TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG

Bất động sản

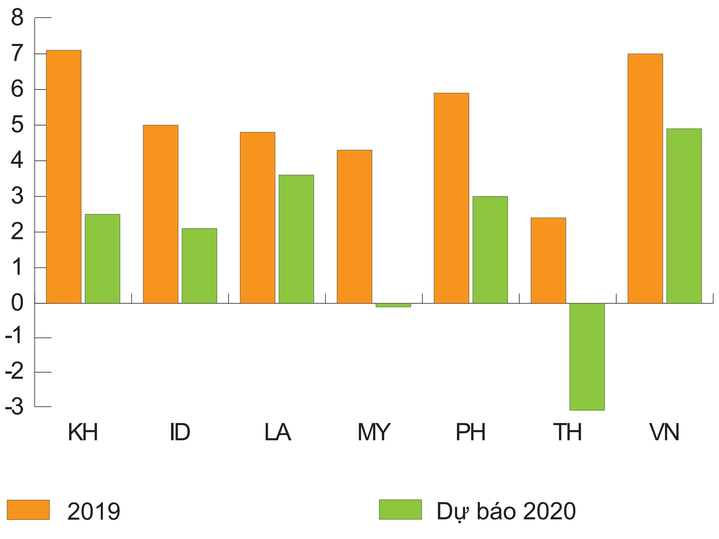
Thị trường bất động sản châu Á tiếp tục gánh chịu hậu quả nặng nề chưa từng thấy bởi tác động của đại dịch Covid-19. Cụ thể, sự đình trệ do hạn chế du lịch và thương mại đã đẩy thị trường văn phòng và bán lẻ rơi vào tình trạng bất ổn, giáng một đòn nặng nề lên các hoạt động cho thuê và đầu tư mà vốn đã giảm sút ở hầu hết các nơi trên thế giới ngay cả trước khi dịch bệnh bùng phát. Trong hai tháng đầu năm nay, lượng giao dịch bất động sản thương mại tại Châu Á đã giảm mạnh ở mức 50%. Ngoài việc một số nền kinh tế Châu Á đang phải đối mặt với làn sóng lây nhiễm thứ hai, thị trường bất động sản thương mại có thể tiếp tục đi xuống còn do triển vọng tăng trưởng của khu vực giảm và nguy cơ khủng hoảng tài chính toàn cầu tăng.

Khách sạn

UNWTO ước tính lượng khách du lịch quốc tế trong năm 2020 có thể giảm 20% - 30%, dẫn đến tổn thất ước tính 300 - 450 tỷ USD, tương đương với gần một phần ba trong số 1.500 tỷ USD mà ngành này thu được vào năm 2019. Theo Hiệp hội Vận tải Hàng không Quốc tế, doanh thu chở khách của các hãng hàng không có thể giảm khoảng 63 - 113 tỷ USD trong năm nay. Tại Đông Nam Á, ngành du lịch vốn phụ thuộc vào thị trường Trung Quốc đang phải đối mặt với tình trạng đóng cửa hàng loạt, nhất là khi khu vực này đã đầu tư mạnh vào các khu nghỉ dưỡng và sòng bạc để thu hút khách du lịch Trung Quốc trong vài năm trở lại đây. Hiện tại, các hãng hàng không, khách sạn và đại lý du lịch tại Đông Nam Á đều đang đối mặt với việc hủy đặt phòng hiện tại và giảm lượng giao dịch trong tương lai, chủ yếu từ thị trường Trung Quốc đại lục nhưng cũng bao gồm cả khách du lịch phương Tây do lo sợ sự lây lan virus trong khu vực này.

Chỉ số

Dự báo tăng trưởng GDP tại một số quốc gia Đông Nam Á
Giai đoạn 2019 - 2020



Đơn vị: %

Nguồn: Ngân hàng Thế giới

Kinh tế

Các nền kinh tế đang phát triển khu vực Đông Á và Thái Bình Dương vốn đang phải vật lộn với những căng thẳng thương mại quốc tế và dịch Covid-19, nay lại phải đối mặt với cú sốc toàn cầu khi đại dịch tấn công các nền kinh tế lớn trên thế giới. Trong những tuần gần đây, lo ngại về suy thoái kinh tế toàn khu vực đã gia tăng khi virus tiếp tục lan rộng khắp Châu Á, dẫn đến tình trạng phong tỏa trên diện rộng gồm hạn chế đi lại cũng như dừng hoạt động các cửa hàng và nhà máy. Việc đóng cửa biên giới tại nhiều quốc gia và sự gián đoạn vận tải hàng không và đường biển cũng sẽ đặt ra những thách thức cho xuất khẩu. Theo Ngân hàng Thế giới, tăng trưởng năm 2020 ở các quốc gia đang phát triển khu vực Đông Á và Thái Bình Dương sẽ giảm còn 2,1% theo kịch bản cơ sở và âm 0,5% theo một kịch bản thấp hơn, so với mức tăng trưởng 5,8% vào năm 2019.

