

Tóm tắt báo cáo Khảo sát ngành Dịch vụ Khách sạn năm 2017

Thị trường khách sạn cao cấp tại Việt Nam

Tháng 7/2017



Giới thiệu

Báo cáo khảo sát ngành dịch vụ khách sạn thực hiện bởi Grant Thornton năm 2017 trình bày thông tin tài chính, hoạt động cũng như tiếp thị cho năm tài chính 2016 của các khách sạn và khu nghỉ dưỡng 4 và 5 sao tại Việt Nam.



Kenneth Atkinson
Chủ tịch

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), Vùng miền (vị trí).

Các vùng khách sạn được chia thành ba khu vực chính của Việt Nam; Miền Bắc, Miền Trung - Tây Nguyên và miền Nam. Ở Miền Bắc, các khách sạn tham gia khảo sát tập trung chủ yếu ở thủ đô Hà Nội, Sapa và Quảng Ninh. Tại khu vực miền Trung - Tây Nguyên, các khách sạn tham gia khảo sát nằm ở các thành phố như Đà Nẵng, Hội An, Huế, Khánh Hoà, Quảng Bình, Phan Thiết, Đắk Lắk và Đà Lạt. Miền Nam, các khách sạn được khảo sát chủ yếu nằm ở thành phố Hồ Chí Minh, Phú Quốc, Vũng Tàu và khu vực sông Mê Kông.

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 khách 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.

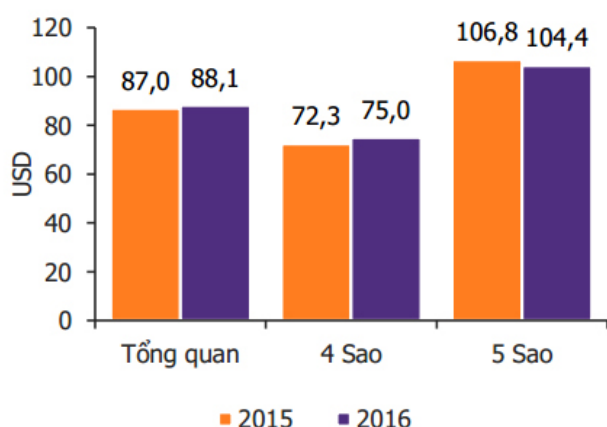
Như sẽ được trình bày cụ thể hơn ở phần tiếp theo của báo cáo, tất cả các thông tin trong bản báo cáo này được trình bày dưới dạng phần trăm hoặc số liệu trung bình. Ví dụ, ở phần số liệu tài chính, các chỉ tiêu có đơn vị Đô la Mỹ được trình bày ở dạng phần trăm của tổng doanh thu. Trong phần phân tích 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 lớn nhất, nhỏ nhất, bình quân của các số liệu được thống kê trong năm tài chính 2016. 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.

Người sử dụng báo cáo cũng cần phải lưu ý rằng không phải tất cả các thay đổi trong các số liệu khảo sát giữa các năm là các thay đổi của tình hình thực tế. Đôi khi kết quả thay đổi là do sự thay đổi của tập hợp các đối tượng tham gia khảo sát. Người đọc cũng nên lưu ý rằng do các giới hạn về phân tích dữ liệu dựa trên số lượng mẫu thống kê nhất định, các kết quả khảo sát chỉ mang tính tham khảo.

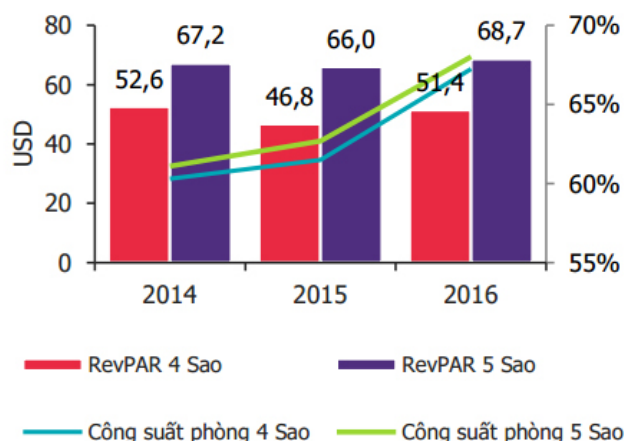
Xu hướng chính

Giá phòng bình quân theo xếp hạng sao (Đô la Mỹ)



