

Chuyên gia nói gì về thị trường BĐS nghỉ dưỡng Việt Nam 2019?

09:34 24/01/2019

Mới đây, Savills Hotel châu Á - Thái Bình Dương đã đưa ra nhận định tổng quan bất động sản nghỉ dưỡng Việt Nam năm 2018 và dự đoán triển vọng phát triển của phân khúc này năm 2019.

Theo Savills Hotel châu Á - Thái Bình Dương, 2018 là một năm với nhiều tín hiệu đáng mừng cho thị trường bất động sản Việt Nam, trong đó nổi bật là phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng đã thu hút được sự quan tâm đặc biệt từ các chủ đầu tư và nhà đầu tư trong nước và quốc tế. Thị trường đã xuất hiện nhiều dự án đang được hoạch định, triển khai, xây dựng và một số thương hiệu và loại hình sản phẩm mới đi vào hoạt động.

Nguồn cầu cũng gia tăng ấn tượng với tỷ lệ tăng trưởng lượt khách quốc tế đạt 21% (trong 11 tháng đầu năm 2018 so với 11 tháng 2017), dù giảm nhẹ so với tốc độ tăng trưởng cùng kỳ năm trước, nhưng đây vẫn được xem là con số rất ấn tượng so với các điểm đến khác trong khu vực.

Việt Nam đã cho thấy sự tăng trưởng mạnh mẽ không chỉ trong hai năm gần đây mà trong suốt một thập kỷ vừa qua với tỷ lệ tăng trưởng khách quốc tế được ghi nhận cao gấp 3 lần so với tỷ lệ tăng trưởng toàn cầu và gấp 2 lần so với tỷ lệ tăng trưởng của khu vực châu Á - Thái Bình Dương.



Trong năm 2017, giá phòng và công suất phòng được ghi nhận tăng trưởng tại hầu hết các điểm đến trên cả nước. Tuy nhiên, trong năm nay chỉ có một số khu vực như TP. HCM ghi nhận tăng trưởng về giá phòng và công suất trong khi vài địa điểm ven biển khác như Đà Nẵng lại có dấu hiệu chững lại do lượng nguồn cung mới tăng cao.

Nhìn chung, Việt Nam hiện đang trên đà phát triển và chuyển mình từ một điểm đến mang tính trải nghiệm với ít lựa chọn về lưu trú và giải trí thành một điểm đến nghỉ dưỡng với sức hấp dẫn và khả năng thu hút khách du lịch quay trở lại.

Các yếu tố quan trọng góp phần tạo nên sự thay đổi 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.

Cũng theo Savills Hotel châu Á - Thái Bình Dương: "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".

Đánh giá về triển vọng bất động sản nghỉ dưỡng năm 2019, Savills Hotel châu Á - Thái Bình Dương cho hay:

“Bất động sản nghỉ dưỡng luôn được xem là phân khúc hấp dẫn trong mắt các nhà đầu tư với mức tăng trưởng ổn định trong những năm qua.

Chúng tôi dự kiến sự tăng trưởng của thị trường vẫn sẽ tiếp tục trong năm tới và thậm chí còn được thúc đẩy nhiều hơn nhờ vào các xu hướng mới trên toàn cầu. Một trong những xu hướng nổi bật có thể kể đến là Công nghệ thông tin đã có tác động lớn đến ngành du lịch ở cả phân khúc nghỉ dưỡng và công vụ.

Sự phát triển công nghệ thông tin sẽ giúp việc du lịch trở nên dễ dàng hơn với những sản phẩm mang chất lượng tốt hơn cùng với nhiều lựa chọn lưu trú khác nhau nhờ vào sự trợ giúp của các công cụ và ứng dụng hỗ trợ du khách thực hiện các thao tác một cách dễ dàng. Điện thoại thông minh, trí tuệ nhân tạo (AI), thanh toán điện tử hay mạng xã hội đều có tác động đáng kể đến cách thức du lịch trong tương lai.

Bên cạnh đó, những thay đổi lớn về yếu tố nhân khẩu học hay hành vi tiêu dùng sẽ góp phần thúc đẩy nguồn cầu và kích lệ các chủ đầu tư đưa ra ý tưởng cũng như các sản phẩm mới để đón đầu các xu hướng này”.

Việt Nam đang ở một vị thế tốt để nắm bắt sự tăng trưởng và cơ hội. Chúng tôi dự kiến trong 2019 lượt khách du lịch sẽ tiếp tục tăng trưởng nhưng với tỷ lệ thấp hơn so với năm trước. Về mặt nguồn cung, thị trường sẽ đón nhận một làn sóng các dự án mới có thương hiệu quốc tế đi vào hoạt động như Movenpick Cam Ranh hay Melia Hồ Tràm.

Những dự án này được kỳ vọng sẽ góp phần đưa các điểm đến nghỉ dưỡng Việt Nam lên bản đồ du lịch quốc tế. Năm 2019 cũng sẽ xuất hiện nhiều dự án Condotel với số lượng phòng lớn đi vào hoạt động. Condotel là một sản phẩm tốt nếu được nghiên cứu, hoạch định và triển khai đúng cách.

Tuy nhiên, những sản phẩm này có thể ảnh hưởng đáng kể đến thị trường nếu không được hoạch định và vận hành một cách kỹ lưỡng vì sẽ dẫn đến sự sụt giảm về giá phòng và công suất phòng trong trung hạn, đặc biệt là tại các điểm đến ven biển. Tại các thành phố lớn như TP. HCM, nguồn cung tương lai không quá nhiều, do vậy hoạt động của các dự án BĐS nghỉ dưỡng tại các thị trường này được kỳ vọng sẽ duy trì mức ổn định tốt”.

Ông Mauro Gasparotti, giám đốc Savills Hotels châu Á - Thái Bình Dương chia sẻ thêm về triển vọng thị trường năm 2019:

“Chúng tôi thường khuyến khích các chủ đầu tư nghiên cứu các xu hướng và sản phẩm mới vốn chưa có nhiều sự hiện diện tại thị trường Việt Nam như Khu dân cư có thương hiệu (Branded residences), khách sạn dịch vụ giới hạn (select-

service hotel) hay resort với các dịch vụ chú trọng trải nghiệm nhằm đa dạng hóa lựa chọn lưu trú và nắm bắt nhu cầu của thế hệ du khách mới.

Các sản phẩm này cũng đòi hỏi chủ đầu tư phải có những hiểu biết nhất định về mô hình và ý tưởng cũng như cách thức hợp tác giữa các bên liên quan để đảm bảo việc triển khai và tính khả thi của dự án. Chúng tôi cũng hy vọng, trong tương lai sẽ thấy nhiều dự án xanh và chú trọng vào sự phát triển bền vững. Các yếu tố này sẽ trở thành tiêu chí quan trọng đối với khách hàng.

Một số điểm đến khá bình lặng trong thời gian qua như Huế hay Mũi Né được kỳ vọng sẽ trở lại và cạnh tranh với thị trường du lịch ven biển với nhiều cơ hội phát triển mới. Nhìn chung, chúng tôi vẫn có cái nhìn tích cực về thị trường bất động sản nghỉ dưỡng Việt Nam trong năm 2019 và mong chờ những kết quả tốt trong năm tới”.

Trúc Mai