

THỊ TRƯỜNG KHÁCH SẠN CAO CẤP TẠI VIỆT NAM

Tóm tắt báo cáo Khảo sát ngành
Dịch vụ Khách sạn

2020

PHÁT HÀNH: Ngày 30 Tháng 9





Giới thiệu

Năm 2020 là một năm nhiều thử thách đối với ngành khách sạn khi các biện pháp giãn cách xã hội và hạn chế di chuyển được áp dụng để đối phó với sự phát sinh của đại dịch Covid-19. Do đó, nhiều khách sạn đã không tham gia chương trình khảo sát của chúng tôi, dẫn đến thay đổi đáng kể trong cơ cấu khách sạn được khảo sát.

Grant Thornton Việt Nam thấu hiểu các khó khăn này. Tuy nhiên, do các hạn chế của số liệu khảo sát, chúng tôi rất lấy làm tiếc khi chỉ có thể chuẩn bị báo cáo ở dạng rút gọn, và sẽ không trình bày số liệu phân loại theo vùng địa lý. Nếu cần thêm thông tin, các khách sạn tham gia khảo sát có thể liên lạc trực tiếp với chúng tôi.

Để thuận tiện cho việc trình bày, từ “Khách sạn” dùng trong báo cáo là để chỉ cả khách sạn và khu nghỉ dưỡng, với số liệu được thực hiện cho các khách sạn 4 và 5 sao. Số liệu thống kê được trình bày theo Xếp loại sao (xếp hạng khách sạn).

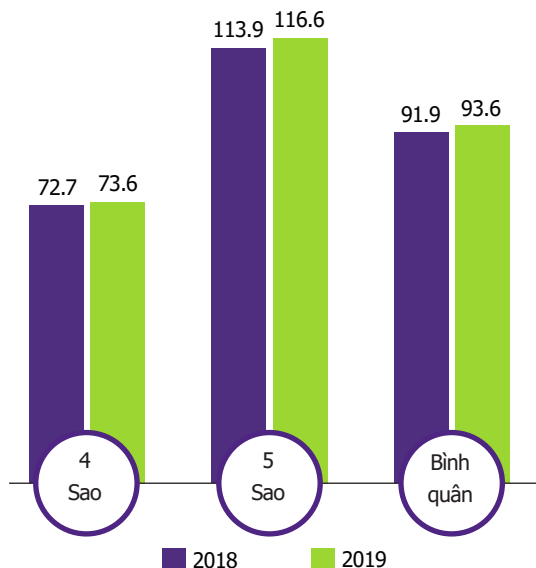
Báo cáo này cung cấp cho độc giả một cách nhìn vừa tổng quát vừa chi tiết về hoạt động của các khách sạn tại Việt Nam thông qua việc trình bày dữ liệu phân tích theo nhiều khía cạnh khác nhau như tiện nghi khách sạn, nhân sự, hiệu suất KPI như giá phòng trung bình, công suất phòng và RevPAR, số liệu tài chính và dữ liệu thị trường. Trong phần phân tích tài chính, số liệu kết quả hoạt động được trình bày theo chỉ số thu nhập ròng trước lãi, thuế và khấu hao (“EBITDA”) để đảm bảo cho việc so sánh hợp lý giữa các khách sạn. Đơn vị tiền tệ được sử dụng là đồng đô la Mỹ.

Như sẽ được trình bày cụ thể hơn ở phần tiếp theo của báo cáo, tất cả các thông tin trong bản báo cáo này được trình bày dưới dạng phần trăm hoặc số liệu trung bình. Ví dụ, ở phần số liệu tài chính, các chỉ tiêu được trình bày ở dạng phần trăm của tổng doanh thu. Trong phần phân tích dữ liệu thị trường và các lĩnh vực khác, số liệu thống kê được trình bày theo dạng số trung bình.