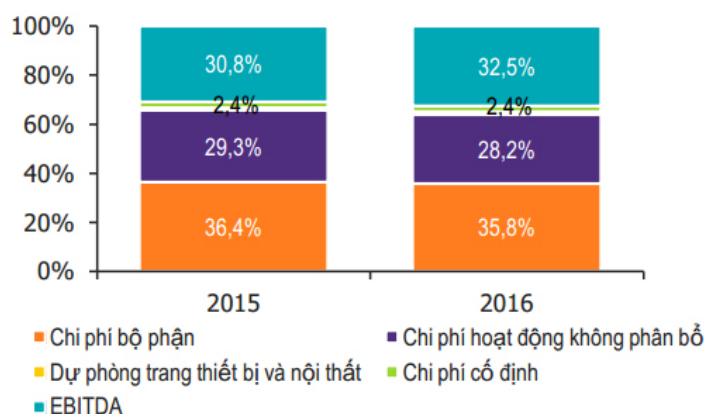
Giá phòng bình quân tăng **1,3%**

Công suất thuê phòng và RevPAR bình quân theo xếp hạng sao



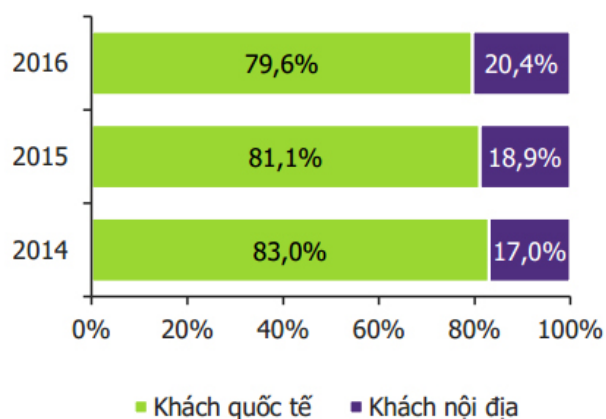
Công suất thuê phòng tăng **5,6%**
RevPAR tăng **8,0%**

Chi phí và lợi nhuận theo phần trăm doanh thu



EBITDA đạt trung bình **32,5%**,
tăng **1,7%** so với năm 2015

Khách Quốc tế và Nội địa



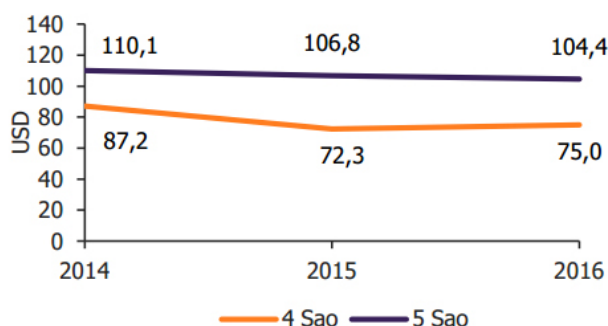
Ngày càng có nhiều **khách nội địa** lưu trú tại khách sạn cao cấp

Xu hướng chính

Giá phòng theo một số tiêu chí phân loại

Giá phòng bình quân cho khách sạn 4 sao năm 2016 đạt 75,0 Đô la Mỹ, tăng 3,8% so với năm ngoái nhưng vẫn thấp hơn mức giá của 2014. Giá phòng bình quân cho khách sạn 5 sao tiếp tục giảm nhẹ 2,2% từ 106,8 Đô la Mỹ năm 2015 xuống còn 104,4 đô la Mỹ năm 2016.

