

**ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA
SỞ XÂY DỰNG**

BÁO CÁO KẾT QUẢ

**GÓI THẦU : XÁC ĐỊNH CHỈ SỐ GIÁ GIAO DỊCH VÀ CHỈ SỐ
LƯỢNG GIAO DỊCH MỘT SỐ LOẠI BẤT ĐỘNG SẢN
TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH KHÁNH HÒA NĂM 2021**

**DỰ ÁN : XÁC ĐỊNH CHỈ SỐ GIÁ GIAO DỊCH VÀ CHỈ SỐ
LƯỢNG GIAO DỊCH MỘT SỐ LOẠI BẤT ĐỘNG SẢN
TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH KHÁNH HÒA NĂM 2021**

**CHỦ ĐẦU TƯ:
SỞ XÂY DỰNG KHÁNH HÒA**

**ĐƠN VỊ TƯ VẤN:
CHI NHÁNH VIỆN NGHIÊN CỨU KINH TẾ XÂY DỰNG VÀ ĐÔ THỊ
TẠI THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

TẠI TP HÀ NỘI
625A La Thành, Phường Thành Công,
Quận Ba Đình, Thành phố Hà Nội
Tel: 024.38314735*Fax: 024.38314735

TẠI TP ĐÀ NẴNG
Tầng 6, Số 103 Lê Sát, Phường Hòa Cường Nam,
Quận Hải Châu, Thành phố Đà Nẵng
Tel: 088.9068333*Fax: 088.9068333

TẠI TP HỒ CHÍ MINH
Tầng 12, Số 14B Kỳ Đồng, Phường 9,
Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh
Tel: 088.9068333*Fax: 088.9068333

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

BÁO CÁO KẾT QUẢ

(Kèm theo Văn bản số 355/CV-VKTĐT ngày 20/6/2022 của Chi nhánh Viện Nghiên cứu Kinh tế Xây dựng và Đô thị tại thành phố Đà Nẵng về việc Phát hành báo cáo kết quả thực hiện gói thầu Xác định chỉ số giá giao dịch và chỉ số lượng giao dịch một số loại bất động sản trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa năm 2021)

GÓI THẦU : XÁC ĐỊNH CHỈ SỐ GIÁ GIAO DỊCH VÀ CHỈ SỐ LƯỢNG GIAO DỊCH MỘT SỐ LOẠI BẤT ĐỘNG SẢN TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH KHÁNH HÒA NĂM 2021

DỰ ÁN : XÁC ĐỊNH CHỈ SỐ GIÁ GIAO DỊCH VÀ CHỈ SỐ LƯỢNG GIAO DỊCH MỘT SỐ LOẠI BẤT ĐỘNG SẢN TRÊN ĐỊA BÀN TỈNH KHÁNH HÒA NĂM 2021

CHỦ ĐẦU TƯ
SỞ XÂY DỰNG
KHÁNH HÒA

ĐƠN VỊ TƯ VẤN
CHI NHÁNH VIỆN NGHIÊN CỨU
KINH TẾ XÂY DỰNG VÀ ĐÔ THỊ
TẠI THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG
CHỦ TRÌ: THỰC HIỆN:

Lê Quang Nam Nguyễn Thị Ngân
GIÁM ĐỐC

Lê Quang Nam

NĂM 2022

MỤC LỤC

I. MỞ ĐẦU	2
1. SỰ CẦN THIẾT	2
2. MỤC ĐÍCH CỦA VIỆC XÂY DỰNG CHỈ SỐ GIÁ, CHỈ SỐ LƯỢNG BẤT ĐỘNG SẢN	2
3. MỤC TIÊU VÀ PHẠM VI NGHIÊN CỨU	3
4. CÁC CƠ SỞ PHÁP LÝ	3
5. PHƯƠNG PHÁP THỰC HIỆN	4
5.1. Phương pháp thu thập	4
5.2. Phương pháp xử lý và tính toán số liệu	5
II. NỘI DUNG	12
TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN GIAI ĐOẠN 2020 - 2021	12
1.1. Tổng quan theo các loại hình bất động sản	14
1.1.1. Nhà ở riêng lẻ	14
1.1.2. Đất nền	16
1.1.3. Chung cư	19
1.1.4. Văn phòng cho thuê	20
1.1.5. Condotel	21
1.2. Tổng quan theo khu vực	21
1.2.1. Thành phố Nha Trang	22
1.2.2. Thành phố Cam Ranh	23
1.2.3. Thị xã Ninh Hòa	25
1.2.4. Huyện Cam Lâm	26
1.2.5. Huyện Diên Khánh	28
1.2.6. Huyện Khánh Vĩnh	29
1.2.7. Huyện Khánh Sơn	31
PHỤ LỤC I	32
PHỤ LỤC II	35
PHỤ LỤC III	45

I. MỞ ĐẦU

1. Sự cần thiết

Bất động sản là một tài sản có vai trò vô cùng quan trọng đối với một cá nhân, xã hội hay cả quốc gia. Với những tính chất vô cùng khác biệt so với các loại tài sản khác, bất động sản ảnh hưởng đến sự phát triển của cả nền kinh tế. Đối với cá nhân thì đây là tài sản tích góp của cả đời người, là nhu cầu thiết yếu cho thể chất lẫn tinh thần, là nơi tái sản xuất sức lao động, sum họp gia đình và góp phần phát triển nguồn lực con người. Đối với khía cạnh kinh tế thì đây chính là một kênh để huy động vốn đầu tư, là tài sản để đảm bảo cho các khoản vay của ngân hàng, là cầu nối giữa sản xuất và tiêu dùng – nơi diễn ra các hoạt động sản xuất, dịch vụ... Đối với xã hội thì bất động sản chính là nền tảng cho sự phát triển bền vững, bởi tạo ra các giá trị hữu hình như nhà phố, biệt thự, cao ốc, chung cư, các công trình công cộng, góp phần đẩy mạnh nếp sống văn minh đô thị, nâng cao nhịp sống của người dân, thể hiện bản sắc, văn hóa dân tộc, các nét đặc trưng của khu vực.

Bởi những vai trò vô cùng quan trọng như vậy, đòi hỏi thị trường bất động sản phải được chú trọng quan tâm, sự phát triển của thị trường phải đảm bảo bền vững, lành mạnh, thông tin minh bạch rõ ràng, hạn chế tối đa tình trạng thông tin bất cân xứng. Để làm được những điều này đòi hỏi các cấp quản lý Nhà nước phải có những quy định chặt chẽ, toàn diện, những chính sách phù hợp với từng giai đoạn phát triển của thị trường.

Trong những năm gần đây, thị trường bất động sản nói chung và thị trường bất động sản Khánh Hòa nói riêng đang trong giai đoạn phát triển rất nóng, đặc biệt là năm 2020 và 2021, tuy có sự ảnh hưởng từ đại dịch Covid 19 nhưng thị trường bất động sản vẫn không hề giảm nhiệt, giá bất động sản vẫn không có dấu hiệu giảm, thậm chí còn có sự tăng giá ở một số loại hình và khu vực.

Bởi chính sự phát triển mạnh mẽ này, việc xây dựng thông tin cho thị trường bất động sản nhằm tối ưu hóa việc quản lý của các cấp chính quyền là cần thiết. Qua đó là cơ sở cho các hoạt động kêu gọi đầu tư, xây dựng, phát triển kinh tế – xã hội của tỉnh.

