

TGD Việt Nam, JLL: Phân khúc Condotel sẽ bùng nổ mạnh mẽ trong năm 2018

08:52 09/03/2018

Năm 2017, đã đánh dấu sự ra mắt của nhiều sản phẩm Condotel ấn tượng trên thị trường - chính thức trở thành loại hình BĐS được nhiều nhà đầu tư quan tâm hiện nay. Vậy năm 2018, đà tăng trưởng của phân khúc này như thế nào? Xung quanh vấn đề này, PV đã có cuộc trao đổi với ông Stephen Wyatt, Tổng giám đốc Việt Nam, JLL.

PV: Mới đầu năm mới, nhưng nhiều doanh nghiệp địa ốc đã giới thiệu ra thị trường nhiều dự án Condotel. Ông dự báo thế nào về sự phát triển của thị trường này trong năm nay?

Ông Stephen Wyatt: Trước hết, tôi muốn nói rằng, du lịch chính là nền tảng đảm bảo cho sự tăng trưởng của phân khúc BĐS condotel. Bởi nền tảng phát triển của loại hình căn hộ nghỉ dưỡng tỷ lệ thuận với nhu cầu lưu trú của khách du lịch. Khi nhu cầu này tăng lên, đồng nghĩa với sự phát triển khả quan của loại hình tài sản này.



Mặc dù khách du lịch tập trung chủ yếu ở các địa phương như TP. HCM, Hà Nội, Đà Nẵng, Nha Trang, Phú Quốc..., nhưng số liệu của Tổng cục Du lịch cho thấy lượng khách quốc tế đến Việt Nam năm 2017 đã đạt gần 13 triệu lượt, tăng mạnh 29,1% so với 2016, số lượng du khách nội địa cũng đạt tới 73 triệu lượt.

Những con số ấn tượng này đã khiến Việt Nam lọt vào danh sách các quốc gia có tốc độ tăng trưởng du lịch nhanh nhất thế giới và đứng thứ 6 trong 10 điểm du lịch có tốc độ phát triển nhanh nhất thế giới, đứng đầu trong các quốc gia châu Á trong danh sách này.

Bên cạnh đó, theo Luật Du lịch 2017 đã được Quốc hội thông qua, ngành du lịch sẽ được quy hoạch phát triển thành ngành kinh tế mũi nhọn trong tương lai, tạo đà phát triển cho BĐS nghỉ dưỡng nhờ vào các chính sách hỗ trợ và ưu đãi đầu tư...

Ngoài ra, việc Việt Nam đăng cai tổ chức các hội nghị mang tầm khu vực và quốc tế - cũng góp phần thúc đẩy phát triển du lịch. Điển hình như Hội nghị APEC 2017 diễn ra tại Đà Nẵng - đã tạo điều kiện cho thành phố hoàn thiện cơ sở hạ tầng du lịch, cũng như thu hút sự chú ý từ du khách, các nhà đầu tư trên khắp thế giới. Sự kiện này, được xem như là một bước ngoặt quan trọng và là đòn bẩy mạnh mẽ cho sự phát triển du lịch của thành phố trong tương lai.

Với nền tảng trên, năm 2018, dự kiến sẽ tiếp tục là một năm sôi động của BĐS nghỉ dưỡng khi các chủ đầu tư đồng loạt giới thiệu dự án của mình nhằm nắm bắt làn sóng phát triển tiềm năng của ngành du lịch nghỉ dưỡng Việt Nam trong thời gian tới.

PV: Theo phân tích của ông thì rõ ràng, phân khúc Condotel trong năm nay sẽ tăng trưởng mạnh mẽ. Vậy ông nhận định thế nào về tính thanh khoản của loại hình căn hộ Condotel so với các phân khúc BĐS khác?

Ông Stephen Wyatt: Các dự án BĐS nghỉ dưỡng “một màu” của thị trường trước năm 2017 đang dần được thay thế bằng những dự án đa dạng, mang những màu sắc riêng để ghi dấu trên thị trường. Các sản phẩm nổi bật nhất và được giới đầu tư đánh giá cao đó là nghỉ dưỡng kết hợp giải trí sôi động.

Tuy nhiên, hiện nay, theo ghi nhận của JLL, trên thị trường căn hộ nghỉ dưỡng vẫn chưa có một dẫn chứng cụ thể nào về tính thanh khoản của loại hình này, các dự án Condotel đã đi vào vận hành cũng rất ít. Có thể thấy, căn hộ nghỉ dưỡng vẫn đang thu hút các nhà đầu tư nhờ vào các chính sách cam kết lợi nhuận hấp dẫn. Song, cần lưu ý khi các dự án được đưa vào vận hành và có đạt

đúng mức lợi nhuận như đã cam kết hay không thì vẫn chưa thể xác nhận được mà phải chờ vào diễn biến tiếp theo của thị trường.

