TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG

Bất động sản

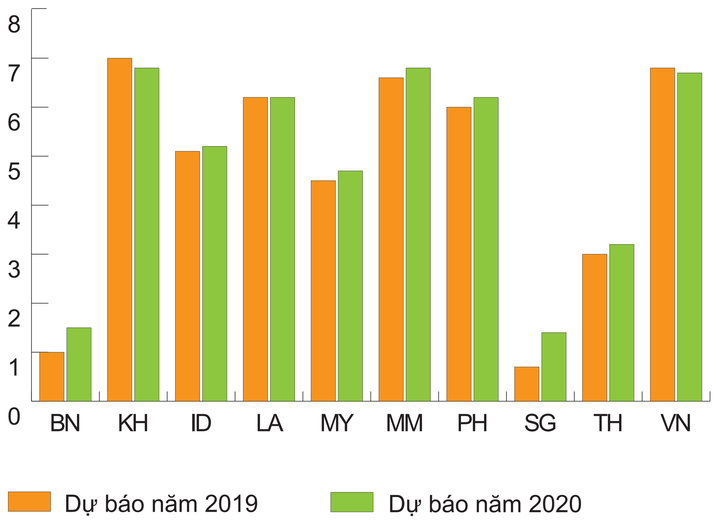
Bất chấp nguy cơ suy thoái kinh tế và rủi ro sụt giá, giá nhà riêng tại Singapore vẫn tăng trong quý thứ hai liên tiếp nhờ sự gia tăng dân số và thu nhập hộ gia đình cũng như tăng trưởng lạc quan của thị trường việc làm. Trong khi đó, lần đầu tiên sau hơn một thập kỷ, giá đất tại Bangkok có thể sẽ không tăng hoặc thậm chí đi xuống trong năm 2019 do tác động của suy thoái kinh tế và kế hoạch áp Thuế đất đai và công trình vào đầu năm 2020. Tại thị trường văn phòng, mặc dù có nhiều lo ngại về mô hình chia sẻ và đặc biệt là việc WeWork vừa hủy bỏ kế hoạch IPO, không gian làm việc chung tại Singapore và Bangkok vẫn được dự báo sẽ tiếp tục mở rộng, phục vụ nhu cầu của các tập đoàn đa quốc gia sở hữu các công ty khởi nghiệp mới, cũng như làn sóng di dời nơi làm việc của các doanh nghiệp nước ngoài do cuộc chiến thương mại Mỹ - Trung.

Khách sạn

IHG đã ký hợp đồng độc quyền với Mr & Mrs Smith để mở rộng chương trình khách hàng thân thiết, cho phép hội viên của IHG Rewards Club tích lũy và đổi điểm thưởng khi lưu trú tại hơn 500 khách sạn hạng xa xỉ và theo mô hình boutique của Mr & Mrs Smith từ đầu năm 2020. Sự hợp tác này sẽ giúp IHG cạnh tranh tốt hơn với Marriott, Hilton và Hyatt trong cuộc chiến dành thị phần ở phân khúc xa xỉ. Trong khi đó, theo hợp đồng mới được ký vào tháng 04/2019, Expedia Group chính thức trở thành nhà phân phối độc quyền tối ưu của Marriott trên toàn cầu về mức giá bán buôn, số lượng phòng khả dụng, và nội dung tiếp thị dành cho các nhà cung cấp dịch vụ du lịch. Trong một bối cảnh khác, Thomas Cook, công ty du lịch tồn tại 178 năm và từng điều hành các khách sạn, khu nghỉ dưỡng và hãng hàng không với 19 triệu khách mỗi năm vừa phải nộp đơn xin phá sản và thanh lý tài sản.

Chỉ số

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



Đơn vị: %

Nguồn: Ngân hàng Phát triển Châu Á

Kinh tế

Theo ADB, khu vực đang phát triển tại Châu Á vẫn duy trì đà tăng trưởng mạnh mẽ, nhưng triển vọng của năm 2019 đã giảm xuống do căng thẳng thương mại leo thang giữa Mỹ và Trung Quốc cũng như tốc độ phát triển chậm lại của các nền kinh tế lớn gồm Trung Quốc, Ấn Độ, Hàn Quốc và Thái Lan. Theo dự báo, kinh tế khu vực này tăng 5,4% trong năm 2019 và nhích nhẹ lên 5,5% vào năm 2020; trong đó, khu vực Đông Nam Á sẽ tăng trưởng lần lượt là 4,5% và 4,7%. ADB cũng lưu ý rằng cuộc chiến thương mại Mỹ - Trung có thể định hình lại chuỗi cung ứng của khu vực khi làn sóng thương mại và đầu tư dịch chuyển từ Trung Quốc sang các nước khác như Việt Nam và Bangladesh. Mặt khác, sự ổn định tài chính trong khu vực có thể bị đe dọa do các khoản nợ công và nợ của khối tư nhân đã tăng lên từ sau cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu 2008 - 2009, với tỷ lệ nợ trên GDP tăng khoảng 2/3 trong hai thập kỷ qua.

