TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG

Bất động sản

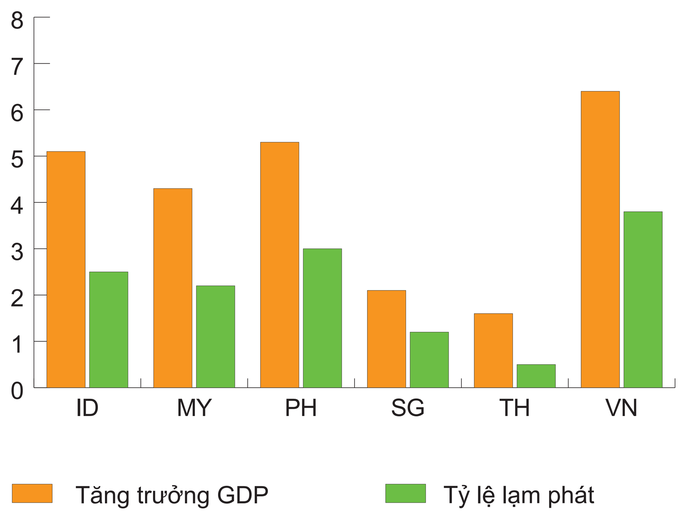
Năm 2025, thị trường bất động sản Việt Nam ghi nhận đà tăng trưởng rõ nét về nguồn cung với khoảng 5,9 triệu căn hộ đến từ 3.297 dự án, cao hơn 50% so với năm 2024. Trong đó, nhà ở thương mại và khu đô thị đóng vai trò chủ đạo. Tại thời điểm thống kê vào cuối Q3/2025, so với năm 2019, giá bán của các dự án mà Viện Nghiên cứu đánh giá thị trường bất động sản Việt Nam lựa chọn khảo sát đã tăng vọt lên mức 96,2% tại Hà Nội, 72,6% tại Đà Nẵng và 56,9% tại TP.HCM. Mặc dù giá cao, tỷ lệ hấp thụ vẫn đạt trên 60%, được thúc đẩy bởi nhu cầu ở thực và đầu tư trung, dài hạn. Tại Thái Lan, thị trường nhà ở được dự báo vẫn sẽ gặp nhiều thách thức trong năm 2026 do niềm tin tiêu dùng yếu, nợ hộ gia đình cao và kinh tế trì trệ, nối tiếp đà đi xuống của năm 2025 khi doanh thu và lợi nhuận đều sụt giảm.

Khách sạn

Trước bất ổn kinh tế và địa chính trị toàn cầu, các nhà điều hành khách sạn tại Châu Á - Thái Bình Dương bày tỏ "lạc quan thận trọng" trong năm 2026, dự báo tổng lợi nhuận hoạt động gộp (GOP) sẽ tăng khoảng 2-6% so với năm 2025. Trong đó, Việt Nam được đánh giá là điểm sáng của khu vực về tăng trưởng lợi nhuận, với GOP có thể cao hơn năm ngoái 6%. Trên thị trường mua bán và sáp nhập, tập đoàn Jardine Matheson có trụ sở tại Hồng Kông cho biết, công ty con của họ sẽ mua nốt số cổ phần mà họ chưa sở hữu tại Mandarin Oriental International, đưa định giá của tập đoàn khách sạn hạng sang này lên mức 4,2 tỷ USD. Cùng thời điểm, ông lớn trong mảng khách sạn của Hàn Quốc là Sono International đã thâu tóm Cross Hotels & Resorts, một chuỗi khách sạn trực thuộc tập đoàn du lịch Flight Centre Travel Group của Úc.