Giá phòng bình quân theo xếp hạng sao (2014 – 2016)

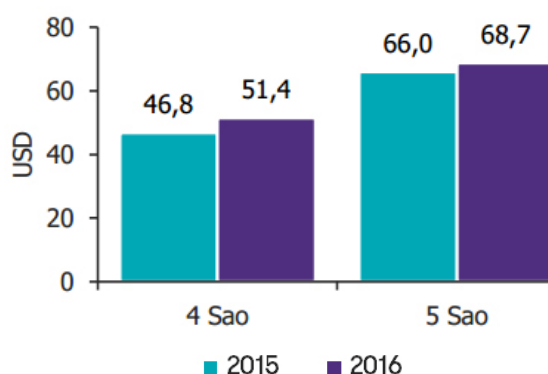


Giá phòng bình quân của các khách sạn cao cấp năm 2016 tăng từ 87,0 Đô la Mỹ vào năm 2015 lên 88,1 Đô la Mỹ năm 2016. Năm 2017, số khách du lịch dự kiến sẽ tăng mạnh, sau khi chững lại vào năm 2015 và tăng đáng kể trở lại trong năm 2016 (26%), do đó hoạt động của ngành khách sạn cũng được dự báo sẽ được cải thiện sau một thời gian giảm sút.

Doanh thu trên mỗi phòng sẵn có (RevPAR) theo một số tiêu chí phân loại

Doanh thu trên mỗi phòng sẵn có (RevPAR) của khách sạn tăng đối với cả hai Xếp hạng sao, với mức tăng 10% tại các khách sạn 4 sao và 4,1% tại các khách sạn 5 sao.

Doanh thu trên mỗi phòng sẵn có theo xếp hạng sao (2015 – 2016)

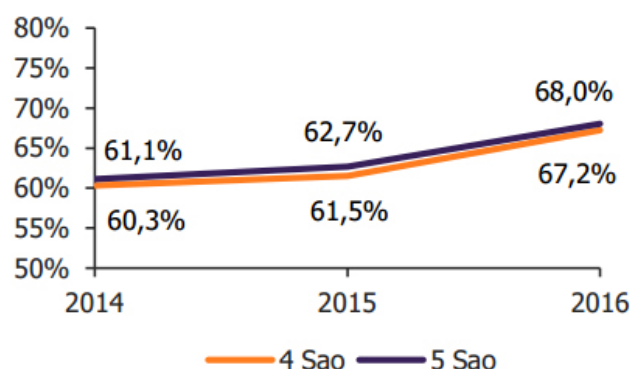


Doanh thu trên mỗi phòng sẵn có của khu vực miền Trung thấp nhất, tuy nhiên lại ghi nhận mức tăng trưởng cao nhất trong cả 3 khu vực, 15,1%. Khu vực miền Bắc và miền Nam ghi nhận mức tăng trưởng lần lượt là 3,5% và 5,9%.

Công suất phòng theo một số tiêu chí phân loại

Năm 2016 đánh dấu một năm phục hồi với ngành khách sạn khi công suất phòng đều tăng đối với cả hai xếp hạng sao. Tuy nhiên, với việc nguồn cung phòng đang có xu hướng tăng và nhiều dự án dự kiến sẽ được ra mắt trong thời gian tới, cạnh tranh trên thị trường khách sạn cao cấp được dự đoán sẽ nóng lên, đặc biệt là đối với phân khúc khách sạn 5 sao.

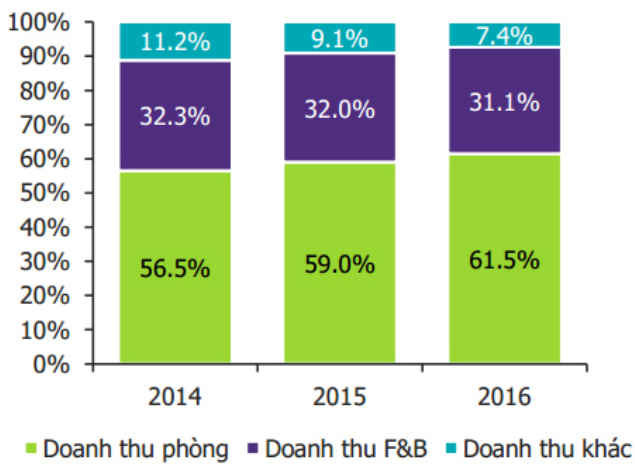
Công suất trung bình theo xếp hạng sao (2014 – 2016)



