

Hơn 9.000 sản phẩm nghỉ dưỡng chờ cơ hội tại Gia Lai

15:19 30/10/2026

Sở hữu lợi thế kết nối biển, rừng và cao nguyên, Gia Lai đang mở rộng không gian phát triển bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng. Với hơn 15 dự án đã và đang triển khai, dự kiến cung cấp trên 9.000 căn hộ và biệt thự nghỉ dưỡng tại khu vực phía Đông, địa phương đặt mục tiêu chuyển tiềm năng du lịch thành giá trị khai thác thực chất.



Quần thể nghỉ dưỡng ven biển, thể hiện rõ lợi thế du lịch biển của khu vực phía Đông Gia Lai. (Ảnh: Khánh Yên)

Gia Lai thúc đẩy quy hoạch, hạ tầng để thu hút đầu tư nghỉ dưỡng

Ngày 30/10, Báo Xây dựng phối hợp với UBND tỉnh Gia Lai và Tập đoàn FLC tổ chức hội thảo “Bất động sản du lịch trong chu kỳ mới: Từ hành lang pháp lý đến giá trị khai thác”. Tại hội thảo, đại diện cơ quan quản lý, chuyên gia và doanh

nghiệp đã tập trung phân tích dự địa phát triển, những điểm nghẽn pháp lý cũng như yêu cầu chuyển đổi mô hình đầu tư bất động sản nghỉ dưỡng theo hướng khai thác thực chất.

Với lợi thế kết nối không gian biển, rừng và cao nguyên sau sắp xếp đơn vị hành chính, Gia Lai được đánh giá có nhiều điều kiện để hình thành hệ sinh thái du lịch đa dạng. Tuy nhiên, để thu hút dòng vốn đầu tư dài hạn, địa phương cần đồng thời hoàn thiện quy hoạch, nâng cấp hạ tầng giao thông và cải thiện môi trường kinh doanh.



Ông Lê Đăng Tuấn, Phó giám đốc Sở Xây dựng Gia Lai

Chia sẻ tại hội thảo, ông Lê Đăng Tuấn, Phó Giám đốc Sở Xây dựng Gia Lai cho biết, tỉnh đang tập trung vào ba nhóm giải pháp nhằm tạo động lực cho thị trường bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng, gồm hoàn thiện quy hoạch, cải thiện môi trường đầu tư và phát triển hạ tầng giao thông kết nối.

Theo ông Tuấn, Nghị quyết Đại hội Đảng bộ tỉnh xác định du lịch là một trong năm trụ cột phát triển kinh tế. Trên cơ sở đó, Gia Lai đã cụ thể hóa các định hướng, mục tiêu và chỉ tiêu phát triển trong quy hoạch tỉnh, đặc biệt là quy hoạch xây dựng, nhằm tạo cơ sở pháp lý và không gian phát triển rõ ràng cho các nhà đầu tư.

Lãnh đạo Sở Xây dựng cho rằng, muốn thu hút doanh nghiệp đầu tư vào lĩnh vực du lịch, dịch vụ, trước hết phải có hệ thống quy hoạch rõ ràng, xác định cụ thể không gian và định hướng phát triển. Nhà đầu tư khi đến Gia Lai cần biết vị trí dự án, lĩnh vực có thể đầu tư và phương án triển khai.

Về quy hoạch xây dựng, tỉnh đã phủ kín quy hoạch phân khu tại khu vực Quy Nhơn. Đặc biệt, khu vực phía Nam với quy mô khoảng 21.000 km² được đánh giá có nhiều tiềm năng phát triển và là một trong những địa bàn được địa phương chú trọng giới thiệu, thu hút đầu tư.

Song song với quy hoạch, Gia Lai đang đẩy mạnh cải cách thủ tục hành chính, rút ngắn thời gian giải quyết một số thủ tục xuống còn khoảng 1/3 so với quy định của Trung ương. Theo ông Tuấn, đây là giải pháp nhằm giảm thời gian chuẩn bị đầu tư, tạo thuận lợi cho doanh nghiệp triển khai dự án.