Chỉ số

Dự báo tăng trưởng và lạm phát tại một số quốc gia Đông Nam Á trong năm 2026



Đơn vị: %

Nguồn: Ngân hàng Phát triển Châu Á

Kinh tế

Những lo ngại về sụt giảm thương mại quy mô lớn tại Đông Nam Á vào năm 2025 sau hàng loạt chính sách thuế quan của Mỹ đã không diễn ra nặng nề như dự báo. Đà tăng trưởng của khu vực vẫn được duy trì tương đối ổn định. Các lô hàng giao trước, xuất khẩu điện tử và đầu tư trực tiếp nước ngoài trở thành động lực thúc đẩy sự phục hồi của Đông Nam Á trong năm 2026, bất chấp chi tiêu nội địa và niềm tin tiêu dùng suy giảm ở một số quốc gia. Trong bối cảnh này, ADB đã nâng dự báo tăng trưởng năm 2026 của các nền kinh tế đang phát triển tại Châu Á - Thái Bình Dương lên 4,6%, nhờ triển vọng xuất khẩu mạnh hơn dự kiến và bất ổn thương mại đã giảm bớt sau khi một số thỏa thuận thương mại với Mỹ được ký kết.

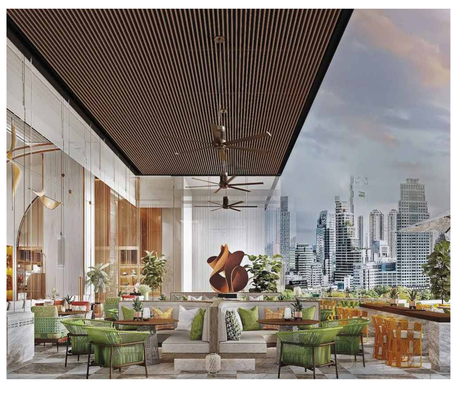
Chính sách

Người dân Singapore sẽ được hoàn thuế bất động sản một lần trong năm 2026 để bù đắp cho việc tăng thuế bất động sản gần đây. Đây là năm thứ ba liên tiếp chính phủ ban hành chính sách này. Theo đó, đối với các căn nhà thuộc Cơ quan Phát triển Nhà ở (HDB), chủ sở hữu và đang ở tại chính căn nhà đó sẽ được hưởng mức hoàn thuế 15%. Con số này đối với nhà riêng là 10%, nhưng đều không vượt quá 500 đô la Singapore. Thuế bất động sản tại Singapore được tính dựa trên các giá trị hàng năm (AV), thay đổi theo ước tính tiền thuê hàng năm nếu cho thuê bất động sản. Dữ liệu của chính phủ Singapore cho thấy vào năm 2024, AV trung bình đạt 33.600 đô la Singapore đối với căn hộ chung cư, 49.200 đô la Singapore đối với nhà mặt đất, và dao động từ 8.460 đô la Singapore đến 18.360 đô la Singapore đối với các căn hộ HDB tùy diện tích.

TIÊU ĐIỂM

Phát triển thêm nhiều khách sạn hạng sang và cao cấp tại Việt Nam

Hyatt vừa khai trương Hyatt Regency Nha Trang với 434 phòng và sẽ chào đón Hyatt Centric Hanoi Centre với 184 phòng khách sạn và 180 căn hộ dịch vụ trong Q2/2026. Hyatt Centric Hanoi Centre là một phần của khu phức hợp Tiến Bộ Plaza, bao gồm cả trung tâm thương mại Hanoi Centre và các không gian văn phòng hạng A. Trong khi đó, Hilton và Sun Group đã ký hợp đồng hợp tác chiến lược để phát triển năm khách sạn tại Việt Nam với hơn 2.000 phòng dưới các thương hiệu Conrad, LXR, Hilton và DoubleTree by Hilton. Để cạnh tranh, IHG đã khai trương InterContinental Halong Bay Resort gồm 275 phòng, và Accor dự kiến ra mắt khách sạn Fairmont Hanoi gồm 241 phòng vào tháng 02/2026. Trong bối cảnh trên, một liên doanh gồm các nhà đầu tư quốc tế đã mua lại Hotel Perle D'Orient Cat Ba gồm 126 phòng. Theo nguồn tin trong ngành, bất động sản này sẽ được tái phát triển thành khách sạn mang thương hiệu Four Seasons với tổng cộng 246 phòng.



