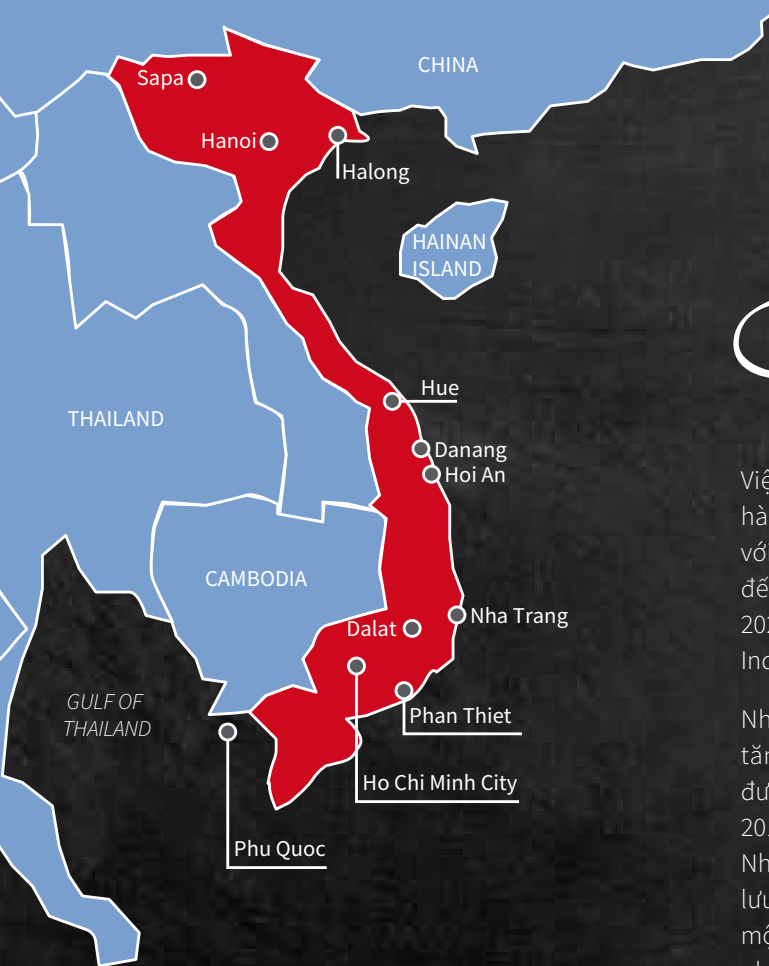


Hotels & Hospitality Group | July 2017

Việt Nam

Điểm sáng cho ngành Du lịch
& Lưu trú





Lối Tựa

Việt Nam đã trải qua 30 năm phát triển đáng kinh ngạc. Ngân hàng Thế giới cho biết nền kinh tế Việt Nam vẫn rất khả quan với tốc độ tăng trưởng GDP bình quân khoảng 6% mỗi năm cho đến năm 2020, trong khi Oxford Economics dự báo đến năm 2020 nền kinh tế Việt Nam sẽ phát triển nhanh hơn Trung Quốc, Indonesia, Malaysia, Philippines, Singapore và Thái Lan.

Những chính sách cải cách kinh tế và chính trị đã thúc đẩy sự tăng trưởng nhanh chóng, mức lạm phát cao trước đây đang được kiểm soát với tỷ lệ lạm phát trung bình trong năm 2014 - 2016 là 2,5% và tỷ giá hối đoái ổn định trong những năm gần đây. Những yếu tố này tiếp tục chuyển đổi đất nước với tầng lớp trung lưu dự kiến sẽ tăng 18% trong giai đoạn 2016 - 2020 và đây là một trong những yếu tố chính thúc đẩy ngành du lịch phát triển nhanh chóng.

Nhóm người giàu có nhất của Việt Nam cũng sẽ giàu hơn nữa. Trên thực tế, sự gia tăng số lượng "Cá nhân có Khối tài sản Khổng lồ" tại Châu Á" (cá nhân sở hữu tài sản có giá trị ròng trên 30 triệu USD) sẽ được củng cố bởi tốc độ tăng trưởng mạnh mẽ ở Việt Nam, nơi được kỳ vọng gia tăng số người siêu giàu nhờ vào tốc độ tăng trưởng cao nhất thế giới.

Sự phát triển kinh tế nhanh chóng của Việt Nam được dẫn dắt bởi một cuộc cách mạng công nghiệp, đặc biệt khi các nhà sản xuất đa quốc gia đang hưởng các hoạt động đầu tư của họ trên toàn châu Á phát triển theo một chiến lược "Trung Quốc + 1". Sự ổn định về chính trị, môi trường kinh doanh và dân số 'độ tuổi vàng' với 25% dân số trong độ tuổi từ 10 đến 24 đã thu hút được một loạt các nhà đầu tư từ các quốc gia châu Á lân cận như Hàn Quốc, Nhật Bản, Đài Loan và Singapore.

Về nhu cầu lưu trú tại Việt Nam, năm 2016 đã có hơn mười triệu khách quốc tế đến đây, tăng 26% so với năm trước. Đây là lần đầu tiên Việt Nam chào đón hơn 10 triệu du khách nước ngoài, phản ánh sự tăng trưởng của đất nước như là điểm đến kinh doanh và điểm nóng du lịch, con số này được kỳ vọng sẽ tăng gấp đôi vào năm 2020.

Ngành công nghiệp phát triển kéo theo nhu cầu về khách sạn của các doanh nghiệp trên toàn quốc gia tăng, tiếp đó là việc miễn thị thực, việc giới thiệu các đường bay trực tiếp mới và những nỗ lực trong quảng bá hình ảnh đã thu hút nhiều du khách. Tương tự như những quốc gia khác ở Đông Nam Á, lượng du khách đến từ Trung Quốc đại lục đã đạt mức kỷ lục trong năm ngoái.

Việt Nam gần đây đã công bố sẽ gia hạn chính sách miễn thị thực 15 ngày cho các công dân Đức, Pháp, Anh, Ý và Tây Ban Nha cho đến cuối tháng 6 năm 2018, trong khi đa số các nước châu Á và một số nước châu Âu đã được miễn thị thực.

