

Sau Tết nguyên đán, bất động sản nghỉ dưỡng có "lợi ngược dòng"?

14:26 26/01/2025

Trong báo cáo năm 2024 của DKRA Consulting - Thương hiệu mảng dịch vụ Nghiên cứu & Tư vấn phát triển của DKRA Group đã chỉ ra những diễn biến của phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng. Liệu loại hình này có tạo bất ngờ vào từ năm 2025?

Ở loại hình biệt thự nghỉ dưỡng, nguồn cung sơ cấp tiếp tục sụt giảm với mức giảm khoảng 5% so với cùng kỳ năm trước. Phần lớn nguồn cung tập trung chủ yếu ở khu vực miền Nam và miền Trung, chiếm 75% tổng nguồn cung cả nước.

Hàng loạt dự án ngừng triển khai, đóng giỏ hàng do vướng sai phạm khiến lượng hàng tồn kho tăng mạnh. Trong khi đó nguồn cung mới vẫn duy trì ở mức thấp, chỉ đóng góp khoảng 28% tổng nguồn cung trong năm.

Sức cầu thị trường vẫn ở mức thấp, lượng tiêu thụ sơ cấp chỉ tương đương 56% so với cùng kỳ. Giao dịch chủ yếu tập trung ở những dự án có mức giá bán dưới 10 tỷ đồng/căn, có pháp lý hoàn thiện và được phát triển bởi các chủ đầu tư có năng lực tài chính mạnh. Mặt bằng giá bán sơ cấp không có sự biến động so với cùng kỳ và vẫn duy trì ở mức cao.

Mặc dù, nhiều chính sách bán hàng được áp dụng như cam kết/chia sẻ lợi nhuận, hỗ trợ lãi suất, ân hạn nợ gốc, ưu đãi thanh toán nhanh,... nhằm gia tăng thanh khoản nhưng không đạt hiệu quả như kỳ vọng.



Nhà phố, shophouse nghỉ dưỡng, nguồn cung sơ cấp tăng 12% so với cùng kỳ, tuy nhiên vẫn còn ở mức khá thấp so với giai đoạn trước năm 2022. Nguồn cung mới cũng ghi nhận sự tăng trưởng so với cùng kỳ với mức tăng khoảng 1,7 lần, tuy nhiên chỉ tập trung cục bộ tại 1 dự án ở Khánh Hòa.

Sức cầu chung thị trường tiếp tục sụt giảm, chỉ tương đương 57% so với cùng kỳ. Phần lớn giao dịch chỉ tập trung ở những dự án mới mở bán trong năm (chiếm đến 61%), trong khi các dự án cũ ghi nhận lượng giao dịch hạn chế.

Miền Trung tiếp tục dẫn dắt thị trường khi chiếm tỷ trọng lớn trong tổng nguồn cung và tổng lượng tiêu thụ sơ cấp cả nước (tương ứng khoảng 66% và 74%). Mặt bằng giá bán sơ cấp ghi nhận tăng nhẹ 3% so với cùng kỳ. Các chính sách như cam kết thuê lại, mua lại, hỗ trợ lãi suất,... vẫn tiếp tục được áp dụng rộng rãi nhằm gia tăng thanh khoản.



Về Condotel, theo DKRA Consulting, nguồn cung sơ cấp tăng 31% so với cùng kỳ, phần lớn đến từ lượng hàng tồn kho của những dự án cũ (chiếm 62%). Bên cạnh đó, nguồn cung mới cũng ghi nhận sự tăng trưởng đáng kể khi tăng 89% so với cùng kỳ, nhưng chỉ tập trung cục bộ tại 1 dự án ở Khánh Hòa.

Lượng tiêu thụ gấp 2,6 lần so với cùng kỳ, tuy nhiên giao dịch chỉ tập trung cục bộ tại những dự án mới mở bán trong năm. Ngược lại, những dự án cũ hầu hết đều có tình hình bán hàng chậm hoặc đóng giở hàng không ghi nhận phát sinh giao dịch.

Khu vực miền Trung tiếp tục là điểm sáng của thị trường khi chiếm 71% tổng nguồn cung sơ cấp và chiếm 79% tổng lượng tiêu thụ sơ cấp cả nước. Thanh khoản thị trường condotel vẫn còn thấp, giao dịch tập trung chủ yếu ở những dự án có pháp lý hoàn thiện, được phát triển bởi các chủ đầu tư có năng lực tài chính mạnh và có tổng giá trị dưới 3 tỷ đồng/căn.

Mặc dù thị trường ghi nhận sự tăng trưởng trong năm qua, tuy nhiên sự tăng trưởng này chỉ mang tính cục bộ ở một số khu vực, không phản ánh toàn cảnh thị trường. Những vấn đề về pháp lý, hiệu quả khai thác, niềm tin của nhà đầu tư,... vẫn là những rào cản khiến thị trường chưa thể phục hồi trong ngắn hạn.

Dự báo về phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng, DKRA Consulting cho hay, nguồn cung condotel dự kiến tương đương so với năm 2024, dao động khoảng 2.500 - 3.000 căn được đưa ra thị trường, phân bổ chủ yếu tại Bà Rịa - Vũng Tàu và Quảng Ninh. Nguồn cung biệt thự nghỉ dưỡng dự kiến tăng nhẹ với khoảng 1.000 - 1.500 căn, tập trung chủ yếu ở Hòa Bình và Ninh Thuận. Nguồn

cung nhà phố/shophouse nghỉ dưỡng dự kiến có khoảng 1.500 – 2.000 căn đưa ra thị trường trong năm 2025, nguồn cung tập trung phần lớn ở Khánh Hòa.

Dự báo sức cầu thị trường năm 2025 có thể tăng nhẹ so với năm 2024 nhưng khó có nhiều đột biến trong những tháng đầu năm 2025. Mặt bằng giá bán sơ cấp tiếp tục tăng và neo ở mức cao do chi phí đầu vào cao. Các chính sách chiết khấu, hỗ trợ lãi suất, ân hạn nợ gốc,... sẽ tiếp tục được áp dụng rộng rãi trong năm 2025.

Thu Trang (t/h)