TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG

Bất động sản

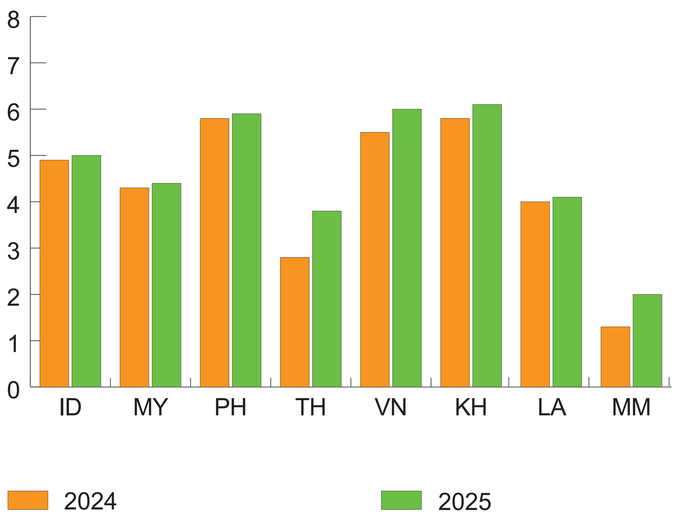
Trải qua năm 2023 đầy thách thức do lãi suất cao, phục hồi kinh tế yếu hơn dự kiến ở Trung Quốc đại lục và căng thẳng địa chính trị đè nặng lên hoạt động cho thuê và đầu tư, thị trường bất động sản châu Á - Thái Bình Dương (APAC) được dự báo sẽ có triển vọng tươi sáng hơn vào nửa cuối năm 2024. Trong đó, nhiều thị trường nhà ở tại các thành phố cửa ngõ tiếp tục hưởng lợi từ hiệu ứng thịnh vượng, cầu vượt cung và triển vọng tăng trưởng lạc quan. Trong lĩnh vực văn phòng, các mục tiêu không phát thải carbon đang thúc đẩy nhiều chiến lược khử carbon đầy tham vọng từ khách thuê thông qua kiểm toán năng lượng, trang bị nội thất bền vững và bổ sung các điều khoản bảo vệ môi trường vào hợp đồng thuê. Xu hướng này có thể khiến nguồn cung các tòa nhà bền vững và đạt chứng nhận xanh tại APAC trở nên khan hiếm.

Khách sạn

Hầu hết các điểm đến ở châu Á đang phục hồi mạnh mẽ và tiến gần hơn đến mức trước đại dịch, với lượng khách du lịch được dự báo sẽ đạt 564 triệu lượt vào năm 2026. Đặc biệt, 2024 sẽ là một năm đầy triển vọng với thị trường du lịch Đông Nam Á nhờ sự trở lại mạnh mẽ của khách Trung Quốc và động lực mới tới từ khách Ấn Độ. Các điểm nghỉ dưỡng ở Đông Nam Á như Phuket và Đà Nẵng cũng đang nổi lên như những điểm nóng về nhà ở hạng sang, phục vụ nhu cầu lưu trú dài hạn của giới thượng lưu Trung Quốc và Nga. Trong bối cảnh này, CapitaLand vừa thành lập một quỹ tư nhân mới với quy mô vốn chủ sở hữu mục tiêu là 600 triệu USD, tập trung vào mảng căn hộ dịch vụ và co-living tại các thành phố cửa ngõ của APAC.

Chỉ số

Dự báo tăng trưởng tại một số quốc gia Đông Nam Á
Giai đoạn 2024 - 2025



Đơn vị: %

Nguồn: Ngân hàng Thế giới

Kinh tế

Theo Ngân hàng Thế giới, tốc độ tăng trưởng ở các nước đang phát triển tại khu vực Đông Á và Thái Bình Dương đang vượt xa phần còn lại của thế giới. Tuy nhiên, khu vực này có thể sẽ tăng trưởng chậm hơn vào năm 2024 do những khó khăn của Trung Quốc và các bất ổn chính sách vĩ mô. Tăng trưởng dự kiến sẽ giảm xuống còn 4,5% trong năm nay, thấp hơn so với mức tăng 5,1% của năm ngoái. Triển vọng khu vực cũng phải đối mặt với những rủi ro suy giảm, bao gồm mức độ suy thoái lớn hơn dự kiến của nền kinh tế toàn cầu, lãi suất cao kéo dài ở các nền kinh tế lớn và căng thẳng địa chính trị gia tăng. Những yếu tố khác đè nặng lên tăng trưởng của khu vực trong năm 2024 còn đến từ việc nhiều quốc gia có xuất khẩu dựa vào nhu cầu ngoài nước và một số quốc gia chịu ảnh hưởng từ liên kết thương mại với Mỹ và Liên minh châu Âu.

