TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG

Bất động sản

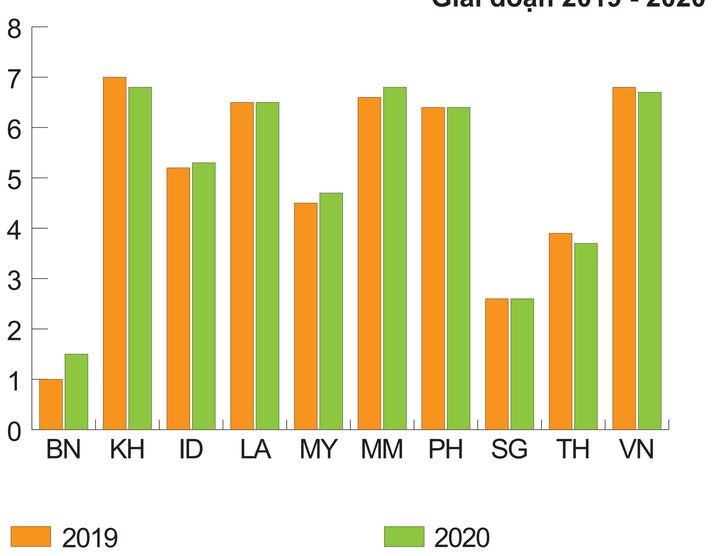
Năm 2019, đầu tư nội vùng vào lĩnh vực bất động sản tại châu Á được dự báo sẽ đạt mức tăng trưởng hai con số, tương ứng 108 tỷ USD. Điều này là nhờ sự phát triển kinh tế và thu nhập cũng như chi tiêu lớn hơn cho cơ sở hạ tầng tại khu vực vốn được coi là động lực tăng trưởng toàn cầu. Đặc biệt, bất động sản thương mại và nhà ở tại châu Á có thể mang lại lợi nhuận từ 10% - 15% mỗi năm, trong bối cảnh hiệu quả đầu tư ở châu Âu và Hoa Kỳ đều đang suy giảm. Tại Việt Nam, thị trường bất động sản công nghiệp ghi nhận tỷ lệ lợi nhuận cao nhất Đông Nam Á, từ 11% - 12%; trong khi thị trường bất động sản nghỉ dưỡng kỳ vọng có thêm 50.000 căn hộ khách sạn mới trong giai đoạn 2019 - 2022.

Khách sạn

Marriott đã đạt được một thỏa thuận hợp tác mới kéo dài nhiều năm cho việc bán phòng trực tuyến trên nền tảng của Expedia. Theo đó, tập đoàn khách sạn lớn nhất thế giới đang quản lý hơn 7.000 bất động sản này có thể thương lượng một tỷ lệ hoa hồng thấp hơn với Expedia, thay vì mức 12% như trước đây. Marriott cũng mở rộng sang lĩnh vực cho thuê nhà ở với nền tảng Homes & Villas by Marriott International, cung cấp 2.000 căn nhà và biệt thự hạng sang trọng và xa xỉ, tất cả đều được hưởng chính sách ưu đãi từ chương trình khách hàng thân thiết Marriott Bonvoy. Trong bối cảnh này, IHG tiếp tục mở rộng thị phần tại Trung Đông và châu Phi bằng các thỏa thuận hợp tác với tập đoàn Seera và Valor Hospitality Partners Africa. Trong khi đó, Four Seasons cho biết sẽ khai thác một dòng máy bay chuyên chở khách lưu trú hoàn toàn mới vào đầu năm 2021.

Chỉ số

Dự báo tăng trưởng kinh tế tại Đông Nam Á
Giai đoạn 2019 - 2020



Đơn vị: %/năm Nguồn: Ngân hàng Phát triển châu Á

Kinh tế

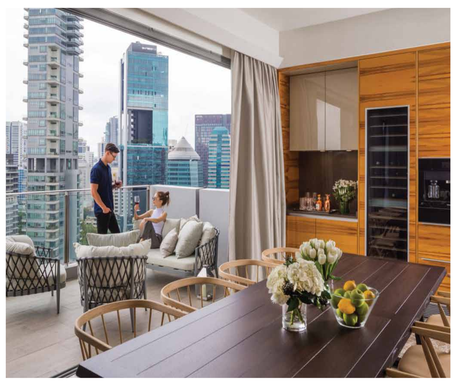
IMF đã cắt giảm triển vọng kinh tế toàn cầu năm 2019 xuống còn 3,3%, mức thấp nhất kể từ cuộc khủng hoảng tài chính 2007 - 2008 do viễn cảnh ảm đạm của các nền kinh tế lớn nhất và tác động tiêu cực của thuế suất cao lên hoạt động thương mại. Trong khi đó, ADB cũng hạ dự báo tăng trưởng năm 2019 của Đông Nam Á xuống còn 4,9% vì các rủi ro mang tính toàn cầu từ căng thẳng thương mại cho đến vấn đề Brexit. Theo ADB, cuộc chiến dai dẳng và trầm trọng giữa Trung Quốc và Hoa Kỳ đã vượt ra ngoài dự đoán và sẽ làm giảm hoạt động đầu tư, trong khi rắc rối do việc Anh rời khỏi EU và những biến động của thị trường tài chính sẽ kéo theo nhiều rủi ro khác. Ở bối cảnh này, S&P Global Ratings đã nâng xếp hạng tín nhiệm quốc gia dài hạn của Việt Nam từ BB- lên BB sau những chuyển biến mạnh mẽ của nền kinh tế vĩ mô và sự cải thiện thể chế của chính phủ.