2. Mục đích của việc xây dựng chỉ số giá, chỉ số lượng bất động sản

Việc thu thập thông tin, số liệu về giá và lượng bất động sản giao dịch để xác định chỉ số giá và chỉ số lượng giao dịch bất động sản – chỉ tiêu thống kê quan trọng trong Hệ thống chỉ tiêu thống kê quốc gia bao gồm thu thập, khai thác, tổng hợp tính toán và công bố đáp ứng một số mục đích sau:

– Bổ sung vào nhóm các chỉ tiêu thống kê kinh tế vĩ mô phản ánh dấu hiệu của nền kinh tế, phục vụ công tác hoạch định chính sách tiền tệ, điều hành lạm

phát mục tiêu;

- Phục vụ công tác thống kê Hệ thống Tài khoản Quốc gia (SNA) trong định giá tài sản, loại trừ biến động về giá của bất động sản mới được đầu tư và xây dựng;

- Đánh giá biến động thị trường bất động sản trong nước và thực hiện so sánh khu vực và quốc tế.

3. Mục tiêu và phạm vi nghiên cứu

Việc xây dựng các chỉ số đòi hỏi phải đáp ứng mục tiêu số hóa các biến động về giá và lượng một cách đầy đủ, phản ánh được tình hình thị trường trong thời gian qua.

Việc xác định chỉ số giá và chỉ số lượng giao dịch bất động sản được thực hiện cho khu vực tỉnh Khánh Hòa năm 2021. Đối tượng là các loại bất động sản: nhà ở riêng lẻ, đất nền, căn hộ chung cư và văn phòng cho thuê – được quy định tại Bảng 1 Thông tư số 27/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016; Số liệu thu thập các quý trong năm 2020 và 2021 đối với các giao dịch được thực hiện thành công trên địa bàn các huyện, thị thuộc tỉnh Khánh Hòa.

4. Các cơ sở pháp lý

- Căn cứ Luật Nhà ở ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản ngày 25 tháng 11 năm 2014;
- Căn cứ Luật Thống kê ngày 23 tháng 11 năm 2015;
- Căn cứ Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12 tháng 11 năm 2015 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;
- Căn cứ Thông tư số 27/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 11/11/2015 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;
- Căn cứ điểm b khoản 4 Điều 5 Thông tư số 27/2016/TT-BXD:
 “Đối với các chỉ tiêu thống kê quy định tại điểm e, điểm g khoản 2 Điều 4:
 - Các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại Phụ lục II của Thông tư này tổ chức thu thập số liệu, xây dựng các dữ liệu về lượng, giá và quyền số kỳ gốc trong năm 2017;
 - Các thành phố trực thuộc Trung ương quy định tại nhóm 1 của Phụ lục II tại Thông tư này thực hiện thu thập, tổng hợp, tính toán các chỉ tiêu từ ngày 01

tháng 01 năm 2018;

– Các tỉnh quy định tại nhóm 2 của Phụ lục II tại Thông tư này thực hiện thu thập, tổng hợp, tính toán các chỉ tiêu từ ngày 01 tháng 01 năm 2019.

Khuyến khích các tỉnh còn lại thực hiện việc tổng hợp, tính toán các chỉ tiêu để công bố và cập nhật vào cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản của địa phương”

5. Phương pháp thực hiện

5.1. Phương pháp thu thập

Đầu tiên là xây dựng danh mục các chủ thể cung cấp thông tin, số liệu; đối tượng cần thu thập; các nội dung, trường thông tin cần thu thập để tính toán chỉ số giá và chỉ số lượng; kỳ thông tin cần thu thập, lên kế hoạch thu thập cụ thể.

Các chủ thể cung cấp thông tin, số liệu	<ul style="list-style-type: none"> - Cục thuế tỉnh Khánh Hòa - Văn phòng đăng ký đất đai và các chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa - Các hiệp hội liên quan đến hoạt động giao dịch bất động sản - Các cá nhân hành nghề môi giới trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa
Các đối tượng	<p>Giá giao dịch và lượng giao dịch của các loại hình bất động sản sau:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Nhà ở riêng lẻ - Đất nền - Căn hộ chung cư - Văn phòng cho thuê
Các nội dung, trường thông tin	Được đề cập tại Phụ lục I: Các biểu mẫu thu thập
Kỳ thông tin	<ul style="list-style-type: none"> - Quý I, II, III, IV năm 2020 - Quý I, II, III, IV năm 2021

Bảng 1: Xây dựng danh mục đối tượng và thông tin cần thu thập

Sau khi đã xây dựng được các nội dung trên, Đơn vị tư vấn thực hiện công việc thu thập theo hình thức trực tiếp, hướng dẫn các chủ thể báo cáo tổng hợp các thông tin theo nội dung, trường thông tin của Biểu mẫu thu thập cung cấp bởi Đơn vị tư vấn, dạng dữ liệu thu thập được là file mềm và file cứng.

5.2. Phương pháp xử lý và tính toán số liệu

Các dữ liệu thu thập được thông qua xử lý bằng các phương pháp thống kê sẽ được lọc ra bớt các dữ liệu bị lỗi, không phù hợp để tính toán (trường thông tin sai lệch, dữ liệu có giá trị quá lớn hoặc quá nhỏ...).

Phương pháp tính toán được áp dụng theo Thông tư số 27/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 như sau:

- ***Đối với chỉ số giá giao dịch một số loại bất động sản***

Việc tính toán chỉ số giá giao dịch một số loại bất động sản được thực hiện theo các bước sau đây:

Bước 1: Phân chia khu vực và lựa chọn bất động sản làm đại diện

- Phân chia khu vực để xây dựng và công bố chỉ số được thực hiện cụ thể cho từng loại bất động sản.

Việc phân chia khu vực do các địa phương quyết định trên cơ sở đặc điểm về địa giới hành chính, địa hình của địa phương và mức độ phát triển khu vực thị trường của từng loại bất động sản.

- Lựa chọn bất động sản có tính chất phổ biến, đại diện cho một khu vực trong quá trình tính toán chỉ số giá giao dịch bất động sản làm bất động sản đại diện.

Bất động sản đại diện trong từng phân loại bất động sản cho từng khu vực được lựa chọn căn cứ vào vị trí địa lý, quy mô, trạng thái của bất động sản có khả năng giao dịch phổ biến trên thị trường.

Bước 2: Xây dựng các dữ liệu giá và quyền số kỳ gốc

- Giá giao dịch bình quân của bất động sản đại diện kỳ gốc được xác định trên cơ sở giá bình quân năm của bất động sản đại diện trong kỳ được lựa chọn làm năm gốc.

- Giá trị giao dịch bất động sản kỳ gốc làm quyền số được xác định trên cơ sở tổng giá trị bất động sản đã giao dịch thành công trong năm được lựa chọn để tính tỷ trọng từng phân loại bất động sản tại từng khu vực làm quyền số cố định. Quyền số sử dụng trong khoảng 5 năm, trường hợp thị trường bất động sản biến động mạnh thì cập nhật quyền số giữa kỳ.

- Năm gốc được chọn để tính toán là năm 2017.

Bước 3: Xây dựng các dữ liệu giá kỳ tính toán

Thu thập, xử lý các thông tin về giá theo loại, phân loại bất động sản của từng khu vực tại kỳ tính toán.

– Giá giao dịch bình quân của bất động sản đại diện tại kỳ tính toán xác định trên cơ sở số liệu về giá giao dịch thành công thu thập được của các bất động sản thuộc cùng phân loại bất động sản tại kỳ tính toán (bất động sản so sánh) sau khi được quy về dạng bất động sản có các đặc điểm tương tự với bất động sản được lựa chọn làm đại diện.

Việc quy đổi bất động sản so sánh về dạng bất động sản có đặc điểm tương tự với bất động sản được lựa chọn làm đại diện trong phân loại bất động sản thực hiện trên cơ sở hiệu chỉnh về giá sau khi phân tích các khác biệt về đặc điểm.

