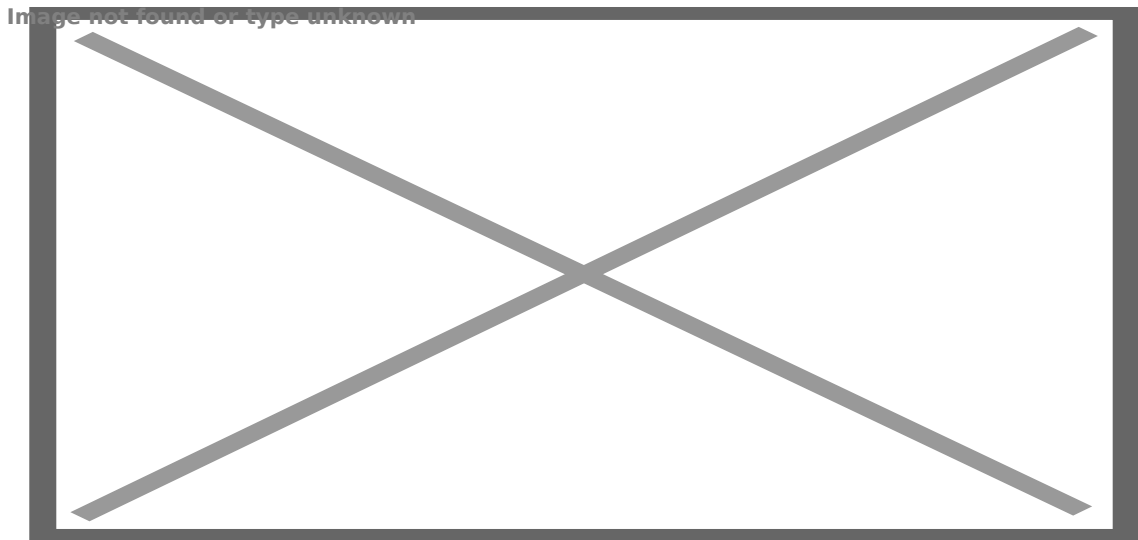


Thị trường bất động sản Nha Trang: Nhìn từ góc độ cung - cầu

21:47 27/09/2016

Tác giả: Phạm Thùy Dung

Với lợi thế là một trong những Vịnh đẹp nhất thế giới, hội tụ đủ thế mạnh thiên thời, địa lợi, nhân hòa, từ nhiều năm nay Nha Trang đã trở thành tâm điểm của các nhà đầu tư trong nước và quốc tế.



Tỉnh Khánh Hoà hiện đang tạo nhiều điều kiện thuận lợi để các nhà đầu tư thực hiện dự án nhà ở xã hội

Có thể nói, năm 2016 là năm bùng nổ các dự án cao cấp, trong đó phân khúc biệt thự nghỉ dưỡng trong khu resort và căn hộ condotel được đông đảo khách hàng quan tâm. Kể đến là các dự án của tập đoàn Vingroup, Movenpick, Rolya Mariana, Primer, Rivera, Diamond... Tính đến nay, có hơn 20 dự án đang xây dựng và một số khác đã đưa vào khai thác.