Về hạ tầng, tỉnh ưu tiên đầu tư, nâng cấp hệ thống giao thông, các tuyến cao tốc và đường kết nối giữa khu vực phía Đông với Tây Nguyên. Gia Lai cũng định hướng nâng cấp sân bay Pleiku thành sân bay quốc tế nhằm tăng khả năng kết nối, mở rộng thị trường khách du lịch và thu hút nhà đầu tư.

“Chúng tôi nhận thức rằng hạ tầng giao thông thuận lợi là điều kiện quan trọng để Gia Lai trở thành điểm đến hấp dẫn, thu hút du khách và các nhà đầu tư bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng”, ông Tuấn nói.



Toàn cảnh Hội thảo “Bất động sản du lịch trong chu kỳ mới: Từ hành lang pháp lý đến giá trị khai thác”

Hơn 15 dự án nghỉ dưỡng, dự kiến cung cấp trên 9.000 sản phẩm

Theo quy hoạch tỉnh Gia Lai thời kỳ 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2050, du lịch được xác định là ngành kinh tế mũi nhọn, hướng tới xây dựng tỉnh thành cực tăng trưởng du lịch mới của khu vực duyên hải miền Trung, gắn với không gian phát triển “biển - rừng - cao nguyên”.

Sau sắp xếp đơn vị hành chính, Gia Lai có lợi thế kết nối các loại hình du lịch khác biệt trong cùng một không gian. Nếu khu vực phía Đông có lợi thế về biển, nghỉ dưỡng và du lịch đô thị thì khu vực cao nguyên sở hữu tài nguyên thiên nhiên, văn hóa bản địa và các sản phẩm du lịch sinh thái, chăm sóc sức khỏe, trải nghiệm cộng đồng.



Gia Lai hiện có hơn 15 dự án bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng đã và đang triển khai, dự kiến cung cấp hơn 9.000 sản phẩm căn hộ và biệt thự nghỉ dưỡng. (Ảnh: Khánh Yên)

Hiện khu vực phía Đông tỉnh có hơn 15 dự án bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng đã và đang triển khai, dự kiến cung cấp hơn 9.000 sản phẩm căn hộ và biệt thự nghỉ dưỡng.

Quy mô nguồn cung này cho thấy thị trường đang có sự tham gia của nhiều dự án, mở ra dư địa phát triển các loại hình lưu trú, nghỉ dưỡng và dịch vụ du lịch. Tuy nhiên, theo lãnh đạo Sở Xây dựng Gia Lai, thực tiễn phát triển vẫn bộc lộ một số hạn chế liên quan đến pháp lý, quản lý và vận hành sản phẩm.

Đáng chú ý, với loại hình căn hộ du lịch (condotel), một số dự án phát sinh vướng mắc về chi phí dịch vụ, bảo trì, bảo dưỡng và bảo đảm an ninh trật tự. Việc phân định trách nhiệm giữa chủ đầu tư, đơn vị vận hành và các chủ sở hữu thứ cấp chưa thực sự rõ ràng, tiềm ẩn nguy cơ tranh chấp.

Bên cạnh đó, một số dự án vẫn đặt kỳ vọng chủ yếu vào khả năng tăng giá bất động sản thay vì chú trọng hiệu quả khai thác du lịch. Việc phát triển chưa đồng bộ với hạ tầng, còn vướng mắc về pháp lý và vận hành cũng ảnh hưởng đến khả năng khai thác tài sản.

Từ thực tế trên, ông Lê Đăng Tuấn, Phó Giám đốc Sở Xây dựng Gia Lai cho rằng thị trường cần chuyển từ kỳ vọng tăng giá sang giá trị khai thác thực tế; từ phát triển dự án riêng lẻ sang hệ sinh thái du lịch đồng bộ; từ khai thác tài nguyên đơn thuần sang kiến tạo giá trị gắn với bảo tồn thiên nhiên và văn hóa bản địa.

Sở Xây dựng Gia Lai kiến nghị Chính phủ, Bộ Xây dựng và các bộ, ngành Trung ương tiếp tục hoàn thiện khung pháp lý đối với bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng, đặc biệt là quy định về quản lý, vận hành các công trình lưu trú du lịch có nhiều chủ sở hữu nhằm hạn chế tranh chấp và bảo đảm quyền lợi các bên.

