

16/05/2016

## SAVILLS BÁO CÁO TÌNH HÌNH THỊ TRƯỜNG NGHỈ DƯỠNG VIỆT NAM NỬA ĐẦU NĂM 2016

Cty TNHH Savills Việt nam  
Tầng 18, Tòa nhà Continental  
81-85 Hàm Nghi  
Quận 1, TP.HCM  
T: +84 8 3823 9205

savills.com.vn

### Tổng quan

Việt Nam là một trong những điểm đến du lịch có tốc độ phát triển nhanh nhất khu vực Đông Nam Á, nhờ vào nhiều yếu tố thuận lợi như lượng khách du lịch tăng, các thương hiệu khách sạn quốc tế mới gia nhập thị trường, chính sách thị thực được nới lỏng cùng sự phát triển của cơ sở hạ tầng. Việt Nam được UNWTO xếp trong danh sách top 5 các nước ASEAN có lượng khách du lịch quốc tế cao nhất, ước tính đạt tám triệu lượt, tốc độ tăng trưởng trung bình đạt 9%/năm trong năm năm vừa qua.

Với khí hậu nhiệt đới và bờ biển dài, khu vực ven biển là điểm đến ưa thích của khách du lịch quốc tế khi đến Việt Nam; trong thập kỷ vừa qua, hơn 70% khách quốc tế lựa chọn du lịch biển Việt Nam trong các kỳ nghỉ của mình. Phần lớn lượng khách du lịch này đến từ các nước ôn đới như Hoa Kỳ, châu Âu, Nga và Trung Quốc. Vì thế, các thành phố biển miền Nam và Trung bộ với khí hậu ấm áp quanh năm là những điểm đến được yêu thích nhất. Từ năm 2010 đến 2015, lượng khách quốc tế đến Đà Nẵng, Khánh Hòa và Phú Quốc tăng trưởng mạnh, xấp xỉ 23% mỗi năm, và chiếm 30% tổng lượng khách cả nước.

Sự tăng trưởng lượng khách từ các quốc gia phát triển kéo theo nhu cầu nghỉ dưỡng tại các cơ sở lưu trú tiêu chuẩn, đặc biệt là phân khúc cao cấp. Đầu tư xây dựng du lịch bùng nổ trong những năm vừa qua; đặc biệt năm 2015 ghi nhận số lượng phòng khách sạn 5 sao tăng



### Savills Việt Nam

Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản toàn diện như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả thi, Dịch vụ Ngân hàng & Doanh nghiệp, Tư vấn & Môi giới Đầu tư, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng bán lẻ, Quản lý Bất động sản & Tài sản, Tư vấn & Đại diện Khách thuê, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng công nghiệp, Tiếp thị & Sáng tạo. Savills Việt Nam vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á - Thái Bình Dương năm 2016-2017 cho các hạng mục: “Công ty Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam” và “Công ty tư vấn Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam”. Với hơn 20 năm hoạt động và phát triển tại thị trường Việt Nam, Savills tự hào là công ty tư vấn lâu năm nhất với số liệu về phát triển bất động sản đầy đủ nhất trên thị trường trong nước. Hiện tại, công ty có hơn 800 nhân viên chuyên nghiệp giàu kinh nghiệm trên cả nước và tiếp tục mở rộng hơn nữa.

vọt 37% theo năm, đạt mức tăng trưởng 24.000 phòng; trong đó 30% số phòng tại Đà Nẵng, Khánh Hòa và Phú Quốc.

### Các yếu tố chi phối nguồn cầu

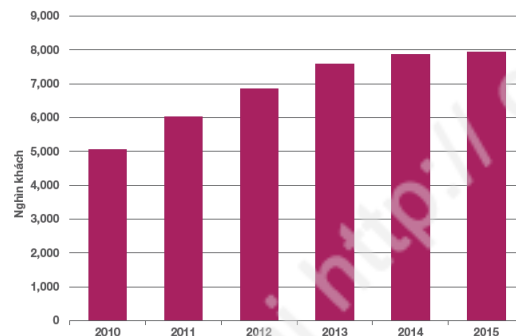
Khách du lịch đến từ các quốc gia có nền kinh tế phát triển là nguồn cầu chủ yếu của các khách sạn tên tuổi. Với mức thu nhập cao, lượng khách này chi tiêu nhiều hơn so với khách du lịch trong nước vốn thường chỉ lựa chọn khách sạn 3 sao hoặc thấp hơn.

