ được hoàn thành tại Bắc Kinh và Thượng Hải, trong đó gần 60% sẽ tập trung ở Bắc Kinh, chủ yếu tại các quận Pinggu và Shunyi. Điều này dự kiến sẽ đẩy nhanh tốc độ giảm giá thuê trong thành phố. Mặc dù điều này sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho thị trường cho thuê sôi động hơn, nhưng tỷ lệ trống sẽ tiếp tục tăng do nhu cầu yếu. Nguồn cung Logistics đang được phát triển cũng sẽ vẫn rất lớn tại các thị trường ven biển phía Đông của Úc, đặc biệt là Sydney và Melbourne. Do đó, chúng ta có thể kỳ vọng các chủ nhà sẽ tiếp tục duy trì chính sách cho thuê linh hoạt.

“Với nguồn cung vẫn ở mức cao trong năm 2026, tốc độ tăng giá thuê sẽ bị hạn chế ở mức dưới 2%.”

Biểu đồ 12: Tăng trưởng tiền thuê nhà sẽ vẫn ở mức thấp
Dự báo tăng trưởng tiền thuê nhà năm 2026



Nguồn: Knight Frank Research

Tiểu vùng	Thị trường	Dự báo năm 2026 (% thay đổi theo năm)	Thị trường năm 2026
Châu Đại Dương	Brisbane	4,0%	Cân bằng
	Melbourne	3,0%	Khách thuê
	Sydney	2,0%	Khách thuê
	Auckland	2,5%	Khách thuê
Trung Quốc	Bắc Kinh	-17,5%	Khách thuê
	Thượng Hải	-6,0%	Khách thuê
	Hồng Kông	-3,0%	Khách thuê
	Đài Bắc	2,0%	Chủ nhà
Ấn Độ	Bengaluru	5,0%	Cân bằng
	Mumbai	5,0%	Cân bằng
	NCR	5,0%	Cân bằng
Đông Nam Á	Jakarta mở rộng	2,0%	Cân bằng
	Kuala Lumpur	1,0%	Cân bằng
	Singapore	2,0%	Cân bằng
	Bangkok	0,0%	Cân bằng
	Manila	1,0%	Cân bằng
	Việt Nam (KV KT TP PN)	2,0%	Khách thuê

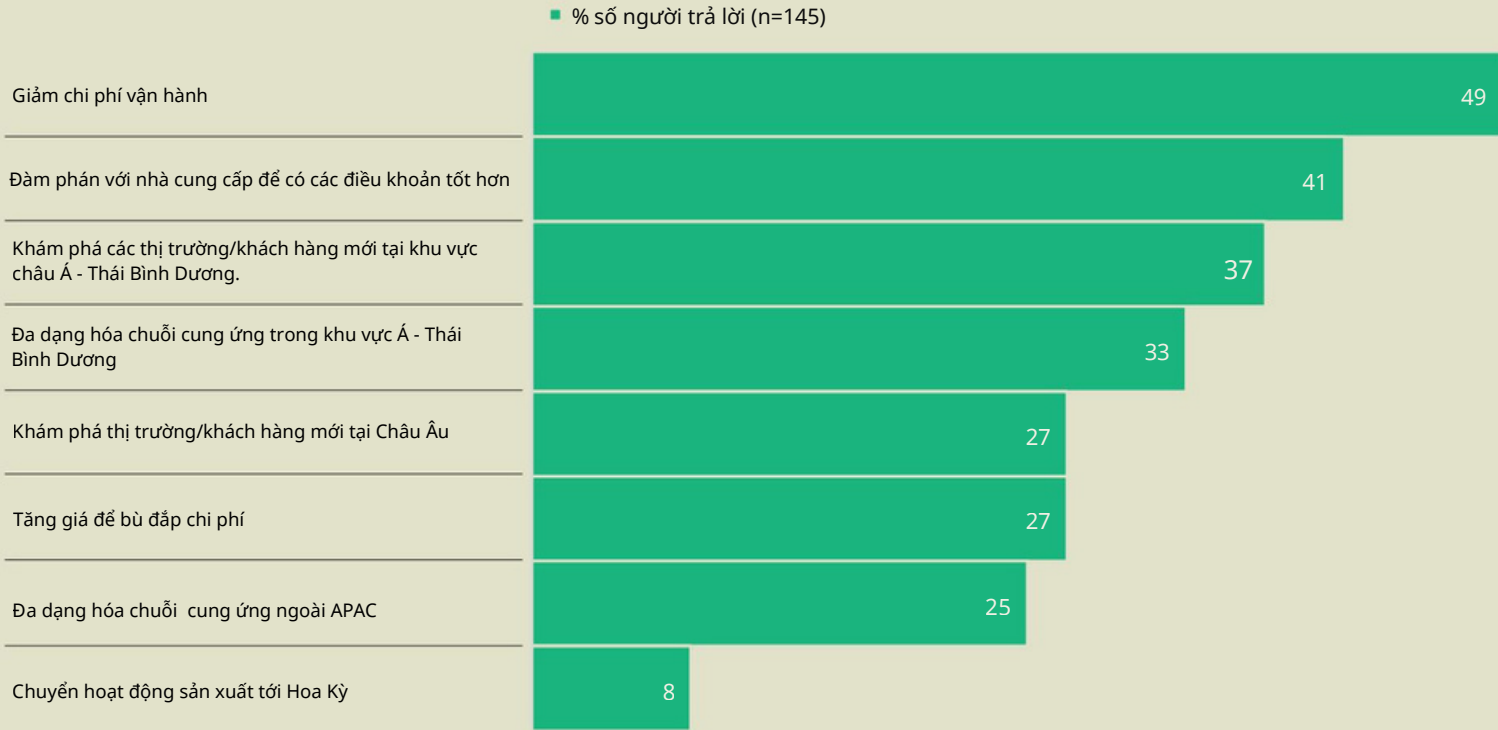
► Logistics

iii. Xu hướng khách thuê năm 2026

a. Chuỗi cung ứng: Tiếp tục thực hiện các bước thận trọng để củng cố chuỗi cung ứng trong bối cảnh bất ổn về thuế quan.

Công ty khó có thể thực hiện những thay đổi lớn trong chuỗi cung ứng khi mà tình hình chính trị đang diễn ra cùng với các biện pháp của chính phủ Mỹ nhằm hạn chế việc vận chuyển hàng hóa quá cảnh để trốn thuế. Mặc dù các công ty sẽ tiếp tục củng cố chuỗi cung ứng, họ nhận thức được rằng việc theo đuổi khả năng phục hồi bằng mọi giá là không bền vững. Thay vào đó, họ đang ưu tiên đa dạng hóa chiến lược thông qua việc mở rộng quy mô sản xuất, tạo ra nhiều chuỗi cung ứng và áp dụng nguồn cung kép để giảm thiểu rủi ro doanh nghiệp. Việc chia sẻ năng lực thông qua sản xuất theo hợp đồng đang trở nên phổ biến hơn để giảm chi phí trong khi vẫn duy trì hoạt động. Các công ty tăng cường quản lý rủi ro, lồng ghép cân nhắc các yếu tố khí hậu, đẩy nhanh tự động hóa và theo dõi một cách có ý thức sự đánh đổi sẽ nắm vững sự cân bằng tốt hơn và tạo lợi thế cạnh tranh trong thời đại bất ổn và biến động.