Việc hiệu chỉnh có thể thực hiện theo tỷ lệ phần trăm hoặc theo giá trị tuyệt đối của giá giao dịch bất động sản, trên cơ sở các đặc điểm làm tăng hay giảm giá giao dịch của bất động sản so với bất động sản lựa chọn làm đại diện trong cùng phân loại bất động sản, sử dụng kinh nghiệm chuyên gia để xác định mức độ hiệu chỉnh.

Các đặc điểm của bất động sản sử dụng để phân tích, hiệu chỉnh giá giao dịch được tham khảo như sau:

+ Đối với nhà ở riêng lẻ: đặc điểm về vị trí (địa chỉ, khu vực, đường, phố, mức độ thuận tiện giao thông...); đặc điểm xã hội tại khu vực (gần bệnh viện, gần chợ, gần trường,...); đặc điểm bất động sản (chất lượng, diện tích đất, kích thước đất, diện tích, kích thước xây dựng, số tầng, số lượng phòng ở...); đặc điểm khác (nếu có).

+ Đối với căn hộ chung cư: đặc điểm về vị trí (địa chỉ, khu vực, mức độ thuận tiện giao thông, số tầng của tòa nhà, vị trí tầng, chỗ để xe ô tô, xe máy...); đặc điểm xã hội tại khu vực (gần bệnh viện, gần chợ, gần trường,...); đặc điểm căn hộ (chất lượng căn hộ, diện tích, số lượng phòng ở, số lượng phòng tắm...); đặc điểm khác (nếu có).

+ Đối với đất nền chuyển nhượng: Đặc điểm về vị trí (địa chỉ, khu vực, khoảng cách đến trục giao thông chính, số lượng, kích thước mặt đường tiếp giáp...); đặc điểm xã hội tại khu vực (gần bệnh viện, gần chợ, gần trường,...); đặc điểm bất động sản (diện tích, kích thước...); hạ tầng kỹ thuật (cáp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc,...); đặc điểm khác (nếu có).

+ Đối với văn phòng cho thuê: hạng văn phòng; đặc điểm về vị trí (địa chỉ, khu vực, khoảng cách đến trục giao thông chính...); đặc điểm bất động sản (diện tích, kích thước văn phòng...); hạ tầng kỹ thuật (cáp điện, cấp nước, thoát nước, thông tin liên lạc, chỗ để xe ô tô, xe máy...); đặc điểm khác (nếu có).

➤ Công thức tính toán giá giao dịch bình quân bất động sản đại diện: theo công

thức bình quân nhân giản đơn cho từng phân loại bất động sản trong kỳ tính toán như sau:

$$G_{i,v}^t = \left(\prod_{j=1}^n G_j^i \right)^{1/n}$$

Trong đó:

$G_{i,v}^t$ là giá giao dịch bình quân kỳ (t) của phân loại bất động sản i, khu vực Điều tra v;

G_j^i là giá giao dịch của phân loại bất động sản i trong giao dịch thứ j;

n là số lượng giao dịch thu thập giá trong kỳ (t).

➤ Quy trình tổng hợp giá bình quân: Chỉ tính giá bình quân cho từng khu vực, không tính giá bình quân cho toàn tỉnh/ thành phố trực thuộc Trung ương.

Bước 4: Tính chỉ số giá giao dịch một số loại bất động sản kỳ tính toán

– Kỳ tính toán là kỳ cần xác định để so với kỳ gốc hoặc so với kỳ tính toán khác theo quý và năm (so với kỳ trước và cùng kỳ năm trước).

➤ Công thức tính toán: chỉ số giá giao dịch một số loại bất động sản được tính toán theo công thức Laspeyres bình quân nhân gia quyền có dạng tổng quát như sau:

$$I^{t \rightarrow 0} = \prod_{i=1}^n \left(\frac{G_i^t}{G_i^0} \right)^{W_i^0}$$

Trong đó:

$I^{t \rightarrow 0}$ là chỉ số giá một số loại bất động sản tại kỳ tính toán (t) so với kỳ gốc cố định (0);

G_i^t , G_i^0 tương ứng là giá giao dịch bất động sản kỳ tính toán (t) và kỳ gốc cố định (0);

$$W_i^0 = \frac{P_i^0}{\sum_{i=1}^n P_i^0} \quad \text{là quyền số tại kỳ gốc cố định (0);}$$

P_i^0 là giá trị giao dịch bất động sản ở kỳ gốc cố định (0);

n là số loại bất động sản.

➤ Quy trình tổng hợp chỉ số giá: Chỉ số giá giao dịch một số loại bất động sản được tính toán theo trình tự như sau:

a) Tính chỉ số giá giao dịch của từng phân loại bất động sản cho từng khu vực:

Chỉ số giá giao dịch của từng phân loại bất động sản đối với từng khu vực được xác định theo công thức sau:

$$I_{P.BĐSZ}^{KVi} = \frac{G_s^z}{G_o^z} \times 100\% \quad (1)$$

Trong đó:

G_s^z : giá giao dịch bình quân của phân loại bất động sản thứ z tại kỳ tính toán (đồng/m²);

G_o^z : giá giao dịch bình quân của phân loại bất động sản thứ z tại kỳ gốc (đồng/m²).

– Giá giao dịch bình quân của phân loại bất động sản thứ z tại thời điểm gốc (G_o^z) xác định theo số liệu thống kê về giá giao dịch bình quân tại kỳ gốc của bất động sản đại diện trong phân loại.

– Giá giao dịch bình quân của phân loại bất động sản thứ z tại kỳ tính toán (G_s^z) xác định trên cơ sở số liệu về giá giao dịch bình quân của bất động sản đại diện tại kỳ tính toán.

+ Đối với trường hợp xác định chỉ số hàng quý, giá giao dịch bình quân của phân loại bất động sản là giá giao dịch bình quân trong quý.

+ Đối với trường hợp xác định chỉ số hàng năm, giá giao dịch bình quân của phân loại bất động sản là giá giao dịch bình quân trong năm.

Việc xác định chỉ số giá giao dịch của từng loại bất động sản được thực hiện trên cơ sở phân loại theo Bảng dưới đây.

Stt	Loại bất động sản	Phân loại bất động sản
1	Nhà ở riêng lẻ để bán	Nhà ở riêng lẻ trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở
2	Căn hộ chung cư để bán	1. Căn hộ chung cư cao cấp 2. Căn hộ chung cư trung cấp 3. Căn hộ chung cư bình dân
3	Đất nền chuyển	1. Đất nền khu dân cư hiện hữu

	nhượng	2. Đất nền trong các dự án đầu tư xây dựng nhà ở
4	Văn phòng cho thuê	1. Văn phòng cho thuê hạng A 2. Văn phòng cho thuê hạng B 3. Văn phòng cho thuê hạng C

Bảng 2. Phân loại bất động sản để tính chỉ số giá giao dịch của từng loại bất động sản

b) Tính chỉ số giá giao dịch của từng loại bất động sản cho từng khu vực:

Chỉ số giá giao dịch của từng loại bất động sản đối với từng khu vực (I_{BDSj}^{KVi}) được xác định theo công thức sau:

$$I_{BDSj}^{KVi} = \prod_{z=1}^e \left(I_{P.BDSz}^{KVi} \right)^{W_{P.BDSz}^{KVi}} \quad (2)$$

Trong đó:

$I_{P.BDSz}^{KVi}$: chỉ số giá giao dịch của phân loại bất động sản thứ z trong loại bất động sản thứ j thuộc khu vực thứ i ($z=1÷e$);

$W_{P.BDSz}^{KVi}$: tỷ trọng giá trị giao dịch bất động sản của phân loại bất động sản thứ

z trong loại bất động sản thứ j thuộc khu vực thứ i, với $\sum_{z=1}^e W_{P.BDSz}^{KVi} = 1$;

e: số lượng phân loại bất động sản trong loại bất động sản thứ j thuộc khu vực thứ i.

