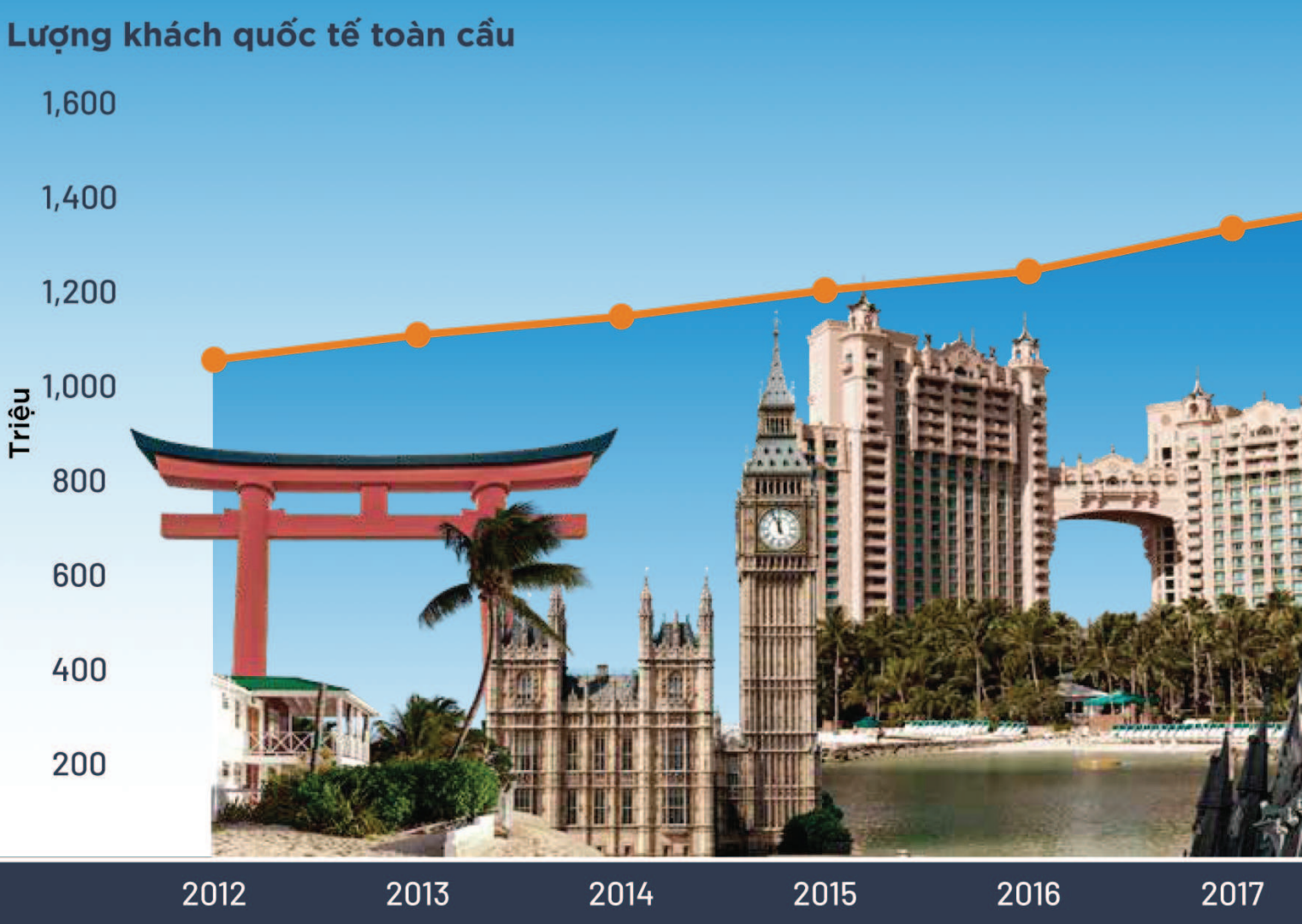
savills

# KHÁCH SẠN & CĂN HỘ DỊCH VỤ

## Q2/2025 | VIỆT NAM




Tập đoàn Tư vấn Bất động sản Hàng đầu Thế giới




TRÍCH **KELCIE SELLERS**

# Ngành Du lịch



2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024

**Nguồn:** Nghiên cứu thị trường Savills sử dụng nguồn thông tin du lịch quốc gia

Sự phục hồi của du lịch toàn cầu đang ngày càng thúc đẩy sự quan tâm của các nhà đầu tư đối với lĩnh vực khách sạn.