Chính sách

Luật Đất đai sửa đổi của Việt Nam đã được thông qua vào ngày 18/01/2024 và sẽ có hiệu lực từ ngày 01/01/2025. Luật được kỳ vọng sẽ tăng sức hấp dẫn đầu tư của Việt Nam, đồng thời mang lại nhiều lựa chọn linh hoạt hơn cho hoạt động kinh doanh và đa dạng hóa nguồn vốn trong ngành bất động sản. Luật bao gồm nhiều thay đổi đáng chú ý, trong đó quyết định bỏ khung giá đất và xác định giá đất theo nguyên tắc thị trường là quan trọng nhất. Ngoài ra, luật cũng cho phép chuyển đổi từ trả tiền thuê đất một lần sang trả tiền hàng năm, chuyển nhượng đất nông nghiệp, và mở rộng quyền thế chấp đất đai, tài sản thuộc sở hữu gắn liền với đất tại tổ chức tín dụng ở Việt Nam và các tổ chức kinh tế, cá nhân khác.

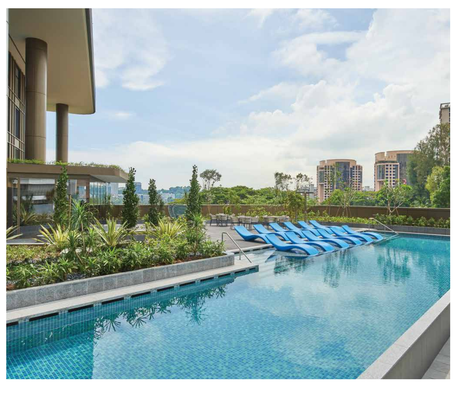
TIÊU ĐIỂM

Việt Nam là thị trường bất động sản được săn đón thứ 2 tại APAC

CBRE đưa ra nhận định trên trong một cuộc khảo sát gần đây, đồng thời cho biết dòng vốn vào Việt Nam hầu hết đến từ các nhà đầu tư châu Á như Singapore, Hàn Quốc, Nhật Bản và Hồng Kông (Trung Quốc). Theo Statista, quy mô thị trường bất động sản Việt Nam dự kiến sẽ đạt 4,41 nghìn tỷ USD trong năm nay, vượt qua mức 2,51 nghìn tỷ USD của Thái Lan. Trong bối cảnh này, CapitaLand Development tuyên bố sẽ tăng danh mục đầu tư nhà ở tại Việt Nam lên 27.000 căn vào năm 2028 để tận dụng lợi thế từ nền tảng kinh tế vững mạnh, nhân khẩu học thuận lợi và tốc độ đô thị hóa ngày càng tăng của Việt Nam. Ở thị trường khách sạn, Hilton đã khai trương Hilton Saigon gồm 228 phòng và La Festa Phu Quoc, Curio Collection by Hilton gồm 197 phòng. Trong khi đó, Centara sẽ đưa vào vận hành Centara Life Vung Tau với 261 phòng và Centara Residence Doi Dua với 536 căn hộ tại Vũng Tàu vào Q1/2027.

Nhiều triển vọng lạc quan tại thị trường khách sạn Thái Lan

Thị trường bất động sản công nghiệp và khách sạn Thái Lan dự kiến sẽ tiếp tục tăng trưởng trong năm 2024, trong khi thị trường nhà ở sẽ trải qua năm thứ hai liên tiếp suy giảm do các quy định chặt chẽ hơn về cho vay thế chấp, lãi suất tăng cao và tâm lý thị trường yếu kém. Trong đó, Bangkok được dự báo sẽ chào đón thêm 10 khu phức hợp đẳng cấp thế giới tại quận tài chính trung tâm trong vòng 4 năm tới, cung cấp khoảng 911.000 m2 văn phòng hạng A, 534.000 m2 không gian bán lẻ, 5.400 căn hộ và 5.900 phòng khách sạn hạng sang. Trong bối cảnh này, Marriott đã khai trương khách sạn Moxy lớn nhất tại châu Á - Thái Bình Dương, Moxy Bangkok Ratchaprasong gồm 504 phòng, ngay tại trung tâm Bangkok. Bên cạnh đó, Dusit vừa đưa vào vận hành thử Dusit Princess Phatthalung gồm 132 phòng, và dự kiến mở cửa trở lại Dusit Thani Bangkok với 257 phòng thuộc khu phức hợp Dusit Central Park vào tháng 09/2024.



