TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG

Bất động sản

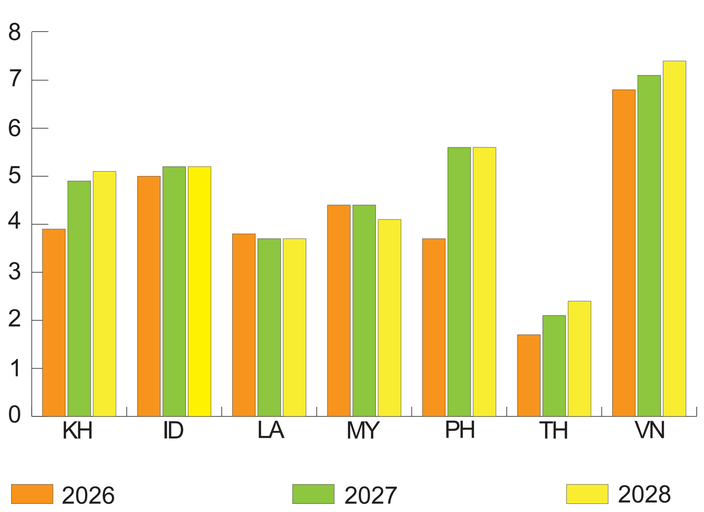
Trung Quốc đã trở thành một trong những nhà đầu tư lớn nhất vào đất đai và bất động sản tại Singapore, khi trung tâm tài chính này tiếp tục khẳng định vị thế là nơi trú ẩn an toàn cho dòng vốn toàn cầu. Năm 2025, các công ty Trung Quốc đại lục là nhà đầu tư lớn thứ hai của quốc đảo này, chiếm 21% trong tổng số 4,16 tỷ đô la Singapore đầu tư vào tài sản cố định, tăng đáng kể từ 2,5% một năm trước đó. Ngược lại, Thái Lan đang đối mặt với triển vọng nhà ở ảm đạm trong năm 2026 khi chịu tác động từ nhu cầu nội địa suy yếu, sự rút lui của người mua nước ngoài, và chi phí năng lượng tăng cao do xung đột tại Trung Đông. Tuy nhiên, đà đi xuống này có thể giảm nhờ các biện pháp kích thích của chính phủ, bao gồm nới lỏng tỷ lệ cho vay trên giá trị tài sản thêm một năm nữa và cắt giảm các loại phí bất động sản.

Khách sạn

Nhu cầu mua khách sạn hạng sang tại châu Á - Thái Bình Dương đã tăng mạnh, khi các nhà đầu tư ngày càng coi đây là một tài sản bền vững nhờ sức hút của chúng với du khách trong khu vực và trên thế giới. Mặc dù thường có giá phòng cao, phân khúc hạng sang đang dần thu hẹp khoảng cách về tỷ lệ lấp đầy so với phân khúc phổ thông, chứng minh hiệu quả hoạt động tốt quanh năm nhờ nhu cầu ổn định. Quan trọng hơn, mặc dù chi phí hoạt động cao gần gấp đôi so với mức trung bình toàn ngành, các khách sạn hạng sang vẫn tạo ra tỷ suất lợi nhuận gộp tương đương với thị trường chung. Khả năng phục hồi tài chính này được phản ánh trong dòng vốn đầu tư: theo JLL, khối lượng giao dịch khách sạn hạng sang tại khu vực này đã tăng 77% trong giai đoạn 2017 - 2025, đạt mức 2,1 tỷ đô la Mỹ vào năm 2025.

Chỉ số

Dự báo tăng trưởng tại một số quốc gia Đông Nam Á
Giai đoạn 2026 - 2028



Đơn vị: %

Nguồn: Ngân hàng Thế giới

Kinh tế

Theo Ngân hàng Thế giới, tăng trưởng kinh tế ở Đông Á và Thái Bình Dương (không bao gồm Trung Quốc) có thể giảm xuống 4,4% trong năm 2026 từ mức 4,8% vào năm 2025, do xung đột ở Trung Đông làm tăng giá năng lượng, gia tăng bất ổn, thậm chí thắt chặt điều kiện tài chính. Trong khi đó, AMRO giữ nguyên dự báo cho khu vực ASEAN+3 trong năm 2026 ở mức 4% - phù hợp với triển vọng công bố vào đầu tháng 4 - nhưng đã nâng dự báo lạm phát lên 1,8% từ mức 1,4% để phản ánh hậu quả lâu dài từ cuộc khủng hoảng địa chính trị hiện nay. Bất chấp khó khăn, tăng trưởng của ASEAN+3 vẫn ổn định nhờ nhu cầu nội địa mạnh mẽ và sự phục hồi xuất khẩu công nghệ. Tuy nhiên, những dấu hiệu bất ổn đã bắt đầu xuất hiện khi chi phí năng lượng, hàng hóa và logistics tăng vọt, trong bối cảnh nguồn cung sản phẩm dầu mỏ tiếp tục khan hiếm.

