TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG

Bất động sản

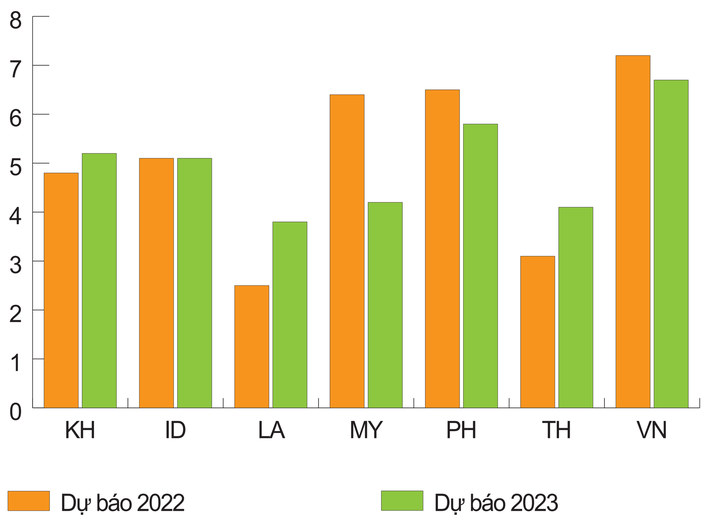
Lãi suất cao đã làm hạ nhiệt giá nhà từng tăng lên chóng mặt ở nhiều nơi trên thế giới trong thời kỳ đại dịch, bao gồm cả châu Á. Giá nhà tính theo mức điều chỉnh lạm phát trên toàn cầu đã tăng 1,6% trong sáu tháng đầu năm 2022, giảm so với mức 6,2% vào một năm trước đó. Không chỉ vậy, thị trường bất động sản thương mại tại châu Á cũng sẽ đối mặt với mức nhu cầu vừa phải, chi phí trang thiết bị và xây dựng tăng, cũng như hoạt động đầu tư suy giảm trong thời gian còn lại của năm nay do lạm phát cao, lãi suất tăng, chính sách zero-Covid kéo dài của Trung Quốc, và cuộc chiến Nga - Ukraine. Trong bối cảnh này, các nhà đầu tư đang trở nên thận trọng hơn khi tiến hành các thương vụ mới, nhưng vẫn dự trữ lượng vốn nhất định để tìm kiếm các cơ hội phù hợp.

Khách sạn

Các nhà điều hành khách sạn đang tăng cường sự hiện diện trong phân khúc hạng sang tại châu Á - Thái Bình Dương. Tính đến tháng 08/2022, Hilton đã ký kết thêm 6 bất động sản mang thương hiệu Waldorf Astoria, Conrad và LXR, nâng tổng số khách sạn hạng sang của nhà điều hành này tại khu vực lên con số 20. Trong khi đó, Hyatt cho biết sẽ khai trương hàng loạt khách sạn và khu nghỉ dưỡng hạng sang vào cuối năm 2022 và trong năm 2023 tại châu Á - Thái Bình Dương. Động thái này bao gồm việc giới thiệu các thương hiệu The Unbound Collection by Hyatt ở Nhật Bản, Andaz ở Thái Lan và Hyatt Centric ở Đông Nam Á. Trong bối cảnh này, Marriot dự kiến sẽ khai trương thêm 14 khách sạn và khu nghỉ dưỡng hạng sang vào cuối năm 2023, bổ sung vào danh mục 156 bất động sản hạng sang đang hoạt động tại đây.

Chỉ số

Dự báo tăng trưởng của một số quốc gia Đông Nam Á
Giai đoạn 2022 - 2023



Đơn vị: %

Nguồn: Ngân hàng Thế giới

Kinh tế

Ngân hàng Thế giới vừa hạ dự báo tăng trưởng của khu vực châu Á - Thái Bình Dương, vốn đang được thúc đẩy bởi sự vươn lên mạnh mẽ của Việt Nam nhưng vẫn chưa đủ để bù đắp cho sự chậm lại của kinh tế Trung Quốc. Trong dự báo mới nhất công bố vào tháng 09/2022, tổ chức này cho biết Việt Nam có thể dẫn đầu khu vực với tốc độ tăng trưởng 7,2% vào năm 2022, tăng so với mức 5,3% đưa ra vào tháng 4. Triển vọng kinh tế của Indonesia không đổi ở mức 5,1%, trong khi Philippines, Thái Lan và Cambodia có thể phục hồi về mức trước đại dịch vào cuối năm nay. Ngoài ra, các quy định về giá trần, các chương trình trợ cấp và những hạn chế thương mại trong bối cảnh phải đối phó với giá lương thực và nhiêu liệu leo thang cũng như duy trì lạm phát trung bình ở mức 4% - thấp hơn hầu hết các khu vực khác trên thế giới - có thể hạn chế tăng trưởng tại đây trong dài hạn.

