TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG

Bất động sản

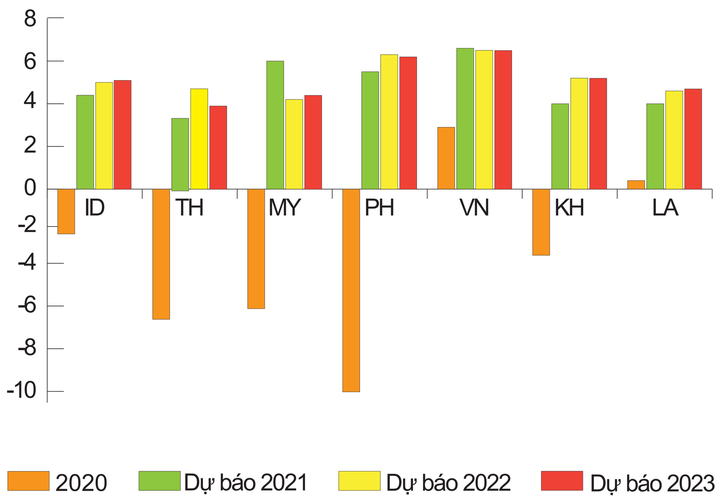
Các biện pháp kích thích để ứng phó với Covid-19, lãi suất siêu thấp và những thay đổi trong hành vi mua hàng đang khiến giá nhà tăng vọt từ châu Âu sang châu Á, làm dấy lên lo ngại về nguy cơ bong bóng và khiến một số chính phủ phải can thiệp để ngăn thị trường phát triển quá nóng. Tuy nhiên, kịch bản về sự sụp đổ lần nữa của thị trường nhà ở toàn cầu như năm 2008 được dự báo sẽ không xảy ra, vì các thị trường đang phát triển nóng có thể tự giảm nhiệt mà không gây ra thiệt hại trên diện rộng nhờ lãi suất tăng trở lại và nhu cầu thực được đáp ứng. Trong bối cảnh này, tổng khối lượng đầu tư bất động sản (không bao gồm các dự án đang phát triển) ở châu Á - Thái Bình Dương dự kiến sẽ tăng đến mức 165 tỷ USD vào năm 2021 nhờ niềm tin lớn hơn của các nhà đầu tư vào sự phục hồi kinh tế của khu vực.

Khách sạn

Ngành khách sạn có thể hưởng lợi từ tương lai của các văn phòng phi tập trung, phục vụ những người không làm việc tại các văn phòng chính nhưng vẫn cần họp định kỳ. Nắm bắt nhu cầu này, Marriott, Hilton và Accor đã triển khai các dịch vụ họp kết hợp, phục vụ người tham dự trực tiếp và trực tuyến. Marriott cũng giới thiệu các mô hình làm việc từ khách sạn, đáp ứng các công ty cần không gian làm việc ngắn hạn khác với các văn phòng truyền thống. Ngoài ra, các nhà điều hành cũng tham gia mạnh mẽ vào lĩnh vực cho thuê nhà và biệt thự khi nhu cầu về các kỳ nghỉ riêng tư ngày càng tăng. Cụ thể, nền tảng Homes & Villas by Marriott International đang sở hữu danh mục cho thuê với hơn 25.000 bất động sản, trong khi Accor và Four Seasons đang dần mở rộng thị phần ở các mức độ khác nhau.

Chỉ số

Tăng trưởng GDP của một số quốc gia tại Đông Nam Á
Giai đoạn 2020 - 2023



Đơn vị: %

Nguồn: Ngân hàng Thế giới

Kinh tế

Theo Ngân hàng Thế giới, các nền kinh tế đang phát triển tại Đông Á và Thái Bình Dương có thể đối mặt với sự phục hồi không đồng đều theo ba tốc độ tăng trưởng khác nhau trong năm 2021. Trong đó, chỉ Trung Quốc và Việt Nam có thể vượt qua mức trước đại dịch, lần lượt đạt 8,1% và 6,6% vào năm 2021. Các nền kinh tế lớn khác chịu ảnh hưởng nặng nề hơn sẽ tăng trưởng trung bình ở mức 4,6%, chậm hơn so với giai đoạn trước khủng hoảng. Quá trình phục hồi sẽ đặc biệt kéo dài ở các quốc đảo bị phụ thuộc vào du lịch. Liên quan đến việc Mỹ thúc đẩy tăng trưởng toàn cầu, Ngân hàng Thế giới dự báo các gói cứu trợ của Mỹ có thể khiến kinh tế khu vực này tăng thêm trung bình một điểm phần trăm, chủ yếu thông qua hoạt động thương mại và đầu tư. Trong đó, các nền kinh tế định hướng xuất khẩu ở châu Á, đặc biệt là Cambodia, Malaysia, Thái Lan và Việt Nam, được cho là sẽ hưởng lợi nhiều nhất.

