TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG

Bất động sản

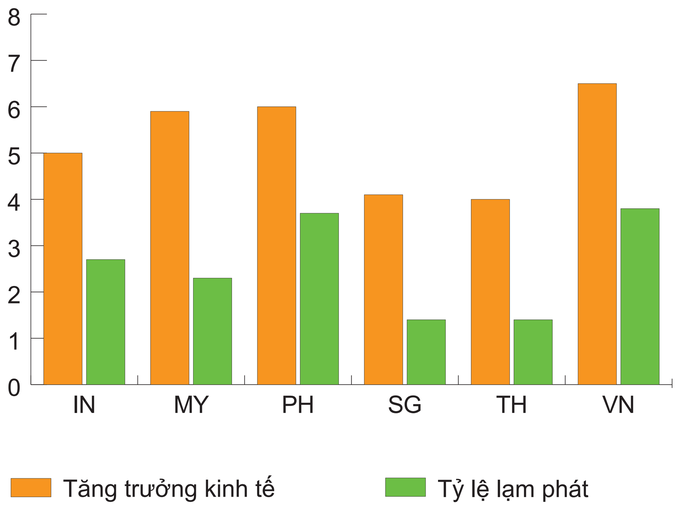
Bất chấp áp lực lạm phát và nguy cơ xuất hiện các biến chủng Covid-19 mới, năm 2022 được kỳ vọng sẽ mang lại sự phục hồi cho thị trường bất động sản châu Á - Thái Bình Dương. Tổng khối lượng đầu tư trong năm 2022 dự kiến đạt khoảng 200 tỷ USD, tăng 15% so với mức 162 - 169 tỷ USD của năm 2021. Tình trạng khan hiếm nguồn cung tại các thị trường chính vẫn chưa hạ nhiệt trong vòng 12 tháng tới, trong khi lãi suất thấp sẽ tiếp tục thúc đẩy hoạt động bán và cho thuê trên toàn khu vực. Nhờ các hạn chế đi lại ngày càng được nới lỏng, FDI vẫn sẽ là động lực tăng trưởng quan trọng của thị trường này, thể hiện qua dòng vốn mạnh mẽ chảy vào Trung Quốc Đại lục và Đông Nam Á.

Khách sạn

Khối lượng đầu tư vào thị trường khách sạn châu Á - Thái Bình Dương trong năm 2022 có thể đạt mức tối thiểu 9 tỷ USD, cao hơn so với 7 tỷ USD của năm 2021. Nguyên nhân chính là do người mua muốn nắm bắt cơ hội để thu mua tài sản và kỳ vọng vào sức hấp dẫn của ngành khách sạn khu vực trong dài hạn. Đặc biệt, dòng vốn xuyên biên giới, từng đóng vai trò quan trọng trong các giao dịch của năm 2021, sẽ mở rộng tầm ảnh hưởng trong năm 2022 trên toàn châu Á - Thái Bình Dương. Các nguồn vốn mới cũng sẽ tiếp tục phát triển, bao gồm cả các văn phòng gia đình và nhà đầu tư đến từ châu Âu và Trung Đông đang tìm kiếm cơ hội ở một lĩnh vực mà trước đây họ ít chú trọng.

Chỉ số

Dự báo tăng trưởng và lạm phát tại một số quốc gia Đông Nam Á trong năm 2022



Đơn vị: %

Nguồn: ADB

Kinh tế

ADB đã cắt giảm dự báo tăng trưởng của các nước đang phát triển tại châu Á do sự xuất hiện của biến thể Omicron và sự gia tăng số ca lây nhiễm trên toàn cầu cho thấy đại dịch chưa thể kết thúc. GDP của khu vực này đã được điều chỉnh về mức 5,3% trong năm 2022, giảm so với 7% của năm 2021. Trong khi đó, lạm phát có thể được kiểm soát ở mức 2,7% vào năm 2022 so với 2,1% trong năm 2021, một điều kiện thuận lợi để khu vực này triển khai các chính sách tiền tệ phù hợp và hỗ trợ phục hồi sau đại dịch. Tại Đông Nam Á, tăng trưởng kinh tế giảm xuống mức 3% vào năm 2021 do các quốc gia áp đặt nhiều lệnh hạn chế để chống lại biến chủng Delta. Mức GDP này có thể tăng lên 5,1% vào năm 2022 khi những hạn chế tiếp tục được nới lỏng và các hoạt động kinh tế dần hồi phục.