Tóm tắt báo cáo

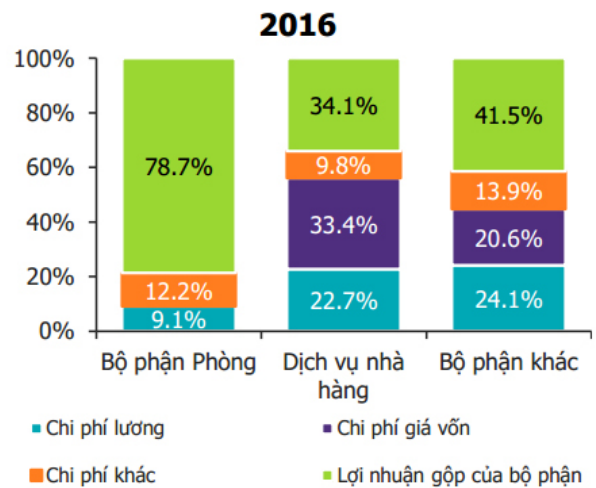
Doanh thu và chi phí

Chi tiết doanh thu (2014 - 2016)



Doanh thu của khách sạn đến từ 3 mảng chính: bộ phận phòng, dịch vụ nhà hàng (F&B) và các dịch vụ khác (bao gồm trung tâm spa, tiệc, hội nghị...), với Doanh thu phòng chiếm tỉ trọng cao nhất. So với năm 2015, cơ cấu doanh thu năm 2016 có thay đổi nhẹ, với tỉ lệ doanh thu bộ phận phòng tăng từ 59,0% lên 61,5%, tương ứng với doanh thu dịch vụ nhà hàng giảm từ 32,0% xuống 31,1% và doanh thu khác giảm 1,7%.

Chi phí và lợi nhuận trên doanh thu theo bộ phận (2016)

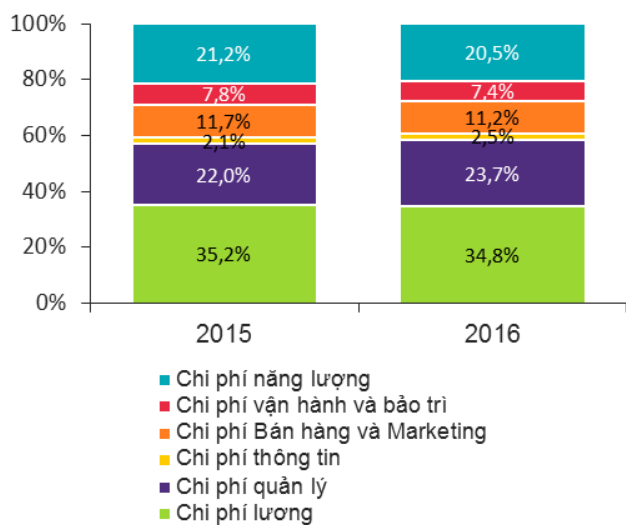


Nhìn chung, năm 2016 cho thấy lợi nhuận gộp của phân khúc khách sạn cao cấp tăng nhẹ ở mức 0,6% so với năm 2015, trong khi cấu trúc chi phí bộ phận không có thay đổi đáng kể.

Phân khúc khách sạn 4 sao có tỷ suất lợi nhuận gộp tốt hơn so với khách sạn 5 sao. Điều này chủ yếu là do chi phí dịch vụ nhà hàng của khách sạn 5 sao cao hơn khoảng 3,2%.

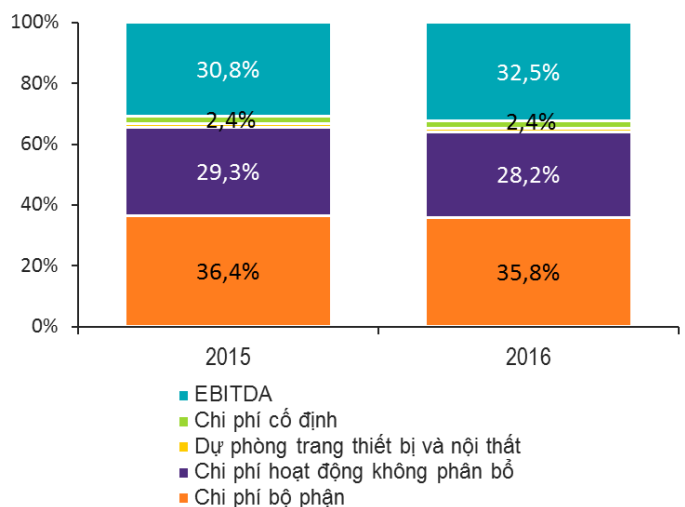
Tóm tắt báo cáo

Cơ cấu chi phí hoạt động không phân bổ (2015 – 2016)

