TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG

Bất động sản

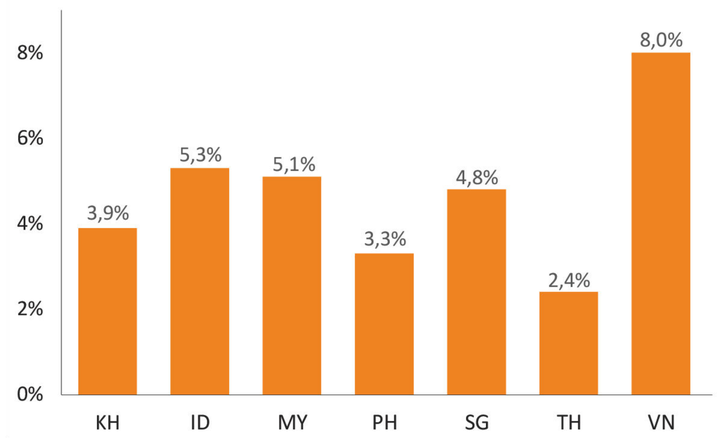
Theo công bố mới nhất của Bộ Xây dựng Việt Nam, Quý 2/2026 có 100.005 giao dịch bất động sản thành công, tương đương 71,5% tổng số của Quý 1/2026, trong khi số dự án nhà ở thương mại được cấp phép mới tăng gần gấp ba lần so với Quý 1/2026, lên 113 dự án; lượng tồn kho bất động sản tại các địa phương báo cáo đạt khoảng 39.284 căn/nền, tăng nhẹ so với quý trước. Tại Indonesia, giá nhà ở sơ cấp trong Quý 1/2026 tăng 0,62% so với cùng kỳ năm trước, trước khi nhích lên 0,69% trong Quý 2/2026, theo Khảo sát giá bất động sản nhà ở của Ngân hàng Indonesia. Tại Singapore, nơi cơ quan quản lý công bố ước tính nhanh theo từng quý, giá nhà ở tư nhân tăng 1,4% theo quý trong Quý 3/2026, so với mức tăng 0,5% trong Quý 2/2026; số liệu này sẽ được cập nhật trong báo cáo đầy đủ dự kiến công bố ngày 23/10/2026.

Khách sạn

Danh mục dự án khách sạn tại Đông Nam Á tiếp tục sôi động trong Quý 3/2026. Tại Việt Nam, Accor và Sun Group ký thỏa thuận danh mục ngày 07/07/2026, bao gồm gần 6.000 phòng khách sạn và căn hộ dịch vụ tại Phú Quốc và Đà Nẵng, với các thương hiệu SO/, Swissôtel và TRIBE đều lần đầu ra mắt tại Việt Nam qua thỏa thuận này. Hilton công bố ký kết hai dự án khách sạn phong cách sống tại Thái Lan ngày 29/09/2026, một dự án Curio Collection tại Phuket và một dự án Tapestry Collection tại Chiang Mai, góp phần thực hiện mục tiêu vượt 250 khách sạn hạng sang và phong cách sống tại khu vực châu Á - Thái Bình Dương. Ngày 16/09/2026, Hilton cũng đã mở bán đặt phòng cho NoMad Singapore 173 phòng, khách sạn đầu tiên của thương hiệu này tại châu Á - Thái Bình Dương, trước thời điểm dự kiến khai trương cuối năm 2026.

Chỉ số

Dự báo tăng trưởng GDP năm 2026 của một số nền kinh tế ASEAN (AMRO, cập nhật tháng 10/2026)



Nguồn: AMRO, cập nhật Triển vọng kinh tế khu vực ASEAN+3 tháng 10/2026

Kinh tế

Bản cập nhật tháng 10/2026 của AMRO giữ nguyên dự báo tăng trưởng ASEAN+3 năm 2026 ở mức 4,1% và nâng dự báo năm 2027 lên cùng mức này, từ 4,0% trước đó, với lạm phát dự báo lần lượt 1,6% và 1,7%, khi xuất khẩu và đầu tư liên quan đến AI bù đắp phần nào tác động từ xung đột Trung Đông. Việt Nam dẫn đầu với mức tăng trưởng khoảng 8,0% cho năm 2026, tiếp theo là Indonesia (5,3%), Malaysia (5,1%, được nâng từ 4,9%) và Singapore (4,8%); Philippines bị hạ mạnh xuống 3,3% (từ 4,1%), trong khi Thái Lan, ở mức 2,4%, là nền kinh tế có dự báo thấp nhất trong số các nước thể hiện trên biểu đồ.