Đối với doanh nghiệp, lãnh đạo Sở Xây dựng cho rằng cần chuyển từ tư duy phát triển sản phẩm để bán sang đầu tư các sản phẩm du lịch có khả năng khai thác lâu dài, chú trọng chất lượng dịch vụ, năng lực vận hành, bảo vệ môi trường và trách nhiệm với cộng đồng.

“Chu kỳ mới của bất động sản du lịch không nên được đo bằng số lượng dự án được chấp thuận hay khối lượng sản phẩm được giao dịch, mà phải được đánh giá bằng hiệu quả khai thác, chất lượng không gian phát triển và giá trị kinh tế - xã hội được tạo ra”, ông Tuấn nhấn mạnh.

Nguồn cung condotel còn khoảng cách lớn so với nhu cầu

Ở góc độ thị trường, TS. Nguyễn Văn Đính, Phó Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, Chủ tịch Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARIS) nhận định, Việt Nam có nhiều điều kiện thuận lợi để phát triển kinh tế du lịch, song tiềm năng của thị trường bất động sản phục vụ lĩnh vực này vẫn chưa được khai thác tương xứng.

Theo ông Đính, Nghị quyết số 26-NQ/TW ngày 22/8/2026 của Bộ Chính trị đã xác định định hướng phát triển du lịch trở thành ngành kinh tế mũi nhọn trong giai đoạn mới. Đây là cơ sở quan trọng để thúc đẩy đầu tư hạ tầng, nâng cao chất lượng dịch vụ và mở rộng không gian phát triển của thị trường bất động sản du lịch.

Việt Nam có lợi thế về tài nguyên thiên nhiên và văn hóa, với hệ thống điểm đến trải rộng từ miền núi, cao nguyên đến đồng bằng và ven biển. Tuy nhiên, hoạt động khai thác tại nhiều địa phương vẫn mang tính riêng lẻ, thiếu liên kết vùng, trong khi chất lượng hạ tầng và dịch vụ chưa đáp ứng đầy đủ nhu cầu

ngày càng cao của du khách.

Đáng chú ý, theo số liệu của VARS IRE được ông Đính dẫn tại hội thảo, cả nước hiện có khoảng 146.438 sản phẩm căn hộ du lịch (condotel), với khả năng đáp ứng nhu cầu lưu trú ngắn ngày của gần 70 triệu lượt khách mỗi năm. Dù vậy, quy mô này vẫn chưa đáp ứng một nửa nhu cầu thực tế theo đánh giá của đơn vị nghiên cứu.

Trong một phân tích khác về cơ cấu nhu cầu, ông Đính cho biết lượng khách quốc tế dự kiến khoảng 30-40 triệu lượt, trong khi nhóm khách nội địa cao cấp có quy mô khoảng 160 triệu lượt mỗi năm. Theo đánh giá được ông đưa ra tại hội thảo, số lượng căn hộ du lịch hiện tại chỉ đáp ứng khoảng 1/3 nhu cầu.

Những con số này cho thấy thị trường vẫn còn khoảng trống đáng kể, đặc biệt ở phân khúc lưu trú chất lượng cao. Tuy nhiên, việc bổ sung nguồn cung cần gắn với nhu cầu thực tế tại từng điểm đến, thay vì chỉ tập trung gia tăng số lượng sản phẩm.

Theo Chủ tịch VARS, một số địa phương đã bước đầu tạo được lợi thế cạnh tranh thông qua việc hình thành các khu đô thị du lịch quy mô hàng trăm đến hàng nghìn hecta. Tại đây, hệ thống lưu trú, thương mại, giải trí và các tiện ích được phát triển đồng bộ, tạo điều kiện để người dân và doanh nghiệp cùng tham gia cung cấp dịch vụ.

Đặc biệt, mô hình du lịch tích hợp “all-in-one”, nơi du khách có thể sử dụng nhiều loại hình dịch vụ trong cùng một quần thể, đang cho thấy khả năng gia tăng thời gian lưu trú và nâng cao hiệu quả khai thác tài sản.

