TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG

Bất động sản

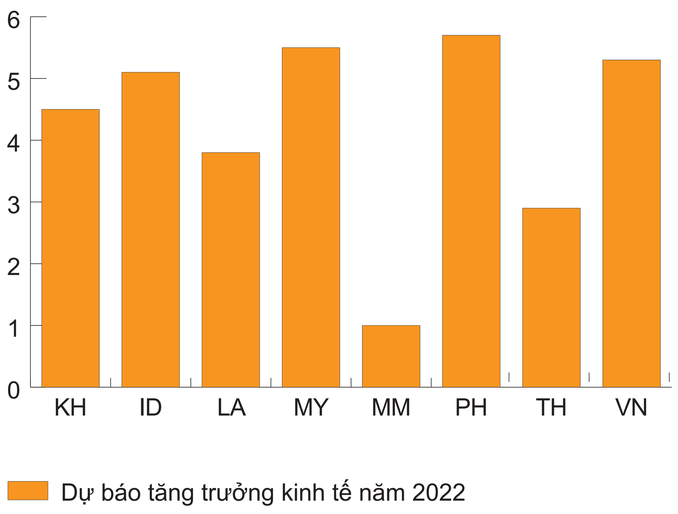
Thị trường bất động sản Singapore, vốn được coi là một nơi trú ẩn an toàn, tiếp tục phát triển vượt trội so với các thị trường khác tại Đông Nam Á. Trong khi đó, thị trường Việt Nam được kỳ vọng sẽ phục hồi tốt hơn các nền kinh tế lớn khác trong khu vực. Lĩnh vực nhà ở tại đây đang ngày càng hấp dẫn nhà đầu tư nước ngoài, trong khi bất động sản công nghiệp tiếp tục nằm trong nhóm những tài sản được săn đón nhất tại Đông Nam Á trong 10 năm tới. Các thị trường còn lại trong khu vực vẫn đang trải qua giai đoạn cuối của chu kỳ suy giảm và có thể chuyển biến tích cực trong nửa cuối năm 2022 nhờ sự phục hồi của nền kinh tế. Cụ thể, tỷ suất lợi nhuận của các nhà phát triển bất động sản tại Philippines đang bị thu hẹp còn 15% do chi phí gia tăng, đặc biệt là các chi phí hành chính phải nộp cho cơ quan chức năng.

Khách sạn

Thị trường khách sạn Đông Nam Á đang dần phục hồi khi các quốc gia chuẩn bị cho kế hoạch mở cửa trở lại du lịch quốc tế. Tuy nhiên, một số chuyên gia cảnh báo rằng Thái Lan có thể chậm chân trong cuộc đua nói trên nếu nền kinh tế phụ thuộc vào du lịch này vẫn duy trì các chính sách du lịch thận trọng, đặc biệt là khi hai thị trường chính của Thái Lan là Trung Quốc và Nga khó có thể phục hồi nhanh chóng. Trong bối cảnh này, Marriott triển khai kế hoạch mở rộng danh mục đầu tư tại châu Á - Thái Bình Dương, với mục tiêu khai trương gần 100 bất động sản trong năm 2022. Trong khi đó, Hilton dự kiến mở cửa hai khách sạn mỗi tuần tại khu vực này, nơi đang chiếm khoảng 10% danh mục toàn cầu của tập đoàn.

Chỉ số

Dự báo tăng trưởng kinh tế của một số quốc gia Đông Nam Á trong năm 2022



Đơn vị: %

Nguồn: Ngân hàng Thế giới

Kinh tế

Theo Ngân hàng Thế giới, cuộc chiến tại Ukraine có thể khiến các quốc gia đang phát triển ở Đông Á và Thái Bình Dương phục hồi không đồng đều sau cú sốc do Covid-19. Cuộc chiến này tác động tiêu cực hơn cả tình trạng kinh tế khó khăn do đại dịch, việc thắt chặt tài chính của Hoa Kỳ và chính sách zero Covid của Trung Quốc. Các quốc gia nhập khẩu nhiên liệu nhiều - như Thái Lan, hoặc có khoản nợ lớn - như Lào, hoặc phụ thuộc vào xuất khẩu - như Malaysia và Việt Nam, sẽ dễ bị tổn thương trước biến động tài chính và tăng trưởng toàn cầu. Trong khi đó, Goldman Sachs và JPMorgan lại cho rằng Đông Nam Á có thể mang đến sự an toàn tương đối cho các nhà đầu tư, với ba lựa chọn hàng đầu là Indonesia, Việt Nam và Singapore. Nguyên nhân là vì Nga và Ukraine chỉ chiếm chưa đến 1% tỷ trọng xuất khẩu của khu vực và giá hàng hóa tăng cao sẽ củng cố sức mạnh của các thị trường xuất khẩu tại đây.

