TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG

Bất động sản

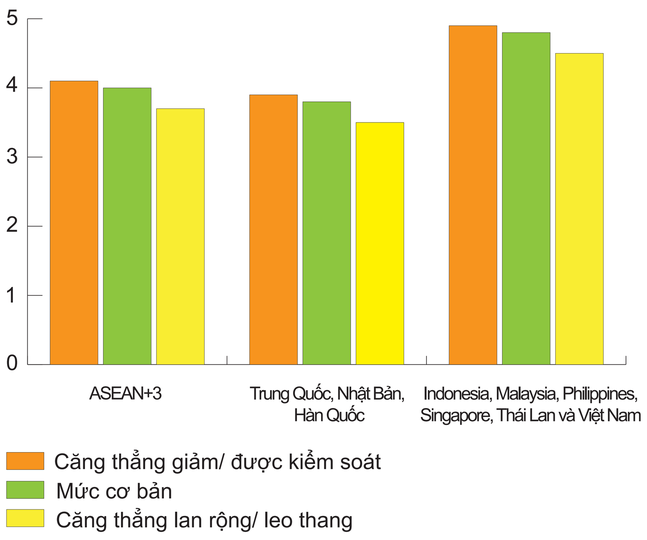
Các thành phố tại châu Á đang thiếu trầm trọng nhà ở giá phải chăng do tốc độ đô thị hóa quá nhanh mà chưa có chính sách quy hoạch, tài trợ và phát triển nhà ở tương xứng. Philippines cần thêm 7 triệu căn nhà tại các đô thị, trong khi con số này ở Indonesia là 27 triệu. Tình trạng khan hiếm nhà ở chất lượng đã khiến giá nguồn cung hiện có tăng vọt. Một căn hộ tốt ở Manila đang có giá gấp 20 lần thu nhập trung bình hàng năm của một hộ gia đình. Tại Việt Nam, giá nhà neo cao khiến thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội nằm trong nhóm các đô thị đắt đỏ nhất châu Á đối với người mua nhà. Trong khi đó, ngày càng nhiều người trẻ tại Thái Lan phải tạm dừng giấc mơ mua nhà do khó tiếp cận các khoản vay thế chấp. Tại Singapore, nhóm lao động trẻ có chuyên môn cho rằng khó sở hữu được nhà riêng nếu thiếu sự hỗ trợ từ gia đình.

Khách sạn

Mặc dù được dự báo về triển vọng tốt đẹp trong năm 2026, ngành du lịch và khách sạn tại Đông Nam Á lại đang phải đối mặt với nhiều khó khăn từ cuộc khủng hoảng năng lượng hiện tại. Do dự trữ hạn chế và giá giao ngay tăng vọt, các nước nhập khẩu dầu ròng tại Đông Nam Á như Thái Lan, Singapore, Việt Nam, Philippines và Cambodia đang phải cạnh tranh trực tiếp với những nền kinh tế lớn hơn và giàu có hơn trong khu vực để tiếp cận được nguồn cung. Hệ quả là, thị trường du lịch và khách sạn ngày càng phụ thuộc vào giá cả và nguồn cung nhiên liệu, vốn cần thiết để phục vụ giao thông vận tải và thậm chí là vận hành các khách sạn. Trong những tháng tới, thị trường dự kiến sẽ sôi động hơn do nhu cầu du lịch nội Á tăng cao, đặc biệt là trong kỳ nghỉ hè của Ấn Độ và Trung Quốc.

Chỉ số

Các kịch bản tăng trưởng của khu vực ASEAN+3 trong năm 2026



Đơn vị: %

Nguồn: AMRO

Kinh tế

Theo Văn phòng Nghiên cứu Kinh tế vĩ mô ASEAN+3 (AMRO), khu vực ASEAN+3 (gồm các nước ASEAN, Trung Quốc, Nhật Bản và Hàn Quốc) dự kiến sẽ tăng trưởng 4% trong giai đoạn 2026 - 2027, bất chấp những thách thức bên ngoài như cuộc xung đột tại Trung Đông và chính sách thuế quan khó lường của Mỹ. Do hơn 35% lượng dầu thô cần thiết của khu vực đều đến từ các đối tác Trung Đông, cuộc xung đột hiện tại sẽ kìm hãm đà tăng trưởng của ASEAN+3; tuy nhiên, khu vực này lại đang được "giảm sốc" nhờ tốc độ tăng trưởng cao hơn dự kiến, lạm phát thấp và các nguồn lực ngoại hối được cải thiện. Trong kịch bản xấu hơn, nếu xung đột tiếp tục leo thang và giá dầu duy trì ở ngưỡng trên 100 USD/thùng trong thời gian còn lại của năm 2026, thì tăng trưởng toàn khu vực có thể xuống mức 3,7% với lạm phát trên 2% - mức thấp nhất và cao nhất kể từ năm 2022.