Dự báo thị trường bất động sản du lịch đến năm 2030, ông Đính cho rằng kinh tế được dự báo tăng trưởng mạnh và ổn định; hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản du lịch được Nhà nước hỗ trợ; hạ tầng kinh tế, dịch vụ và kết nối vùng được cải thiện, trong khi lượng khách du lịch nội địa và quốc tế có thể tăng mạnh.

Theo nhận định của chuyên gia, thị trường chuyển nhượng căn hộ du lịch, nhà phố thương mại và biệt thự nghỉ dưỡng có thể phục hồi từ năm 2028, khi kinh tế du lịch tăng trưởng mạnh hơn. Những sản phẩm này có khả năng trở thành nguồn cung quan trọng cho hệ thống lưu trú phân khúc cao cấp.

Tuy nhiên, để chuyển hóa tiềm năng thành hiệu quả kinh tế, việc gia tăng số lượng sản phẩm cần đi cùng với nâng cao chất lượng khai thác và khả năng thu hút khách lưu trú dài ngày.

Từ những phân tích trên, ông Đinh kiến nghị các cơ quan quản lý nhà nước đẩy nhanh đầu tư, nâng cao chất lượng các vùng kinh tế và hạ tầng kết nối vùng. Đồng thời, cần thúc đẩy tháo gỡ vướng mắc, hỗ trợ doanh nghiệp nhằm tiếp tục cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh bất động sản du lịch.

Bất động sản du lịch chịu sự điều chỉnh của 5 nhóm pháp luật

Một trong những vấn đề được quan tâm tại hội thảo là hành lang pháp lý đối với các loại hình bất động sản du lịch, đặc biệt là condotel và biệt thự nghỉ dưỡng.

Trình bày tham luận về khung pháp lý cho bất động sản du lịch, ông Chủ Văn Hải, Phó Vụ trưởng Phó Chánh văn phòng Ban Chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản cho biết, hệ thống quy định liên quan đến loại hình này đã có những bước hoàn thiện qua từng giai đoạn.



Ông Chủ Văn Hải, Phó Vụ trưởng Phó Chánh văn phòng Ban chỉ đạo Trung ương về chính sách nhà ở và thị trường bất động sản

Theo ông Hải, trước năm 2020, pháp luật chưa có quy định cụ thể về đất đai và kinh doanh bất động sản đối với căn hộ, biệt thự du lịch.

Giai đoạn từ năm 2020 đến tháng 7/2024, Nghị định số 10/2023/NĐ-CP đã tạo cơ sở pháp lý cho việc cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình lưu trú du lịch trên đất thương mại, dịch vụ trong những trường hợp đáp ứng điều kiện.

Từ ngày 1/8/2024, Luật Kinh doanh bất động sản 2023 và Luật Đất đai 2024 tiếp tục bổ sung các quy định liên quan đến công trình phục vụ du lịch, lưu trú, hoạt động kinh doanh và cấp giấy chứng nhận, từng bước tháo gỡ những vướng mắc pháp lý.

Hiện các sản phẩm bất động sản du lịch chịu sự điều chỉnh của năm nhóm pháp luật chính gồm đầu tư, đất đai, xây dựng, kinh doanh bất động sản và du lịch.

Trong đó, Luật Đất đai 2024 quy định về loại đất, hình thức giao đất, cho thuê đất có thu tiền, thời hạn sử dụng và việc cấp giấy chứng nhận. Luật Xây dựng, Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Du lịch quy định về trình tự xây dựng, điều kiện bán, nội dung hợp đồng và điều kiện kinh doanh lưu trú.

Đáng chú ý, theo nội dung tham luận, Luật Đầu tư 2025 quy định rõ thẩm quyền chấp thuận chủ trương đầu tư đối với phần lớn dự án đã được phân cấp cho UBND và Chủ tịch UBND cấp tỉnh, góp phần tăng tính chủ động cho địa phương.