Chỉ số giá giao dịch của phân loại bất động sản thứ z trong loại bất động sản thứ j thuộc khu vực thứ i ($I_{P.BDSz}^{KVi}$) xác định theo công thức (1);

– Tỷ trọng giá trị giao dịch bất động sản của phân loại bất động sản thứ z trong loại bất động sản thứ j thuộc khu vực thứ i ($W_{P.BDSz}^{KVi}$) xác định theo công thức sau:

$$W_{P.BDSz}^{KVi} = \frac{P_{P.BDSz}^{KVi}}{\sum_{z=1}^e P_{P.BDSz}^{KVi}} \quad (3)$$

Trong đó:

$P_{P.BDSz}^{KVi}$: giá trị giao dịch bất động sản của phân loại bất động sản thứ z trong loại bất động sản thứ j thuộc khu vực thứ i, là giá trị giao dịch tính toán trong năm

gốc. Tỷ trọng giá trị giao dịch được sử dụng cố định.

c) Tính chỉ số giá giao dịch của từng loại bất động sản của địa phương:

Chỉ số giá giao dịch của từng loại bất động sản (IBĐS_j) được xác định theo công thức sau:

$$I_{BĐSj} = \prod_{i=1}^m (I_{BĐSj}^{KVi})^{W_{BĐSj}^{KVi}} \quad (4)$$

Trong đó:

$I_{BĐSj}^{KVi}$: chỉ số giá giao dịch của loại bất động sản thứ j trong khu vực thứ i (i=1÷m)

$W_{BĐSj}^{KVi}$: tỷ trọng giá trị giao dịch bất động sản của loại bất động sản thứ j trong khu vực thứ i, với $\sum_{i=1}^m W_{BĐSj}^{KVi} = 1$;

m: số khu vực tính toán của loại hình bất động sản thứ j, phụ thuộc vào thực tế của địa phương

– Chỉ số giá giao dịch của loại bất động sản j tại khu vực thứ i ($I_{BĐSj}^{KVi}$) xác định theo công thức (2);

– Tỷ trọng giá trị giao dịch bất động sản của loại bất động sản thứ j trong khu vực thứ i ($W_{BĐSj}^{KVi}$) được xác định theo công thức sau:

$$W_{BĐSj}^{KVi} = \frac{P_{BĐSj}^i}{\sum_{i=1}^m P_{BĐSj}^i} \quad (5)$$

Trong đó:

$P_{BĐSj}^i$: giá trị giao dịch bất động sản của loại bất động sản thứ j trong khu vực thứ i, là giá trị giao dịch tính toán trong năm gốc. Tỷ trọng giá trị giao dịch bất động sản được sử dụng cố định.

d) Tính chỉ số giá giao dịch chung cho một số loại bất động sản tại địa phương

Chỉ số giá giao dịch chung cho một số loại bất động sản tại địa phương (RPI) được xác định theo công thức sau:

$$RPI = \prod_{j=1}^n (I_{BDSj})^{W_{BDSj}} \quad (6)$$

Trong đó:

IBĐSj: chỉ số giá giao dịch của loại bất động sản thứ j (j=1÷n).

WBĐSj: tỷ trọng giá trị giao dịch của loại bất động sản thứ j, với $\sum_{j=1}^n W_{BDSj} = 1$
 n: số loại bất động sản lựa chọn tính toán;

– Chỉ số giá giao dịch của loại bất động sản thứ j (IBĐSj) được xác định theo công thức (4);

– Tỷ trọng giá trị giao dịch bất động sản đối với các loại bất động sản thứ j (WBĐSj) được xác định theo công thức sau:

$$W_{BDSj} = \frac{P_{BDSj}}{\sum_{j=1}^n P_{BDSj}} \quad (7)$$

Trong đó:

PBĐSj: giá trị giao dịch đối với loại bất động sản thứ j, là giá trị giao dịch tính toán trong năm gốc. Tỷ trọng giá trị giao dịch bất động sản được sử dụng cố định.

• **Đối với chỉ số lượng giao dịch một số loại bất động sản**

Chỉ số lượng giao dịch bất động sản là chỉ tiêu tương đối (tính bằng %) phản ánh mức độ biến động về số lượng (gồm số lượng về diện tích hoặc số lượng bất động sản) giao dịch thành công của bất động sản theo thời gian.

Phương pháp tính:

Chỉ số lượng giao dịch bất động sản được xác định cho từng loại bất động sản (gồm: căn hộ chung cư để bán, nhà ở riêng lẻ để bán, đất chuyển nhượng, văn phòng cho thuê) theo công thức sau:

$$Q_{BDS} = \frac{K_{BDS}^t}{K_{BDS}^o} \times 100\% \quad (8)$$

Trong đó:

K_{BDS}^t : tổng số lượng giao dịch thành công của từng loại bất động sản tại kỳ tính toán;

K_{BDS}^o : tổng số lượng giao dịch thành công của từng loại bất động sản tại kỳ

gốc.

Chỉ số lượng giao dịch của loại bất động sản được xác định theo:

a) Chỉ số lượng giao dịch của từng loại bất động sản theo số lượng về diện tích: khi đó lượng giao dịch thành công được tính theo số lượng diện tích (m²);

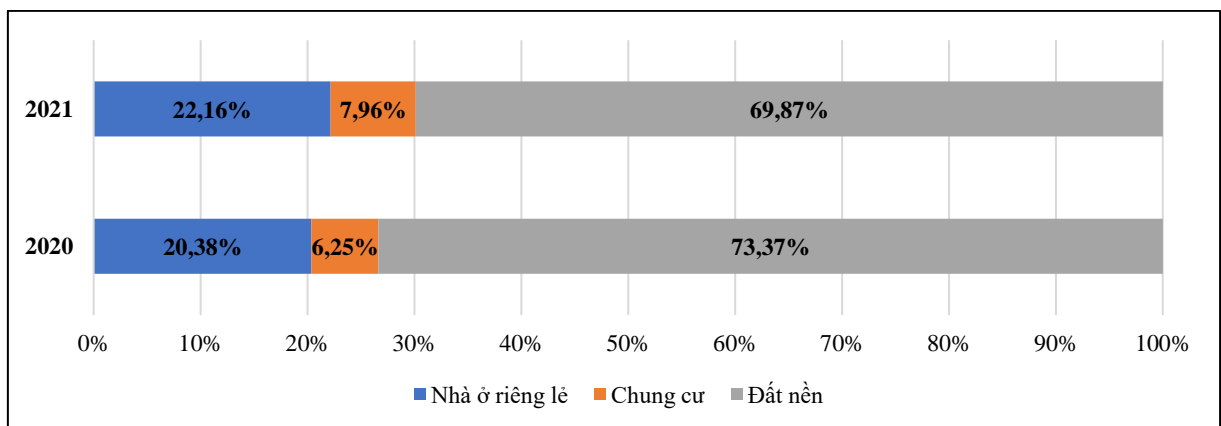
b) Chỉ số lượng giao dịch của từng loại bất động sản theo số lượng bất động sản: khi đó lượng giao dịch thành công được tính theo số lượng bất động sản giao dịch của từng loại bất động sản tương ứng (căn/nền).

