**KINH DOANH CONDOTEL TẠI THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG – THỰC TRẠNG VÀ GIẢI PHÁP**

**Th.s Nguyễn Lê Nhân – Th.s Mai Thị Quỳnh Như**

**Khoa Kế toán- Đại học Duy Tân**

**ĐC: P701 – 254 Nguyễn Văn Linh – Đà Nẵng**

**Email:** [**nguyenlenhan@gmail.com**](mailto:nguyenlenhan@gmail.com)

**ĐT: 0935.79.29.29**

## Hiện nay tại Đà Nẵng,hoạt động kinh doanh căn hộ chung cư (Condotel) đang phát triển và nhanh chóng trở thành hoạt động thu hút đầu tư. Các condotel có chất lượng cao với nhiều dịch vụ cao cấp đi kèm như hồ bơi, câu lạc bộ sức khỏe, hộp đêm, nhà hàng, cửa hàng, dịch vụ thư tín và dịch vụ phòng 24/24. Đây cũng là xu hướng mới của đầu tư bất động sản nghỉ dưỡng . Tuy nhiên, sau sự việc xảy ra đối với Cocobay Đà Nẵng trong năm 2019, cần có những giải pháp cụ thể hơn đối với thực trạng kinh doanh loại hình này để giúp chủ đầu tư và các bên có liên quan đạt hiệu quả cao.

## Đặt vấn đề

**Condotel** hay còn được gọi là **Condo-Hotel (khách sạn chung cư)**được hiểu như là sự kết hợp giữa căn hộ chung cư và khách sạn. . Về hình thức, đó là một condominium (chung cư cao cấp) nhưng hoạt động như một khách sạn. Condotel thường được xây ở các thành phố lớn và các khu vực nghỉ dưỡng lớn. Về cơ bản thì “chung cư khách sạn” – condotel hoạt động cũng giống như bất kỳ một khách sạn nào mà bạn đã từng biết đến. Sự khác biệt duy nhất là mỗi phòng đều có sự sở hữu của một cá nhân nào đó thay vì thuộc về một chủ sở hữu chung duy nhất.

Khái niệm “chung cư khách sạn” – condotel hiện tại chưa phổ biến ở Việt Nam nhưng không hề xa lạ với các thị trường phát triển trên thế giới. Mỗi tháng, những thương hiệu lớn trong ngành kinh doanh bất động sản như Trump hay là Ritz Carlton đều xây mới một dự án condotel ở các khu nghỉ dưỡng sang trọng hoặc những thành phố lớn.

Chủ sở hữu của  “chung cư khách sạn” – condotel sẽ được cấp giấy chứng nhận sở hữu (sổ hồng) như một căn hộ thông thường. Sự khác biệt là bạn sẽ có 1 đội ngũ quản lý có kỹ năng cao trông nom tài sản của bạn và tiếp quản tất cả các yếu tố diễn ra trong hoạt động hằng ngày của căn hộ và cho thuê nó. Condotel được thiết kế ra để người sở hữu nó có thể không phải lo lắng về những vấn đề phiền muộn liên quan đến tài sản này.

Tại Mỹ, đối với hầu hết các giao dịch cho loại hình bất động sản này, những ai mua sớm thường sẽ có lợi nhuận cao hơn. Khi một Condo-Hotel từ 4 đến 5 sao hoàn tất xây dựng và đưa vào hoạt động, thật không hiếm để bán lại với giá cao gấp đôi so với giá gốc. Tất cả những sự tăng giá đó diễn ra trong vòng từ 18 – 24 tháng.

Cơ hội để mua một condotel tại giai đoạn tiền xây dựng khá tốt. Hầu hết tất cả các dự án condotel đều bán ở giai đoạn tiền xây dựng. Những nhà đầu tư bất động sản hiểu biết rằng giá mua tại giai đoạn tiền xây dựng có thể là một giá hời và tài sản đó có thể bán với một giá cao hơn một khi nó đã hoàn thành và đưa vào hoạt động.