Ông Hải cho rằng cần tiếp tục hoàn thiện khung pháp lý, bảo đảm tính đồng bộ giữa các luật liên quan. Qua đó, tháo gỡ điểm nghẽn trong đầu tư, kinh doanh, bảo đảm quyền lợi của nhà đầu tư, khách hàng và tạo nền tảng cho thị trường bất động sản du lịch phát triển minh bạch, bền vững.

Gia Lai cần nhà đầu tư có năng lực, gắn bất động sản với hệ sinh thái du lịch

Ở góc độ phát triển kinh tế địa phương, TS. Trần Du Lịch, thành viên Tổ tư vấn kinh tế của Thủ tướng Chính phủ, Chủ tịch Hội đồng tư vấn triển khai thực hiện cơ chế, chính sách đặc thù phát triển TP.HCM, Phó Chủ tịch Trung tâm Trọng tài quốc tế Việt Nam (VIAC) đánh giá Gia Lai có nhiều tiềm năng hình thành không gian phát triển bất động sản du lịch trong tương lai.

Theo ông Lịch, tỉnh đang quy hoạch phát triển du lịch theo định hướng dài hạn, xác định đây là một trong năm trụ cột phát triển. Tuy nhiên, tiềm năng chỉ có thể trở thành giá trị thực tế khi được cụ thể hóa bằng quy hoạch phù hợp, hệ thống hạ tầng đồng bộ, cơ chế chính sách minh bạch và sự tham gia của các nhà đầu tư có năng lực.

Đáng chú ý, chuyên gia này cho rằng nhà đầu tư cần thay đổi tư duy phát triển bất động sản du lịch. Dẫn ví dụ khu du lịch FLC Quy Nhơn, ông Lịch nhấn mạnh việc nâng tầm giá trị bất động sản cần gắn với năng lực quản trị và hiệu quả khai thác hệ sinh thái du lịch, thay vì chỉ nhìn nhận dự án như một sản phẩm bất động sản thông thường.

Từ đó, TS. Trần Du Lịch đề xuất sáu nhóm giải pháp nhằm thúc đẩy phát triển bất động sản du lịch tại Gia Lai.

Trước hết, tỉnh cần xây dựng quy hoạch tổng thể phát triển du lịch gắn với quy hoạch bất động sản du lịch, hình thành hành lang kết nối từ biển lên Tây Nguyên nhằm khai thác lợi thế khác biệt giữa các vùng.

Các khu du lịch cần định hướng phát triển theo mô hình du lịch xanh ngay từ đầu, gắn hoạt động đầu tư với bảo tồn cảnh quan và tài nguyên thiên nhiên.

Bên cạnh đó, địa phương cần chủ động thu hút các nhà đầu tư chiến lược có năng lực và tầm nhìn dài hạn; thống nhất, đơn giản hóa thủ tục hành chính nhằm tạo thuận lợi cho doanh nghiệp triển khai dự án.

Một giải pháp khác được chuyên gia đề cập là xây dựng hệ thống giám sát thị trường, đánh giá giá trị kinh tế thực và kiểm soát hoạt động đầu cơ. Đây là cơ sở để nâng cao tính minh bạch, hạn chế tình trạng phát triển dự án thiếu gắn kết với nhu cầu khai thác thực tế.

Nhìn từ các ý kiến tại hội thảo, thị trường bất động sản nghỉ dưỡng đang đứng trước yêu cầu thay đổi mô hình phát triển. Lợi thế về cảnh quan, vị trí hay quy mô dự án sẽ khó tạo ra giá trị bền vững nếu thiếu dòng khách, hạ tầng kết nối và năng lực vận hành.

Đối với Gia Lai, cơ hội phát triển không chỉ nằm ở việc mở rộng nguồn cung căn hộ, biệt thự nghỉ dưỡng mà còn ở khả năng hình thành chuỗi điểm đến liên kết biển và cao nguyên. Khi quy hoạch, pháp lý và hạ tầng được triển khai đồng bộ, bất động sản du lịch mới có cơ sở chuyển từ tài sản kỳ vọng tăng giá sang tài sản có khả năng khai thác và tạo dòng tiền dài hạn.

Khánh Yên