

Đất Vân Đồn có “sốt” trở lại?

15:56 28/02/2019

Ghi nhận từ nhiều sàn giao dịch BĐS tại Vân Đồn (Quảng Ninh), hiện giá đất nền tại đây đã đạt mức tăng phổ biến 10 - 15% so thời điểm thị trường đóng băng tháng 7/2018. Sau khi gỡ bỏ lệnh cấm giao dịch, liệu rằng, đất Vân Đồn có “sốt” trở lại?

Bất động sản dậy sóng?

Trước đó, khi có thông tin Vân Đồn sẽ được quy hoạch trở thành đặc khu kinh tế, theo báo cáo thị trường BĐS quý II/2018 của batdongsan.com.vn thì, trong 3 đặc khu tương lai, Vân Đồn được đánh giá có sự tăng giá đất nền rõ rệt nhất.

“6 tháng đầu năm 2018 so cùng kỳ 2017, giá đất trung bình tại đây đã tăng tới hơn 3 lần, từ 7,2 triệu đồng/m² lên 23 triệu đồng/m²”, báo cáo nêu.

Thời điểm hiện tại, theo khảo sát, tại những lô đất có vị trí đẹp, mặt tiền trực đường chính, mức tăng có thể đạt 20%. Mức tăng này, được nhận định là thấp hơn nhiều so thời điểm sốt nóng hồi đầu năm 2018.

Ông Trần Minh, chuyên gia BĐS dự báo: “Trong 3 tháng đầu năm 2019, thị trường đất Vân Đồn sẽ có sốt nhẹ, tăng trưởng 20 - 30% giá đất tại các dự án. Các dự án đất nền giá 20 - 30 triệu đồng/m², có thể tăng 5 - 10 triệu đồng/m²; các vị trí mặt biển, có giá 45 - 50 triệu đồng/m², có thể tăng đến 70 - 90 triệu đồng/m², do khan hiếm sản phẩm”.

Bà Nguyễn Như Ý, Giám đốc Sàn giao dịch Realhome cho biết: Vân Đồn, mức giá đang dao động từ 20 - 30 triệu đồng/m² với đất thổ cư, đất dự án, phổ biến với đất thổ cư tại dọc đường 334 và đất đô thị dự án đã hình thành, đã có sổ đỏ”.

Bà Ý lý giải: “Từ ngày 9/1/2019, huyện Vân Đồn chính thức tiếp nhận hồ sơ giải quyết TTHC về đất đai trên địa bàn, cho phép giao dịch mua bán đất đai trở lại. Thông tin này, lập tức khiến thị trường BĐS Vân Đồn dậy sóng trở lại, đồng thời

mang lại nhiều cơ hội mới cho các chủ đầu tư, sàn giao dịch BĐS và khách hàng tại huyện đảo này, sau một thời gian dài trầm lắng”.



Theo bà Ý, mức tăng giá này là hoàn toàn có cơ sở. Bởi Vân Đồn bây giờ rất khác, có nhiều khu đô thị đang triển khai thi công như đô thị Phương Đông, dự án của Sun Group... Với 124 đồ án dự án đã được phê duyệt quy hoạch, Vân Đồn đang được quy hoạch trở thành quần thể nghỉ dưỡng về du lịch, casino và các dịch vụ vui chơi giải trí, cảng nước sâu vận chuyển đa phương thức, từ cao tốc Vân Đồn - Móng Cái đến hàng không như sân bay quốc tế Vân Đồn...

Bà Ý thông tin thêm: “Từ cuối tháng 1, tất cả giao dịch khách hàng dở dang từ trước ngày 3/5/2018 được hoàn thiện, giải quyết vướng mắc cho khách hàng với các hồ sơ trước đây, việc này khiến thị trường có sự biến động mạnh, giao dịch tăng hơn. Cùng với đó, đất đủ điều kiện về mặt pháp lý, đất thổ cư được nhiều nhà đầu tư quan tâm.

Đặc biệt, sau khi Thủ tướng phê duyệt quy hoạch tổng thể khu kinh tế Vân Đồn thì các nhà đầu tư đã nhìn thấy tiềm năng cho Vân Đồn và mạnh dạn trong bước tiến đầu tư. Trong quý I/2019, chúng ta đã nhìn thấy Vân Đồn có sự khởi sắc trở lại. Tới đây, khi nguồn cung lớn hơn, chắc chắn thị trường BĐS Vân Đồn sẽ sôi động hơn nữa”.