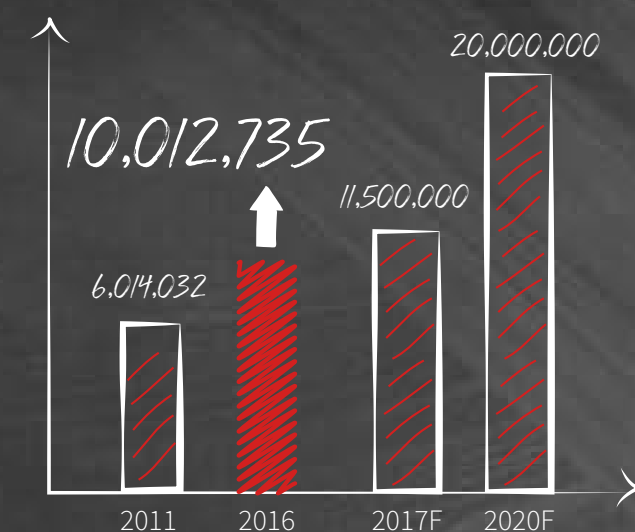
Theo Tổng cục Du lịch Việt Nam (VNAT), nơi đây đã đón nhận hơn năm triệu du khách quốc tế trong năm tháng đầu năm 2017, tăng 26% so với cùng kỳ năm ngoái. Đất nước đang trên đà tăng trưởng để đạt được mục tiêu của năm nay là 11,5 triệu du khách nước ngoài.

Bên cạnh con số ấn tượng của du khách quốc tế là sự tăng trưởng mạnh mẽ từ lượng du khách nội địa và điều này mang đến giá trị lớn cho ngành khách sạn & lưu trú của đất nước. Năm 2015, Việt Nam ghi nhận 57 triệu lượt khách nội địa, tăng 48% so với năm trước. Chương trình khuyến khích du lịch trong nước, với chủ đề "Người Việt Nam đi du lịch Việt Nam - Mỗi chuyến đi yêu quê hương nhiều hơn" được đưa ra vào năm 2014 đã đóng góp rất lớn cho sự gia tăng khách nội địa đi du lịch trong nước.

Nhiều công ty du lịch trong nước và các nhà vận hành hỗ trợ chương trình bằng cách thúc đẩy các hoạt động quảng cáo và tiếp thị. Ngoài ra, Vietnam Airlines, Vietjet Air và JetStar Pacific cũng đã tham gia chương trình này với việc giảm giá các chuyến bay đến nhiều điểm du lịch đã củng cố sự tăng trưởng to lớn trong vận tải hàng không được công nhận trong hai năm qua.

Lượng khách du lịch ngày càng tăng của Việt Nam và nền kinh tế tăng trưởng khiến cho thị trường khách sạn và khu nghỉ mát hấp dẫn nhiều nhà đầu tư trong khu vực quan tâm đến Việt Nam trong 18 tháng qua - nơi đây đã trở thành một trong những thị trường được nhắc đến nhiều nhất ở châu Á Thái Bình Dương. Sau việc đổi thương hiệu của The Nam Hai Hội An gần đây, khu nghỉ mát hiện đang thuộc Four Seasons, các nhà điều hành khách sạn quốc tế ngày càng quan tâm nhiều hơn đến các khu nghỉ mát, trong khi các nhà đầu tư vẫn tiếp tục các thương vụ giao dịch.

Dự báo lượng khách du lịch quốc tế



Hà Nội

Thủ đô của Việt Nam

310,070 km²

Diện tích đất

94.4 triệu

Dân số năm 2016

USD 205.3 tỷ

2016 Nominal GDP

Thị trường đầu tư lớn nhất (2016)



2,696,848
✓ 51.4% y-o-y



1,543,883
✓ 38.7% y-o-y



740,592
✓ 10.3% y-o-y

Thị trường tăng trưởng cao nhất (2016)



✓ 67.5% y-o-y



✓ 51.4% y-o-y



✓ 38.7% y-o-y

Đầu tư Cơ sở hạ tầng



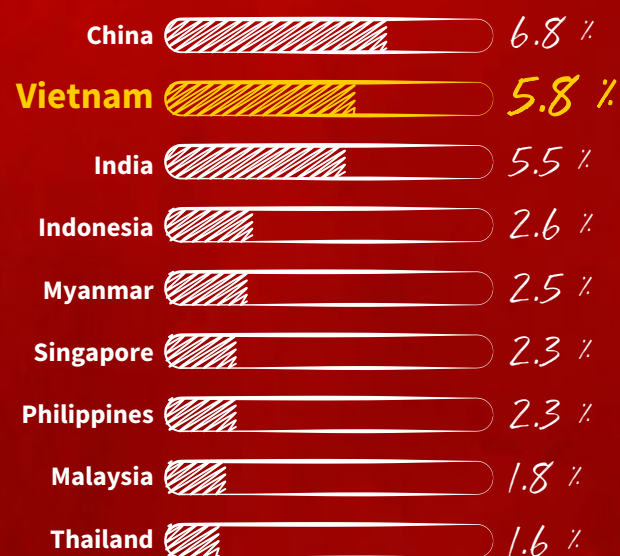
Kinh tế Việt Nam phát triển nhanh chóng nhờ vào việc đầu tư cơ sở hạ tầng và chỉ tiêu giao thông vận tải. Đất nước vốn nổi tiếng với lượng sử dụng xe máy, nhưng lượng tiêu thụ ô tô đã tăng lên trong những năm gần đây do số người giàu đã tăng lên và mức thuế đối với ô tô đã giảm. Doanh số bán ô tô đạt 304.427 chiếc vào năm 2016, tăng 24% so với năm trước.

Nắm bắt được nhu cầu này, Chiến lược Phát triển Giao thông vận tải đến năm 2020 đang nhắm mục tiêu xây dựng 2.000 km đường cao tốc, bao gồm cả đường cao tốc Bắc - Nam nối từ thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội dự kiến sẽ hoàn thành trong khoảng ba năm. Hơn nữa, việc xây dựng nhiều cầu vượt ở cả Hà Nội và TP Hồ Chí Minh sẽ tiếp tục thúc đẩy lượng xe lưu thông trên đường.

Bên cạnh những hoạt động xây ra trên mặt đất, bầu trời Việt Nam cũng đang chứng kiến nhiều biến chuyển. Hãng hàng không quốc gia Việt Nam Airlines là hãng hàng không thứ hai trên thế giới hoạt động cả Boeing 787 Dreamliner và Airbus A350-900. Trong khi VietJet Air đã chuyển đổi bối cảnh máy bay giá rẻ tại Việt Nam, doanh nghiệp này hoạt động cả trong và ngoài nước cùng với các đối thủ cạnh tranh bao gồm cả JetStar, đã đặt mua 100 máy bay Boeing vào năm 2016 vì mục tiêu vận hành 200 máy bay vào năm 2023.