Chính sách

• Tại Việt Nam, Thủ tướng Chính phủ đã yêu cầu Bộ Xây dựng và các cơ quan liên quan phối hợp hoàn thiện hệ thống pháp lý về tiêu chuẩn xây dựng, quản lý và vận hành các bất động sản gồm nhà ở chung cư, căn hộ du lịch (condotel), biệt thự nghỉ dưỡng (resort villa), văn phòng kết hợp lưu trú ngắn hạn (officetel) và nhà trọ, phòng trọ cho thuê trong quý 3 năm 2019.

• Giá đất ở Phnom Penh đã được điều chỉnh để làm cơ sở áp mức thuế đăng ký mới, dự kiến bắt đầu từ tháng 07/2019. Cụ thể, mức giá mới sẽ cao hơn 30% so với hiện tại và tương đương 70% - 80% giá thị trường. Trong ba tháng đầu năm 2019, thủ đô của Cambodia đã thu ngân sách tới 24 triệu USD từ việc đăng ký quyền sở hữu bất động sản và chuyển nhượng bất động sản.

TIÊU ĐIỂM

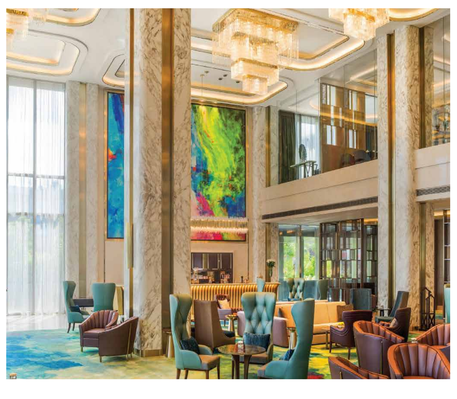


Tăng trưởng nguồn cung bất động sản cho thuê và các giao dịch M&A tại Singapore

Frasers Hospitality đã khai trương khu căn hộ dịch vụ thứ năm tại Singapore, Fraser Residence Orchard với 115 đơn vị lưu trú vào giữa tháng 04/2019. Trong khi đó, Hmlet sẽ phát triển dự án chia sẻ không gian sống lớn nhất của mình từ trước đến nay, cung cấp hơn 150 phòng tại quận Tanjong Pagar từ tháng 07/2019. Liên quan đến hoạt động M&A, Frasers Property đang thương thảo để chuyển nhượng tháp văn phòng hạng A cao 38 tầng Frasers Tower; trong khi United Industrial Corporation sẽ mua thêm 26,27% cổ phần tại công ty sở hữu tổ hợp Marina Square với giá 495 triệu USD. Ở một bối cảnh khác, Oxley Holdings sẽ bán toàn bộ cổ phần tại Chevron House, tháp văn phòng cao 32 tầng ở quận tài chính trung tâm của Singapore với giá 752 triệu USD sau khi được các cổ đông chấp thuận; trong khi đó, thương vụ mua lại Ascendas-Singbridge trị giá 8,1 tỷ USD của CapitaLand đã được chính thức thông qua.

Thêm nhiều khu nghỉ dưỡng chăm sóc sức khỏe tại con đường di sản miền Trung Việt Nam

Tại Di sản Văn hóa Thế giới Hội An, khu nghỉ dưỡng dạng boutique gồm các tòa nhà thấp tầng mang tên Akyra Hoi An dự kiến sẽ đón khách trong năm 2019, cung cấp 110 phòng nghỉ và biệt thự có bể bơi nằm ven sông, cùng hai nhà hàng, một quán bar bên bể bơi và các tiện ích chăm sóc sức khỏe. Nằm ở cửa ngõ của Di sản Thiên nhiên Thế giới Vườn quốc gia Phong Nha - Kẻ Bàng và hang động lớn nhất thế giới Sơn Đoòng, Fusion Resort Quang Binh sẽ khai trương vào Q2/2020, cung cấp 60 biệt thự rất lý tưởng cho kỳ nghỉ của các cặp vợ chồng, gia đình trẻ hoặc nhóm bạn bè. Ngoài khu nghỉ dưỡng rộng 3 héc-ta này, chuỗi khách sạn và khu nghỉ dưỡng chăm sóc sức khỏe Fusion còn đang phát triển ba bất động sản khác tại Việt Nam với kế hoạch mở cửa trong giai đoạn 2019 - 2020.