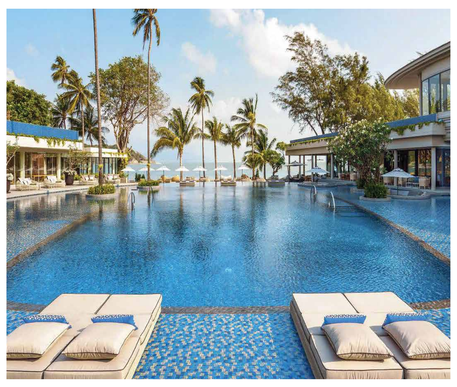
Chính sách

• Để đối phó với dịch bệnh, Cambodia đã đưa ra chính sách miễn thuế cho các bất động sản trị giá dưới 70.000 USD để hỗ trợ ngành xây dựng và bất động sản. Chính phủ nước này cũng kêu gọi các nhà phát triển hạ giá bất động sản để duy trì sự tăng trưởng bền vững của ngành nói riêng và nền kinh tế nói chung.
• Indonesia vừa cắt giảm lãi suất ở mức 0,25% và thực hiện các biện pháp để tăng cường tính thanh khoản trong bối cảnh dịch Covid-19 bùng phát. Quốc gia này cũng giới thiệu gói cứu trợ trị giá 740 triệu USD bao gồm trợ cấp cao hơn cho những hộ gia đình có thu nhập thấp, hỗ trợ cho các ngành liên quan đến du lịch, và cắt giảm thuế cho doanh nghiệp trong lĩnh vực ăn uống.

TIÊU ĐIỂM

Thị trường khách sạn Việt Nam ghi nhận sự sụt giảm tạm thời, nhưng lạc quan về dài hạn

Tổng cục Du lịch Việt Nam ước tính thiệt hại của ngành này do dịch Covid-19 sẽ nằm trong khoảng từ 5,9 tỷ đến 7,7 tỷ USD. Cuộc khủng hoảng du lịch cũng ảnh hưởng nghiêm trọng đến thị trường bất động sản nghỉ dưỡng và khách sạn. Theo số liệu của STR Global, tỷ lệ lấp đầy phòng khách sạn tại Việt Nam trong tháng 02/2020 giảm ở mức cao nhất thế giới. Trong tháng 03/2020, do lệnh cấm đối với khách du lịch quốc tế và mối lo ngại gia tăng trong nước, nhiều khách sạn chỉ đạt công suất dưới 10% và đang xem xét đóng cửa tạm thời. Tuy nhiên, về dài hạn, cả ngành bất động sản nghỉ dưỡng và khách sạn của quốc gia này được dự báo sẽ hồi phục nhanh nhất và mạnh mẽ nhất. Điều này là do Việt Nam phụ thuộc rất nhiều vào khách nội địa cùng với khách Trung Quốc và Hàn Quốc, những thị trường được dự báo là sẽ tiên phong trong việc phục hồi trở lại các hoạt động du lịch.



Thị trường bất động sản và khách sạn Thái Lan tiếp tục đà giảm do dịch Covid-19

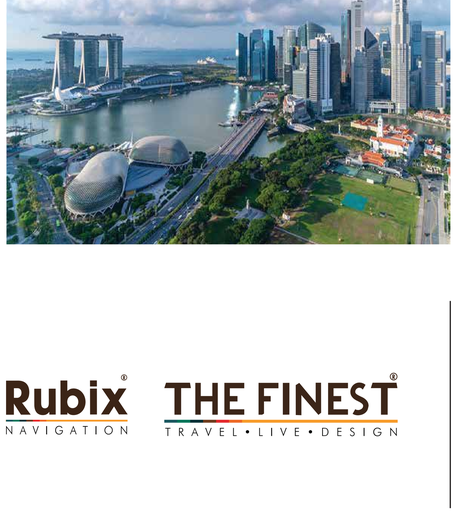
Theo Trung tâm Thông tin Bất động sản Thái Lan, tăng trưởng của thị trường này trong năm nay chỉ còn ở mức 3% - 5% do dự báo kinh tế xấu đi trong bối cảnh lây lan của dịch Covid-19. Theo đó, số lượng nhà ở được giao dịch trên toàn quốc sẽ giảm từ 320.995 đến 387.927 đơn vị, tương đương với mức 21,2 đến 28,4 tỷ USD. Trong khi đó, thị trường khách sạn tiếp tục chịu ảnh hưởng nặng nề nhất do sự sụt giảm lượng khách du lịch Trung Quốc, vốn chiếm khoảng 30% tổng lượng khách đến Thái Lan vào năm 2019. Trong bối cảnh này, một số khách sạn và khu nghỉ dưỡng mang thương hiệu quốc tế vẫn được khai trương hoặc lên kế hoạch hoạt động trong năm 2020, bao gồm Meliá Koh Samui gồm 200 phòng, Sindhorn Kempinski Hotel Bangkok gồm 285 phòng, Novotel Rayong Star Convention Centre gồm 571 phòng và InterContinental Khao Yai Swan Lake Resort gồm 61 phòng hạng suites.