Biểu đồ 13: Mở rộng và đa dạng hóa là những chiến lược quan trọng đối với các công ty ở khu vực châu Á-Thái Bình Dương
Hỏi: Tổ chức của bạn đang xem xét những chiến lược nào để quản lý tác động của thuế quan đối với hoạt động kinh doanh? (Chọn tất cả các đáp án phù hợp)



Nguồn: Thích ứng với những thay đổi kinh tế toàn cầu năm 2025 – Khảo sát khu vực châu Á - Thái Bình Dương (WTW)

► Logistics

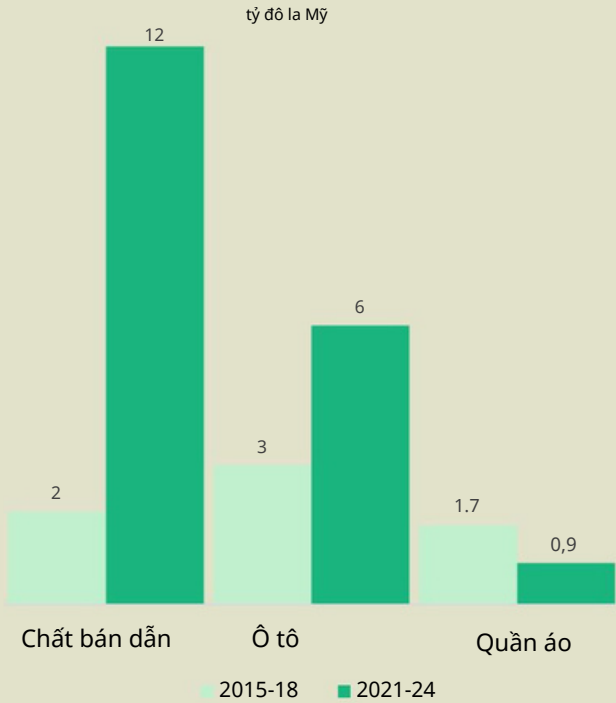
b. Tầm Quan Trọng Ngày Càng Tăng Của Đông Nam Á Và Ấn Độ Trong Chuỗi Cung Ứng Khu Vực

Đông Nam Á và Ấn Độ đang trở thành những yếu tố quan trọng trong chuỗi cung ứng toàn cầu khi các công ty tìm kiếm sự ổn định và đa dạng hóa ngoài thị trường Trung Quốc. Sự gia tăng chi phí tại Trung Quốc và mô hình "Trung Quốc + n" (China+n) đang thúc đẩy sự phát triển của khu vực này. Những chiến lược này đã góp phần vào sự chuyển đổi, khi các doanh nghiệp tận dụng lợi thế từ nhân khẩu học, lực lượng lao động lành nghề và cơ sở hạ tầng ngày càng được cải thiện của các khu vực này.

Đông Nam Á nằm ở trung tâm của quá trình tái cân bằng thương mại toàn cầu này. Khu vực này được hưởng lợi từ lực lượng lao động trẻ, thị trường tiêu dùng đang mở rộng và các thỏa thuận thương mại đã được thiết lập, khiến nó trở thành một điểm đến hấp dẫn (Biểu đồ 14). Khi các nhà sản xuất đa dạng hóa chuỗi cung ứng của mình, các quốc gia trong khối ASEAN trở thành những lựa chọn ưu tiên. Cơ sở hạ tầng hậu cần đang mở rộng và các chính sách của chính phủ càng củng cố vai trò của khối này như một bên hưởng lợi chính từ việc đa dạng hóa chuỗi cung ứng.

Ấn Độ cũng đang định vị mình là một trung tâm sản xuất quan trọng, đặc biệt là trong lĩnh vực điện tử và ô tô, được hỗ trợ bởi các sáng kiến của chính phủ như "Sản xuất tại Ấn Độ". Vị trí chiến lược, lực lượng lao động lành nghề dồi dào và các biện pháp chủ động của chính phủ, chẳng hạn như nâng cấp cơ sở hạ tầng, đơn giản hóa quy định và các ưu đãi đầu tư, khiến quốc gia này trở thành một lựa chọn hấp dẫn. Nhìn chung, những yếu tố này nhấn mạnh xu hướng rộng hơn hướng tới khả năng phục hồi khu vực và mạng lưới cung ứng toàn cầu đa dạng.

Biểu đồ 14: Đông Nam Á thúc đẩy khả năng phục hồi của chuỗi cung ứng
Đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào các ngành có chuỗi cung ứng tập trung ở Đông Nam Á



*được định nghĩa là các lĩnh vực dựa vào mạng lưới toàn cầu phức tạp để sản xuất
Nguồn: ASEAN



1. Campuchia	2. Indonesia	3. Malaysia	4. Philippines
• Điện tử • Trang phục	• Pin xe điện • Ô tô • Điện tử	• Chất bán dẫn • Dược phẩm • Ô tô	• Điện tử • Công nghiệp • Máy móc
5. Singapore	6. Thái Lan	7. Việt Nam	
• Chất bán dẫn • Dược phẩm • Hóa chất	• Ô tô • Dược phẩm • Điện tử	• Điện tử • Máy móc công nghiệp • Trang phục	

► Logistics

c. Công nghệ/Tính linh hoạt: Việc áp dụng ngày càng nhiều các giải pháp kho bãi và hậu cần theo yêu cầu.

Kho bãi theo yêu cầu đang định hình lại chuỗi cung ứng bằng cách mang lại sự linh hoạt, khả năng phục hồi và hiệu quả chi phí trong bối cảnh thương mại điện tử phát triển và kỳ vọng giao hàng ngày càng cao. Mô hình này, chuyển đổi chi phí cố định thành chi phí biến đổi, cho phép doanh nghiệp mở rộng quy mô theo nhu cầu. Các trung tâm chiến lược và trung tâm phân phối nhỏ gần người tiêu dùng giúp giảm thời gian vận chuyển và chi phí hậu cần tổng thể, ngay cả khi giá thuê cao hơn. Phân tích dữ liệu nâng cao sẽ là chìa khóa để định hướng quyết định vị trí và giảm thiểu biến động giá cả trong mùa cao điểm. Một lợi thế chính là tối ưu hóa tổng chi phí sử dụng, không chỉ bao gồm tiền thuê mà còn cả tiết kiệm chi phí nhân công và vận chuyển. Bằng cách phân tán kho bãi và tận dụng công nghệ, việc mở rộng sang các thị trường mới có thể được thực hiện mà không cần đầu tư vốn lớn. Các công ty có thể sẽ thử nghiệm với các kho cố định ở trung tâm và sự linh hoạt ở các vùng ngoại vi để tạo ra các chuỗi cung ứng dễ thích ứng hơn. Ví dụ, Amazon vận hành một hệ thống lai phức tạp bằng cách kết hợp mạng lưới kho tự động cố định rộng lớn của mình với các giải pháp theo yêu cầu.



iv. Chiến lược cho năm 2026

Khách thuê		Chủ nhà
i.	Khả năng phục hồi: Tích hợp có chọn lọc tính linh hoạt đa phương thức để xây dựng khả năng phục hồi cho chuỗi cung ứng.	Thương mại nội vùng: Định hướng chiến lược danh mục đầu tư tập trung vào việc khai thác sự tăng trưởng của thương mại nội vùng (ví dụ: Đông Nam Á, nơi mà 88% thương mại vẫn diễn ra trong khu vực châu Á - Thái Bình Dương).
ii.	Công nghệ: Tận dụng phân tích dữ liệu và các giải pháp dựa trên công nghệ để thúc đẩy tăng trưởng.	Đô thị: Đầu tư vào tài sản logistics đô thị và trung tâm phân phối siêu nhỏ tại trung tâm.
iii.	Cơ hội: Khám phá những lựa chọn khi các điều khoản thuê vẫn còn thuận lợi.	Hợp đồng thuê: Đưa tính linh hoạt vào các điều khoản cho thuê.

Logistics



Phân tích chuyên sâu: **Martin Wong**

Liệu nền kinh tế “vùng thấp” (Low Altitude) có thể thúc đẩy thị trường logistics của Hồng Kông?



Martin Wong

Trưởng bộ phận nghiên cứu,
Knight Frank Greater China

Nền kinh tế “vùng thấp” của Hồng Kông đang dần nổi lên như một hướng đi mới cho sự đổi mới đô thị và nâng cấp công nghiệp. Khái niệm này bao gồm một loạt các hoạt động, chủ yếu đề cập đến các mô hình kinh tế được phát triển từ các hoạt động hàng không khác nhau trong phạm vi độ cao từ mặt đất đến 1.000 mét. Chúng bao gồm hậu cần bằng máy bay không người lái, vận tải hàng không, tham quan trên không, giám sát môi trường và vận chuyển y tế khẩn cấp. Những ứng dụng mới nổi này không chỉ thể hiện sự tiến bộ về công nghệ mà còn báo hiệu một sự chuyển đổi sâu sắc trong việc sử dụng không gian đô thị.