II. NỘI DUNG

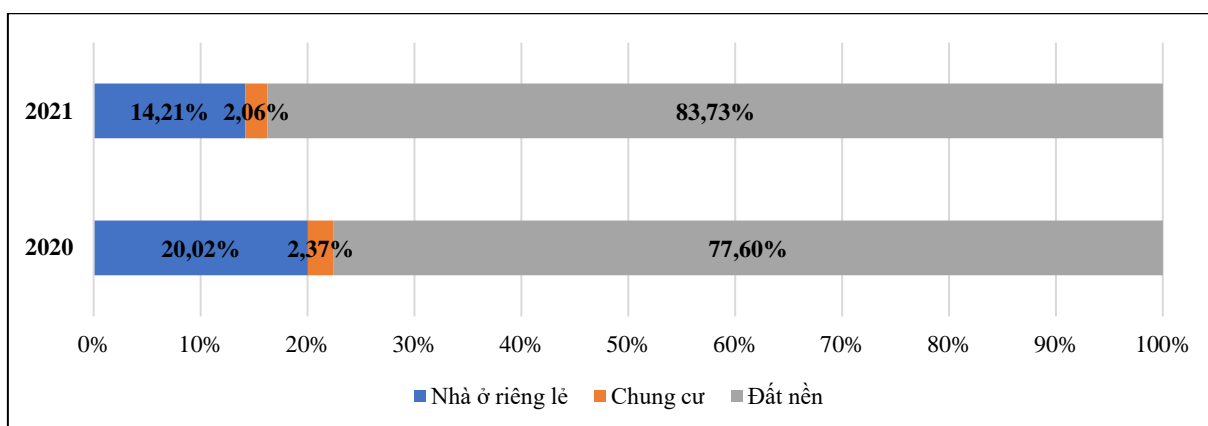
Tổng quan thị trường bất động sản giai đoạn 2020 - 2021

Trong năm 2020, thị trường bất động sản tại tỉnh Khánh Hòa có thể xem là khá ảm đạm so với các năm trước, một phần là do tính chất pháp lý của nhiều dự án trên địa bàn tỉnh không rõ ràng, có nhiều sai phạm, điều này đã làm cho lượng giao dịch lẫn giá giao dịch của hầu hết các loại hình bất động sản trên khu vực chững lại hoặc giảm đi đáng kể. Sang năm 2021, dưới sự ảnh hưởng của đại dịch Covid, thị trường bất động sản lại một lần nữa rơi vào tình trạng khó khăn, quá trình giao dịch bị hạn chế, hình thức giao dịch trực tuyến vẫn còn chưa phát triển, gặp nhiều bất cập.

Tỷ trọng lượng giao dịch bất động sản trên địa bàn tỉnh chiếm phần lớn là loại hình đất nền, kế tiếp là loại hình nhà ở riêng lẻ và chung cư. Văn phòng cho thuê cũng có phát sinh giao dịch, tuy nhiên tỷ trọng rất nhỏ, hầu như không đáng kể. Trong khi đó Condotel – do tính chất pháp lý quy định cho loại hình này còn chông chéo, chưa rõ ràng nên còn khá hạn chế trong quá trình giao dịch.



Biểu đồ 1: Tỷ trọng lượng giao dịch tính theo số lượng của một số loại bất động sản trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2020 – 2021



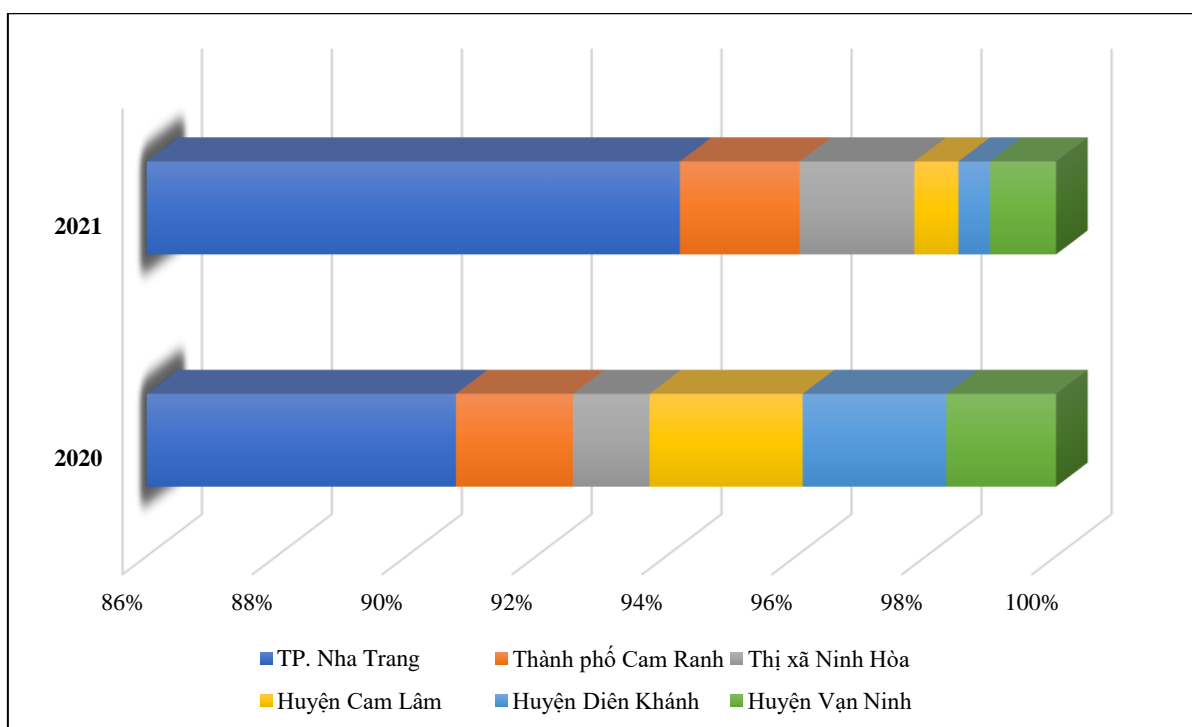
Biểu đồ 2: Tỷ trọng lượng giao dịch bất động sản tính theo diện tích của một số loại bất động sản trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2020 – 2021

Năm 2020: về lượng giao dịch bất động sản tính theo số lượng giao dịch thì loại hình đất nền chiếm 73,37%, nhà ở riêng lẻ chiếm 20,38% và chung cư chiếm 6,25%; đối với lượng giao dịch bất động sản tính theo diện tích thì loại hình đất nền chiếm 77,6%, loại hình nhà ở chiếm 20,02%, chung cư chiếm 2,37%.

Năm 2021: về lượng giao dịch bất động sản tính theo số lượng giao dịch thì loại hình đất nền chiếm 69,87%, nhà ở riêng lẻ chiếm 22,16%, chung cư chiếm 7,96%; đối với lượng giao dịch bất động sản tính theo diện tích thì loại hình đất nền chiếm 83,73%, loại hình nhà ở chiếm 14,21% và chung cư chiếm 2,06%.

Khu vực có tổng giá trị giao dịch chiếm tỷ trọng lớn nhất là thành phố Nha Trang với lần lượt là 90,76% và 94,21% trong năm 2020 và 2021. Điều này cho thấy rằng thành phố Nha Trang là khu vực sôi động nhất trên địa bàn tỉnh, tiếp đến đứng thứ 2 là Huyện Cam Lâm và huyện Diên Khánh đứng thứ 3 trong năm 2020, tuy nhiên sang năm 2021 thì lại có một số sự thay đổi khi tỷ trọng đứng thứ 2 là thành phố Cam Ranh và thứ 3 là thị xã Ninh Hòa.

