TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG

Bất động sản

Khả năng chi trả nhà ở đang trở thành mối lo ngại ngày càng lớn ở nhiều quốc gia châu Á, đòi hỏi các chính phủ phải có hành động mạnh mẽ hơn để giải quyết tận gốc vấn đề. Tại Singapore, giá bán nhà ở xã hội tại thị trường thứ cấp và giá nhà riêng tiếp tục tăng trong Q3/2025. Trong đó, giá nhà ở xã hội đã tăng liên tục theo quý kể từ Q2/2020. Tại Việt Nam, hệ số giá nhà trên thu nhập do Numbeo báo cáo đang ở mức 27,3, nghĩa là giá nhà trung bình hiện cao gấp 27,3 lần so với thu nhập bình quân hàng năm của các hộ gia đình. Tỷ lệ này thậm chí còn cao hơn ở các thành phố lớn như Hà Nội (28,9) và Hồ Chí Minh (29,2), những nơi mà giá nhà đang vượt xa mức thu nhập của hầu hết người dân.

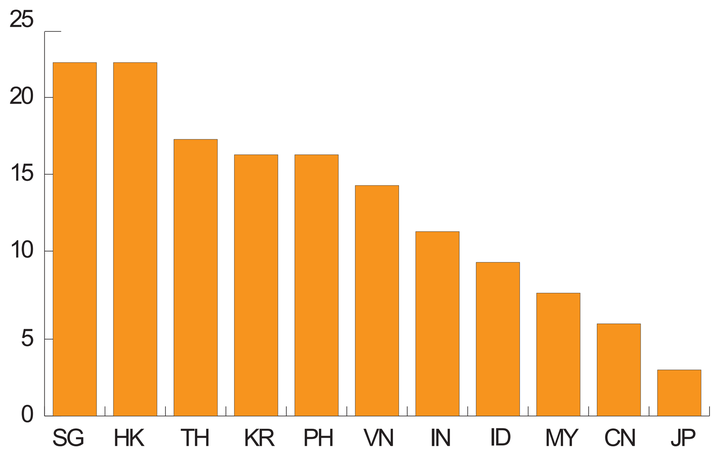
Khách sạn

Khu vực châu Á - Thái Bình Dương đang thiếu hụt lượng lớn khách sạn hạng sang, đặc biệt là khi so sánh với thị trường châu Âu và Hoa Kỳ. Theo CoStar, chỉ có 900 khách sạn hạng sang trên một tỷ dân tại đây, thấp hơn đáng kể so với châu Âu (6.700) và Hoa Kỳ (8.500). Trong bối cảnh này, Hyatt cho biết sẽ mở rộng danh mục khách sạn hạng sang và theo mô hình phong cách sống trên toàn châu Á - Thái Bình Dương, với gần 90 bất động sản dự kiến sẽ khai trương trong vòng năm năm tới. Tính đến Q1/2025, 64% khách sạn và khu nghỉ dưỡng của Hyatt tại khu vực này đều thuộc phân khúc sang trọng và cao cấp. Đối thủ cạnh tranh của Hyatt là Hilton cũng đang vận hành 160 khách sạn hạng sang và theo mô hình phong cách sống tại châu Á - Thái Bình Dương, và dự kiến sẽ tăng nguồn cung thêm ít nhất 50% con số hiện tại trong những năm tới.

Chỉ số

Tỷ trọng số phòng khách sạn hạng sang so với tổng số phòng tại một số thị trường châu Á

Tính đến tháng 09/2025



Phần trăm

Nguồn: CoStar và CBRE

Kinh tế

ADB vừa giảm dự báo tăng trưởng của khu vực châu Á đang phát triển và Thái Bình Dương lần lượt 0,1 và 0,2 điểm phần trăm cho năm nay và năm tới, trong bối cảnh môi trường thương mại toàn cầu mới được định hình bởi thuế quan và các hiệp định thương mại cập nhật. Các nền kinh tế trong khu vực có thể tăng trưởng 4,8% trong năm nay và 4,5% vào năm sau. Trong khi đó, lạm phát được kỳ vọng tiếp tục giảm còn 1,7% trong năm nay nhờ giá lương thực và năng lượng giảm, trước khi tăng nhẹ lên 2,1% vào năm tới khi giá lương thực ổn định trở lại. Các nền kinh tế ở Đông Nam Á ghi nhận mức điều chỉnh giảm mạnh nhất trong dự báo tăng trưởng do nhu cầu toàn cầu suy yếu và bất ổn thương mại tăng cao. Tăng trưởng của tiểu vùng này hiện được dự báo ở mức 4,3% cho cả năm 2025 và 2026.

