TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG

Bất động sản

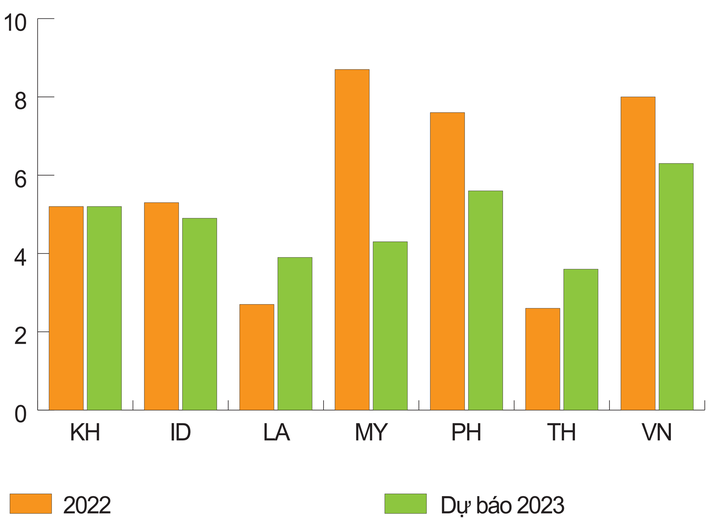
Khi Trung Quốc chấm dứt việc kiểm soát biên giới nghiêm ngặt vì Covid-19, dòng vốn bị dồn nén của quốc gia này bắt đầu chảy ra nước ngoài, đặc biệt là đến khu vực châu Á - Thái Bình Dương. Đầu tư ra nước ngoài cũng trở nên hấp dẫn hơn với tầng lớp giàu có và trung lưu của Trung Quốc, những người muốn đa dạng danh mục tài sản khi niềm tin vào thị trường bất động sản trong nước suy giảm. Nhu cầu của khách Trung Quốc đang làm tăng giá bất động sản tại Singapore, sinh viên Trung Quốc đang tìm mua căn hộ ở Sydney và Melbourne, trong khi các đại lý cho biết nhà đầu tư Trung Quốc đang ngày càng quan tâm đến thị trường Malaysia và Thái Lan. Đặc biệt, rất nhiều người Trung Quốc đến du lịch Thái Lan kể từ khi mở cửa trở lại đang xem xét đầu tư vào thị trường này, vì giá nhiều bất động sản tại đây còn thấp hơn so với các thành phố hạng ba trong nước.

Khách sạn

Theo báo cáo mới nhất của STR về thị trường khách sạn toàn cầu trong tháng kết thúc vào ngày 18/03/2023, hơn một nửa thị trường đạt doanh thu phòng khả dụng (RevPAR) cao hơn 20% so với năm 2019. Dù chỉ 44% thị trường chứng kiến tỷ lệ lấp đầy (OCC) tăng, nhưng 91% lại có giá thuê trung bình (ADR) cao hơn năm 2019. Singapore nằm trong nhóm dẫn đầu về cả RevPAR và OCC, trong khi hai thị trường khác tại châu Á - Thái Bình Dương là Thái Lan và New Zealand thuộc nhóm đạt thứ hạng cao nhất về tỷ lệ lấp đầy. Trong số 8 quốc gia có RevPAR thấp hơn năm 2019, chỉ có 2 quốc gia đến từ khu vực châu Á - Thái Bình Dương, bao gồm Việt Nam với RevPAR giảm hơn 25% so với trước đại dịch. Các kết quả trên chứng tỏ thị trường khách sạn khu vực đã thoát ra khỏi bóng tối của Covid-19 và dự kiến sẽ tăng trưởng tốt hơn trong thời gian tới.

Chỉ số

Tốc độ tăng trưởng tại một số quốc gia Đông Nam Á
Giai đoạn 2022 - 2023



Đơn vị: %

Nguồn: Ngân hàng Thế giới

Kinh tế

Theo báo cáo của Ngân hàng Thế giới công bố vào ngày 30/03/2023, các quốc gia đang phát triển tại khu vực Đông Á và Thái Bình Dương có thể đạt mức tăng trưởng 5,1% vào năm 2023, so với mức 3,5% vào năm 2022, nhờ nền kinh tế Trung Quốc mở cửa trở lại. Hầu hết các nền kinh tế còn lại của khu vực sẽ phát triển chậm lại sau quá trình phục hồi mạnh mẽ diễn ra vào năm ngoái. Hiệu quả kinh tế trên toàn khu vực vẫn tốt, nhưng có thể bị kìm hãm bởi tăng trưởng toàn cầu thấp hơn, giá cả hàng hóa tăng cao và các điều kiện tài chính bị thắt chặt để đối phó với lạm phát dai dẳng. Đa số các nền kinh tế lớn hơn trong khu vực, bao gồm Indonesia, Philippines và Việt Nam, được dự đoán sẽ tăng trưởng ở mức khiêm tốn hơn vào năm nay so với năm 2022.

