TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG

Bất động sản

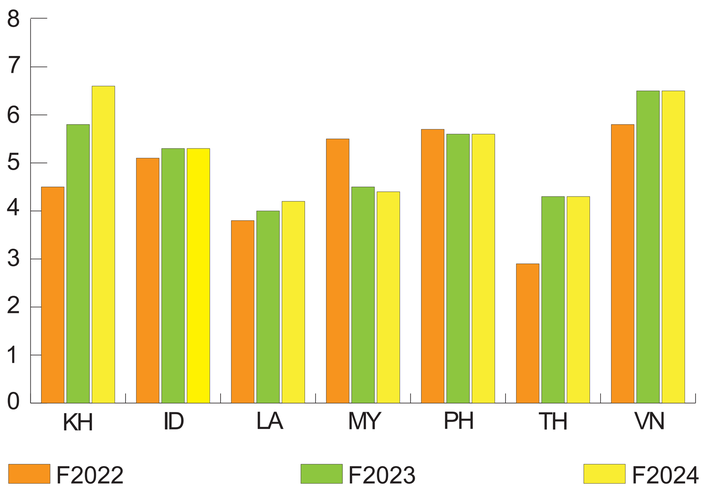
Giá nhà trên toàn cầu đang giảm khi các ngân hàng trung ương tăng lãi suất để chống lạm phát. Tại khu vực châu Á - Thái Bình Dương, giá nhà riêng bắt đầu đi xuống ở Sydney và Hồng Kông và hầu như không tăng ở Singapore do người mua thận trọng trước lãi suất thế chấp tăng và các yếu tố tiêu cực tác động lên nền kinh tế. Điều chỉnh giá nhà cao ngất ngưởng cũng là một phần quan trọng trong mục tiêu của nhiều nhà hoạch định chính sách khi tìm cách dập tắt lạm phát nhanh nhất trong nhiều thập kỷ. Tuy nhiên, khi các thị trường đều lo sợ trước nguy cơ suy thoái toàn cầu thì giá nhà giảm có thể ăn mòn tài sản hộ gia đình, làm giảm niềm tin tiêu dùng và khiến kinh tế khủng hoảng sâu sắc hơn. Trong bối cảnh này, chi phí xây dựng tăng vọt đang đe dọa sự phục hồi của thị trường nhà ở, có thể đẩy giá cả lên cao hoặc hạn chế nguồn cung trong tương lai.

Khách sạn

Các chuỗi khách sạn quốc tế đang đẩy nhanh kế hoạch mở rộng tại châu Á - Thái Bình Dương, đặt kỳ vọng vào sự phục hồi sau đại dịch khi các quốc gia trong khu vực dần mở cửa trở lại với khách nước ngoài. Cụ thể, Accor dự kiến khai trương hơn 170 khách sạn mới với trên 41.000 phòng tại Đông Nam Á, Hàn Quốc, Nhật Bản và Maldives vào năm 2026, trong khi Hilton sẽ tăng hơn gấp đôi danh mục tài sản tại châu Á trong vài năm tới. Từ nay cho đến năm 2025, Radisson dự kiến bổ sung 1.700 khách sạn và khu nghỉ dưỡng vào danh mục hiện đang có hơn 400 bất động sản của tập đoàn này tại châu Á - Thái Bình Dương. Trong khi đó, Pan Pacific, Shangri-La và Dusit Thani vừa công bố hàng loạt dự án khách sạn sắp khai trương, khẳng định niềm tin vào sự phục hồi của thị trường khu vực.

Chỉ số

Dự báo tăng trưởng của một số quốc gia Đông Nam Á
Giai đoạn 2022 - 2024



Đơn vị: %

Nguồn: Ngân hàng Thế giới

Kinh tế

Ngân hàng Thế giới dự báo tăng trưởng của khu vực Đông Á và Thái Bình Dương có thể giảm xuống 4,4% trong năm 2022 trước khi tăng lên 5,2% vào năm 2023 do sự giảm tốc rõ rệt của nền kinh tế Trung Quốc. Khu vực này hiện đang chịu ảnh hưởng gián tiếp từ cuộc chiến Nga - Ukraine, bao gồm cả giá hàng hóa toàn cầu cao hơn gây ra lạm phát và gia tăng thâm hụt tài khoản vãng lai ở một số quốc gia phụ thuộc nhiều vào nhập khẩu lương thực và nhiên liệu. Trong khi đó, tăng trưởng của khu vực Đông Nam Á trong năm 2022 vẫn đang được duy trì ổn định nhờ giá trị xuất khẩu hàng hóa tăng tại Indonesia và Malaysia, sự phục hồi nhu cầu tiêu dùng và đầu tư tư nhân tại Philippines, cùng sự trở lại gần đây của ngành du lịch Thái Lan. Trong bối cảnh này, Việt Nam cho biết đã đạt tốc độ tăng trưởng 7,72% trong Q2/2022, mức cao nhất trong cùng kỳ của giai đoạn 2011 - 2021.