# phục hồi mạnh mẽ

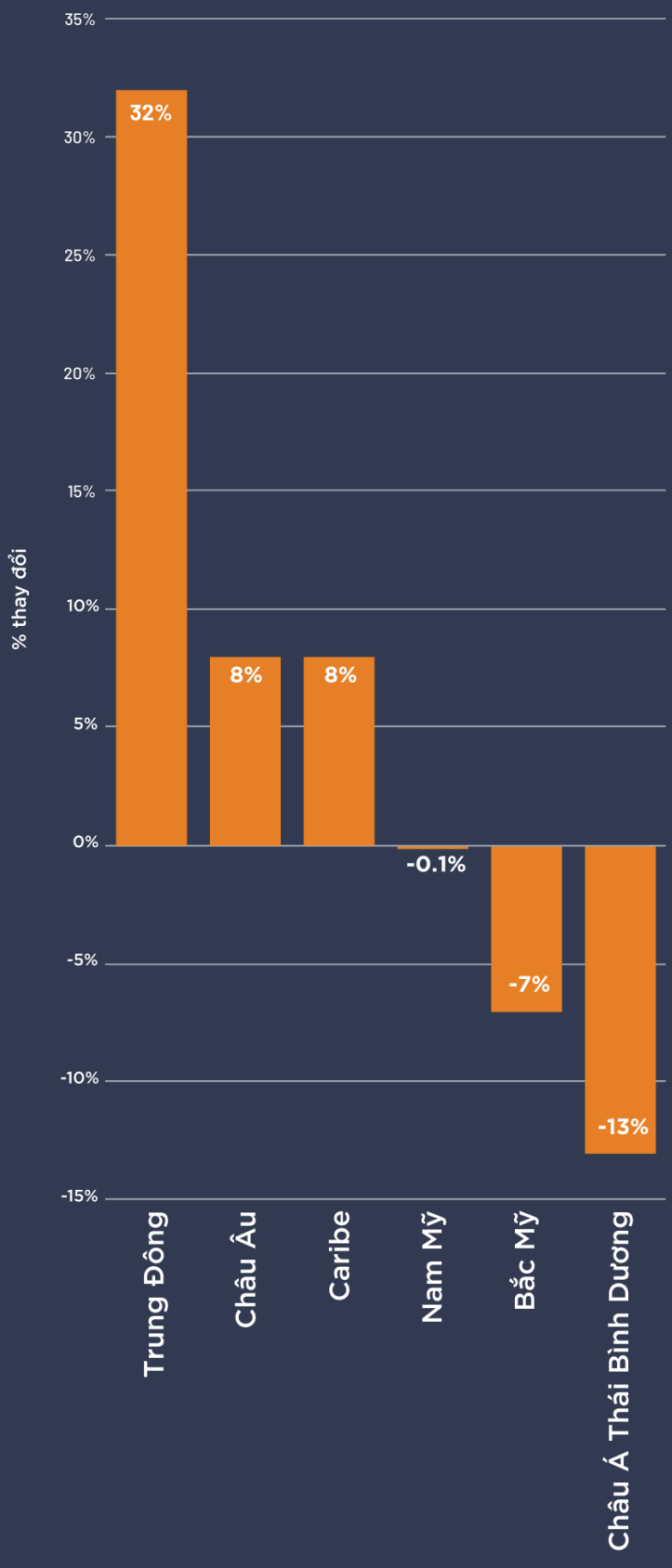
Du lịch toàn cầu tiếp tục phục hồi mạnh mẽ nhờ nhu cầu đi lại không ngừng gia tăng trên khắp thế giới. Năm 2024, lượng khách quốc tế đã trở lại ngang bằng mức trước đại dịch, với tổng cộng 1,4 tỷ lượt khách qua đêm, tăng thêm 140 triệu lượt, tương đương mức tăng 11% so với năm 2023.

Nhu cầu du lịch mạnh mẽ, đặc biệt từ các thị trường nguồn trọng điểm, cùng với đà phục hồi của các điểm đến tại khu vực châu Á – Thái Bình Dương đã góp phần thúc đẩy mức tăng trưởng này. Nhìn chung, hầu hết các điểm đến đã phục hồi và thậm chí vượt qua mức trước đại dịch năm 2019.