Sự phát triển của các sân bay quốc tế trong năm năm vừa qua cũng là một yếu tố thúc đẩy sự phát triển của ngành du lịch. Năm ngoái, lượng khách đến bằng

đường hàng không đạt 6 triệu lượt, chiếm khoảng 80% tổng số khách đến. Các chuyến bay thuê bao của các đơn vị lữ hành từ những thị trường lớn như Trung Quốc và Nga tới Đà Nẵng, Khánh Hòa, và kể cả Phú Quốc ngày càng phổ biến. Tính từ năm 2013, lượng hành khách mỗi năm đến sân bay Đà Nẵng, Khánh Hòa, và Phú Quốc tăng trưởng lần lượt 21%, 34% và 45% mỗi năm.

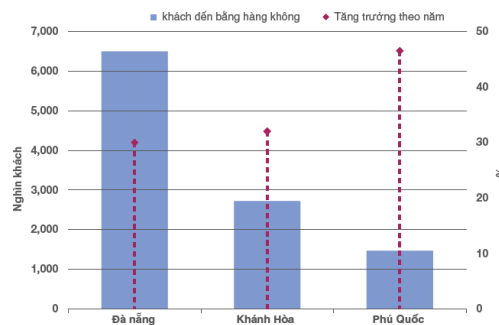
Chính sách nói lỏng thị thực cũng góp phần phát triển ngành du lịch. Trong năm 2015, 39% dân số thế giới có thể du lịch mà không cần xin thị thực visa trước, tỷ lệ này năm 2008 chỉ là 23% (theo UNWTO).

BIỂU ĐỒ 1  
Lượng khách quốc tế, 2010-2015



Nguồn: VNAT

BIỂU ĐỒ 2  
Khách đến bằng hàng không, 2015



Nguồn: Sở thống kê Đà Nẵng, Khánh Hòa, Phú Quốc.

### Savills Việt Nam

Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản toàn diện như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả thi, Dịch vụ Ngân hàng & Doanh nghiệp, Tư vấn & Môi giới Đầu tư, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng bán lẻ, Quản lý Bất động sản & Tài sản, Tư vấn & Đại diện Khách thuê, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng công nghiệp, Tiếp thị & Sáng tạo. Savills Việt Nam vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á - Thái Bình Dương năm 2016-2017 cho các hạng mục: “**Công ty Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam**” và “**Công ty tư vấn Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam**”. Với hơn 20 năm hoạt động và phát triển tại thị trường Việt Nam, Savills tự hào là công ty tư vấn lâu năm nhất với số liệu về phát triển bất động sản đầy đủ nhất trên thị trường trong nước. Hiện tại, công ty có hơn 800 nhân viên chuyên nghiệp giàu kinh nghiệm trên cả nước và tiếp tục mở rộng hơn nữa.

Việt Nam đã bắt kịp xu hướng này bằng việc bắt đầu mở rộng chính sách miễn thị thực. Từ tháng Bảy năm 2015, du khách từ Anh, Pháp, Đức, Ý và Tây Ban Nha được miễn thị thực cho thời gian lưu trú không quá 15 ngày. Phú Quốc là nơi đầu tiên ở Việt Nam áp dụng chính sách miễn thị thực cho tất cả khách lưu trú không quá 30 ngày. Chương trình miễn thị thực này nhắm vào các du khách từ các quốc gia phát triển với nguồn thu nhập dồi dào, gián tiếp góp phần cho sự tăng trưởng nhu cầu cho thị trường khách sạn cao cấp.

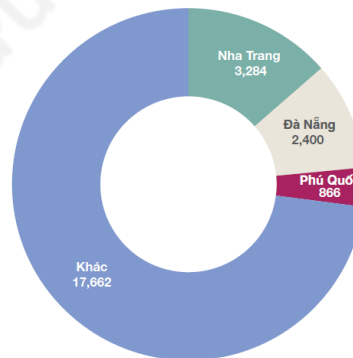
### Tình hình hoạt động của các khách sạn cao cấp

Đà Nẵng là thị trường phát triển nhất, phục vụ cho nhiều đối tượng du khách, bao gồm các khách truyền thống và khách du lịch kết hợp công tác (MICE). Ngoài những bãi biển tuyệt đẹp, Đà Nẵng còn là trung tâm kinh tế của khu vực miền Trung. Phần lớn các khu nghỉ dưỡng cao cấp tọa lạc dọc bãi biển thuộc quận Ngũ Hành Sơn. Trong năm 2015, công suất của phân khúc 5 sao đạt 67%, cao nhất trong ba thành phố nêu trên.