PV: Không chỉ các doanh nghiệp địa ốc có tiếng trên thị trường, hiện nay nhiều doanh nghiệp trái ngành cũng đua nhau đầu tư vào các dự án BĐS, nhất là các dự án căn hộ Condotel. Theo ông, vì sao thị trường căn hộ Condotel lại hấp dẫn các nhà đầu tư và doanh nghiệp đến vậy?

Tôi cho rằng, có 3 nguyên nhân chính khiến cho loại hình căn hộ nghỉ dưỡng hấp dẫn các chủ đầu tư và nhà đầu tư:

(1) Căn hộ nghỉ dưỡng là loại hình đầu tư mới phát triển trong vòng ba năm trở lại đây, do đó tính cạnh tranh của thị trường vẫn còn thấp so với các thị trường khác như căn hộ, nhà phố/biệt thự và đất nền. Bên cạnh đó, loại hình BĐS này cũng được ưa chuộng nhờ vào tính năng “lai”, cũng như chương trình cam kết lợi nhuận được đưa ra.



Du lịch chính là nền tảng đảm bảo cho sự tăng trưởng của phân khúc BĐS Condotel Phú Quốc (Ảnh: Bảo Lan)

(2) Giống với các loại hình BĐS để bán khác, loại hình sản phẩm này được ưa chuộng bởi chủ đầu tư nhờ có thời gian thu hồi vốn nhanh.

(3) Luật Du lịch 2017 được Quốc hội thông qua. Ngành du lịch sẽ được quy hoạch phát triển thành ngành kinh tế mũi nhọn trong tương lai, điều này tác động rất lớn và tạo đà phát triển cho BĐS nghỉ dưỡng trong tương lai nhờ vào

các chính sách hỗ trợ đầu tư, ưu đãi từ chính phủ. Trước mắt, đảo Phú Quốc đã có những chính sách ưu đãi riêng cho du lịch về thuế, về thời hạn sử dụng đất... và trong tương lai là cấp phép mở casino cho người Việt Nam.

PV: Trước trào lưu có rất nhiều doanh nghiệp đổ tiền vào đua nhau xây dựng các Condotel để bán, nhiều chuyên gia cho rằng, với sự phát triển ồ ạt như hiện nay, sự phát triển của Condotel đã vượt ngưỡng. Quan điểm của ông?

Ông Stephen Wyatt: Theo ghi nhận của JLL, loại hình căn hộ nghỉ dưỡng đã phát triển hầu hết tại các địa điểm trọng điểm về du lịch của Việt Nam. Tuy nhiên, các thị trường lớn như Đà Nẵng và Nha Trang vẫn còn nhiều tiềm năng phát triển ngành du lịch nói chung và BĐS nghỉ dưỡng nói riêng.

Với tiềm năng phát triển du lịch như đã đề cập ở trên, điều cần quan tâm hiện là chất lượng, chiến lược kinh doanh, cũng như chính sách cam kết lợi nhuận cần được cân nhắc kỹ lưỡng bởi cả chủ đầu tư và nhà đầu tư để thích nghi với thị trường ngày càng phát triển, nhu cầu khách ngày càng cao và khung pháp lý ngày càng chặt chẽ của thị trường này.

Căn hộ nghỉ dưỡng có vượt ngưỡng hay không - sẽ tùy thuộc vào sự phát triển của ngành du lịch trong tương lai. Ở thời điểm hiện tại, ngành du lịch đang là một ngành rất tiềm năng nhờ vào những cam kết hỗ trợ từ Chính phủ.

PV: Có thể thấy, thời gian qua, không chỉ xây dựng các Condotel, các nhà đầu tư còn đua nhau tung ra những chính sách ưu đãi hấp dẫn như đảm bảo mức lợi nhuận cho thuê lại căn hộ Condotel từ 8 - 12%... Theo đánh giá của nhiều chuyên gia, việc đảm bảo một mức lợi nhuận như vậy là rất khó. Ông nhìn nhận về việc này thế nào?

Ông Stephen Wyatt: Chính sách đảm bảo lợi nhuận là một yếu tố quan trọng khiến loại hình này trở nên hấp dẫn và khác biệt với các loại hình BĐS khác nên việc cạnh tranh về mức lợi nhuận giữa các dự án là điều đương nhiên.

Tuy nhiên, về mức lợi nhuận 8 - 12% có khả thi hay không, một lần nữa, lại tùy thuộc vào tốc độ phát triển của ngành du lịch, cũng như khả năng vận hành dự án hiệu quả của chủ đầu tư. Điều này, không chỉ đòi hỏi chủ đầu tư phải có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực du lịch nghỉ dưỡng, mà còn phải có cái nhìn dài hạn để có những phương án kinh doanh linh hoạt phù hợp trong từng giai đoạn thị trường. Các phương án tài chính cũng cần được cân nhắc kỹ lưỡng và rõ ràng chủ đầu tư sẽ cần nỗ lực rất nhiều để duy trì mức lợi nhuận kỳ vọng.

Trân trọng cảm ơn ông!

