



Vietnam Hotels + Resorts Newsletter

THÁNG 8, 2013

NỘI DUNG

Tổng quan Thị trường Khách sạn Đà Nẵng	1
Cập nhật kinh tế Việt Nam	7
Hội nghị và sự kiện chuyên ngành	8
Cập nhật của Alternaty	9
Cơ hội đầu tư	10
Về Alternaty	10

Tổng quan Thị trường Khách sạn Đà Nẵng

GIỚI THIỆU

Đà Nẵng là một điểm đến quen thuộc với nhiều khách du lịch và nhà đầu tư trong nước cũng như quốc tế. Đà Nẵng thành công trong việc thu hút đông đảo du khách và nguồn FDI vào Việt Nam phần lớn nhờ vào sự tiến bộ và kiên quyết của chính quyền địa phương, đã chứng tỏ rằng đây không phải là một nơi vô nghĩa để làm kinh doanh. Điều này dẫn đến sự bùng nổ xây dựng vào năm 2009 và 2010 khiến nguồn cung tăng quá mức vào các năm sau. Tuy nhiên, làn sóng khách du lịch đến đây không ngừng đảm bảo việc thừa cung chỉ trong ngắn hạn và hiện nay ngành khách sạn, khu nghỉ dưỡng đang có những chuyển biến đáng kinh ngạc. Nhưng điều này sẽ kéo dài hay không?

Vị Trí

Đà Nẵng, một trong năm Thành phố trực thuộc Trung ương, nằm ở vùng duyên hải Nam Trung Bộ Việt Nam, cách phía nam Hà Nội 763 km và phía bắc Thành phố Hồ Chí Minh (TP.HCM) 947 km với 92 km bờ biển. Thành phố không chỉ đóng vai trò là đầu

Nhờ vào nỗ lực của chính quyền địa phương trong việc thu hút đầu tư vào các dự án bất động sản, sản xuất, cơ sở hạ tầng, Đà Nẵng liên tục nằm trong nhóm có tốc độ tăng trưởng GDP cao nhất nước. Thành phố đã đặt ra những chuẩn mực cao trong việc tạo điều kiện thuận lợi cho các nhà đầu tư nước ngoài cũng như quá trình lên kế hoạch và thực hiện một cách hợp lý các dự án bất động sản và cơ sở hạ tầng.

Ý kiến Alternaty

mối giao thông đường bộ, đường không, đường sắt và đường biển của cả nước mà còn là cửa ngõ quan trọng, nằm tại điểm cuối Hành lang Kinh tế Đông Tây (EWEC) xuyên qua Myanmar, Lào, Thái Lan và Việt Nam.

Dân số chính thức được ước tính vào năm

2012 là 968.000 người, đưa Đà Nẵng trở thành Thành phố lớn thứ năm cả nước sau TP.HCM, Hà Nội, Hải Phòng và Cần Thơ. Thành phố có tổng diện tích là 1.283 km².

Phần lớn vốn FDI được đầu tư vào các dự án Bất động sản và Du lịch tuy nhiên với nỗ lực biến Đà Nẵng thành một trung tâm đầu tư hiện đại tiêu chuẩn quốc tế, tiêu điểm của tương lai sẽ là các khu công nghiệp công nghệ sạch với trung tâm dữ liệu và công nghệ thông tin, các trường khách sạn và trường đại học quốc tế.

Ý kiến Alternaty

Đà Nẵng là một trong những điểm du lịch trọng yếu của Việt Nam, nơi có nhiều bờ biển cát trắng, trong đó biển Đà Nẵng với cơ sở hạ tầng phát triển tốt mang đến nhiều sự lựa chọn phong phú về nơi lưu trú cho khách hàng. Thành phố được bảo vệ và bao bọc bởi các dãy núi và biển cả.

Đà Nẵng nằm trên con đường di sản miền Trung với các Di sản Văn hóa Thế giới được UNESCO công nhận như Cố đô Huế, Phố cổ Hội An, Thánh địa Mỹ Sơn chỉ trong phạm vi 100 km.

Thành phố liên tục nằm trong nhóm có tốc độ tăng trưởng GDP cao nhất cả nước, với 9,1% năm 2012 (giảm từ 13% vào năm 2011) so với cả nước (5,03%), TP.HCM (9,2%) và Hà Nội (8,1%) cùng kì.

Trong vòng 3 năm liên tiếp kể từ 2008 đến 2010, kinh tế Đà Nẵng có chỉ số năng lực cạnh tranh PCI (Provincial Competitiveness Index) đứng đầu cả nước. Tuy nhiên, trong đợt xếp hạng gần nhất được thực hiện vào năm 2012, thành phố đã tụt xuống hạng 12 trên 63 tỉnh thành do sự sụt giảm các chỉ số về đào tạo lao động, tiếp cận đất đai và thiết chế pháp lý.

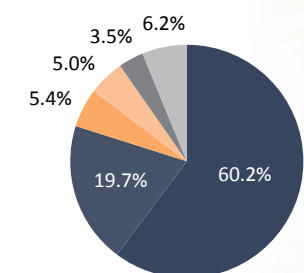
Không những là một trong những trung tâm chính về công nghiệp và phát triển bất động sản, Đà Nẵng còn là một trong những nơi thu hút được nhiều vốn Đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI). Trong tổng số 251 dự án FDI tính đến nay, với tổng trị giá 3,1 tỷ đô la Mỹ; Hàn Quốc chiếm 23,1%; Singapore 13,5%; Mỹ 11,4%; Nhật 10,4% và 22,5% được đăng kí bởi tổ chức đầu tư BVI. Phần lớn vốn FDI được đầu tư vào các dự án Bất động sản và Du lịch chiếm 60,2%, theo sau là ngành sản xuất và chế biến với 19,7% tổng vốn FDI đầu tư vào Đà Nẵng.

Tiếp Cận

Hầu hết khách du lịch đến bằng đường hàng không qua Sân bay Quốc tế Đà Nẵng. Đây là Sân bay lớn thứ ba Việt Nam, sau Sân bay Quốc tế Tân Sơn Nhất (TP.HCM) và Sân bay Quốc tế Nội Bài (Hà Nội). Chỉ cách trung tâm Thành phố 3 km, sân bay đã được nâng cấp với nhà ga mới 3 tầng rộng 36.600 m² vào cuối năm 2011. Hai đường băng rộng 45 m có khả năng đón các máy bay cỡ lớn như Boeing 767, Airbus A320 và phục vụ lên tới 100 đến 150 chuyến bay mỗi ngày. Với sự nâng cấp này, sân bay có khả năng phục vụ 6 triệu lượt khách mỗi năm, và dự kiến sẽ tiếp tục nâng công suất lên 10 triệu lượt vào 2020.

