

Bất động sản nghỉ dưỡng Việt Nam hướng đến chu kỳ phát triển mới

08:29 28/10/2024

Ngành du lịch Việt Nam ghi nhận sự phục hồi mạnh mẽ từ các thị trường quốc tế, là tiền đề cho bất động sản nghỉ dưỡng phục hồi trở lại. Theo các chuyên gia, bất động sản nghỉ dưỡng Việt Nam hướng đến chu kỳ phát triển mới.

Du lịch Việt Nam hấp dẫn khách quốc tế

Ngành du lịch Việt Nam ghi nhận sự phục hồi mạnh mẽ từ các thị trường quốc tế, đặc biệt là Hàn Quốc. Trong 9 tháng đầu năm 2024, khoảng 3,4 triệu du khách Hàn Quốc đã đến Việt Nam, tăng 30,3% so với cùng kỳ năm trước và tăng 7,2% so với cùng kỳ năm 2019. Theo đó, Hàn Quốc đã vượt qua Trung Quốc và trở thành nguồn khách quốc tế lớn nhất đến Việt Nam, chiếm 27% tổng lượt khách quốc tế. Tại một số thị trường du lịch ven biển như Nha Trang – Cam Ranh và Đà Nẵng, Hàn Quốc thậm chí còn là nguồn khách quốc tế lớn nhất, với tỷ trọng lần lượt là 56% và 40% tổng lượt khách quốc tế đến địa phương.



Trong khi đó, thị trường Ấn Độ tuy mới chiếm 3% tổng lượt khách quốc tế đến nhưng được đánh giá đầy tiềm năng khai thác khi lượt khách trong 9T2024 đã tăng gấp đôi so với cùng kỳ 2019.

Ông Mauro Gasparotti, Giám đốc Savills Hotels và người sáng lập chuỗi hội nghị MTE, chia sẻ: “Ngành nghỉ dưỡng Việt Nam đang khôi phục mạnh mẽ, phần lớn các điểm đến ghi nhận sự cải thiện về nguồn cầu, cũng như hoạt động kinh doanh.”

“Trong thời gian qua, Việt Nam đang dần khẳng định vị thế là một trong những điểm đến yêu thích của du khách châu Á, đặc biệt là từ thị trường Hàn Quốc. Sản phẩm du lịch và lưu trú tại Việt Nam ngày càng đa dạng, với sự xuất hiện của nhiều thương hiệu khách sạn mới, thuộc nhiều phân khúc khác nhau có thể đáp ứng nhu cầu của các tệp khách trên thị trường. Trong số đó, phân khúc nghỉ dưỡng hạng sang ghi nhận kết quả hoạt động kinh doanh tích cực nhất. Thị trường ngôi nhà thứ hai vốn bị ảnh hưởng bởi các biến động trong thời gian qua thì lại cho thấy các tín hiệu phục hồi với một vài dự án ghi nhận mức độ quan tâm cùng tỷ lệ hấp thụ khả quan. Đối với phân khúc Bất động sản nhà ở, chúng tôi cũng nhận thấy một số chủ đầu tư chú trọng thiết kế không gian sống tương tự như tại các dự án nghỉ dưỡng và tích hợp nhiều tiện ích, đặc biệt là các tiện ích chăm sóc sức khỏe, nhằm đem đến các trải nghiệm độc đáo cho cư dân cũng như góp phần gia tăng giá trị bất động sản,” ông Mauro cho hay.



Tại hội nghị chuyên đề thường niên về lĩnh vực bất động sản và nghỉ dưỡng Meet The Experts (MTE) diễn ra mới đây tại TP. HCM, trong phiên thảo luận về thị trường nghỉ dưỡng Việt Nam, các đại diện cấp cao đến từ Tập đoàn khách sạn Accor, BIM Group, T&T Hospitality, Vinpearl Holding Company, M Village, SOJO by ROX và VinHMS đã cùng trao đổi về tình hình hoạt động kinh doanh khách sạn tại Việt Nam, những xu hướng đang dẫn dắt thị trường và các cơ hội tăng trưởng trong tương lai. Các diễn giả chia sẻ góc nhìn chuyên môn về xu hướng tái định vị đang diễn ra trong ngành khách sạn, đồng thời thảo luận về mô hình thuê lại các bất động sản để vận hành kinh doanh khách sạn, và triển vọng tăng trưởng của các xu hướng này.

Trong thời gian gần đây, nhu cầu thuê lại các khách sạn để khai thác kinh doanh lưu trú từ các công ty lữ hành đang gia tăng. Xu hướng này được thúc đẩy bởi sự phục hồi của nhóm khách quốc tế, chủ yếu đến từ các thị trường châu Á và một số nước châu Âu. Điều này tạo động lực để các công ty lữ hành, đại lý du lịch hướng đến hoàn thiện hệ sinh thái kinh doanh, bao gồm cung cấp dịch vụ lưu trú nhằm gia tăng lợi thế cạnh tranh, cải thiện biên lợi nhuận hoạt động. Nhóm nhà đầu tư này thường tập trung vào các dự án có quy mô từ 100 đến 150 phòng, nằm ở các điểm đến du lịch quen thuộc, với đa dạng các tiện ích, hạ tầng du lịch.