## Thực trạng kinh doanh Condotel tại thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2018-2019

Hiện nay Tp. Đà Nẵng cũng đã đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng, chỉnh trang đô thị, các công trình công cộng để phục vụ dân sinh và phát triển du lịch; đẩy mạnh các dự án đầu tư du lịch; mở rộng cơ sở lưu trú phục vụ du lịch; xây dựng hàng loạt sản phẩm du lịch mới, có sức hấp dẫn và thu hút khách du lịch; triển khai các chương trình xúc tiến, quảng bá du lịch trong và ngoài nước; đẩy mạnh liên kết hợp tác phát triển du lịch giữa Thừa Thiên-Huế – Đà Nẵng – Quảng Nam… Bên cạnh đó, việc các đường bay quốc tế và các đường bay thuê chuyến từ Trung Quốc, Nhật Bản, Thái Lan, Pháp, Đức, Úc, Mỹ,… đến Đà Nẵng ngày càng được mở rộng khiến lượng khách du lịch từ các thị trường này tăng dần…

Với những lợi thế đó, mô hình Condotel Đà Nẵng – Kênh đầu tư mới của các nhà đầu tư đang hướng đến và thực sự bị hấp dẫn là: Condotel Vinpearl Đà Nẵng, Condotel Luxury Đà Nẵng, Olalani Resort & Condotel Đà Nẵng… và rất nhiều dự án tiềm năng khác.

Sau Nha Trang, Đà Nẵng hiện là thành phố có số lượng dự án Condotel lớn nhất cả nước. Các dự án căn hộ đang được xây dựng như **WYNDHAM SOLEIL Đà Nẵng , Cocobay Đà Nẵng,  Kim Long Season, Furama Ariyana Condotel Đà Nẵng, Vinpearl RiverFront Condotel Đà Nẵng…**

Mở đầu cho trào lưu xây dựng các sản phẩm condohotel để bán phải kể tới dự án A La Carte ở Đà Nẵng . A La carte Đà Nẵng là dự án condohotel gồm 202 căn hộ, tiêu chuẩn 4 sao, vị trí đẹp hướng biển, được chào bán từ tháng 11 năm 2011.

Tuy mở bán vào thời điểm khó khăn nhất của thị trường bất động sản, nhưng cấu trúc sản phẩm mới lạ, vừa túi tiền người mua đã khiến cho dự án condohotel A La Carte trở thành điểm sáng cho phân khúc bất động sản nghỉ duỡng khi đó.

Giá bán trung bình A La Carte Đà Nẵng dao động từ 1,5 tỷ đến 3 tỷ đồng một căn có diện tích trung bình từ 46 m2 đến 74 m2. Ở góc độ nhà phát triển dự án, việc thiết kế sản phẩm condohotel không những giải quyết được bài toán tài chính trong quá trình xây dựng dự án mà còn đảm bảo được bài toán công suất cho thuê của khách sạn khi đi vào vận hành.

**Wyndham Soleil Ánh Dương**Đây là dự án condotel Đà Nẵng cao cấp với gần 2000 căn hộ từ 01 đến 03 phòng ngủ và penthouse14 thang máy tốc độ cao, trang bị hệ thống cửa kính lõi sợi thủy tinh có sức bền với thời gian và đảm bảo sức khỏe.

Dự án Ánh Dương Soleil Đà Nẵng có thiết kế độc đáo tạo hình sóng biển, các căn đều có ban công đẹp, cầu nối giữa 03 tháp với nhau tạo nên sự vững chãi.

Với thiết kế bể bơi tràn trên tầng cao nhất sẽ đem lại một trải nghiệm dịch vụ đẳng cấp cho khách lưu trú và tham quan.

Cocobay là khu tổ hợp Condotel và resort nghỉ dưỡng lớn nhất ở Đà Nẵng với các dự án nhưCoco Skyline Resort là chuỗi Condotel 4 sao nằm ở vị trí trung tâm của Tổ hợp Du lịch và Giải trí Cocobay. Gồm 2 toà tháp — Toà S1 cao 28 tầng và Toà S2 cao 23 tầng với tổng số 637 căn Condotel.