Tăng nguồn cung khách sạn và bất động sản hàng hiệu tại Thái Lan

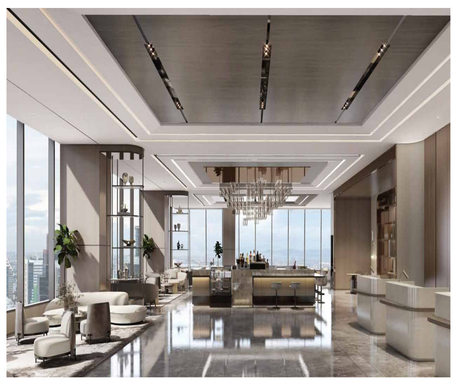
Tại thị trường khách sạn, Hyatt đã khai trương Andaz One Bangkok gồm 244 phòng thuộc khu phức hợp One Bangkok có quy mô lớn nhất tại trung tâm thủ đô. One Bangkok bao gồm các văn phòng, không gian bán lẻ, khu căn hộ hạng sang, khách sạn và một sân khấu giải trí đẳng cấp quốc tế. Trong khi đó, Hilton và Marriott đã lần lượt đưa vào hoạt động KROMO Bangkok, Curio Collection by Hilton với 306 phòng và Metropole Bangkok, A Tribute Portfolio Hotel với 116 phòng. Đối thủ cạnh tranh của họ, IHG đã mở cửa Garner Hotel Pattaya Central với 153 phòng và Dinso Resort & Villas Ko Chang, Vignette Collection by IHG với 162 phòng. Tại thị trường bất động sản hàng hiệu, IHG đã ký hợp đồng vận hành InterContinental Residences Bangkok Asoke gồm 88 căn hộ và Accor dự kiến bàn giao dự án SLS Residences Bangkok Sukhumvit 24 gồm 78 căn hộ vào đầu năm 2026.

Các nhà điều hành khách sạn tăng cường hiện diện tại Bali

Hilton vừa đưa vào hoạt động Hilton Garden Inn Bali Nusa Dua với 159 phòng, mở rộng danh mục dự án của mình tại Bali, bên cạnh Conrad Bali, Hilton Bali Resort, Hilton Garden Inn Ngurah Rai Airport, và Umana Bali, LXR Hotels & Resorts đang hoạt động, cùng với Waldorf Astoria Bali sắp khai trương. Trong khi đó, Radisson dự kiến mở cửa Atiara Ubud Bali, A Radisson Collection Resort với 52 phòng và ANTA Hotel Bali Canggu thuộc thương hiệu Radisson Individuals với 116 căn hộ dịch vụ trong năm 2027. Trong một diễn biến khác, IHG và Cross đã ký hợp đồng vận hành Hotel Indigo Bali Ubud gồm 130 phòng và Cross Bali Uluwatu gồm 120 phòng. Cùng thời điểm, Accor thông báo sẽ khai trương Mövenpick Resort & Spa Bintan Lagoon với 420 phòng vào Q1/2026 và Raffles Residences Bali với 28 biệt thự hàng hiệu vào Q2/2026. Raffles Residences Bali nằm trong một tổ hợp rộng 5,3 ha bao gồm cả khu nghỉ dưỡng Raffles Bali.

Triển vọng tích cực tại thị trường khách sạn Singapore và Malaysia

Hilton sẽ ra mắt thương hiệu DoubleTree by Hilton tại Singapore với việc tái thiết Hotel Miramar nằm ở khu vực Robertson Quay. Khách sạn ven sông với 344 phòng này dự kiến khai trương trong năm 2026, sẽ là bất động sản DoubleTree by Hilton đầu tiên tại đảo quốc sư tử. Trong khi đó, IHG vừa đạt một cột mốc quan trọng về phát triển bền vững, khi Holiday Inn Express Singapore Clarke Quay trở thành khách sạn đầu tiên tại châu Á của tập đoàn tham gia chương trình "Khách sạn Tiên phong Carbon thấp của IHG". Tại Malaysia, Marriott đã mở cửa khách sạn Sheraton đầu tiên ở Johor Bahru, mang tên Sheraton Johor Bahru với 345 phòng. Cùng thời điểm, thương hiệu Vignette Collection của IHG đã gia nhập thị trường Malaysia với hợp đồng quản lý Mangala Estate Kuantan. Khu nghỉ dưỡng gồm 67 biệt thự này sẽ được chuyển đổi thương hiệu thành Mangala Estate Kuantan, Vignette Collection by IHG vào năm 2027.