Chính sách

Thái Lan sẽ duy trì mức thuế đất đai và công trình từ 0,01% đến 0,7% cho đến năm 2024. Bên cạnh đó, Ngân hàng Thái Lan còn tiếp tục tăng tỷ lệ cho vay trên giá trị để người mua nhà có thể vay đến 100% giá trị căn hộ. Cả hai chính sách trên đều nhằm mục đích khôi phục thị trường bất động sản đang phải chịu ảnh hưởng nặng nề của đại dịch Covid-19.

Theo Kế hoạch Ngân Sách 2022, Malaysia sẽ không đánh thuế thu nhập bất động sản đối với người dân Malaysia, thường trú nhân và các công ty nếu họ chuyển nhượng bất động sản từ năm thứ sáu trở đi. Chính sách này được kỳ vọng sẽ tạo ra tác động tích cực lên thị trường nhà ở Malaysia, đặc biệt là hạn chế tình trạng đầu cơ.

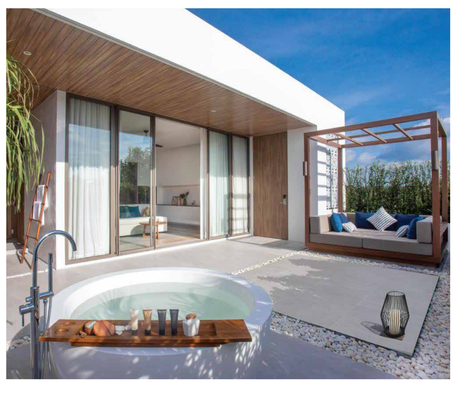
TIÊU ĐIỂM

Thị trường Việt Nam đón nhận những tín hiệu tích cực

Việc Việt Nam tăng cường chi tiêu cho cơ sở hạ tầng giao thông sẽ đẩy nhanh quá trình phục hồi của thị trường bất động sản. Lĩnh vực này chiếm tỷ lệ vốn lớn nhất trong kế hoạch đầu tư công trị giá 120 tỷ USD của Việt Nam trong giai đoạn 2021 - 2025. Bên cạnh đó, sự phát triển của các ngành sản xuất và thương mại điện tử sẽ tiếp tục thúc đẩy nhu cầu của các doanh nghiệp đối với bất động sản công nghiệp, hậu cần và kho vận. Trong thị trường khách sạn, IHG đã khai trương Crowne Plaza Phu Quoc Starbay gồm 308 phòng, đồng thời ký hợp đồng quản lý Crowne Plaza Vinh Yen City Centre gồm 170 phòng tại tỉnh Vĩnh Phúc, một trong những trung tâm công nghiệp lớn nhất miền Bắc. Cùng thời điểm, Swiss-Belhotel đã ra mắt dự án Swiss-Belresidences Upper East Saigon tại thành phố Thủ Đức, và Cross vừa giới thiệu tổ hợp khách sạn Cross Long Hai và Cross Vibe Long Hai với tổng cộng 716 phòng tại thành phố Vũng Tàu.

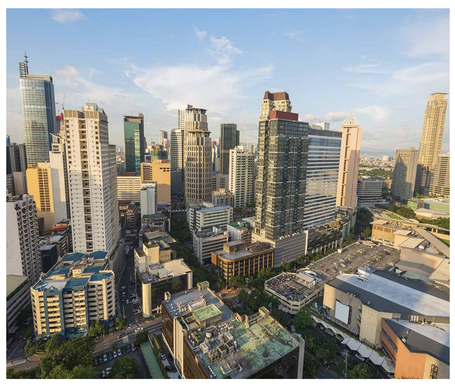
Bali sẽ mất nhiều năm để phục hồi

Đại dịch Covid-19 đã tàn phá các ngành du lịch, bất động sản và khách sạn của Bali. Ngành du lịch trước đại dịch từng đóng góp 60% GDP và 12 tỷ USD vào doanh thu hàng năm của Bali, giờ chỉ đón 45 khách quốc tế trong suốt 10 tháng đầu năm 2021, một con số đáng buồn so với 6,3 triệu lượt vào năm 2019. Trong khi đó, hoạt động kinh doanh tại các khu vực quan trọng như Ubud, một điểm đến quốc tế với hàng loạt spa và khu nghỉ dưỡng dành cho khách du lịch cùng những ngôi nhà trị giá hàng triệu USD dành cho người nước ngoài và nhà đầu tư, đã phải tạm dừng do các lệnh hạn chế đi lại kể từ năm 2020. Tuy nhiên, tình hình khó khăn của Bali lại mang đến cơ hội cho các nhà đầu tư "kền kền" đến từ Úc, Tây Ban Nha, Pháp và ngay tại Indonesia để sở hữu các biệt thự, khách sạn, nhà hàng và đất đai với mức giá giảm khoảng 20% - 25%.



