

BÁO CÁO TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BĐS KHÁNH HÒA NĂM 2021

I. Đánh giá chung năm 2021

Năm 2021 tại thị trường Khánh Hòa gần như không có dự án đủ điều kiện bán hàng theo quy định của luật kinh doanh BĐS, chỉ có vài dự án mở bán tiếp tục sản phẩm của năm 2020 đó là Nhà ở xã hội HQS, Nhà ở xã hội Cam Ranh và chung cư thương mại VCN Vĩnh diêm trung số lượng khoảng 600 căn hộ. Tại các dự án nhà ở KĐT Mỹ Gia, Hà Quang, VCN... thị phần giao dịch chính là của người mua sử dụng và nhà đầu tư đang dồn về phân khúc bán lẻ có giá trung bình thấp gồm các khu đất nền phân lô, chung cư thương mại - xã hội có giá <20 triệu/m², nhóm này chiếm tỉ trọng 80% giao dịch của thị trường chung còn lại các phân khúc BĐS nghỉ dưỡng, nhà phố, khách sạn...chiếm khoảng 20% thị phần giao dịch. Sự chênh lệch được lý giải vì trong giai đoạn kinh tế khó khăn nhiều mặt thị trường chỉ tồn tại nhóm mua nhà ở thật và gói gọn trong các sản phẩm nhà ở giá rẻ. Đại dịch covid-19 lần thứ 4 bùng phát mạnh tại Khánh Hòa kèm theo các quy định phong tỏa, giãn cách kéo dài gần 5 tháng khiến cho hoạt động kinh doanh bị gián đoạn ảnh hưởng lớn đến năm tài chính 2021.

Tiêu điểm năm 2021 của thị trường BĐS Khánh Hòa là các sản phẩm BĐS phân lô, bán nền tại các huyện, thị vùng ven Tp Nha Trang được xem là “điểm sáng” của thị trường cả về nghĩa bóng lẫn nghĩa đen về phương diện quy mô và số lượng giao dịch, theo thống kê cho thấy có khoảng hàng trăm khu đất phân lô, bán nền có quy mô lên đến hàng nghìn lô đất đã được tung ra thị trường có giá bình quân từ 300 triệu - 01 tỷ/lô đất và sức hấp thụ của nhà đầu tư F0 đạt 95% mỗi giờ hàng. Nguyên nhân trong quá trình lập quy hoạch chung của tỉnh giai đoạn 2021-2030 có những thông tin nghiên cứu đầu tư các dự án lớn vào địa phương trong giai đoạn 10 năm tới và các sản phẩm BĐS vẽ ra nhiều hoạt động kinh doanh, chương trình bán hàng. Thực tế trong quá trình sốt đất có nhiều hoạt động kinh doanh “biến tướng” có nguy cơ gây sốt đất ảo ảnh hưởng đến thị trường chung nên hiện nay đang bị chính quyền địa phương ban hành nhiều biện pháp kiểm soát chặt tình trạng này trong năm 2022.

II. Dự báo thị trường bất động sản Khánh Hòa năm 2022

Trong thời điểm này mặc dù kinh tế chung còn gặp nhiều thách thức nhưng bất kỳ thời điểm nào nhu cầu nhà ở thật cũng luôn tồn tại, các phân khúc nhà ở giá rẻ có pháp lý chuẩn đặc biệt là đất nền giá thấp và nhà ở xã hội luôn được thị trường hấp thụ tốt tại Khánh Hòa tỉ lệ cầu đang vượt cung có thể kéo dài sang năm 2022. Thị trường bán lẻ vẫn tiếp tục duy trì hoạt động chủ đạo trong năm 2022 tại Tp Nha Trang và huyện Diên Khánh, còn tại khu vực Vân Phong - Cam Ranh đã nằm trong định hướng thu hút đầu tư phát triển của tỉnh giai đoạn 2021-2030 thì khả năng thỉnh thoảng xảy ra sốt đất nền cục bộ. Đối với giá tại một số dự án đã đi vào vận hành và cộng hưởng các công trình hạ tầng đầu tư công của năm 2020 vẫn sẽ duy trì ổn định, như là: KĐT Mỹ Gia (phân khu 2,7,8), Hà Quang 1&2, Nam Vĩnh Hải, Mipeco, An Bình Tân ...Luật đất đai 2013 hiện đang nghiên cứu sửa đổi có khả năng được Quốc hội thông qua vào năm 2022 trong đó có về vấn đề pháp lý của BĐS nghỉ dưỡng du lịch đây là vấn đề được rất nhiều nhà đầu tư đang quan tâm. Dự báo thị trường BĐS du lịch & nghỉ dưỡng sẽ âm dần trở lại trong năm 2022 khi hoạt động du lịch tại Khánh Hòa đang dần phục hồi hiệu suất khai thác của các tổ hợp dự án nghỉ dưỡng đã được nâng lên rất nhiều trong tháng cuối năm 2021.

- Ông Phan Việt Hoàng – Phòng Nghiên cứu thị trường bất động sản VARS khu vực Nam Trung Bộ, Tổng Thư ký Hội môi giới BĐS tỉnh Khánh Hòa-