Coco Ocean Resort gồm Gồm 2 tòa tháp — R1 cao 28 tầng và R2 cao 23 tầng với tổng số 686 căn Condotel cao cấp. Coco Ocean Resort kiến tạo một hình ảnh nên thơ với hai tòa Condotel được thiết kế sang trọng, có tầm nhìn hướng ra bãi biển đẹp nhất hành tinh và 2 sân golf xanh mát.

Coco Ocean-Spa Resort gồm 28 tầng (1 tầng hầm, 3 tầng khối đế, 23 tầng Condotel, 2 tầng Sky Villas) với 529 căn Condotel.

Vinpearl Condotel Đà Nẵng là hệ thống căn hộ khách sạn, tiện ích tiêu chuẩn 5 sao được xây dựng tại vị trí bên cạnh bờ sông Hàn thơ mộng. Đây là dự án căn hộ khách sạn đầu tiên tại Đà Nẵng

 Hầu hết, các dự án condotel ở Đà Nẵng đang đưa ra mức cam kết lợi nhuận hấp dẫn từ 8 - 12% nhưng thực tế nhiều dự án chỉ đạt được mức lợi nhuận 5 - 10%.

Con số này có thể giảm tiếp trong tương lai nếu như nhiều dự án condotel đi vào hoạt động trong khi môi trường du lịch ở Đà Nẵng đang bị ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố khác nhau.

|  |
| --- |
| Khach mua condotel Da Nang vo mong cam ket loi nhuan? |

Theo khảo sát của Savills Việt nam, nhóm đối tượng đầu tư vào condohotel chủ yếu là người có mức thu nhập trung lưu, có nhu cầu nghỉ dưỡng định kỳ và đầu tư để gia tăng lợi nhuận. Chính vì vậy, vị trí dự án, chất lượng quản lý khách sạn và cam kết lợi nhuận là các yếu tố chủ chốt để hấp dẫn người mua quan tâm tới sản phẩm này.

Thứ nhất. vị trí dự án condotel phải kết nối thuận tiện với các thành phố lớn, ví dụ như tại TP. Đà Nẵng chỉ cách Hà Nội khoảng một giờ bay, lý tưởng cho kỳ nghỉ gia đình vào cuối tuần hoăc nhu cầu nghỉ dưỡng ngắn ngày. Cơ sở hạ tầng ở TP.Đà Nẵng phát triển mạnh mẽ, kết nối giao thông giữa sân bay và trung tâm thành phố dễ dàng, thuận tiện.

Thứ hai, sản phẩm condotel thiết kế vừa túi tiền, diện tích 40-60 m2 nên có giá thành hợp lý, tầm 1 đến 2 tỷ/căn, cạnh tranh hơn nhiều so với các căn hộ tại thành phố như Hà Nội, HCM nên có thể ưu tiên đầu tư như căn nhà thứ hai.

Thứ ba, quyền sử dụng lâu dài và thu nhập cố định được đảm bảo. Đây có thể coi là yếu tố mấu chốt thu hút người mua vì họ nắm chắc trong tay quyền sử dụng và khai thác tài sản. Nếu như chỉ ký hợp đồng thuê dài hạn hoặc sở hữu kỳ nghỉ thì chắc chắn giá trị các condotel sẽ sụt giảm trong con mắt nhà đầu tư.

## Do vậy, các condotel ra đời đáp ứng được nhu cầu đầu tư của các nhà đầu tư nhỏ lẻ, có nguồn tiền đầu tư nhàn rỗi. Theo khía cạnh khác, hình thức trả thu nhập cố định là chiêu kinh doanh khôn ngoan, đánh trúng tâm lý người mua nhà để cho thuê. Hầu hết người mua không sống thường xuyên tại khu nghỉ dưỡng, không đủ thời gian để quản lý, tìm kiếm, lựa chọn khách thuê. Mọi việc đã hoàn toàn giao phó cho chủ đầu tư thông qua hình thức cam kết trả lãi suất.