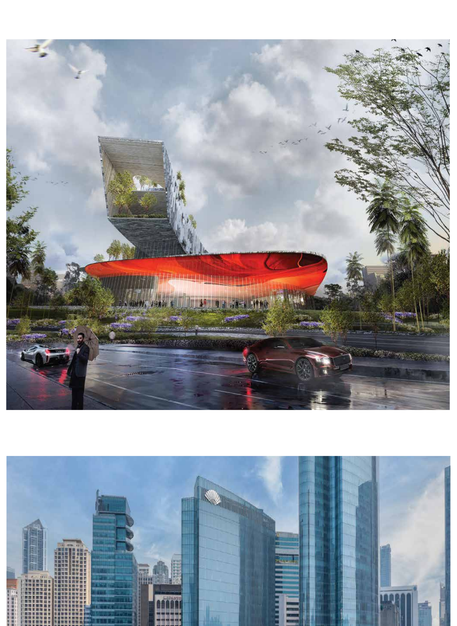
Chính sách

Thị trường bất động sản tại Việt Nam và Singapore đang trải qua những thay đổi đáng kể về quy định khi cả hai chính phủ đều nỗ lực bảo vệ người mua nhà và ổn định thị trường nhà ở. Tại Việt Nam, chính phủ đang tích cực định hướng thị trường để chống lại tình trạng đầu cơ và khủng hoảng nhà ở tại đô thị do giá cả quá cao; điều này bao gồm việc đẩy nhanh tiến độ các dự án nhà ở xã hội và phát triển thị trường cho thuê dài hạn để xây dựng một hệ sinh thái phúc lợi xã hội đa dạng và bền vững hơn. Trong khi đó, Singapore đang siết chặt trách nhiệm giải trình của các nhà phát triển khi đưa ra thêm nhiều biện pháp quản lý nghiêm ngặt, trong đó cấm các nhà phát triển tham gia đấu thầu đất ở hoặc bán nhà mới trong vòng 5 năm nếu họ vi phạm nghiêm trọng các quy định về an toàn hoặc bàn giao nhà có lỗi nặng.

TIÊU ĐIỂM

Việt Nam trở thành thị trường tăng trưởng chính của các nhà phát triển Singapore

CapitaLand, Mapletree, Keppel và Frasers Property đã và đang phát triển hàng loạt dự án quy mô tại Việt Nam, được thúc đẩy bởi tăng trưởng GDP bền vững, tầng lớp trung lưu tiếp tục mở rộng, và cơ sở hạ tầng được cải thiện tại quốc gia này. Trong lĩnh vực khách sạn, Ascott vừa hợp tác với Sun Group để quản lý bốn dự án tại Thành phố Hồ Chí Minh và Phú Quốc dưới các thương hiệu The Crest Collection, Ascott, lyf và HARRIS. Nhà điều hành Singapore này cũng công bố hợp đồng vận hành Diamond Crown Westlake by The Crest Collection và Citadines Riverside Hai Phong. Để cạnh tranh thị phần, IHG dự kiến sẽ ra mắt bốn khách sạn tại đại dự án Vinhomes Green Paradise Cần Giờ dưới các thương hiệu InterContinental, Crowne Plaza, Holiday Inn Express và Garner. Nhà điều hành này cũng vừa đạt được thỏa thuận quản lý hai dự án gồm Regent Ho Tram và Crowne Plaza Saigon Binh Duong.