Chính sách

Theo Văn phòng Chính sách Tài khóa Thái Lan, quốc gia này đã bắt đầu triển khai chính sách giảm 15% thuế đất đai và công trình kể từ ngày 19/03/2023. Quy định trên áp dụng cho đất nông nghiệp, đất ở, đất thương mại và đất trống, ngoại trừ những lô đất được giao để phát triển các dự án nhà ở đã hưởng mức thuế giảm 90% trong vòng tối đa 3 năm. Hiện tại, mức trần thuế đối với đất nông nghiệp ở Thái Lan là 0,15%; tuy nhiên, những lô đất có giá trị không quá 50 triệu Baht thuộc sở hữu cá nhân sẽ được miễn thuế. Mức trần thuế đối với đất ở là 0,3%, ngoại trừ các bất động sản có giá trị không quá 50 triệu Baht của những người sở hữu nhà lần đầu. Trong khi đó, đất thương mại, đất công nghiệp và đất trống tại Thái Lan đều chịu mức thuế trần là 1,2%.

TIÊU ĐIỂM

Nở rộ các thương vụ M&A bất động sản tại Việt Nam

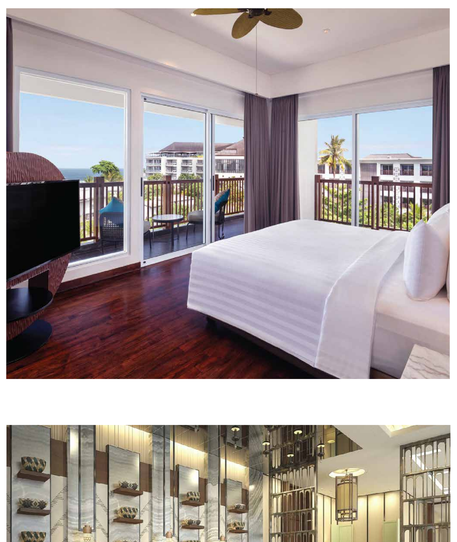
Hoạt động M&A đang diễn ra sôi nổi trên thị trường bất động sản Việt Nam, thu hút các nhà đầu tư châu Á chủ yếu đến từ Singapore, Trung Quốc, Hàn Quốc và Nhật Bản muốn nắm bắt cơ hội thâu tóm những dự án đang gặp khó khăn. Theo Reuters, Tập đoàn CapitaLand đang đàm phán để mua lại các tài sản có tổng giá trị 1,5 tỷ USD từ Công ty Cổ phần Vinhomes JSC, nhà phát triển bất động sản đã niêm yết lớn nhất Việt Nam. Trong lĩnh vực khách sạn, Accor tiếp tục củng cố vị thế khi khai trương khách sạn Grand Mecure Hanoi gồm 181 phòng và ký kết hợp đồng quản lý khách sạn mang thương hiệu Emblems Collection gồm 146 phòng tại Phú Quốc. Đối thủ của Accor là Marriott cũng đã mở cửa Danang Marriott Resort & Spa gồm 200 phòng và Vinpearl Landmark 81 - Autograph Collection gồm 223 phòng. Trong khi đó, Wyndham đồng thời ra mắt khu nghỉ dưỡng Wyndham Danang Golden Bay gồm 949 phòng và Wyndham Vườn Vua Thanh Thủy gồm 423 phòng tại tỉnh Phú Thọ.