Sự phục hồi mạnh mẽ của ngành du lịch đã tạo ra những tác động đáng kể đối với lĩnh vực bất động sản. Bất động sản thương mại, trong đó khách sạn là phân khúc phát triển nhất, ngày càng thu hút các chủ đầu tư nhờ nguồn doanh thu ổn định mà loại hình tài sản này mang lại, đặc biệt trong bối cảnh lạm phát và chi phí lãi vay cao.

Xu hướng tăng trưởng của ngành du lịch được dự báo sẽ tiếp tục duy trì trong năm 2025. Các dự báo sơ bộ cho thấy lượng khách quốc tế sẽ tăng 3–5% mỗi năm, cùng với đó làn sóng các khách sạn mới sẽ gia nhập thị trường. Theo CoStar, Thượng Hải, New York, London và Dubai dự kiến sẽ là những thành phố đón nhận thêm nhiều phòng khách sạn nhất trong năm 2025.

## Tăng trưởng lượng khách du lịch theo vùng, phần trăm thay đổi, 2019-2024




**Nguồn:** Nghiên cứu thị trường Savills sử dụng nguồn thông tin du lịch quốc gia

Sự gia tăng của tầng lớp trung lưu ở các thị trường mới nổi cùng với xu hướng ưu tiên trải nghiệm hơn là tiêu dùng hàng hóa đang chủ yếu thúc đẩy đà tăng trưởng du lịch.

Dù sự phục hồi diễn ra trên quy mô toàn cầu, vẫn tồn tại những khác biệt rõ nét giữa các khu vực. Đức, Mỹ và Trung Quốc tiếp tục là ba thị trường nguồn khách quốc tế lớn nhất. Riêng tại Trung Quốc, du lịch đi nước ngoài vẫn đang trên đà khôi phục nhưng dự kiến phải đến năm 2026 mới có thể quay lại mức của năm 2019.

Tổng doanh thu từ du lịch (bao gồm vận chuyển hành khách) trong năm 2024 ước đạt 1,9 nghìn tỷ USD, cao hơn khoảng 4% so với năm 2019, trở thành động lực kinh tế quan trọng đối với nhiều quốc gia và vùng lãnh thổ.

Tuy nhiên, đà phục hồi toàn cầu này cũng không tránh khỏi những thách thức. Trong năm 2024, Barcelona, Paris và quần đảo Canary đã xuất hiện các cuộc biểu tình phản đối tình trạng du lịch quá tải. Dù vậy, những diễn biến riêng lẻ này được kỳ vọng sẽ góp phần phân tán dòng khách, khuyến khích du khách khám phá những điểm đến mới.

**Ước tính, tổng giá trị xuất khẩu từ du lịch trên toàn cầu đạt mức kỷ lục 1,9 nghìn tỷ USD năm 2024.**



Barbados

ADOBE STOCK

# BỨC TRANH KHU VỰC: BỐN THỊ TRƯỜNG TRỌNG ĐIỂM

## Châu Mỹ: Kỳ nghỉ dài ngày và phong cách sống xa xỉ tại Caribe

Lượng khách du lịch quốc tế đến Caribe - điểm đến nghỉ dưỡng nổi tiếng từ nhiều năm nay - đã vượt mức trước đại dịch vào năm 2023 và đạt 28 triệu lượt trong năm 2024. Tính từ 2010 đến 2024, lượng khách đến khu vực này đã tăng trung bình 40% và riêng giai đoạn 2019–2024 tăng 8% mỗi năm.

Bên cạnh làn sóng phát triển các khách sạn và khu nghỉ dưỡng, một điểm nhấn đáng chú ý của Caribe chính là sự mở rộng mạnh mẽ của các dự án bất động sản thương hiệu và các dự án phát triển chuyên biệt. Tính đến tháng 7/2024, toàn khu vực có 21 dự án đã đi vào hoạt động, cung cấp 1.500 bất động sản. Bên cạnh đó, 30 dự án khác đang được triển khai, hứa hẹn mang thêm 2.100 bất động sản mới cho thị trường.