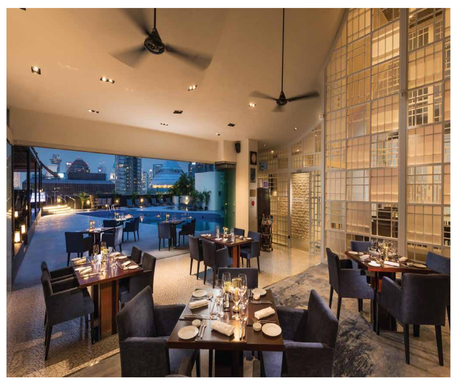
Thái Lan chào đón nhiều dự án mới mang thương hiệu quốc tế

Phuket liên tiếp chào đón các dự án mới như Meliá Phuket Mai Khao gồm 100 phòng, Outrigger Khao Lak Beach Resort gồm 158 phòng, Outrigger Surin Beach Resort gồm 60 phòng, và Hilton Garden Inn Phuket Bang Tao gồm 177 phòng. Trong khi đó, IHG dự kiến khai trương Kimpton Khao Yai gồm 100 phòng vào năm 2024. Khu nghỉ dưỡng chăm sóc sức khỏe hạng sang này nằm trong dự án Nusa MyOzone, một khu phức hợp rộng 243 héc-ta với sân gôn 18 lỗ, các khách sạn và khu nhà ở, các tiện ích bán lẻ và giải trí, cùng một sân bay tư nhân. Tại Bangkok, Coco Parc Managed by Dusit Hospitality Services dự kiến sẽ hoàn thành vào năm 2022, cung cấp ra thị trường 486 căn hộ. Bất động sản này tọa lạc tại vị trí đắc địa trên đường Rama IV của Bangkok, một khu vực có tiềm năng phát triển mạnh mẽ với nhiều dự án phức hợp lớn như Dusit Central Park, Samyan Mitrtown, One Bangkok, và The Parq.



Thị trường bất động sản Philippines và Cambodia có thể phục hồi vào năm 2022

Thị trường bất động sản Philippines được dự báo sẽ trở lại trong vòng từ 12 đến 24 tháng tới, nhờ sự phục hồi của doanh thu cho thuê trung tâm thương mại cũng như hoạt động xây dựng và bán nhà ở. Tại Vùng đô thị Manila, thị trường văn phòng và nhà ở có thể phục hồi vào năm nay khi nền kinh tế tái mở cửa mạnh mẽ hơn. Trong khi đó, thị trường bất động sản Cambodia được dự báo sẽ tăng trưởng ở mức 4,8% vào năm 2022 nhờ dòng vốn đầu tư từ nước ngoài tăng lên đều đặn. Đặc biệt, nhiều khu vực tại Cambodia có tiềm năng đầu tư lớn, bao gồm Phnom Penh và khu vực quanh tỉnh Kandal, nơi đang phát triển một sân bay mới và nhiều dự án lớn; đặc khu kinh tế Preah Sihanouk; và tỉnh Siem Reap, nơi có nhiều di tích lịch sử nổi tiếng.



Nhà điều hành quốc tế mở rộng tại Singapore và Malaysia

IHG đã khai trương khách sạn đầu tiên mang thương hiệu voco, voco Orchard Singapore gồm 423 phòng, được chuyển đổi thương hiệu từ Hilton Singapore. Trong khi đó, Accor tiếp tục mở rộng thị phần căn hộ dịch vụ tại Singapore khi quản lý dự án 8 on Claymore Serviced Residences gồm 85 phòng tại khu vực đường Orchard. Tại Malaysia, Parkroyal Collection Kuala Lumpur với 535 phòng dự kiến sẽ đón khách vào tháng 06/2022, nằm bên trong một khu phức hợp mà cũng bao gồm Pan Pacific Serviced Suites Kuala Lumpur với 210 phòng mở cửa từ tháng 10/2021. Cùng thời điểm, Four Points by Sheraton Desaru gồm 311 phòng tọa lạc tại trung tâm thị trấn Desaru đã đi vào hoạt động. Khách sạn này nằm gần các điểm giải trí nổi tiếng bao gồm Desaru Coast Adventure Water Park, một trong những công viên nước lớn nhất thế giới, và sân golf đẳng cấp thế giới The ELS Golf Club.

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

©2022 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.