

BẤT ĐỘNG SẢN DU LỊCH:

Thị trường đầy... mạo hiểm!

>>NGUYỄN PHÚC

Cuối năm ngoái, thị trường nhà đất xô xao thông tin về loạt biệt thự cao cấp được một tập đoàn Việt Nam khởi công, tổng số vốn đầu tư trên 100 triệu đô la.

Những thông tin dạng kiểu khi dự án trăm triệu đô nói trên hoàn thành vào tháng 6-2011, cũng là lúc thị trường bất động sản hồi phục cũng tràn ngập trên các phương tiện truyền thông.

CASINO

Giá cả các biệt thự rao bán tại những khu resort ở dọc bãi biển miền Trung rất đắt. Đối tượng được quyền mua và sở hữu vĩnh viễn chỉ là người Việt Nam. Còn khách hàng là người nước ngoài chỉ có thể mua quyền sở hữu, tương tự như hình thức đầu tư vào dự án. Như vậy ở thời điểm hiện tại, để bỏ ra khoản tiền trên dưới 1 triệu đô la để mua căn biệt thự hai tầng nhìn ra biển ở Đà Nẵng, là điều chỉ có giới làm ăn "chuyên nghiệp" mới can đảm... mạo hiểm móc hầu bao.

Không là "ông lớn" như vậy, với số tiền ít hơn, nếu chọn kiểu bỏ vốn để đón đầu, hiện tại có thể về miệt biển đảo Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Lý do: Chính phủ vừa thuận chủ trương sẽ xây dựng casino (sòng bạc) ở đây như là một loại hình giá trị gia tăng cho ngành du lịch.

Las Vegas được dẫn chứng cho chuyện sẵn tìm bất động sản du lịch. Chỉ là sa mạc nhưng hiện nay Las Vegas thành một vùng đất hấp dẫn, có giá trị cao vì kinh doanh các trò giải trí; đặc biệt là hệ thống sòng bạc. Láng giềng của Việt Nam là Macao cũng phát triển nhanh mọi mặt nhờ vào hoạt động này. Từ chuyện giải trí đó; bất động sản du lịch sẽ là một dịch



Gới khoa học cảnh báo một trong các vấn đề nhà đầu tư phải đối diện trong vòng 50 năm tới, liên quan các dự án bất động sản như việc trái đất nóng lên, nước biển dâng cao, ô nhiễm môi trường sống và khủng hoảng nguồn nước...

vụ phát triển tất yếu. Do vậy nếu bỏ tiền ra đầu tư kiếm đất nền ở Phú Quốc, trong tương lai gần khi hoạt động kinh doanh giải trí sòng bạc đi vào hoạt động ở đảo này, gần như thắng chắc.

Cần Thơ cũng là một địa chỉ nhắm đến của bất động sản du lịch. Với lợi thế về cảnh quan thiên nhiên, Cần Thơ đang nổi lên là một thị trường mới, quá trình khai thác đang ở những bước khởi đầu. Ngoài hệ thống cù lao như cồn Ấu, cồn Cái Khê, cồn Khương, cồn Sơn, cồn Tân Lộc nằm giữa dòng sông Hậu, nhiều cảnh quan thiên nhiên sông nước miệt vườn như bến Ninh Kiều, chợ nổi Cái Răng, vườn cò Bằng Lăng, các khu du lịch vườn Mỹ Khánh, Thủy Tiên... Cần Thơ còn có 14 điểm di tích văn hoá, lịch sử được xếp hạng, trong đó có 9 di tích cấp quốc gia như mộ nhà thơ yêu nước Phan Văn Trị, Chùa Ông, làng cổ Bình Thủy, chợ cổ Cần Thơ... Cầu Cần Thơ đưa vào khai thác sẽ là lực đẩy mạnh cho thu hút vốn đổ vào thị trường bất động sản du lịch Cần Thơ - nơi được cho rằng đang thiếu nguồn cung những dự án bất động sản cho nhà vườn, sông nước... phục vụ khách du lịch và cả những nhà đầu tư đến Tây đô làm ăn.

