



Tạp chí Khoa học Kỹ thuật Mỏ - Địa chất

Trang điện tử: <http://tapchi.humg.edu.vn>



Tiềm năng phát triển thị trường bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng tại Việt Nam

Nguyễn Thu Hiền^{1,*}, Đặng Thị Hoàng Nga²

¹ Khoa Kế toán, Học viện Tài chính, Việt Nam

² Khoa Trắc địa - Bản đồ và Quản lý đất đai, Trường Đại học Mỏ - Địa chất, Việt Nam

THÔNG TIN BÀI BÁO

TÓM TẮT

Quá trình:

Nhận bài 15/08/2017
Chấp nhận 18/10/2017
Đăng online 29/12/2017

Từ khóa:

Bất động sản
Du lịch
Nghỉ dưỡng

Bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng chính là một loại hình các dự án bất động sản được hình thành ở những nơi có tiềm năng về du lịch, nghỉ dưỡng. Tại đó các dự án được triển khai các loại hình khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng, các khu vui chơi giải trí, dịch vụ tiện ích... Bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng được phát triển ở khắp các tỉnh thành của đất nước dọc các vùng núi, cao nguyên hay đồng bằng, tuy nhiên ở một số khu vực ven biển phát triển hơn vì nó thu hút nhiều khách hàng tiềm năng và ổn định hơn, tiềm năng phát triển của bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng gắn liền và song hành cùng với sự phát triển của ngành du lịch. Do ngành du lịch của Việt Nam đang đứng trước các cơ hội phát triển vượt bậc, vì vậy thị trường bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng cũng có những tiềm năng phát triển lớn.

©2017 Trường Đại học Mỏ - Địa chất. Tất cả các quyền được bảo đảm.

1. Đặt vấn đề

Bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng là những bất động sản gồm biệt thự, Condotel (căn hộ khách sạn), nhà liền kề hoặc hình thức khác được xây dựng tại các khu du lịch, nghỉ dưỡng sau đó bán lại cho các cá nhân, tổ chức và chủ đầu tư thuê lại để vận hành kinh doanh sau đó chia lợi nhuận thu được từ quá trình kinh doanh đó. Vì vậy, bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng là một loại hình hàng hóa bất động sản vừa để nghỉ dưỡng vừa để kinh doanh sinh lời.

2. Thực trạng phát triển bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng tại Việt Nam hiện nay

Tại Việt Nam hiện nay, bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng đang có tiềm năng phát triển do nhiều có nhiều cơ chế, chính sách hỗ trợ như: Luật Đất đai, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở, Luật Doanh nghiệp sẽ tạo điều kiện rất tốt thị trường bất động sản nói chung và bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng nói riêng. Đồng thời đây cũng là thời điểm đánh dấu sự phát triển và hội nhập rất lớn của thị trường bất động sản Việt Nam và khu vực. Trong đó, có thể kể đến các chính sách đáng chú ý như việc công nhận quyền mua và sở hữu nhà ở của Việt kiều và người nước ngoài nhập cảnh hợp pháp vào

*Tác giả liên hệ

E-mail: nguyenthuhien101282@gmail.com

Việt Nam; người nước ngoài có kết hôn với người Việt Nam hoặc người Việt Nam định cư ở nước ngoài cũng có quyền giống như người Việt Nam ở trong nước (Báo cáo thường niên các năm 2016, 2017).

Đồng thời, ngành du lịch Việt Nam cũng đang đứng trước các cơ hội phát triển vượt bậc, cụ thể: theo số liệu thống kê trong 7 năm qua, từ 2010 đến 2016, lượng du khách quốc tế đã tăng trưởng gấp hai lần từ 5 triệu lên đến 10 triệu. Bên cạnh đó, lượt du khách nội địa cũng tăng đáng kể, từ 28 triệu đến 62 triệu lượt khách. Và tổng kết kết quả công tác 6 tháng đầu năm 2017 của ngành du lịch lượng khách quốc tế đến Việt Nam tiếp tục tăng và đạt 6,2 triệu lượt trong 6 tháng, tăng 30% so với cùng kỳ năm 2016, khách du lịch nội địa đạt 40,7 triệu lượt chính điều này đã làm cho bất động sản nghỉ dưỡng cao cấp cũng trở nên bùng nổ và luôn tăng lên để đáp ứng nhu cầu sử dụng. Và cuộc đua chạy vào phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng cao cấp không chỉ có các ông lớn trong ngành bất động sản mà cả những doanh nghiệp nhỏ cũng đầu tư rầm rộ vào phân khúc này với những khoản cam kết lợi nhuận lên tới 12% - 13% càng thu hút dòng tiền mạnh mẽ chảy vào phân khúc này (Báo cáo thường niên các năm 2016, 2017; Báo cáo thị trường nghỉ dưỡng Việt Nam, 2016).