Những khu vực đô thị lớn chiếm hầu hết lượng giá trị giao dịch bất động sản trong khi đó các khu vực nông thôn lân cận chỉ chiếm tỷ trọng vô cùng nhỏ, hầu như không đáng kể. Điều này có thể ảnh hưởng đến chỉ số giá và lượng giao dịch bất động sản trên địa bàn tỉnh, sự ảnh hưởng của các khu vực sôi động này lấn át hoàn toàn các khu vực kém sôi động hơn và sự biến động của các khu vực này có thể đại diện cho sự biến động thị trường bất động sản toàn tỉnh.



Biểu đồ 3: Tỷ trọng giá trị giao dịch của các khu vực trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2020 – 2021

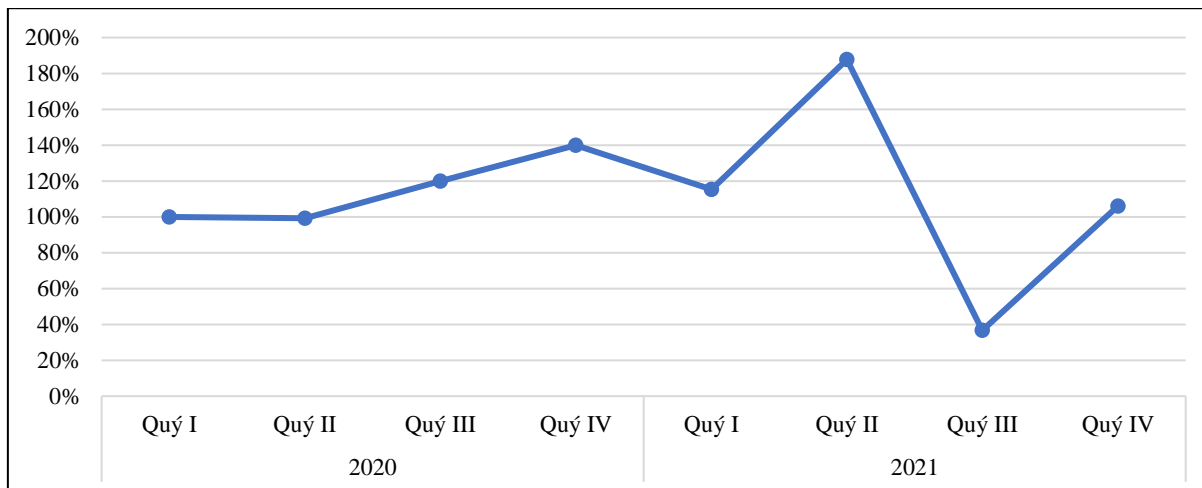
Khu vực	2020	2021
Thành phố Nha Trang	90,76%	94,21%
Thành phố Cam Ranh	1,80%	1,84%
Thị xã Ninh Hòa	1,18%	1,77%
Huyện Cam Lâm	2,36%	0,68%
Huyện Diên Khánh	2,21%	0,48%
Huyện Vạn Ninh	1,69%	1,02%
Huyện Khánh Sơn	0%	0%
Huyện Khánh Vĩnh	0%	0%
Huyện đảo Trường Sa	0%	0%

Bảng 3. Tỷ trọng giá trị giao dịch của các khu vực trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2020 – 2021.

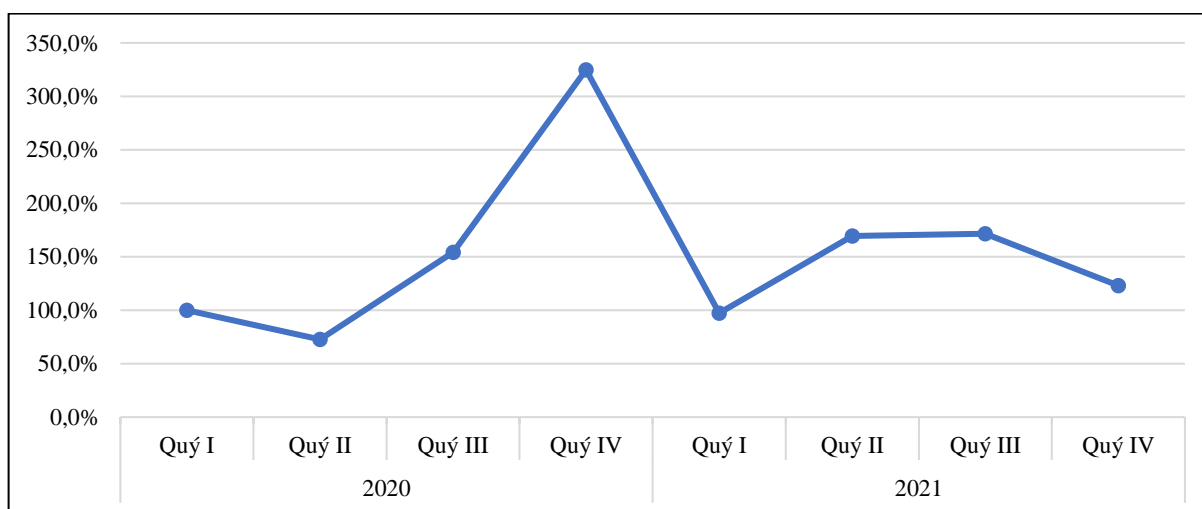
1.1. Tổng quan theo các loại hình bất động sản

1.1.1. Nhà ở riêng lẻ

Nhà ở riêng lẻ được tập trung giao dịch chủ yếu tại khu vực thành phố Nha Trang, những khu vực khác có tỷ trọng không đáng kể, thêm vào đó các dữ liệu về nhà ở riêng lẻ tại các khu vực khác cũng chưa đầy đủ. Chính vì thế có thể lấy thị trường nhà ở riêng lẻ tại thành phố Nha Trang làm đại diện cho thị trường nhà ở riêng lẻ tỉnh Khánh Hòa.



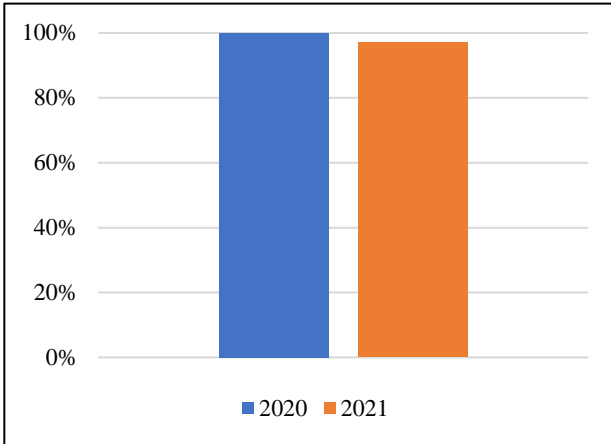
Biểu đồ 4: Biến động lượng giao dịch loại hình nhà ở riêng lẻ theo số lượng tại thành phố Nha Trang giai đoạn 2020 - 2021



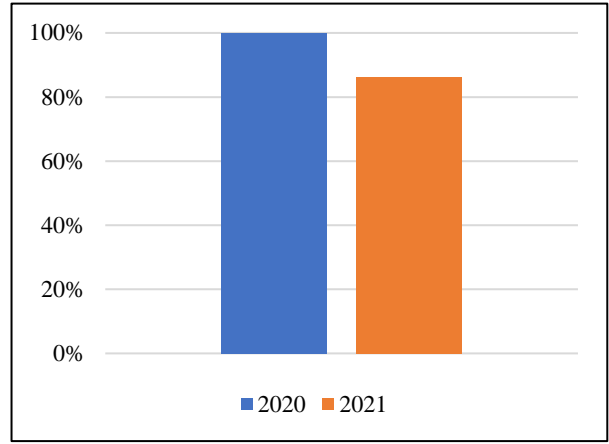
Biểu đồ 5: Biến động lượng giao dịch loại hình nhà ở riêng lẻ theo diện tích tại thành phố Nha Trang giai đoạn 2020 - 2021

Lượng giao dịch nhà ở riêng lẻ năm 2020 tính theo số lượng hay diện tích đều tăng đều qua các quý trong năm. Tuy nhiên sang năm 2021 thì sự biến thiên của lượng giao dịch diễn biến khá bất thường, đặc biệt ở quý III năm 2021 khi lượng giao dịch theo số lượng giảm rất mạnh do sự ảnh hưởng của đại dịch Covid, sau đó hồi phục lại vào quý cuối năm 2021.