Để tiện cho việc so sánh, báo cáo trình bày kết quả cuộc khảo sát theo từng lĩnh vực khảo sát cùng với những phát hiện chính. Trong phần Phụ lục, người đọc có thể tham khảo thêm các bảng giá trị khảo sát phân loại theo hạng sao. Tuy nhiên, bản báo cáo này không có mục đích đưa ra số liệu và kết quả hoạt động của ngành khách sạn tại Việt Nam. Các số liệu và tỉ lệ trình bày trong báo cáo này không nên được xem là tiêu chuẩn đánh giá cho bất kỳ loại hình khách sạn nào.

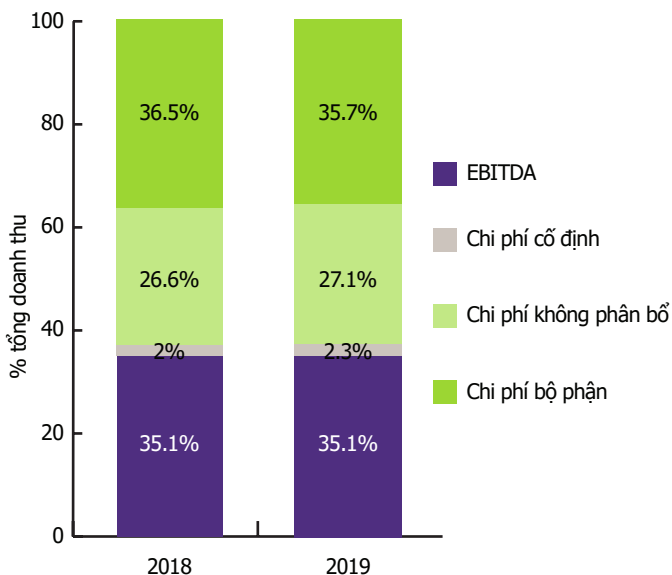
Các xu hướng chính

Giá phòng bình quân (USD) theo xếp hạng sao



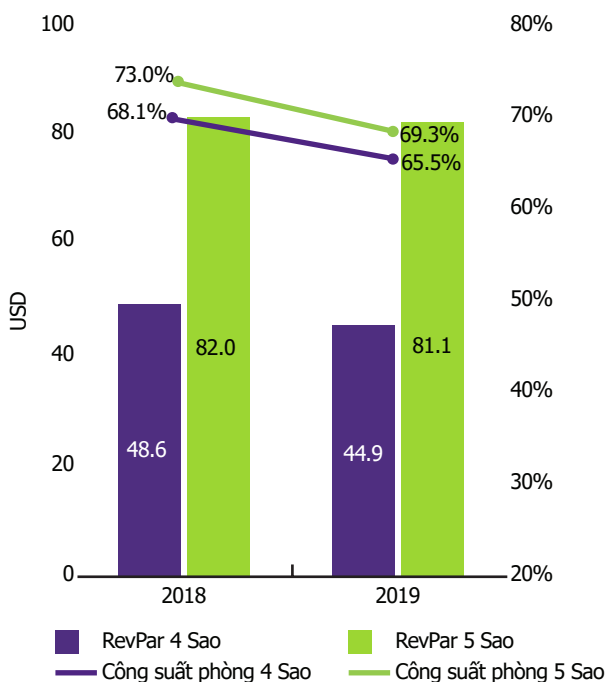
Giá phòng bình quân tăng **1.9%**

Tỷ lệ Chi phí và Lợi nhuận trên Doanh thu



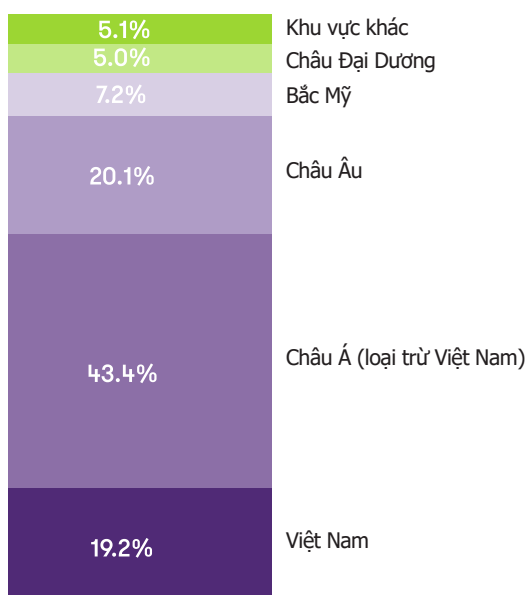
EBITDA không có sự thay đổi đáng kể
GOP tăng **0.3%**