Thái Lan dẫn đầu nguồn cung căn hộ hàng hiệu đã ra mắt tại châu Á

Theo báo cáo của C9 Hotelworks, đây là kết quả của việc các thương hiệu khách sạn, phong cách sống và nhiều lĩnh vực khác trên toàn cầu tích cực mở rộng thị phần căn hộ hàng hiệu tại Thái Lan, và các nhà phát triển cạnh tranh gay gắt nhằm thu hút những người mua giàu có trong khu vực. Thái Lan hiện chiếm 26% tổng nguồn cung của châu Á, với hai thị trường dẫn đầu là Bangkok và Phuket. Mặc dù Việt Nam đứng số 1 về tổng giá trị thị trường, Thái Lan lại thống trị phân khúc siêu sang với 30 dự án, vượt qua Việt Nam (18) và Hàn Quốc (13). Phản ánh đà phát triển này trong toàn ngành khách sạn, IHG đã ký hợp đồng quản lý voco Phuket Patong gồm 307 phòng. Dự kiến ra mắt vào năm 2028, khách sạn này sẽ là điểm nhấn của Abov Patong, một khu phức hợp bao gồm các khách sạn, căn hộ hàng hiệu và tiện nghi cao cấp. Cùng thời điểm, Minor đã mở rộng danh mục đầu tư với hai dự án mới được ký kết là Colbert Collection Koh Samui và Avani Koh Phangan.

Chuyển nhượng khách sạn tại Singapore tiếp tục đà tăng trong năm 2026

Thị trường mua bán sáp nhập khách sạn của Singapore giữ vững đà tăng trưởng trong nửa đầu năm 2026, thể hiện qua thương vụ gần nhất là chuyển nhượng Orchid Hotel gồm 272 phòng tại Tanjong Pagar với giá 273 triệu đô la Singapore. Giao dịch này diễn ra sau thỏa thuận vào tháng 5 của CapitaLand Ascott Trust để thoái vốn khỏi Robertson House by The Crest Collection gồm 336 phòng với giá 360 triệu đô la Singapore. Những thương vụ trên nối tiếp các giao dịch đình đám đã diễn ra vào năm 2025, bao gồm thâu tóm Hotel Miramar có quy mô 344 phòng - nay là DoubleTree by Hilton Singapore Robertson Quay - với giá 160 triệu đô la Singapore, và thương vụ IOI Properties mua lại JW Marriott Hotel Singapore South Beach gồm 634 phòng. Số lượng giao dịch không có dấu hiệu giảm sút trong nửa cuối năm 2026, khi BlackRock được cho là đang tiến hành thẩm định độc quyền để thu mua Capri by Fraser China Square gồm 304 phòng với giá 330 triệu đô la Singapore.

Khách sạn hạng sang tại Indonesia dẫn dắt đà phục hồi toàn thị trường

Theo dữ liệu của STR, tỷ lệ lấp đầy phòng khách sạn hạng sang tại Indonesia đã trở lại mức trước đại dịch trong 12 tháng tính đến tháng 03/2026, vượt xa các phân khúc khác. Nhờ nguồn cung mới ở phân khúc xa xỉ, giá phòng trung bình toàn thị trường đã tăng hơn 40% so với năm 2019. Không chỉ vậy, phân khúc hạng sang còn dẫn đầu thị trường về mức tăng trưởng giá phòng kể từ năm 2023, nổi bật nhất là Bali nhờ nhu cầu ổn định từ khách quốc tế và sự đa dạng của thị trường khách đến. Đà tăng trưởng từ phân khúc hạng sang đã tạo ra hiệu ứng lan tỏa trong toàn ngành khách sạn. Gần đây, Hyatt đã ký thỏa thuận quản lý Hyatt Place Semarang gồm 154 phòng và IHG đã khai trương Holiday Inn Express Bandung Braga với 100 phòng, trong khi Sono thông báo sẽ mở cửa Sono Felice Bali Canggu với 90 phòng vào năm 2028.

Mandarin Oriental trở lại Manila

Mandarin Oriental dự kiến khai trương khách sạn Mandarin Oriental Makati, Manila gồm 275 phòng vào cuối năm 2026. Động thái này đánh dấu sự trở lại của thương hiệu tại thị trường Manila, kể từ khi khách sạn đầu tiên là Mandarin Oriental Manila đóng cửa vào năm 2014. Cùng thời điểm, Radisson đã đưa vào vận hành Radisson RED Cebu Mandaue gồm 144 phòng, nằm bên trong khu phức hợp Astra Centre. Trái ngược với đà phát triển của thị trường khách sạn, Philippines đang phải đối mặt với cuộc khủng hoảng nhà ở ngày càng trầm trọng. Đặc biệt, vùng thủ đô Manila hiện là một trong số những thị trường nhà ở đắt đỏ nhất thế giới. Dữ liệu năm 2024 cho thấy rõ khoảng cách về khả năng chi trả. Theo đó, giá căn hộ chung cư tại đây cao gấp 19,8 lần thu nhập trung bình hàng năm của hộ gia đình, tỷ lệ này với nhà phố lên đến 33,4 lần.

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.