Chính sách

Ban Chấp hành Trung ương Đảng Việt Nam ban hành Nghị quyết số 21-NQ/TW ngày 28/07/2026, xác định định hướng sửa đổi Luật Đất đai và các luật liên quan, công nhận đất đai là nguồn lực chiến lược cho phát triển. Tại Singapore, chính phủ đã bãi bỏ, có hiệu lực từ ngày 28/07/2026, quy định chờ 15 tháng đối với chủ sở hữu bất động sản tư nhân khi mua căn hộ HDB bán lại không trợ cấp, với điều kiện không vay vốn mua nhà từ HDB.

TIÊU ĐIỂM

GDP Việt Nam tăng 9,95% trong Quý 3/2026

GDP Việt Nam ước tăng 9,95% so với cùng kỳ trong Quý 3/2026, cao hơn mức 8,15% của Quý 1/2026 và 8,81% của Quý 2/2026, đưa tăng trưởng chín tháng lên 9,01%. Công nghiệp và xây dựng tăng 11,21% trong chín tháng, đóng góp 49,62% vào mức tăng tổng giá trị tăng thêm. Vốn FDI thực hiện đạt 21,07 tỷ USD trong chín tháng đầu năm, tăng 12,1% so với cùng kỳ, trong khi tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký tăng 76,4%, lên 50,36 tỷ USD. Trong lĩnh vực khách sạn, IHG ký thỏa thuận hai khách sạn với nhà phát triển Meraki Land vào tháng 6/2026, bổ sung Regent Ho Tram và Crowne Plaza Saigon Bình Dương, nâng danh mục hợp tác từ hai lên bốn khách sạn.

Thái Lan đón 22,67 triệu lượt khách quốc tế tính đến 26/09/2026

Thái Lan đón 22,67 triệu lượt khách quốc tế từ 01/01/2026 đến 26/09/2026, so với mục tiêu điều chỉnh cả năm khoảng 33 triệu lượt, theo Travel And Tour World. Trong khi đó, hoạt động nhà ở tiếp tục phục hồi: theo công bố mới nhất của Trung tâm Thông tin Bất động sản Thái Lan, giao dịch chuyển quyền sở hữu nhà ở trên toàn quốc tăng 17,6% so với cùng kỳ, lên 167.665 căn trong nửa đầu năm 2026, với giao dịch căn hộ chung cư tăng 24,1%, lên 56.041 căn, tổng giá trị giao dịch đạt 429,8 tỷ baht, tăng 9,8% so với cùng kỳ. Người nước ngoài mua 3.292 căn hộ trị giá 14,8 tỷ baht trong Quý 2/2026, với Trung Quốc, Nga và Myanmar dẫn đầu về giá trị giao dịch trong nửa đầu năm.

Lượng nhà ở tư nhân mới bán ra tại Singapore thấp nhất trong các quý 3 kể từ năm 1998

Doanh số bán nhà ở tư nhân mới tại Singapore giảm còn khoảng 1.100 căn trong Quý 3/2026, giảm 48,6% so với quý trước và 66,4% so với cùng kỳ năm trước, mức thấp nhất cho một Quý 3 kể từ năm 1998, theo ước tính của Huttons Data Analytics được Yahoo News Singapore dẫn lại. Chỉ số giá bán lại căn hộ HDB giảm 0,2% theo quý dù số lượng giao dịch bán lại tăng 17,7%, lên 7.528 căn, theo ước tính nhanh của HDB. Cơ quan chức năng đồng thời duy trì nguồn cung nhà ở tư nhân thông qua Danh mục đất đã xác nhận trong Chương trình Bán đất Chính phủ nửa cuối năm 2026, cung cấp khoảng 4.745 căn nhà ở tư nhân mới, nâng tổng nguồn cung cả năm lên 9.320 căn, cao hơn 50% so với mức bình quân mười năm. Khách sạn NoMad Singapore trên đường Orchard, dự kiến khai trương cuối năm 2026, do UOL Group phát triển và công ty kiến trúc WOHA thiết kế.