BIỂU ĐỒ 1

FDI tại Đà Nẵng theo ngành



- Real Estate & Tourism
- Manufacturing & Processing
- Education
- Beverage
- Garment & Footwear
- Other

Nguồn: Trung tâm xúc tiến đầu tư Đà Nẵng (IPC)

BẢNG 1

Các chuyến bay quốc tế đến Đà Nẵng

Hãng hàng không	Từ	Chuyến/tuần
Vietnam Airlines	Quảng Châu	4
Shanghai Airlines	Thượng Hải	2
Vietnam Airlines	Seoul	3
Korean Air	Seoul	3
Asiana Airlines	Seoul	4
Silk Air	Singapore - Siem Riep	6
Vietnam Airlines	Siem Riep	7
Dragon Airlines	Hong Kong	4
Air Macau	Ma Cao	5
Tổng chuyến bay quốc tế/tuần		38

BẢNG 2

Các chuyến bay nội địa đến Đà Nẵng

Hãng hàng không	Từ	Chuyến/Tuần
Vietnam Airlines	HCMC	73
Jetstar	HCMC	28
Vietjet Air	HCMC	42
Vietnam Airlines	Hà Nội	62
Jetstar	Hà Nội	14
Vietjet Air	Hà Nội	21
Vietnam Airlines	Nha Trang	17
Vietnam Airlines	Buôn Mê Thuột	3
Vietnam Airlines	Pleiku	4
Vietnam Airlines	Đà Lạt	7
Vietnam Airlines	Hải Phòng	7
Tổng chuyến bay nội địa/tuần		278

Nguồn: Website của các hãng hàng không. Lịch bay phụ thuộc lớn vào mùa du lịch, do đó số chuyến bay mỗi tuần là dựa trên giả định rằng tất cả các chuyến bay đều đang hoạt động

Hiện tại có khoảng 280 chuyến bay nội địa đến Đà Nẵng mỗi tuần (gồm 143 chuyến từ TP.HCM, 97 chuyến từ Hà Nội và 17 chuyến từ Nha Trang). Tổng lượng khách nội địa đến Đà Nẵng bằng đường bay nội địa cũng như đường bộ và đường sắt đạt 2.030.000 lượt (2012) tăng 10,3% so với năm 2011; 1.150.000 lượt (6 tháng đầu năm 2013), tăng 18% so với cùng kỳ năm trước. Điều đáng lưu ý là từ 20/03, Sân bay Phú Bài (Huế) đã tạm dừng hoạt động để sửa chữa, dự kiến sẽ đón khách trở lại vào 20/09, điều này khiến các chuyến bay tới Đà Nẵng hiện nay

tăng lên đáng kể.

Đối với các đường bay quốc tế, các chuyến bay định kỳ và chuyến bay thuê ước tính đã phục vụ 117.000 lượt khách du lịch quốc tế đến Đà Nẵng trong 6 tháng đầu năm 2013, tăng đáng kể 94,2% so với cùng kỳ năm ngoái. Kết quả này phần lớn nhờ vào việc khai trương nhà ga mới đã thu hút nhiều hãng hàng không quốc tế. Tần suất của các chuyến bay thuê từ Trung Quốc khá ổn định nhờ vào khả năng thu hút khách quanh năm của Crowne Plaza Casino, trong

khi các chuyến bay thuê từ Nga và Châu Âu mang tính mùa vụ hơn.

Phương tiện vận chuyển khác bao gồm Tàu du lịch biển quốc tế với 53 chuyến cập cảng Tiên Sa tương đương 60.000 lượt khách trong 6 tháng đầu năm 2013, tăng mạnh 67,6% so với cùng kỳ năm trước. Thành phố tự hào sở hữu một trong những nhà ga xe lửa lớn nhất cả nước, trong khi lượt khách đến bằng ô tô ước tính chỉ đạt 17.000 lượt trong 6 tháng đầu năm 2013.

Nguồn Cầu

Lượng khách du lịch đến Đà Nẵng tăng trưởng 16,1% mỗi năm kể từ 2006. Trong năm 2012, có khoảng 2,7 triệu lượt khách, tăng 12% so với năm trước nhưng giảm so với mức tăng 34,4% của năm 2011. Trong 6 tháng đầu năm 2013, lượng khách đạt 1,5 triệu lượt tăng 16,4% so với cùng kỳ năm trước. Lượng khách đến Đà Nẵng vào quý II đặc biệt tăng mạnh nhờ cuộc thi bắn pháo hoa quốc tế được tổ chức hai năm một lần diễn ra vào tháng 4, đã thu hút khoảng 395.000 lượt khách du lịch.

Các khu resort cỡ trung đang tăng cường tiếp cận thị trường khách du lịch Nga bằng cách kí các hợp đồng bán số lượng lớn phòng nghỉ dưỡng với các công ty lữ hành lớn ở Nga. Khách quốc tế từ Nga dự kiến cũng sẽ tăng mạnh vì hiện nay đã có nhiều chuyến bay trực tiếp hơn.

Ý kiến của Alternaty

Lượng khách này được kỳ vọng sẽ tiếp tục tăng lên với tốc độ trung bình 14,5% mỗi năm để đạt được mục tiêu 4 triệu lượt vào 2015 và 8 triệu lượt vào 2020. Điều này có nghĩa chỉ trong vòng 3 năm từ 2012 - 2015, lượng khách du lịch dự kiến sẽ tăng 1,3 triệu lượt, tương đương mức kinh ngạc 48%. Nếu những ước tính trên là chính xác cùng với việc có ít nguồn cung dự án mới đi vào hoạt động trong thời điểm này, những cơ sở kinh doanh lưu trú hiện tại có thể hy vọng vào mức tăng liên tục về công suất phòng và giá phòng, đặc biệt vào những mùa cao điểm.