Sôi động phân khúc nhà ở cao cấp

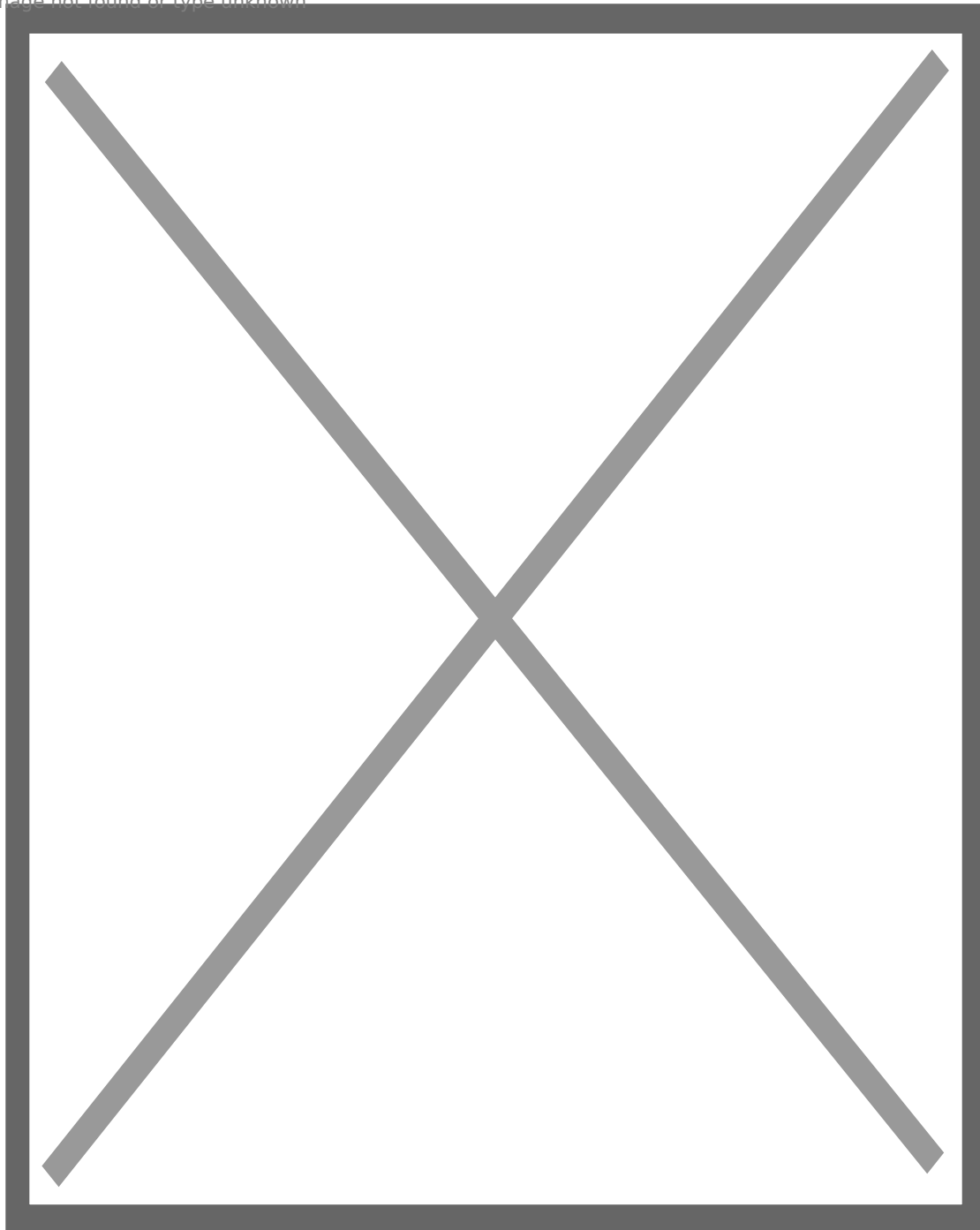
Hiện tại, Nha Trang đang phát triển đồng bộ và trải đều về các hướng, đặc biệt khu vực phía Nam, nơi đang tập trung các dự án quy mô lớn. Khu Bãi dài có hơn 39 dự án đang xây dựng, chủ yếu ở đây tập trung phân khúc resort, sân golf, và giải trí...

Phía Bắc thành phố cũng đang hình thành nhiều dự án tầm cỡ khác như các khách sạn 4 sao, khu quần thể khách sạn - bến du thuyền tiêu chuẩn 5 sao; như khu tổ hợp Khách sạn Rolya Mariana,

Miana, Sixsen...

Khu phía Tây thành phố có các khu đô thị lớn, như VCN 3 với hơn 80ha, Mỹ Gia 180ha, Hà Quang hơn 60ha, An Bình Tân, Phước Long, Thái Hưng, Thái Xuân... Bên cạnh đó, khu trung tâm hành chính tỉnh cũng đang được khởi động.