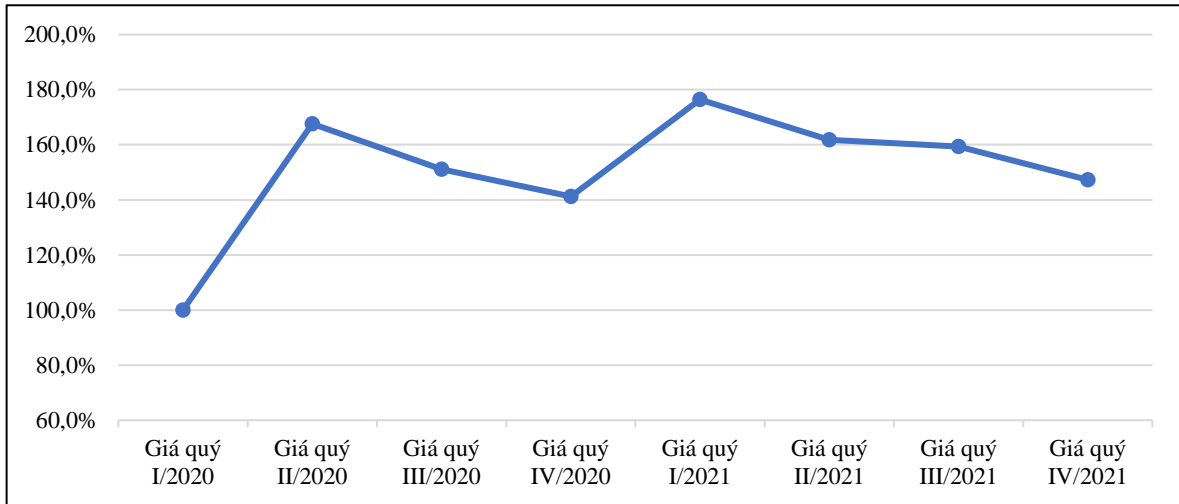
Qua góc nhìn toàn cảnh, tổng lượng giao dịch theo số lượng năm 2020 so với 2021 đã giảm nhẹ khoảng 2,88%, còn theo diện tích thì mức giảm là cao hơn với khoảng 13,9%.



Biểu đồ 6: Lượng giao dịch nhà ở riêng lẻ theo số lượng giai đoạn 2020 – 2021



Biểu đồ 7: Lượng giao dịch nhà ở riêng lẻ theo diện tích giai đoạn 2020 – 2021



Biểu đồ 8: Biến động giá nhà ở riêng lẻ giai đoạn 2020 – 2021

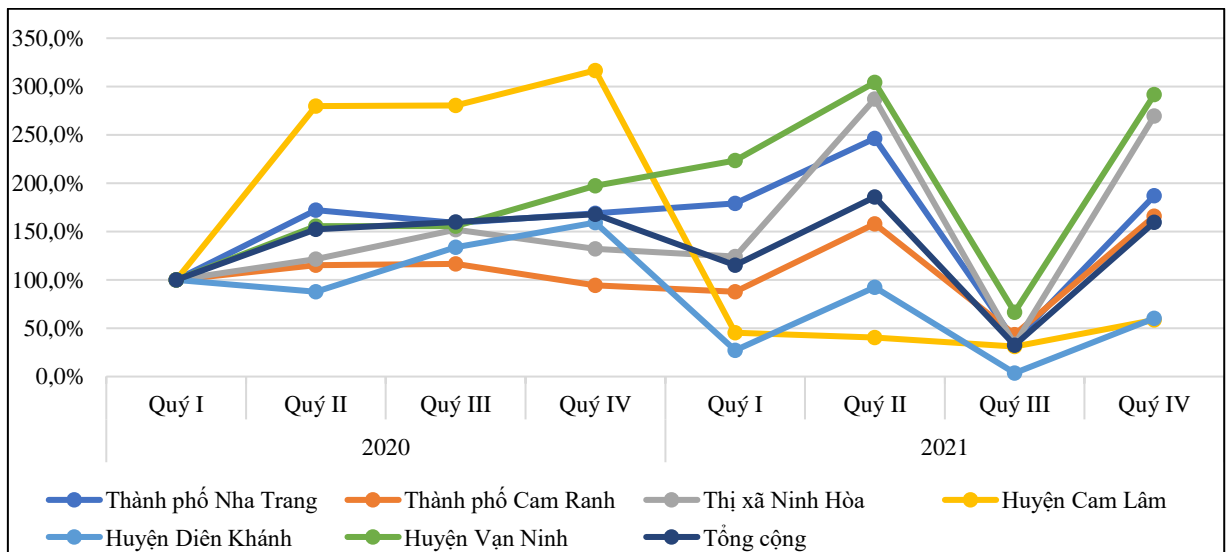
Năm 2021, thị trường nhà ở riêng lẻ có sự chững lại, tăng trưởng khá chậm. Việc sụt giảm khối lượng giao dịch kéo theo giá của nhà ở riêng lẻ có xu hướng giảm (mức giá các quý trong cùng năm), mặc dù vậy các mức giá vẫn cao hơn so với các mức giá của các quý cùng kỳ năm 2020, dẫn đến mức giá chung năm 2021 vẫn cao hơn 2020. Xu hướng giảm này chỉ tồn tại trong ngắn hạn, trong khi góc nhìn dài hạn giá lẫn khối lượng giao dịch sẽ vẫn tăng trưởng đều, bởi vì đây là loại hình bất động sản không mang nhiều yếu tố đầu tư mà hầu như được giao dịch mua bán nhằm phục vụ nhu cầu thật sự, chủ yếu phụ thuộc vào các yếu tố có tính chất tăng trưởng theo thời gian như kinh tế và nhân khẩu học của khu vực...

