BÁO CÁO

Bộ phận nghiên cứu

HÀ NỘI – Q1/2020

Thông cáo báo chí
Thị trường khách sạn

savills



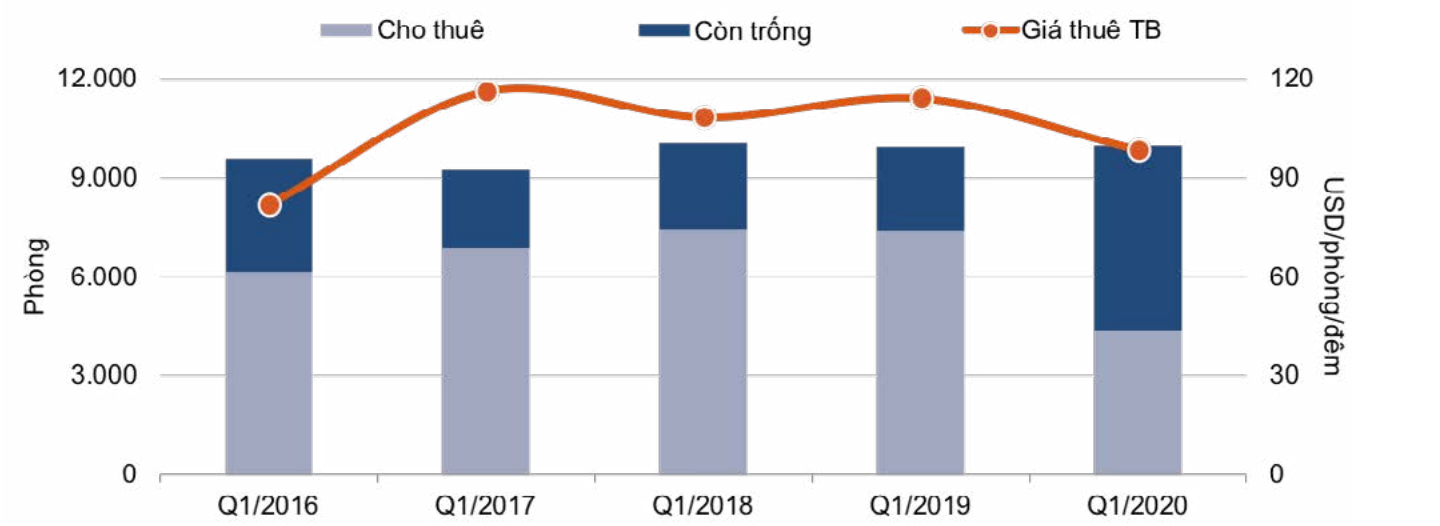
KHÁCH SẠN

NGUỒN CUNG
~9.950 Phòng
Ổn định QoQ
Ổn định YoY

GIÁ PHÒNG
99 USD/phòng/đêm
▼ -13% QoQ
▼ -13% YoY

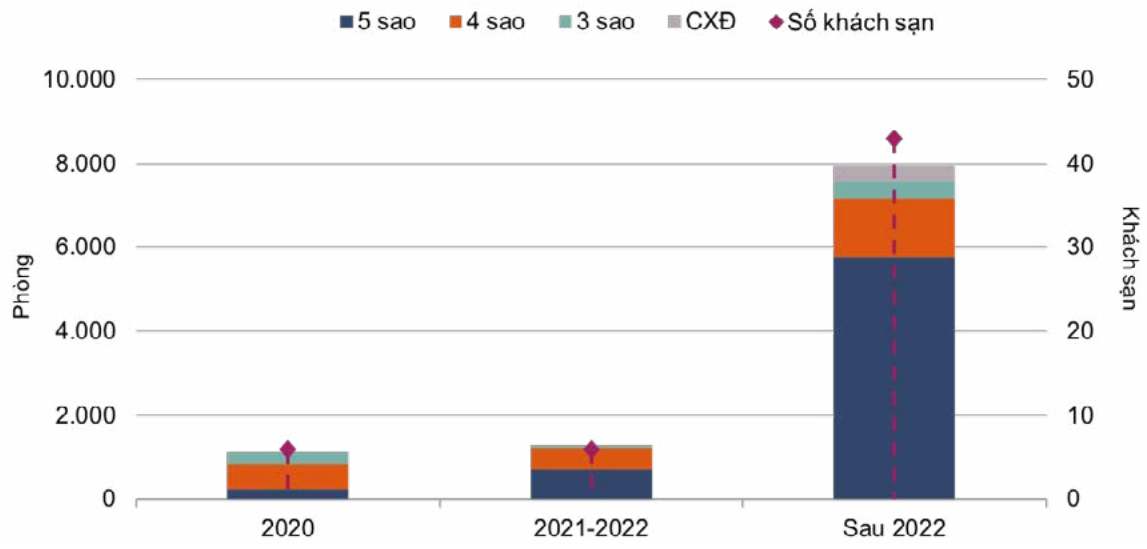
CÔNG SUẤT
44%
▼-31 điểm % QoQ
▼-30 điểm % YoY

