TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG

Bất động sản

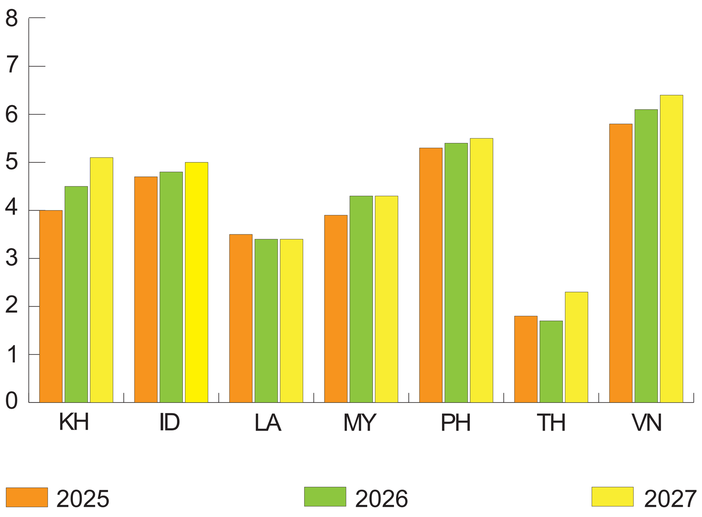
Theo báo cáo của Juwai IQI, giới nhà giàu Trung Quốc đang chuyển hướng sang thị trường bất động sản Malaysia và Singapore để thay thế cho thị trường Mỹ trong bối cảnh căng thẳng địa chính trị gia tăng. Sức hấp dẫn của Singapore nằm ở sự ổn định chính trị, lợi thế về thuế, hệ thống pháp luật vững mạnh, nền giáo dục và chăm sóc sức khỏe hàng đầu. Sở hữu nhiều bất động sản hạng sang và hệ sinh thái kinh doanh phát triển mạnh, Singapore trở thành điểm đến hàng đầu thế giới cho những người muốn bảo toàn tài sản, kết nối toàn cầu và hưởng thụ lối sống cao cấp. Tại Malaysia, chương trình đầu tư định cư Malaysia My Second Home và lối sống xa xỉ với mức giá "mềm" hơn đã thu hút nhiều khách nước ngoài giàu có mua bất động sản.

Khách sạn

Theo HotStats, thị trường khách sạn Đông Nam Á đang tiến vào một giai đoạn mới khi các điểm đến như Phnom Penh, Manila và Hà Nội đang vượt qua các trung tâm truyền thống tại Thái Lan, Singapore và Indonesia về mức tăng trưởng hàng năm. RevPAR của khu vực vẫn tăng, nhưng động lực từ giá phòng đang dần mạnh hơn công suất, nhất là tại Thái Lan. Trong khi đó, doanh thu từ mảng chăm sóc sức khỏe đang tăng lên ở một số thị trường nhờ sự phát triển của các khu nghỉ dưỡng wellness và tập khách hàng địa phương. Các khách sạn hạng sang và cung cấp dịch vụ chọn lọc tiếp tục dẫn đầu về biên lợi nhuận, nhưng mức tăng trưởng lợi nhuận mạnh nhất trong năm nay đến từ các cơ sở cung cấp dịch vụ đầy đủ và lưu trú dài ngày. Ngược lại, các khách sạn phong cách sống hiện phải đối mặt với biên lợi nhuận mỏng hơn do chi phí tăng.

Chỉ số

Dự báo tăng trưởng tại một số quốc gia Đông Nam Á
Giai đoạn 2025 – 2027



Đơn vị: %

Nguồn: Ngân hàng Thế giới

Kinh tế

Theo báo cáo Triển vọng Kinh tế Toàn cầu của Ngân hàng Thế giới công bố vào tháng 06/2025, căng thẳng thương mại và bất ổn chính sách gia tăng có thể khiến kinh tế toàn cầu tăng trưởng chậm nhất kể từ năm 2008, nếu không tính các cuộc suy thoái. Mức tăng trưởng dự kiến chỉ đạt 2,3% trong năm 2025, tuy nhiên, suy thoái sẽ không diễn ra. Mức thuế cao hơn và thị trường lao động thắt chặt cũng đang làm tăng áp lực lạm phát, với mức trung bình dự kiến là 2,9% trong năm 2025. Riêng tăng trưởng tại khu vực Đông Á và Thái Bình Dương có thể giảm xuống còn 4,5% trong năm nay do rào cản thương mại lớn hơn, bất ổn chính sách, triển vọng tăng trưởng toàn cầu thấp hơn và tâm lý thị trường yếu kém sẽ tác động tiêu cực lên hoạt động đầu tư, xuất khẩu và tiêu dùng toàn khu vực.