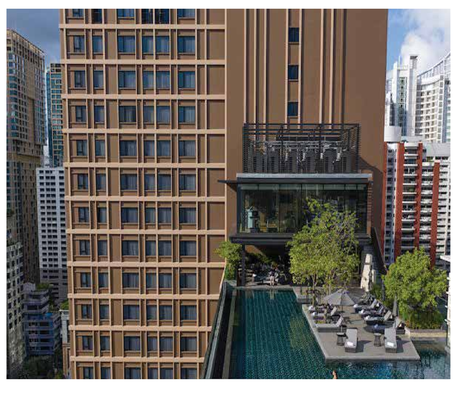
Chính sách

Việt Nam đã và đang triển khai nhiều biện pháp nhằm thắt chặt quản lý và phát triển thị trường bất động sản minh bạch, lành mạnh. Cụ thể, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã yêu cầu các ngân hàng trong nước hạn chế cho vay đối với các lĩnh vực rủi ro như bất động sản. Đồng thời, Bộ Tài chính yêu cầu các bên liên quan chống thất thu thuế thu nhập cá nhân từ hoạt động chuyển nhượng bất động sản, hiện chiếm trên 10% tổng nguồn thu thuế mỗi năm, tương đương với 440 triệu USD. Bộ cũng cam kết sẽ xử phạt nghiêm các vi phạm liên quan đến thị trường cổ phiếu và trái phiếu doanh nghiệp, vốn đang trở thành một kênh huy động vốn mới của các công ty bất động sản. Ngoài ra, Bộ cũng đang sửa đổi, bổ sung quy chế chào bán và giao dịch trái phiếu doanh nghiệp, trong đó sẽ siết chặt quy định đối với các doanh nghiệp phát hành trái phiếu, đặc biệt là các đợt phát hành riêng lẻ.

TIÊU ĐIỂM

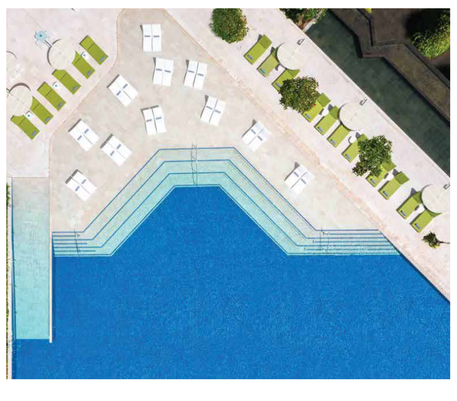
Triển vọng tươi sáng cho thị trường Việt Nam

Thị trường bất động sản Việt Nam được dự báo sẽ phát triển mạnh mẽ vào năm 2022 chủ yếu nhờ các công ty trong ngành tái cơ cấu hoạt động và phục hồi từ những tác động tiêu cực do Covid-19, các gói kích thích tăng trưởng, tốc độ đô thị hóa nhanh chóng và sự lớn mạnh của tầng lớp trung lưu. Trong bối cảnh này, CapitaLand vừa ký biên bản ghi nhớ để phát triển dự án khu đô thị, công nghiệp và hậu cần đầu tiên của mình tại Việt Nam với tổng số vốn dự kiến 1 tỷ USD ở tỉnh Bắc Giang. Trong lĩnh vực khách sạn, Meliá đã ký thỏa thuận hợp tác với Vinpearl để quản lý 21 khách sạn và khu nghỉ dưỡng mang thương hiệu Meliá Vinpearl. Trong khi đó, IHG, Accor và Marriott lần lượt dự kiến khai trương Regent Phu Quoc gồm 302 phòng vào năm 2022, Fairmont Hanoi gồm 241 phòng vào năm 2024 nằm trong một dự án phức hợp gần khu phố cổ Hà Nội, và Marriott Quy Nhon Resort & Spa gồm 250 phòng thuộc tổ hợp Hải Giang Merry Land.



Thái Lan vẫn là điểm đến ưa thích của các nhà điều hành khách sạn quốc tế

IHG đã khai trương khách sạn Vignette Collection đầu tiên tại châu Á mang tên Sindhorn Midtown gồm 393 phòng, Kimpton Kitalay Samui gồm 138 phòng và InterContinental Bali Sanur Resort gồm 120 phòng. Trong khi đó, Meliá Chiang Mai gồm 260 phòng đã bắt đầu đón khách, mở đường cho sự ra mắt của INNSiDE Bangkok Sukhumvit và Meliá Phuket Kharon vào năm 2023. Sau khi mở cửa Novotel Bangkok Future Park Rangsit gồm 226 phòng, Accor đã ký thỏa thuận quản lý Ibis Styles Bangkok Twin Towers gồm 666 phòng - được coi là khách sạn Ibis Styles lớn nhất thế giới, và Ibis Chiangmai Nimman Journeyhub gồm 143 phòng. Cùng thời điểm, Hyatt tuyên bố khai trương Andaz Bangkok gồm 244 phòng vào năm 2023 thuộc khu phức hợp One Bangkok, Okura Nikko thông báo mở cửa Grand Nikko Bangkok Sathorn gồm 405 phòng vào năm 2025, và Marriott dự kiến ra mắt 7-8 khách sạn mới ở Thái Lan trong năm 2022.