Tốc độ tăng trưởng chóng trong nhu cầu về du lịch hàng không không có dấu hiệu chậm lại. Chủ tịch AirAsia - ông Tony Fernandes đã chia sẻ hãng này đang lên kế hoạch cho sự ra mắt của AirAsia Việt Nam để khai thác vào sức mạnh chỉ tiêu ngày càng tăng. Để đáp ứng với sự tăng trưởng này chính phủ đang đầu tư rất nhiều vào cơ sở hạ tầng sân bay ở cả hai trung tâm tài chính Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh, cũng như trong các khu vực nghỉ mát ven biển và thành phố thuộc tỉnh trên cả nước.

Infrastructure Spending as a % of GDP



Đường bộ



- Việc mở đường cao tốc Nội Bài - Lào Cai của Hà Nội vào năm 2014 đã cải thiện đáng kể việc kết nối và thời gian di chuyển giữa Hà Nội và Lào Cai. Con đường này là một phần của hành lang vận tải Côn Minh - Hải Phòng nối liền Việt Nam với Trung Quốc, bao gồm đường cao tốc Hà Nội - Hải Phòng được hoàn thành gần đây đã giảm bớt thời gian di chuyển giữa thủ đô và thành phố cảng từ 2,5 giờ xuống còn 1,5 giờ. Các đường cao tốc khác đã được xây dựng sẽ kết nối trực tiếp các khu công nghiệp lớn của Bắc Ninh và Thái Nguyên.

Những khoản đầu tư này sẽ tiếp tục tăng cường đáng kể cảnh quan công nghiệp và tiềm năng của miền Bắc Việt Nam, cũng như tạo điều kiện thuận lợi cho du lịch đường bộ đối với khách du lịch Trung Quốc đại lục vào Việt Nam.

- Tại thành phố Hồ Chí Minh, việc nâng cấp và mở rộng quốc lộ 22 đã được đề xuất. Một đường cao tốc mới chạy song song với Quốc lộ cũng đã được đề nghị. Một khi đã hoàn thành, đường cao tốc, cùng với Quốc lộ 22 và các tuyến đường số 3 và 4 sẽ kết nối Việt Nam với Thái Lan và Campuchia tốt hơn.
- Cũng ở vùng ngoại ô thành phố Hồ Chí Minh, đường cao tốc mới Hồ Chí Minh - Long Thành - Dầu Giây hoàn thành trong vòng chưa đầy 4 năm đã làm giảm đáng kể thời gian di chuyển đến Phan Thiết Mũi Né - hành trình chỉ mất 5 - 6 giờ. Việc tiếp tục mở rộng xa lộ này đã được đề xuất và sẽ tiếp tục làm giảm thời gian di chuyển.

Hàng không

- Các kế hoạch mở rộng đang được tiến hành cho sân bay "Nội Bài 2" tại Hà Nội, đón nhận khoảng 35 triệu hành khách mỗi năm đến năm 2030 và có thể lên đến 50 triệu người. Số tiền 1,7 tỷ USD cho việc đầu tư mở rộng sân bay quốc tế Nội Bài cũng đã được ban hành.
- Tại thành phố Hồ Chí Minh, kế hoạch mở rộng sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất sẽ tăng sức chứa hành khách lên 45 triệu người so với con số hiện tại là 25 triệu người vào năm 2025.
- Sân bay quốc tế Long Thành mới sẽ được xây dựng tại phía nam tỉnh Đồng Nai để chia sẻ tải với sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất. Kế hoạch xây dựng dự kiến sẽ bắt đầu vào năm 2019. Với sức chứa có khả năng đạt 100 triệu lượt hành khách/năm, sân bay mới sẽ không chỉ hỗ trợ cho các chuyến đi đến thành phố Hồ Chí Minh mà còn thúc đẩy nhu cầu du lịch tại miền Nam Việt Nam bao gồm Hồ Tràm Strip và Phan Thiết Mũi Né bằng việc cắt giảm được thời gian di chuyển tính từ sân bay hiện tại và thành phố Hồ Chí Minh.
- Sân bay quốc tế Cát Bi, có vị trí cách sân bay quốc tế Nội Bài tại Hải Phòng 105 km cũng đã được mở rộng trong thời gian gần đây

Đường sắt & tàu điện



- Tuyến đường sắt cao tốc nối thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội đang được xem xét để giảm thời gian di chuyển và tạo ra một phương tiện thay thế cho máy bay. Ngoài ra chính phủ còn có kế hoạch tăng tốc độ hệ thống đường sắt hiện có lên 80-90 km/h so với tốc độ hiện tại là 60-70 km/h.
- Tăng cường kết nối tuyến đường thành phố Hồ Chí Minh - Phan Thiết Mũi Né cùng với một dịch vụ 5 sao mới đã được ra mắt hồi tháng 3 năm 2017 sẽ thúc đẩy lượng khách trong nước và quốc tế đến với các điểm du lịch ven biển.
- Hà Nội hiện đang tiến hành xây dựng hệ thống tàu điện ngầm đầu tiên với tổng số tám tuyến, trong đó sáu tuyến đầu dự kiến sẽ hoạt động vào năm 2030. Theo kế hoạch, tuyến Nhon-Hanoi dự kiến sẽ vận chuyển khoảng 157.000 hành khách/ngày, công suất tối đa lên đến 750.000 hành khách.
- Hệ thống tàu điện ngầm đầu tiên của thành phố Hồ Chí Minh cũng đang được tiến hành, với hai trong số tám tuyến đường dự kiến hoàn thành trong ba năm tới. Metro Line 1 sẽ kết nối chợ Bến Thành và công viên giải trí Suối Tiên, nối các quận 1 và 9. Tuyến Metro số 2 sẽ kết nối Quận 1, 3, 10 và 12 cũng như các quận Tân Bình và Tân Phú.



nhằm đáp ứng nhu cầu du lịch lớn của Hải Phòng, nổi tiếng về vị trí gần Vịnh Hạ Long. Việc mở rộng này nhằm phục vụ cho bốn triệu hành khách và máy bay thân rộng cũng tìm cách giảm áp lực hiện tại cho sân bay Nội Bài. Sân bay hiện đang phục vụ các chuyến bay trực tiếp chủ yếu đến các thị trường trọng điểm của Trung Quốc, Hàn Quốc, Nhật Bản và Thái Lan.

- Tỉnh Khánh Hòa đang có kế hoạch xây dựng nhà ga bổ sung vào năm 2018 tại sân bay quốc tế Cam Ranh (Nha Trang), sẽ được sử dụng riêng cho các chuyến bay quốc tế. Nhà ga hiện tại sẽ dành phục vụ cho các chuyến bay nội địa. Nhà ga cho hành khách tại sân bay quốc tế Phú Quốc cũng được thiết lập mở rộng để nâng công suất của nhà ga lên bốn triệu hành khách.
- Phan Thiết cũng sẽ hưởng lợi từ sân bay mới trong những năm tiếp theo nhằm tạo điều kiện cho việc di chuyển đến thành phố duyên hải năng động và các khu nghỉ mát tại đây. Sân bay ban đầu dự kiến sẽ hoàn thành vào năm 2019, có khả năng đón nhận 500.000 hành khách và tăng lên đến một triệu trong kế hoạch mở rộng tiếp theo.



