BÁO CÁO

Bộ phận nghiên cứu

TP.HCM - Q1/2020

Thông cáo báo chí
Thị trường khách sạn

savills



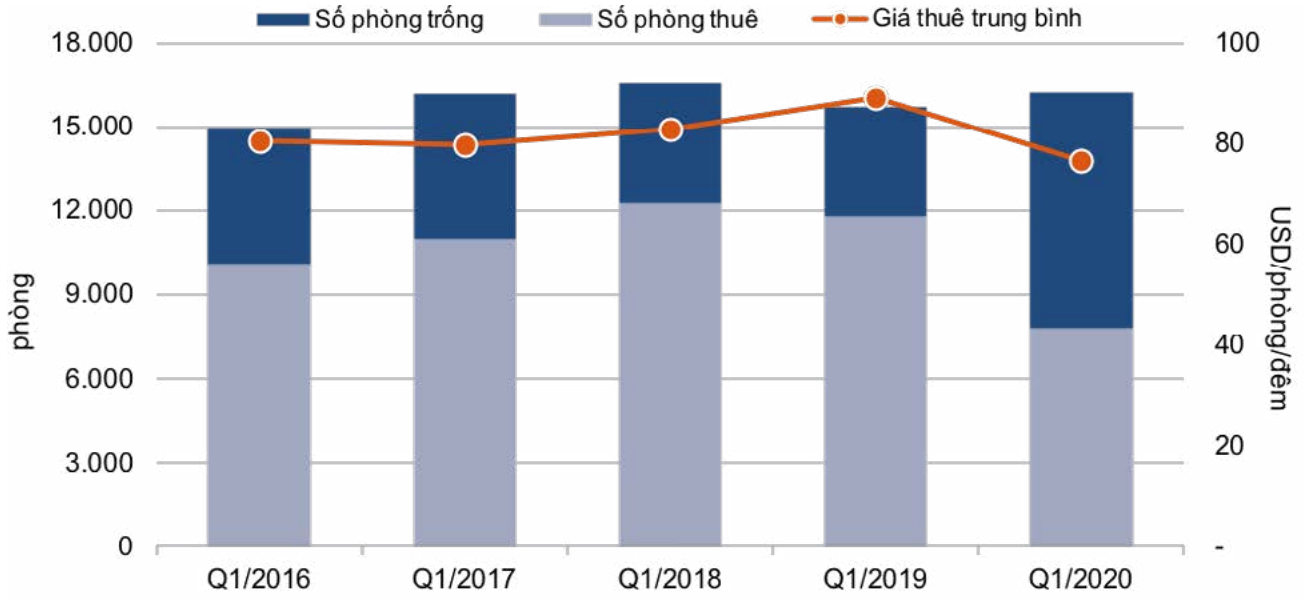
KHÁCH SẠN

NGUỒN CUNG
~16.200 Phòng
▲ 2% QoQ
▲ 3% YoY

GIÁ PHÒNG
77 USD/phòng/đêm
▼ -11% QoQ
▼ -14% YoY

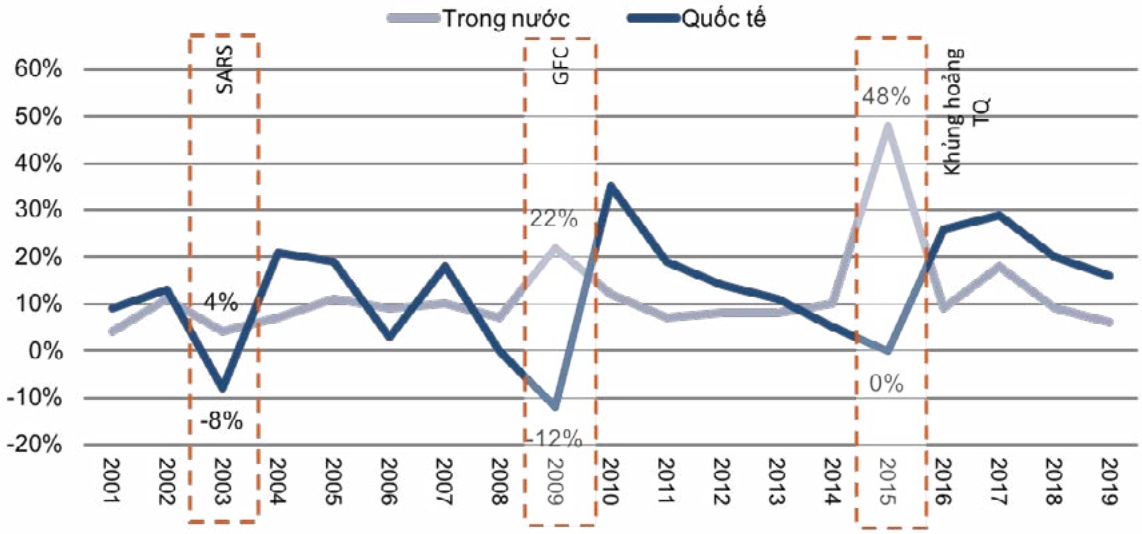
CÔNG SUẤT
48%
▼ -26 điểm % QoQ
▼ -27 điểm % YoY

Tình hình hoạt động



Nguồn: Bộ phận Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Tăng trưởng lượng khách du lịch đến Việt Nam theo năm



Nguồn: VNAT

(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 khách sạn là phân khúc bị ảnh hưởng đầu tiên và nặng nề nhất; tuy nhiên, ngành này cũng sẽ là một trong các ngành đầu tiên vượt qua khó khăn nhanh. Nhu cầu trong nước sẽ vẫn ổn định, ngành khách sạn tại Việt Nam kì vọng sẽ phục hồi nhanh chóng.”

Ông Troy Griffiths, Phó Tổng Giám đốc Savills Việt Nam



TIÊU ĐIỂM

Nguồn cung tăng trưởng chậm

Trong Q1/2020, không có dự án mới tham gia thị trường và hai khách sạn 3 sao với 150 phòng đã dừng hoạt động. Tuy vậy, nguồn cung vẫn tăng trưởng 2% theo quý và 3% theo năm do các khách sạn cao cấp đưa các phòng dừng để cải tạo ở các quý trước đi vào hoạt động trở lại. Toàn thị trường có hơn 16.250 phòng từ 124 khách sạn, trong đó phân khúc 5 sao chiếm tỷ trọng cao nhất 41% thị phần.