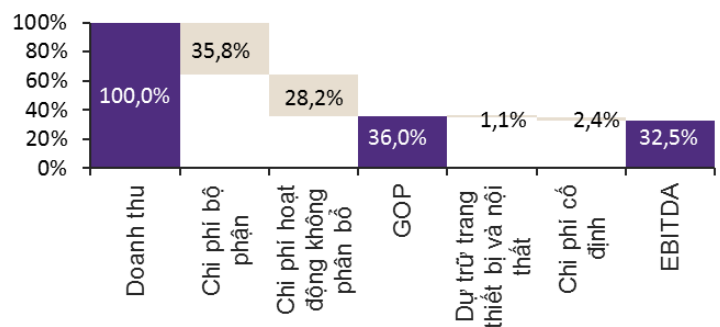


Tỷ trọng mỗi loại chi phí trong Chi phí hoạt động không phân bổ giữa hai năm 2015-2016 không có sự thay đổi lớn. Chi phí lương chiếm phần lớn tổng chi phí, 35,2% trong năm 2015 và giảm nhẹ xuống 34,8% trong năm 2016. Chi phí của bộ phận quản lý là chi phí lớn thứ hai, chiếm 22,0% và 23,7% của tổng cơ cấu chi phí không phân bổ năm 2015 và 2016. Tỷ trọng của chi phí năng lượng cũng tương đương với chi phí bộ phận quản lý và giảm nhẹ từ 21,2% trong năm 2015 xuống còn 20,5% trong năm 2016.

Chi phí và lợi nhuận trên doanh thu (2015 – 2016)



Lợi nhuận gộp và EBITDA trên doanh thu (2016)



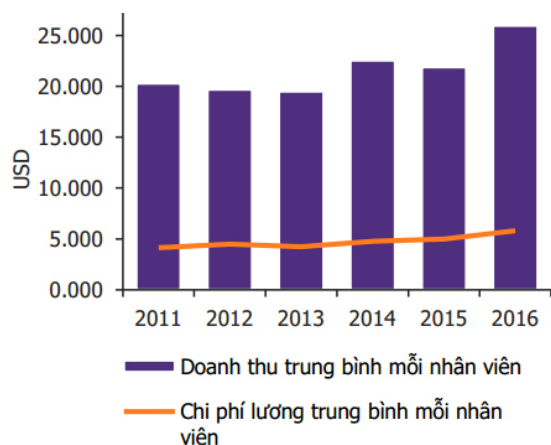
Trong năm 2016, phân khúc khách sạn cao cấp đạt được mức lợi nhuận trước chi phí lãi vay, thuế, và khấu hao (EBITDA) cao hơn năm 2015 với mức tăng là 1,7%. Trong khi tỷ trọng chi phí cố định và khoản dự phòng trang thiết bị, nội thất (FF&E Reserve) gần như tương đương cho cả 2 năm, sự cải thiện của EBITDA chủ yếu là do Chi phí Bộ phận và Chi phí Hoạt động không Phân bổ đều có xu hướng giảm đi.

Ghi chú: Kể từ năm nay, chúng tôi sẽ thay đổi cách trình bày số liệu để việc phân tích được chính xác hơn.

Tóm tắt báo cáo

Nhân sự

Tổng doanh thu và chi phí trên mỗi nhân viên (2011 - 2016)



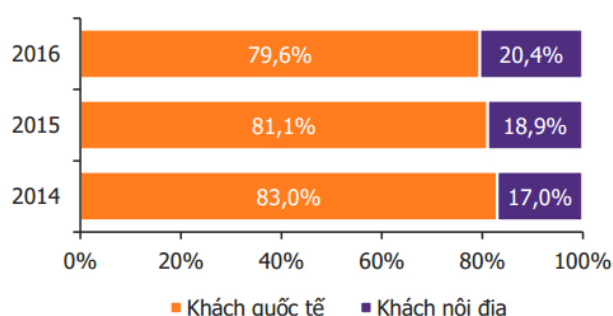
Sự phục hồi của ngành Du lịch đã tạo ra tác động tích cực đến hiệu quả hoạt động của phân khúc khách sạn cao cấp. Doanh thu và chi phí lương trung bình trên nhân viên đều đã tăng sau xu hướng giảm vào năm 2015. Doanh thu trung bình trên nhân viên năm 2016 tăng 9,7% so với năm trước.