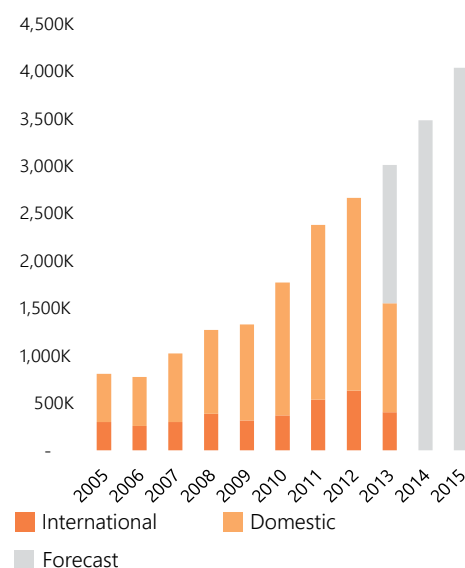
Khách du lịch đến từ Trung Quốc đạt mức ấn tượng, chiếm 50% tổng số lượt khách quốc tế đến Đà Nẵng. Điều này là không có gì ngạc nhiên bởi sự thành công của Crowne Plaza Casino đã thu hút khách Trung Quốc đến chơi thông qua các chuyến bay thuê. Hiện tại với những

chuyến bay thẳng từ Seoul, dự kiến lượng khách du lịch Hàn Quốc có thể sẽ vượt qua lượng khách đến từ Thái Lan.

Mặc dù khách du lịch Nga đang chiếm ưu thế tại các địa điểm du lịch biển như Nha Trang, Mũi Né, họ vẫn chưa thật sự chiếm một tỉ lệ đáng kể ở Đà Nẵng. Lí do giải thích cho điều này là mùa cao điểm của du khách Nga, lại rơi vào khoảng thời gian lạnh nhất và vào cuối mùa mưa ở Đà Nẵng. Tuy nhiên, dường như các khu resort cỡ trung đang tăng cường tiếp cận thị trường này bằng cách kí các hợp đồng bán số lượng lớn phòng nghỉ dưỡng với các công ty lữ hành lớn ở Nga. Khách quốc tế từ Nga dự kiến cũng sẽ tăng mạnh vì hiện nay đã có nhiều chuyến bay trực tiếp hơn.

BIỂU ĐỒ 2

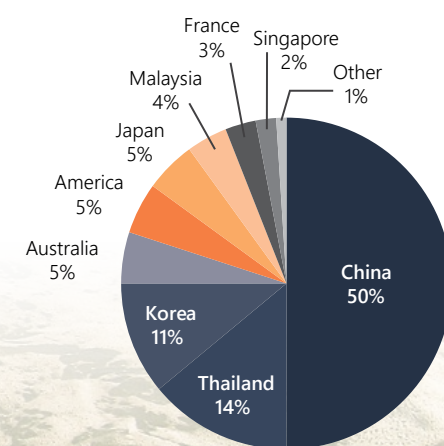
Lượng khách du lịch tới Đà Nẵng



Nguồn: Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Tổng cục Du lịch

BIỂU ĐỒ 3

Lượng khách quốc tế đến Đà Nẵng theo quốc gia

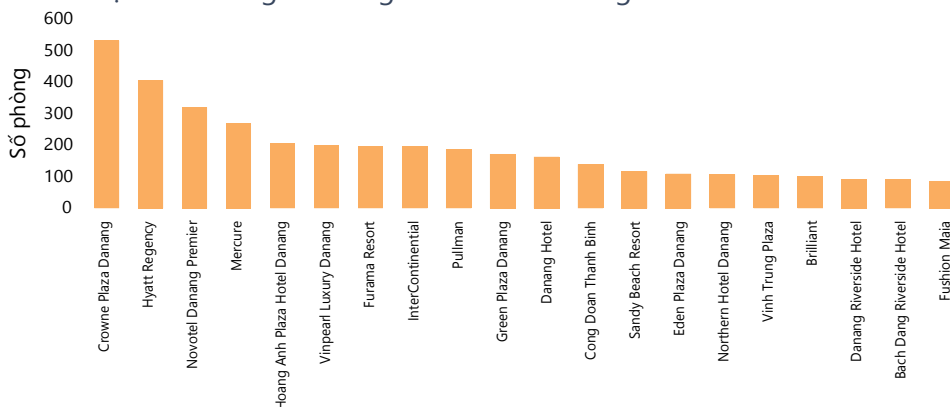


Nguồn: Bộ Văn hóa, Thể thao và Du lịch; Tổng cục Du lịch

Nguồn Cung

BIỂU ĐỒ 4

Khách sạn và Khu nghỉ dưỡng lớn nhất Đà Nẵng



Nguồn: Alternaty

Theo Sở Văn hóa, Du lịch và Thể thao Đà Nẵng, tính đến tháng 6 năm 2013, thành phố có 355 khách sạn và khu nghỉ dưỡng, cung cấp tổng cộng 11.447 phòng. Trong đó, có 54 khách sạn từ 3 - 5 sao với 5.323 phòng, 301 khách sạn 1 - 2 sao với 6.124 phòng. Với cái nhìn lạc quan thì dự đoán tới năm 2015, Đà Nẵng sẽ có 429 khách sạn tương đương 15.560 phòng với điều kiện là tất cả các dự án đều diễn ra đúng tiến độ, nhưng điều này là khó có thể xảy ra.

Thị trường Đà Nẵng đang chào đón và tiếp nhận phần lớn các nguồn cung mới được xây dựng phát triển trong những năm trở lại đây. Có thể kể đến những dự án mới gia nhập thị trường như InterContinental,

Novotel và khu nghỉ dưỡng Pulchra.

Nguồn cung khách sạn trong tương lai dường như đang ít dần so với vài năm trước, với đa phần các dự án chưa hoàn thành, không có bất kỳ dấu hiệu xây dựng nào và khó có thể đảm bảo sẽ sớm đi vào hoạt động. Hai trường hợp ngoại lệ đáng chú ý là Melia dự kiến sẽ khai trương vào cuối năm nay với 117 phòng và 10 biệt thự trong giai đoạn đầu tiên. Trong khi Crowne Plaza đang trong quá trình mở rộng, dự kiến đến trước năm 2016 sẽ bổ sung 1.000 phòng khách sạn, một số căn hộ dịch vụ, biệt thự và trung tâm mua sắm.