Từ 2016 – cuối 2017, trong xu thế condotel bùng nổ, lại được truyền thông mạnh mẽ, cam kết lợi nhuận "khủng" 12%... Các sản phẩm Cocobay khi đó cứ mở bán là "cháy hàng". Theo chủ đầu tư, chỉ sau hơn 1 năm, hàng loạt hạng mục cocobay được hoàn thành với 8 tòa khách sạn Boutique, xây thô xong 6 tòa condotel và nhiều hạng mục khác…cơ bản 100% tiền thu cả khách hàng đã được đầu tư vào cocobay, kể phần đã đầu tư vào hạ tầng khu vực tiện ích chung gần 8.000 tỷ.

Cuối năm 2017 và năm 2018, sóng gió đã ập đến với Cocobay, nhiều khả năng đây là một trong những nguyên nhân chính khiến dự án này vỡ trận. Khủng hoảng xảy ra ở Cocobay khi SHB dừng giải ngân do thủ tục chưa được hoàn thiện.

Chính vì vấn đề dòng tiền và thủ tục nên toàn bộ dự án hầu như đóng băng, nhân sự tan tác, nhà thầu rút quân, các đối tác dừng hợp tác (Viceroy của Pháp, Lotte Duty Free …). Nói chung, dự án gần như bị ngưng trệ hoàn toàn, nguyên nhân chủ yếu do khách quan về thủ tục ách tắc, một phần chủ quan do Ban lãnh đạo trẻ, ý tưởng tốt, quyết tâm cao nhưng chưa đủ bản lĩnh, kinh nghiệm để xử lý khủng hoảng. Hơn nữa, vấn đề pháp lý của condotel hiện không rõ ràng, trong khi đó khách hàng gây sức ép với chủ đầu tư về việc thực hiện cam kết sổ đỏ - sổ hồng.

Việc vận hành khai thác tình hình thực tế của thị trường cho thấy kết quả 2 năm đầu đều lỗ, còn sau đó có lãi chỉ 5-6% mỗi năm, tuy nhiên Cocobay lại cam kết lãi suất 12% là quá cao.Khi dòng tiền khi dự án bị ngưng lại, hoạt động cho thuê của dự án không đạt được công suất như kỳ vọng ban đầu của chủ đầu tư. Bên cạnh đó quy mô dự án quá lớn, điều này cũng sẽ dẫn đến việc khó khăn trong việc vận hành khai thác cho thuê, chưa kể các sản phẩm condotel còn rất đặc thù ở Việt Nam, chưa hẳn đã thích nghi với khách du lịch.

## 3.Một số giải pháp

## Thứ nhất, quy định về mua bán chuyển nhượng condotel

## Việc sở hữu condotel hiện chưa được pháp luật quy định rõ ràng, trong khi đó luật kinh doanh bất động sản mới chỉ quy định chi tiết đối với trường hợp chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà mà chưa có quy định về việc chuyển nhượng hợp đồng mua bán công trình xây dựng không phải là nhà ở. Do đó, các giao dịch chuyển nhượng, mua bán trên thực tế được hình thành theo sự đồng thuận giữa các bên trên cơ sở thỏa thuận tự nguyện của pháp luật dân sự là chủ yếu.

## Tại các thành phố lớn không có cơ chế quản lý phù hợp với loại hình sản phẩm condotel sẽ gây nguy cơ hình thành đơn vị nhà ở tại các khu vực có hạ tầng kỹ thuật và xã hội chưa bảo đảm tác động tiêu cực lên hạ tầng xã hội của khu vực lân cận; không đảm bảo phục vụ nhu cầu hạ tầng xã hội như trường học, bệnh viện

## Thứ hai, một là chính quyền xem xét dự án nào nằm trong khu vực có thể điều chỉnh quy hoạch, chuyển đổi thành đất ở thì chuyển và buộc chủ dự án phải nộp thêm tiền sử dụng đất cho Nhà nước chứ không phải thu thêm tiền của người mua căn hộ. Hai là, nếu tiếp tục là khách sạn thì phải chuyển đổi hợp đồng mua bán thành hợp đồng thuê căn hộ theo vòng đời dự án”.