Cũng trong năm nay, nhiều dự án mới được đưa vào hoạt động, khiến cho chi phí lương bình quân trên nhân viên tăng 9,7% so năm trước.

Doanh thu và chi phí trung bình hàng năm trên nhân viên đều tăng lên ở cả 3 miền với sự thay đổi đáng kể nhất ở khu vực miền Trung – tăng 19,1% so với năm ngoái. Xu hướng này cũng cũng được thể hiện qua việc RevPAR của miền Trung tăng cao nhất trong 3 miền, ở mức 15,1%.

Nguồn khách du lịch

Nguồn khách du lịch (2014 - 2016)



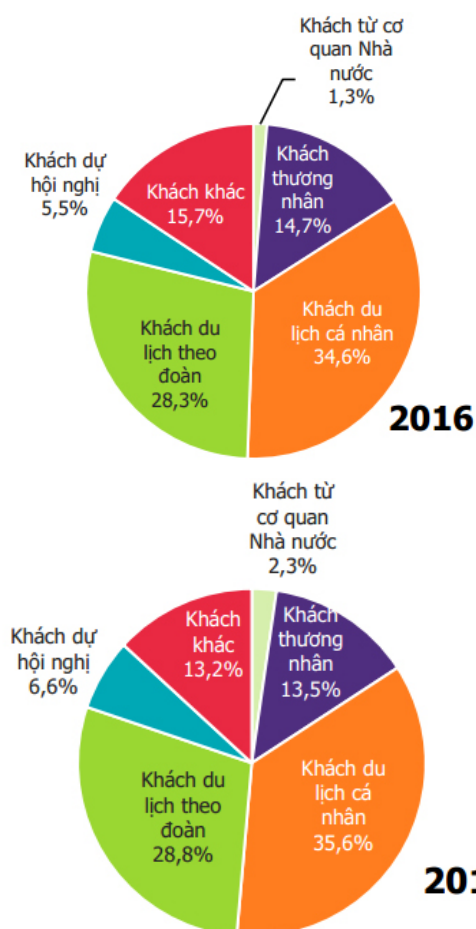
Trong 3 năm gần đây, khách quốc tế vẫn là nguồn khách chính cho các khách sạn cao cấp, mặc dù tỉ lệ này đã giảm nhẹ từ 81,1% năm 2015 xuống còn 79,6% trong năm 2016.

Theo vùng miền, các quan sát cho thấy khách Việt Nam ở các khách sạn cao cấp tăng khoảng 2% - 3% đối với khu vực Miền Trung và Miền Nam. Mặt khác, khu vực Miền Bắc có tỉ lệ khách Việt Nam ở thấp hơn so với năm ngoái.

Tóm tắt báo cáo

Mục đích lưu trú

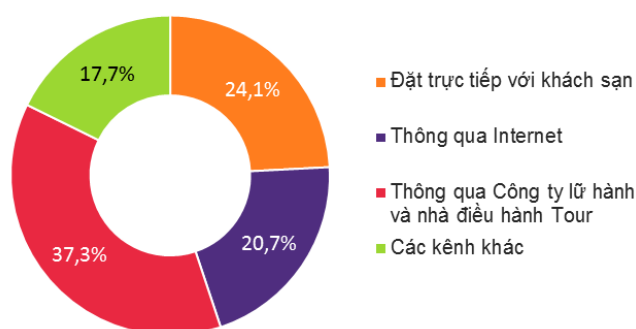
Mục đích lưu trú (2015 – 2016)



Khách du lịch cá nhân, khách du lịch theo đoàn và khách thương nhân chiếm tổng cộng hơn 3/4 (77,6%) tổng số khách lưu trú tại các khách sạn cao cấp năm 2016. Ba phân khúc khách trên chiếm lần lượt 83,1% và 71,8% tổng số khách cho khách sạn 4 sao và 5 sao.