Image not found or type unknown



Tổng quan dự án nhà ở xã hội của P.H Complex Nha Trang

Tình hình giao dịch tại thị trường Nha Trang rất sôi động. Về giá một số trục đường đặc địa giao dịch lên đến 200-300triệu/m² như đường Trần Phú; giá căn hộ cao cấp như ở căn hộ The Costa

bình quân từ 2.200 - 3.000 USD/m² nhưng vẫn rất nhiều khách hỏi mua. Còn Condotel của tập đoàn Vingroup cũng đang giao dịch trên 50 triệu/m², Nha Trang Center 45 triệu/m², Mường Thanh 60 Trần Phú bình quân cũng tầm 35-40 triệu/m², Havana cũng trong khoảng 45-50 triệu/m²... Rõ ràng phân khúc căn hộ tại đây giá rất cao nhưng lượng giao dịch cũng lớn, do nhu cầu các nhà đầu tư đang tập trung về đây và lượng việt kiều đang quay về sinh sống tại Nha Trang và khách hàng tại Hà Nội, TP. HCM, các tỉnh thành khác giao dịch là chủ yếu.

Khi các tập đoàn lớn xuất hiện đồng nghĩa với đây rõ ràng là thị trường màu mỡ, họ đều đã nghiên cứu rất kỹ khi đầu tư. Tiên phong là tập đoàn Vingroup đã xây dựng các khu nghỉ dưỡng rất cao cấp, thanh khoản ra thị trường cũng rất tốt bên cạnh tỷ suất cho thuê cao và hàng loạt các nhà đầu tư lớn và các tập đoàn quản lý như Intercontinental, Westin Union, Sheraton, Accor, Movenpick... sẵn sàng đổ tiền vào Nha Trang.

Khi các tập đoàn quản lý có thương hiệu trên thế giới có mặt thì họ cũng sẽ mang theo sự chuyên nghiệp rất cao và lượng khách rất lớn, chưa kể mấy năm trở lại đây lượng việt kiều Nga đã tập trung về đây đầu tư rất lớn và đã đưa lượng khách của khu vực này về rất đông.

Địa phương quan tâm và hỗ trợ cho nhà ở xã hội

Tuy nhiên, tại phân khúc nhà giá thấp cho những gia đình trẻ có thu nhập trung bình, thành phố này đang trong tình trạng khan hiếm nguồn cung, thiếu trầm trọng dự án Nhà ở xã hội và nhà giá thấp. Nguồn cung nhà giá thấp tại Nha Trang mới chỉ đáp ứng 20% nhu cầu, khoảng 4.000 lao động thu nhập thấp đang đổ dồn về làm việc tại các cao ốc khách sạn, nghỉ dưỡng ở Nha Trang do các dự án liên tục tăng; đặc biệt là các đối tượng đang làm việc tại các cơ quan Nhà nước, các công ty, các cặp vợ chồng trẻ mới cưới, và các đối tượng ở các tỉnh thành khác về đây sinh sống. Trong khi đó, chính họ lại không có nhà ở do thiếu nguồn cung của phân khúc nhà xã hội. Hiện tại, Nha Trang phân khúc chỗ ở (nhà) cho người thu nhập trung bình và thấp đang thiếu trầm trọng.

Theo khảo sát, hiện các dự án nhà ở xã hội tại Nha Trang chỉ đếm trên đầu ngón tay. Một số dự án đang triển khai như chung cư An Thịnh, chung cư Đường sắt Nha Trang, chung cư số 50 Lê Hồng Phong và nhà ở xã hội - khu dân cư Bắc Vĩnh Hải. Vì nhiều lý do khác nhau như thủ tục pháp lý, vốn đầu tư có nhiều vướng mắc nên hầu hết các dự án đều chậm tiến độ. Ngoài ra, còn có 3 nhà đầu tư đăng ký xây dựng nhà ở xã hội bằng nguồn vốn ngoài ngân sách đã được công nhận mới trong giai đoạn đăng ký.

