

Thị trường bất động sản nghỉ dưỡng Việt Nam đang ở đâu?

Năm 2019, Việt Nam được tạp chí danh tiếng Forbes bình chọn là một trong 14 điểm đến hấp dẫn nhất thế giới nhờ vào tài nguyên du lịch đa dạng và nhiều di sản thiên nhiên thế giới. Trong đó, bản đồ du lịch Việt Nam trong năm nay cũng đã xuất hiện nhiều điểm đến mới nổi, thu hút nhiều sự quan tâm của giới đầu tư cũng như du khách toàn cầu.

Theo báo cáo của Tổng cục Du lịch Việt Nam, lượng khách du lịch quốc tế tới Việt Nam năm 2018 đã đạt cột mốc 15 triệu lượt, tăng gấp đôi so với năm 2015. Nhu cầu du lịch của người dân cũng gia tăng với lượng khách nội địa đạt mốc 95 triệu khách, tăng gần 10% so với cùng kỳ 2017. Số lượng buồng lưu trú cũng tăng trưởng ở mức từ 10-20% qua các năm (từ 2015-2017).



Ngoài ra, mức chi tiêu bình quân một ngày của khách du lịch đến từ hầu hết các thị trường đều tăng, minh chứng cho sự tăng trưởng về cả số lượng và chất lượng của ngành Du lịch Việt Nam. Kết quả điều tra năm 2014-2017 của Tổng cục Du lịch công bố hồi cuối năm ngoái cho thấy hầu hết thị trường đều gia tăng mức chi tiêu bình quân một ngày. Trong đó có thị trường tăng tới 28,5%. Năm 2017, chi tiêu bình quân một ngày của khách nghỉ đêm là 126,3 USD.

Chính sự tăng trưởng vượt bậc của ngành du lịch đã và đang tác động mạnh tới thị trường bất động sản

nghi dưỡng Việt Nam, đặc biệt là ở các khu vực ven biển như: Nha Trang, Đà Nẵng, Phan Thiết, Bà Rịa - Vũng Tàu, Phú Quốc hay Quảng Ninh... Tuy nhiên, sau giai đoạn phát triển bùng nổ, bản đồ bất động sản nghỉ dưỡng có diễn biến mới đáng lưu ý.

Điểm chung của Đà Nẵng, Nha Trang, Phú Quốc là hạ tầng giao thông đi trước một bước, được chính quyền ưu tiên nguồn vốn đầu tư khá tốt, khai thác các lợi thế từ sân bay, cảng biển, tuyến cao tốc... Về hạ tầng đô thị, trong khi hai trung tâm nghỉ dưỡng cấp vùng là Đà Nẵng và Nha Trang có bề dày phát triển, Phú Quốc đang được Nhà nước chú trọng kêu gọi đầu tư phát triển nhiều hơn nữa nhằm đưa nơi đây thành trung tâm nghỉ dưỡng mới, đủ lực cạnh tranh với các điểm của Indonesia hay Thái Lan, Philippines...

"Cơ lõi" đầu tư vào BĐS nghỉ dưỡng của nhiều tập đoàn trong và ngoài nước cũng đang hướng về Quy Nhơn (Bình Định), Kê Gà - Hòn Lan (Bình Thuận), Long Hải (Bà Rịa - Vũng Tàu), Ninh Thuận. Đây là những điểm thu hút đầu tư mới nổi trong một thời gian rất ngắn nhưng đã trở thành nơi "xây tổ" của nhiều doanh nghiệp địa ốc. Đi song hành cùng hàng loạt dự án nghỉ dưỡng tỷ đô, chính quyền địa phương những nơi này cũng đang kêu gọi đầu tư vào nhiều dự án giao thông kết nối liên vùng, trong đó tập trung mạnh cho một số tuyến cao tốc, sân bay.

Tại Diễn đàn M&A diễn ra tại TP HCM mới đây, nhiều chuyên gia kinh tế cũng cho rằng các yếu tố quan trọng góp phần tạo nên sự thay đổi nhanh chóng của bản đồ BĐS nghỉ dưỡng này bao gồm việc cải thiện cơ sở hạ tầng với các đường bay quốc tế mới, chính sách khích lệ từ Chính phủ và sự đóng góp của các nhà đầu tư tư nhân. Có thể nói, Việt Nam đang có những đặc điểm tương tự như Thái Lan cách đây mười năm trước và do đó có thể đi theo định hướng phát triển tương tự.

