

Chu kỳ phát triển ổn định cho bất động sản Đà Nẵng

15:14 04/09/2019

Bất động sản (BDS) Đà Nẵng đã vượt qua giai đoạn trầm lắng để đón cơ hội tăng trưởng mới và ổn định. Một chu kỳ phát triển với giá trị thực đang mở ra cho thị trường địa ốc “thủ phủ du lịch miền Trung”.

Hết thời ảm đạm, BDS Đà Nẵng ngày càng khan hiếm

Theo dữ liệu trực tuyến của Batdongsan.com.vn, trong tháng 5 và tháng 6 năm 2019, lượng tin rao bán và lượt tìm kiếm BDS Đà Nẵng đều sụt giảm từ 15 - 20% so với tháng 4, và sụt giảm sâu so với 2 tháng đầu năm.

Sở dĩ thị trường BDS Đà Nẵng chững lại trong một vài tháng là bởi tác động từ các chính sách kiểm soát chặt chẽ “cơn sốt đất” của chính quyền thành phố nhằm đưa địa ốc trở về giá trị thực. Sau khoảng lặng đó, từ tháng 7 đến nay, thị trường BDS Đà Nẵng bắt đầu khởi sắc với lượng tin rao tăng 6% và mức độ quan tâm tăng 24% so với tháng 6.

Giới chuyên gia dự báo, qua giai đoạn trầm lắng và thanh lọc thị trường, BDS Đà Nẵng có thể nhích giá lên 30%, thậm chí là 50% trong tương lai gần. Ngay từ quý III/2019, thị trường BDS Đà Nẵng sẽ bắt đầu định hình một giai đoạn tăng trưởng mới. Ông Đình Thành Nhật, Công ty CP Địa ốc Newland nhận định: “Thông thường theo chu kỳ, đầu tháng 8, giá đất sẽ lên lại, 4 năm liên tiếp. Giá lên từ đây đến Tết. Hiện bây giờ giá có dấu hiệu nhích lên, khách mua cũng nhiều”.

Việc BDS Đà thành thoát khỏi cảnh ảm đạm hậu sốt đất và khởi sắc trở lại cũng phù hợp với những tín hiệu tích cực của thành phố này. Triển khai Nghị quyết số 43 về Xây dựng và phát triển thành phố Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045, thuê đối tác Singapore lập lại quy hoạch chung, tích cực mời gọi các nhà đầu tư lớn từ Mỹ, Nhật, Singapore... Đà Nẵng đang cho thấy tương lai đầy hứa hẹn của một “đầu tàu” kinh tế, du lịch khu vực miền Trung - Tây Nguyên.



Ảnh minh họa

Dự báo đến năm 2020 dân số Đà Nẵng vào khoảng 1,6 triệu người, đến năm 2030 đạt khoảng 2,5 triệu người, trong đó dân số đô thị chính thức khoảng 2,3 triệu người. Tốc độ đô thị hóa nhanh, dân số vẫn tăng lên trong khi quỹ đất không mở rộng, cho nên việc sở hữu BĐS tại Đà Nẵng, nhất là nhà gắn liền với đất như nhà phố hoặc đất nền được quy hoạch bài bản sẽ ngày càng khó khăn hơn.

Ngay cả những dự án lớn như khu đô thị ven sông Nam Hòa Xuân hiện cũng không còn nhiều sản phẩm. Sở hữu lâu dài, được quy hoạch dọc đường Nguyễn Phước Lan kéo dài, cận sông, gần biển, nên gần như đất nền, nhà phố ở Nam Hòa Xuân cứ ra đến đâu là hết đến đó.

Hơn nữa, nằm ở khu vực phía Đông Nam thành phố - một trong hai mũi nhọn phát triển đô thị của Đà Nẵng, đất đai sở hữu lâu dài ở khu vực này dự báo tăng giá mạnh trong thời gian tới, nhất là khi quy hoạch chung được thiết lập lại. Tương lai gần, khu đô thị Hòa Xuân, Nam Hòa Xuân sẽ nằm ở trung tâm phát triển mới của Đà thành. Tất nhiên, theo góc nhìn của nhà đầu tư, đợi đến khi đó thì một là giá cao khó sở hữu, hai là không có mà mua.

Địa ốc hưởng lợi lớn từ du lịch

Là vùng đất du lịch, BĐS Đà Nẵng sở hữu tiềm năng giữ giá, tăng giá ở những vị trí phát huy tốt lợi thế kinh doanh như khách sạn, các dịch vụ ăn uống, giải trí phục vụ du khách. Do đó, nhà phố hay đất nền được quy hoạch bài bản, đồng bộ, nằm ven sông hay các trục đường lớn được ví như “mỏ vàng” bền vững, bất

chấp thị trường địa ốc biến động.

Nhìn vào sự tăng trưởng du lịch Đà Nẵng có thể thấy kịch bản tươi sáng cho BĐS trong thời gian tới. Năm 2018, Đà Nẵng đón lượng khách gấp khoảng 7 lần dân số với 7,6 triệu khách (hiện dân số Đà Nẵng trên 1,1 triệu người). Theo Sở Du lịch Đà Nẵng, 7 tháng đầu năm 2019, tổng lượng khách du lịch đến thành phố ước đạt 5.041.400 lượt, tăng 8.5% so với cùng kỳ.

AirBNB - trang web đặt phòng lớn nhất thế giới đã xếp hạng Đà Nẵng đứng thứ 5 toàn cầu và số 1 tại Đông Nam Á về thu hút khách du lịch. Chính quyền thành phố cũng dành nguồn ngân sách lớn cho ngành công nghiệp không khói với 18 tỷ đồng trong năm 2019, sử dụng vào các nội dung nâng cấp chất lượng và hình thành sản phẩm du lịch sinh thái, làng quê, đường sông..., các sự kiện du lịch; quản lý cơ sở lưu trú, cơ sở đạt chuẩn, đơn vị lữ hành, vận chuyển, khu điểm du lịch... Dịp 2/9 vừa qua, Đà Nẵng đã đón tới 150 ngàn lượt khách, có mức tăng trưởng ở hàng "top ten" so với các thành phố du lịch khác.

Với Nghị quyết số 43 về xây dựng và phát triển TP Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 được Bộ Chính trị ban hành đầu năm 2019, Đà Nẵng sẽ có nhiều cơ chế đặc thù để phát triển, trở thành đô thị sinh thái, hiện đại và thông minh, là trung tâm khởi nghiệp, đổi mới sáng tạo, trung tâm du lịch quốc tế...

Tới đây, khi sông Cổ Cò được thông luồng toàn tuyến (trước tháng 9/2020), tạo điều kiện cho du lịch đường sông Đà Nẵng – Quảng Nam phát triển, du lịch Đà Nẵng dự báo sẽ bứt tốc. Đây cũng là cơ hội cho dải BĐS ven sông Cổ Cò, thuộc khu vực phía Đông Nam thành phố gia tăng giá trị.

Do đó, giới chuyên gia cho rằng, BĐS Đà Nẵng còn nhiều dư địa phát triển. Bước qua giai đoạn âm ỉ, thị trường được thanh lọc, địa ốc Đà Nẵng kỳ vọng một kịch bản tươi sáng ngay trong nửa cuối năm nay.

PV