Về mặt chủ trương, chính quyền tỉnh Khánh Hoà đang tạo nhiều điều kiện thuận lợi cho nhà đầu tư,

về chính sách cũng như cơ chế, khuyến khích các nhà đầu tư làm đẹp thành phố, ưu đãi chính sách đầu tư. Tuy nhiên, các khách hàng nên cân nhắc lựa chọn những dự án phải đảm bảo về mặt khoa học - môi trường, không được phá vỡ kiến trúc quy hoạch tổng thể.

Theo Sở Xây dựng Khánh Hòa, hiện nay nhu cầu về nhà ở cho người thu nhập thấp trên địa bàn thành phố Nha Trang khá cao, khoảng 4.000 trường hợp, trong đó tập trung chủ yếu ở Nha Trang với hơn 3.000 trường hợp. Nguồn cung chỉ đáp ứng được 1/5 so với nhu cầu. Đất nền loại rẻ nhất bây giờ cũng đang là khoảng 650 triệu/lô, nhưng phải xây dựng 3 tầng, tầm khoảng 500 triệu, như vậy phải có trên 1 tỷ đồng mới mua được nhà hiện tại, các chung cư thương mại như khu đô thị VCN cũng cần phải có 850 triệu đến 1 tỷ mới có nhà để ở.

Tín hiệu vui từ một dự án

UBND tỉnh Khánh Hòa đã có nhiều biện pháp như phê duyệt bán, bố trí căn hộ chung cư chính sách, căn hộ bán theo giá bảo toàn vốn cho hơn 600 hộ gia đình chính sách, cán bộ, công nhân, viên chức, người lao động tại các cơ quan, đơn vị hưởng lương từ ngân sách Nhà nước.

Một trong những vướng mắc lớn nhất của chính quyền cũng như người dân hiện nay là giá bán nhà ở đang quá cao so với mức thu nhập của người dân. Hiện giá trung bình căn hộ chung cư cho người thu nhập thấp ở Nha Trang khoảng 13 triệu đồng/m², tương đương khoảng 800 triệu đồng/căn. Trước thực trạng đó và với cái tâm của một doanh nghiệp trẻ, ông Trần Anh Tài, chủ tịch Tập đoàn Công ty CP Tập đoàn Đầu tư P.H đã mạnh dạn “đột phá” vào phân khúc này, dự kiến tháng 9/2016, sẽ có thêm một dự án. “Tôi quan tâm đến một phân khúc phục vụ cho các đối tượng gia đình trẻ đến sinh sống và lập nghiệp tại Nha Trang, đó là phân khúc chung cư nhà giá thấp hoặc các dự án nhà ở xã hội”.

P.H Complex Nha Trang gồm 3 tòa tháp, mỗi một tòa 1 tầng hầm 26 tầng nổi. Thiết kế do Bộ Xây dựng thẩm định, dự án sẽ cung cấp khoảng 1.400 căn hộ. P.H, giá căn hộ sẽ dao động khoảng trên dưới 11 triệu đồng/m². Sàn bất động sản Nha Trang Real và Đất Phố sẽ phân phối độc quyền.

Tuy giá rẻ nhưng người dân sẽ được hưởng các dịch vụ tiện ích như căn hộ cao cấp với bể bơi, vườn dạo bộ, quán cafe, nhà hàng, nhà trẻ, phòng tập gym, trung tâm thương mại, shophouse.

Dự án nằm trên khu đất vàng tại trung tâm thành phố Nha Trang với 4 mặt phố chính của phường Vĩnh Trường, gần mặt biển. Theo kế hoạch, dự án sẽ đưa vào sử dụng sau 30 tháng xây dựng. Ngoài ra, UBND tỉnh Khánh Hòa cũng quy hoạch sẵn quỹ đất hơn 88ha để kêu gọi đầu tư theo

hướng xã hội hóa và bước đầu nhận được sự quan tâm của một số doanh nghiệp.