Bên cạnh đó, ngày càng nhiều các nhà đầu tư trong và ngoài nước quan tâm hơn đến thị trường bất động sản nghỉ dưỡng Việt Nam. Tuy nhiên, thời gian qua không có nhiều giao dịch mua bán được thực hiện đặc biệt là ở phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng đang hoạt động với nguyên nhân chủ yếu là do nguồn cung khan hiếm và các chủ sở hữu đang nắm giữ tài sản ít có nhu cầu thoái vốn.

Một nhà đầu tư khác cũng nhận định rằng hiện nhu cầu của các tập đoàn nước ngoài không mua các dự án condotel, mà chủ yếu là mua khách sạn để vận hành, tập trung vào các địa điểm thu hút khách du lịch như Hà Nội, TP HCM, Nha Trang, Đà Nẵng, Quảng Ninh, hay các địa phương mới nổi như Ninh Thuận, Quy Nhơn (Bình Định), Vân Phong (Khánh Hòa), Phú Yên... do những khu vực này quỹ đất còn lớn, tạo được giá trị gia tăng và lợi thế cạnh tranh cao theo thời gian.

Bên cạnh đó, một số quỹ đầu tư nước ngoài đến từ châu Âu, Nhật Bản, Hàn Quốc cũng đang tích cực tìm kiếm các khách sạn, dự án khu dân cư ven biển có sẵn, vị trí đẹp có thể cải tạo để phát triển thành một chuỗi khu nghỉ dưỡng khép kín. Theo đó, các chủ đầu tư đang tiếp tục đẩy mạnh đầu tư nhiều dự án quy mô lớn hơn, trải rộng khắp các tỉnh, thành có lợi thế du lịch biển.

Trong đó, các sản phẩm sẽ tiếp tục được tiếp thị dưới nhiều hình thức khác nhau. Các công cụ tài chính mới sẽ tiếp tục được thử nghiệm. Hàng trăm dự án nghỉ dưỡng ra đời, đưa ra thị trường hàng ngàn căn hộ nghỉ dưỡng cao cấp ở các loại hình khác nhau. Xu hướng nhà đầu tư "săn đón" loại hình biệt thự ven biển để mua cho thuê đang tăng mạnh theo đà tăng trưởng của du lịch trong nước.

Theo bà Dương Thùy Dung, Giám đốc cấp cao CBRE Việt Nam, sự bùng nổ của thị trường bất động sản nghỉ dưỡng biển Việt Nam được châm ngòi bởi những yếu tố như cơ sở hạ tầng cải thiện, lượng du khách quốc tế và trong nước tăng trưởng mạnh mẽ, các sản phẩm ngày càng đa dạng và chất lượng cao.

"Cũng không thể phủ nhận một thực tế là bất động sản nghỉ dưỡng đang trở thành một kênh đầu tư hấp dẫn đối với cả nhà đầu tư trong nước và nước ngoài. Hội tụ đầy đủ những yếu tố này nên dễ hiểu tại sao thị trường bất động sản nghỉ dưỡng Việt Nam chưa bao giờ hết nóng", bà Dung nhấn mạnh.

Một số ý kiến cũng cho rằng, việc phát triển hàng loạt dự án BĐS nghỉ dưỡng lớn ven biển hiện nay không hẳn không gây mối hoài nghi về khả năng tiêu thụ. Rủi ro còn đến từ các yếu tố pháp lý như loại hình condotel chưa rõ ràng và còn đang bàn cãi nhiều. Hoặc căn cứ nào để ràng buộc trách nhiệm giữa người chủ sở hữu và bên quản lý về cam kết tỷ suất lợi nhuận hàng năm.

Tuy nhiên, về lâu dài tầng lớp trung lưu tại Việt Nam khi đạt quy mô và thu nhập cao hơn hiện tại sẽ nảy sinh nhu cầu ngôi nhà thứ hai. Theo dự báo của Ngân hàng Thế giới (WB), ở Việt Nam trung bình mỗi năm có khoảng 1,5 triệu người gia nhập tầng lớp trung lưu, dự kiến đạt mốc 33 triệu người vào năm 2022. Do đó, nhu cầu về du lịch, nghỉ dưỡng và nhà ở theo đó sẽ tăng cao.

Bài viết liên quan

[Lăng Cô đóng góp nhiều khu nghỉ dưỡng sang trọng bậc nhất châu Á](#)

[Thừa Thiên Huế: Xem xét thu hồi dự án khu nghỉ dưỡng Vinconstec 600 tỷ đồng bỏ hoang](#)

[Thị trường bất động sản Thái Nguyên sẵn sàng đón giai đoạn phát triển mới](#)