Chính sách

Việt Nam đang phấn đấu hoàn thành mục tiêu có trên 1,6 triệu căn nhà ở xã hội vào năm 2030 như một phần trong chiến lược tổng thể nhằm đẩy mạnh phát triển nhà ở giá rẻ và cơ sở hạ tầng. Hơn 102.600 căn nhà ở xã hội đã được hoàn thành trong năm 2025, và khoảng 657.000 căn khác đang trong quá trình xây dựng, chiếm 62% kế hoạch. Chính phủ cũng đặt mục tiêu đến năm 2030 sẽ nâng tỷ lệ nhà ở kiên cố trên toàn quốc lên 85% - 90% và tăng diện tích nhà ở bình quân đầu người lên khoảng 30m2 sàn/người. Đồng thời, Việt Nam đang xem xét điều chỉnh chính sách mua nhà ở xã hội theo hướng mở rộng đối tượng và nâng trần thu nhập, tối đa là 25 triệu đồng/tháng đối với người độc thân, 35 triệu đồng/tháng đối với cha mẹ đơn thân và 50 triệu đồng/tháng đối với cặp vợ chồng.

TIÊU ĐIỂM

Marriott và Hyatt tăng cường hợp tác chiến lược với các nhà phát triển lớn tại Việt Nam

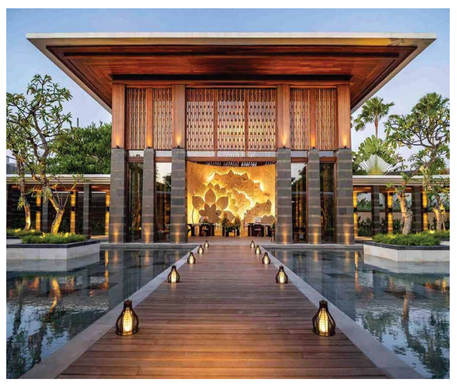
Marriott đã ký hợp đồng với Sun Group để vận hành 10 khách sạn và khu nghỉ dưỡng mới thuộc tám thương hiệu, dự kiến cung cấp gần 4.500 phòng tại Phú Quốc và Vũng Tàu khi khai trương vào giai đoạn 2026 - 2030. Hợp đồng cũng đánh dấu việc ra mắt hai thương hiệu W Hotels và Moxy Hotels tại Việt Nam. Đồng thời, nhà điều hành này đã hợp tác với Masterise Group để quản lý bốn khách sạn và một khu căn hộ hàng hiệu, bổ sung gần 1.900 phòng vào danh mục phát triển của mình tại Việt Nam. Để cạnh tranh, Hyatt đã sáp nhập chuỗi khách sạn Wink tại Việt Nam của Indochina Kajima vào thương hiệu Unscripted by Hyatt, gồm sáu khách sạn đang hoạt động và một khách sạn đang xây dựng với hơn 2.000 phòng. Trong bối cảnh này, Hilton đã khai trương một phần Hilton Quang Hanh Onsen Resort, trong khi Fusion vừa mở cửa Grand Royal Riverside Hue - Fusion Collection với 161 phòng.

Thị trường khách sạn Thái Lan bước vào chu kỳ tái cấu trúc tài sản

Thái Lan đang chứng kiến làn sóng chuyển mình của các khách sạn để thích nghi với thay đổi từ thị trường và nhu cầu của du khách. Những thách thức bao gồm lỗ hổng về mặt cấu trúc để tăng khả năng cạnh tranh và đa dạng hóa sản phẩm, đặc biệt khi thế hệ du khách mới, vốn am hiểu thiết kế, ưa thích công nghệ và ưu tiên trải nghiệm, đang định hình lại nhu cầu nghỉ dưỡng. Mặt khác, nguồn cung mới dồi dào và làn sóng phát triển khách sạn hạng sang và theo mô hình phong cách sống đang nâng cao tiêu chuẩn toàn ngành, buộc các khách sạn phải tái định vị và chuyển đổi thương hiệu một cách thông minh để vượt trội so với đối thủ. Minh chứng cho xu hướng này, Hilton đã khai trương Hilton Bangkok Suvarnabhumi Golf Resort & Spa, được chuyển đổi thương hiệu từ Le Méridien Suvarnabhumi, Bangkok Golf Resort & Spa. Trong khi đó, Radisson đã ra mắt Radisson Hotel Chateau de Bangkok sau khi nâng cấp khách sạn ban đầu, và Minor đã mở cửa NH Hua Hin từng được vận hành dưới thương hiệu DusitD2 Hua Hin.