Đến năm 2023, thị trường dự kiến chào đón 18 dự án mới với khoảng 4.000 phòng. Các dự án chủ yếu tập trung tại khu vực Quận 1. Tại thời điểm Q1/2020, có khoảng 45% các dự án đang trong quá trình xây dựng hoặc chuẩn bị hoàn thành. Do ảnh hưởng của Covid-19, các dự án vẫn chưa triển khai có thể sẽ trì hoãn hoặc thay đổi mục đích sử dụng.

Tình hình hoạt động thấp nhất

Trong Q1/2020, thị trường khách sạn ghi nhận tình hình hoạt động thấp nhất trong quý 1 từ trước đến nay với sự sụt giảm công suất và giá phòng trung bình đáng kể. Công suất giảm do tác động từ lượng khách quốc tế giảm mạnh trong quý, đầu tiên là nguồn khách từ Trung Quốc, sau đó là từ Hàn Quốc và Châu Âu. Sở Du lịch TP.HCM thống kê cho thấy 90% các doanh nghiệp du lịch vừa và nhỏ đã tạm thời đóng cửa và lượng khách quốc tế giảm -43% theo năm xuống còn 1,3 triệu lượt trong 3 tháng đầu năm. Lượng khách quốc tế trong tháng 2 giảm -52% theo năm và trong tháng 3 giảm -84% theo năm. Các thị trường chủ yếu như Trung Quốc giảm -32% theo năm và Hàn Quốc giảm -26% theo năm.

Công suất chung toàn thị trường giảm -26 điểm phần trăm theo quý và -27 điểm phần trăm theo năm xuống mức 48% trong Q1/2020.