Tình hình hoạt động



Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Nguồn cung tương lai



Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu & Tư vấn Savills

(1) Dữ liệu thị trường cập nhật đến Q1/2020
(2) Công suất thuê tính bằng số phòng được cho thuê chia cho tổng số phòng
(3)Giá thuê phòng trung bình đã bao gồm phí dịch vụ, không VAT

QoQ: So sánh theo quý
YoY: So sánh theo năm

"Ngành du lịch khách sạn là ngành đầu tiền chịu ảnh hưởng bởi đại dịch, tuy nhiên cũng là ngành có khả năng phục hồi nhanh nhất. Nguồn khách du lịch nội địa sẽ giúp thúc đẩy công suất thị trường tăng lên. Việt Nam may mắn có khả năng phục hồi nhanh."

Ông Troy Griffiths,
Phó Tổng Giám đốc Savills Việt Nam



TIÊU ĐIỂM

Hiệu suất giảm mạnh

Số lượng phòng là khoảng 9.950 phòng, ổn định theo quý và theo năm với 66 khách sạn, bao gồm 16 khách sạn 5 sao, 19 khách sạn 4 sao và 31 khách 3 sao. Lượng du khách đến Hà Nội giảm đột ngột làm công suất trung bình của khách sạn ba đến năm sao giảm -30 điểm % theo năm trong khi giá phòng trung bình giảm -13% theo năm, doanh thu phòng trung bình giảm -49% theo năm. Những tháng đầu Q1, lượng khách Hàn Quốc và Trung Quốc giảm khiến cho công suất khách sạn 3-5 sao giảm xuống 55%. Riêng trong tháng 3, các biện pháp cách ly do dịch bệnh được tăng cường tại thành phố, công suất khách san 3-5 sao giảm xuống chỉ còn dưới 30%. Dự kiến công suất sẽ còn tiếp tục giảm sâu bởi yêu cầu cách ly xã hội bắt đầu từ ngày 1/4 và lệnh tạm dừng cấp thị thực visa cho người nước ngoài đến làm việc và du lịch.

Khách sạn 5 sao tiếp tục dẫn đầu

Trong Q1/2020, công suất phòng trung bình của khách sạn 5 sao giảm -32 điểm % theo năm. Giá phòng trung bình đạt 127 USD/phòng/đêm, giảm -13% theo năm dẫn đến doanh thu phòng trung bình giảm -46% theo năm. Khách công tác tại các khách sạn 5 sao giảm, tuy nhiên vẫn là nguồn khách chính giúp các khách sạn 5 sao duy trì vị trí dẫn đầu trên thị trường.

Hoạt động của các khách sạn 3-4 sao giảm mạnh nhất khi doanh thu phòng trung bình giảm -60%, chủ yếu là do sự sụt giảm của khách tham quan, du lịch tới Hà Nội. Vào tháng 3, nhiều khách sạn hạng sao thấp đã phải đóng cửa tạm thời và cho nhân viên tạm nghỉ.

Ba khách sạn tại Hà Nội đang được sử dụng làm cơ sở cách ly gồm: khách sạn Thăng Long Espana, khách sạn 3 sao Hòa Bình và khách sạn 4 sao Mường Thanh Xa La.

Khu vực trung tâm và khu vực nội thành bị ảnh hưởng mạnh

Việc thiếu vắng khách du lịch và các địa điểm tham quan trong thành phố đóng cửa ảnh hưởng tới hoạt động của các cơ sở lưu trú tại các khu vực này. Doanh thu phòng trung bình tại các khu vực nội thành giảm -51% theo năm trong khi các khu vực trung tâm giảm -49% theo năm. Theo Sở Du lịch Hà Nội, từ tháng 2 tới 19/03, đã có 151 cơ sở khách sạn phải tạm đóng cửa tại quận Hoàn Kiếm (78 cơ sở) và Đống Đa (73 cơ sở).

Doanh thu phòng trung bình phía Tây giảm -43% theo năm, chịu ảnh hưởng bởi hoạt động cuối tháng 3 do giải F1 Vietnam Grand Prix bị tạm hoãn, dẫn đến nhiều khách sạn bị hủy đặt phòng.



TIÊU ĐIỂM

Khách du lịch giảm sâu

Trong Q1/2020, Hà Nội có khoảng 3,85 triệu lượt khách, giảm -47,2% theo năm, thấp nhất trong giai đoạn 5 năm trở lại đây. Lượng khách quốc tế chỉ đạt 956.000, giảm -43,9% theo năm, khách nội địa giảm -48,2% theo năm xuống còn 2,89 triệu khách. Khách quốc tế lưu trú chỉ đạt 756,000, giảm -36,9% theo năm. Khách quốc tế lưu trú đến từ Trung Quốc giảm -78,1% theo năm, Hàn Quốc giảm -52,1% và Nhật Bản giảm -33,3 phần trăm. Trong tháng 3, tổng lượt khách du lịch tới Hà Nội giảm -76% theo tháng và -87,4% theo năm xuống còn 321.390. Tổng doanh thu du lịch Hà Nội quý này là 15.687 tỷ VND, giảm -38,8% theo năm.

