TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG

Bất động sản

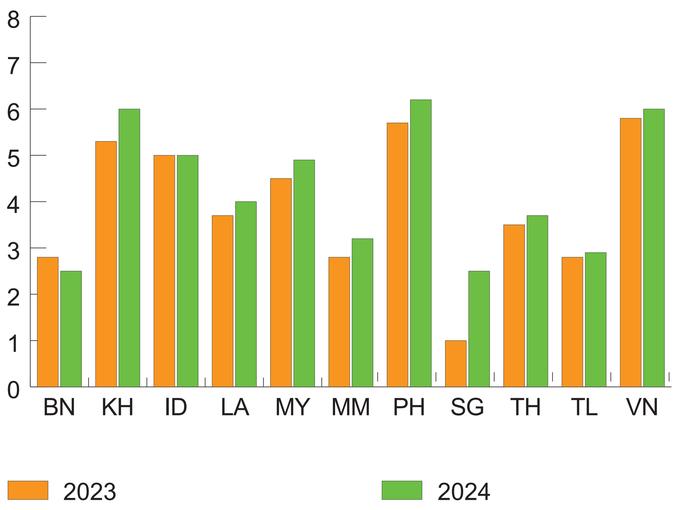
Mặc dù khả năng chi trả cho nhà ở tại khu vực châu Á - Thái Bình Dương nhìn chung sẽ cải thiện đôi chút, nhưng người vay mua nhà ở một số nền kinh tế vẫn sẽ gặp khó khăn trong việc trả nợ thế chấp do lãi suất tăng cao. Thách thức này cùng với tâm lý thị trường vẫn ảm đạm có thể hạn chế doanh thu và lợi nhuận của các nhà phát triển bất động sản trong vòng 12 tháng tới. Trong khi đó, thị trường văn phòng khu vực đã chứng kiến mức tăng trưởng đáng kể, đạt quy mô 264 tỷ USD vào năm 2023. Thị trường cũng được dự đoán sẽ tiếp tục quỹ đạo đi lên với CAGR vượt 10% trong giai đoạn 2023 - 2028. Trong bối cảnh này, Malaysia, Indonesia, Việt Nam và Cambodia đã được chọn vào danh sách 10 điểm nghỉ hưu an toàn nhất châu Á do tập đoàn dịch vụ tài chính Nasdaq của Mỹ công bố.

Khách sạn

Tỷ lệ lấp đầy khách sạn tại khu vực châu Á - Thái Bình Dương tiếp tục tăng đều đặn sau khi tất cả các thị trường trọng điểm mở cửa trở lại, công suất các chuyến bay được tăng cường, và số lượng hội nghị và sự kiện trong khu vực phục hồi mạnh mẽ. Xu hướng đi lên này diễn ra song song với những trở ngại mà ngành khách sạn đang phải đối mặt do ngân sách doanh nghiệp bị hạn chế, chi phí năng lượng và đi lại tăng cao, cùng với những căng thẳng về địa chính trị. Trong số các tiểu vùng của châu Á - Thái Bình Dương, Đông Nam Á đang cho thấy triển vọng lạc quan nhất nhờ đà tăng trưởng khách du lịch mạnh mẽ ở hầu hết các thị trường. Tại những điểm đến phổ biến như Bali, Phuket và Singapore, giá phòng khách sạn trung bình hàng ngày đã cao hơn 20% so với mức trước đại dịch, chủ yếu được thúc đẩy bởi nhóm khách nghỉ dưỡng.

Chỉ số

Dự báo tăng trưởng tại khu vực Đông Nam Á
Giai đoạn 2023 - 2024



Đơn vị: %

Nguồn: Ngân hàng Phát triển châu Á

Kinh tế

Tháng 09/2023, Ngân hàng Phát triển châu Á (ADB) đã hạ dự báo tăng trưởng của khu vực Đông Nam Á từ 4,7% được đưa ra vào tháng 04/2023 xuống 4,6% cho năm 2023 và từ 5,0% xuống 4,8% cho năm 2024. Tốc độ lạm phát đã chậm lại nhưng vẫn ở mức cao tại một số quốc gia do đồng tiền mất giá và tác động của biến đổi khí hậu đối với sản xuất lương thực, có thể lên tới 4,2% trong năm nay và giảm xuống 3,3% vào năm sau. Tăng trưởng tại Đông Nam Á chậm lại là hậu quả tích lũy từ lạm phát gia tăng, chính sách tiền tệ thắt chặt và nhu cầu hàng hóa ít hơn từ các đối tác thương mại quan trọng của khu vực. Tuy nhiên, nhu cầu nội địa mạnh mẽ và sự phục hồi liên tục của lĩnh vực dịch vụ - đặc biệt là du lịch - đã góp phần mang lại triển vọng việc làm và thu nhập tốt hơn, đồng thời duy trì mức tăng trưởng của khu vực này gần với mức trung bình trong dài hạn.