Chính sách

Việt Nam đang tiếp tục nỗ lực xây dựng một thị trường bất động sản bền vững. Theo đó, Bộ Tài chính đã kiến nghị thực hiện thanh toán qua ngân hàng đối với các giao dịch chuyển nhượng bất động sản để cải thiện việc tuân thủ pháp luật về thuế do nhiều chủ sở hữu có xu hướng kê khai giá bán nhà thấp hơn thực tế, đồng thời chống rửa tiền và nâng cao tính minh bạch của thị trường. Cùng thời điểm, Bộ Xây dựng đã trình dự thảo Luật Nhà ở sửa đổi, trong đó đề xuất niên hạn sử dụng chung cư chỉ từ 50 đến 70 năm thay vì sở hữu vĩnh viễn như hiện tại. Tuy nhiên, đề xuất này đang vấp phải các ý kiến trái chiều bởi ngôi nhà là tài sản có giá trị lớn nhất đối với nhiều gia đình Việt Nam, vừa là nơi ở vừa là tài sản thừa kế truyền lại cho các thế hệ sau.

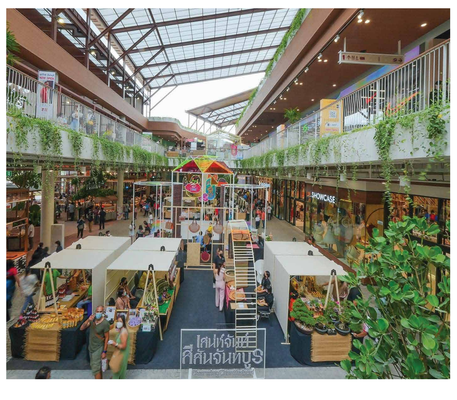
TIÊU ĐIỂM

Quan hệ giữa nhà điều hành khách sạn quốc tế và chủ đầu tư Việt Nam lên tầm cao mới

Tiếp theo thỏa thuận bước ngoặt với Meliá, Vinpearl vừa hợp tác chiến lược với Marriott để nâng cấp và phát triển 8 khách sạn và khu nghỉ dưỡng với 2.200 phòng dưới các thương hiệu Autograph Collection, Marriott, Sheraton, và Four Points by Sheraton. Trong bối cảnh này, Sun Hospitality Group và IHG đã đạt được thỏa thuận chiến lược để phát triển 4 bất động sản với quy mô 2.709 phòng tại Bà Nà Hills và Yoko Onsen Quang Hanh mang thương hiệu Crowne Plaza, Holiday Inn Resort và voco. Hai bên cũng đã ký kết biên bản ghi nhớ để giới thiệu thương hiệu Vignette Collection tại Việt Nam, với hai bất động sản đầu tiên được xây dựng bên trong tổ hợp Yoko Onsen Quang Hanh. Trước thương vụ này, IHG đã được lựa chọn là nhà điều hành của ba bất động sản với tổng cộng 668 phòng tại khu phức hợp Hoian d'Or dưới các thương hiệu Hotel Indigo, Crowne Plaza và Holiday Inn Express.

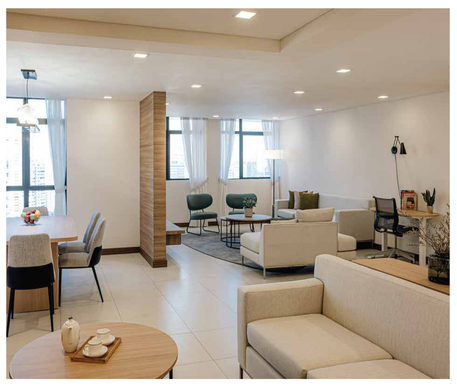
Kuala Lumpur thu hút các nhà điều hành khách sạn quốc tế

