TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Đà Nẵng - Quảng Nam sau sáp nhập: Hình thành siêu đô thị biển tầm khu vực

08:51 12/06/2025

Sau sự kiện sáp nhập hành chính mang tính bước ngoặt, Đà Nẵng và Quảng Nam đang mở ra chương mới trong chiến lược phát triển vùng – hướng tới hình hài một siêu đô thị biển quy mô và tầm vóc khu vực, hứa hẹn trở thành cực tăng trưởng mới của miền Trung và cả nước.

Từ địa lý đến định hướng: Hình thành siêu đô thị biển

Phát biểu tại Tọa đàm & Giao lưu trực tuyến với chủ đề "Chung cư hướng biển trục di sản Đà Nẵng - Hội An: Tọa độ thịnh vượng hút giới tinh hoa" nhà báo Phạm Nguyễn Toan, Tổng Biên tập Tạp chí điện tử Bất động sản Việt Nam, Đà Nẵng hiện sở hữu "ngũ trụ giao thông" gồm đường bộ, đường sắt, đường thủy, hàng không và tương lai là đường sắt tốc độ cao – một lợi thế hiếm có trong bản đồ phát triển quốc gia. Sự sáp nhập với Quảng Nam không chỉ mở rộng địa giới hành chính lên gần 12.000km², dân số hơn 3 triệu người, mà còn tạo ra không gian phát triển liên kết giữa hai sân bay quốc tế, hàng chục km bờ biển, các trung tâm kinh tế, du lịch trọng điểm miền Trung.



Nhà báo Phạm Nguyên Toan, Tổng biên tập Tạp chí điện tử Bất động sản Việt Nam (Reatimes) phát biểu tại tọa đàm

“Chúng ta đang chứng kiến sự định hình một siêu đô thị biển, nơi kết nối giữa truyền thống di sản và nhịp sống hiện đại, giữa tài nguyên thiên nhiên phong phú và khát vọng vươn ra toàn cầu,” ông Toan nhấn mạnh.

PGS. TS. Trần Đình Thiên, nguyên Viện trưởng Viện Kinh tế Việt Nam, ví sự sáp nhập như một “cú huých chiến lược”, mở ra chuỗi đô thị ven biển dọc từ Đà Nẵng – Hội An – Tam Kỳ – Chu Lai, hình thành trục “đô thị - cảng biển - công nghiệp - du lịch” hiện đại mang nội hàm xanh – số – thông minh – sáng tạo.

Điểm nhấn của vùng phát triển mới nằm ở khu vực Đông Nam Đà Nẵng – nơi được các chuyên gia quy hoạch đánh giá là “vành đai vàng”, trải dài từ Sơn Trà, Mỹ Khê, Ngũ Hành Sơn đến Hội An và Chu Lai. KTS. Trần Ngọc Chính, Chủ tịch Hội Quy hoạch phát triển đô thị Việt Nam, khẳng định “đại lộ di sản” nối Huế - Đà Nẵng - Hội An không chỉ đẹp bậc nhất Việt Nam, mà còn là trục kết nối vùng với hệ thống giao thông đồng bộ bậc nhất, bao gồm đường cao tốc, tuyến sắt tốc độ cao và cảng biển.

Trong khi đó, PGS. TS. Trần Đình Thiên đánh giá: “Việc sáp nhập giữa Đà Nẵng và Quảng Nam được kỳ vọng sẽ mở ra dư địa rất lớn cho các dự án bất động sản, đặc biệt là dọc theo bờ biển về phía Nam. Thực tế cho thấy, những dự án tạo ra sự bùng nổ cho Đà Nẵng trước đây đều tập trung ở khu vực hướng biển. Trong giai đoạn tới, Đà Nẵng “mới” sẽ chứng kiến sự bùng nổ của thị trường bất động sản, đặc biệt tại một số tọa lớn trên trục Đông Nam Đà Nẵng kéo dài từ

Sơn Trà, Mỹ Khê, Ngũ Hành Sơn đến phố cổ Hội An và khu kinh tế mở Chu Lai.



PGS. TS. Trần Đình Thiên đánh giá: “Việc sáp nhập giữa Đà Nẵng và Quảng Nam được kỳ vọng sẽ mở ra dư địa rất lớn cho các dự án bất động sản, đặc biệt là dọc theo bờ biển về phía Nam

Tái định vị bất động sản ven biển: Cơ hội và thách thức

Báo cáo từ Viện Nghiên cứu Bất động sản Việt Nam chỉ ra thực trạng nhiều dự án condotel, resort trên trục đường Trường Sa từng phát triển nóng nhưng đang rơi vào tình trạng dở dang, bị bỏ hoang hoặc chậm triển khai do các vướng mắc pháp lý, đặc biệt là vấn đề sở hữu đất có thời hạn.