“Ngay tại thời điểm này nếu có nhà đầu tư nghĩ đến được việc an cư của người dân thu nhập trung bình thì đây không những mang tính chất thuận lợi về mặt kinh tế mà còn mang tính nhân văn - xã hội cao phục vụ cho những người chưa có nhà được an cư lập nghiệp. Nếu làm được điều này tôi nghĩ không những người dân Khánh Hòa nói chung và người Nha Trang nói riêng rất ủng hộ và kể cả chính quyền cũng sẽ rất vui và tạo điều kiện cho việc này”, **ông Trần Anh Tài chia sẻ.**

Thực tế, nhà ở phân khúc này đã được nhiều doanh nghiệp đầu tư nhưng do nhiều yếu tố nên vẫn đang triển khai ì ạch. Một doanh nghiệp trên địa bàn Nha Trang chia sẻ, phân khúc này không được quan tâm do chủ đầu tư không được tự quyết định được giá bán, giá cho thuê, phải theo mức trần của địa phương phê duyệt. Biên độ lợi nhuận thấp, doanh nghiệp không tự chủ động được chiến lược đầu tư. Từ đó dẫn tới việc, họ chỉ chú trọng xây nhà cho người giàu để quay vòng vốn và thu lợi nhanh hơn.

Ông Phạm Ngọc Vũ, Phó Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản tỉnh Khánh Hòa cho biết: “Trong năm 2016 và các năm tiếp theo, các chủ đầu tư dự án nhà ở cần khoan lại chiến lược đầu tư nhà ở cho phù hợp và hướng tới lượng khách hàng có thu nhập thấp. Chỉ hướng đến đối tượng này doanh nghiệp mới có thể trụ lại trên thị trường bất động sản khốc liệt như Nha Trang”.

Được biết, Vingroup có kế hoạch xây dựng dự án nhà ở cho cán bộ công nhân viên, PH Group cũng đang nhận được sự quan tâm rất lớn từ khách hàng khi đầu tư và chuẩn bị xây dựng dự án nhà ở xã hội tại khu đất trung tâm thành phố hướng biển với kiến trúc, chất lượng công trình và thiết kế cảnh quan tương đương với căn hộ cao cấp nhưng giá thành được duyệt rất hợp lý. Tuy nhiên, nguồn cung phân khúc này vẫn đang thiếu trầm trọng.

Dự kiến đến năm 2030, nhà ga hành khách sẽ được mở rộng với công suất 8 triệu hành khách/năm, gấp 5 lần hiện tại. Tập đoàn Vingroup đã mua lại cổ phần của Cảng Nha Trang từ Vinalines và xây dựng kế hoạch phát triển cảng Nha Trang theo hướng chuyển từ cảng công năng sang cảng chuyên phục vụ du lịch. Như vậy trong tương lai, Nha Trang sẽ có thêm Cảng tàu du lịch quốc tế, giúp nâng tầm vị trí của thành phố biển trên bản đồ du lịch thế giới.

Xét trên bình diện chung, Nha Trang có đủ điều kiện để kêu gọi đầu tư. Về vị trí là trung tâm của khu vực Duyên hải Nam Trung bộ và Tây Nguyên, giao thông rất thuận lợi từ đường hàng không, đường thủy, đường sắt và đường bộ. Khí hậu Nha Trang ổn định quanh năm, ít mưa, không bị ảnh hưởng của bão...

Theo số liệu thống kê của Tổng cục Du lịch và Sở VH-TT&DL Khánh Hòa, trong năm 2016 ước chừng 4,5 triệu lượt khách. Đây là lợi thế hiếm có của Nha Trang và khó có tỉnh thành nào có thể so sánh vào thời điểm hiện tại. Bên cạnh đó, chính quyền địa phương cũng tạo mọi thuận lợi cho các nhà đầu tư khi vào Nha Trang. Từ năm 2013 trở lại đây, giá bất động sản tăng bình quân ở mọi phân khúc, từ 25-30% so với các tỉnh bạn lân cận.

Thanh Bình

Link bài viết: <https://nguoilambao.vn/public/index.php/thi-truong-bat-dong-san-nha-trang-nhin-tu-goc-do-cung-cau>