"Bất động sản thương hiệu là một loại hình tài sản bắt nguồn từ ngành khách sạn, đặc biệt là từ các khách sạn hạng sang," ông Rico Picenoni, Giám đốc Tư vấn Phát triển Dự án Nhà ở Toàn cầu (Quốc tế), Savills cho biết. "Ngày nay, những dự án này - dù nằm trong khuôn viên khách sạn hay vận hành độc lập - đều góp phần thúc đẩy kinh tế địa phương và gia tăng sức hút du lịch tại các điểm đến."

Đối với nhiều chủ đầu tư khu nghỉ dưỡng, đặc biệt ở phân khúc cao cấp, căn hộ thương hiệu chỉ là một phần trong chiến lược phát triển đa chức năng, khi các tập đoàn toàn cầu tìm cách tận dụng thương hiệu và đa dạng hóa nguồn thu. Caribe cũng là nơi phổ biến mô hình căn hộ-khách sạn – loại hình này thường không mang thương hiệu và cho phép cư dân lưu trú quanh năm nếu có nhu cầu.

## Châu Âu: Biển, cát và những kỳ nghỉ thành phố tại Tây Ban Nha

Năm 2024, lượng khách quốc tế đến Tây Ban Nha đã vượt mức năm 2019. Trong tổng số 94 triệu lượt khách, phần lớn du khách lựa chọn các vùng ven biển, với quần đảo Canary là điểm đến được yêu thích nhất. Các quốc gia châu Âu khác tiếp tục là nguồn khách chủ lực của Tây Ban Nha. Phần lớn du khách (82%) lưu trú tại các cơ sở lưu trú du lịch, trong đó 67% chọn khách sạn và 11% ưu tiên các loại hình nhà nghỉ.

Du lịch đóng góp hơn 13% GDP của Tây Ban Nha, với tốc độ tăng trưởng gấp đôi mức tăng trưởng chung của toàn nền kinh tế, dự kiến đạt quy mô hơn 200 tỷ euro (225 tỷ USD) trong năm 2024. Doanh thu trên mỗi phòng (RevPAR) tăng 11,5% theo năm, riêng Madrid ghi nhận mức tăng mạnh tới 14% theo năm.

"Yếu tố then chốt để duy trì đà tăng trưởng này là khả năng không ngừng mang đến những trải nghiệm khác biệt cho nhóm khách ngày càng khắt khe, đồng thời đảm bảo chất lượng dịch vụ và tránh tình trạng đồng nhất hóa," ông Juan Garnica Alvarez-Alonso, Giám đốc Điều hành Khối Khách sạn, Savills Tây Ban Nha, chia sẻ.

"Triển vọng cho năm 2025 rất khả quan, với đà tăng trưởng khách quốc tế, số đêm lưu trú và giá phòng bình quân đều duy trì ở mức bền vững," ông Garnica nói thêm. "Chúng tôi cũng dự báo có thể bắt đầu ngay trong năm nay thị trường sẽ chứng kiến sự tập trung quyền sở hữu và vận hành, thúc đẩy các thương vụ mua bán và sáp nhập trong lĩnh vực khách sạn."

## Trung Đông: Vươn lên thành điểm đến quốc tế

Năm 2024, lượng khách quốc tế đến Trung Đông đã tăng 32% so với năm 2019, biến khu vực này trở thành một trong những thị trường phục hồi mạnh mẽ nhất so với mức trước đại dịch.

Hoạt động phát triển du lịch tại Trung Đông đang diễn ra rộng khắp với quy mô lớn và đầy tham vọng, khi các quốc gia trong khu vực nỗ lực đa dạng hóa nền kinh tế và tạo thêm việc làm. UAE tiếp tục khẳng định vị thế điểm đến toàn cầu, Ả Rập Xê Út đẩy mạnh hiện thực hóa tầm nhìn 2030 trong khi Oman đã đưa vào vận hành sân bay mới nhằm gia tăng năng lực đón khách quốc tế.

Ngành du lịch hiện chiếm khoảng 9% GDP của toàn khu vực và được dự báo tăng trưởng trung bình 7,7% mỗi năm đến năm 2032 - cao gấp ba lần tốc độ tăng trưởng kinh tế chung (2,5%). Việc liên tục phát triển các điểm đến mới giúp khuyến khích du khách mở rộng hành trình trải nghiệm đến các danh thắng nổi bật trong khu vực.