Chính sách

Indonesia sẽ miễn giảm khoản thuế giá trị gia tăng trị giá 349 triệu USD đối với những ngôi nhà mới được giao dịch từ tháng 3 đến tháng 8 năm 2021. Theo đó, những ngôi nhà có giá dưới 2 tỷ Rupiah sẽ được miễn thuế hoàn toàn, trong khi những ngôi nhà có giá từ 2 đến 5 tỷ Rupiah sẽ bị đánh thuế 50%. Chính sách này chỉ áp dụng cho những người dân sở hữu một căn nhà và không được phép bán lại nó trong vòng một năm kể từ khi mua.

Các tỉnh và thành phố tại Việt Nam được yêu cầu xem xét lại việc quản lý đất đai trong bối cảnh một số địa phương đang chứng kiến giá đất tăng cao do đầu cơ. Theo Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, các khoản vay bất động sản trong ngành ngân hàng tính đến ngày 15/3/2021 tại quốc gia này đã tăng lên 2,13%, cao hơn mức tăng trưởng tín dụng 2,04% của toàn nền kinh tế.

TIÊU ĐIỂM

Các thương hiệu khách sạn hạng cao cấp và xa xỉ mở rộng tại miền Nam và miền Trung Việt Nam

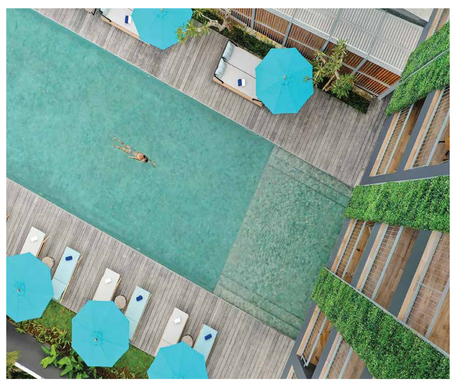
Thành phố Hồ Chí Minh sẽ chào đón Hilton Saigon gồm 236 phòng vào năm 2021; và dự án căn hộ có thương hiệu lớn nhất thế giới tại khu phức hợp Grand Marina Saigon, cung cấp 4.200 căn hộ và officetel mang thương hiệu JW Marriott và Marriott Hotels vào năm 2024. Trong khi đó, các tỉnh Bình Thuận và Bà Rịa - Vũng Tàu sẽ chào đón Centara Mirage Resort Mui Ne gồm 984 phòng vào năm 2021 và Hyatt Regency Ho Tram Resort and Spa and Residences gồm 343 phòng vào năm 2024. Tại Đà Nẵng, Crowne Plaza Danang Waterfront gồm 300 phòng sẽ đón khách vào năm 2023 và Mandarin Oriental Danang sẽ cung cấp thêm 87 căn hộ có thương hiệu vào năm 2024. Tại Nha Trang, khu phức hợp Vega City Nha Trang dự kiến hoàn thành giai đoạn đầu tiên vào năm 2023, bao gồm Gran Meliá Nha Trang gồm 96 biệt thự, Meliá Nha Trang gồm 370 phòng, và New World Nha Trang gồm 306 phòng.

Các nhà điều hành hàng đầu thế giới đặt mục tiêu tăng trưởng ở Thái Lan

Hyatt đã ký một thỏa thuận khung để phát triển và quản lý các khách sạn mới tại Thái Lan, cung cấp hơn 1.000 phòng mới mang nhiều thương hiệu khác nhau. Đáp lại, Hilton cam kết đưa ra thị trường Thái Lan 2.000 phòng trong 24 tháng tới, tập trung vào các thương hiệu Hilton, DoubleTree by Hilton và Hilton Garden Inn. Trong bối cảnh này, Centara đã khai trương Roukh Kiri Khao Yai Hotel gồm 12 biệt thự và ký kết hợp đồng quản lý Centara Reserve Samui gồm 184 phòng. Cùng thời điểm, S Hotels and Resorts đã mở cửa SAii Laguna Phuket tại khu phức hợp Laguna Phuket và SAii Phi Phi Island Village. Trong lĩnh vực bất động sản, thị trường bất động sản công nghiệp Thái Lan được dự báo sẽ tăng trưởng nhờ các kế hoạch kích thích và đầu tư vào cơ sở hạ tầng của chính phủ. Trong khi đó, thị trường nhà ở sẽ thu hút khách hàng Trung Quốc nhờ kỳ vọng tiêm chủng vắc-xin Covid-19 và mở cửa trở lại đối với du khách quốc tế.