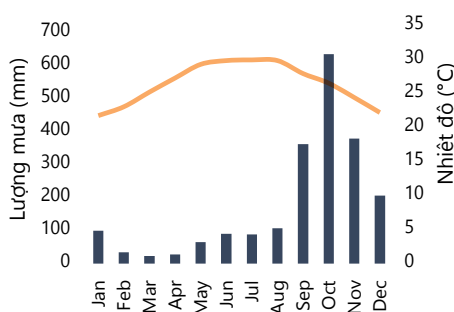
Mùa Du Lịch

Đà Nẵng có khí hậu nhiệt đới gió mùa với nhiệt độ trung bình năm là 25,9°C cao nhất là 28 - 30°C vào mùa hè từ tháng 6 đến tháng 8; thấp nhất là 18 - 23°C từ tháng 12 đến tháng 2. Mùa khô từ tháng 1 đến tháng 8, khô ráo nhất vào tháng 2, 3, 4 với lượng mưa trung bình mỗi tháng chỉ đạt 23 - 33 mm. Vào mùa mưa, lượng mưa trung bình hàng tháng là 350 - 650 mm, ẩm ướt nhất vào tháng 10.

Thời gian nghỉ hè ở Việt Nam kéo dài từ tháng 5 - 8, đây cũng là các tháng ảm áp nhất trong năm, đồng thời cũng là mùa cao điểm của khách du lịch nội địa đến Đà Nẵng. Thị trường khách du lịch quốc tế chủ yếu của Đà Nẵng với một số quốc gia

BIỂU ĐỒ 5

Nhiệt độ trung bình và lượng mưa ở Đà Nẵng



Nguồn: Tổ chức khí tượng thế giới (WMO)

có mùa đông lạnh như khu vực Đông Bắc Á (Trung Quốc, Hàn Quốc, Nhật Bản), du khách Nga và Châu Âu có xu hướng đến vào tháng 12 - 2 hàng năm.

Hoạt Động Khách Sạn

Hoạt động của các khách sạn trong thành phố khác biệt rõ rệt so với các khu nghỉ dưỡng do sự đa dạng về nhóm khách, mùa du lịch và quốc tịch khách. Các cơ sở từ một đến ba sao chiếm lĩnh thị trường khách sạn trong thành phố, mang tính kinh tế với mức giá rất thấp. Chỉ trong thời gian gần đây, các thương hiệu cao cấp đã bắt đầu gia nhập thị trường như Grand Mercure (Quý III, 2011) và Novotel (khai trương thử nghiệm Quý II, 2013) cung cấp nhiều sự lựa chọn hơn, đặc biệt dành cho khách hàng doanh nghiệp và người đi công tác.

Trong phân khúc khách sạn thành phố, do mức giá thấp của các khách sạn bình dân với giá phòng trung bình trong khoảng 15 - 35 đô la mỗi đêm là rất khó để có thể đạt được mức giá phòng tối ưu ở bất kỳ cấp độ nào. Phân khúc cao cấp đang ở mức 45 đô la một đêm và đã thành công trong việc đưa ra giá tối ưu so với các sản phẩm địa phương, tuy nhiên, giá này vẫn thấp hơn nhiều so với phân khúc khu nghỉ dưỡng. Sẽ khá thú vị nếu quan sát giá phòng và hoạt động khách sạn bị ảnh hưởng như thế nào khi Novotel được khai trương chính thức, hiện khách sạn này đang khai trương thử nghiệm, một số tầng còn đang trong

quá trình hoàn thiện. Các khách sạn trong thành phố có công suất phòng từ 45%-65% ít biến động hơn so với các khu nghỉ dưỡng nhờ nguồn khách du lịch kết hợp hội nghị, hội thảo và tham quan (MICE) và các công ty từ TP.HCM và Hà Nội vào mùa thấp điểm.

Trong phân khúc khu nghỉ dưỡng ven biển, giá phòng trung bình đối với các khu nghỉ dưỡng quốc tế, chuyên biệt cao cấp vào khoảng 140 đô la một đêm, thấp nhất dưới 110 đô la cho những resort mới mở hoặc vừa được xây dựng lại thương hiệu và 170 - 180 đô la cho các resort cao cấp với những thương hiệu danh tiếng hơn. Giá phòng thường giảm 20% - 25% vào mùa thấp điểm.

Các cơ sở lưu trú tại Hội An hướng tới phân khúc kinh tế với giá phòng trung bình 35 - 50 đô la một đêm đối với các khách sạn chuyên biệt nhỏ trong khu phố cổ và dọc bên bờ sông trong khi những khu nghỉ dưỡng bên bờ biển đạt mức giá trong khoảng 95 đô la một đêm, thấp nhất là 75 đô la và 110 - 120 đô la cho những khu có chất lượng tốt.

đô la mỗi tháng, lên mức 500 - 800 đô la đối với cấp quản lý địa phương bậc trung và có thể gấp hơn 2 lần đối với các trường bộ phận và quản lý khách sạn. Tuyển nhân viên người nước ngoài luôn là sự lựa chọn tốn kém.

Đà Nẵng có hệ thống cơ sở hạ tầng phát triển, chi phí điện và các tiện ích khác chiếm 5% - 6% tổng doanh thu để đảm bảo khách sạn hoạt động hiệu quả.

Chi phí xây dựng tại Đà Nẵng tương đương với TP.HCM và Hà Nội, chi phí trung bình cho 1 khu nghỉ dưỡng từ 600 đô la/m² cho

Vẫn còn nhiều các cơ sở tự quản lý phụ thuộc vào các công ty lữ hành trong nước và xem là kênh bán hàng chính của họ. Dường như việc duy trì công suất phòng bằng bất kỳ giá nào được phần lớn các cơ sở này ủng hộ và họ sẵn sàng giảm giá để đổi lấy một ít phần trăm công suất phòng.

Ý kiến của Alternaty

Vẫn còn nhiều các cơ sở tự quản lý phụ thuộc vào các công ty lữ hành trong nước và xem là kênh bán hàng chính của họ. Những cơ sở này không có đội ngũ nhân viên bán hàng và marketing và không nỗ lực thúc đẩy những kênh bán hàng khác cũng như nguồn đặt phòng trực tiếp. Dường như việc duy trì công suất phòng bằng bất kỳ giá nào được phần lớn các cơ sở này ủng hộ và họ sẵn sàng giảm giá để đổi lấy một ít phần trăm công suất phòng.