Trong khi phần lớn cơ sở lưu trú 5 sao ở Đà Nẵng là khu nghỉ dưỡng thì các dự án ở Nha Trang chủ yếu phát triển theo hình thức khách sạn trong thành phố nên giá thuê phòng trung bình (ARR) ở đây ghi nhận thấp hơn. Nguồn cung khách sạn cao cấp dồi dào ở Nha Trang đã tạo áp lực cạnh tranh lớn về giá phòng; từ năm 2012, giá thuê phòng cho phân khúc 5 sao giảm trung bình 15% mỗi năm. Trong năm 2015, ước tính có thêm 1,400 phòng 5 sao gia nhập thị trường, tăng 68% theo năm đưa Nha Trang trở thành địa điểm sở hữu nguồn cung khách sạn cao cấp ven biển lớn nhất.

BIỂU ĐỒ 3

Nguồn cung 5 sao ở Việt Nam, 2015



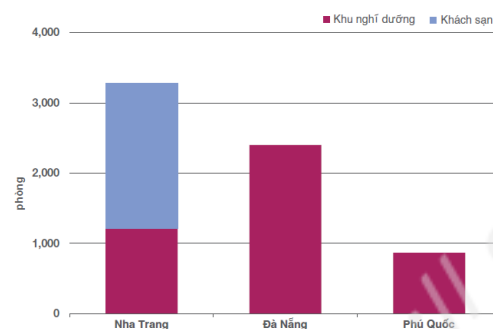
Nguồn: tư vấn & Nghiên cứu Savills

### Savills Việt Nam

Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản toàn diện như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả thi, Dịch vụ Ngân hàng & Doanh nghiệp, Tư vấn & Môi giới Đầu tư, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng bán lẻ, Quản lý Bất động sản & Tài sản, Tư vấn & Đại diện Khách thuê, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng công nghiệp, Tiếp thị & Sáng tạo. Savills Việt Nam vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á - Thái Bình Dương năm 2016-2017 cho các hạng mục: “**Công ty Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam**” và “**Công ty tư vấn Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam**”. Với hơn 20 năm hoạt động và phát triển tại thị trường Việt Nam, Savills tự hào là công ty tư vấn lâu năm nhất với số liệu về phát triển bất động sản đầy đủ nhất trên thị trường trong nước. Hiện tại, công ty có hơn 800 nhân viên chuyên nghiệp giàu kinh nghiệm trên cả nước và tiếp tục mở rộng hơn nữa.

Phú Quốc mới gia nhập thị trường cao cấp với duy nhất hai khu nghỉ dưỡng 5 sao và đều mới bắt đầu hoạt động từ năm 2015. Với 866 phòng, nguồn cung tại đây chỉ tương đương 20% của Đà Nẵng và 30% của Nha Trang. Nguồn cung khan hiếm cộng với chi phí hoạt động cao dẫn đến mức giá thuê trung bình khá cao, đạt 281USD/phòng/đêm, cao hơn Đà Nẵng và Nha Trang với mức giá trung bình lần lượt đạt 164 UD và 130 USD.

BIỂU ĐỒ 4  
Nguồn cung 5 sao theo loại



Nguồn: Nghiên cứu và tư vấn Savills

Biệt thự nghỉ dưỡng để bán là sản phẩm chủ chốt trong định hướng phát triển tại các địa phương này với nhiều lựa chọn về hình thức và giá cả. Sản phẩm căn hộ khách sạn (condotel) đang trở nên tương đối phổ biến với khách hàng trong nước.

### Tình hình đầu tư

Các thương hiệu quốc tế tiếp tục đặt nhiều kỳ vọng ở thị trường nghỉ dưỡng ven biển tại Việt Nam. Rất nhiều các dự án tương lai dự kiến sẽ được ra mắt trong vòng một vài năm nữa, đặc biệt là ở Khánh Hòa và Phú Quốc.