Bất động sản Thái Lan thu hút nhà đầu tư Trung Quốc

Khách hàng Trung Quốc đang đổ xô mua bất động sản tại các điểm đến nổi tiếng của Thái Lan, bao gồm Phuket, Pattaya và Chiangmai với mục đích đầu tư và nghỉ hưu. Họ là nhóm khách hàng nước ngoài lớn nhất tại thị trường bất động sản Phuket, theo sau bởi các nhà đầu tư Nga. Người Trung Quốc thích mua các căn hộ, biệt thự, nhà phố thương mại, thậm chí cả vườn sầu riêng để đón dòng khách du lịch trong nước đến Thái Lan; trong khi khách hàng Nga thường muốn sở hữu các biệt thự có bể bơi. Trong lĩnh vực khách sạn, Thái Lan đã chào đón thêm ba dự án nổi bật trong Q1/2023, bao gồm Centara Ubon với 160 phòng, Andaz Pattaya Jomtien Beach với 204 phòng, và Wyndham La Vita Phuket với 516 phòng. Trong khi đó, Accor vừa khai trương dự án Pullman Phuket Arcadia Karon Beach Resort gồm 662 phòng vào tháng 04/2023, và ký hợp đồng quản lý khách sạn Fairmont Bangkok Sukhumvit gồm 419 phòng dự kiến mở cửa vào năm 2024.

Thị trường Singapore duy trì triển vọng lạc quan

Accor tăng cường hiện diện tại thị trường Singapore khi liên tiếp khai trương khách sạn Pullman Singapore Orchard gồm 326 phòng và Mercure Singapore Tyrwhitt gồm 270 phòng. Cùng thời điểm, Momentus đã ra mắt dự án đầu tiên tại châu Á mang tên Momentus Hotel Alexandra gồm 442 phòng. Trong khi đó, Ascott đã đưa vào vận hành Citadines Connect Rochester Singapore gồm 135 căn hộ thuộc khu phức hợp Rochester Commons. Trong lĩnh vực bất động sản, giá nhà riêng tại Singapore trong Q1/2023 đã tăng 3,2% so với Q4/2022 và 11,3% so với cùng kỳ năm ngoái. Giá nhà trên thị trường thứ cấp tăng 0,9%, thấp hơn so với mức 2,3% của quý trước đó. Trong bối cảnh này, khách hàng Trung Quốc đang dần quay trở lại thị trường nhà ở Singapore, quốc gia nổi tiếng là nơi trú ẩn an toàn tại châu Á cho nhà đầu tư trong thời kỳ bất ổn.



Bất động sản là điểm sáng trong nền kinh tế Indonesia

Ngoài tâm lý thị trường mạnh mẽ, ngành bất động sản Indonesia trong năm 2023 còn được hỗ trợ bởi các động lực trong nước như kế hoạch kích thích của chính phủ, bao gồm giảm các khoản trả trước cho việc vay mua bất động sản xuống còn 0% và giảm thuế giá trị gia tăng lên tới 50%. Việc Indonesia cam kết cung cấp nhà ở giá cả phải chăng hơn cho 275 triệu người dân, 26% trong số này thuộc thế hệ Millennials, cùng tốc độ đô thị hóa và phát triển cơ sở hạ tầng nhanh chóng cũng sẽ góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản trong năm 2023 và các năm sau. Trong khi đó, chương trình thị thực "Ngôi nhà thứ hai" đang thu hút giới tỷ phú và nhân tài toàn cầu đầu tư mạnh mẽ hơn vào quốc gia này. Trong lĩnh vực khách sạn, Indonesia đã chào đón dự án Grand Mercure Bali Seminyak gồm 269 phòng, khu nghỉ dưỡng Somewhere Lombok gồm 20 biệt thự do Marriott quản lý, và khu nghỉ dưỡng hạng sang Uluwatu Estate gồm 8 phòng suite mang thương hiệu Mandarin Oriental Exclusive Homes.

Tín hiệu tích cực từ thị trường Philippines và Malaysia

Philippines vừa chào đón khách sạn Westin Manila gồm 308 phòng mới đi vào hoạt động và South Palms Resort Panglao Bohol – MGallery gồm 188 phòng vừa được ký kết. Theo dự báo, thị trường này sẽ hồi phục vào năm 2023 khi nhu cầu đối với các loại bất động sản chủ chốt, bao gồm bán lẻ, khách sạn, công nghiệp và văn phòng, trở lại bền vững. Các chuyên gia cho biết Philippines sẽ có thêm 3.540 căn hộ và 4.140 phòng khách sạn được hoàn thành trong năm nay. Tại Malaysia, khách sạn INNSiDE by Meliá Kuala Lumpur Cheras gồm 238 phòng đã mở cửa đón khách, đánh dấu sự ra mắt của thương hiệu này tại Malaysia. Trong khi đó, các bên liên quan đang kêu gọi chính phủ Malaysia tái triển khai chiến dịch sở hữu nhà ở và hoàn thiện chương trình "Ngôi nhà thứ hai của tôi" để thu hút các nhà đầu tư nước ngoài và thúc đẩy thị trường bất động sản.

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.