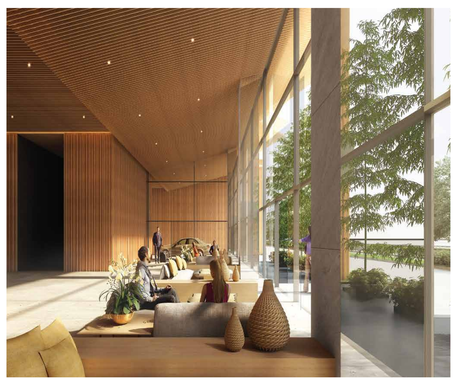


IHG và Marriott tăng cường hoạt động tại Indonesia

IHG tiếp tục mở rộng thị phần tại Indonesia bằng việc khai trương khách sạn InterContinental Jakarta Pondok Indah gồm 311 phòng ở Pondok Indah, khu vực giàu có nằm ở phía Nam Jakarta. Khách sạn hạng xa xỉ này nằm bên trong một dự án phức hợp với trung tâm thương mại Pondok Indah 1 & 2, các tháp văn phòng và sân gôn đẳng cấp thế giới Pondok Indah. Tại Bali, tập đoàn khách sạn Akaryn của Thái Lan cho biết sẽ mở cửa khu nghỉ dưỡng Aleenta Retreat Bali gồm 50 phòng vào năm 2019. Trong khi đó, Marriott vừa ký xong hợp đồng quản lý khu nghỉ dưỡng W Bali - Ubud, bất động sản thứ hai mang thương hiệu W ở Indonesia sau khi W Bali - Seminyak gồm 229 phòng khai trương vào năm 2010. W Bali - Ubud sẽ bắt đầu hoạt động từ năm 2020, cung cấp 100 phòng nghỉ với 10 biệt thự có bể bơi riêng và một căn Tổng thống.

Nhiều khách sạn mới khai trương tại các điểm đến của Thái Lan

Tại Bangkok, Dusit đã khai trương Dusit Suites Hotel Ratchadamri gồm 97 phòng vào ngày 01/05/2019, sau khi chuyển đổi thương hiệu từ Anantara Baan Rajprasong Bangkok Serviced Suites. Trong khi đó, Marriott tuyên bố sẽ mở cửa Ritz-Carlton Hotel Bangkok, khách sạn mang thương hiệu Ritz-Carlton đầu tiên tại thủ đô của Thái Lan vào năm 2023. Khách sạn gồm 259 phòng này sẽ nằm bên trong One Bangkok, một khu phức hợp trị giá 3,76 tỷ USD bao gồm năm tòa tháp văn phòng hạng A, năm khách sạn hạng xa xỉ theo mô hình phong cách sống, ba tòa tháp dân cư hạng sang, bốn khu bán lẻ liên hoàn, cùng các trung tâm nghệ thuật và văn hóa. Trong bối cảnh này, Oakwood đánh dấu sự xuất hiện lần đầu tại một điểm du lịch bằng việc khai trương Oakwood Hotel Journeyhub Phuket gồm 171 phòng nghỉ, còn BHMA Hotels and Resorts vừa chính thức đưa vào hoạt động khu nghỉ dưỡng X2 Pattaya Oceanphere với 59 biệt thự.



Dấu hiệu tích cực tại thị trường Malaysia và Myanmar

Hyatt cho biết sẽ khai trương Hyatt Centric Kota Kinabalu, khách sạn đầu tiên mang thương hiệu Hyatt Centric tại Malaysia vào năm 2021. Cùng thời điểm, IHG đã ký hợp đồng quản lý một khách sạn Holiday Inn mới tại Bangsar, trung tâm công nghệ giàu có của Kuala Lumpur. Mở cửa vào năm 2023, Holiday Inn Kuala Lumpur Bangsar gồm 220 phòng sẽ là bất động sản thứ tư của IHG tại thủ đô của Malaysia. Tại Myanmar, tập đoàn du lịch Memories Group Limited đã mua lại 15,28% cổ phần của Strand Hotel International Limited, công ty đang sở hữu 50% cổ phần tại các khách sạn The Strand Hotel, Inya Lake Hotel và Hotel G Yangon cùng 80% cổ phần tại hãng du thuyền The Strand Cruise. Khoản thanh toán cho thỏa thuận này sẽ được chi trả bằng cách phát hành trái phiếu chuyển đổi không niêm yết trị giá 3,19 triệu USD với mức lãi suất là 5% mỗi năm.

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 NAVIGATION THE FINEST TRAVEL • LIVE • DESIGN

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
#701, Tầng 7, Opera Business Center, 60 Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội, Việt Nam | T (+84) 24 3825 1133 | F (+84) 24 3825 3311

©2019 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.