Chính sách

• Bộ Tài chính Thái Lan cho biết giá thẩm định đất đai trung bình ở quốc gia này trong vòng bốn năm tới, kể từ ngày 01/01/2020, có thể tăng thêm 8% so với quy định hiện hành. So với lần đánh giá trước đó, giá thẩm định của khoảng 70% tổng diện tích đất trên toàn quốc sẽ không thay đổi, 29% sẽ tăng và phần còn lại sẽ giảm.

• Ngân hàng Nhà nước Việt Nam yêu cầu các ngân hàng thương mại trong nước kiểm soát chặt hơn rủi ro khi đầu tư vào trái phiếu doanh nghiệp. Đây là hoạt động chiếm tỷ trọng lớn trong tổng tài sản của các ngân hàng vào nửa đầu năm 2019. Cơ quan này cũng yêu cầu các ngân hàng đặc biệt lưu ý khi đầu tư vào trái phiếu của các công ty bất động sản, trong bối cảnh thị trường bất động sản Việt Nam chưa phục hồi vững chắc và hoạt động sản xuất kinh doanh của các doanh nghiệp vẫn còn nhiều khó khăn.

TIÊU ĐIỂM

Thái Lan duy trì vị trí dẫn đầu tại thị trường khách sạn Đông Nam Á

Sau khách sạn Avani Sukhumvit Bangkok gồm 382 phòng, Bangkok sẽ chào đón thêm hàng loạt bất động sản mới như Oakwood Suites Bangkok gồm 232 căn hộ dịch vụ và Mövenpick BDMS Wellness Resort Bangkok gồm 293 phòng mở cửa một phần vào cuối năm 2019; Asai Bangkok Chinatown gồm 224 phòng vào năm 2020; Aman Nai Lert Bangkok vào năm 2022; và dusitD2 Samyan Bangkok gồm 181 phòng vào năm 2023. Tại thành phố nghỉ dưỡng Pattaya, Holiday Inn Express Pattaya Central với 241 phòng vừa khai trương, còn Wyndham Atlas Wongamat Pattaya với 192 phòng dự kiến đi vào hoạt động trong năm 2020. Trong khi đó, Phuket có thêm DoubleTree by Hilton Phuket Banthai Resort gồm 290 phòng vào tháng 09/2019, tiếp theo sẽ là Wyndham Nai Ham Resort Phuket gồm 353 phòng vào cuối năm 2019, Wyndham Chalong Phuket gồm 150 biệt thự vào năm 2020, Radisson Phuket Mai Khao Beach gồm 222 phòng vào năm 2023, và Centra Mai Khao Resort Phuket gồm 280 phòng vào năm 2024.

Thị trường khách sạn Việt Nam phát triển mạnh mẽ

Hai thương hiệu INNSiDE by Meliá và Holiday Inn đã ra mắt thị trường Việt Nam bằng việc khai trương INNSiDE by Meliá Saigon Central gồm 69 phòng và Holiday Inn & Suites Saigon gồm 350 phòng. Ở miền Trung, khu nghỉ dưỡng phức hợp Hoiana sẽ hoàn thành giai đoạn đầu tiên vào cuối năm 2019, cung cấp hơn 1.000 phòng mang thương hiệu Rosewood, KHOS và New World. Ngoài ra, Radisson Blu Hoi An gồm 734 phòng dự kiến khai trương vào năm 2021, trở thành bất động sản lớn nhất trong danh mục đầu tư tại Châu Á - Thái Bình Dương của Radisson Hotel Group. Trong khi đó, Wyndham tuyên bố mở cửa Dolce by Wyndham Hanoi Golden Lake gồm 441 phòng vào cuối năm nay, còn Ascott sẽ khai trương Yello Phu Nhuan Ho Chi Minh City gồm 150 phòng vào năm 2022. Trong bối cảnh này, Swiss-Belhotel cho biết sẽ mở rộng danh mục đầu tư tại Việt Nam lên ít nhất 10 khách sạn và khu nghỉ dưỡng vào năm 2021, còn Centara đặt mục tiêu đưa vào hoạt động ít nhất 20 khách sạn mới trên khắp Việt Nam vào năm 2024.