Chi Phí Hoạt Động

Mặc dù Đà Nẵng có lực lượng lao động dồi dào, nhưng lại thiếu các trường đào tạo khách sạn khiến việc tìm kiếm nhân viên có đủ kỹ năng làm việc cho các khách sạn 4 - 5 sao là rất khó khăn. Những khách sạn lớn có chương trình đào tạo cho nhân viên mới và có thể hỗ trợ họ phát triển lên những vị trí cao hơn, trong khi các khách sạn nhỏ hơn không làm được điều này và phải đối mặt với nhiều khó khăn trong tuyển dụng. Do nguồn cung khá lớn trong những năm gần đây dẫn đến sự cạnh tranh khốc liệt giành lấy những nhân viên giàu kinh nghiệm đã đẩy chi phí lao động lên cao. Đối với cấp độ nhân viên, chi phí trong khoảng từ 110 - 180

dự án quy mô trung bình tự quản lý, và khoảng 1.200 - 1.300 đô la/m² cho khu nghỉ dưỡng tiêu chuẩn quốc tế. Trong một số trường hợp, như InterContinental Đà Nẵng, chi phí xây dựng cao hơn nhiều do có vị trí khó khăn, yêu cầu về cấu trúc hạ tầng cũng như nội thất và trang trí sang trọng. Chi phí cho trang bị nội thất có thể tăng lên nhiều lần nếu sử dụng chủ yếu các vật liệu nhập khẩu.

Giá Đất

Là một thành phố lớn có nhiều vị trí với địa hình phong phú, giá đất ở Đà Nẵng cũng vô cùng đa dạng. Đất bên bờ biển Đà Nẵng rất được ưa chuộng nhưng lại không còn nhiều sự lựa chọn so với vài năm trước đây khi mà tất cả các lô đất đều đã được mua bởi các nhà đầu tư trong nước và nước ngoài. Diện tích trung bình mỗi lô đất là 3 - 10 ha với giá chào bán 80 - 120 đô la/m² cho đất thương mại thuê dài hạn và 120 - 150 đô la/m² cho đất ở. Tại Hội An, đất cạnh bờ biển có giá cao hơn một chút, khoảng 170 - 200 đô la/m²

Trong thành phố Đà Nẵng, giá chào bán đất có thể lên đến 5.000 - 10.000 đô la/m² cho những lô quy mô nhỏ hơn gần khu vực sông Hàn. Những lô đất có giá từ 500 -

1.000 đô la/m² có thể tìm thấy ở ngoài trung tâm thành phố với diện tích hơn 400 m².

Các khu đất phát triển nằm dọc đường Hoàng Sa, quận Sơn Trà, giao với đường từ biển vào, với giá chào bán 800 - 2.000 đô la/m² phụ thuộc vào quy mô và giấy phép của chính quyền địa phương. Mức giá này không bao gồm các chi phí giao dịch, quá trình xin giấy phép và biến động cao phụ thuộc vào quy mô và vị trí của khu đất.

Tổng Kết

Không thể phủ nhận rằng vài năm trở lại đây là khoảng thời gian rất thuận lợi cho Đà Nẵng. Có thể kể đến các yếu tố góp phần thúc đẩy lượng khách du lịch và hoạt động khách sạn như Lễ hội bắn pháo hoa quốc tế được tổ chức hai năm một lần, nâng cấp sân bay quốc tế Đà Nẵng và việc tạm ngừng hoạt động của sân bay ở Huế. Tuy nhiên, còn có những yếu tố mang lại những tác động lâu dài hơn cho bức tranh ngành du lịch khách sạn Đà Nẵng mà những nhà đầu tư tiềm năng không thể bỏ qua. Lượng khách du lịch (trong nước và quốc tế) được kì vọng tiếp tục tăng trưởng mạnh mẽ ở mức hai chữ số. Sân bay quốc tế Đà Nẵng với nhà ga mới sẽ tiếp tục thu hút nhiều chuyến bay quốc tế từ các địa điểm mới, cùng với các thị trường tiềm năng lớn như

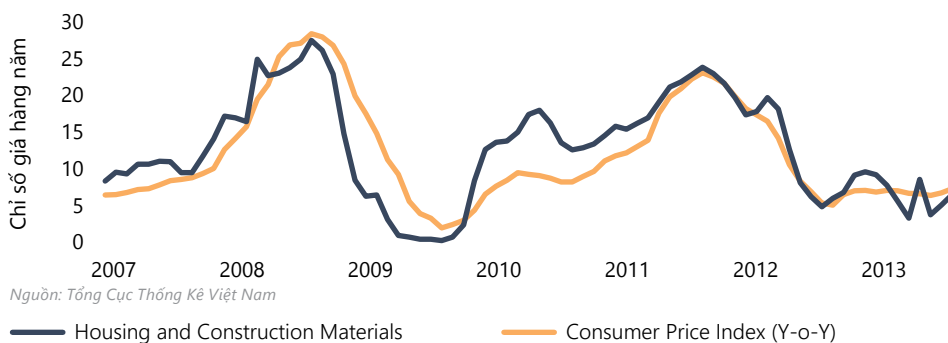
Trung Quốc, Hàn Quốc, Nga được tăng cường củng cố hơn nữa bởi xu hướng tăng trưởng du lịch quốc tế toàn cầu và khám phá các điểm du lịch quốc tế mới. Về nguồn cung, hầu hết các dự án lớn đều đã đi vào hoạt động trong vài năm trước, trong khi dòng cung mới vẫn còn hạn chế. Thị trường hiện tại, với tình hình tài chính thắt chặt, tối thiểu hóa rủi ro, nhiều chủ đất sẵn sàng bán và ít cạnh tranh, đây có thể sẽ là cửa sổ mở ra cơ hội cho những ai đang đợi nó, đủ can đảm và tin tưởng vào một cái nhìn khác từ thị trường Đà Nẵng.

