TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG

Bất động sản

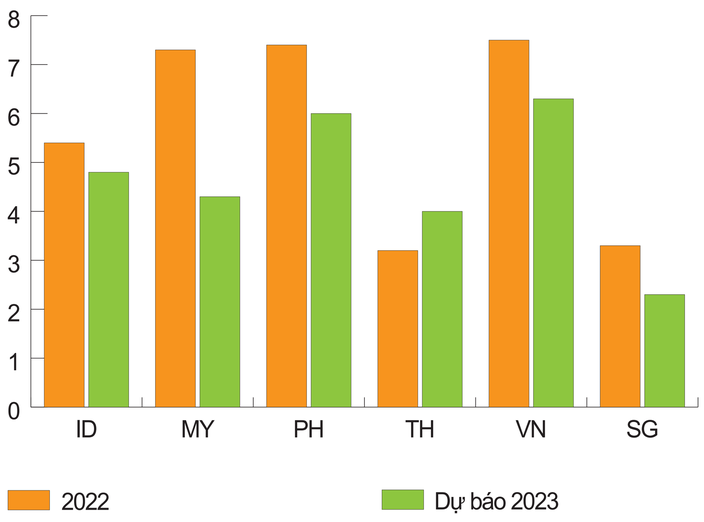
Khối lượng đầu tư bất động sản tại châu Á - Thái Bình Dương dự kiến sẽ tiếp tục giảm từ 5% đến 10% vào năm 2023, thấp hơn so với mức giảm 25% của năm 2022. Tâm lý lạc quan khi cho rằng Covid-19 sắp kết thúc đã dần nhường chỗ cho sự thận trọng do các lo ngại về lạm phát, lãi suất và tình hình địa chính trị. Tuy nhiên, các thị trường nhà ở tại Đông Nam Á bao gồm Malaysia, Singapore, Thái Lan và Việt Nam lại được dự báo sẽ hồi phục tốt hơn vào năm 2023 nhờ việc nới lỏng các biện pháp hạn chế, thị trường lao động mạnh mẽ và dòng vốn FDI ổn định. Các yếu tố này tạo ra tấm lá chắn giúp thị trường chống lại những biến động do đại dịch và cuộc xung đột Nga-Ukraine. Trong đó, Thái Lan, Indonesia và Malaysia chứng kiến nhu cầu mua nhà tăng, với mức giá chào bán tại Indonesia và Malaysia cao hơn trước.

Khách sạn

Thị trường châu Á - Thái Bình Dương đang mang lại triển vọng tăng trưởng lớn cho các thương hiệu khách sạn quốc tế và khu vực. Các nhà điều hành đã công bố nhiều kế hoạch mở rộng đáng chú ý hoặc các dự án sắp khai trương để đón đầu sự bùng nổ của thị trường này khi khách Trung Quốc quay trở lại. Tại Đông Nam Á, ngành khách sạn đang chuyển mình sau khi chính phủ các nước bắt đầu nới lỏng những hạn chế do Covid-19. Các nhà điều hành khách sạn hạng sang và công viên giải trí đã bắt đầu mở cửa nhiều cơ sở mới và tăng cường vốn đầu tư khi nhu cầu du lịch và giải trí phục hồi. Trong bối cảnh này, Thái Lan, Cambodia, Malaysia và Indonesia đã công bố các chương trình thị thực lưu trú với thời hạn từ 10 đến 20 năm để thu hút nhà đầu tư nước ngoài, giúp thúc đẩy mạnh mẽ ngành khách sạn.

Chỉ số

Tăng trưởng của một số quốc gia Đông Nam Á
Giai đoạn 2022 - 2023



Đơn vị: %

Nguồn: Ngân hàng Phát triển châu Á

Kinh tế

Trong bối cảnh triển vọng toàn cầu xấu đi, Ngân hàng Phát triển châu Á (ADB) đã hạ dự báo tăng trưởng của các nước đang phát triển tại khu vực châu Á - Thái Bình Dương về mức 4,2% vào năm 2022 và 4,6% vào năm 2023. Quá trình phục hồi sau đại dịch của khu vực này đã chậm lại do chính sách thắt chặt tiền tệ của các ngân hàng trung ương trên toàn cầu và trong khu vực, cuộc xung đột Nga - Ukraine và các đợt phong tỏa liên tiếp ở Trung Quốc. Tuy nhiên, các quốc gia này vẫn sẽ đạt mức tăng trưởng và lạm phát tốt hơn các khu vực còn lại trên thế giới. Trong đó, ADB đã nâng dự báo kinh tế của khu vực Đông Nam Á từ 5,1% lên 5,5% trong bối cảnh dịch vụ tiêu dùng và du lịch phục hồi mạnh mẽ tại Malaysia, Philippines, Thái Lan và Việt Nam. Tuy nhiên, dự báo cho năm 2023 đã giảm từ 5% xuống 4,7% do nhu cầu toàn cầu suy yếu.