Dubai


Nhật Bản

"Tây Âu và Nam Á vẫn là những thị trường nguồn khách lớn nhất của UAE, trong khi lượng khách từ Trung Quốc cũng đang ghi nhận mức tăng đáng kể," bà Rachael Kennerley, Giám đốc Bộ phận Nghiên cứu và Tư vấn, Savills Trung Đông, cho biết. Bà cho biết thêm, du khách Tây Âu thường tìm kiếm kỳ nghỉ nắng ấm vào mùa đông, còn khách đến từ các vùng khí hậu nóng lại ưu tiên những chuyến đi giàu trải nghiệm.

"Hiện thị trường đặt nhiều kỳ vọng vào việc khai trương Wynn Al Marjan Island tại Ras Al Khaimah vào đầu năm 2027 - sòng bài được cấp phép đầu tiên tại UAE. Ngoài ra, tuyến đường sắt Etihad Rail kết nối 11 thành phố thuộc 7 tiểu vương quốc cũng hứa hẹn mang hình thức 'interrailing' (du lịch liên thành phố bằng tàu) đến UAE," bà chia sẻ thêm.

Bà cũng nhấn mạnh, hàng loạt siêu dự án quy mô lớn tại Ả Rập Xê Út cùng với 7 cảng du thuyền mới sẽ mở rộng đáng kể sức hút du lịch của quốc gia này trong thời gian tới.

## Châu Á – Thái Bình Dương: Nhật Bản và Việt Nam thiết lập đỉnh cao mới

Năm 2024, Nhật Bản đã đón 37 triệu lượt khách du lịch quốc tế, vượt xa mức đỉnh trước đó là 32 triệu lượt vào năm 2019 và dự báo sẽ tiếp tục tăng trưởng trong thời gian tới. Giá phòng trung bình duy trì đà tăng, dẫn đầu là mức tăng 20% theo năm tại Tokyo, trong bối cảnh công suất phòng đã phục hồi mạnh mẽ. Tuy nhiên, chi phí xây dựng cao và tình trạng thiếu hụt lao động tiếp tục gây áp lực lên nguồn cung khách sạn mới. Nguồn cung hạn chế này đang mang lại lợi thế rõ rệt cho các khách sạn hiện hữu, đặc biệt tại những trung tâm du lịch lớn như Tokyo, Osaka và Kyoto cũng như góp phần duy trì giá phòng trung bình cao và gia tăng giá trị tài sản lưu trú. Khách quay lại Nhật Bản cũng có xu hướng khám phá thêm nhiều điểm đến ngoài các thành phố lớn, từ đó thúc đẩy tăng trưởng bền vững cho các thị trường địa phương.

"Trong năm 2024, thị trường khách sạn Nhật Bản ghi nhận mức tăng trưởng RevPAR trung bình 19% trên toàn quốc. Khoảng 80% mức tăng này nhờ vào việc giá phòng trung bình tăng, với các khách sạn hạng sang và cao cấp tại Tokyo cùng nhiều thành phố lớn khác đều vượt mức trung bình quốc gia," ông Hirofumi Matsunaga, Giám đốc Bộ phận Khách sạn, Savills Nhật Bản cho biết. Các tài sản khách sạn tại Nhật Bản đang được giới đầu tư đặc biệt quan tâm, chiếm tỷ trọng kỷ lục 20% trong tổng giá trị giao dịch bất động sản năm 2024, được thúc đẩy nhờ nhiều thương vụ nổi bật. Việc nguồn cung khách sạn cao cấp và gắn thương hiệu còn hạn chế sẽ tiếp tục khuyến khích các hoạt động phát triển mới, mở rộng thương hiệu và nâng cao giá trị tài sản.

"Thị trường đã duy trì đà tăng trưởng mạnh mẽ trong năm nay, được hỗ trợ bởi đồng Yên yếu và các sự kiện quy mô lớn như Triển lãm Osaka–Kansai, vốn sẽ tiếp tục kích thích nhu cầu," ông Matsunaga bổ sung. Với đà phục hồi của du lịch quốc tế được dự báo sẽ còn kéo dài, lĩnh vực khách sạn Nhật Bản được kỳ vọng sẽ tiếp tục hưởng lợi, khi nhu cầu tăng đẩy giá phòng lên cao, từ đó mang lại lợi suất hấp dẫn hơn cho các nhà đầu tư..