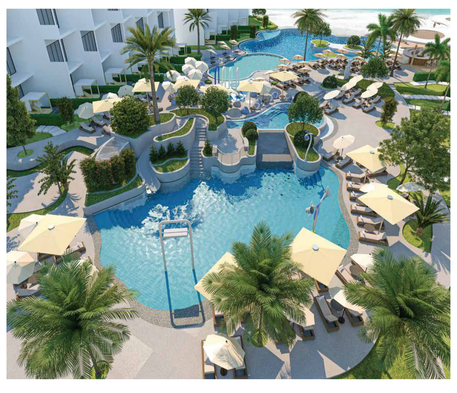
Chính sách

Các chuyên gia và nhà phát triển Việt Nam đang đề xuất chính phủ cải thiện các quy định về quyền sở hữu bất động sản để góp phần phục hồi thị trường này, bao gồm quyền sở hữu bất động sản của người nước ngoài và cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu cho căn hộ khách sạn. Theo Bộ Xây dựng, trong giai đoạn từ năm 2014 đến tháng 07/2023, chỉ có khoảng 3.035 người nước ngoài mua nhà ở Việt Nam, chủ yếu là các căn hộ chung cư tại dự án nhà thương mại. Trong khi đó, dù chính phủ đã phê duyệt nghị định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn hộ khách sạn vào tháng 04/2023, nhưng nhiều địa phương vẫn đang gặp khó khăn trong việc xây dựng quy trình chuẩn để tiếp nhận và xử lý hồ sơ. Theo Hiệp hội Bất động sản TP.HCM, tính đến cuối năm 2022, Việt Nam có khoảng 83.000 căn hộ khách sạn chờ cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu.

TIÊU ĐIỂM

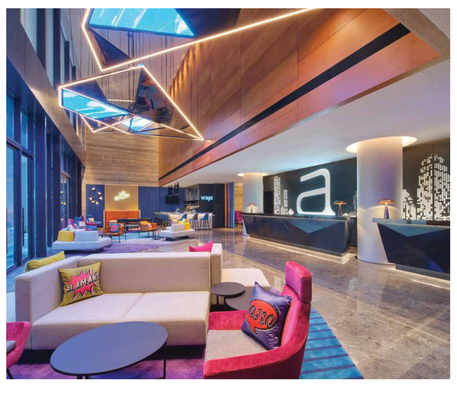
Thị trường Việt Nam phục hồi mạnh mẽ

Lotte vừa khai trương khách sạn L7 by Lotte Westlake Hanoi với 265 phòng và 192 căn hộ dịch vụ, thuộc tổ hợp Lotte Mall Tây Hồ Hà Nội gồm một trung tâm thương mại và một tháp văn phòng hạng A. Cùng thời điểm, Fusion đã ra mắt khu nghỉ dưỡng Ixora Ho Tram by Fusion gồm 210 phòng, và Accor mở cửa khách sạn Novotel Living South Saigon gồm 175 phòng. Đến năm 2027, Việt Nam dự kiến sẽ chào đón thêm khách sạn Meliá Halong Bay với 542 phòng, U Danang với 200 phòng và InterContinental Thanh Xuan Valley Resort với 439 phòng. Trong lĩnh vực đầu tư bất động sản, Việt Nam đang thuộc nhóm đứng đầu Đông Nam Á về triển vọng thu hút vốn từ các tổ chức nước ngoài. Trong đó, Chow Tai Fook Enterprises có trụ sở tại Hồng Kông đã nắm quyền kiểm soát tổ hợp nghỉ dưỡng Hoiana trị giá 4 tỷ USD và Keppel Land đến từ Singapore đã mua lại 65% cổ phần của công ty ProjectCo, chủ sở hữu một dự án bán lẻ tại Hà Nội dự kiến hoàn thành vào năm 2025.



Các nhà điều hành khách sạn tiếp tục mở rộng thị phần tại Thái Lan

Marriott tiếp tục khẳng định vị thế tại Thái Lan khi khai trương Le Méridien Phuket Mai Khao Beach Resort gồm 244 phòng và khách sạn Madi Paidi Bangkok Autograph Collection gồm 56 phòng, là bất động sản thứ 50 của nhà điều hành này tại đây. Cùng lúc, Meliá đã đưa vào hoạt động khách sạn INNSiDE by Meliá Bangkok Sukhumvit gồm 208 phòng, trong khi Accor đã mở cửa khách sạn Novotel Rayong Star Convention Centre gồm 234 phòng và ký hợp đồng quản lý Andaman Beach Hotel Phuket - Handwritten Collection gồm 161 phòng. Đối thủ của họ là IHG cho biết sẽ khai trương khách sạn Holiday Inn Express & Suites Bangkok Asok gồm 180 phòng vào năm 2025 và Hotel Indigo Bangkok Thonglor gồm 250 phòng vào năm 2026. Tại thị trường bất động sản, giới phân tích cảnh báo các nhà phát triển nên thận trọng hơn khi chào bán nhà mới trong bối cảnh sức mua phục hồi chậm, nợ hộ gia đình cao và lãi suất liên tục tăng.