Đà giảm doanh số nhà ở sơ cấp tại Indonesia thu hẹp trong Quý 2/2026

Doanh số bán nhà ở sơ cấp tại Indonesia trong Quý 1/2026 giảm 25,67% so với cùng kỳ năm trước, trước khi mức giảm thu hẹp còn 2,36% trong Quý 2/2026, theo Khảo sát giá bất động sản nhà ở của Ngân hàng Indonesia. Vốn tự có của chủ đầu tư chiếm 73,28% nguồn tài trợ phát triển nhà ở trong quý. Trong lĩnh vực khách sạn, PT Pollux Hotels Group Tbk, niêm yết tại Jakarta, ký biên bản ghi nhớ với Accor ngày 23/06/2026 và công bố thỏa thuận hợp tác với Marriott International ngày 14/08/2026, các bước đi nhằm mở rộng ra ngoài những điểm đến đã thiết lập, hướng tới các thành phố hạng hai và hạng ba, theo The Hospitality Tribune.

Giao dịch BĐS tại Malaysia chậm lại, tồn kho tăng nửa đầu năm 2026

Malaysia ghi nhận 187.320 giao dịch bất động sản trị giá 105,12 tỷ RM trong nửa đầu năm 2026, giảm so với 196.232 giao dịch trị giá 107,68 tỷ RM cùng kỳ năm trước, theo số liệu của NAPIC. Giao dịch nhà ở chiếm 110.998 giao dịch, tương đương 59,3% tổng khối lượng giao dịch, trị giá 47,11 tỷ RM. Tồn kho nhà ở hoàn thiện chưa bán đạt 33.094 căn, trị giá 17,78 tỷ RM trong nửa đầu năm 2026, tăng so với 30.471 căn trị giá 17,73 tỷ RM tại cuối năm 2025. Chỉ số Giá nhà Malaysia đạt 234,7 điểm trong nửa đầu năm 2026, tăng 0,9% so với cùng kỳ, đưa giá nhà bình quân toàn quốc lên 506.317 RM.

Rubix Navigation là ấn phẩm song ngữ Anh - Việt do Rubix International thực hiện, cung cấp các phân tích và thông tin chuyên sâu trong lĩnh vực bất động sản và khách sạn. Bản tin theo quý này được phát hành riêng cho các đối tác và khách hàng của Rubix International. Vui lòng liên hệ với chúng tôi để được cung cấp các nghiên cứu thị trường chuyên sâu của Rubix Navigation, hoặc các thông tin liên quan đến nội dung và quảng cáo của 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

Phòng 1901, Saigon Trade Center, 37 Tôn Đức Thắng, Phường Sài Gòn, Hồ Chí Minh, Việt Nam | T (+84) 28 2220 2216

Tầng 5, Leadvisors Place Building, 41A Lý Thái Tổ, Phường Hoàn Kiếm, Hà Nội, Việt Nam | T (+84) 24 3938 8756

©2026 Rubix International: Các thông tin trên được thu thập từ những nguồn mà chúng tôi cho rằng đáng tin cậy. Chúng tôi chưa xác minh độ chính xác của các thông tin này và không đưa ra bất kỳ cam kết, bảo đảm hay tuyên bố nào về độ chính xác đó. Thông tin có thể có sai sót hoặc thiếu sót, thay đổi về giá bán, giá thuê hoặc các điều kiện khác; tài sản có thể đã được bán, cho thuê hoặc thu xếp tài trợ trước đó; thông tin cũng có thể được rút lại mà không báo trước. Các ý kiến và giả định được nêu trong tài liệu này chỉ nhằm mục đích minh hoạ và có thể không phản ánh kết quả hoạt động hiện tại hoặc tương lai của thị trường. Biểu tượng Rubix Cube và tên gọi Rubix là các nhãn hiệu đã đăng ký của Rubix International JSC.