Bán đảo Cam Ranh là một điểm đến mới với nhiều tiềm năng du lịch. Tính đến cuối năm 2015, có hơn 30 dự án được cấp phép đầu tư, 13 dự án trong số đó hiện đang trong quá trình xây dựng và dự kiến ra mắt trong một vài năm tới; hầu hết các dự án nằm dọc Bãi Dài và thuộc phân khúc 4 đến 5 sao. Sự phát triển sôi động của Cam Ranh đã thu hút được rất nhiều đơn vị quản lý quốc tế như Accor, Carlson Residor và Mövenpick.

Mặc dù phát triển muộn hơn nhưng thị trường Phú Quốc được kỳ vọng sẽ đạt mức tăng trưởng nhanh chóng. Nguồn cung khách sạn 5 sao tuy còn khá hạn chế trong giai đoạn

### Savills Việt Nam

Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản toàn diện như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả thi, Dịch vụ Ngân hàng & Doanh nghiệp, Tư vấn & Môi giới Đầu tư, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng bán lẻ, Quản lý Bất động sản & Tài sản, Tư vấn & Đại diện Khách thuê, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng công nghiệp, Tiếp thị & Sáng tạo. Savills Việt Nam vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á - Thái Bình Dương năm 2016-2017 cho các hạng mục: “**Công ty Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam**” và “**Công ty tư vấn Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam**”. Với hơn 20 năm hoạt động và phát triển tại thị trường Việt Nam, Savills tự hào là công ty tư vấn lâu năm nhất với số liệu về phát triển bất động sản đầy đủ nhất trên thị trường trong nước. Hiện tại, công ty có hơn 800 nhân viên chuyên nghiệp giàu kinh nghiệm trên cả nước và tiếp tục mở rộng hơn nữa.

hiện tại nhưng đã thu hút rất nhiều các khoản vốn đầu tư lớn. Rất nhiều dự án 5 sao được phát triển trong giai đoạn 2016-2017, bao gồm Crowne Plaza Hotel, Novotel Resort, Sonasea Villas & Resort, và Sunset Sanato Premium Complex. Các dự án này đều được phát triển theo tiêu chuẩn phòng và dịch vụ của các thương hiệu khách sạn quốc tế như InterContinental, JW Marriott, Accor và Starwood.

Rất nhiều các dự án nghỉ dưỡng mở bán sản phẩm biệt thự ven biển cao cấp, được quản lý bởi các thương hiệu quốc tế và đi kèm chương trình cho thuê lại. Mức lợi nhuận cho thuê được các chủ đầu tư cam kết trong thời hạn 3-10 năm là 6-10%/năm. Tình hình kinh doanh của loại hình này khá khả quan nhờ thu hút được sự quan tâm của các người mua trong nước lẫn nước ngoài đang tìm kiếm một kênh đầu tư ổn định và tiềm năng. Giá của các căn biệt thự này dao động từ 400 ngàn đến hơn 5 triệu USD.

-Hết-

**Nếu có thắc mắc hay câu hỏi, xin vui lòng liên hệ:**

**Vũ Kiều Linh**

Giám đốc Tiếp thị & Truyền thông  
Savills Việt Nam

T: +84 8 3823 9205 Ext:153  
E: vkieulinh@savills.com.vn

**Hoàng Lê Minh**

Phụ trách Truyền thông  
Savills Tp.HCM

T: +84 8 3823 9205 Ext:112  
E: hleminh@savills.com.vn

**Đinh Hương Linh**

Trưởng phòng Tiếp thị & Truyền thông  
Savills Hà Nội

T: +84 4 3946 1300 Ext:112  
E: dhuonglinh@savills.com.vn

---

**Savills Việt Nam**

Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản toàn diện như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả thi, Dịch vụ Ngân hàng & Doanh nghiệp, Tư vấn & Môi giới Đầu tư, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng bán lẻ, Quản lý Bất động sản & Tài sản, Tư vấn & Đại diện Khách thuê, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng công nghiệp, Tiếp thị & Sáng tạo. Savills Việt Nam vinh hạnh nhận Giải thưởng Bất động sản Châu Á - Thái Bình Dương năm 2016-2017 cho các hạng mục: “**Công ty Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam**” và “**Công ty tư vấn Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam**”. Với hơn 20 năm hoạt động và phát triển tại thị trường Việt Nam, Savills tự hào là công ty tư vấn lâu năm nhất với số liệu về phát triển bất động sản đầy đủ nhất trên thị trường trong nước. Hiện tại, công ty có hơn 800 nhân viên chuyên nghiệp giàu kinh nghiệm trên cả nước và tiếp tục mở rộng hơn nữa.