Thị trường du lịch và khách sạn Indonesia hứng chịu tác động tiêu cực

Bất chấp những nỗ lực và hỗ trợ của chính phủ để giảm thiểu tác động từ dịch Covid-19, du lịch và khách sạn vẫn là hai ngành chịu ảnh hưởng nặng nề nhất của nền kinh tế lớn nhất Đông Nam Á này. Tại Bali, thỏi nam châm du lịch chính của Indonesia đã ghi nhận 20.000 lượt hủy phòng kể từ khi dịch bệnh bắt đầu tới giữa tháng 02/2020. Trong bối cảnh này, Bali vẫn chào đón một vài khách sạn và khu nghỉ dưỡng mang thương hiệu quốc tế đi vào hoạt động theo kế hoạch từ trước, bao gồm Westin Resort & Spa Ubud, Bali gồm 120 phòng và Aloft Bali Seminyak gồm 80 phòng. Tại các điểm đến khác, IHG đã khai trương Ibis Styles Bekasi Jatibening gồm 185 phòng ở West Java, và ký kết thỏa thuận quản lý Holiday Inn Balikpapan. Khách sạn gồm 300 phòng này sẽ mở cửa trong năm 2021, kết hợp với một tháp căn hộ để hình thành nên khu phức hợp Tamansari Skylounge Balikpapan.

Các khách sạn và đại lý du lịch tại Malaysia xoay sở trong dịch Covid-19

Để đối phó với tác động tiêu cực của dịch Covid-19, các khách sạn, hãng hàng không, đại lý du lịch, công viên giải trí, khu nghỉ dưỡng lặn biển ở Malaysia đã giảm giá khoảng 20% đến 30% so với mức thông thường. Tuy nhiên, các chuyên gia nhận định rằng động thái này chỉ có thể tạo ra cú hích rất nhẹ cho ngành du lịch. Trong một bối cảnh khác, thị trường khách sạn Malaysia vẫn ghi nhận một số khách sạn thương hiệu quốc tế mở cửa và ký kết trong tháng 01 và tháng 02/2020. Trong đó, Wyndham Acmar Klang gồm 488 phòng tại thành phố Klang đã đi vào hoạt động, trong khi Swiss-Belhotel ra mắt tại Malaysia với việc khai trương Swiss-Belhotel Kuantan gồm 366 phòng. Cùng thời điểm, Marriott đã ký kết hợp đồng để chuyển đổi thương hiệu cho khách sạn Amansari Residence Desaru gồm 311 phòng thành một bất động sản mang thương hiệu Four Points by Sheraton vào năm 2021. Bên cạnh đó, Hilton tuyên bố sẽ khai trương The Nautilus Resort, Curio Collection by Hilton gồm 250 phòng vào năm 2023.



Thị trường bất động sản Singapore lao dốc

Giá nhà tại Singapore đã giảm mạnh nhất trong vòng hơn ba năm qua vào quý đầu tiên của năm 2020, khi dịch bệnh tiếp tục tác động tiêu cực lên nền kinh tế của quốc gia này. Giá bất động sản đã giảm 1,2% trong ba tháng kết thúc vào ngày 31/03/2020, theo ước tính sơ bộ từ Cơ quan Tái phát triển đô thị Singapore. Đây là mức giảm mạnh nhất kể từ mức giảm 1,5% trong Q3/2016. Tuy nhiên, một số chuyên gia cho rằng thị trường bất động sản vẫn có thể vượt qua khó khăn nếu tỷ lệ thất nghiệp được duy trì ở mức thấp và người dân vẫn có khả năng thanh toán các khoản nợ thế chấp. Điều này sẽ dễ dàng hơn sau khi các ngân hàng lớn của Singapore đã cho phép đóng băng các khoản nợ thế chấp, còn chính phủ đã công bố gói kích thích kinh tế thứ hai trị giá 33,8 tỷ USD - mức lớn nhất trong lịch sử của quốc gia này - để ngăn chặn sự sụp đổ của kinh tế do dịch Covid-19 trong bối cảnh Singapore đang phải đối phó với làn sóng lây nhiễm lần thứ hai.

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

©2020 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.