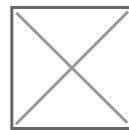


Timeshare “kiếm” lợi nhuận dài lâu cho bất động sản nghỉ dưỡng

08:30 28/01/2016

Đại diện một tổ chức tư vấn bất động sản quốc tế nhìn nhận, hiện nay, trong bối cảnh thị trường đầu tư ở Việt N

THCL Đại diện một tổ chức tư vấn bất động sản quốc tế nhìn nhận, hiện nay, trong bối cảnh thị trường đầu tư ở Việt Nam, mặc dù tồn tại nhiều kênh đầu tư nhưng ngoài lĩnh vực bất động sản, giới đầu tư không có nhiều cơ hội. Trong đó, timeshare được xem là một phương thức đầu tư rất hợp thời.



Khách sạn với 100% phòng hướng biển của FLC Condotel Quy Nhơn

Cách đây 50 năm, khái niệm timeshare được ra đời với khởi nguồn từ những chiếc máy tính đắt tiền của IBM. Với chi phí không tương đối với dòng máy tính này, các doanh nghiệp hầu như đều khó tiếp cận. Để giải quyết khó khăn, IBM đưa ra chiến lược chia nhỏ tổng thời gian sử dụng một chiếc máy tính, nhờ đó, việc tiếp cận và sở hữu chiếc máy tính này trong khoảng thời gian nhất định đã giải quyết bài toán khó cho IBM và đáp ứng được đa số nhu cầu của nhiều công ty.

Đây cũng chính là dấu mốc cho sự xuất hiện của khái niệm này. Timeshare đồng nghĩa với việc chủ sở hữu có quyền sử dụng một sản phẩm, dịch vụ trong một khoảng thời gian hữu hạn và chia sẻ sản phẩm hoặc dịch vụ đó với các chủ sở hữu khác.

Timeshare - hình thức du lịch ra tiền

Đối với ngành du lịch nghỉ dưỡng, những năm 60, tại châu Âu, timeshare lần đầu tiên được áp dụng tại hai công ty hoạt động trong lĩnh vực nghỉ dưỡng của Pháp và Thụy Sĩ

với loại hình dịch vụ mới có tên “Chủ sở hữu kỳ nghỉ”. Kể từ đó, hàng loạt các tên tuổi nổi tiếng trong ngành du lịch khách sạn như Hilton, Sheraton, Ramada... cũng bắt đầu tham gia vào dịch vụ timeshare, góp phần tạo nên một bức tranh toàn cảnh về tốc độ phát triển chóng mặt của hình thức dịch vụ này.

Tại Việt Nam, khái niệm này mới được nhiều người biết đến khoảng 2 - 3 năm trở lại đây. Tuy vậy, những tín hiệu trên thị trường bất động sản cho thấy, timeshare đang dần trở thành một công thức chung cho các dự án bất động sản nghỉ dưỡng và cả giới đầu tư sẵn tiền.

Trong bối cảnh mặt bằng lãi suất tiết kiệm hiện xuống quá thấp - chỉ hơn 5%/năm, con số này chắc chắn sẽ khó hấp dẫn các nhà đầu tư có dòng tiền nhàn rỗi. Ngoài ra, thanh khoản và giá vàng trong thời gian gần đây có xu hướng tương đối thấp trong năm 2015. Các kênh đầu tư khác như chứng khoán, ngoại tệ đang cho thấy sự bấp bênh bởi luôn có những biến động thất thường trong nhiều tháng qua.

Trong khi đó, tính toán của các tổ chức tư vấn cho thấy, lợi nhuận từ đầu tư vào bất động sản nghỉ dưỡng ở thời điểm hiện tại có thể lên tới mức từ 8 - 9%. Đồng thời, mặt bằng lãi suất nói chung ở Việt Nam hiện nay đang ở mức thấp nhất trong vòng 15 năm qua cũng sẽ tạo thêm động lực mạnh mẽ cho việc xuống tiền mua hay đầu tư vào dòng sản phẩm này.