Chính vì vậy, năm 2016 và 6 tháng đầu năm 2017 thị trường bất động sản phát triển với xu hướng tích cực, trong đó BĐS du lịch, nghỉ dưỡng vẫn tiếp tục phát triển và bứt phá một cách mạnh mẽ khi nhận được sự quan tâm của các nhà đầu tư tên tuổi với hàng loạt dự án được triển khai xây dựng, mở bán thành công. Đặc biệt là tại khu vực miền Trung và miền Nam có nhiều dự án được triển khai như: Nha Trang, Đà Nẵng, Quảng Nam, Phú Quốc... Bên cạnh đó, thị trường BĐS nghỉ dưỡng miền Bắc với sự xuất hiện của các dự án Sapa Hade Jill (Lào Cai), SunWorld Ha Long Park (Quảng Ninh)... cũng nhận được sự quan tâm của nhiều nhà đầu tư, cụ thể (Báo cáo thị trường nghỉ dưỡng Việt Nam, 2016):

- Theo số liệu thống kê của Savills Việt Nam (Công ty TNHH Savills Việt Nam - Công ty tư vấn bất động sản có tầm ảnh hưởng lớn nhất và kinh nghiệm nhất tại Việt Nam): năm 2016, số căn hộ, biệt thự nghỉ dưỡng được hoàn thiện và đưa ra thị trường là hơn 5.000 căn và sau ba năm nữa,

con số sẽ tăng gấp hơn bốn lần.

- Trong giai đoạn năm 2017 - 2019, trung bình mỗi năm sẽ có khoảng 27.000 - 29.000 căn được mở bán với Nha Trang, Đà Nẵng, Phú Quốc là ba trọng điểm của thị trường. Ngoài ra, còn có Lào Cai, Hải Phòng, Quảng Ninh, Vĩnh Phúc...

- Còn trong 6 tháng đầu năm 2017, theo công bố mới nhất của Hiệp hội BĐS Việt Nam, BĐS nghỉ dưỡng là phân khúc dẫn đầu về khả năng thu hút nguồn vốn cũng như sự quan tâm của giới đầu tư, cụ thể: theo báo cáo khảo sát của SocialBeat (Hệ thống Lắng nghe - Phân tích và Hỗ trợ xử lý Thông tin mạng xã hội) thì bất động sản nghỉ dưỡng là phân khúc thị trường được thảo luận nhiều nhất về ngành trên mạng xã hội, chiếm 35% tổng thảo luận; theo số liệu thống kê đã có trên 12.000 căn hộ đến từ 78 dự án nghỉ dưỡng được tung ra thị trường, với nhiều dòng sản phẩm như resort, biệt thự nghỉ dưỡng và đặc biệt là căn hộ khách sạn (condotel)...

Về giao dịch, chỉ tính riêng trong quý II, thị trường Nha Trang đã hút đầu tư và khách hàng rất mạnh, tạo ra lượng giao dịch sản phẩm bất động sản nghỉ dưỡng tăng gấp đôi so với quý I/2017, với 1.589 sản phẩm được giao dịch. Tại Đà Nẵng đã có 1.339 sản phẩm BĐS nghỉ dưỡng được giao dịch trong quý II, tăng mạnh so với thời điểm trước đó. Tại các tỉnh, thành phố khác như Vũng Tàu, Hạ Long, Hải Phòng, Lào Cai... cũng ghi nhận 411 sản phẩm bất động sản du lịch nghỉ dưỡng được giao dịch (Báo cáo về thị trường bất động sản năm 2016; 6 tháng đầu năm 2017).