Chính sách

Chính phủ Philippines vừa ban hành chính sách cho phép người nước ngoài thuê đất với thời hạn lên đến 99 năm để thu hút nguồn vốn đầu tư, đặc biệt là vào các khu công nghiệp và nhà máy, các dự án du lịch và nông nghiệp. Trong khi đó, Indonesia đang lên kế hoạch trợ cấp 5% lãi suất với thời hạn tối đa năm năm cho các nhà phát triển quy mô nhỏ. Chính phủ cũng sẽ miễn từ 5,5% đến 10% lãi suất trong vòng năm năm cho các khoản vay trị giá tối đa 30.000 USD của các cá nhân muốn xây dựng hoặc cải tạo nhà. Chính sách này được kỳ vọng sẽ thúc đẩy chương trình xây dựng 3 triệu ngôi nhà giá rẻ mỗi năm tại Indonesia, cũng như giải quyết tình trạng thiếu hụt nhà ở mà quốc gia với 280 triệu dân này đang phải đối mặt.

TIÊU ĐIỂM

Thêm nguồn cung lưu trú và bán lẻ tại Việt Nam

Tại thị trường căn hộ dịch vụ, Pan Pacific đã đưa vào vận hành PARKROYAL Serviced Suites Hanoi gồm 122 căn hộ, và Ascott đã ký hợp đồng quản lý Citadines Riverside Cần Thơ gồm 244 căn hộ. Trước đó, Ascott cho biết sẽ ra mắt HARRIS Resort Cam Ranh với 693 phòng và Citadines Selavia Phu Quoc với 369 phòng lần lượt vào năm 2026 và 2027. Tại thị trường khách sạn, Marriott đã khai trương JW Marriott Cam Ranh Bay Resort & Spa với 203 phòng, trong khi IHG vừa ký hợp đồng quản lý một khách sạn mang thương hiệu Vignette Collection với 52 phòng tại TP.HCM. Cùng thời điểm, Wink đã mở cửa Wink Hotel Hai Phong gồm 302 phòng, và nhà điều hành đến từ Nhật Bản là Seibu Prince đã ra mắt Prince Hotel Da Nang gồm 164 phòng. Đối với thị trường bán lẻ, Aeon Van Giang có diện tích 7.550m2 vừa khai trương tại Vincom Mega Mall Ocean City, trong khi trung tâm thương mại Takashimaya đầu tiên tại Hà Nội sẽ được phát triển bên trong khu phức hợp Westlake Square Hanoi.

Bali tiếp tục là điểm đến của các khách sạn hạng sang tại Indonesia

Bali đang củng cố vị thế là điểm đến sang trọng hàng đầu tại Indonesia với làn sóng phát triển mạnh mẽ các khách sạn đẳng cấp. Theo đó, IHG sẽ khai trương Kimpton Bali Ubud gồm 101 phòng vào đầu năm 2026, trong khi Hilton dự kiến ra mắt khách sạn siêu sang Waldorf Astoria Bali vào cuối năm 2027, cung cấp 71 biệt thự và 68 phòng hạng suite. Để tăng thêm sức hấp dẫn của hòn đảo này, Cross cho biết sẽ đưa vào vận hành ELLE Resort & Beach Club Seminyak trong năm 2028, bao gồm 170 phòng nghỉ và phòng hạng suite. Không chỉ vậy, Hyatt vừa khai trương khách sạn KLEO Seminyak với 60 phòng và là bất động sản đầu tiên mang thương hiệu JdV tại Đông Nam Á, trong khi Club Med dự kiến hoàn thiện khu nghỉ dưỡng Club Med Manado với 250 phòng vào năm 2028. Trong bối cảnh này, Ascott vừa ký hợp đồng quản lý tám bất động sản mới tại Indonesia, bổ sung thêm 1.000 căn hộ vào danh mục dự án đang gia tăng nhanh chóng của mình ở quốc gia này.