Được đánh giá là một hình thức sở hữu hiện đại và là khoản đầu tư có lợi nhuận đối với các bất động sản nghỉ dưỡng, timeshare dần trở thành hình thức hấp dẫn nhất đối với các nhà đầu tư. Họ chỉ cần bỏ ra khoảng từ 20 - 30% tổng giá trị sản phẩm đã có thể sở hữu những căn biệt thự nghỉ dưỡng hàng triệu USD và được cam kết mức lợi nhuận hấp dẫn từ việc cho thuê lại.

Timeshare tạo cơn sốt tại thị trường Việt

Theo bà Trần Thị Mỹ Lộc, Phó Tổng giám đốc Vinhomes, hiện nay, nhiều chủ đầu tư bất động sản nghỉ dưỡng đã linh hoạt hơn, cam kết lợi nhuận cho thuê dài hạn, lãi suất vay ưu đãi... Đây là các điều kiện tiên đề để các nhà đầu tư quan tâm đến loại hình bất động sản nghỉ dưỡng và cũng là lý do khiến thị trường bất động sản Việt Nam sôi động trở lại.

Trên thực tế, tại nhiều dự án tung hàng ra trên thị trường trong năm 2015, công thức timeshare được áp dụng phổ biến với mức cam kết sinh lời dao động khoảng 8 - 10% trong 10 năm, tỷ lệ chia lợi nhuận cho thuê cam kết từ 70 - 85%, mức lãi suất ngân hàng ưu đãi...

Hàng loạt siêu dự án từ Nam chí Bắc như Vinpearl Paradise Villas, Golden Hills, FLC Samson Beach & Golf Resort, NewLife Tower, Venus Cát Bà... của các ông chủ lớn Vingroup, FLC, Sun Group, Geleximco... đều triển khai bán hàng theo công thức này.

Sea Links Golf Resort tại Mũi Né Phan Thiết do chủ đầu tư là Rạng Đông Group và Công ty cổ phần bất động sản Sài Gòn Phương Nam (SAPro) là công ty thành viên trực tiếp triển khai timeshare theo hình thức phát hành thẻ nghỉ dưỡng: Mỗi thẻ trị giá từ 12.000 - 15.000\$.

Ngoài ra, Manna Resort tại Vịnh Cam Ranh, Nha Trang do tập đoàn quốc tế Rafaeli - Israel và quỹ đầu tư Vietcombank cùng hợp tác đầu tư cũng có 550 villas & suite chia quyền sở hữu theo tuần cố định và được thiết kế cho tối đa từ 5 đến 8 người với mức giá dao động từ 7.000\$ đến 25.000\$.

Cũng theo tiết lộ từ đại diện Tập đoàn FLC - đơn vị đang làm mưa làm gió trên thị trường bất động sản với nhiều dự án được đánh giá cao về giá trị cũng như các chính sách ưu đãi, tại dự án FLC Quy Nhơn Beach & Golf Resort, ngoài mức giá hấp dẫn, FLC cam kết thuê lại với tỷ suất sinh lời 10% (không gồm thuế và phí)/năm trong 10 năm đầu (kể từ ngày khách hàng thanh toán 95% tổng giá trị hợp đồng. Từ năm thứ 11 đảm bảo lợi nhuận thu về không thấp hơn 70% tổng lợi nhuận toàn khu, phân bổ theo từng loại biệt thự, hỗ trợ vay vốn ngân hàng đến 70% giá bán biệt thự trong thời gian 15 năm.

Đồng thời, đối với dự án này, khách hàng còn được nghỉ dưỡng 150 đêm miễn phí trong 10 năm liên tiếp tại FLC Quy Nhơn hoặc khách hàng/khách mời của khách hàng có thể trao đổi các đêm nghỉ tại các khách sạn, khu nghỉ dưỡng trong hệ thống FLC và hàng nghìn khu nghỉ dưỡng quốc tế.

Có thể nói, đối với loại hình timeshare, khách hàng vừa được nghỉ dưỡng tại các resort chất lượng vừa được cung cấp những lợi ích chủ sở hữu mà không phải có trách nhiệm bảo quản cho ngôi nhà thứ hai.

PV