## Thứ ba, về vốn đầu tư

Vướng mắc về hành lang pháp lý cũng kéo theo rủi ro đối với hoạt động tín dụng trong hệ thống ngân hàng. Hiện nay vẫn có một số ngân hàng có các gói cho vay condotel với lãi suất được quảng cáo là ưu đãi như SHB, Vietcombank, Vietinbank, BIDV...

Tuy nhiên cũng có ngân hàng cho vay rất hạn chế, chỉ hỗ trợ một số dự án nhất định. Hay như ngân hàng Sacombank không cho vay condotel và chỉ cho vay khi tài sản bảo đảm là sổ đỏ. Khi đó, nhà đầu tư sẽ gặp phải những khó khăn nhất định trong việc huy động tài chính. Nhà đầu tư condotel cần xác định đây là hình thức đầu tư dài hạn, do đó số vốn đầu tư tự có nên là khoản tiền nhàn rỗi, không sử dụng đến ít nhất trong 3-10 năm.

**Thứ tư, uy tín của chủ đầu tư**

Nhà đầu tư cần đánh giá uy tín, kinh nghiệm và năng lực tài chính của chủ đầu tư. Chủ đầu tư lớn, có tiềm lực tài chính mạnh sẽ đảm bảo khả năng thực hiện đúng cam kết với khách hàng.

Hiểu rõ về năng lực của chủ đầu tư condotel sẽ giúp nhà đầu tư tránh rủi ro về pháp lý cũng như khả năng thanh toán lợi nhuận khi dự án được đưa vào khai thác, kinh doanh. Nhà đầu tư nên chọn dự án của các chủ đầu tư lớn.

**Thứ năm, thương hiệu quản lý khách sạn**

Ngoài chủ đầu tư, nhà đầu tư cũng cần chú ý đến đơn vị quản lý dự án - đơn vị trực tiếp quản lý, vận hành căn hộ condotel. Việc tham gia quản lý của các đơn vị điều hành khách sạn sẽ giúp nâng cao giá trị của sản phẩm còn rủi ro về lãi lỗ và vốn sẽ thuộc về trách nhiệm của chủ đầu tư.

Thương hiệu của đơn vị quản lý là một trong những yếu tố ảnh hưởng trực tiếp đến lợi nhuận thu được. Nếu đơn vị quản lý uy tín, chuyên nghiệp, tỷ lệ lấp đầy phòng sẽ cao hơn, cơ hội sinh lãi sẽ chắc chắn hơn.

**4.Kết luận**

Thị trường Condotel là thị trường tiềm năng những cũng tiềm ẩn nhiều rủi ro,do đó cần có giải pháp và lời cảnh tỉnh kịp thời, nếu không Condotel sẽ là bài toán nhức đầu với nhiều ngân hàng trong thời gian tới.

**Tài liệu tham khảo:**

1. <https://enternews.vn/nhung-dieu-can-luu-y-khi-dau-tu-condotel-163020.html>, truy cập ngày 10 tháng 12 năm 2019
2. <http://cafef.vn/day-la-ly-do-condotel-khien-nha-dau-tu-dung-ngoi-khong-yen-nhung-can-than-trong-20160729100947649.chn>, truy cập ngày 10 tháng 12 năm 2019
3. <https://baodatviet.vn/bat-dong-san/tu-van-dau-tu/khach-mua-condotel-da-nang-vo-mong-cam-ket-loi-nhuan-3353231/>, truy cập ngày 12 tháng 12 năm 2019
4. <https://medium.com/@quangdaland/top-5-d%E1%BB%B1-%C3%A1n-condotel-si%C3%AAu-ti%E1%BB%87n-%C3%ADch-t%E1%BA%A1i-%C4%91%C3%A0-n%E1%BA%B5ng-d6ebbe3ab780>, truy cập ngày 12 tháng 12 năm 2019

## <http://batdongsanvinpearl.com/chung-cu-khach-san-condotel-la-gi/>, truy cập ngày 12 tháng 12 năm 2019

1. <http://thienkimreal.com.vn/tin-10-du-an-condotel-lon-nhat-da-nang-dang-xay-dung-den-dau-4144>, truy cập ngày 12 tháng 12 năm 2019