Để thúc đẩy sự phát triển của nền kinh tế vùng thấp, Hồng Kông cần xây dựng nền tảng vững chắc về công nghệ và nhân tài. Hiện nay, năng lực nghiên cứu và phát triển (R&D) trong các lĩnh vực liên quan còn hạn chế, và cần khẩn cấp thu hút các chuyên gia có nền tảng về hàng không, trí tuệ nhân tạo, xử lý dữ liệu và quy hoạch đô thị để thực hiện phát triển và thử nghiệm công nghệ một cách có hệ thống. Đồng thời, cần đánh giá toàn diện các tác động kinh tế và xã hội của các hoạt động vùng thấp. Trong môi trường đô thị mật độ cao, việc cân bằng giữa an toàn, tiếng ồn, quyền riêng tư và hiệu quả là một thách thức quan trọng đối với các nhà hoạch định chính sách.

Cần lưu ý rằng các quận của Hồng Kông có lịch sử quy hoạch đô thị đa dạng. Một số khu vực có mật độ xây dựng cao và không phận phức tạp. Nếu áp dụng giới hạn trên 1.000 mét đồng nhất cho các hoạt động ở độ cao thấp, có thể không tối ưu hóa được hết nguồn tài nguyên không phận. Do đó, các tiêu chuẩn kỹ thuật cho nền kinh tế ở độ cao thấp cần linh hoạt và phù hợp với đặc điểm của từng khu vực.

Các ứng dụng mới nổi và dự án thí điểm thúc đẩy đổi mới

Hồng Kông đang tích cực định vị mình là trung tâm cung cấp các giải pháp hậu cần tiên tiến thông qua công nghệ bay ở độ cao thấp. Sáng kiến "Khuôn khổ thử nghiệm theo quy định" của chính phủ đã phê duyệt hàng chục dự án thí điểm, bao gồm các kịch bản như vận chuyển y tế khẩn cấp, kiểm tra bằng máy bay không người lái và các tuyến đường hậu cần xuyên biên giới.

Ví dụ, SF Express Hong Kong, hợp tác với Phoenix Wings, đã triển khai thành công tuyến vận chuyển hàng hóa bằng máy bay không người lái xuyên biển đầu tiên của thành phố giữa Cyberport và Cheung Chau. Bay quãng đường 12 km chỉ trong 18 phút, chuyến bay thử nghiệm đánh dấu một bước đột phá trong việc khắc phục những hạn chế về lịch trình và tuyến đường vận chuyển bằng phà truyền thống. Sáng kiến này chứng minh cách thức vận chuyển hàng hóa ở độ cao thấp có thể mở ra các giải pháp giao hàng nhanh hơn, linh hoạt hơn cho các đảo xa xôi của Hồng Kông, tạo tiền lệ cho khả năng vận chuyển hàng không đô thị có thể mở rộng trên toàn khu vực.

Ngoài ra, thương hiệu giao đồ ăn Keeta của Meituan đã chính thức ra mắt tuyến giao hàng bằng máy bay không người lái thương mại đầu tiên tại Hồng Kông, đánh dấu một cột mốc quan trọng trong sự phát triển logistics tầm thấp của thành phố. Tuyến đường này kết nối Cyberport với Kennedy Town, với giá mỗi lần giao hàng là 30 HKD (3,80 USD). Chuyến bay của máy bay không người lái mất khoảng 10 phút, mang đến một lựa chọn nhanh hơn so với giao hàng truyền thống bằng đường bộ. Keeta Drone cũng nhắm đến thị trường ít nhạy cảm về giá cả hơn cho việc giao mẫu xét nghiệm và chẩn đoán y tế.

► Logistics

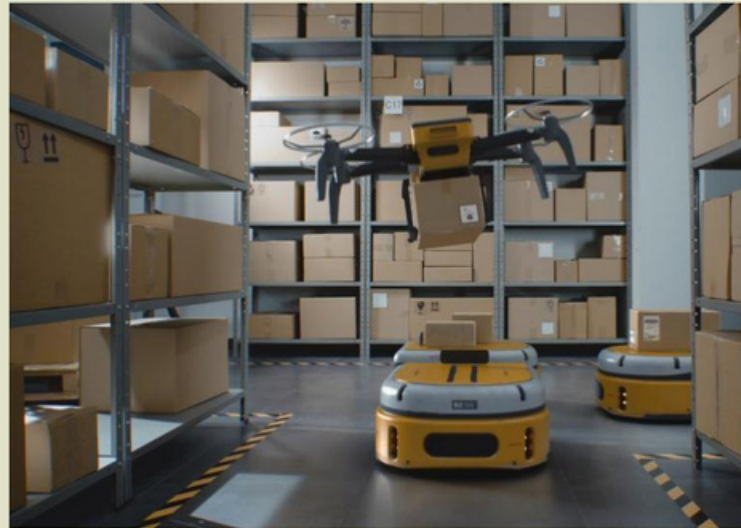
Ngoài việc giao hàng bưu kiện, giao thông hàng không đô thị (UAM) đang nổi lên như một ứng dụng mang tính đột phá. Các cuộc thử nghiệm máy bay không người lái chở khách và máy bay cất cánh và hạ cánh thẳng đứng bằng điện (eVTOL) đang được tiến hành trên các đảo xa bờ của Hồng Kông, nhằm đến thị trường du lịch và vận chuyển quãng ngắn. Những cuộc thử nghiệm này được hỗ trợ bởi việc quy hoạch cơ sở hạ tầng cho các cảng cất hạ cánh thẳng đứng (vertiports), hệ thống quản lý giao thông thông minh và phân bổ phổ tần cho liên lạc ở độ cao thấp. Các viện nghiên cứu như HKUST đang giải quyết các thách thức quan trọng như giảm tiếng ồn và an toàn bay trong môi trường đô thị đông đúc, đảm bảo sự chấp nhận của công chúng và tuân thủ các quy định.

Liệu nền kinh tế “vùng thấp” của Hồng Kông có thể thúc đẩy nhu cầu thuê kho bãi logistics hiện đại không?

Chúng tôi dự đoán nền kinh tế ở độ cao thấp sẽ thúc đẩy nhu cầu thuê mặt bằng kho bãi hiện đại, đặc biệt là các bất động sản có lối lên mái nhà và đủ khả năng chịu lực để hỗ trợ bãi đáp máy bay không người lái, trạm sạc và sân bay trực thăng. Những đặc điểm này sẽ trở thành tài sản chiến lược cho các công ty logistics và các nhà khai thác vận tải hàng không đô thị. Điều này có khả năng thúc đẩy việc nâng cấp các tòa nhà công nghiệp cũ và ảnh hưởng đến thiết kế của các dự án phát triển mới, đặc biệt là ở Vùng đô thị phía Bắc, nơi có thể dễ dàng tích hợp không gian cho hoạt động của máy bay không người lái và các cơ sở liên quan.

Hơn nữa, các khu công nghệ và trung tâm đổi mới như Cyberport, Khu Công nghệ Khoa học Hồng Kông và Khu Công nghệ Đổi mới Hồng Kông-Thâm Quyến, với vị trí gần các nguồn nhân lực nghiên cứu và phát triển và các cơ quan quản lý hiện đang ở vị trí thuận lợi để tận dụng sự gia tăng nhu cầu, vì đây là

những địa điểm lý tưởng cho các trung tâm chỉ huy máy bay không người lái, các nhóm phân tích dữ liệu và các chức năng liên quan khác. Ví dụ, Cyberport đã được chỉ định làm điểm thử nghiệm cho “Khuôn khổ thử nghiệm kinh tế tầm thấp (LAE)” bởi Chính phủ Hồng Kông, nhằm hỗ trợ các dự án thí điểm và thúc đẩy các lực lượng sản xuất chất lượng mới. Tại đây, họ cung cấp cơ sở hạ tầng công nghệ thông tin và truyền thông tiên tiến, bao gồm Trung tâm Siêu máy tính Trí tuệ Nhân tạo, nhằm cung cấp khả năng tính toán hiệu năng cao cho các ứng dụng dữ liệu không gian trong các dự án này.