Trong bối cảnh mới, Viện khuyến nghị tái cấu trúc chiến lược phát triển bất động sản ven biển, chuyển từ phát triển ngắn hạn sang mô hình “nghỉ dưỡng – an cư – đầu tư” có tính bền vững, với pháp lý rõ ràng, lâu dài, đáp ứng được tiêu chuẩn sống cao cấp và nhu cầu sở hữu lâu dài của giới tinh hoa.



PGS. TS. Nguyễn Quang Tuyến, Trường Đại học Luật Hà Nội

PGS. TS. Nguyễn Quang Tuyến, Trường Đại học Luật Hà Nội nhấn mạnh: Đối với công dân toàn cầu, yếu tố pháp lý không còn là lựa chọn – đó là điều kiện tiên quyết. Một dự án sở hữu lâu dài, minh bạch, được phép bán cho người nước ngoài như tại Đà Nẵng là ‘bảo chứng’ cho giá trị đầu tư.

Vị chuyên gia chia sẻ cụ thể thêm, với căn hộ hướng biển có sổ hồng lâu dài, nhà đầu tư giảm thiểu được đáng kể các rủi ro pháp lý như khó khăn trong cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu, tranh chấp về mục đích sử dụng đất, hoặc những bất ổn trong quy định pháp luật. Trong khi đó, các sản phẩm condotel chuyển đổi sang đất ở thường đối mặt với những thách thức lớn. Quá trình chuyển đổi này không chỉ phức tạp, tốn thời gian mà còn tiềm ẩn rủi ro về việc có được phép chuyển đổi hay không, chi phí phát sinh, và liệu có đảm bảo quyền sở hữu lâu dài thực sự hay không. Việc này đã gây ra nhiều hệ lụy cho nhà đầu tư trong quá khứ, khiến họ vừa không thể khai thác như kỳ vọng, vừa khó thanh khoản.

PGS. TS. Nguyễn Quang Tuyến nhấn mạnh: “Những dự án chung cư hướng biển được phép bán cho người nước ngoài như ở Đà Nẵng là “của hiếm”. Đây chính là bảo chứng đầu tiên về pháp lý của dự án. Và chắc chắn, với những đô thị biển đầy sức hấp dẫn như Đà Nẵng, đây sẽ là những dự án chinh phục được dòng vốn ngoại”.



Các dự án chung cư hướng biển, đặc biệt là những dự án được kiến tạo để trở thành sản phẩm cao cấp, có lợi thế về tỷ suất lấp đầy và giá thuê cao do thu hút được phân khúc khách hàng thượng lưu, bao gồm cả khách du lịch quốc tế và giới tinh hoa tìm kiếm không gian sống đẳng cấp.

Nổi bật trong dòng sản phẩm bất động sản ven biển mới là dự án Newtown Diamond. Đây là một trong số ít các dự án sở hữu sổ đỏ lâu dài tại vị trí hướng biển đắc địa trên trục Trường Sa, đồng thời được cấp phép bán cho người nước ngoài.

“Dự án như Newtown Diamond sẽ có tỷ suất sinh lời ổn định nhờ vào vị trí vàng, quy hoạch bài bản và pháp lý vững chắc,” ông Bùi Văn Doanh, Viện trưởng Viện Nghiên cứu BĐS Việt Nam nhận định. “Trong bối cảnh khan hiếm quỹ đất biển, những mô hình như vậy là điểm sáng thúc đẩy thị trường”.

Sự kết hợp giữa hạ tầng hiện đại, quy hoạch chiến lược và định hướng chính sách rõ ràng đang đưa liên vùng Đà Nẵng – Quảng Nam đến gần hơn với hình hài của một siêu đô thị biển đẳng cấp quốc tế. Không chỉ là trung tâm du lịch, khu vực này được kỳ vọng trở thành nơi cư trú lâu dài, không gian sống đa giá trị, thu hút dòng vốn chiến lược trong và ngoài nước.

Với lợi thế vượt trội và sự đồng thuận từ chính quyền, chuyên gia và cộng đồng doanh nghiệp, hành trình định vị Đà Nẵng – Quảng Nam không chỉ là sự mở rộng về mặt địa lý mà còn là cuộc tái cấu trúc toàn diện về tư duy phát triển đô thị trong kỷ nguyên mới.

Khánh Yên