# THỊ TRƯỜNG NGHỈ DƯỠNG VIỆT NAM

Việt Nam đã đón gần 10,6 triệu lượt khách quốc tế trong 6 tháng đầu năm 2025, tăng 24% so với 8,5 triệu lượt vào cùng kỳ năm 2019. Xu hướng tăng trưởng này dự kiến sẽ tiếp tục nhờ vào kết nối hàng không được cải thiện và sự phục hồi ổn định của các thị trường nguồn chính. Du lịch Tp.HCM đã cho thấy dấu hiệu phục hồi rõ rệt so với giai đoạn trước đại dịch, chủ yếu nhờ vào khách công tác và nhu cầu MICE. Tuy nhiên, lượng khách quốc tế đến Tp.HCM vẫn chưa đạt mức năm 2019, tiếp tục gây áp lực lên phân khúc khách sạn cao cấp.

Nguồn cung khách sạn tại Tp.HCM trong Q2/2025 gần như không thay đổi, duy trì ở mức 16.622 phòng do không có dự án mới tham gia thị trường. Xu hướng nâng cấp và tái định vị các khách sạn hiện hữu nhằm nâng cao năng lực cạnh tranh và trải nghiệm khách hàng đang ngày càng phát triển. Quý 2/2025 thường là mùa thấp điểm của ngành du lịch, công suất phòng trung bình đạt 61%, với giá phòng trung bình là 77 USD/phòng/đêm. Nguồn cung tương lai hạn chế tại Tp.HCM (chỉ hơn 200 phòng mới đến năm 2027) được kỳ vọng sẽ hỗ trợ cải thiện tình hình hoạt động khi nhu cầu dần phục hồi.

Trong Q2/2025, không có nguồn cung căn hộ dịch vụ mới, duy trì ổn định ở mức 8.000 căn. Công suất thuê đạt 80%, cho thấy tình hình hoạt động tốt, với giá thuê trung bình khoảng 20 USD/m²/tháng. Tp.HCM đã thu hút 2,7 tỷ USD vốn FDI trong 6 tháng đầu năm 2025, được kỳ vọng sẽ tiếp tục hỗ trợ tình hình hoạt động của phân khúc căn hộ dịch vụ.





Nguồn cung khách sạn tại Hà Nội đạt 10.986 phòng từ 66 dự án, giảm nhẹ 1% theo quý và theo năm. Trong 6 tháng cuối năm 2025, dự kiến sẽ có bốn khách sạn mới cung cấp thêm 1.138 phòng, bao gồm ba khách sạn 5 sao và một khách sạn 4 sao. Công suất phòng trung bình đạt 72%, với giá thuê phòng trung bình là 108 USD/phòng/đêm.

Nguồn cung căn hộ dịch vụ trong Q2/2025 giữ ổn định với 6.246 căn từ 64 dự án. Khu vực Nội thành có tỷ trọng nguồn cung lớn nhất, chiếm 60%, và sẽ tiếp tục cung cấp nguồn cung tương lai trong năm 2025 thông qua 4 dự án mới với tổng cộng 739 căn. Tỷ lệ lấp đầy duy trì ổn định ở mức 86%, trong khi giá thuê đạt 24 USD/m²/tháng. Trong 6 tháng đầu năm 2025, Hà Nội đã thu hút 3,7 tỷ USD vốn FDI, được kỳ vọng sẽ thúc đẩy nhu cầu căn hộ dịch vụ trong thời gian tới.



savills

30

NĂM ĐỒNG HÀNH CÙNG SỰ PHÁT TRIỂN CỦA
CỘNG ĐỒNG QUA MỌI ĐỊA ĐIỂM VÀ KHÔNG GIAN

# Savills Cares

Các chi phí dành cho việc tham gia giải thưởng của Savills sẽ được chuyển hoàn toàn thành các hoạt động từ thiện dành cho người có hoàn cảnh khó khăn tại Việt Nam.

Savills cam kết luôn hỗ trợ và đồng hành cùng cộng đồng

**TỔ CHỨC TỪ THIỆN**

blue dragon
CHILDREN'S FOUNDATION

saigonchildren