Kế hoạch Tổng thể Du lịch Việt Nam 2020

Được thông qua vào năm 2013, Kế hoạch Tổng thể Du lịch Việt Nam năm 2020 được thiết kế để cung cấp một kế hoạch chi tiết cho việc phát triển du lịch trong tương lai của Việt Nam.

Đến năm 2020, Việt Nam đang nỗ lực để tiếp đón 20 triệu du khách quốc tế. Ngành du lịch dự kiến sẽ tạo ra 3,5 triệu việc làm, tạo ra tổng doanh thu 35 tỷ USD, chiếm khoảng 10% GDP của Việt Nam. Đến năm 2030, tổng doanh thu du lịch sẽ tăng gấp đôi so với năm 2020.

Bảy khu vực đã được lập kế hoạch để phát huy hết tiềm năng du lịch nhờ vào những điểm thu hút vốn có. Bảy khu du lịch trọng điểm này sẽ cung cấp một loạt các điểm tham quan phục vụ cho nhu cầu khám phá của khách du lịch.



Dân địa Việt Nam

Cao nguyên & khu vực mìn núi phía Bắc

Hòa Bình, Sơn La, Điện Biên, Lai Châu, Yên Bái, Phú Thọ, Lào Cai, Tuyên Quang, Hà Giang, Bc Kạn, Thái Nguyên, Cao Bằng, Lạng Sơn & Bắc Giang

Mô hình du lịch

- Du lịch sinh thái văn hoá
- Du lịch dân tộc thiểu số

Khu vực Sông Hồng & Ven biển Đông Bắc

Hà Nội, Tp. Hải Phòng, Vĩnh Phúc, Bắc Ninh, Hải Dương, Hưng Yên, Thái Bình, Hà Nam, Ninh Bình, Nam Định và Quảng Ninh

Mô hình du lịch

- Biển và sông
- Du lịch văn hóa – Các hoạt động địa phương và canh tác lúa nước
- Du lịch đô thị
- MICE

Bắc Trung Bộ

Thanh Hóa, Nghệ An, Hà Tĩnh, Quảng Bình, Qung Trị & Thừa Thiên-Huế

Mô hình du lịch

- Di sản thế giới
- Du lịch biển
- Du lịch sinh thái văn hoá
- Du lịch văn hóa lịch sử

Cao Nguyên

Kon Tum, Gia Lai, Dak Lak, Dak Nông & Lâm Đồng

Mô hình du lịch

- Du lịch sinh thái văn hoá
- Du lịch dân tộc thiểu số

Đông Nam Bộ

Tp. Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Bình Dương, Bà Rịa-Vũng Tàu, Bình Phước, & Tây Ninh

Mô hình du lịch

- Du lịch văn hóa lịch sử
- Du lịch biển và sinh thái
- Nghỉ dưỡng
- Du lịch đô thị
- MICE

Vùng duyên hải Nam Trung Bộ

Đà Nẵng, Quảng Nam, Quảng Ngãi, Bình Định, Phú Yên, Khánh Hòa, Ninh Thuận & Bình Thuận

Mô hình du lịch

- Du lịch biển và sinh thái
- Nghỉ dưỡng
- Các tour ẩm thực
- Du lịch di sản văn hóa

Đồng bằng sông Cửu Long

Long An, Đồng Tháp, An Giang, Kiên Giang, Cà Mau, Bạc Liêu, Sóc Trăng, Bến Tre, Trà Vinh, Vĩnh Long, Tiền Giang, Hậu Giang & Tp. Cần Thơ

Mô hình du lịch

- Du lịch sinh thái văn hoá
- Cuộc sống trên sông
- Du lịch biển và sinh thái
- MICE



Thành phố Hồ Chí Minh

Khách du lịch quốc tế tiếp tục tăng trưởng ở thành phố Hồ Chí Minh và năm 2016 là năm đạt kỷ lục với 5.2 triệu khách, tăng 11% so với cùng kỳ năm ngoái.

Thành phố nhận được sự hỗ trợ mạnh mẽ từ các doanh nghiệp và được xem trung tâm tài chính tại Việt Nam. Nơi đây cũng là một điểm đến giải trí với nhiều bảo tàng, trung tâm mua sắm và phát triển các khu ẩm thực.

Một loạt các thương hiệu khách sạn quốc tế cao cấp và sang trọng đã có mặt tại Thành phố Hồ Chí Minh. Bao gồm IHG, Accor, Marriott và Hyatt. Các khách sạn nội địa cao cấp và sang trọng tại đây thịnh hành hơn so với Hà Nội cũng làm tăng mức cạnh tranh cho các nhà vận hành khách sạn quốc tế. Những khách sạn này bao gồm khách sạn Reverie, khách sạn Caravelle, khách sạn Majestic và khách sạn Rex.

Tương tự như các xu hướng được chứng kiến ở các quốc gia láng giềng bao gồm Trung Quốc, Indonesia và Thái Lan, với phân khúc khách du lịch có ngân sách vừa phải, các nhà phát triển nội địa như A & Em, Alagon, Odyssey và SilverLand chỉ là số ít các doanh nghiệp đang tham gia phân khúc này. Chúng tôi kỳ vọng rằng xu hướng này sẽ tiếp tục phát triển trên khắp đất nước.

Trong ba năm tiếp theo, khoảng 3.500 phòng trên 13 khách sạn tư nhân sẽ được mở ra khắp thành phố. Thành phố Hồ Chí Minh đang đón nhận sự tăng trưởng nhu cầu khách sạn đến từ khách du lịch và doanh nghiệp Trung Quốc thông qua các đại lý bán phòng trực tuyến (OTAs). Các thị trường tăng trưởng khác bao gồm Úc, Malaysia, Singapore và Hồng Kông.

Trong khi Nhật Bản và Hàn Quốc vẫn là thị trường chủ chốt, thương hiệu uy tín là yếu tố để khách hàng quyết định. Khách doanh nghiệp thường chiếm tỷ lệ cao trong tổng số lượt khách đến và cả hai quốc gia này có lịch sử đầu tư dày đặc vào bất động sản và sản xuất trong nước.