Chính sách

Thị trường bất động sản Việt Nam bước vào năm 2022 với nhiều kỳ vọng về sự phục hồi mạnh mẽ, tuy nhiên những biến động kinh tế toàn cầu và nhiều thách thức nội tại trong nửa cuối năm 2022 đã khiến thị trường bị chững lại. Trong lĩnh vực nhà ở, chủ đầu tư gặp khó khăn khi cơ cấu lại các khoản nợ do ngân hàng siết chặt cho vay bất động sản và việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp bị giám sát chặt chẽ, lãi suất tăng làm suy yếu nhu cầu, và quá trình cấp phép bị chậm lại để chờ thông qua Luật Đất đai sửa đổi. Trong khi đó, lĩnh vực bất động sản nghỉ dưỡng cũng khó có thể tăng tốc vào năm 2023 với tính thanh khoản chỉ đạt từ mức thấp đến trung bình và không có các đợt tăng giá trong ngắn hạn. Nguyên nhân là do những lo ngại về các vấn đề kinh tế vĩ mô, điểm nghẽn về pháp lý và môi trường kinh doanh thiếu ổn định.

TIÊU ĐIỂM

Các nhà điều khách sạn quốc tế tăng cường mở rộng tại Việt Nam

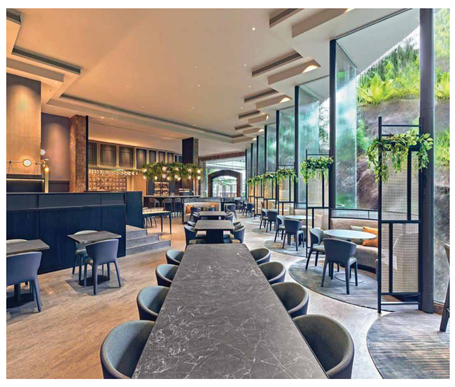
Tại miền Bắc, tỉnh Vĩnh Phúc đã chào đón khách sạn quốc tế đầu tiên ở phân khúc cao cấp là Crowne Plaza Vinh Yen City Center gồm 170 phòng. Trong khi đó, Hà Nội dự kiến sẽ có thêm ParkRoyal Serviced Suites Hanoi gồm 122 căn hộ dịch vụ vào đầu năm 2023, Soho @ Heritage West Lake gồm 202 căn hộ dịch vụ vào năm 2024, và Waldorf Astoria Hanoi gồm 187 phòng vào năm 2025. Tại miền Trung, Wink Hotel Danang Centre gồm 244 phòng và The Anam Mui Ne gồm 127 phòng đã mở cửa đón khách. Trong khi đó, Hilton Garden Inn Da Nang với 234 phòng và Mandarin Oriental, Bai Nom với 72 phòng dự kiến sẽ ra mắt vào năm 2023 và 2026. Tại miền Nam, Okura Resort & Spa Phu Quoc gồm 265 phòng thuộc khu phức hợp Sun Premier Village Primavera, La Festa Phu Quoc, Curio Collection by Hilton gồm 197 phòng, và LuxNam Phu Quoc gồm 126 căn biệt thự sẽ đi vào hoạt động trong giai đoạn 2023 - 2025.

Hàng loạt khách sạn mới khai trương tại Thái Lan

Sau ibis Chiangmai Nimman Journeyhub, Accor sẽ khai trương thêm hai khách sạn Tribe Bangkok Sukhumvit 39 và MontAzure Lakeside Phuket - MGallery trong năm 2023. Nhà điều hành này đã ký hợp đồng quản lý Grand Mercure Bangkok Atrium gồm 568 phòng cùng tổ hợp mang thương hiệu kép Mercure & ibis Bangkok Siam Ratchathewi. Trong khi đó, Centara đã mở cửa hai khách sạn Centra by Centara Bangkok Phra Nakhon gồm 180 phòng và Centara Korat Hotel gồm 217 phòng. Sang tháng 02/2023, Radisson cho biết sẽ bắt đầu đón khách tại Radisson Resort & Spa Hua Hin gồm 243 phòng và Lewit Hotel Pattaya thuộc nhóm thương hiệu Radisson Individuals gồm 100 phòng. Cùng thời điểm, Minor đã ra mắt thương hiệu NH tại châu Á bằng lễ ký kết hợp đồng quản lý dự án đầu tiên tại Phuket; trong khi IHG dự kiến khai trương Dinso Resort Phuket, Vignette Collection gồm 174 phòng và InterContinental Chiang Mai Mae Ping gồm 240 phòng vào giữa năm 2023.