Công suất phòng bình quân và Doanh thu trên mỗi phòng sẵn có theo xếp hạng sao



Tỷ lệ lấp đầy phòng giảm **4.3%**
Doanh thu trên mỗi phòng hiện có **3.4%**

Cơ cấu khách đến Việt Nam năm 2019



Châu Á tiếp tục là thị trường lớn nhất, trong khi khách trong nước tăng trưởng chậm. Hàn Quốc đang dần thay thế Trung Quốc để trở thành nguồn khách lớn nhất của Việt Nam.

Tóm tắt thông tin

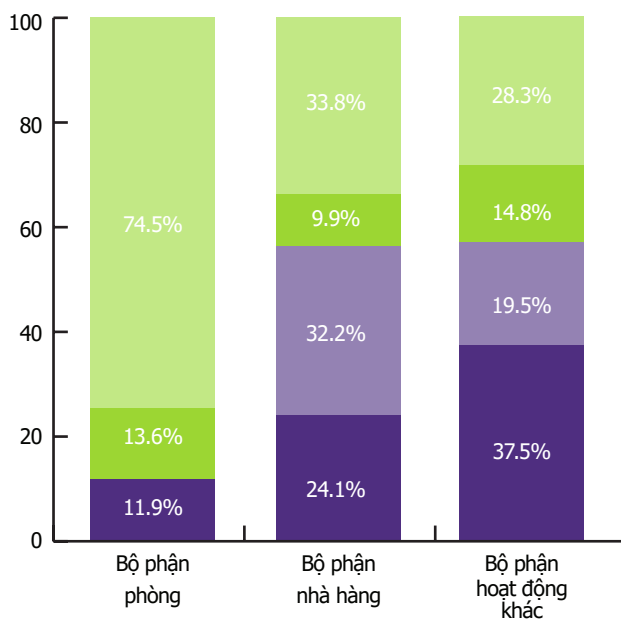
2020 là một năm đặc biệt đối với ngành khách sạn và nền kinh tế thế giới nói chung. Sự phát tán của Coronavirus cùng với các biện pháp được áp dụng để kìm hãm sự lan truyền của virus đã hạn chế các hoạt động du lịch, tạo ảnh hưởng xấu đến doanh thu và lợi nhuận của khách sạn. Đại dịch vẫn chưa được kiểm soát, và các ảnh hưởng tiêu cực này có thể kéo dài nhiều năm tới.

Trong tình hình đặc biệt này, nhiều khách sạn đã không thể tham gia vào khảo sát năm nay của chúng tôi. Sự thay đổi trong cơ cấu khách sạn tham gia khảo sát đã dẫn đến việc số liệu của khảo sát năm nay có thể không phù hợp để so sánh với các khảo sát trước đây. Vì vậy, chúng tôi quyết định sẽ không trình bày số liệu của năm 2017, hay số liệu theo vùng địa lý. Chúng tôi cũng sẽ chỉ phát hành báo cáo năm nay dưới dạng báo cáo rút gọn.

Nhìn chung, năm 2019 chúng kiến không nhiều thay đổi về cơ cấu và xu hướng so với năm 2018, ngoại trừ thay đổi trong cơ cấu doanh thu chi phí của các bộ phận hoạt động khác của khách sạn.