Singapore chào đón thêm nhiều khách sạn 5 sao

Aloft Hotels trực thuộc tập đoàn Marriott vừa khai trương Aloft Singapore Novena với 781 phòng, là khách sạn mang thương hiệu Aloft lớn nhất thế giới. Trong khi đó, Como Metropolitan Singapore gồm 156 phòng vừa mở cửa đón khách, bổ sung thêm tiện ích cho khu phức hợp Como Orchard nằm tại trung tâm Orchard. Đồng thời, Grand Copthorne Waterfront Hotel với 574 phòng đã mở cửa trở lại sau quá trình nâng cấp trị giá gần 22 triệu USD, và Momentus Serviced Residences Novena gồm 99 căn hộ đã đi vào hoạt động. Trong tháng 11/2023, Singapore dự kiến sẽ chào đón khách sạn Novotel Singapore on Kitchener gồm 543 phòng, được chuyển đổi thương hiệu từ khách sạn PARKROYAL on Kitchener Road. Trong bối cảnh này, giá nhà thổ cư tại Singapore đang chứng kiến mức tăng vừa phải trong khi tại thị trường chung cư, giá cả cao hơn cùng với thuế và giới hạn khoản vay đã làm giảm sức mua của người dân.

Thị trường khách sạn Jakarta phục hồi

Thị trường khách sạn tại Jakarta dự kiến sẽ đón thêm 1.706 phòng vào cuối năm 2023, tăng 2,7% so với cùng kỳ năm ngoái. Trong giai đoạn 2023 - 2024, phần lớn nguồn cung mới của thành phố này sẽ đến từ phân khúc trung cấp và cao cấp, với 41% là căn hộ dịch vụ. Trong bối cảnh này, thương hiệu Ennismore của Accor dự kiến ra mắt 25hours Hotel The Oddbird gồm 345 phòng vào cuối năm 2023. Khách sạn này nằm trong khu phức hợp Distric 8, nơi có tòa tháp cao thứ ba ở Jakarta mang tên Treasury Tower. Cùng thời điểm, Marriott đã ký hợp đồng quản lý ba bất động sản tại Ibu Kota Negara Nusantara, thủ đô mới của Indonesia. Đó là Four Points by Sheraton in Nusantara với 300 phòng, Westin in Nusantara với 200 phòng, và Tribute Portfolio in Nusantara với 150 phòng. Tại Bali, Kempinski dự kiến sẽ ra mắt khu nghỉ dưỡng The Apurva Kempinski Ubud, Bali gồm 160 phòng nghỉ và các biệt thự vào năm 2027.

Thêm nhiều khách sạn cao cấp và hạng sang tại Malaysia và Cambodia

Tại Malaysia, Hyatt đã khai trương khách sạn Hyatt Place Kuala Lumpur, Bukit Jalil gồm 250 phòng. Đây là bất động sản đầu tiên mang thương hiệu Hyatt Place tại Malaysia và cũng là khách sạn quốc tế đầu tiên tại Bukit Jalil. Trong khi đó, Wyndham đã ký hợp đồng quản lý khách sạn Wyndham Suites KLCC gồm 50 tầng thuộc Kuala Lumpur City Centre, một khu phức hợp hạng sang nổi tiếng của Malaysia. Tại Cambodia, IHG vừa ra mắt thương hiệu Vignette Collection tại thủ đô Phnom Penh với việc ký hợp đồng quản lý khách sạn Vignette Collection Phnom Penh Odom dự kiến khai trương vào năm 2027. Trong bối cảnh này, thị trường bất động sản Cambodia được dự báo sẽ dư thừa nguồn cung do nhu cầu sụt giảm sau giai đoạn bùng nổ kéo dài cả thập kỷ. Không chỉ vậy, thị trường này còn phải đối mặt với những thách thức từ cuộc xung đột Nga-Ukraine, khủng hoảng bất động sản đang diễn ra ở Trung Quốc, việc thắt chặt tài chính trên toàn cầu và lãi suất tăng cao.

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, Leadvisors Place Building, 41A Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội, Việt Nam | T (+84) 24 3938 8756 | F (+84) 24 3938 8737

©2023 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.