Lợi Thế Chiến Lược của Hồng Kông với Vai Trò “Siêu Kết Nối”

Trong bối cảnh các thị trường khu vực châu Á - Thái Bình Dương, như Trung Quốc đại lục, Nhật Bản và Singapore, đang tích cực phát triển hệ sinh thái logistics bằng máy bay không người lái, lợi thế của Hồng Kông nằm ở vai trò “siêu kết nối” trong Khu vực Vịnh Lớn (Greater Bay Area). Với cơ sở hạ tầng tài chính và pháp lý toàn cầu, Hồng Kông trở thành điểm đến lý tưởng cho các nhà đầu tư quốc tế tìm kiếm các giải pháp có khả năng mở rộng. Đặc biệt, nhóm công tác của Chính phủ Hồng Kông về phát triển kinh tế vùng thấp sẽ phối hợp với chính quyền đại lục để nghiên cứu việc thiết lập các tuyến đường hàng không xuyên biên giới. Họ cũng sẽ làm việc về thủ tục nhập cảnh và hải quan, cũng như phát triển cơ sở hạ tầng hỗ trợ. Sự kết hợp độc đáo này định vị Hồng Kông như một bộ phóng cho những đổi mới có thể chuyển đổi logistics đô thị trên toàn thế giới.

Chính sách và cơ sở hạ tầng như những chất xúc tác

Kế hoạch hành động phát triển kinh tế hàng không tầm thấp của chính phủ Hồng Kông tập trung vào việc tạo ra một hệ sinh thái hỗ trợ thông qua luật pháp chuyên biệt cho các loại máy bay phi truyền thống. Điều này bao gồm đầu tư vào các sân bay trực thăng và định vị vệ tinh, hệ thống quản lý giao thông thông minh, cũng như các chương trình phát triển nhân tài được hỗ trợ bởi quỹ nghiên cứu và phát triển của chính phủ. Những sáng kiến này nhằm mục đích thúc đẩy đổi mới và hợp tác quốc tế, đưa Hồng Kông trở thành trung tâm hàng đầu về ứng dụng hàng không tầm thấp trong khu vực châu Á-Thái Bình Dương.

► Thị trường vốn

- i. Tâm lý nhà đầu tư ổn định trong năm 2025
- ii. Triển vọng: Năm 2026 sẵn sàng cho tăng trưởng
- iii. Phân tích chuyên sâu - Đà tăng trưởng mạnh mẽ trên thị trường lưu trú cho sinh viên (PBSA) của Úc

“

Khu vực châu Á - Thái Bình Dương đang bước vào giai đoạn cuối của một chu kỳ khó khăn, đặc trưng bởi chi phí vốn tăng cao và các vấn đề địa chính trị. Vốn đang quay trở lại thị trường bất động sản khi giá cả ổn định và niềm tin được cải thiện, cùng với lãi suất giảm dần giúp mở lại cánh cửa tài chính. Các nhà đầu tư hiện đang nhắm vào các mục tiêu cụ thể: tập trung vào các lĩnh vực nhà ở, bất động sản đa gia đình tại Nhật Bản, tái định vị văn phòng gia tăng giá trị và logistics có thu nhập ổn định. Cơ hội trong năm 2026 nằm ở những lĩnh vực mà nhu cầu đã ổn định và giá cả đã được điều chỉnh.



Dan Dixon

Trưởng bộ phận Thị trường vốn
Knight Frank khu vực Châu Á - Thái Bình Dương

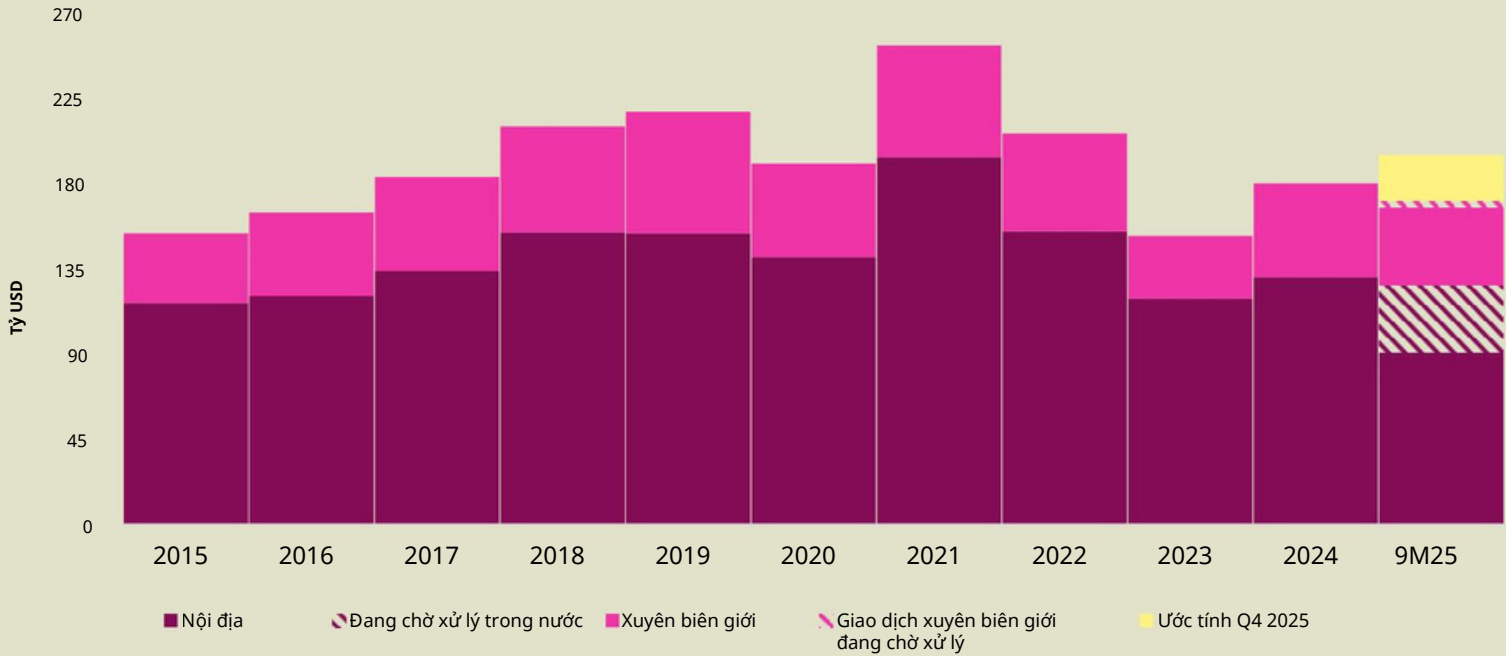
”

Thị trường vốn

i. Tâm lý nhà đầu tư ổn định trong năm 2025

Đầu tư bất động sản thương mại tại khu vực châu Á - Thái Bình Dương tiếp tục có xu hướng gia tăng trong năm 2025 (Biểu đồ 15), được thúc đẩy bởi một số giao dịch lớn và niềm tin của nhà đầu tư ngày càng vững chắc. Tổng quan về khối lượng giao dịch trong chín tháng đầu năm 2025 cho thấy mức tăng 9,1% so với cùng kỳ năm ngoái. Sự tăng trưởng mạnh mẽ trong quý III đã tạo ra một cột mốc mới cho các giao dịch nội địa. Các giao dịch xuyên biên giới cũng đạt kỷ lục trong quý này. Đà tăng trưởng này chủ yếu đến từ những thương vụ lớn ở cấp độ doanh nghiệp, dẫn đến nhiều giao dịch đột phá. Với ước tính khoảng 40 tỷ đô la Mỹ giá trị các thương vụ đang được tiến hành, năm 2025 dự kiến sẽ vượt tổng số giao dịch của năm 2024 từ 10-15%.