Các sáng kiến du lịch trong thành phố cũng đang thúc đẩy nhu cầu du lịch ngắn và trung hạn. Một sáng kiến quan trọng là đề xuất cải tổ du lịch đường thủy của thành phố, nhằm tận dụng tiềm năng du lịch kênh rạch và sông ngòi rộng lớn của thành phố Hồ Chí Minh, bao gồm cả chợ nổi trên sông.

Chính quyền địa phương cũng đang mở rộng các loại hình mới như du lịch trang trại và thể thao. Điển hình là đề xuất hợp tác với các khu vực ngoại ô như huyện Cần Giở và Hóc Môn để thúc đẩy các hoạt động vui chơi giải trí và ẩm thực.

Tên dự án	Năm dự kiến khởi công	Phân khúc	Số phòng
Ascott Waterfront Saigon	2017	Cao cấp	217
Citadines Regency Saigon	2018	Cao cấp	200
Hotel Majestic (Expansion)	2018	Cao cấp	325
Holiday Inn & Suite Saigon Airport	2018	Trung cấp	350
VinPearl Hotel (Landmark 81)	2018	Sang trọng / Cao cấp	450
Dragon Tower	2019	Cao cấp	120
Hilton Saigon	2019	Cao cấp	350
Okura Prestige Saigon	2020	Sang trọng	250
Ritz-Carlton Saigon	2020	Sang trọng	250
Ibis Ben Thanh Palace	TBC	Trung cấp	338
Eden Hotel (Union Square Hotel)	TBC	Sang trọng / Cao cấp	300

Source: JLL



Hà Nội

Tại Hà Nội, số khách du lịch quốc tế đạt kỷ lục 4 triệu vào năm 2016, tăng 21% so với năm trước. Khoảng 3.000 phòng tại 12 khách sạn sẽ mở tại Hà Nội, với hầu hết nguồn cung mới này trong phân khúc cao cấp sẽ hỗ trợ nhu cầu khách doanh nghiệp ngày càng tăng.

Các nhà điều hành quốc tế IHG, Pan Pacific, Accor, Hilton và Marriott hiện đang có thương hiệu khách sạn của họ trên thị trường. Trái với thành phố Hồ Chí Minh, tại đây không nhiều khách sạn cao cấp và sang trọng nội địa, khách sạn Apricot - khách sạn sang trọng nằm ở phía Tây Hồ Hoàn Kiếm với mức giá trung bình là một trong số ít khách sạn cạnh tranh với các thương hiệu quốc tế.

Đa số các khách sạn nội địa phục vụ cho các tầng lớp trung lưu ngân sách vừa phải, đặc biệt là khu ‘Phố cổ’ nổi tiếng được chi phối bởi các phòng nghỉ giá rẻ và du khách ba lô.

Samsung là doanh nghiệp chính về nhu cầu phòng khách sạn. Ông lớn điện tử Hàn Quốc này sản xuất gần một nửa số điện thoại thông minh tại hai khu nhà máy ở Bắc Ninh và Thái Nguyên, gần Hà Nội. Theo Hiệp hội Doanh nghiệp có Vốn đầu tư Nước ngoài của Việt Nam, Samsung đã đầu tư 14,5 tỷ USD

vào Việt Nam, tương đương với 10% tổng vốn đầu tư nước ngoài của quốc gia trong ba thập kỷ qua.

Tuy sự phụ thuộc vào Samsung cùng một số khách doanh nghiệp khác tạo ra đến 80% tổng phòng bán được cho chủ khách sạn. Nhưng để phát triển bền vững, việc đa dạng hóa nguồn phòng vào ban đêm sẽ là chìa khóa cho họ khi thị trường tiếp tục trưởng thành.

Chính quyền địa phương gần đây đã kêu gọi các nhà đầu tư tiềm năng tập trung phát triển thêm các khu du lịch hiện tại của Hồ Tây và Sông Hồng ở Hà Nội, sau kế hoạch thành lập khu công nghiệp sinh thái tại huyện Đông Anh.

Tên dự án	Năm dự kiến khai trương	Phân khúc	Số phòng
Novotel Ciputra Hanoi	2017	Trung cấp	250
Mercure Hanoi	2017	Cao cấp	100
Novotel Hanoi Thai Ha	2017	Trung cấp	345
Somerset West Point Hanoi	2017	Cao cấp	247
Somerset West Central Hanoi	2018	Cao cấp	252
Park Hyatt Hanoi	2018	Sang trọng	300
Westin Hanoi	2019	Cao cấp	212
InterContinental Hotel Landmark 72	2020	Luxury	359
Holiday Inn Hanoi Dong Da	2020	Cao cấp	300
Hilton Hanoi West Lake	2020	Cao cấp	240
DoubleTree by Hilton Hanoi West Lake	2020	Trung cấp	370
Four Seasons Hanoi	2020	Sang trọng	100
Vietin Bank Tower	2020	Cao cấp	TBC

Source: JLL



Đà Nẵng & Hội An

Thành phố Đà Nẵng là trung tâm kinh tế lớn của miền Trung Việt Nam. Giống như Thành phố Hồ Chí Minh và Hà Nội, những năm gần đây đã có những cải thiện về kinh tế, chủ yếu là do sản xuất công nghiệp. Thành phố cũng đang dần dần giành được danh tiếng về lực lượng lao động có trình độ công nghệ cao của mình, được ví như thung lũng Silicon của Việt Nam. Thành phố Đà Nẵng và các khu vực xung quanh cũng là một trong những điểm đến nghỉ mát thu hút ở Việt Nam.

Với đường bờ biển cùng những bãi biển tuyệt đẹp, bao gồm Bãi biển Mỹ Khê nổi tiếng. Nơi đây có ba di sản thế giới được UNESCO công nhận nằm trong phạm vi 100 km của Đà Nẵng, cụ thể là cảng thương mại lụa thế kỷ 16 của Hội An, Thung lũng Mỹ Sơn, có các di tích của nền văn minh Chăm cổ xưa, cũng như thành phố Hoàng đế cổ đại tại Huế.

Các điểm tham quan khác trong khu vực bao gồm Núi Ngũ Hành Sơn, Bán đảo Hải Vân, Bán đảo Sơn Trà và Khu nghỉ mát Bà Nà Hills. Ngoài ra, Đà Nẵng có nhiều sân golf đẳng cấp thế giới bao gồm Montgomerie Links và sông bạc thịnh vượng kết nối với khách sạn Crowne Plaza và sắp tới là JW Marriott.