Công suất của phân khúc 4 sao giảm -27 điểm phần trăm theo năm và phân khúc 5 sao giảm -31 điểm phần trăm theo năm. Trong quý 2, công suất trung bình dự kiến tiếp tục thấp do chính phủ hạn chế du lịch, giãn cách xã hội và tình hình dịch bệnh ngày càng căng thẳng.

Phản ứng của các đơn vị quản lý và khách du lịch

Trong tháng 2 và tháng 3, nhiều đặt phòng đã bị hủy. Để tăng khả năng cạnh tranh, hầu như tất cả các hạng phòng đều thực hiện chính sách ưu đãi giá phòng, đặc biệt là các cơ sở lưu trú tại Quận 5, khu vực tập trung nhiều khách sạn 3 sao chủ yếu nhắm đến khách du lịch Trung Quốc. Trong Q1/2020, giá phòng trung bình toàn thị trường giảm -14% theo năm xuống còn 77USD/phòng/đêm.

Để bù đắp cho khoản doanh thu giảm, các đơn vị quản lý đang thực hiện các biện pháp cắt giảm nhân sự tạm thời hoặc luân phiên ca làm việc. Một số khách sạn đã cắt giảm hơn 50% nhân viên và một số khác sử dụng cơ sở khách sạn của họ làm khu cách ly y tế.

Triển vọng khả quan

Lượng khách quốc tế có thể bị gián đoạn trong ngắn hạn. Dựa theo những phân tích của Savills từ năm 2001 đến 2019, lượng khách quốc tế giảm đáng kể -8% trong dịch SARS vào năm 2003 và giảm -12% trong khủng hoảng tài chính toàn cầu (GFC) năm 2009. Đến sau năm 2020 tình hình du lịch dự kiến sẽ tăng trưởng trở lại, đặc biệt là từ lượng khách trong nước.

- Từ năm 2015-2015, lượng khách quốc tế tăng liên tục 23% mỗi năm nhờ sự phát triển của các hãng hàng không giá rẻ (LCC) và việc nâng cấp mở rộng các sân bay quốc tế mới.
- Sau đại dịch, du khách trong nước dự kiến sẽ thúc đẩy thị trường du lịch. Mặc dù đối mặt với dịch SARS và GFC, lượng khách du lịch trong nước vẫn tăng 4% theo năm trong năm 2003 và 22% theo năm trong năm 2009, trong khi lượng khách quốc tế giảm -8% theo năm vào năm 2003 và -12% theo năm vào năm 2009. Từ năm 2011-2017, chi tiêu trung bình hàng ngày của khách nội địa tăng 4% mỗi năm. Nhu cầu lưu trú của khách trong nước cao gấp 4 lần so với khách quốc tế trong giai đoạn 2000-2009 và gấp 8 lần năm 2010-2017. Các chuyến bay nội địa dự kiến sẽ mở cửa sớm hơn quốc tế.
- Bên cạnh nhu cầu cao của du khách nội địa, ngành du lịch cũng sẽ được chính phủ hỗ trợ hồi phục bằng nhiều ưu đãi và chính sách khác.
- Các nước châu Á dự kiến sẽ phục hồi nhanh hơn sau dịch bệnh so với các khu vực khác, điều này có ý nghĩa tích cực đối với thị trường khách sạn trong nước với sự đóng góp chủ yếu từ thị trường châu Á. Theo Tổng cục Du lịch, các nước châu Á chiếm khoảng 80% lượng khách quốc tế của Việt Nam, trong đó, Trung Quốc và Hàn Quốc có tỷ trọng cao nhất, chiếm đến 37% tổng lượng khách quốc tế vào năm 2015 và 56% vào năm 2019. Đặc biệt, lượng khách từ Trung Quốc đóng góp nhiều nhất trong những năm qua..



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



Võ Thị Khánh Trang
Trưởng bộ phận
Nghiên cứu - Tư vấn Tp.HCM
+84 (0) 906 948 580
vthikhanhtrang@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