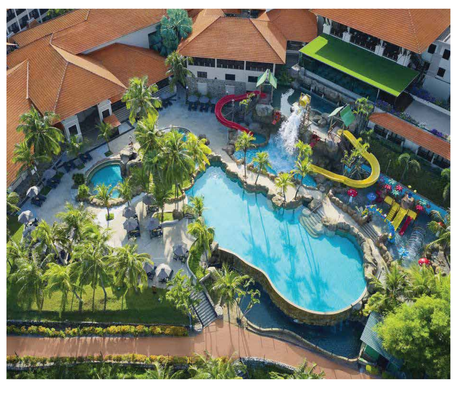
Chính sách

Việt Nam đang xem xét các đề xuất sửa đổi đối với Luật Đất đai, Luật Nhà ở và Luật Kinh doanh Bất động sản, được cho là sẽ tạo ra những tác động lớn lên thị trường bất động sản. Trong đó, một số vấn đề đang thu hút sự quan tâm của dư luận bao gồm bỏ khung giá đất và xác định giá đất theo giá thị trường, quy định thời hạn sở hữu căn hộ chung cư trong vòng 50-70 năm, và quyền sử dụng đất ở của cá nhân là người nước ngoài. Luật Kinh doanh Bất động sản sửa đổi dự kiến được trình Quốc hội vào tháng 05/2023 và thông qua vào tháng 10/2023, trong khi Luật Nhà ở sửa đổi dự kiến sẽ được Quốc hội thảo luận lần đầu vào tháng 10/2022 và thông qua vào tháng 05/2023. Cả hai luật trên dự kiến sẽ có hiệu lực vào ngày 01/01/2024.

TIÊU ĐIỂM

Nhà điều hành khách sạn quốc tế tăng cường hiện diện tại Việt Nam

Radisson đã ký hợp đồng quản lý Radisson Resort Mui Ne, dự kiến cung cấp 128 phòng khi khai trương vào năm 2023. Nhà điều hành này cho biết sẽ bổ sung thêm 20 bất động sản tại Việt Nam vào năm 2025, mở rộng danh mục hiện có gồm 4 bất động sản đang hoạt động là Radisson Blu Resort Cam Ranh, Radisson Blu Resort Phu Quoc, Radisson Resort Phan Thiet, và Radisson Hotel Danang. Trong khi đó, Fusion đã ra mắt dự án mang thương hiệu Fusion Originals đầu tiên là Fusion Original Saigon Centre gồm 99 phòng tọa lạc tại Saigon Centre, một trong những khu phức hợp lớn nhất và thời thượng nhất của TP.HCM. Trong bối cảnh khác, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã cho phép nới room tín dụng tại một số ngân hàng kể từ tháng 09/2022. Tuy nhiên, nhiều chuyên gia cho rằng động thái này chưa đủ để đáp ứng nhu cầu về vốn hiện tại của chủ đầu tư và người mua nhà cũng như thúc đẩy sự tăng trưởng của thị trường bất động sản Việt Nam.

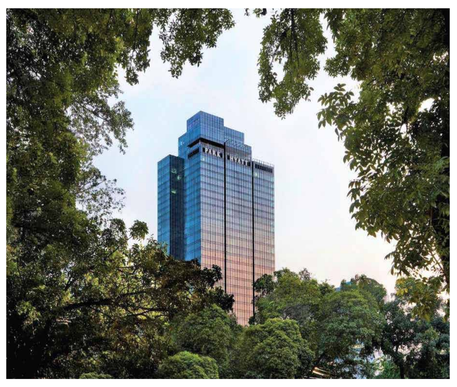


Hilton mở rộng danh mục khách sạn tại Malaysia

Hilton vừa khai trương DoubleTree by Hilton Damai Laut Resort gồm 294 phòng tại bang Perak, nơi nổi tiếng với những bãi biển đẹp và ẩm thực phong phú; và DoubleTree by Hilton Shah Alam i-City gồm 300 phòng tại bang Selangor, khu vực phát triển nhất của Malaysia. Nhà điều hành này cũng vừa ký hợp đồng quản lý Hilton Burau Bay Resort Langkawi gồm 251 phòng, là bất động sản thứ hai của Hilton tại quần đảo Langkawi sau The Nautilus Resort, Curio Collection by Hilton. Tại Malaysia, Hilton có 14 bất động sản thuộc ba thương hiệu đang hoạt động và 9 bất động sản khác đang phát triển. Trong bối cảnh này, thủ đô Kuala Lumpur dự kiến sẽ đón thêm 1.931 phòng khách sạn vào nửa cuối năm 2022, với phân khúc hạng sang chiếm hơn một nửa nguồn cung. Các dự án nổi bật sẽ ra mắt bao gồm Amari Kuala Lumpur gồm 252 phòng, Pan Pacific Serviced Suites gồm 210 căn hộ dịch vụ, và Conrad Kuala Lumpur gồm 544 phòng.