Phân khúc khách sạn hạng sang và theo mô hình phong cách sống tăng trưởng mạnh tại Thái Lan

Hyatt đã ký hợp đồng quản lý hai bất động sản mang thương hiệu The Unbound Collection by Hyatt. Đó là Barai Hua Hin với 90 phòng, và Narai Hotel với 250 phòng thuộc khu phức hợp Hatai. Dự án Hatai còn bao gồm khách sạn Six Senses Bangkok với 100 phòng. Bên cạnh đó, Hilton sẽ khai trương Rawai Phuket gồm 275 phòng mang thương hiệu LXR vào năm 2027, trong khi IHG vừa công bố hai hợp đồng quản lý voco Bangkok Siam gồm 350 phòng và voco Phuket Bangtao gồm 175 phòng. Trong một bối cảnh khác, Ennismore đã khai trương Tribe Phuket Patong với 187 phòng và ký hợp đồng quản lý Mama Shelter Bangkok Platinum với 578 phòng thuộc khu phức hợp The Platinum Square. Để cạnh tranh, Marriott đã đưa vào vận hành Pattaya Marriott Resort and Spa với 289 phòng, và Ascott dự kiến mở cửa Ascott Abov Patong Phuket Resort với 254 phòng và Residences at Ascott Abov Patong Phuket với 227 căn hộ vào năm 2027.

Singapore chào đón hai dự án siêu sang

Aman sẽ ra mắt thị trường Singapore với dự án Aman Singapore, bao gồm khách sạn, khu căn hộ thương hiệu và câu lạc bộ thành viên. Khách sạn siêu sang này sẽ tọa lạc tại khu phức hợp The Skywaters, dự kiến sẽ trở thành tòa nhà cao nhất của Singapore. Trong khi đó, Las Vegas Sands vừa khởi công một khu nghỉ dưỡng siêu sang trị giá 8 tỷ USD nằm cạnh Marina Bay Sands, cung cấp một khách sạn với 570 phòng hạng suite và không gian sự kiện với 15.000 chỗ ngồi. Cùng thời điểm, Minor đã động thổ khách sạn Avani đầu tiên tại Singapore với 200 phòng, dự kiến khai trương vào năm 2027. Bên cạnh đó, Hyatt vừa mở cửa trở lại Grand Hyatt Singapore gồm 699 phòng sau nhiều năm cải tạo, và Ennismore đã khai trương khách sạn Mama Shelter Singapore gồm 115 phòng. Trong bối cảnh trên, InterContinental Singapore sẽ đóng cửa vào cuối năm 2025, và Marriott được cho là sẽ trở thành nhà điều hành mới của khách sạn gồm 406 phòng này.

Malaysia, Philippines và Cambodia đón nguồn cung căn hộ dịch vụ mới

Tại Malaysia, Hyatt đã khai trương Park Hyatt Kuala Lumpur gồm 252 phòng khách sạn nằm bên trong Merdeka 118 - hiện là tòa tháp cao nhất châu Á - Thái Bình Dương, cùng với Hyatt Regency Kuala Lumpur at KL Midtown gồm 306 phòng khách sạn và 104 căn hộ dịch vụ. Trong khi đó, Marriott vừa đưa vào vận hành Marriott Executive Apartments Kuala Lumpur gồm 353 căn hộ dịch vụ, là bất động sản có quy mô lớn nhất của thương hiệu này. Tại Philippines, Accor đã ra mắt South Palms Resort & Spa Panglao - MGallery Collection gồm 196 phòng. Đồng thời, Hilton và Dusit đã ký hợp đồng quản lý Canopy by Hilton Makati gồm 400 phòng và Dusit Hotel Greenhills, Manila gồm 200 phòng thuộc khu phức hợp Primex Tower. Tại Cambodia, Frasers cho biết sẽ khai trương Fraser Residence BKK1, Phnom Penh vào năm 2027, cung cấp 88 căn hộ dịch vụ nằm tại quận tài chính trung tâm của Phnom Penh.

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.