Thành phố Đà Nẵng và tỉnh lân cận Quảng Nam đã đồng ý hợp tác để phát triển thành một trung tâm kinh tế lớn, với trọng tâm là du lịch. Đà Nẵng và Quảng Nam cũng đã tham gia cùng với tỉnh Thừa Thiên - Huế trong chương trình "Ba địa phương, một điểm đến", quảng bá các sản phẩm du lịch phổ biến, các điểm tham quan tự nhiên và di sản văn hoá lịch sử của miền Trung.

Có một số dự án đáng chú ý dọc theo bờ biển hiện đang ở trong các giai đoạn khác nhau của quy hoạch và xây dựng trong khi một số dự án vẫn còn trong các giai đoạn nghiên cứu khi mà thành phố tiếp tục nhận được sự quan tâm từ các

nhà phát triển. Sẽ sớm mở cửa khu nghỉ mát Sheraton Hoi Tam Ky và trong kế hoạch tổng thể phát triển sông bạc của Hoiana sẽ bao gồm khách sạn Rosewood đầu tiên tại Việt Nam, cả hai đều nằm ở phía nam phố cổ Hội An sẽ mở rộng chiều dài đường bờ biển để có thể tiếp cận được với du khách.

Bên cạnh sông bạc thứ hai sắp tới, niềm tin của Hội An đã được tăng cường vào cuối năm 2016, khi khu nghỉ mát Four Seasons The Nam Hai, Hội An bắt đầu chào đón khách mời, đánh dấu bước đột phá đầu tiên của tập đoàn vào Việt Nam.

Vận tải hàng không quốc tế đã phát triển mạnh mẽ như là sân bay được mở rộng với việc khai trương nhà ga mới trong quý I năm 2017 mà hiện nay có sức chứa khoảng 6,5 triệu lượt người/năm. Đây là sân bay lớn thứ ba trong cả nước sau sân bay quốc tế Nội Bài tại Hà Nội và Tân Sơn Nhất ở thành phố Hồ Chí Minh. Một cơ hội quan trọng để Đà Nẵng tiếp tục cải thiện khả năng kết nối hàng không là AirAsia Thailand bắt đầu khai thác tuyến Bangkok-Đà Nẵng vào tháng 4 năm 2017, và tiếp tục phát triển thêm các chuyến bay đến các trung tâm du lịch lớn hơn tại châu Âu.

Việc mở rộng sân bay là một phần của sự chuẩn bị của Đà Nẵng để tổ chức Hội nghị thượng đỉnh APEC 2017 vào tháng 11. Việc đăng cai APEC sẽ mang lại nhiều lợi ích cho sự tăng trưởng kinh tế của Việt Nam như là một trong những ngôi sao mới nổi của châu Á, tiếp tục khai thác tiềm năng công tác kết hợp du lịch (MICE) trên toàn quốc. Bằng việc tổ chức hội nghị, Việt Nam hy vọng có thể đóng góp thiết thực cho sự phát triển của APEC và tăng hiệu quả hợp tác APEC, đồng thời thúc đẩy quan hệ hợp tác với các nền kinh tế khác.



Tên dự án

Năm dự kiến

Khai trương

Phân khúc

Số phòng

Hilton Danang	2017	Cao cấp	226
Sheraton Danang	2017	Cao cấp	250
CocoBay Project	2017	Trung cấp	TBC
Mercure Son Tra Resort	2018	Cao cấp	142
The Empire Residences & Resorts	2018	Cao cấp	350
Hoi An Marriott Resort & Spa	2018	Cao cấp	250
Wyndham Hotel	2019	Cao cấp	568

Source: JLL



Nha Trang & Cam Ranh

Trong khi nguồn cung vẫn đang được tiến hành, sự hiện diện của nhiều thương hiệu quốc tế được kỳ vọng sẽ thúc đẩy nhiều nhu cầu về Nha Trang và Cam Ranh. Tuy nhiên, sự thành công của điểm đến này sẽ vẫn phụ thuộc vào số lượng chuyến bay đến và năng lực sân bay.

Sân bay quốc tế Cam Ranh hiện kết nối Nha Trang với các điểm đến quốc tế bao gồm Nga, Trung Quốc đại lục và Hàn Quốc. Trong tương lai, việc kết nối nhiều điểm đến hơn được kỳ vọng ở cả trong nước và các nước châu Á khi một đường băng mới được xây dựng.

Trước đây, kế hoạch phát triển được tập trung quanh thành phố Nha Trang với các địa điểm nổi bật ngay bãi biển đường Trần Phú, hoặc các tuyến đường chạy song song và phía sau. Những năm gần đây thành phố đã chứng kiến sự phát triển mạnh mẽ của khu vực Cam Ranh. Cam Ranh nổi tiếng với môi trường xung quanh tự nhiên, những bãi biển hoang sơ rõ nét nhất, sự phát triển gần đây bao gồm khu nghỉ mát Fusion Maya, trong khi các nhà khai thác quốc tế như Movenpick và Radisson sẽ sớm ra mắt thị trường.

Việc phát triển và đầu tư tại Nha Trang và Cam Ranh trước đây do các tập đoàn nội địa nắm giữ, nhưng sự tăng trưởng của thành phố đang thu hút sự chú ý của các nhà đầu tư quốc tế.

Giống như các nơi khác trong nước, nền kinh tế địa phương đang được tăng cường. Sự phục hồi gần đây của dự án cảng Vân Phong, đặt tại vịnh Vân Phong ở tỉnh Khánh Hòa, phía bắc Nha Trang, sẽ mang lại sự phát triển thương mại cho khu vực. Sau khi hoàn thành, dự án được xem là cảng lớn nhất ở Việt Nam.

Với vị trí gần cảng, Nha Trang sẽ hưởng lợi từ nhu cầu khách sạn của các doanh nghiệp, dự kiến sẽ tăng lên sau khi cảng hoàn thành. Điều này giúp thành phố đa dạng hóa thành một điểm đến được biết đến nhiều hơn nhờ việc cung cấp các dịch vụ du lịch giải trí cũng như các cơ hội để phát triển du lịch công tác kết hợp du lịch.

Tên dự án

Năm dự kiến bắt đầu

Phân khúc

Số phòng

Eastin Duyen Ha Resort	2017	Cao cấp	651
Westin Resort & Spa Cam Ranh	2018	Cao cấp	330
Movenpick Cam Ranh Resort	2018	Cao cấp	488
Alma Resort Nha Trang	2018	Cao cấp	600
Champarama Resort & Spa	2018	Sang trọng	134
Dusit Thani	2019	Cao cấp	276
A&B Central Square	2019	Cao cấp	484
Radisson Blu Cam Ranh Bay	2019	Cao cấp	290
Vogue Resort Cam Ranh	2020	Cao cấp	250

Source: JLL



Phú Quốc

Trước đây là một điểm đến nghỉ mát tương đối hoang sơ, Phú Quốc đã có sự phát triển mạnh mẽ trong vài năm qua với một số nhà phát triển lớn nhất của quốc gia đã nhắm mục tiêu đến hòn đảo này. Một lượng nhỏ sản phẩm có thương hiệu quốc tế đã tồn tại cũng gia tăng cùng với những lần mở cửa gần đây và sẽ còn nhiều hơn nữa trong tương lai.