Cập nhật kinh tế Việt Nam

Lạm phát

BIỂU ĐỒ 6

Chỉ số giá tiêu dùng



Nguồn: Tổng Cục Thống Kê Việt Nam

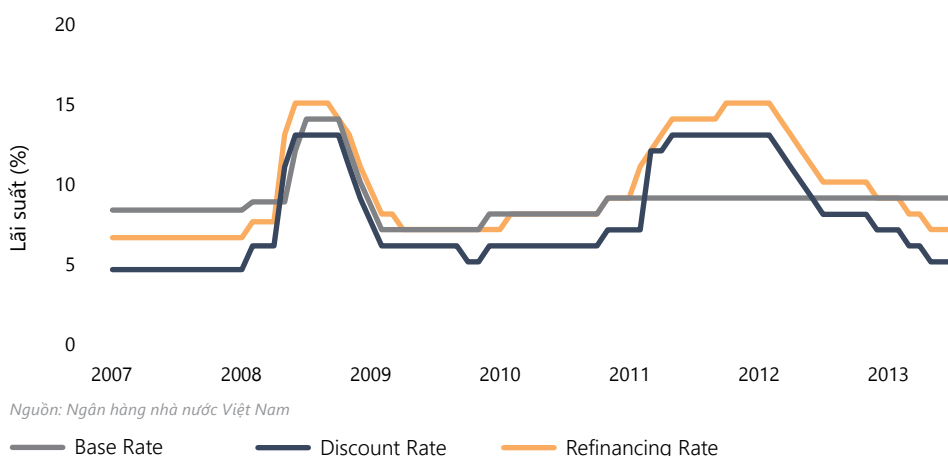
Dựa trên chỉ số giá tiêu dùng mới nhất, tháng 7 có chỉ số CPI tăng với tỉ lệ 0,27%, là lần tăng thứ hai trong năm, đồng thời chỉ số lạm phát ở mức 7,29% so với 6,69% của tháng 6. Chi phí giao thông vận tải tăng nhiều nhất ở mức 1,34% chủ yếu do giá xăng dầu leo thang so với mức 3% trong

tháng 6 vừa qua. Lạm phát dự kiến sẽ tiếp tục tăng trong những tháng tiếp theo do giá dịch vụ y tế tại Hà Nội có xu hướng đi lên cũng như tác động của hiệu ứng tăng giá tuần hoàn. Các nhà phân tích dự báo rằng lạm phát sẽ đạt ngưỡng 8% cuối năm nay, khi mục tiêu của nhà nước chỉ ở 7%.

Lãi suất

BIỂU ĐỒ 7

Lãi suất Ngân hàng Nhà nước Việt Nam



Nguồn: Ngân hàng nhà nước Việt Nam

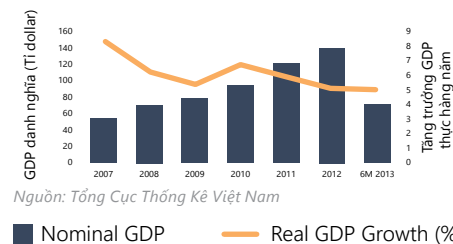
Lãi suất tiếp tục có chiều hướng giảm trong 6 tháng đầu năm 2013, cùng với việc Ngân hàng Nhà nước (NHNN) hạ mức lãi suất cơ bản xuống 2 điểm phần trăm trong thời gian qua. Lần gần đây nhất vào tháng Năm cũng chính là lần thứ tám Ngân hàng Nhà nước cắt giảm lãi suất trong hơn một

năm qua. Trong tháng 7, NHNN yêu cầu các ngân hàng mở rộng tín dụng để đạt mục tiêu tăng trưởng tín dụng 12% của năm 2013. Trong nửa năm 2013, tốc độ tăng trưởng tín dụng chỉ đạt 4,5% nhưng đã là một mức tăng đáng kể so với con số 0,76% cùng kì năm ngoái.

Tăng trưởng kinh tế

BIỂU ĐỒ 8

Tổng sản phẩm quốc nội



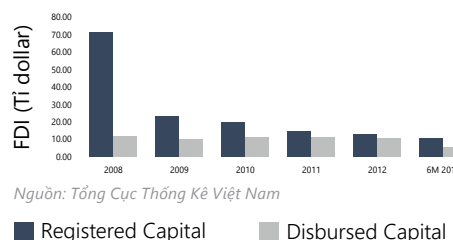
Nguồn: Tổng Cục Thống Kê Việt Nam

Mức tăng trưởng của tổng sản phẩm quốc nội (GDP) tính từ đầu năm đến tháng sáu là 4,9% so với 4,8% của quý I và 5% của quý II. Khu vực dịch vụ, không bao gồm bất động sản, vẫn là ngành đóng góp chủ yếu cho tăng trưởng kinh tế trong khi hoạt động sản xuất vẫn đang trì trệ. Mục tiêu đề ra cho tăng trưởng cả năm ở mức 5,5% dường như khó đạt được.

Đầu tư trực tiếp nước ngoài

BIỂU ĐỒ 9

Vốn đăng kí và vốn giải ngân



Nguồn: Tổng Cục Thống Kê Việt Nam

Đầu tư trực tiếp nước ngoài, bao gồm vốn đăng kí và vốn giải ngân có vẻ đang đi đúng hướng để đạt được mục tiêu đề ra cho năm 2013 với ngành sản xuất thu hút 10,5 tỷ đô la Mỹ (chiếm 87,6%) và bất động sản 580 triệu đô la Mỹ (chiếm 5%) trong tổng số vốn đăng kí đầu tư từ đầu năm đến nay. Theo Bộ kế hoạch và Đầu tư, trong 7 tháng đầu năm 2013, vốn giải ngân lên đến 6,7 tỷ đô la Mỹ, tăng 6,4% so với cùng kì năm ngoái, đạt 61% kế hoạch năm đề ra. Vốn đăng kí đầu tư đạt 11,9 tỷ đô la Mỹ, tăng 120%, hoàn thành 75% kế hoạch. Những nhà đầu tư Singapore đang dẫn đầu với tổng số vốn đăng kí đầu tư cho dự án mới là 2,5 tỷ đô la Mỹ chiếm 36% trong khi nhà đầu tư Nga về thứ hai với 1 tỷ đô la Mỹ, chiếm 15%.

Hội nghị và sự kiện chuyên ngành

Hội nghị đầu tư Khách sạn Châu Á Thái Bình Dương

Alternaty được mời tham gia Hội nghị về Đầu tư Khách sạn Châu Á Thái Bình Dương lần thứ 5 (APHIC), được tổ chức bởi Questex Hospitality Group vào ngày 15 và 16 tháng 5, 2013. Hội nghị này là một phần của Hội nghị Thượng đỉnh Đầu tư Khách sạn Quốc tế (IHF). Sự kiện diễn ra trong 2 ngày tại Dusit Thani (Bangkok) đã thu hút gần 300 chủ sở hữu khách sạn, nhà đầu tư, nhà điều hành và chủ đầu tư hàng đầu khu vực.