Chính sách

Tại Thái Lan, chính phủ đã triển khai chương trình kích cầu "Du lịch một nửa giá" với kỳ vọng thu về hơn 1 tỷ USD cho nền kinh tế. Chương trình bắt đầu từ tháng 7 đến tháng 10/2025, cung cấp 500.000 suất ưu đãi cho phép người nhận được trợ giá 40-50% chi phí lưu trú, kèm theo phiếu giảm giá sử dụng tại các nhà hàng và hoạt động du lịch. Đối với thị trường bất động sản, để giảm gánh nặng tài chính cho người mua nhà và đẩy mạnh tiêu thụ các căn hộ tồn kho, chính phủ Thái Lan đã cắt giảm phí chuyển nhượng và thế chấp xuống còn 0,01% đối với những căn nhà có giá dưới 215.000 USD. Trước đó, Ngân hàng Trung ương Thái Lan cũng đã ban hành một quy định mới cho phép vay mua nhà lên đến 100% giá trị tài sản thế chấp. Cả hai chính sách trên đều có hiệu lực đến hết tháng 06/2026.

TIÊU ĐIỂM

Thêm nhiều thương hiệu khách sạn quốc tế ra mắt thị trường Việt Nam

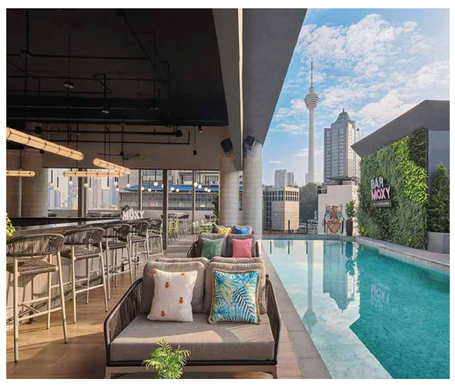
Các thương hiệu Hyatt Place, Courtyard by Marriott, Garrya và Tru by Hilton đã "chào sân" thông qua việc khai trương Hyatt Place Ha Long Bay Bai Chay, Courtyard by Marriott Danang Han River, Garrya Mu Cang Chai và Tru by Hilton Hanoi Station. Bên cạnh đó, Dusit đã mở cửa Dusit Le Palais Tu Hoa Hanoi gồm 207 phòng, trong khi IHG vừa ký hợp đồng quản lý voco Scenia Bay Nha Trang gồm 250 phòng. Trong bối cảnh này, Ascott đã ký hợp đồng quản lý Somerset Nha Trang gồm 237 phòng, đồng thời dự kiến ra mắt Ascott Tay Ho Hanoi với 618 phòng và Citadines Selavia Phu Quoc với 369 phòng trong giai đoạn 2026 - 2027. Trong cuộc đua mở rộng thị phần với các nhà điều hành quốc tế, Flamingo đã khai trương Flamingo Heritage Onsen & Resort là khu nghỉ dưỡng phức hợp cao cấp đầu tiên tại Tuyên Quang.

Các hòn đảo của Indonesia trở thành điểm đến lý tưởng để phát triển khu nghỉ dưỡng phức hợp

Tại Lombok, Hyatt sẽ vận hành một khách sạn gồm 249 phòng thuộc khu phức hợp Samara Lombok có quy mô 125 héc-ta. Siêu dự án Samara Lombok sẽ bao gồm một ngôi làng với các hoạt động chăm sóc sức khỏe toàn diện, hệ thống hồ bơi, hàng loạt tiện ích thể thao, cùng hơn 10 nhà hàng và quán bar. Tại Bali, Hyatt sẽ khai trương Hyde Suites Seminyak Bali vào năm 2026, cung cấp 59 phòng hạng suite với lối đi trực tiếp ra hồ bơi. Trong khi đó, Meliá và Cross đã bổ sung vào danh mục phát triển của mình khách sạn Paradisus by Meliá Bali gồm 492 phòng và Cross Bali Waluya gồm 115 phòng. Tại Batam, Cross vừa ký hợp đồng quản lý một tổ hợp thương hiệu kép bao gồm Cross Batam The Mix và Cross Vibe Batam The Mix tọa lạc tại khu phức hợp The Mix. Trong bối cảnh này, Accor và Marriott đã đưa vào hoạt động Grand Mercure Batam Centre gồm 230 phòng và Westin Nirup Island Resort & Spa, Batam gồm 146 phòng.