Dự báo, năm 2025, Việt Nam đặt mục tiêu thu hút 25 triệu lượt khách quốc tế. Đến hết tháng chín năm 2024, cả nước đã đón gần 12,7 triệu lượt khách quốc tế, tiến dần đến mục tiêu 18 triệu lượt của năm nay.

Ông Mauro nhận định “Để có thể đạt được mục tiêu này, cần có sự phối hợp đồng bộ giữa các cơ quan hữu quan và doanh nghiệp trong ngành, bao gồm từ các doanh nghiệp khai thác cảng hàng không, các hãng hàng không đến các khách sạn, công ty lữ hành, đại lý du lịch và các đơn vị cung cấp dịch vụ khác. Việt Nam cần chú trọng hơn nữa công tác quảng bá, truyền thông các điểm đến du lịch mới, nhằm thúc đẩy hoạt động du lịch tại nhiều địa phương và đa dạng hóa sản phẩm du lịch, giảm thiểu tình trạng quá tải và nguy cơ khai thác du lịch quá mức tại một số điểm đến chính, góp phần phát triển du lịch bền vững hơn.”

Những xu hướng đang định hình thị trường

Các diễn giả đến từ VinaCapital, HotStats và Savills Hotels chia sẻ góc nhìn chuyên môn về tình hình kinh tế vĩ mô, tổng quan hoạt động kinh doanh khách sạn, sức hấp dẫn của các thương hiệu bán lẻ cao cấp tại các dự án phức hợp, cũng như các chuyển động nổi bật trên thị trường Branded Residence (Bất động sản mang thương hiệu). Bên cạnh đó, các đại diện cấp cao đến từ Radisson Hotel Group, Cloud Collective, Dark Horse Architecture và Magnolia Quality

Development chia sẻ về các xu hướng và mô hình phát triển nổi bật trên thị trường bất động sản và nghỉ dưỡng, như mô hình khách sạn lifestyle với phong cách thiết kế và trải nghiệm đặc sắc, mô hình glamping cao cấp, bài học kinh nghiệm về phát triển bền vững từ các khu nghỉ dưỡng tại Bali và kinh nghiệm thực tiễn từ nhà phát triển bất động sản hàng đầu Thái Lan về tích hợp yếu tố wellness vào quá trình phát triển bất động sản nhà ở.

Bên cạnh đó, các yếu tố quan trọng kiến tạo một dự án hạng sang và chia sẻ kinh nghiệm phát triển dự án phức hợp cũng được chỉ ra. Các diễn giả đưa ra nhận định về hiện trạng và triển vọng tương lai của Branded Residence tại Việt Nam, tiềm năng phát triển tại Hà Nội và TP.HCM cũng như vai trò của thương hiệu trong quá trình phát triển, vận hành dự án. Buổi thảo luận cũng nhấn mạnh vai trò của yếu tố bền vững với trọng tâm đem đến các trải nghiệm toàn diện về không gian sống, chất lượng dịch vụ tại các dự án bất động sản và nghỉ dưỡng.



Chia sẻ về kinh nghiệm phát triển du lịch của Thái Lan, Bà Uyên Nguyễn, Trưởng bộ phận Tư vấn tại Savills Hotels, cho biết thêm: “Mục tiêu 25 triệu lượt khách quốc tế của Việt Nam cho năm 2025 tương đương lượt khách quốc tế mà Thái Lan đã đạt được vào mười năm trước. Nhờ vào việc tập trung cải thiện cơ sở hạ tầng, phát triển các sản phẩm du lịch mới và nâng cao chất lượng dịch vụ, chỉ trong vòng 5 năm, Thái Lan đã thành công thu hút gần 40 triệu lượt khách quốc tế vào năm 2019 - từ mức gần 25 triệu lượt vào năm 2014 và duy trì mức tăng trưởng trung bình hằng năm (CAGR) khoảng 10%/năm trong giai đoạn này. Bên cạnh đó, Thái Lan còn tích cực thực hiện các chương trình xúc tiến du lịch “Amazing Thailand”, nhằm đến các thị trường tiềm năng tăng trưởng nhanh như Trung Quốc và Ấn Độ. Ngoài ra, không thể không kể đến việc mở rộng chính

sách miễn thị thực và đơn giản hóa quy trình cấp thị thực cho một số thị trường trọng điểm đã giúp Thái Lan thuận lợi thu hút khách quốc tế, góp phần thúc đẩy ngành du lịch phát triển mạnh mẽ.”

Thu Trang