Rudolf Hever, Giám đốc điều hành đã chủ trì một trong những buổi Toạ đàm chuyên sâu về "Căn hộ khách sạn, Biệt thự và Khu dân cư có thương hiệu - Làm thế nào để đẩy nhanh việc thu hồi vốn?". Mauro Gasparotti, Giám đốc điều hành, đã tham gia toạ đàm chủ đề: "Bay vào tương lai: Việt Nam".

Tại cuộc bình chọn trực tiếp suốt thời gian diễn ra Hội nghị, những người tham gia được hỏi quốc gia nào tiếp theo sẽ được lựa chọn để đầu tư, kết quả dẫn đầu là Thái Lan, theo sau là Cambodia, Myanmar, Indonesia, Việt Nam và Philippines.



Rudolf Hever (bên phải) tại buổi Toạ đàm "Căn hộ khách sạn, Biệt thự và Khu dân cư có thương hiệu - Làm thế nào để đẩy nhanh việc thu hồi vốn?" kể bên là các thành viên tham gia toạ đàm Ông Paul Dean, Giám đốc, Dean & Associates; Yuthachai Charnachit-ta, Chủ tịch và Giám đốc điều hành, Italthai Group; Nevius Glussi, Giám đốc phát triển, New World Hospitality và Andrew Halturin, nguyên Giám đốc dự án và Thành viên Hội đồng, Tập đoàn Đầu tư Koh Puos (Cambodia) (bên trái).



Stuart Lloyd, nhà xuất bản Travel Daily Media (bên phải) tại buổi hội đàm "Bay vào tương lai: Việt Nam" cùng với bên phải là Rick Mayo-Smith, Giám đốc điều hành, Indochina Fund Management; Mauro Gasparotti, Giám đốc điều hành, Alternaty; Craig Douglas, Giám đốc, Hospitality, VinaCapital và Bernhard Bohnenberger, Chủ tịch, Six Senses Hotels, Resorts & Spas (bên trái).

Hội nghị HOFTEL Asia



HOFTEL là một hiệp hội quốc tế đại diện cho lợi ích của các chủ sở hữu khách sạn, nhà đầu tư bất động sản và các nhà nhượng quyền thương mại khách sạn. Tổng

tài sản khách sạn trên toàn thế giới của các thành viên trong hiệp hội lên đến khoảng 45 tỷ đô la Mỹ. Hiệp hội thường xuyên tổ chức những hội nghị thành viên tại nhiều nơi trên thế giới và lần gần nhất diễn ra tại Khách sạn the Hyatt Regency Đà Nẵng vào ngày 27 và 28 tháng 6 vừa qua. Sự kiện này đã thu hút các thành viên đến từ Hồng Kông, Thái Lan, Đức, Singapore, Indonesia



và Việt Nam.

Alternaty với đại diện là ông Mauro Gasparotti, Giám đốc điều hành được mời thuyết trình trước các thành viên Hiệp hội về Thị trường Khách sạn Việt Nam. Xin vui lòng truy cập trang blog.alternaty.com hoặc nhấp trực tiếp vào hình ảnh sau để tải toàn bộ bài thuyết trình này.



Hãy gặp gỡ Alternaty tại Hồng Kông vào ngày 15 - 16 tháng 10, 2013 tại hội nghị AOCAP (Alternative Ownership Conference Asia Pacific) với chủ đề "Xây dựng nền tảng để phát triển". Ông Rudolf Hever sẽ chia sẻ những tầm nhìn về thị trường du lịch Việt Nam trong phần tọa đàm mang tên "Tóm tắt tình hình khu vực - Tầm nhìn Châu Á Thái Bình Dương"

Cập nhật về Alternaty

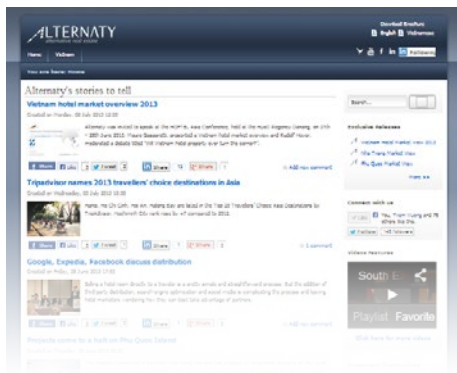
Các sai lầm thường gặp trong quá trình hoạch định và vận hành Khách sạn



Alternaty hân hạnh giới thiệu ấn phẩm đầu tiên trong chuỗi chuyên đề nghiên cứu mang tên “Các sai lầm thường gặp trong quá trình hoạch định và vận hành Khách sạn”, nhấn mạnh vào các lỗi chủ đầu tư khách sạn hay mắc phải nhất và đưa ra các lời khuyên để phòng tránh.

Ấn phẩm đầu tiên của chuỗi chuyên đề này là “Các sai lầm thường gặp trong Thiết kế Khách sạn” nêu bật các lỗi thông thường nhất trong quá trình thiết kế, dẫn đến những hậu quả lâu dài. Xin vui lòng truy cập trang blog.alternaty.com hoặc nhấn trực tiếp vào hình ảnh bên dưới để tải toàn bộ ấn phẩm này.

Alternaty Blog



Alternaty cũng vừa ra mắt trang blog riêng! Hãy đồng hành cùng những cập nhật mới nhất trên các chuyên mục tin tức khu vực và các ấn phẩm mới của Alternaty. Vui lòng truy cập blog.alternaty.com và đừng quên tham gia bình luận bằng cách nêu ý kiến sau bài viết.