Ngành hàng không chịu ảnh hưởng nặng

Theo dữ liệu tháng 3 của Tổng cục Du lịch Việt Nam, khách quốc tế tới Việt Nam bằng đường hàng không là 375.137 khách, giảm -62,3% theo tháng và -65,7% theo năm. Trong Q1/2020, tổng lượng khách quốc tế qua đường hàng không là 3 triệu lượt, giảm -21,9% theo năm. Theo số liệu từ 19/02 đến ngày 18/03 của Cục Hàng không Việt Nam, có hơn 21.000 chuyến bay của hãng hàng không của Việt Nam, giảm -37,9% theo tháng và 25,6% theo năm. Trong Q1/2020, các hãng hàng không Việt Nam đã thực hiện 77.530 chuyến bay, giảm -4,5% theo năm.

Nguồn cung lớn trong tương lai tại khu vực nội thành

Từ năm 2020 trở đi, hơn 10.000 phòng khách sạn sẽ đi vào hoạt động, với gần 59% các khu vực nội thành. Các khách sạn 5 sao sẽ dẫn đầu nguồn cung trong tương lai với 65%, và 64% số đó tại khu vực nội thành. Sáu dự án dự kiến sẽ đi vào hoạt động trong năm 2020 với hơn 1.100 phòng, trong đó 75% số lượng được quản lý bởi các tập đoàn quốc tế như Accor, Capella, Marriott. Tuy nhiên, tác động của virus Corona có thể làm đình trệ thời hạn hoàn thành của các dự án này.

Triển vọng du lịch Việt Nam

Tổ chức Du lịch Thế giới (UNWTO) ước tính lượng khách du lịch quốc tế đến trên thế giới sẽ giảm trong khoảng 20-30% trong năm 2020, dẫn đến sự sụt giảm từ 30-50 tỷ USD chi tiêu khách du lịch. Theo Tổng cục Du lịch Việt Nam, trường hợp khả quan nhất là du lịch Việt Nam trong năm 2020 sẽ đón 5,5 triệu lượt khách quốc tế, giảm -70% theo năm. Sự phụ thuộc Việt Nam vào thị trường khách nội địa (82,5% tổng lượng khách năm 2019) và những thị trường quốc tế chính như Trung Quốc và Hàn Quốc có thể sẽ là lợi thế lớn khi những thị trường này có nhiều khả năng sẽ phục hồi và mở cửa du lịch sớm nhất.



Savills Việt Nam - Nghiên cứu thị trường

Những phân tích, đánh giá chuyên sâu với thông tin hữu ích và chính xác trên tất cả các phân khúc của thị trường BĐS Việt Nam đã giúp đội ngũ nghiên cứu tư vấn Savills trở thành đơn vị hàng đầu trong lĩnh vực này

NGHIÊN CỨU THỊ TRƯỜNG



Troy Griffiths
Phó Tổng Giám đốc
Savills Việt Nam
+84 (0) 933 276 663
TGriffiths@savills.com.vn



Đỗ Thị Thu Hằng
Giám đốc, Bộ phận Nghiên cứu - Tư Vấn,
Savills Hà Nội
+84 (0) 912 000 530
dthuthang@savills.com.vn

Savills plc: Savills là tập đoàn cung cấp các dịch vụ bất động sản hàng đầu trên thế giới, được niêm yết trên Sàn Chứng Khoán London. Công ty thành lập năm 1855 giàu truyền thống với sự phát triển vượt bậc. Chúng tôi có mạng lưới quốc tế với trên 700 văn phòng và chi nhánh trên khắp Châu Mỹ, Châu Âu, Châu Á Thái Bình Dương, Châu Phi và Trung Đông.
Báo cáo này được Công ty Savills thực hiện chỉ để cung cấp thông tin. Nội dung không thể được công bố, sao chép hay trích dẫn một phần hoặc toàn bộ. Nội dung cũng không thể được sử dụng làm cơ sở cho bất cứ hợp đồng, thỏa thuận, giao kèo hoặc tài liệu nào khác mà không có sự đồng ý trước. Chúng tôi nỗ lực thực hiện để đảm bảo tính chính xác của báo cáo, tuy nhiên Savills không chịu trách nhiệm gì đối với bất kỳ thiệt hại trực tiếp hay do hậu quả phát sinh từ việc sử dụng tài liệu này. Bản báo cáo này không được quyền sao chép lại toàn bộ hay một phần dưới mọi hình thức nếu không được sự đồng ý bằng văn bản của Savills.
© Công ty TNHH Savills Việt Nam