Một số dự án cơ sở hạ tầng đang được xây dựng trên đảo, điển hình là các công trình đường bộ chính, cũng như các kế hoạch tăng cường năng lực của sân bay. Tiếp đó là Cảng hàng khách quốc tế Phú Quốc, dự kiến sẽ được xây dựng tại thị trấn Dương Đông, thị trấn chính của Phú Quốc. Cảng mới được thiết kế để hỗ trợ tàu biển chở 5.000 đến 6.000 du khách và tàu hàng 20.000 tấn.

Phú Quốc là nơi duy nhất ở Việt Nam được miễn thị thực 30 ngày cho tất cả các quốc gia - một động thái nhằm thúc đẩy du lịch giải trí đến đảo. Việc miễn thị thực đã giúp đưa Phú Quốc lên bản đồ của khách du lịch và do đó tạo ra nhiều nhu cầu về các chuyến bay đến đảo.

Hiện tại, có khoảng 6.000 phòng khách sạn và nhà nghỉ ở Phú Quốc. Phần lớn chỗ ở có thể được phân loại là các nhà nghỉ nhỏ, khách sạn tiết kiệm và khách sạn hạng trung do chủ sở

hữu tự điều hành. Điều đáng chú ý là ngành khách sạn trong phân khúc cao cấp có thể sẽ gặp thách thức trong ngắn hạn, vì nguồn cung hiện tại sẽ gia tăng bởi những dự án đáng chú ý của những nhà phát triển mới mới bước vào hoặc đang có ý định tham gia thị trường trong ba năm tới.

Các thị trường chủ chốt bao gồm các nước châu Âu từ Pháp, Đức, Thụy Sĩ, các nước Scandinavia, Anh và Thụy Điển cũng như những người nước ngoài đang làm việc tại Việt Nam và du khách trong khu vực từ Singapore, Hàn Quốc và Nhật Bản. Các chuyến bay thẳng từ Trung Quốc, đặc biệt là Quảng Châu, cũng đã chứng kiến sự gia tăng số lượng du khách Trung Quốc đại lục đến đảo.

Ngoài ra, đảo cũng có một số áp lực về cung trên thị trường nhà thứ hai, đặc biệt là mô hình "condotel", rào cản nhập cảnh thấp hơn so với một số dự án phát triển bất động sản khác. Thị trường nhà chung cư cao cấp này đã bắt đầu phát triển mạnh mẽ cách đây hai năm tại Việt Nam, dẫn đến nguồn cung mới tại một số thành phố và khu nghỉ dưỡng ven biển, bao gồm Phú Quốc. Nếu cơ sở hạ tầng và dịch vụ chăm sóc sức khỏe được cải thiện, cơ hội cho người nghỉ hưu di dời đến những điều kiện sống dễ chịu này có thể cung cấp thêm nhu cầu về chỗ ở này.

Tên dự án	Năm dự kiến khai trương	Phân khúc	Số phòng
Novotel Phu Quoc Resort	2017	Cao cấp	366
JW Marriott Phu Quoc Emerald Bay Resort & Spa	2017	Sang trọng	243
Sol Beach House Phu Quoc	2017	Cao cấp	284
Moevenpick Phu Quoc	2017	Cao cấp	300
Crowne Plaza Phu Quoc Starbay	2017	Cao cấp	300
InterContinental Phu Quoc Long Beach Resort	2018	Sang trọng	459
Regent Phu Quoc	2018	Cao cấp	150
Pullman Phu Quoc	2019	Cao cấp	313
Fusion Suites Phu Quoc	2019	Cao cấp	97
Soansea Villa & Resort	2019	Trung cấp	360
Eastin Resort Phu Quoc	2020	Cao cấp	220
Premier Village Phu Quoc	2020	Sang trọng	120
Sunset Sanato	TBC	Trung cấp	99
Sailing Club Phu Quoc	TBC	Cao cấp	TBC
Mini House Waterfront	TBC	Cao cấp	TBC
Ritz-Carlton Reserve	TBC	Sang trọng	TBC

Source: JLL

Triển vọng thị trường Du lịch và Khách sạn tại Việt Nam

Việt Nam đã có sự tăng trưởng mạnh mẽ về lượng khách du lịch nước ngoài và đã vượt quá mục tiêu 10 triệu khách quốc tế đến năm 2020 do Tổng cục Du lịch ban hành.

Tổng cục Du lịch dự kiến tăng thêm 15% lượng khách du lịch quốc tế lên 11,5 triệu vào năm 2017 và ngành du lịch sẽ đạt doanh thu 20 tỷ USD. Để tạo điều kiện thuận lợi cho tăng trưởng, chính phủ đã đưa ra một hệ thống thị thực trực tuyến cho du khách ngắn hạn và doanh nghiệp từ các thị trường chủ chốt và cũng mở rộng việc miễn thị thực cho nhiều quốc gia.

Nhờ vào kết quả của sự tăng trưởng nhanh chóng về lượng khách du lịch quốc tế và doanh thu, mục tiêu năm 2020 đã được sửa đổi lên đến 20 triệu khách du lịch với 30 tỷ USD doanh thu và tạo ra 3,5 triệu việc làm trong ngành du lịch, tăng so với mục tiêu ban đầu là ba triệu việc làm.

Tăng trưởng này sẽ được thúc đẩy bởi một số chiến lược quan trọng và tăng đầu tư vào phát triển sản phẩm du lịch để tận dụng thế mạnh hiện tại trong ngành du lịch hiện có của đất nước, cũng như phát triển các khu vực mới.

Khi đầu tư cơ sở hạ tầng tiếp tục phát triển và kết hợp các quỹ tư nhân tham gia vào lĩnh vực vận tải và khách sạn, Việt Nam có thể sẽ mở thêm các điểm đến. Những điểm đến đã được đề cập sẽ được hưởng lợi từ việc mở rộng này bao gồm Nha

Trang & Cam Ranh, Mũi Né và Phú Quốc đang thu hút khách du lịch - những du khách hiện đang ở tại thành phố Hồ Chí Minh, Hà Nội và Đà Nẵng/Hội An.