Biểu đồ 15: Đầu tư vào khu vực châu Á - Thái Bình Dương dự kiến sẽ vượt mốc 195 tỷ USD
Tổng khối lượng đầu tư



Nguồn: MSCI Real Capital Analytics (tải xuống ngày 11 tháng 11 năm 2025)

Thị trường vốn

ii. Triển vọng: Năm 2026 sẵn sàng cho tăng trưởng

Mặc dù hầu hết các thị trường đầu tư lớn trong khu vực, ngoại trừ Nhật Bản, vẫn đang trong chu kỳ nổi lũng chính sách tiền tệ, nhưng đà tăng trưởng mạnh mẽ được ghi nhận trong năm 2025 có khả năng sẽ tiếp tục kéo dài sang đầu năm 2026. Với việc các ngân hàng trung ương trong khu vực đang tiến gần đến giai đoạn kết thúc chu kỳ cắt giảm lãi suất, chênh lệch giá mua và giá bán có khả năng sẽ thu hẹp hơn nữa. Chúng tôi dự đoán khối lượng đầu tư trong khu vực sẽ tăng trưởng từ 5-10% trong năm 2026, được hỗ trợ bởi các xu hướng sau đây, cũng như việc tái cân bằng danh mục đầu tư của những người bán thực.

“Chúng tôi dự đoán khối lượng đầu tư trong khu vực sẽ tăng trưởng 5-10% vào năm 2026, được hỗ trợ bởi các xu hướng sau đây, cũng như việc tái cân bằng danh mục đầu tư của những người bán thực.”

a. Các lĩnh vực thay thế đang phát triển mạnh:

Nhà ở/Trung tâm dữ liệu/Khoa học Cuộc sống

Các ngành xuyên chu kỳ, đặc biệt là trung tâm dữ liệu, lĩnh vực nhà ở và khoa học đời sống, có khả năng được ưa chuộng nhờ vào khả năng tạo thu nhập và khả năng phòng thủ của tài sản. Đặc biệt, kiến thức và kinh nghiệm vận hành là rất quan trọng do tính chất chuyên biệt của các loại tài sản này, điều này mang lại cho nhà đầu tư cơ hội tạo ra lợi nhuận vượt trội. Các lĩnh vực này được hỗ trợ bởi các xu hướng cấu trúc dài hạn, tạo ra sự cân bằng so với các lĩnh vực bất động sản truyền thống dễ bị ảnh hưởng bởi các thách thức theo chu kỳ.

Chính phủ đang triển khai các sáng kiến nhằm điều chỉnh và khuyến khích các giải pháp nhà ở cho thuê, tạo ra nhiều cơ hội hơn. Đồng thời, xu hướng nhân khẩu học đang củng cố nhu cầu trong toàn bộ các lĩnh vực nhà ở. Những yếu tố này còn thúc đẩy các yếu tố cơ bản trong lĩnh vực bất động sản khoa học đời sống, nơi dân số già hóa ở các nền kinh tế phát triển làm gia tăng nhu cầu về chăm sóc sức khỏe, cùng với các hoạt động nghiên cứu và phát triển được phẩm ngày càng mạnh mẽ. Bên cạnh đó, chỉ tiêu cho trí tuệ nhân tạo (AI) sẽ tiếp tục thúc đẩy đầu tư vào các trung tâm dữ liệu, với vốn đầu tư từ các tổ chức có khả năng thu hút nhiều hơn vào các trung tâm dữ liệu siêu quy mô, do nhu cầu ngày càng tăng từ các nhà cung cấp dịch vụ đám mây và khối lượng công việc AI đang gia tăng.