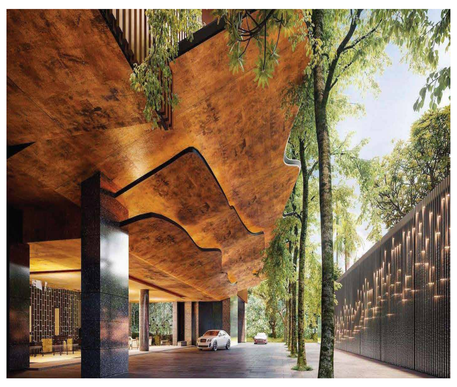
Nguồn cung khách sạn tại Singapore tăng mạnh

Marina Bay Sands đã cải tạo xong 1.850 phòng khách sạn thuộc tổ hợp này, trong khi Peninsula Excelsior Singapore Hotel đã hoàn tất việc chuyển đổi thương hiệu thành Wyndham Singapore Hotel với 591 phòng. Cùng thời điểm, Hyatt và Banyan đã khai trương The Standard, Singapore gồm 143 phòng và Mandai Rainforest Resort by Banyan Tree gồm 338 phòng. Để cạnh tranh, Marriott chuẩn bị ra mắt The Laurus, a Luxury Collection Resort, Singapore vào Q3/2025, cung cấp 183 phòng hạng suite và tọa lạc tại tổ hợp Resorts World Sentosa. Trong giai đoạn 2027 - 2028, Hilton và IHG sẽ đưa vào vận hành NoMad Singapore gồm 173 phòng và Hotel Indigo Changi Airport gồm 255 phòng - là khách sạn cân bằng năng lượng đầu tiên tại đảo quốc. Trong bối cảnh này, Ascott vừa ký hợp đồng quản lý Ascott Shenton Way Singapore với 137 phòng thuộc khu phức hợp cao 29 tầng nằm ở quận tài chính trung tâm của Singapore.



Đà tăng tại thị trường khách sạn Malaysia và Philippines

Tại Malaysia, Marriott đã đưa vào vận hành Moxy Kuala Lumpur Chinatown gồm 320 phòng và AC Hotel By Marriott, Ipoh gồm 291 phòng, trong khi Dusit vừa chính thức khai trương Dusit Princess Melaka gồm 296 phòng. Trong bối cảnh này, Mandarin Oriental sẽ ra mắt Mandarin Oriental, Desaru Coast gồm 44 phòng hạng suite và biệt thự vào tháng 01/2026. Khu nghỉ dưỡng này, cùng với Anantara Desaru Coast Resort & Villas, The Westin Desaru Coast Resort và Hard Rock Hotel Desaru Coast đều thuộc dự án phức hợp danh tiếng Desaru Coast. Tại thị trường bất động sản, Ascott sẽ khai trương khu dân cư hàng hiệu đầu tiên của mình là Ascott Residences Batu Ferringhi Penang với 99 căn vào năm 2028. Tại Philippines, Hilton vừa ký hợp đồng quản lý Hilton Garden Inn Manila Quezon City với 210 phòng và Hilton Garden Inn Cebu Mactan với 151 phòng.



Aman khai trương dự án thứ hai tại Thái Lan

Aman Nai Lert Bangkok vừa đi vào hoạt động, đánh dấu bất động sản thứ hai của Aman tại Thái Lan sau khi Amanpuri gồm 84 phòng ra mắt tại Phuket vào năm 1988. Khách sạn siêu xa xỉ này nằm trong một tòa tháp cao 36 tầng thuộc công viên tư nhân Nai Lert có lịch sử từ năm 1915. Aman Nai Lert Bangkok cung cấp 52 phòng hạng suite và 35 căn hộ hàng hiệu, trung tâm spa và chăm sóc sức khỏe Aman Spa & Wellness có diện tích 1.500 m2, cùng các không gian ẩm thực và giải trí. Trong bối cảnh này, ONYX đã khai trương Amari The Tide Bangsaen gồm 154 phòng và Hilton vừa ký hợp đồng quản lý Hampton by Hilton Phuket Town gồm 112 phòng. Tại hòn đảo Phi Phi, Centara đã ra mắt Centara Villas Phi Phi Island gồm 40 biệt thự, trong khi Outrigger dự kiến sẽ mở cửa Outrigger Phi Phi Island Resort vào tháng 10/2025, cung cấp 63 phòng hạng suite và các biệt thự.

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

©2025 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.