Khi các điểm đến này tiếp tục tăng sẽ kéo theo sự phát triển các điểm đến lân cận. Vịnh Hạ Long ở miền Bắc Việt Nam từ lâu đã là địa danh nổi bật của các chuyến du lịch, các điểm đến khác có thể bắt đầu nở rộ sau những địa danh được liệt kê bao gồm Sapa ở miền núi phía Bắc, những bãi biển quyến rũ của Quy Nhơn nằm giữa Đà Nẵng và Nha Trang, cũng như những bãi biển xung quanh thành phố Hồ Chí Minh, bao gồm Hồ Tràm.

Các nhà phát triển sòng bạc quốc tế đã đi vòng quanh Việt Nam vì gần đây đã có lệnh cấm cờ bạc tại địa phương. Nhiều khách sạn trên khắp đất nước đã lựa chọn thêm các trò chơi điện tử để tăng doanh thu. Ở phía Nam, với những lời chỉ trích ban đầu của một số người trong giai đoạn mở cửa, dự án Hồ Tràm Grand vẫn tiếp tục phát triển, giai đoạn thứ hai với 559 phòng hiện đang được xây dựng và dự kiến khai trương năm 2018, trong khi giai đoạn thứ ba cũng đã được công bố. Phú Quốc là một điểm đến khác có thể hưởng lợi từ hoạt động của sòng bạc trong những năm tới.

Trong khi các dự án sòng bạc trên khắp châu Á thường bị lên án, đặc biệt bị cho là tâu nạn xã hội, Melco Crown Philippines

gần đây đã được công nhận là sòng bạc có uy tín nhất trên toàn cầu vào năm 2017 và chứng tỏ rằng thành công về tài chính có thể đạt được với việc lập kế hoạch đúng đắn và do đó các nhà đầu tư sẽ tiếp tục theo đuổi các cơ hội như vậy.

Từ lâu chúng ta đã nhận thức được rằng Việt Nam đang nỗ lực để thu hút du khách du lịch trở lại, đặc biệt là trong lĩnh vực giải trí. Trước đây, xu hướng du lịch của châu Âu là một chuyến đi hai tuần từ Bắc xuống Nam (hoặc ngược lại) để tham quan các điểm đến chính. Những du khách trở lại có thể là những người trở về Việt Nam để làm việc, hoặc là người Việt Nam ở nước ngoài thăm thân nhân.

Theo quan sát của chúng tôi cho thấy xu hướng chỉ có một lần này đang thay đổi - một phần phản ánh sự thay đổi về nhân khẩu học đến với các quốc gia châu Á. Đầu tư vào các ngành công nghiệp liên quan đến du lịch của chính phủ và các doanh nghiệp tư nhân cũng đã lôi kéo việc lặp lại các chuyến công tác.

Văn hoá Việt Nam, và ẩm thực nói riêng đã được đẩy mạnh. Đất nước đang nhanh chóng trở thành điểm đến của những người ăn chay với một khu ẩm thực và đồ uống được cải thiện bao quát, từ những quán nhậu hướng tới các cửa hiệu cà phê ngon cho đến việc khai trương hàng tuần của một nhà hàng mới. Giờ đây, đồ ăn và đồ uống đã trở nên phổ biến ngay cả ở

bên ngoài các khách sạn năm sao trong thành phố với những chiếc mũ bảo hiểm màu da cam của Sài Gòn Vespa Food Tour nổi tiếng.

Golf là một lĩnh vực khác mà Việt Nam đang tìm kiếm sự tăng trưởng - nhu cầu về bốn khóa học Championship ở Đà Nẵng và Hội An đã khiến cho số lượng du khách Hàn Quốc tăng đột ngột muốn tự kiểm tra các khóa học. Đây là mặt sau lễ khai mạc khai mạc Hồ Tràm Open, đoạt giải của Masters Masters Sergio Garcia, là sự kiện thể thao giàu có nhất của Việt Nam với tổng số tiền là 1.500.000 USD.

Trong quá khứ, việc thiếu kinh phí cho quảng bá tiếp thị ở Việt Nam là việc đáng chú ý, nhiều ý kiến cho rằng việc này nếu được hỗ trợ mạnh mẽ hơn sẽ thúc đẩy tăng trưởng du lịch. Có một sự trở lại đáng kể được thực hiện cho nền kinh tế tăng trưởng hơn bằng cách tăng đầu tư tiếp thị, một yếu quan trọng để thúc đẩy du lịch trở lại. Với sự tăng trưởng và thành công đã đạt được, việc tăng chi tiêu cho quảng bá tiếp thị đất nước sẽ thúc đẩy ngành du lịch phát triển nhanh chóng.

Do sự tăng trưởng nhanh chóng của khách du lịch quốc tế, tiếp tục quảng bá tiếp thị, cải thiện cơ sở hạ tầng và phát triển nguồn nhân lực và dịch vụ ở Việt Nam, triển vọng cho ngành du lịch và lưu trú sẽ rất mạnh mẽ.



Key Contacts

Research

Frank Sorgiovanni

Head of Research Asia Pacific

frank.sorgiovanni@ap.jll.com

Investment Sales

Adam Bury

Senior Vice President Asia

adam.bury@ap.jll.com

Trang Vo

Vice President Asia

trang.vo@ap.jll.com

Strategic Advisory

Andrew Langston

Executive Vice President Asia

andrew.langston@ap.jll.com

Giuliano Esposito

Vice President Asia

giuliano.esposito@ap.jll.com

www.jll.com/hospitality

JLL's Hotels & Hospitality Group has completed more transactions than any other hotels and hospitality real estate advisor over the last five years, totalling more than \$68 billion worldwide. Between negotiating the world's most extraordinary, enticing, and profitable property deals, the group's 350-strong global team also closed more than 4,400 advisory, valuation and asset management assignments. Investors worldwide turn to JLL to shape their strategies, tailor their portfolios and maximise the value of their assets. We are recognised as the global leader in real estate services across hospitality properties of all shapes and sizes.

Our expert advice is backed by industry-leading research. We apply our broad spectrum of hotel valuation, brokerage, asset management and consultancy services through every phase of the hotel lifecycle. We have helped more hotel investors, owners and operators achieve high returns on their assets than any other real estate advisor in the world. Whether you are looking for a hotel or you're ready to sell, we'll use our capital markets expertise, hospitality industry knowledge and global relationships to put the right parties together and execute a bespoke deal that exceeds your objectives.

For more news, videos and research from JLL's Hotels & Hospitality Group, please visit: www.jll.com/hospitality, download the Hotels & Hospitality Group app for iOS and Android, or view our e-magazine The Hotel Investor, available for iPad.

Jones Lang LaSalle's Hotels & Hospitality Group Singapore CEA Licence: L3007326E