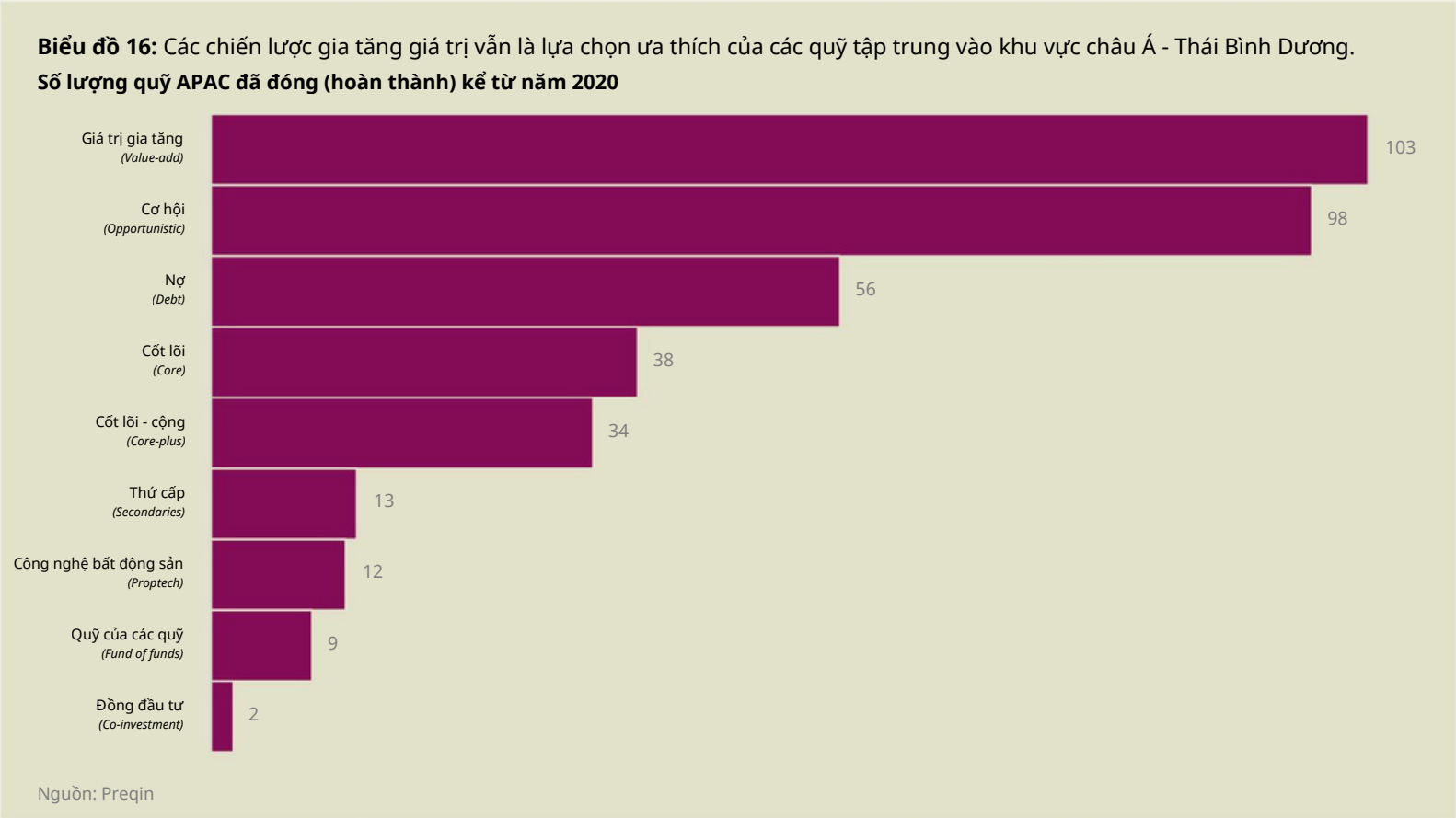


Thị trường vốn

b. Hành trình tìm kiếm alpha

Khi các nhà đầu tư phải đối mặt với biên lợi nhuận eo hẹp, các yêu cầu pháp lý ngày càng khắt khe và sự thay đổi ưu tiên của khách thuê, một mô hình tạo ra giá trị mới đang nổi lên. Thời đại mà sự tăng trưởng thị trường rộng lớn đồng đều nâng cao giá trị tài sản đã qua. Với việc xác định giá cả không chắc chắn, các nhà quản lý đang chuyển từ động lực thị trường sang tạo ra lợi nhuận vượt trội ở cấp độ tài sản. Trọng tâm đã chuyển từ cấu trúc tài chính sang thực thi hoạt động, nơi thành công phụ thuộc vào việc triển khai vốn chiến lược, nâng cao tính bền vững và các chiến lược cho thuê sáng tạo. Theo PERE, hiện có nhiều quỹ giá trị gia tăng nhắm mục tiêu vào bất động sản trong khu vực hơn là các chiến lược cốt lõi và cốt lõi cộng (Biểu đồ 16). Sự phát triển này nhấn mạnh sự chuyển hướng sang quản lý chủ động và chuyên môn hóa thay vì dựa vào sự tăng giá thị trường một cách thụ động. Trên tất cả các lĩnh vực bất động sản, hiệu suất hiện nay dựa trên khả năng thực thi hơn là kỳ vọng về việc giảm tỷ suất lợi nhuận.

Số lượng quỹ APAC đã đóng (hoàn thành) kể từ năm 2020

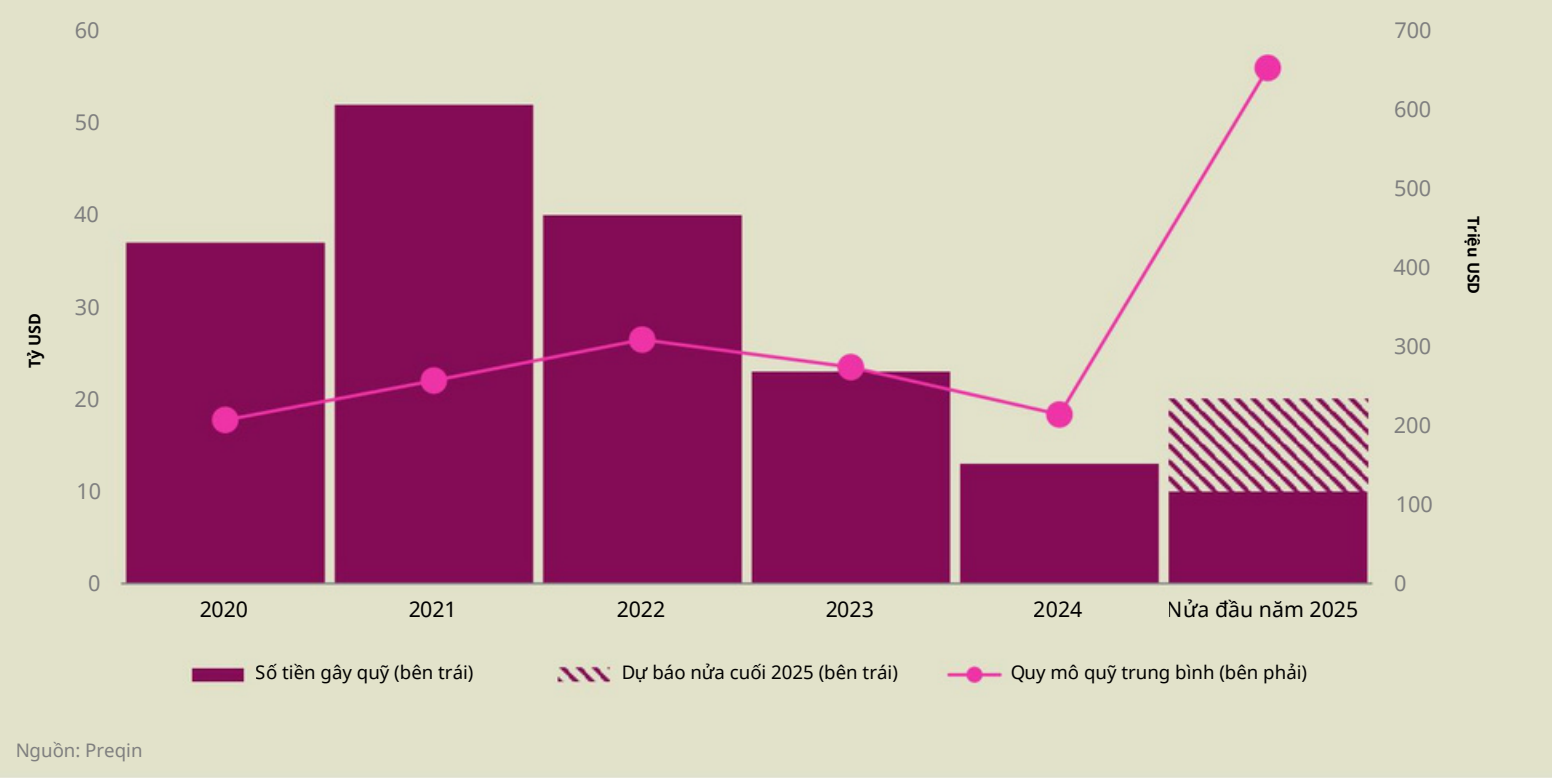


Thị trường vốn

c. Phục hồi hoạt động gây quỹ

Mặc dù khối lượng huy động vốn cho bất động sản thương mại trong khu vực đã giảm so với mức cao nhất trong năm 2021-2022, thị trường đang cho thấy dấu hiệu phục hồi và gia tăng hoạt động. Khối lượng đầu tư đã tăng trong năm 2025, được thúc đẩy bởi lãi suất ổn định, dòng vốn xuyên biên giới tăng và niềm tin của nhà đầu tư được khôi phục vào các lĩnh vực cốt lõi và thay thế. Số vốn huy động được trong nửa đầu năm 2025, đạt 10,5 tỷ USD, bằng 80% so với năm 2024 và vẫn đang trên đà phục hồi (Biểu đồ 17). Quy mô quỹ trung bình cũng đã tăng hơn 3 lần lên 653 triệu USD do việc đóng một số quỹ lớn. Với chi phí huy động vốn trong khu vực giảm, điều này tạo tiền đề cho sự phục hồi mạnh mẽ hơn vào năm 2026.

Biểu đồ 17: Hoạt động gây quỹ hướng tới sự hồi sinh năm 2026
Tài trợ vốn bất động sản tư nhân tập trung vào khu vực châu Á - Thái Bình Dương



Thị trường vốn

iii. Chiến lược cho năm 2026

Thành phố/vùng		Cốt lõi	Core Plus	Giá trị gia tăng	Cơ hội	Đối mục đích
Châu Đại Dương	Sydney	Logistics; văn phòng tại trung tâm; trung tâm thương mại trọng điểm trong khu vực	Văn phòng cao cấp khu Bắc Sydney	Văn phòng vùng ven; chiến lược chuyển đổi từ truyền thống sang xanh trong lĩnh vực văn phòng và Logistics; Khách Sạn.	Văn phòng ngoại ô; khu phát triển nhà ở chung	Văn phòng phụ chất lượng kém; không gian bán lẻ dư thừa.
	Brisbane	Văn phòng tại trung tâm; trung tâm thương mại trọng điểm trong khu vực	Logistics	Văn phòng vùng ngoại ô/vùng ven đô và khu công nghiệp vành đai trong	Khách sạn	Văn phòng phụ chất lượng kém; không gian bán lẻ dư thừa.
	Melbourne	Logistics; Văn phòng cao cấp tại trung tâm; trung tâm thương mại trọng điểm trong khu vực	Văn phòng vùng ven; dự án phát triển BDS cho thuê	Văn phòng khu trung tâm; khách sạn	Văn phòng ngoại ô	Văn phòng phụ chất lượng kém; không gian bán lẻ dư thừa.
	Perth	Văn phòng khu trung tâm; các trung tâm thương mại trong khu vực.	Văn phòng Tây Perth	Hành lang công nghiệp phía Nam	-	Văn phòng phụ chất lượng kém; không gian bán lẻ dư thừa.
	Auckland	Công nghiệp; văn phòng	Công nghiệp; văn phòng; bán lẻ	Công nghiệp; bán lẻ	Công nghiệp	Văn phòng
Ấn Độ	NCR	Văn phòng; kho bãi; bán lẻ	-	Khu dân cư	-	-
	Mumbai	Văn phòng; kho bãi; bán lẻ	-	Khu dân cư	-	-
	Bengaluru	Văn phòng; kho bãi; bán lẻ	-	Khu dân cư	-	-



Tiếp tục...