Đánh giá hoạt động khách sạn

Quy trình 4 bước đánh giá hoạt động khách sạn

1 KIỂM TRA SỨC KHỎE

Xem xét kỹ lưỡng và thẩm định hiệu quả hoạt động của khách sạn, khu nghỉ dưỡng

3 CHỮA TRỊ

Áp dụng quy trình hoạt động chuẩn (SOP) được điều chỉnh cho từng khách sạn

2 CHẨN ĐOÁN

Đánh giá toàn bộ hoạt động của từng bộ phận

4 KIỂM TRA ĐỊNH KỲ

Giám sát hàng tháng

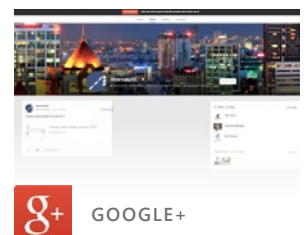
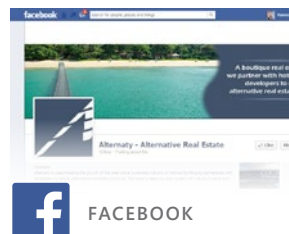
Bất kể số lượng phòng lớn hay nhỏ, tất cả khách sạn và khu nghỉ dưỡng phải áp dụng những quy trình hoạt động chuẩn để đảm bảo luôn duy trì chất lượng dịch vụ ở mức ổn định. Nhưng đáng tiếc rằng điều này thường không được chú trọng, đặc biệt là đối với các khách sạn chưa có thương hiệu. Chủ sở hữu, đồng thời cũng là nhà quản lý thường hay mắc phải sai lầm trong suy nghĩ rằng chấp nhận “sự linh hoạt” trong tiêu chuẩn dịch vụ là một cách khôn ngoan để cắt giảm chi phí, nhưng sự thật thì không

phải vậy. Thay vào đó, việc thiếu các quy chuẩn trong phục vụ thường làm khách không hài lòng, nhân viên lúng túng, hoạt động kém hiệu quả và thu hẹp lợi nhuận.

Alternaty vừa ra mắt dịch vụ mới nhất “Đánh giá hoạt động Khách sạn”, là một quá trình đánh giá kỹ lưỡng hoạt động của khách sạn/khu nghỉ dưỡng, bắt đầu từ việc tập hợp nhận định độc lập và khách quan, cho đến tổ chức thực hiện những quy trình hoạt động mới và hiệu quả.

Hãy liên hệ với chúng tôi! Các kênh mạng xã hội của Alternaty

Alternaty liên tục cập nhật các kênh mạng xã hội. Hãy đăng ký bất kì kênh nào dưới đây để nhận được ấn phẩm mới nhất của chúng tôi.



Các cơ hội đầu tư

Dự án nổi bật – Vui lòng truy cập website của chúng tôi

Vị trí Mũi Né

Tình trạng Khu nghỉ dưỡng đang hoạt động và khu đất liền kề đã san lấp mặt bằng

Quy mô Khu nghỉ dưỡng 50 - 100 phòng với diện tích 2 ha và khu đất liền kề với diện tích 1 ha

Mô tả Khu nghỉ dưỡng cao cấp đang hoạt động gồm căn hộ diện tích nhỏ (studios), bungalows và nhà hàng lớn, mặt tiền đường chính. Khu đất liền kề thích hợp để phát triển thêm 100-250 phòng hoặc căn hộ/biệt thự bán

Cơ hội đầu tư 100% vốn cổ phần sở hữu nước ngoài, mua riêng khu nghỉ dưỡng hoặc khu đất liền kề và hợp tác liên doanh với chủ đầu tư. Khu nghỉ dưỡng do chủ sở hữu tự quản lý do đó sau khi mua lại có thể xây dựng lại thương hiệu.

Vị trí Đà Nẵng

Tình trạng Đất đã san lấp và đền bù, có giấy phép đầu tư khu phức hợp khách sạn, thương mại và trường dạy nghề khách sạn

Quy mô 6 ha

Mô tả Mua lô riêng lẻ hoặc toàn bộ dự án

Cơ hội đầu tư Đối tác liên doanh với chủ sở hữu trong nước

Vị trí Bãi biển Hội An

Tình trạng Đất đã san lấp và đền bù, có giấy phép đầu tư

Quy mô 4 ha với 200 m giáp biển

Mô tả Khu nghỉ dưỡng 200 phòng hoặc 150 biệt thự bán

Cơ hội đầu tư 100% vốn cổ phần của một công ty Singapore.

Hãy liên lạc với chúng tôi để thảo luận thêm về nội dung, thông tin chi tiết hay bất kỳ cơ hội đầu tư nào được đề cập trong tài liệu này. Chúng tôi luôn hoan nghênh ý kiến đóng góp và đề xuất từ các bạn cho lần xuất bản tiếp theo. Đồng thời, hãy kết nối với chúng tôi qua Twitter, LinkedIn và Facebook để cập nhật các thông tin và cơ hội đầu tư mới nhất.

Rudolf Hever

GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH

M +84 933 902 530

E rudolf.hever@alternaty.com

Mauro Gasparotti

GIÁM ĐỐC ĐIỀU HÀNH

M +84 908 556 492

E mauro.gasparotti@alternaty.com

Nhung Pham

TRỢ LÝ GIÁM ĐỐC

M +84 934 345 630

E nhung.pham@alternaty.com

LƯU Ý CHUNG KHI SỬ DỤNG

Bản tin thị trường Khách sạn + Resort, do Alternative Real Estate Service Co., Ltd. (Alternaty) thực hiện, là một bản tin bao gồm các thông tin về thị trường khách sạn, khu nghỉ dưỡng ở Việt Nam và khu vực Đông Dương. Bản tin này được thực hiện chỉ với mục đích cung cấp thông tin tổng quan. Dù đã nỗ lực hết sức để cung cấp các thông tin chính xác, Alternaty sẽ không chịu bất kỳ trách nhiệm về những tổn hại phát sinh từ việc sử dụng hoặc phụ thuộc vào những nội dung trong Bản tin này.

VỀ ALTERNATY



Alternaty là công ty Bất động sản chuyên biệt cung cấp dịch vụ tư vấn cho khách sạn, khu nghỉ dưỡng và dự án căn nhà thứ hai tại Việt Nam và khu vực Đông Dương.

CÁC DỊCH VỤ CỦA CHÚNG TÔI

Tư vấn đầu tư
Đại diện nhà đầu tư
Chọn lựa nhà điều hành
Hỗ trợ tiền khai trương khách sạn
Đánh giá hoạt động khách sạn
Nghiên cứu thị trường
Nghiên cứu khả thi
Tư vấn phát triển

CHÚNG TÔI CHUYÊN VỀ

Quản lý biệt thự
Quyền sở hữu thay thế
Hệ thống cho thuê
Chia sẻ quyền sở hữu
Khu dân cư có thương hiệu

Hãy tải Hồ sơ năng lực mới nhất của chúng tôi tại website.

ALTERNATY

Unit 23, 26 Ly Tu Trong Street,
District 1, Ho Chi Minh City,
Vietnam

Tel. +84 836 028 591

www.alternaty.com

Find Us