Doanh thu và Chi phí

Tỷ lệ Chi phí và Lợi nhuận gộp trên Doanh thu bộ phận



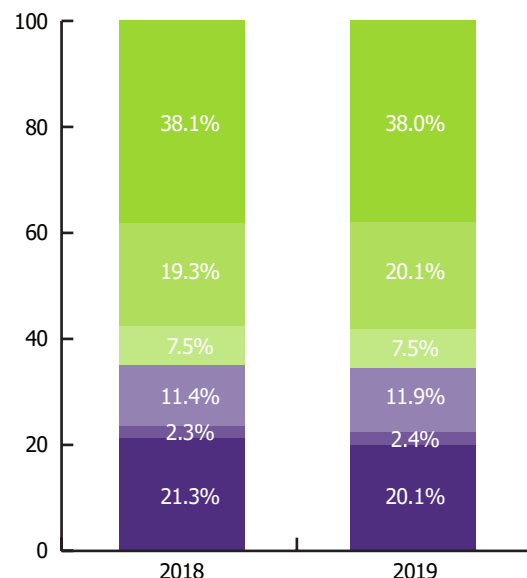
Dịch vụ phòng luôn là nguồn lợi nhuận gộp chính của khách sạn. Trong khi không có sự thay đổi đáng kể nào trong cấu trúc chi phí của dịch vụ phòng và F&B giữa các năm, lợi nhuận gộp của các bộ phận khác lại được cải thiện và tăng thêm 3,5% nhờ vào việc giảm chi phí giá vốn.

- Chi phí lương
- Giá vốn nguyên vật liệu
- Lợi nhuận gộp của bộ phận
- Chi phí khác

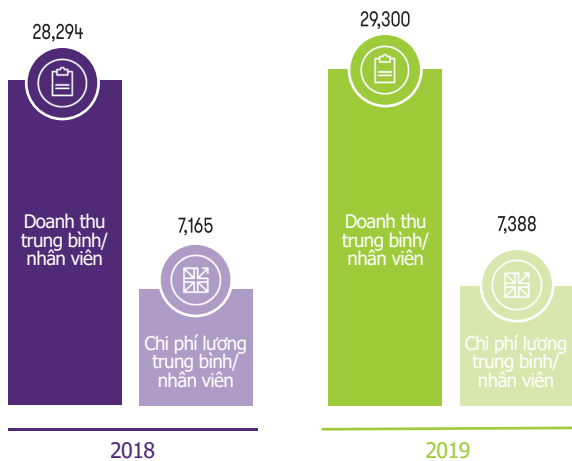
Chi phí hoạt động không phân bổ

Cơ cấu chi phí không phân bổ năm 2019 tương tự như 2018. Chi phí lương, thành phần lớn nhất, chiếm 38,5% tổng chi phí không phân bổ. Thay đổi tỷ lệ ở các thành phần khác cũng ở mức dưới 0,8%.

- Chi phí lương
- Chi phí năng lượng
- Chi phí vận hành và bảo trì
- Chi phí bán hàng và marketing
- Chi phí thông tin liên lạc
- Chi phí quản lý

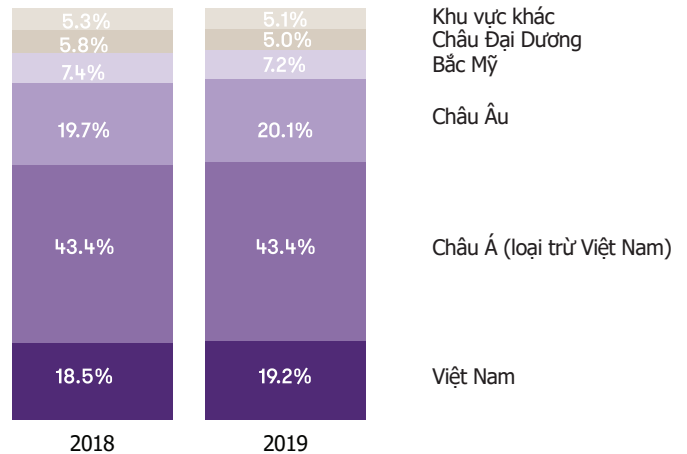


Nhân sự



Giữ nguyên xu hướng trong năm ngoái, cả doanh thu và chi phí lương trên mỗi nhân viên đều tăng. Trong khi doanh thu trên mỗi nhân viên tăng với tốc độ 3,6%, cao hơn không nhiều so với năm ngoái, chi phí lương tăng 3,1% so với tỷ lệ tăng năm ngoái là 6,4%.

