



KÊNH ĐẦU TƯ MỚI

VĂN THÔNG

Hiện nay, ngoài đất nền, căn hộ chung cư tại các thành phố lớn, nhà đầu tư (NĐT) bất động sản (BDS) còn tìm thấy cơ hội đầu tư tìm kiếm lợi nhuận ở lĩnh vực BDS du lịch. Theo Công ty CB Richard Ellis Việt Nam (CBRE), sản phẩm căn hộ nghỉ dưỡng đang được quan tâm trong thời gian gần đây, khi nền kinh tế đã dần ổn định và dự báo khuynh hướng tăng trưởng trở lại trong thời gian tới.

Mặc dù thị trường nhà nghỉ dưỡng ở Việt Nam chưa thể so với các nước trong khu vực nhưng trong vài năm gần đây thị trường nhà nghỉ dưỡng đã đón nhận không ít dự án đầu tư vào lĩnh vực cơ sở hạ tầng du lịch. Điều đó chứng tỏ các NĐT BDS nhìn thấy nhiều cơ hội từ thị trường mới này ở Việt Nam

Sản phẩm mới, thị trường mới

Một dự án du lịch thường bao gồm khu vực phục vụ chung như nhà hàng, khách sạn, công

viên... hoặc là phục vụ riêng như: nhà nghỉ, nhà trọ.... Thông thường, chủ đầu tư dự án đầu tư toàn bộ vốn để xây dựng và sở hữu toàn bộ dự án. Nhưng gần đây, khuynh hướng này có thay đổi, chủ đầu tư bán lại các nhà nghỉ dưỡng (hoặc căn phòng trong khách sạn cao cấp) cho các NĐT thứ cấp.

Giới chuyên gia BDS thường ví von ngôi nhà nghỉ dưỡng là ngôi nhà thứ hai của NĐT thứ cấp. Bởi lẽ ngôi nhà này có hai chức năng đối với NĐT, vừa sử dụng và vừa kinh doanh.

Trong những ngày nghỉ cuối tuần hay mùa nghỉ ngơi, chủ nhà có thể sử dụng ngôi nhà nghỉ dưỡng này làm nơi nghỉ dưỡng miễn phí với tư cách là chủ nhà. Nhưng trong những ngày không sử dụng, nhà nghỉ dưỡng này lại là phương tiện kinh doanh dùng cho du khách thuê. Trong thời gian không sử dụng, nhà nghỉ dưỡng sẽ được một đơn vị quản lý chuyên nghiệp của chủ đầu tư dự án quản trị, chăm sóc bảo trì... theo hợp đồng người mua nhà tham gia và trả phí. Cách sử dụng linh hoạt này mang lại lợi ích lớn cho các NĐT thứ cấp, vì nhà nghỉ dưỡng luôn đi liền kề bên cạnh các khu du lịch tập trung các môn thể thao giải trí, sân golf, khách sạn tọa lạc bên bờ biển hoặc ở vùng sơn cước hoặc bản thân căn nhà nằm trong khu nghỉ dưỡng đã là một quần thể du lịch. Nơi đó mỗi ngày luôn có lượng lớn du khách từ khắp nơi đổ về tham quan vui chơi, nghỉ ngơi.

Đơn vị quản lý của khu du lịch nhận sự ủy thác cho thuê nhà của các chủ nhà nghỉ dưỡng. Qua đó, chủ nhà có thể thu hồi vốn dần bằng việc cho thuê lại.

Đã có hàng hóa cho chợ nhà nghỉ dưỡng

Hiện nay đã có một số dự án nhà nghỉ dưỡng đưa ra chào hàng trên thị trường trong các khu nghỉ dưỡng tại Hà Nội, Quảng Ninh, Huế, Đà Nẵng, TP.Hồ Chí Minh, Bà Rịa Vũng Tàu... Vì đây là loại