Thị trường khách sạn Indonesia phục hồi

Tại Jakarta, St. Regis Jakarta gồm 282 phòng vừa khai trương vào tháng 12/2022. Trong khi đó, khu căn hộ dịch vụ ParkRoyal Serviced Suites Jakarta dự kiến sẽ mở cửa vào tháng 07/2023, trở thành một phần của dự án phức hợp Thamrin Nine cùng với hai khách sạn khác là Pan Pacific Jakarta và ParkRoyal Jakarta. Cùng thời điểm, Accor cho biết sẽ quản lý Mövenpick Jakarta Pecenongan gồm 253 phòng và ibis Styles Serpong BSD gồm 165 phòng. Nhà điều hành này cũng đã khai trương Pullman Lombok Mandalika Beach Resort gồm 257 phòng và ký hợp đồng quản lý tổ hợp mang thương hiệu kép gồm 413 phòng là Novotel and Ibis New Yogyakarta International Airport Kulon Progo. Tại Bali, Ayana Segara Bali gồm 205 phòng đã đi vào hoạt động, trong khi Accor và Hilton vừa ra mắt hai thương hiệu khách sạn mang phong cách sống là Tribe và LXR bằng việc khai trương Tribe Bali Kuta Beach gồm 165 phòng và ký hợp đồng quản lý LXR Hotels & Resorts Bali gồm 72 căn biệt thự.



Khu vực Orchard của Singapore chào đón thêm nhiều khách sạn hạng sang và cao cấp

Khách sạn Vibe Hotel Singapore Orchard gồm 256 phòng đã mở cửa đón khách kể từ tháng 11/2022. Trong khi đó, Pan Pacific cho biết sẽ khai trương thêm một dự án quan trọng là Pan Pacific Orchard, Singapore gồm 347 phòng vào tháng 05/2023, cung cấp nhiều trải nghiệm sang trọng tại Orchard cho những khách hàng sành điệu. Vào mùa thu năm 2023, đại lộ mua sắm mang tính biểu tượng này sẽ trở thành điểm đến của bất động sản đầu tiên mang thương hiệu Edition tại Đông Nam Á là Singapore Edition gồm 190 phòng. Conrad Singapore Orchard gồm 440 phòng cũng được lên kế hoạch khai trương vào cùng thời điểm, bổ sung thêm một khách sạn hạng sang khác chỉ nằm cách khu vực mua sắm và giải trí nổi tiếng nhất của Singapore vài bước chân. Tại vùng ngoại ô Singapore, thương hiệu co-living đến từ châu Á Hmlet cho biết sẽ ra mắt khu căn hộ Owen House by Hmlet gồm 106 phòng vào đầu năm 2023.

Những tín hiệu tích cực từ các thị trường Malaysia, Cambodia và Philippines

Tại Malaysia, Pan Pacific đã khai trương dự án Pan Pacific Serviced Suites Kuala Lumpur gồm 210 phòng, góp phần tăng gấp đôi danh mục căn hộ dịch vụ của nhà điều hành này vào năm 2023 với 10 bất động sản sẽ ra mắt tại 8 thành phố, trong đó có Bangkok, Hà Nội, Jakarta, Kuala Lumpur và Singapore. Cùng thời điểm, Hyatt đã mở cửa khách sạn Hyatt Centric Kota Kinabalu gồm 222 phòng, đánh dấu sự ra mắt tại Malaysia cũng như Đông Nam Á của Hyatt Centric - một thương hiệu phong cách sống đang phát triển nhanh chóng của nhà điều hành này. Trong bối cảnh này, Accor đã ký hợp đồng quản lý bất động sản đầu tiên mang thương hiệu Mecure tại Cambodia là Mercure Phnom Penh Beung Keng Kong 1 gồm 200 phòng, dự kiến khai trương vào năm 2027. Tại Philippines, thị trường khách sạn của Vùng thủ đô Manila được dự báo sẽ có thêm khoảng 2.650 phòng mỗi năm trong giai đoạn 2022 - 2024, với khoảng 40% trong số này sẽ mang thương hiệu nước ngoài.

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

©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.