Indonesia đón nguồn cung phòng khách sạn mới

Tại Bali, Marriott khai trương Renaissance Bali Nusa Dua Resort gồm 310 phòng, trong khi Hilton tuyên bố sẽ mở cửa khu nghỉ dưỡng đầu tiên mang thương hiệu LXR ở Đông Nam Á với 72 biệt thự vào cuối năm 2022. Cùng thời điểm, Best Western ra mắt Best Western Batang Garing gồm 133 phòng ở tỉnh Central Kalimantan, và Ascott khai trương The Botanica Sanctuary với 166 căn hộ dịch vụ ở thành phố Bogor. Trong khi đó, Swiss-Belhotel dự kiến sẽ đưa vào hoạt động Swiss-Belhotel Airport Yogyakarta gồm 167 phòng và Maua Nusa Penida gồm 27 biệt thự trong năm 2022. Tại Lombok, Gran Meliá Lombok Resort & Spa gồm 110 phòng và Apurva Kempinski Lombok gồm 200 phòng sẽ hoàn thiện vào năm 2024 và năm 2027. Trong đó, khu nghỉ dưỡng mang thương hiệu Kempinski là một phần của tổ hợp rộng 157 héc-ta với 10 khách sạn và khu nghỉ dưỡng. Tổ hợp này được định vị sẽ trở thành một điểm đến hạng sang có quy mô tương tự như Nusa Dua ở Bali.

Thị trường Malaysia đang dần hồi phục

Thị trường nhà ở Malaysia được dự báo sẽ phục hồi chậm chạp khi phải đối mặt với những thách thức mới về niềm tin của người tiêu dùng, bởi vì có rất ít ưu đãi trực tiếp sau khi Chương trình Sở hữu Nhà ở kết thúc. Chương trình do chính phủ Malaysia thực hiện, khuyến khích người mua nhà lần đầu và thu hút giới đầu tư để tránh dư thừa nguồn cung nhà ở. Trong lĩnh vực khách sạn, Frasers mở rộng thị phần tại châu Á - Thái Bình Dương khi khai trương Capri by Fraser, Bukit Bintang gồm 319 phòng ở quận trung tâm sôi động nhất của Kuala Lumpur. Trong khi đó, Accor đã khai trương Ibis Styles Johor Iskandar Puteri gồm 152 phòng, chỉ cách 10 phút lái xe để đến Legoland Malaysia Resort, công viên giải trí Legoland đầu tiên của châu Á. Cùng thời điểm, Marriott đã ký thỏa thuận quản lý Le Méridien Penang Airport gồm 200 phòng, dự kiến hoàn thành xây dựng vào năm 2026.

Singapore, Philippines và Cambodia chào đón các khách sạn mới

Tại Singapore, Ascott đã ra mắt lyf one-north Singapore gồm 324 căn hộ dịch vụ thuộc khu đô thị one-north, nơi được coi là trung tâm về nghiên cứu và đổi mới sáng tạo của Singapore. Cùng lúc, Hilton đã khai trương Hilton Singapore Orchard gồm 1.008 phòng, là khách sạn lớn nhất của tập đoàn tại châu Á - Thái Bình Dương. Tại Philippines, Swissôtel Clark gồm 372 phòng đã bước vào giai đoạn vận hành thử. Bất động sản Swissôtel đầu tiên ở Philippines này cũng là khách sạn cao nhất ở khu vực phía Bắc của Vùng đô thị Manila. Trong khi đó, Accor chuẩn bị khai trương khách sạn Ibis budget đầu tiên ở Cambodia vào Q3/2022, mang tên Ibis budget Phnom Penh Riverside với 322 phòng. Đồng thời, Frasers sẽ ra mắt thị trường Cambodia ba dự án căn hộ dịch vụ, bao gồm Capri by Fraser Phnom Penh gồm 88 căn hộ vào năm 2022, Capri by Fraser City Centre Phnom Penh gồm 78 căn hộ vào năm 2024, và Fraser Residence Sen Sok Phnom Penh gồm 200 căn hộ vào năm 2026.

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, Quận 1, Hồ Chí Minh, Việt Nam | T (+84) 28 2220 2216 | F (+84) 28 2220 2217

Tầng 5, Press Club Building, 59A Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội, Việt Nam | T (+84) 24 3936 8088 | F (+84) 24 3936 8069

©2022 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.