

Thị trường BĐS Vân Đồn “dậy sóng”

10:35 31/01/2019

Sau hơn nửa năm ngủ đông, thị trường bất động sản Vân Đồn đã dậy sóng trong tháng đầu tiên của năm 2019. Thanh khoản và mức giá của phân khúc đất nền đều đạt mức tăng ấn tượng.

Năm tháng đầu năm 2018, những diễn biến phức tạp của bất động sản Vân Đồn trước thông tin dự kiến lên đặc khu khiến chính quyền Quảng Ninh yêu cầu tạm dừng các hoạt động chuyển đổi mục đích sử dụng đất, chuyển nhượng, thế chấp quyền sử dụng đất... trên địa bàn huyện cho đến khi quy hoạch chung xây dựng theo định hướng đơn vị hành chính kinh tế đặc biệt được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Giá đất tăng trở lại

Đầu tháng 6, Quốc hội quyết định hoãn thông qua Luật đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt (Luật đặc khu) với 3 khu vực dự kiến là Vân Đồn, Bắc Vân Phong và Phú Quốc. Những động thái liên tiếp trên khiến bất động sản Vân Đồn rơi vào tình trạng ngủ đông hoàn toàn trong suốt quãng thời gian còn lại của năm 2018.

Nếu trước đó, giá đất Vân Đồn tăng chóng mặt theo ngày, theo tuần thì đến tháng 7/2018, nhiều công đất giảm từ 500 triệu - 1 tỷ đồng. Không chỉ sụt giảm về giá, thị trường Vân Đồn gần như đóng băng vì không có giao dịch.

Theo khảo sát của phóng viên, từ tháng 1/2019, các nhà đầu tư đến từ Hà Nội, Hải Phòng, Quảng Ninh, Tp.HCM bắt đầu quay lại thị trường Vân Đồn. Giao dịch và giá đất bắt đầu tăng trở lại, thị trường trở nên sôi động.

Hiện giá đất nền ở Vân Đồn đạt mức tăng phổ biến từ 10-15% so với thời điểm tháng 7/2018 (giai đoạn thị trường đóng băng). Những lô đất có vị trí đẹp, mặt tiền trục đường chính, có thể kinh doanh được, mức tăng có thể đạt 20%.

Cụ thể, đất nền khu tái định cư Đoàn Kết, những lô đất mặt trong tăng giá từ 11-13 triệu đồng/m² lên 12,5-15 triệu đồng/m². Những lô 2 mặt tiền, đường ô tô vào thoải mái, gần trung tâm, giá tăng từ 15-17 triệu đồng/m² lên mức 18-20

triệu đồng/m². Đất mặt đường 334 Đông Xá, được chào bán 23-28 triệu đồng/m² trong khi thời điểm trước đó là 20-25 triệu đồng/m².

Những lô đất bên trong có giá bán từ 22-26 triệu đồng/m², tăng 2-3 triệu đồng/m² so với thời điểm nửa năm trước đó. Đất nền khu tái định cư Thống Nhất, các lô đất liền kề được chào bán 26-28 triệu đồng/m², trong khi cuối năm 2017, giá chào bán là 23-25 triệu đồng/m².



Những tín hiệu mới của thị trường

Nguyên nhân của những biến chuyển trên bắt nguồn từ sự thay đổi về chính sách, thông tin quy hoạch và sự hoàn thiện của hạ tầng giao thông. Cụ thể, ngày 9/1/2019, chính quyền huyện Vân Đồn chính thức tiếp nhận hồ sơ giải quyết thủ tục hành chính về đất đai trên địa bàn, cho phép giao dịch mua bán đất đai đối với những trường hợp đủ điều kiện theo quy định chung của Luật Kinh doanh bất động sản.

Sân bay Vân Đồn đi vào hoạt động sẽ tạo đà tăng trưởng cho thị trường bất động sản Vân Đồn nói riêng và Quảng Ninh nói chung

Cùng thời điểm, Vân Đồn cũng chính thức được Thủ tướng phê duyệt quy hoạch tổng thể phát triển kinh tế xã hội Khu kinh tế Vân Đồn – Quảng Ninh đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Theo đó, đến năm 2030, Vân Đồn trở thành trung tâm tài chính, du lịch và văn hóa của tỉnh. Đến năm 2050, khu kinh tế Vân Đồn được xây dựng và phát triển thành một trong những vùng động lực phát triển kinh tế của Việt Nam, nằm trong nhóm dẫn đầu về thành phố đáng

sống của khu vực Châu Á-Thái Bình Dương.

Đặc biệt, chỉ trong thời gian ngắn, Vân Đồn nói riêng và Quảng Ninh nói chung chứng kiến hàng loạt hệ thống hạ tầng giao thông lớn đi vào vận hành. Những công trình quy mô lớn như Cảng hàng không quốc tế Vân Đồn, Cảng tàu khách du lịch quốc tế Hạ Long và tuyến cao tốc Hạ Long - Vân Đồn được đồng loạt khai trương.

Trên thực tế, từ khoảng 2 năm qua, Vân Đồn đã trở thành điểm ngắm của nhiều ông lớn bất động sản như Sun Group, CEO Group, FLC Group, Phương Đông, HD Mon Holding... Các đại gia này đều có kế hoạch đổ bộ vào Vân Đồn với các siêu dự án nghỉ dưỡng nghìn tỷ nhưng tất cả mới đang ở khâu hạ tầng giao thông dự án, chưa có một sản phẩm cụ thể nào đi vào hoạt động.

Dòng sản phẩm sôi động nhất hiện nay của Vân Đồn là đất nền. Tuy nhiên, một thực tế không thể phủ nhận là Vân Đồn vẫn đang trong giai đoạn quy hoạch nên các dự án đất nền đã có quy hoạch và pháp lý khá khan hiếm.

Theo ông Phạm Hồng Sơn - Giám đốc Bộ phận Tư vấn Savills Hà Nội, những dấu hiệu cải tiến đáng kể cơ sở hạ tầng đã tạo ra một làn sóng sôi động cho thị trường bất động sản khu vực này. Đáng chú ý, việc sân bay đi vào hoạt động sẽ tạo đà tăng trưởng kinh tế xã hội và đặc biệt là du lịch, trên cơ sở đó thị trường bất động sản Vân Đồn nói riêng và Quảng Ninh nói chung sẽ được hưởng lợi.

T. Trang