Các kênh đặt phòng

Các kênh đặt phòng (2016)



2016

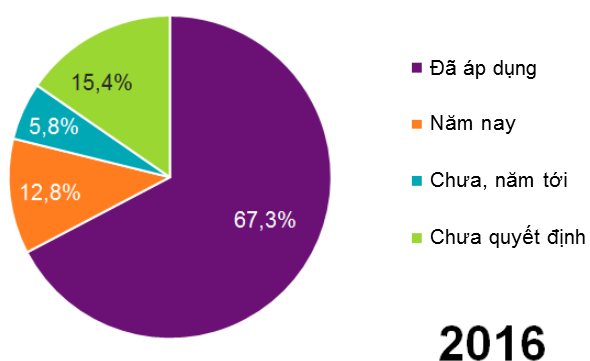
Nhìn chung, cơ cấu tỉ trọng các kênh đặt phòng năm 2016 cũng tương tự như trong năm 2015. Kênh đặt chỗ phổ biến nhất tại các khách sạn 4 sao và 5 sao vẫn là các công ty lữ hành và nhà điều hành tour với tỉ trọng 37,3%. Tuy nhiên tỉ lệ này đã giảm dần trong những năm qua, và tiếp tục giảm 3,1% so với 2015.

Phân tích theo xếp hạng sao, các khách sạn 4 sao có tỉ lệ đặt phòng qua các công ty lữ hành và nhà điều hành tour cao hơn, ở mức 41,3%, trong khi các khách sạn 5 sao có 32,5% doanh thu thông qua kênh đặt phòng này.

Tóm tắt báo cáo

Tầm quan trọng của Công nghệ Số

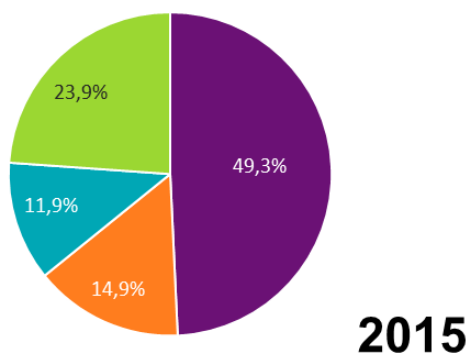
Khi nào khách sạn sẽ áp dụng công nghệ số vào hoạt động kinh doanh



2016

Năm 2016 cũng chứng kiến sự gia tăng số lượng các khách sạn đã quyết định rằng công nghệ số là yếu tố quan trọng trong việc kinh doanh của họ nhằm cạnh tranh và tạo sự khác biệt đối với các khách sạn khác trong thị trường.

Với Cuộc Cách mạng Công nghiệp lần thứ 4 ảnh hưởng khắp nền kinh tế, nhiều khách sạn cao cấp đã chuẩn bị sẵn sàng cho những thay đổi sắp tới. Tỷ lệ ứng dụng công nghệ số giữa các khách sạn đã có sự thay đổi không nhỏ, tăng từ 49,3% năm



2015

2015 lên 67,3% năm 2016. Thêm vào đó, 18,6% khách sạn đã quyết định sẽ áp dụng công nghệ trong năm nay hoặc năm sau. Trong số các khách sạn trả lời chưa quyết định, phần lớn là các khách sạn từ miền Trung và miền Nam, và tỷ lệ của nhóm này giảm từ 23,9% xuống còn 15,4% năm 2016.



Grant Thornton
An instinct for growth™

grantthornton.com.vn

© 2017 Grant Thornton (Vietnam) Ltd. All rights reserved.

'Grant Thornton' refers to the brand under which the Grant Thornton member firms provide assurance, tax and advisory services to their clients and/or refers to one or more member firms, as the context requires. Grant Thornton International Ltd (GTIL) and the member firms are not a worldwide partnership. GTIL and each member firm is a separate legal entity. Services are delivered by the member firms. GTIL does not provide services to clients. GTIL and its member firms are not agents of, and do not obligate, one another and are not liable for one another's acts or omissions.