Singapore và Malaysia chào đón nhiều khách sạn mới

Tại Singapore, Marriott đã mở cửa trở lại khách sạn W Singapore - Sentosa Cove sau khi hoàn thành quá trình nâng cấp, giới thiệu 240 phòng nghỉ và phòng hạng suite được tái thiết kế dựa trên cảm hứng từ một thế giới nhiệt đới thu nhỏ. Nhà điều hành này cũng khai trương Varel Singapore, a Tribute Portfolio Hotel gồm 128 phòng, tọa lạc tại một trong những khu vực sôi động và giàu bản sắc nhất Singapore. Cùng thời điểm, Ascott đã ra mắt Oakwood Premier Raffles Place Singapore với 299 căn hộ dịch vụ, và khởi công Ascott Shenton Way Singapore gồm 42 phòng khách sạn và 95 căn hộ dịch vụ. Tại Malaysia, IHG ra mắt thương hiệu Kimpton với việc khai trương Kimpton Naluria Kuala Lumpur gồm 466 phòng. Trong khi đó, Sirēya Desaru Coast vừa được chuyển đổi thương hiệu thành Mandarin Oriental, Desaru Coast, cung cấp 44 phòng hạng suite và một biệt thự bốn phòng ngủ có hồ bơi riêng.



Một loạt hợp đồng quản lý khách sạn được ký kết tại Philippines và Indonesia

Tại Indonesia, IHG vừa khai trương khu nghỉ dưỡng theo mô hình spa & chăm sóc sức khỏe mang thương hiệu Regent đầu tiên trên thế giới là Regent Bali Canggu, cung cấp 150 phòng hạng suite và các biệt thự hướng biển. Trong khi đó, Meliá tăng cường hiện diện tại Indonesia khi mở cửa Paradisus by Meliá Bali với 492 phòng hạng suite, đồng thời trở thành nhà điều hành của Meliá Sentul Resort & Convention Center, dự kiến khai trương vào năm 2028. Đối thủ của họ, Swiss-Belhotel đã ký một loạt hợp đồng quản lý tại tám thành phố của Indonesia trong Q1/2026, đóng góp vào mục tiêu vận hành 530 khách sạn trên toàn cầu vào năm 2033. Tại Philippines, IHG giới thiệu khách sạn InterContinental Manila với 212 phòng, dự kiến khai trương vào năm 2032 bên trong khu phức hợp Bonifacio Global City có quy mô 240 héc-ta. Cùng thời điểm, Radisson đã ký hợp đồng quản lý Radisson RED Resort Cebu Mactan gồm 141 phòng, nằm cách Sân bay Quốc tế Mactan-Cebu 10 km.

Marriott mở rộng thị phần tại Lào và Cambodia

Marriott đã ký hợp đồng với KS Hotels để mang thương hiệu The Luxury Collection đến Lào và Cambodia thông qua hai khách sạn boutique nổi tiếng: La Résidence Phou Vao gồm 41 phòng tại Luang Prabang và La Résidence Angkor gồm 59 phòng tại Siem Reap. Hai dự án này sẽ khai trương trong giai đoạn 2026 – 2027, sau khi hoàn tất quá trình chuyển đổi. Hợp đồng cũng đánh dấu việc Marriott tiến vào thị trường Lào và thương hiệu The Luxury Collection ra mắt tại cả hai quốc gia. Trong khi đó, Minor thông báo sẽ khai trương Avani+ Lanexang Vientiane trong Q2/2026. Khách sạn cao cấp này bao gồm 197 phòng, đi theo mô hình phong cách sống với điểm nhấn thiết kế ấn tượng. Đây cũng là bất động sản thứ hai của Minor tại Lào, sau Avani+ Luang Prabang. Trong một diễn biến khác, Samanea Group đã chính thức mở cửa Samanea Wellness Resort, cung cấp 32 biệt thự bao quanh bởi 40 héc-ta cảnh quan nguyên sơ thuộc dãy núi Cardamom tại tỉnh Pursat của Cambodia.

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.