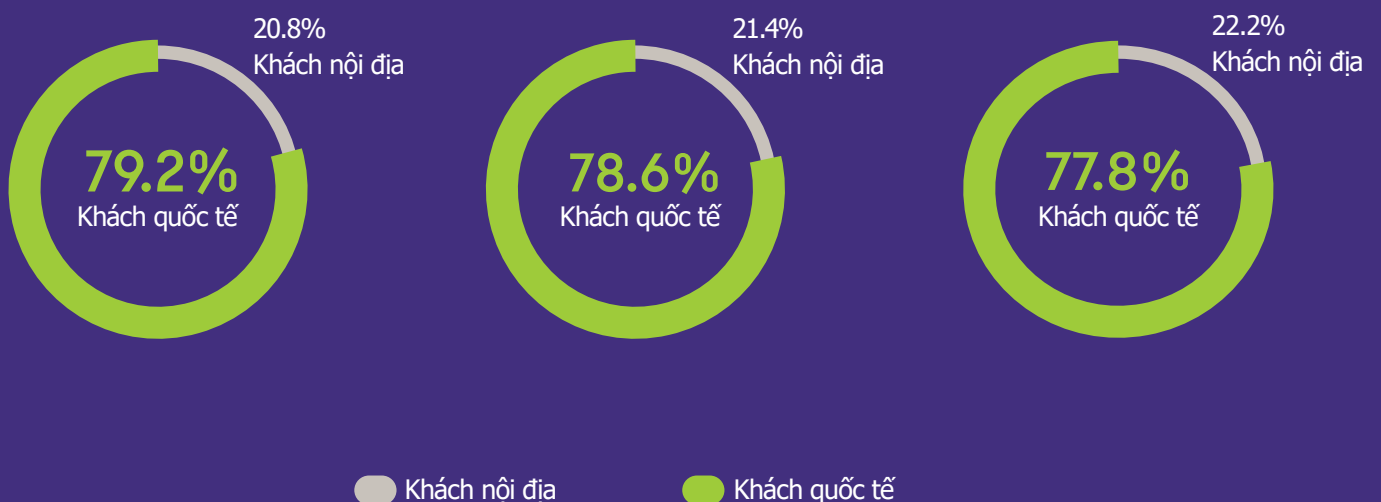
Nguồn khách du lịch



Trong khi tỷ lệ khách du lịch từ các nước châu Á ngoài Việt Nam giữ ở mức ổn định, tỷ lệ khách từ châu Âu, Bắc Mỹ, châu Đại Dương và các khu vực khác giảm nhẹ.

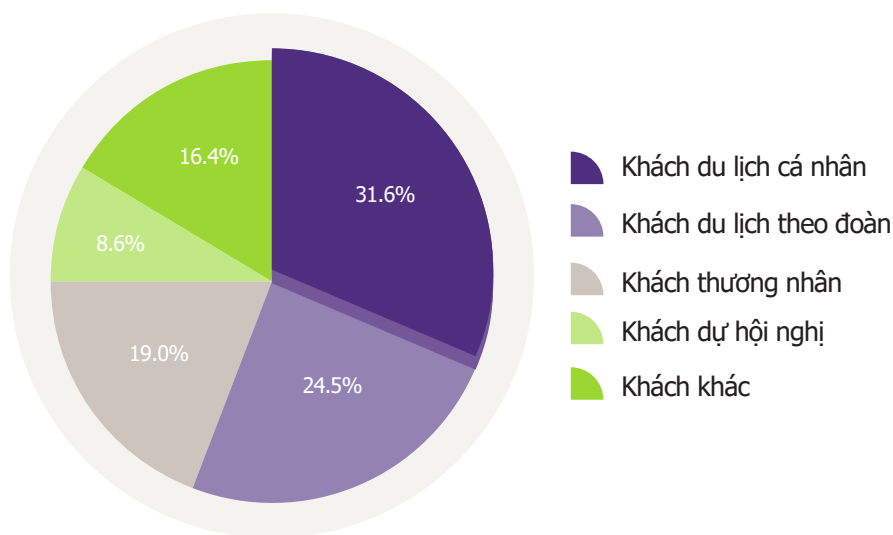
Nguồn khách theo phân loại

Tỷ lệ khách nội địa nghỉ tại các khách sạn cao cấp liên tục tăng trong những năm qua, đạt mức 22,2% trong năm 2019.