Thêm nguồn cung căn hộ dịch vụ tại Singapore

Tại thị trường căn hộ dịch vụ, Frasers Hospitality đã chính thức đưa vào hoạt động Fraser Residence Orchard, Singapore gồm 115 căn hộ hạng xa xỉ. Trong khi đó, Ascott đã khai trương lyf Funan Singapore gồm 279 căn hộ nằm bên trong khu phức hợp thương mại và bán lẻ Funan. Ascott cũng đặt mục tiêu mở cửa thêm Citadines Balestier Singapore gồm 166 căn hộ, Citadines Rochor Singapore gồm 320 căn hộ, và Ji Hotel Orchard Singapore gồm 81 phòng khách sạn vào cuối năm nay. Tại thị trường khách sạn, Raffles Singapore, khách sạn biểu tượng của đảo quốc sư tử đã mở cửa trở lại sau ba giai đoạn nâng cấp bắt đầu từ năm 2017. Khách sạn có tầm ảnh hưởng lớn nhất châu Á này hiện cung cấp 115 phòng suites cùng những trải nghiệm sinh động và các mô hình ẩm thực độc đáo. Trong bối cảnh trên, Travelodge Hotels Asia cho biết sẽ ra mắt thị trường Singapore với việc khai trương Travelodge Harbourfront Singapore gồm 319 phòng vào Q4/2019.

Cambodia, Philippines và Myanmar thu hút các nhà điều hành quốc tế và khu vực

Siem Reap đã chào đón FCC Angkor gồm 80 phòng quản lý bởi Avani vào tháng 08/2019 sau quá trình nâng cấp trị giá 7 triệu USD từ công trình lịch sử FCC Mansion, nơi từng là dinh thự trang nhã của thống đốc Pháp và Câu lạc bộ phóng viên nước ngoài dưới thời thuộc địa. Trong khi đó, vào năm 2022, thị trường Phnom Penh sẽ được bổ sung thêm khách sạn Hilton Phnom Penh gồm 280 phòng, và Khom Hotel gồm 130 phòng là bất động sản đầu tiên thuộc bộ sưu tập Autograph Collection của Marriott tại Cambodia. Trong một bối cảnh khác, Park Inn by Radisson đã khai trương Park Inn Radisson North EDSA gồm 238 phòng nằm gần SM City North EDSA, một trong những trung tâm thương mại lớn nhất thế giới với hơn 800 gian hàng và không gian ẩm thực. Tại Myanmar, Centara KMA Resort Inle Lake gồm 95 phòng dự kiến đi vào hoạt động trong Q4/2019, đánh dấu bất động sản đầu tiên được Centara vận hành theo hợp đồng quản lý 6 bất động sản ký kết với tập đoàn KMA của Myanmar.

Marriott, Minor và Swiss-Belhotel tăng cường hiện diện tại Indonesia và Malaysia

Tại Indonesia, Marriott đã khai trương khu nghỉ dưỡng Natra Bintan thuộc thương hiệu Tribute Portfolio, được thiết kế với 100 lều nghỉ tọa lạc tại Chill Cove at Treasure Bay. Nằm trên hòn đảo xinh đẹp Bintan, Chill Cove at Treasure Bay là điểm đến nghỉ dưỡng rộng 339 héc-ta tích hợp biển nhân tạo đầu tiên của Đông Nam Á, nhiều khu nghỉ dưỡng như Anmon Resort Bintan gồm 100 phòng đang hoạt động hay Chiva-Som Bintan Resort gồm 104 phòng đang phát triển, 4 sân golf, và hàng loạt tiện ích giải trí. Trong khi đó, Swiss-Belhotel sẽ mở rộng ảnh hưởng tại thị trường Indonesia khi khai trương Swiss-Belhotel Darmo Surabaya gồm 227 phòng vào cuối năm 2019, và Swiss-Belhotel Solo gồm 252 phòng vào đầu năm 2020. Tại Malaysia, The Prestige Hotel đã đi vào hoạt động tháng 10/2019, cung cấp thêm 162 phòng khách sạn tại Di sản Văn hóa Thế giới George Town. Trong khi đó, Minor dự kiến mở cửa Anantara Desaru Coast Resort & Villas gồm 123 phòng tại điểm nghỉ dưỡng Desaru Coast vào cuối năm nay.

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

#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.