Thị trường vốn

iii. Chiến lược cho năm 2026

Thành phố/vùng	Cốt lõi	Core Plus	Giá trị gia tăng	Cơ hội	Đối mục đích	
Đông Á	Thượng Hải	Văn phòng đặc địa khu trung tâm	Văn phòng ngoại ô; khu công nghiệp; nhà dưỡng lão	Bán lẻ; khách sạn	Hậu cần	Từ khu thương mại đến nhà ở nhiều hộ gia đình; từ nhà máy cũ đến cửa hàng bán lẻ
	Bắc Kinh	Văn phòng đặc địa khu trung tâm	Văn phòng ngoại ô; nhà ở nhiều hộ gia đình	Nhà dưỡng lão; khách sạn; bán lẻ	Hậu cần	Từ bán lẻ đến văn phòng
	Quảng Châu	Hậu cần; văn phòng đặc địa trung tâm	Văn phòng ngoại ô; khu công nghiệp	Bán lẻ; khách sạn	Nhà dưỡng lão	Nhà ở nhiều hộ gia đình; từ bán lẻ đến văn phòng
	Thâm Quyển	Hậu cần; văn phòng đặc địa trung tâm	Văn phòng ngoại ô; khu công nghiệp	Bán lẻ; khách sạn	Nhà dưỡng lão	Nhà ở nhiều hộ gia đình; từ bán lẻ đến văn phòng
	Hồng Kông	Hậu cần; trung tâm dữ liệu	Tín dụng cá nhân; văn phòng, bán lẻ	Chuyển đổi thành nhà ở cho sinh viên	Phát triển khu dân cư, chuyển đổi thành nhà ở cho sinh viên.	Từ khách sạn đến nhà ở cho sinh viên
	Đài Bắc	Văn phòng tại trung tâm đạt chứng nhận xanh	Văn phòng công nghiệp đạt chứng nhận xanh	Trung tâm thương mại hoạt động kém hiệu quả ở khu vực đô thị; Khách sạn có vị trí thuận lợi	-	Chuyển đổi nhà máy thành kho; từ khách sạn vị trí đắc địa thành khu dân cư/văn phòng
	Seoul	Văn phòng cao cấp; cửa hàng bán lẻ	Khách sạn; hậu cần	-	-	Chuyển đổi văn phòng thành không gian sống chung/nhà ở nhiều hộ gia đình/nhà ở chung
	Tokyo	Văn phòng cao cấp; cửa hàng bán lẻ	Khách sạn; hậu cần	Văn phòng hạng thấp hơn	-	Chuyển đổi văn phòng thành không gian sống chung/nhà ở nhiều hộ gia đình/nhà ở chung



Tiếp tục...

Thị trường vốn

iii. Chiến lược cho năm 2026

Thành phố/vùng	Cốt lõi	Core Plus	Giá trị gia tăng	Cơ hội	Đối mục đích	
Đông Nam Á	Singapore	Công nghiệp	Văn phòng; công nghiệp; bán lẻ; nhà ở	Văn phòng; nhà ở; khu dân cư; khách sạn; công nghiệp	Khu công nghiệp; khu dân cư; nhà ở	Văn phòng; công nghiệp
	Kuala Lumpur	Văn phòng cao cấp; khu công nghiệp cao cấp; Logistics	Văn phòng; công nghiệp; Logistics	Các tòa nhà văn phòng và bán lẻ cũ	Các tòa nhà văn phòng hoặc khách sạn cũ kỹ nằm ở những vị trí đặc địa	Tòa nhà thương mại cũ và di sản chuyển sang mục đích sử dụng khác
	Jakarta	Trung tâm thương mại và văn phòng cao cấp; khu công nghiệp	Kho hậu cần; trung tâm thương mại bán lẻ ngoại ô	Khách sạn nghỉ dưỡng 4/5 sao; căn hộ dịch vụ trung tâm	Văn phòng hạng B/C; khu bán lẻ thuê dài hạn	-
	Manila	Ngành dịch vụ khách sạn (khách sạn và khu nghỉ dưỡng); ngành công nghiệp (kho khô và kho lạnh)	Ngành dịch vụ khách sạn (khách sạn dành cho doanh nhân); trung tâm thương mại khu vực (tại các thị trường thứ cấp trọng điểm)	Không gian làm việc/sinh hoạt chung (trong và xung quanh khu trung tâm Makati và Thành phố toàn cầu Bonifacio); các trung tâm thương mại cộng đồng (ngoài khu vực đô thị Manila)	Trung tâm dữ liệu; khu căn hộ/nhà thấp tầng cao cấp; văn phòng BPO (thuê ngoài) (tại các thị trường thứ cấp trọng điểm bên ngoài khu vực đô thị Manila)	Văn phòng và căn hộ chung cư (đặc biệt là ở trung tâm Makati)
	Tp. Hồ Chí Minh	Văn phòng cao cấp	Văn phòng đạt chứng nhận xanh tại các khu vực không thuộc trung tâm thành phố.	Các tòa nhà văn phòng cũ kỹ ở khu trung tâm thành phố	Các trung tâm thương mại ngoại ô hoạt động kém hiệu quả	Các tài sản công nghiệp hỗn hợp linh hoạt, có thể chuyển đổi thành nhà máy hoặc nhà kho xây sẵn.



Thị trường vốn



Phân tích chuyên sâu: **Ben Burston**
Đà phát triển mạnh mẽ trên thị trường lưu trú cho sinh viên (PBSA) của Úc



Ben Burston
Trưởng nhóm kinh tế,
Nghiên cứu & Tư vấn,
Knight Frank Australia

Các nhà đầu tư vẫn rất muốn phân bổ vốn vào các lĩnh vực nhà ở tại Úc, được thúc đẩy bởi thị trường tiềm năng lớn, nguồn cung thuận lợi và đặc điểm phòng thủ của thị trường này.

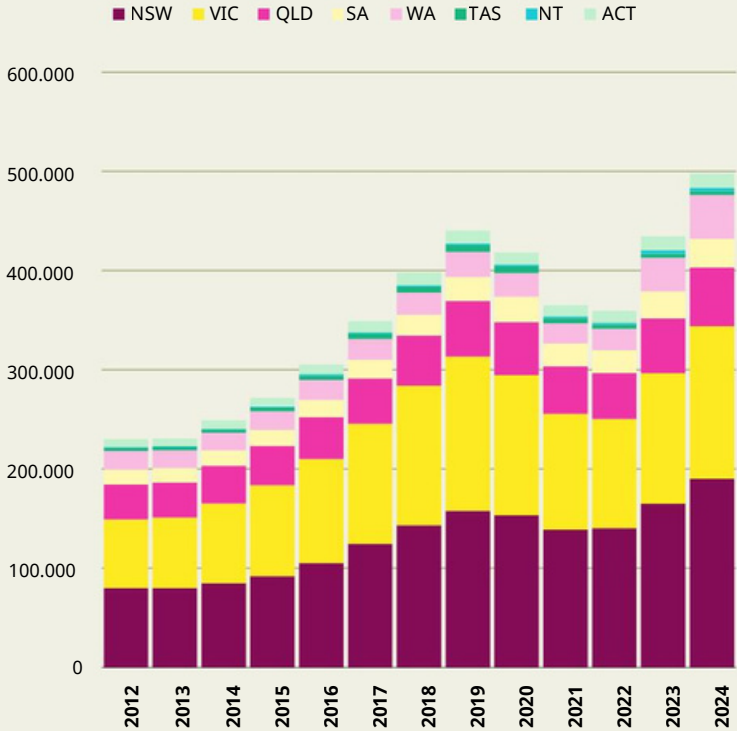
Trong bối cảnh này, lĩnh vực nhà ở sinh viên được xây dựng theo mục đích cụ thể (PBSA) tiếp tục được đánh giá cao. Thứ nhất, bởi vì số lượng sinh viên tiếp tục tăng (Biểu đồ 18), với số lượng sinh viên quốc tế đăng ký học cao hơn nhiều so với mức trước đại dịch và gần gấp đôi so với một thập kỷ trước.