Các NĐT nên thận trọng!

Các chuyên gia nhìn nhận, nguyên nhân khiến thị trường BĐS Vân Đồn sôi động trở lại đó chính là sự phát triển về hạ tầng giao thông. Với hạ tầng giao thông kết nối, các điều kiện về quy hoạch hạ tầng xã hội đã và đang được chú trọng đầu tư chính là những nền tảng quan trọng cho kinh tế - xã hội Vân Đồn phát triển trong thời gian tới, qua đó thu hút các nhà đầu tư quan tâm đến thị trường BĐS.

Sân bay Vân Đồn chính thức khai trương ngày 30/12/2018, đã tạo nên một diện mạo mới cho huyện đảo này. Trong thời gian tới, lượng khách du lịch đến Hạ Long thông qua sân bay quốc tế Vân Đồn hứa hẹn tăng lên đáng kể. Đây sẽ là một cú hích lớn giữ chân các nhà đầu tư.

Bên cạnh đó, cầu Bạch Đằng kết nối Hải Phòng - Hạ Long và cao tốc Hạ Long - Vân Đồn mới được đưa vào hoạt động, đã kết nối 3 vùng kinh tế động lực phía Bắc (Hà Nội - Hải Phòng - Quảng Ninh), kết nối đồng bộ tuyến cao tốc từ Hải Phòng - Hạ Long - Vân Đồn và cảng hàng không quốc tế Vân Đồn. Đây được xem là “thỏi nam châm” hút các nhà đầu tư chiến lược về Vân Đồn thông qua các dự án triệu đô đã - đang và sắp hình thành.

Theo bà Đỗ Thu Hằng, Phó giám đốc bộ phận Nghiên cứu và tư vấn Savills Hà Nội: “Việc Quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế - xã hội được phê duyệt mở ra cơ hội lớn cho địa phương, qua đó thu hút các nhà đầu tư quan tâm đến thị trường BĐS. Trong tương lai, nếu Luật Đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt được thông qua, thị trường BĐS tại đây sẽ nhộn nhịp, hấp dẫn hơn nữa”.

Tuy nhiên, ông Nguyễn Hồng Sơn, Giám đốc bộ phận Tư vấn, Savills Hà Nội nhìn nhận, các nhà đầu tư nên cẩn trọng, đầu tư theo đúng nhu cầu, mong muốn của mình, chứ không chạy theo trào lưu.

“Đối với các chủ đầu tư, lời khuyên của tôi là nên tập trung vào chất lượng phát triển thay vì chỉ quan tâm đến số lượng, gia tăng giá trị thông qua hoạt động khai thác, vận hành dự án. Đồng thời, cần triển khai, nâng cao cả số lượng và chất lượng các loại hình, sản phẩm dịch vụ và du lịch mới để thu hút và giữ chân du khách. Quảng Ninh có vịnh Hạ Long là kỳ quan thiên nhiên thế giới, nhưng hiện nay các sản phẩm du lịch tại thị trường này còn khá nghèo nàn và chưa tương xứng với tiềm năng”, ông Sơn nêu.

Ông Sơn nhấn mạnh: “Mỗi sản phẩm BĐS sẽ phù hợp với mong muốn và điều kiện của từng nhà đầu tư khác nhau, đặc biệt trong bối cảnh nguồn cung tại thị trường dự kiến sẽ rất dồi dào trong những năm tới”.

Ông Nguyễn Văn Đính, Phó chủ tịch thường trực kiêm Tổng thư ký Hội Môi giới BĐS Việt Nam cho rằng: “Dù thời điểm hiện tại, đất Vân Đồn chưa thực sự “sốt cao” vì thị trường còn đang trong trạng thái nghe ngóng, nhưng các nhà đầu tư cần hết sức thận trọng về tính pháp lý của dự án, uy tín của chủ đầu tư. Không nên đầu tư theo phong trào, cần xác định rõ nguồn gốc đất... Có như vậy, nhà đầu tư mới hạn chế được mất mát nếu gặp rủi ro”.

Trúc Mai