Pan Pacific đã khai trương khách sạn ParkRoyal Collection Kuala Lumpur gồm 527 phòng, tọa lạc tại một khu phức hợp bao gồm cả Pan Pacific Serviced Suites Kuala Lumpur với 210 căn hộ dịch vụ. Trong khi đó, Accor đã mở cửa khách sạn Mercure Kuala Lumpur Glenmarie gồm 229 phòng, nằm gần Sunway City Kuala Lumpur - khu phức hợp khách sạn và giải trí cao cấp hàng đầu châu Á. Tổ hợp có diện tích 324 héc-ta này bao gồm Sunway Resort với 477 phòng vừa mở cửa trở lại sau quá trình nâng cấp với tổng số vốn 60 triệu USD diễn ra từ năm 2020. Thủ đô của Malaysia cũng dự kiến chào đón khách sạn Waldorf Astoria Kuala Lumpur gồm 279 phòng hạng suite và Marriott Executive Apartments gồm 352 căn hộ dịch vụ vào năm 2024. Tại các điểm đến khác, Accor đã khai trương khách sạn Mercure Langkawi Pantai Cenang gồm 164 phòng, trong khi IHG thông báo sẽ mở cửa InterContinental Penang Resort gồm 355 phòng vào năm 2025.



Covid-19 ảnh hưởng nặng nề đến nguồn cung khách sạn mới tại Phuket

Trên 73% khách sạn mới tại Phuket không triển khai hoặc tạm dừng xây dựng do chủ sở hữu lo sợ thị trường bất ổn và triển vọng không rõ ràng. Tâm lý tiêu cực và thanh khoản khó khăn đã ảnh hưởng đến quá trình phát triển nguồn cung mới với 33 khách sạn và 8.616 phòng phải đối mặt với một tương lai bất định. Khoảng 55% trong số này là khu phức hợp hoặc căn hộ khách sạn theo mô hình đầu tư dựa vào cho thuê với khách hàng chính là các nhà đầu tư cá nhân, một vài dự án được cho là khó có thể quay lại thị trường. Trong bối cảnh này, Central Group đã khai trương khu phức hợp lớn nhất ở miền Đông Thái Lan mang tên Central Chanthaburi, bao gồm trung một tâm thương mại, một trung tâm hội nghị, các đơn vị nhà ở và khách sạn. Đồng thời, IHG đã ký hợp đồng quản lý Kimpton Hua Hin Resort, dự kiến cung cấp 124 phòng khi đi vào hoạt động trong năm 2024.



Đà tăng trên thị trường văn phòng và bất động sản công nghiệp Singapore

Giá thuê văn phòng hạng A tại quận tài chính trung tâm của Singapore vào Q2/2022 tiếp tục đà tăng ổn định trong quý thứ năm liên tiếp, và có thể vượt qua mức đỉnh trước đại dịch là 83 USD/m2/tháng vào Q3/2022. Sự tăng trưởng này được thúc đẩy bởi tâm lý tự tin của doanh nghiệp tăng lên sau khi các biện pháp phòng dịch được nới lỏng. Trong khi đó, chính phủ Singpore vừa công bố quỹ đất công nghiệp lớn nhất kể từ năm 2020 theo Chương trình Bán đất của Chính phủ. Động thái này để thúc đẩy hơn nữa thị trường bất động sản công nghiệp vừa đạt kết quả hoạt động tốt nhất hàng quý trong vòng tám năm vào Q1/2022. Trong thị trường khách sạn, Accor đã khai trương Novotel Living Singapore Orchard gồm 85 phòng, Marriott đã mở cửa Maxwell Reserve Singapore, Autograph Collection gồm 138 phòng, trong khi IHG vừa ký hợp đồng quản lý Holiday Inn Express & Suites Singapore Novena gồm 231 phòng.

Thị trường Indonesia và Cambodia dần phục hồi

Thị trường khách sạn Indonesia đứng trước nhiều triển vọng phục hồi khi được dự báo sẽ thu hút 300 triệu USD vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài trong năm 2022. Trong bối cảnh này, phân khúc khách sạn hạng sang tại Jakarta và Bali đang dần cải thiện và doanh thu phòng khả dụng bước vào chu kỳ tăng khi các hạn chế do Covid-19 được nới lỏng. Đặc biệt, Jumeirah vừa khai trương khu nghỉ dưỡng đầu tiên tại Indonesia mang tên Jumeirah Bali gồm 123 biệt thự nằm trên khu vực bờ biển Uluwatu, một trong những vị trí đắc địa nhất của đảo Bali. Tại Cambodia, thị trường bất động sản được dự báo sẽ tăng trưởng 4,8% trong năm 2022 nhờ nhu cầu sở hữu và đầu tư nội địa tăng mạnh cùng sự phục hồi của dòng vốn nước ngoài. Trong thị trường khách sạn, Raffles Grand Hotel d'Angkor, khách sạn di sản mang tính biểu tượng hàng đầu Đông Nam Á, đã mở cửa trở lại vào tháng 06/2022 sau quá trình nâng cấp từ năm 2019.

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.