Nhiều hợp đồng quản lý khách sạn mới được ký kết tại Philippines và Cambodia

Tại Philippines, Marriott đã khai trương AC Hotel by Marriott Manila gồm 160 phòng, cùng với The Farm at San Benito, Autograph Collection gồm 70 biệt thự nằm trên khu đất rộng 52 héc-ta với cảnh quan nhiệt đới tươi đẹp. Sau khi khai trương LIME Resort Bohol với 138 phòng vào cuối năm 2025, Radisson đã ký hợp đồng quản lý ba dự án mới tại Philippines. Đó là một khu phức hợp thương hiệu kép gồm Radisson Hotel SM Mall of Asia Manila và Park Inn by Radisson SM Mall of Asia Manila có quy mô 500 phòng, và Park Inn by Radisson SM Neo Verde Santa Rosa với 200 phòng. Trong khi đó, Pan Pacific dự kiến ra mắt PARKROYAL Serviced Suites Manila Bay gồm 169 căn hộ dịch vụ vào nửa đầu năm 2027. Tại Cambodia, IHG vừa ký hợp đồng quản lý khách sạn Crowne Plaza Phnom Penh thuộc khu phức hợp CG Fortune Center, dự kiến cung cấp tổng cộng 276 phòng sau khai trương.

Rubix NAVIGATION | THE FINEST TRAVEL • LIVE • DESIGN

Rubix Navigation là một ấn phẩm song ngữ Anh - Việt được thực hiện bởi Rubix International, nhằm cung cấp các thông tin và phân tích chuyên sâu trong lĩnh vực khách sạn và bất động sản. Bản tin hàng tháng này được phát hành riêng cho các đối tác và khách hàng của Rubix International. Vui lòng liên hệ trực tiếp để được cung cấp các nghiên cứu thị trường chuyên biệt bởi Rubix Navigation, hoặc các thông tin liên quan đến nội dung và quảng cáo trên The Finest Magazine.

RUBIX INTERNATIONAL

W www.rubix-international.com | W www.rubix-navigation.com | W www.thefinestmagazine.com | E info@rubix-international.com

#1901, Tầng 19, Saigon Trade Center, 37 Tôn Đức Thắng, Phường Sài Gòn, Hồ Chí Minh, Việt Nam | T (+84) 28 2220 2216 | F (+84) 28 2220 2217

Tầng 5, Leadvisors Place Building, 41A Lý Thái Tổ, Phường Hoàn Kiếm, Hà Nội, Việt Nam | T (+84) 24 3938 8756 | F (+84) 24 3938 8737

©2026 Rubix International: Các thông tin trên được Rubix thu thập từ những nguồn mà chúng tôi cho rằng đáng tin cậy. Rubix không thẩm định, cam kết, đảm bảo hay đại diện về độ chính xác của các thông tin này. Các thông tin cung cấp có khả năng được điều chỉnh do sai sót hoặc thiếu sót, thay đổi về giá bán hoặc giá thuê, các điều kiện khác trước khi bán hoặc cho thuê hoặc cấp vốn, và có thể được thu hồi mà không thông báo trước. Các ý kiến và dự báo được nêu trong tài liệu này chỉ nhằm mục đích mô tả, và có thể không phản ánh toàn bộ thực trạng của thị trường trong hiện tại và tương lai. Biểu tượng logo Rubix, tên gọi Rubix, và The Finest Magazine là các tài sản thương hiệu đã được đăng ký và thuộc bản quyền của Rubix International.