Giá nhà riêng tại Singapore giảm đà tăng

Giá nhà riêng tại Singapore đã tăng chậm lại trong Q1/2024 với khối lượng giao dịch bị thu hẹp do tác động từ tình trạng cắt giảm lao động ngày càng tăng, tốc độ tăng lương chậm lại và lãi suất vẫn neo ở mức cao. Số lượng nhà đã bán giảm xuống còn 3.482 căn trong quý này, thấp hơn 20% so với Q4/2023 và 16% so với cùng kỳ năm ngoái. Doanh số bán hàng của các nhà phát triển vẫn tiếp tục ảm đạm, chạm đáy trong vòng 15 năm với 6.421 căn vào năm 2023 do tình hình kinh tế suy yếu và một số biện pháp hạ nhiệt của chính phủ. Ở thị trường khách sạn, Ascott đã khai trương Citadines Science Park Singapore gồm 250 căn hộ dịch vụ nằm bên trong tổ hợp Singapore Science Park và dự kiến ra mắt lyf Bugis Singapore, một dự án đạt chứng nhận công trình xanh với 308 căn hộ dịch vụ, vào giữa năm 2024. Trong khi đó, Marina Bay Sands chuẩn bị triển khai giai đoạn nâng cấp thứ hai trị giá 750 triệu USD, bao gồm việc cải tạo hơn 550 phòng khách sạn.

Malaysia và Philippines chào đón nhiều dự án lớn

Tại Malaysia, Accor đã mở cửa Mercure Living Putrajaya gồm 299 căn hộ dịch vụ, trong khi Marriott đưa vào vận hành thử khách sạn Moxy Putrajaya gồm 480 phòng và khai trương Penang Marriott Hotel gồm 223 phòng. Cùng thời điểm, Pan Pacific ra mắt thương hiệu cao cấp ParkRoyal tại Malaysia với việc khai trương ParkRoyal A'Famosa Melaka Resort gồm 213 phòng. Trong bối cảnh này, Tropicana Corp Bhd dự định bán lại Courtyard by Marriott Penang Hotel với giá ước tính là 34,8 triệu USD cho một công ty trực thuộc IOI Properties Group Bhd. Vào đầu tháng 12 năm ngoái, Tropicana cũng đã chuyển nhượng khách sạn W Kuala Lumpur cho IOI với mức giá 57 triệu USD. Tại Philippines, Accor tiếp tục mở rộng thị phần với việc ký kết hợp đồng quản lý Pullman Mactan Cebu Hotel & Residences, dự kiến sẽ là khách sạn Pullman lớn nhất thế giới với 200 phòng nghỉ và 900 căn hộ hàng hiệu.

Thêm nhiều khách sạn mới khai trương tại Indonesia, Cambodia và Lào

Tại Indonesia, Hyatt đã ra mắt thương hiệu Hyatt Place với việc khai trương khách sạn Hyatt Place Makassar gồm 145 phòng, trong khi Accor mở cửa ibis Jakarta Raden Saleh gồm 105 phòng. Bên cạnh đó, Radisson thông báo sẽ đưa vào vận hành Radisson Resort Anyer gồm 150 phòng trong năm 2027. Tại Cambodia, Accor chào đón khách sạn Novotel đầu tiên tại Phnom Penh là Novotel Phnom Penh BKK 1 gồm 254 phòng. Trong khi đó, Radisson dự kiến hoàn thành một tổ hợp khách sạn mang thương hiệu kép vào Q1/2026, bao gồm Radisson Red Phnom Penh với 200 phòng và Radisson Blu Hotel & Residences, Phnom Penh với 250 phòng. Cả hai khách sạn đều tọa lạc tại Prince Happiness Plaza, một khu phức hợp cung cấp các không gian bán lẻ, ẩm thực và thương mại. Tại Lào, Centara vừa khai trương Cosi Vientiane Nam Phu gồm 95 phòng, là lựa chọn tuyệt vời cho du khách khi đến trải nghiệm cuộc sống sôi động, các di sản và lịch sử của thành phố này.

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, Leadvisors Place Building, 41A Lý Thái Tổ, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội, Việt Nam | T (+84) 24 3938 8756 | F (+84) 24 3938 8737

©2024 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.