

Đầu tư bất động sản khách sạn: Giá trị nằm ở đâu ngoài tăng trưởng doanh thu?

16:34 31/10/2026

Trong bối cảnh lạm phát và chi phí vốn ảnh hưởng đến quyết định đầu tư bất động sản, khách sạn có lợi thế nhờ khả năng điều chỉnh giá phòng theo nhu cầu thị trường. Tuy nhiên, sức hấp dẫn của phân khúc này không chỉ phụ thuộc vào tiềm năng tăng doanh thu, mà còn ở hiệu quả vận hành, khả năng tạo lợi nhuận và dự giá tăng giá trị tài sản trong trung và dài hạn.

Khả năng thích ứng với biến động thị trường

Thị trường khách sạn và nghỉ dưỡng Việt Nam tiếp tục ghi nhận các dự án mới, từ khu nghỉ dưỡng cao cấp đến khách sạn đô thị và mô hình lưu trú kết hợp dịch vụ. Ngày 25/9, dự án Khu nghỉ dưỡng cao cấp Vĩnh Hy tại Khánh Hòa được khởi công với tổng vốn đầu tư khoảng 1.600 tỷ đồng. Cùng trong tháng 9, Fusion Hotel Group công bố hợp tác quản lý một khu nghỉ dưỡng mới tại hồ Tuyên Lâm, Đà Lạt, trong khi Minor Hotels ký hợp đồng quản lý khách sạn Avani+ Hanoi dự kiến khai trương năm 2028.

Sự xuất hiện của các dự án mới cho thấy hoạt động phát triển khách sạn vẫn tiếp diễn. Tuy nhiên, từ góc độ đầu tư, triển vọng của một tài sản không chỉ phụ thuộc vào nhu cầu thị trường mà còn ở khả năng duy trì hiệu quả kinh doanh trước những biến động về chi phí và điều kiện khai thác.

So với văn phòng và bán lẻ, khách sạn có khả năng điều chỉnh giá phòng theo ngày dựa trên nhu cầu lưu trú, mùa vụ và mức độ cạnh tranh. Sự linh hoạt này tạo cơ hội tăng trưởng doanh thu khi điều kiện thị trường thuận lợi, nhưng cũng khiến kết quả kinh doanh nhạy cảm hơn với biến động nhu cầu. Vì vậy, khả năng kiểm soát chi phí và duy trì công suất khai thác đóng vai trò quan trọng đối với hiệu quả đầu tư.



Ảnh minh họa

Tăng trưởng doanh thu chưa đồng nghĩa với hiệu quả đầu tư

Theo Tóm lược Thị trường Bất động sản Hà Nội Q3/2026 của Savills, thị trường khách sạn Hà Nội ghi nhận 66 khách sạn với tổng nguồn cung 11.073 phòng. Giá phòng bình quân tăng 6% so với cùng kỳ năm trước, dù giảm 3% theo quý, cho thấy khả năng điều chỉnh giá phòng theo thị trường. Tuy nhiên, tăng trưởng giá phòng không đồng nghĩa với tăng trưởng lợi nhuận tương ứng. Đối với nhà đầu tư, cần xem xét đồng thời công suất phòng, doanh thu trên mỗi phòng khả dụng (RevPAR) và chi phí vận hành để đánh giá khả năng chuyển hóa doanh thu thành lợi nhuận.

Theo bà Nguyễn Lê Dung, Trưởng bộ phận Tư vấn Đầu tư, Savills Hà Nội: "Khách sạn có lợi thế nhờ khả năng điều chỉnh giá phòng linh hoạt theo nhu cầu thị trường. Tuy nhiên, từ góc độ đầu tư, tiềm năng tăng trưởng doanh thu chỉ là một phần của câu chuyện. Giá trị thực sự của tài sản còn phụ thuộc vào khả năng chuyển hóa doanh thu thành lợi nhuận, hiệu quả vận hành và dự địa cải thiện giá trị sau khi mua lại."

Bên cạnh hiệu quả khai thác, mức giá mua ban đầu và chi phí vốn cũng ảnh hưởng trực tiếp đến lợi nhuận kỳ vọng của nhà đầu tư. Một khách sạn có doanh thu tăng trưởng tốt chưa chắc mang lại hiệu quả đầu tư hấp dẫn nếu giá mua quá cao hoặc chi phí duy trì hoạt động làm thu hẹp biên lợi nhuận.

Từ góc độ đầu tư, triển vọng doanh thu cần được đánh giá cùng chi phí vận hành, chi phí vốn và rủi ro khai thác. Một tài sản có khả năng tăng giá phòng

chưa chắc đã mang lại hiệu quả đầu tư tốt nếu mức chi phí cần thiết để duy trì hoạt động hoặc mức giá mua ban đầu quá cao.

Triển vọng đầu tư phụ thuộc vào chất lượng tài sản và chiến lược giao dịch

Trong các thương vụ mua bán khách sạn, cơ hội đầu tư không chỉ đến từ những tài sản có dòng tiền ổn định, mà còn có thể xuất hiện ở các khách sạn còn dư địa cải thiện hiệu quả khai thác hoặc tái định vị. Tuy nhiên, nhà đầu tư cần đánh giá mức giá mua trên cơ sở dòng tiền thực tế và triển vọng vận hành, đồng thời tính đến chi phí nâng cấp, thời gian cần thiết để cải thiện hiệu quả kinh doanh và rủi ro trong quá trình khai thác.

Với phương án liên doanh, việc lựa chọn đối tác, thống nhất mục tiêu đầu tư và phân định trách nhiệm cũng là những yếu tố quan trọng để đánh giá tính khả thi của thương vụ. Dù lựa chọn hình thức giao dịch nào, việc thẩm định tài sản và xây dựng phương án đầu tư cần dựa trên các giả định tài chính phù hợp với điều kiện thị trường và năng lực khai thác thực tế.

Trong trung và dài hạn, cơ hội đầu tư khách sạn phụ thuộc vào chất lượng tài sản, triển vọng nhu cầu và khả năng cải thiện hiệu quả khai thác. Việc thẩm định dòng tiền, xác định mức giá mua phù hợp và lựa chọn cấu trúc giao dịch là những yếu tố quan trọng để nhà đầu tư đánh giá rủi ro và khả năng tạo giá trị của từng thương vụ.

Thu Trang