nhà dành cho khách du lịch và mang lại thu nhập cao cho chủ đầu tư nên giá khá cao so với các sản phẩm BĐS khác. Chẳng hạn, dự án Hyatt Regency Danang Resort & Spa đang được xây dựng tại bãi biển Non Nước (Đà Nẵng) do Tập đoàn Indochina Land đầu tư và Tập đoàn Quản lý Khách sạn Global Hyatt quản lý. Dự án gồm 174 căn hộ, 27 biệt thự ba phòng ngủ và 200 phòng khách sạn 5 sao cùng với các dịch vụ khác. Giá chào bán căn hộ Hyatt Regency Danang Resort & Spa khoảng từ 180.000 USD-890.000 USD/căn hộ và căn biệt thự hai tầng từ 1,2 triệu USD-1,4 triệu USD. Ngoài ra, Vina Capital cũng tung ra thị trường dự án Ocean View Vilas (Đà Nẵng) có quy mô 260 ha, có 30 biệt thự trong giai đoạn 1 và giá bán dự kiến là từ 320.000-625.000 USD căn. Ở miền Nam, dự án Sanctuary Hồ Tràm do Refico đầu tư với 67 biệt thự, giá bán từ 725.000-1,6 triệu USD/căn hiện đang trong giai đoạn hoàn thiện bàn giao nhà.

Ngoài ra, còn một số dự án BĐS du lịch khách như dự án khách sạn Best Western Nha Trang Plaza của Công ty Hải Vân Nam đầu tư có 238 căn hộ, giá bán từ 275.769-620.288 USD/căn hộ, quý 3/2010 sẽ hoàn thành. Khu

nghỉ dưỡng Evason Hideaway Côn Đảo với 35 biệt thự khách sạn và 16 biệt thự để bán có giá từ 1,5-1,6 triệu USD/căn. Dự kiến trong khoảng hai đến ba năm tới, các khu vực phía Bắc sẽ có thêm khoảng 970 biệt thự và 565 căn hộ, tại khu vực miền Trung sẽ có khoảng 1.085 biệt thự và 510 căn hộ, riêng khu vực phía Nam sẽ có lượng hàng nhiều hơn khoảng 5.100 biệt thự.

Các dự án BĐS du lịch đang tập trung đầu tư từ khu vực miền Trung Đà Nẵng trở vào đến Phú Quốc. Đây sẽ là lượng hàng hóa phong phú của phân khúc BĐS du lịch dành cho NĐT thứ cấp lựa chọn.

Sân chơi riêng của NĐT Việt Nam

Cùng với hiện tượng “ấm” lên của mảng thị trường đất phân lô phục vụ nhu cầu an cư của người dân và thị trường căn hộ giá thấp, giới đầu tư BĐS đang đón nhận những dấu hiệu “chuyển động” tích cực của loại BĐS du lịch khi một loại nghỉ dưỡng đang dần hoàn thành và đưa vào hoạt động trong thời gian tới. BĐS du lịch sẽ là mục

tiêu thu hút đầu tư tiếp theo của các NĐT trong nước.

Theo đánh giá của các chuyên gia trong lĩnh vực kinh doanh BĐS, Đông Nam Á sẽ là điểm thu hút du lịch mới trong tương lai, nên việc đầu tư vào nhà nghỉ dưỡng sẽ hứa hẹn nhiều lợi nhuận cho NĐT. Nhưng điều cần quan tâm hiện nay là giá loại sản phẩm này đang đứng ở mức quá cao, không thua kém với các dự án BĐS du lịch của các nước trong khu vực như Thái Lan, Malaysia, Philippines... cộng thêm một số hạn chế về pháp lý (người Việt Nam mua căn hộ sẽ nhận giấy chủ quyền căn hộ và biệt thự vĩnh viễn, còn người nước ngoài chỉ có thể mua quyền sở hữu) nên người nước ngoài còn chần chừ việc mua nhà nghỉ dưỡng tại Việt Nam.

Theo các chuyên gia, dù chưa dự báo được mức độ tăng trưởng của thị trường này trong thời gian tới sẽ là bao nhiêu, 5-10 hay 15%/năm. Tuy nhiên, các chuyên gia đều thống nhất là thị trường này sẽ tăng trưởng, vì mặc dù trong thời gian qua kinh tế bị khủng hoảng nhưng lượng khách du lịch đến Việt Nam vẫn không giảm. Ngoài ra, sản phẩm loại này đa năng ở chỗ; chủ nhà vừa có thể sử dụng, vừa có thể kinh doanh ■