Giới siêu giàu châu Á lựa chọn Singapore là điểm đến hàng đầu để mua nhà ở hạng sang

Năm 2020, số lượng người nước ngoài mua các căn hộ tư nhân ở Singapore đã giảm xuống mức thấp nhất trong vòng 17 năm do các hạn chế đi lại và phong tỏa. Tuy nhiên, quốc đảo này vẫn được dự báo sẽ là một trong những điểm đến đầu tư nhà ở phổ biến nhất, nhờ danh tiếng môi trường kinh doanh an toàn tiếp tục được củng cố sau khi kiểm soát thành công Covid-19 và các chính sách hỗ trợ doanh nghiệp. Đặc biệt, thị trường nhà ở hạng sang của Singapore là lựa chọn hàng đầu của giới siêu giàu, sau Anh, Mỹ và Úc. Trong lĩnh vực khách sạn, Marriot đã bổ sung Duxton Reserve Singapore gồm 49 phòng vào bộ sưu tập Autograph Collection sau khi chuyển đổi thương hiệu từ Six Senses Duxton. Trong khi đó, Accor thông báo sẽ khai trương Orchard Hills Residences Singapore - MGallery gồm 168 căn hộ dịch vụ trong năm 2021, và Mondrian Singapore gồm 300 phòng vào năm 2023.



Ascott, Hilton và Banyan Tree khai trương các bất động sản mới ở Indonesia

Ascott vừa khai trương Citadines Berawa Beach Bali, bổ sung thêm 224 căn hộ dịch vụ vào danh mục gồm hơn 23.000 căn hộ hiện có tại hơn 150 bất động sản ở hơn 40 thành phố thuộc Indonesia. Trong bối cảnh đó, Hilton đã khai trương DoubleTree by Hilton Surabaya gồm 310 phòng tại Surabaya, thành phố lớn thứ hai ở Indonesia. Nhà điều hành này cũng tuyên bố sẽ mở cửa Hilton Garden Inn Jakarta Taman Palem gồm 168 phòng vào quý 03/2021. Trong khi đó, Banyan Tree dự kiến khai trương hai khu nghỉ dưỡng chăm sóc sức khỏe tại Bali là Angsana Saranam Bali gồm 82 phòng và Buahan mang thương hiệu Banyan Tree Escape gồm 16 phòng lần lượt vào tháng 5 và tháng 7 năm 2021. Tại Vùng đô thị Jakarta, thị trường nhà ở vẫn phát triển mạnh mẽ nhờ tiềm năng kinh tế xã hội của Indonesia, trong khi thị trường bất động sản bán lẻ bị ảnh hưởng nặng nề do chính phủ liên tục kéo dài các hạn chế đi lại.

Philippines, Cambodia và Malaysia chào đón các khách sạn mới

Hilton đã khai trương Hilton Clark Sun Valley Resort gồm 308 phòng, là bất động sản thứ ba của nhà điều hành này tại Philippines sau Conrad Manila vào năm 2016 và Hilton Manila vào năm 2018. Tại Cambodia, Wyndham đã mở cửa Howard Johnson Plaza by Wyndham Blue Bay Sihanoukville gồm 522 phòng, là bất động sản mới nhất trong danh mục gồm hơn 1.500 khách sạn hiện có của Wyndham tại châu Á - Thái Bình Dương. Cùng thời điểm, Banyan Tree tuyên bố sẽ khai trương Angsana Siem Reap gồm 158 phòng vào tháng 10/2021. Tại Malaysia, Sunway Resort gồm 477 phòng dự kiến sẽ đón khách vào cuối năm 2021 sau khi hoàn thành quá trình nâng cấp trị giá 60 triệu USD. Trong lĩnh vực bất động sản, thị trường nhà ở tại Cambodia dự kiến đạt mức tăng trưởng khiêm tốn vào năm 2021. Trong khi đó, số lượng căn hộ đã hoàn thiện nhưng còn tồn kho tại Malaysia có thể duy trì ở mức cao trong năm nay do chênh lệch ngày càng tăng giữa giá nhà và thu nhập của người dân.

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

©2021 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.