Mục đích lưu trú theo phân loại

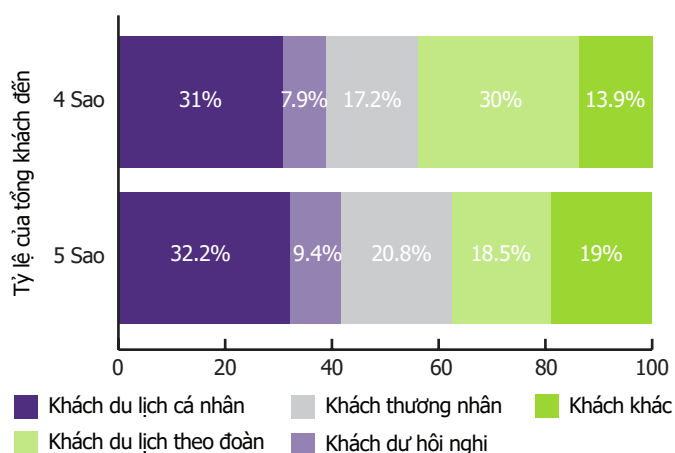
Mục đích lưu trú năm 2019



Mục đích lưu trú theo xếp hạng sao năm 2019

Trong khi tỷ lệ khách du lịch cá nhân là tương đương ở 2 hạng Sao, khách sạn 4 Sao đang phục vụ một tỷ lệ khách từ các dịch vụ lữ hành cao hơn nhiều, ở mức 30,5% so với 18,3% của khách sạn 5 sao. Trong khi đó, khách sạn 5 Sao lại đang phục vụ tỷ lệ khách đi công tác và khách hội nghị nhiều hơn.

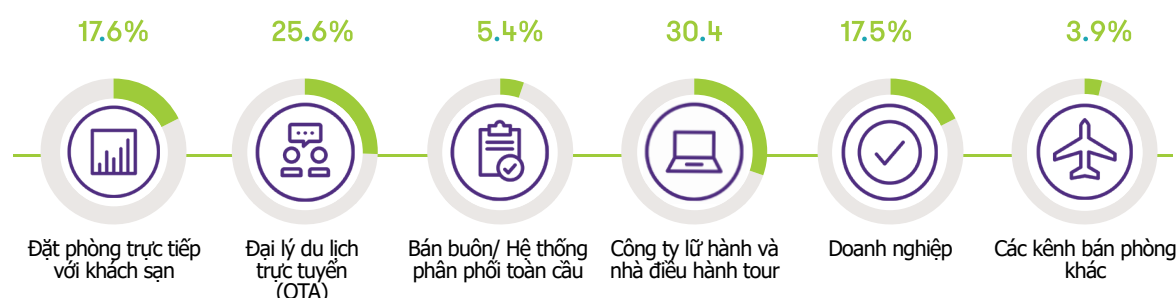
Chúng tôi lưu ý rằng khách sạn 5 Sao thường sẽ có tỷ trọng khách du lịch cá nhân cao hơn khách sạn 4 Sao. Tuy nhiên, vì số lượng khách sạn 5 Sao tham gia khảo sát năm nay ít hơn, phần nhiều trong số đó lại là khách sạn trong thành phố, nên số liệu năm nay của chúng tôi không phản ánh đặc điểm này.