Thị trường bất động sản Thái Lan đang chững lại

Thị trường bất động sản Thái Lan sẽ tiếp tục đối mặt với những thách thức do lạm phát, chi phí phát triển cao hơn và lãi suất tăng trong nửa cuối năm 2022. Trong giai đoạn này, bất động sản hậu cần và kho vận sẽ trở thành những ngôi sao sáng của thị trường, khi nguồn cung nhà ở thuộc phân khúc giá rẻ đến trung bình cũng như nhu cầu mua nhà đều giảm. Trong lĩnh vực khách sạn, Phuket đã chào đón Radisson Resort & Suites Phuket gồm 179 phòng, Selina Serenity Rawai Phuket gồm 52 phòng và Glow Mira Karon Beach gồm 154 phòng. Tại Bangkok, ibis Styles Bangkok Silom gồm 264 phòng nằm ở khu trung tâm của Silom và The Standard, Bangkok Mahanakhon gồm 155 phòng thuộc tổ hợp King Power Mahanakhon đều đã đi vào hoạt động trong tháng 08/2022.



Indonesia chào đón nhiều khách sạn mới

Hyatt vừa khai trương Park Hyatt Jakarta gồm 220 phòng thuộc dự án Park Tower nằm tại quận tài chính trung tâm của Jakarta, đánh dấu sự ra mắt của thương hiệu Park Hyatt tại Indonesia. Cùng thời điểm, IHG đã ký hợp đồng quản lý Holiday Inn Resort PIK2 White Sand Beach, dự kiến mở cửa vào năm 2024. Đây sẽ là khách sạn mỏ neo của dự án PIK2 North Jakarta, một thành phố vệ tinh bên sông thuộc Vùng đô thị Jakarta, có tổng diện tích 2.350 héc-ta và cung cấp các tiện ích sống theo tiêu chuẩn quốc tế. Tại tỉnh Central Java, Accor đã ra mắt Grand Mercure Solo Baru gồm 348 phòng, là khách sạn mang thương hiệu Grand Mercure đầu tiên tại thành phố Solo; và ibis Styles Semarang Simpang Lima gồm 127 phòng, là khách sạn mang thương hiệu ibis Styles đầu tiên tại thành phố Semarang. Trong khi đó, ArtotelGroup vừa mở rộng sự hiện diện tại Indonesia với việc khai trương Artotel TS Suites - Surabaya gồm 126 căn hộ dịch vụ và Artotel Batam gồm 138 phòng khách sạn.

Thị trường Cambodia, Philippines và Singapore đón nhận những tín hiệu tích cực

Tại Cambodia, khách sạn Tribe Phnom Penh Post Office Square gồm 260 phòng, thuộc nhóm thương hiệu Ennismore Lifestyle Hotels của Accor, đã đón khách kể từ tháng 08/2022. Cùng thời điểm, Oakwood thông báo khai trương khu căn hộ dịch vụ Oakwood Premier Phnom Penh gồm 207 phòng tọa lạc tại quận tài chính trung tâm của thủ đô Phnom Penh. Trong khi đó, Accor vừa ra mắt khách sạn mang thương hiệu MGallery đầu tiên tại Philippines là Admiral Hotel Manila - Mgallery gồm 123 phòng. Tại Singapore, bất chấp những thách thức chung của nền kinh tế thế giới, giá thuê văn phòng trong Q3/2022 đã gần chạm ngưỡng cao nhất trong vòng 14 năm qua và được kỳ vọng sẽ tiếp tục tăng mạnh trong năm tới. Cụ thể, giá thuê văn phòng hạng A tại quận tài chính trung tâm đã đạt 84 USD/m2/tháng trong quý trước. Mặc dù khách thuê ngày càng trở nên thận trọng trước những thách thức mang tính toàn cầu, thị trường văn phòng cho thuê tại đảo quốc này vẫn đang hưởng lợi từ đà mở cửa trở lại của nền kinh tế.

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.