Thứ hai, mối đe dọa từ việc thay đổi chính sách nhằm giảm số lượng PBSA dường như có thể kiểm soát được, khi các nhà hoạch định chính sách và các bên liên quan ngày càng nhận ra rằng PBSA đóng vai trò quan trọng trong việc hỗ trợ sinh viên đồng thời giảm bớt áp lực lên nhu cầu thuê nhà nói chung.

Thứ ba, lĩnh vực này trưởng thành hơn so với các loại tài sản nhà ở khác, vốn thường đòi hỏi sự tham gia trực tiếp vào quá trình phát triển và chiến lược xây dựng cốt lõi trong dài hạn. Ngược lại, lĩnh vực nhà ở dành cho sinh viên (PBSA) mang lại nhiều cơ hội hơn để mua lại các tài sản ổn định với lịch sử hoạt động mạnh mẽ trong thập kỷ qua.

Nhìn về phía trước, triển vọng vẫn khả quan và chúng tôi kỳ vọng sẽ tiếp tục thu hút sự quan tâm từ các nhà đầu tư trong nước và quốc tế. Tuy nhiên, các tài sản cốt lõi thường được nắm giữ chặt chẽ bởi một nhóm nhỏ các chuyên gia về PBSA và các nhà đầu tư có thể cần một cách tiếp cận linh hoạt về địa điểm và chiến lược để triển khai vốn trong ngắn hạn.

Biểu đồ 18: Số lượng sinh viên đang tăng lên
Sinh viên quốc tế theo học bậc giáo dục đại học theo từng tiểu bang



Nguồn: Knight Frank Research, Bộ Giáo dục Úc

Thị trường vốn



Rào cản gia nhập thấp hơn ở các thành phố nhỏ hơn

Lĩnh vực này vẫn còn nhiều rào cản gia nhập cao tại Sydney và Melbourne, khiến các nhà đầu tư mới khó tiếp cận lĩnh vực này, tạo ra áp lực lớn đối với các công ty mới tham gia, vì các doanh nghiệp hiện hữu tối ưu lợi thế quy mô và lợi thế cạnh tranh để gia tăng thị phần và tranh giành số lượng hữu hạn tài sản hoạt động được khai trương mới. Những thành phố nhỏ hơn như Brisbane, Perth và Adelaide đang được hưởng lợi từ những thuận lợi giống nhau và có thể cung cấp cơ hội nhanh hơn để triển khai vốn.



Định vị lại tài sản hiện có

Các chiến lược tái sử dụng và định vị lại đang ngày càng được chú trọng, đại diện cho một lộ trình gia nhập thay thế hoặc một cơ hội cho các nền tảng hiện tại mở rộng quy mô. Ví dụ, Dexus và Marquette Properties gần đây đã công bố kế hoạch chuyển đổi một tòa nhà văn phòng hạng B tại khu trung tâm thương mại Brisbane, số 41 đường George, thành một khu nhà ở sinh viên (PBSA) với 1.200 giường. Chúng tôi dự đoán sẽ thấy thêm nhiều cơ hội chuyển đổi khác xuất hiện vào năm 2026, đặc biệt tại các thị trường văn phòng vùng ven, nơi mà triển vọng đối với các tài sản thứ cấp còn nhiều thách thức nhưng vị trí lại rất hấp dẫn cho PBSA.



Khu vực tư nhân và các trường đại học tăng cường hợp tác

Tình hình tài chính của các trường đại học vẫn đang eo hẹp, và để đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng về chỗ ở chất lượng cao, một số trường có thể lựa chọn hợp tác với các nhà đầu tư chiến lược. Bằng cách tận dụng đất thuộc sở hữu của trường đại học và sử dụng các cấu trúc như phân bổ thu nhập và liên doanh, tính khả thi của việc phát triển có thể được khai thác hiệu quả. Nhu cầu đối với các tài sản do trường đại học thuê cũng rất mạnh, tạo cơ hội cho các nhà đầu tư mới tiếp cận thị trường, với lợi thế về thời hạn thuê dài hạn và sự ổn định về thu nhập.

Chúng tôi mong muốn hỗ trợ quý khách trong các chiến lược bất động sản, hãy liên hệ với chúng tôi để nhận tư vấn!

Nghiên cứu gần đây của chúng tôi...



Knight Frank Asia-Pacific Horizon 2
Từ cú sốc mạnh đến khả năng phục hồi: Doanh nghiệp
Bất động sản trong trật tự thế giới mới



Knight Frank khu vực Châu Á - Thái Bình Dương
Những điểm nổi bật thị trường văn phòng Q3 2025



Knight Frank Asia-Pacific Horizon 3
Sự gia tăng tín dụng bất động sản trong
Châu Á-Thái Bình Dương – Thu hẹp khoảng cách



Báo cáo cư trú năm
2025/2026

Để biết thêm thông tin chi tiết về báo cáo, vui lòng liên hệ:

Tác giả

Christine Li

Trưởng bộ phận nghiên cứu
Châu Á - Thái Bình Dương

christine.li@asia.knightfrank.com

Chuyên gia

Craig Shute

Giám đốc điều hành
Châu Á - Thái Bình Dương

craig.shute@asia.knightfrank.com

Wyai Kay Lai

Phó Giám đốc Nghiên cứu
Châu Á - Thái Bình Dương

wyai.kay.lai@knightfrank.com

Tim Armstrong

Trưởng bộ phận Chiến lược và Giải pháp
cho Khách thuê Toàn cầu

tim.armstrong@asia.knightfrank.com

Pamela How

Trưởng phòng Nghiên cứu
Châu Á - Thái Bình Dương

pamela.how@asia.knightfrank.com

Dan Dixon

Trưởng bộ phận Thị trường vốn
Châu Á - Thái Bình Dương

daniel.dixon@asia.knightfrank.com



Your partners in property

© Knight Frank LLP 2025. Tài liệu này chỉ được cung cấp cho mục đích thông tin chung và không được sử dụng làm căn cứ dưới bất kỳ hình thức nào. Mặc dù đã áp dụng các tiêu chuẩn cao trong việc biên soạn thông tin, các phân tích, quan điểm và dự báo được trình bày trong tài liệu này, Knight Frank LLP không có nghĩa vụ phải chịu trách nhiệm đối với bất kỳ cá nhân nào liên quan đến nội dung của tài liệu này và không chấp nhận bất kỳ trách nhiệm pháp lý nào. Knight Frank LLP không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ tổn thất hoặc thiệt hại nào phát sinh từ việc sử dụng, dựa vào hoặc tham chiếu đến nội dung của tài liệu này. Nội dung của tài liệu này không nhất thiết phản ánh quan điểm của Knight Frank LLP liên quan đến bất kỳ tài sản hoặc dự án cụ thể nào. Tài liệu này không được phép sửa đổi dưới bất kỳ hình thức nào, dù là thay đổi nội dung, xóa bỏ thông báo này hoặc bất kỳ biểu tượng nào của Knight Frank LLP, hay bất kỳ hình thức nào khác. Việc sao chép toàn bộ hoặc một phần tài liệu này mà không có sự chấp thuận bằng văn bản trước đó của Knight Frank LLP về hình thức và nội dung của nó là không được phép.

knightfrank.com/research