Kênh đặt phòng theo phân loại

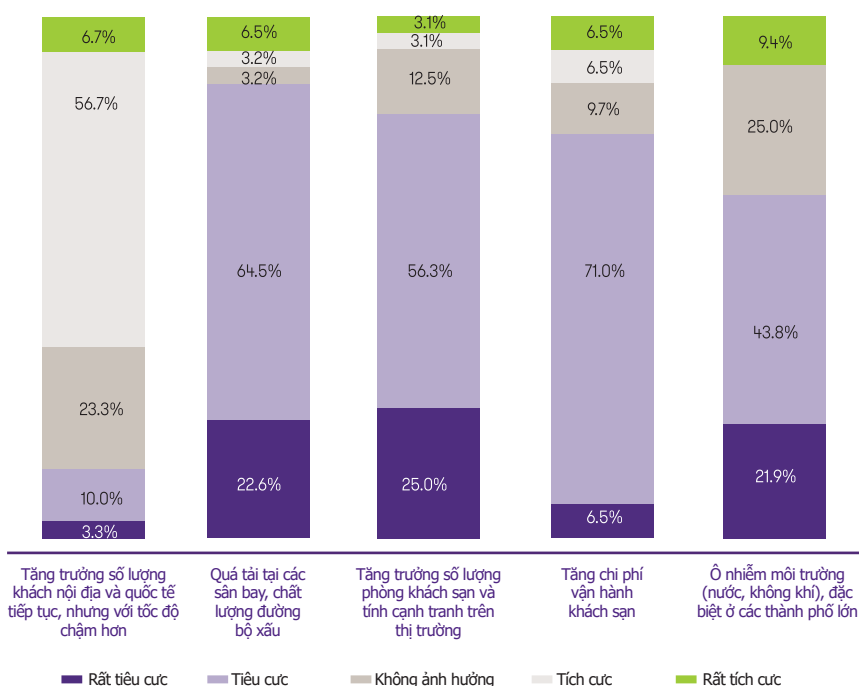
Kênh đặt phòng năm 2019

Các công ty lữ hành tiếp tục là kênh lớn nhất để khách đặt phòng, đặc biệt phổ biến với phân khúc khách sạn 4 sao. OTA cũng tiếp tục duy trì vị trí thứ hai và tiếp tục phát triển, dù chỉ tăng khá chậm.



©Six Sense Ninh Van Bay

Các vấn đề ảnh hưởng đến ngành khách sạn năm 2019



Các khách sạn tiếp tục bày tỏ quan ngại về một số vấn đề đối với việc phát triển ngành du lịch và khách sạn tại Việt Nam

Cơ sở vật chất yếu kém, tăng mức độ cạnh tranh và tăng chi phí vận hành khách sạn tiếp tục là các vấn đề được quan tâm nhiều nhất. Các khách sạn tham gia khảo sát năm nay thể hiện ít quan ngại hơn về vấn đề môi trường, tuy nhiên vẫn có đến 21,9% các khách sạn cho rằng đây là một vấn đề quan trọng

Mặc dù việc suy giảm tốc độ tăng trưởng lượt khách đến không được coi là có ảnh hưởng tiêu cực bởi đa số khách sạn, chúng tôi lưu ý rằng khảo sát này được thực hiện vào tháng 6 năm 2020, khi tình hình đại dịch ở Việt Nam đang được kiểm soát. Vào thời điểm của báo cáo này, quan điểm của các khách sạn có thể đã thay đổi.

Thông tin liên hệ

Grant Thornton cung cấp đa dạng các loại hình dịch vụ cho thị trường khách sạn, bao gồm:

- Kiểm toán
- Tư vấn Thuế
- Tư vấn giao dịch (mua và bán tài sản)
- Đánh giá hiệu quả hoạt động
- Nghiên cứu khả thi
- Định giá
- Đánh giá quy trình và kiểm toán nội bộ
- Dịch vụ cho thuê ngoài

Trụ sở chính tại Hà Nội

Tầng 18, Tháp Quốc tế Hòa Bình
106 Hoàng Quốc Việt
Quận Cầu Giấy, Tp. Hà Nội
Việt Nam
T +84 24 3850 1686
F +84 24 3850 1688

Văn phòng Hồ Chí Minh

Tầng 14, Pearl Plaza
561A Điện Biên Phủ
Quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh
Việt Nam
T +84 28 3910 9100
F +84 28 3910 9101



Nguyễn Chí Trung

Tổng Giám đốc
T +84 24 3850 1686
E chitruong.nguyen@vn.gt.com



Kenneth Atkinson

Thành viên sáng lập và Cố vấn cấp cao
T +84 28 3910 9100
E ken.atkinson@vn.gt.com



Nguyễn Thị Vĩnh Hà

Trưởng bộ phận Tư vấn
T +84 24 3850 1686
E vinhha.nguyen@vn.gt.com