3. Một số giải pháp thúc đẩy sự phát triển thị trường bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng trong thời gian tới

Để thị trường bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng phát triển một cách bền vững, tránh hiện tượng "bong bóng" bất động sản như thời gian qua, chúng ta cần (Lê Anh, 2017):

Một là, các Bộ, ngành có liên quan nghiên cứu bổ sung, hoàn thiện hệ thống luật pháp về nhà ở và kinh doanh bất động sản nói chung và bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng nói riêng theo hướng tăng cường vai trò, trách nhiệm của các Bộ, ngành trung ương trong việc quản lý thống nhất về phát triển hoạt động kinh doanh BĐS nghỉ dưỡng; xây dựng cơ chế, chính sách và hướng dẫn các địa phương thực hiện theo đúng

quy định của pháp luật về nhà ở, kinh doanh bất động sản, quản lý cơ cấu hàng hóa bất động sản nhà ở, Trong đó, đối với thị trường bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng cần sớm có văn bản hướng dẫn và văn bản quy định điều chỉnh bổ sung cho phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng.

Hai là, tạo điều kiện cho các nhà đầu tư trong và ngoài nước bằng các cơ chế, chính sách phù hợp để thu hút các nhà đầu tư tham gia vào thị trường, đặc biệt là thu hút các nhà đầu tư có vốn đầu tư nước ngoài.

Ba là, minh bạch các thông tin của các dự án đầu tư để các nhà đầu tư quan tâm có những thông tin chính xác, nhanh chóng để các nhà đầu tư quan tâm vào thị trường BĐS nghỉ dưỡng hiểu được rõ quyền và nghĩa vụ của mình khi quyết định đầu tư.

Bốn là, xây dựng chiến lược phát triển ngành du lịch bền vững gắn liền với Nghị quyết 08-NQ/TƯ của Bộ Chính trị về phát triển du lịch trở thành ngành kinh tế mũi nhọn và Luật Du lịch 2017.

Năm là, đẩy mạnh công tác cải cách thủ tục hành chính, đẩy nhanh tiến độ triển khai thực hiện dự án, tăng nguồn cung cho thị trường; tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, xử lý kịp thời các vi phạm trong các dự án đầu tư và kinh doanh bất động sản du lịch nghỉ dưỡng.

4. Kết luận

Thị trường bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng đã và đang tạo ra hấp lực rất lớn đối với nhà đầu tư trong và ngoài nước. Sự bứt phá ngoạn mục

tại phân khúc bất động sản này đã tạo ra luồng gió mới góp phần thúc đẩy phát triển tạo đà cho thị trường bất động sản năm 2018 và các năm tiếp theo với nhiều triển vọng tích cực. Chính vì vậy, thị trường bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng có lợi thế và tiềm năng phát triển trong tương lai do: (1) Việt Nam có hàng nghìn km đường biển, đồng nghĩa việc sẽ thành lập được các khu nghỉ dưỡng tại những vị trí này; (2) Nền kinh tế Việt Nam sẽ tiếp tục tăng trưởng mạnh và ổn định trong tương lai; (3) Việt Nam được đánh giá là một nước có nhiều tiềm năng phát triển du lịch bởi nhiều yếu tố từ địa lý, an ninh, văn hóa,..; (4) Cơ sở hạ tầng giao thông dần được đầu tư đồng bộ; (5) Môi trường đầu tư đã và đang được cải thiện đáng kể.

Tài liệu tham khảo

Báo cáo về thị trường bất động sản năm 2016; 6 tháng đầu năm 2017. Cục Quản lý Nhà và Thị trường bất động sản.

Báo cáo thường niên các năm 2016, 2017. Hiệp hội bất động sản Việt Nam.

Báo cáo thị trường nghỉ dưỡng Việt Nam năm 2016. SAVILLS. <http://vn.savills.com.vn/>.

Lê Anh, 2017. Tiềm năng và cơ hội đầu tư bất động sản nghỉ dưỡng giai đoạn 2017-2025, *Báo điện tử Cộng sản Việt Nam.* <http://dangcongsan.vn/kinh-te/tiem-nang-va-co-hoi-dau-tu-bat-dong-san-nghi-duong-giai-doan-2017-2025-443166.html>.

ABSTRACT

Prooerty market of real estate in tourism and resort, new potential

Hien Thu Nguyen¹, Nga Hoang Thi Dang ²

¹Faculty of Accounting, Financial Institute, Vietnam

² Faculty of Geomatics and Land Aministration, Hanoi University of Mining ang Geology, Vietnam

Tourism real estate is a type of real estate projects formed in areas which have potential to develop in tourism. Hotel, resort, recreational site, and other services are included in those projects. They are built and developed in all provinces of the country along the mountainous, plateau or delta areas, but potential customers are more likely attracted to projects in costal areas. In general, the potential in real estate and the one in tourism industry are matched with each other. Because Vietnam's tourism industry is facing great opportunities to move forward, so the real estate in tourism has great potential to developmen.