RỦI RO

Trở lại với các dự án resort đang PR rao bán căn hộ và biệt thự phục vụ nghỉ dưỡng. Theo lời của nhiều chủ đầu tư, giá 1 triệu đô la cho căn biệt thự hai tầng nhìn ra biển Đà Nẵng là không đắt một chút nào. Lý do: khi không có nhu cầu để nghỉ dưỡng, có thể cho chính đơn vị quản lý khu resort thuê lại. Giá thuê là 200.000 đô la/năm. Chỉ 5 năm là có thể lấy vốn. Làm phép tính so sánh sau sẽ thấy không chỉ 5 năm lấy vốn, mà còn cả khoản lãi không nhỏ nếu mang số tiền cho thuê tương đương 3,6 tỷ/năm (tỷ giá làm tròn là 18.000 VNĐ/USD) bỏ vào ngân hàng, lãi suất chỉ cần 9%/năm, vị chi mỗi năm được 324 triệu đồng...

Lời mật ngọt này thật ra đã quên không giải thích thêm về các khoản chi phí mà chủ nhân những căn biệt thự này phải chịu: thuế thu nhập, tiền cho duy tu, bảo dưỡng và sự xuống cấp tất yếu khi đưa vào khai thác kiếm lợi nhuận từ khách du lịch. Lưu ý: khi ký kết hợp đồng chồng tiền mua biệt thự, bên bán cũng chỉ nói đến khả năng sẽ thuê lại. Nếu sau đó căn hộ, biệt thự trong khu resort gặp phải chuyện cung vượt cầu, thì lời hứa ban đầu



Một xu hướng mới nổi lên ở châu Á và đang xâm nhập mạnh mẽ vào Việt Nam là mua bán bất động sản trong những khu nghỉ dưỡng và khách sạn hạng sang. Ngày càng có nhiều khu nghỉ dưỡng và khách sạn trên cả nước rao bán biệt thự và căn hộ cho những người vừa có nhu cầu nghỉ dưỡng, vừa đầu tư. Lợi ích mang lại (như giúp chủ đầu tư nhanh chóng thu hồi vốn đầu tư, lại vừa đáp ứng nhu cầu của tầng lớp giàu có mới nổi...) là liều thuốc kích thích để mô hình kinh doanh này ngày càng nhân rộng ở Việt Nam, đặc biệt là ở những khu nghỉ dưỡng biển.

ấy dễ bị... quên lãng. Điều ấy là rất có thể, vì theo số liệu của Công ty Tư vấn môi giới địa ốc CB Richard Ellis Việt Nam, các dự án bất động sản du lịch trong khoảng từ hai đến ba năm tới sẽ cung cấp khoảng 970 biệt thự và 565 căn hộ ở khu vực phía Bắc, khoảng hơn 1.000 biệt thự và 510 căn hộ ở khu vực miền Trung, và khoảng 5.100 biệt thự ở khu vực phía Nam... Trong lúc đó chưa thể khẳng định gì về lượng du khách nước ngoài chọn Việt Nam làm điểm du lịch suốt 4 mùa.

Những rủi ro về chính sách vĩ mô cũng là yếu tố để phải thật cân nhắc. Khu đô thị Mặt Trời ở vùng biên giới Mộc Bài, tỉnh Tây Ninh là một hình ảnh điển hình. Trước đây, vào cửa hàng miễn thuế tại những siêu thị Mộc Bài, người Việt được quyền mua một ngày với số tiền 500 ngàn đồng. Đến cuối năm ngoái, cũng hóa đơn 500 ngàn, nhưng thời gian giữa hai lần mua là 7 ngày. Đến năm 2012, chỉ có người nước ngoài mới được quyền mua hàng miễn thuế tại đây...

Việc đón đầu casino Phú Quốc, cũng đầy mạo hiểm. Trước hết, nếu sắp tới chỉ quy định người nước ngoài mới được vào sòng bài nơi đây chơi, có lẽ bất động sản du lịch đảo Phú Quốc cũng là một phiên bản của Đồ Sơn. Trong khi đó thì lâu nay người Việt vẫn ôm cả đồng tiền sang bên kia biên giới Mộc Bài, thậm chí sang Macau để chơi bạc. Dịch vụ kéo theo ở đây là rất lớn. Thông tin bên lề: Singapore vừa mở casino. Thời gian tới đến

phiên Thái Lan cũng kinh doanh sòng bạc dành cho du khách. Theo hệ thống này, họ sẽ bảo trợ tiền vé cho các hãng hàng không, nên giá vé máy bay quốc tế sẽ rẻ hơn tại Việt Nam.

Góc nhìn khác cho chuyện rủi ro: đầu tư trong lĩnh vực bất động sản ở Việt Nam đối với nhà đầu tư nước ngoài là một cuộc đua đường dài. Mất trung bình ba năm để mua hoặc thỏa thuận địa điểm đầu tư, và một khoảng thời gian như vậy để giải tỏa đền bù. Giá cả được địa phương chào với nhà đầu tư nước ngoài thường cao hơn cả ở Phuket, Langkawi hay Penang... của Thái Lan. Trong lúc đó ai cũng hiểu thị trường bất động sản du lịch ở Việt Nam hiện nay vẫn chưa thể so sánh được với đảo Bali của Indonesia hay Phuket của Thái Lan... cách đây 20 năm, trong khi đất ở những khu vực này cũng chưa có mức giá cao như ở Việt Nam.

SỰ TỈNH TÁO CẦN THIẾT

Những lời có cánh về thị trường bất động sản du lịch Việt Nam hiện dễ làm bối rối cho những lựa chọn của những đại gia lắm tiền, nhiều của. Cần thấy rằng không phải khu nghỉ dưỡng nào cũng mang lại lợi nhuận cho người mua nếu như không được thiết kế, xây dựng và quản lý theo đẳng cấp quốc tế. Việc lựa chọn dự án, trong đó, xem xét kỹ năng lực của chủ đầu tư cũng như nhà quản lý, sẽ không những tạo sự thoải mái, nâng cao "đẳng cấp" của người mua khi họ đi nghỉ trong khu nghỉ

dưỡng, mà còn góp phần nâng cao giá trị của bất động sản họ sở hữu.

Theo một đánh giá của Công ty Sallmans, sự phát triển của một thị trường nghỉ dưỡng ở Phuket và Bali được tạo nên bởi những yếu tố như gần sân bay quốc tế, sự tích cực của chính quyền địa phương trong phát triển du lịch, điều kiện tự nhiên hấp dẫn, là điểm đến uy tín đã được khẳng định, có du khách cao cấp với ý muốn quay lại đầu tư bất động sản và giá trị bất động sản tăng thường xuyên. Các thị trường nghỉ dưỡng ở Việt Nam như Đà Nẵng, Nha Trang, Vũng Tàu, Mũi Né đều chưa đáp ứng được đầy đủ những tiêu chí vừa nêu đó.

Ngoài ra, kinh nghiệm từ Thái Lan cho biết để có thể thu hút khoảng 14 triệu lượt du khách mỗi năm, thu về 16 tỉ USD, đóng góp 6,5% GDP cả nước, thì bên cạnh sự đầu tư tốt về cơ sở hạ tầng và đa dạng dịch vụ vui chơi, giải trí trên cạn và dưới nước, quốc gia này chỉ tập trung quảng cáo cho một vài điểm nổi bật của các khu resort như Phuket và Pattaya. Điều này cho thấy cần hết sức tỉnh táo khi chọn mua những căn biệt thự triệu đô đang được rao bán dọc khu bờ biển miền Trung.

Còn với chuyện chọn mua bất động sản du lịch ở Phú Quốc để ăn theo dự án casino, có một nghi ngại là hiện Phú Quốc có gần 20 dự án dự án đầu tư được cấp phép và nếu triển khai đồng loạt thì khả năng cung cấp điện và nước tại khu vực này sẽ thiếu... ☞