1.1.2. Đất nền

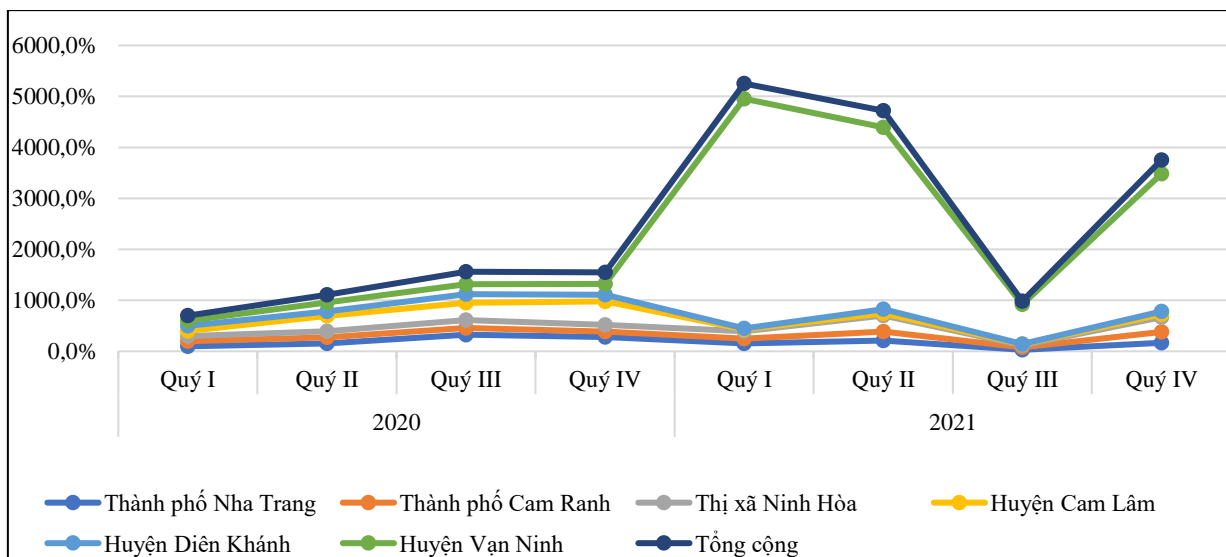
Thị trường đất nền là một thị trường có tỷ trọng chiếm phần lớn trong cơ cấu bất động sản tại tỉnh Khánh Hòa, và không chỉ riêng Khánh Hòa mà rất nhiều những tỉnh khác cũng có chung đặc điểm này. Đất nền là loại hình bất động sản mang nhiều yếu tố đầu tư hơn là đáp ứng nhu cầu thật, chính vì thế những địa

phương có thị trường bất động sản đang trên đà phát triển, có nhiều chính sách liên quan đến phát triển bất động sản, quy hoạch mới... sẽ là những cơ sở cho sự lớn mạnh nhanh chóng tỷ trọng đất nền.

Trong giai đoạn 2020 – 2021 vừa qua, thị trường đất nền tại tỉnh Khánh Hòa có khối lượng giao dịch biến động khá lớn, nhất là trong quý III năm 2021 khi đại dịch Covid bùng nổ đã kéo theo sự sụt giảm rất mạnh của khối lượng giao dịch. Tất cả các huyện, thị trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa đều có sự đồng nhất về xu hướng dịch chuyển của khối lượng giao dịch qua các quý, điều này chứng tỏ rằng những khu vực này bị tác động bởi cùng một nguyên nhân,



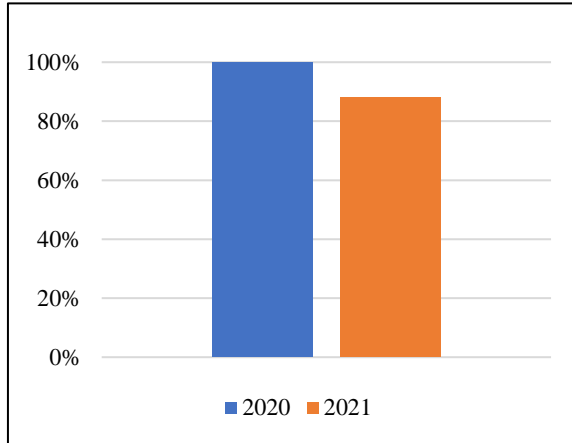
Biểu đồ 9: Biến động lượng giao dịch loại hình đất nền theo số lượng của huyện/thị trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2020 – 2021.



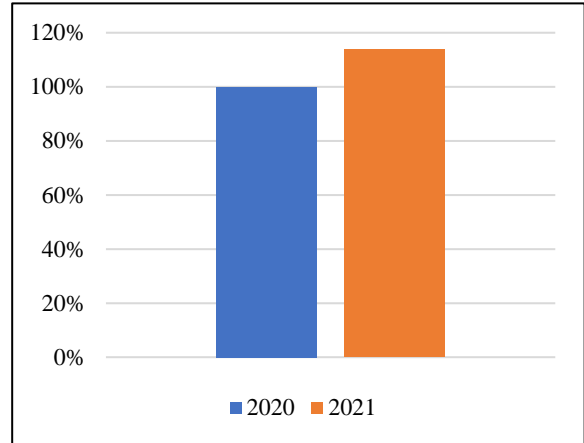
Biểu đồ 10: Biến động lượng giao dịch loại hình đất nền theo diện tích của huyện/thị trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2020 – 2021.

Lượng giao dịch đất nền tính theo số lượng năm 2021 giảm 14,96% so với

năm 2020. Ngược lại, lượng giao dịch đất nền tính theo diện tích năm 2021 tăng 30,94% so với năm 2020.

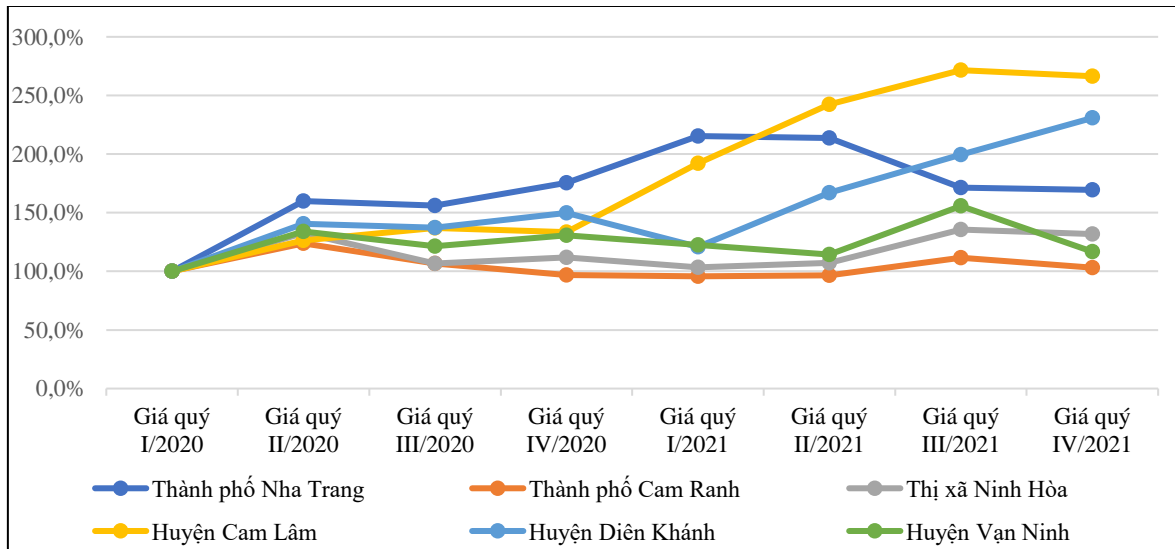


Biểu đồ 11: Lượng giao dịch đất nền theo số lượng giai đoạn 2020 – 2021



Biểu đồ 12: Lượng giao dịch đất nền theo diện tích giai đoạn 2020 – 2021

Lượng giao dịch theo số lượng năm 2021 nhỏ hơn năm 2020 nhưng theo diện tích lại là lớn hơn, sự bất hợp lý này có thể giải thích bằng diện tích bình quân của những mảnh đất được giao dịch trong năm 2021 lớn hơn 2020, và vì sao thị trường lại có xu hướng giao dịch những mảnh đất có diện tích lớn hơn, liệu đây có phải là dấu hiệu của việc phân lô bán nền nhằm tối đa hóa lợi nhuận đầu tư?



Biểu đồ 13: Biến động giá đất nền của các huyện, thị trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2020 - 2021

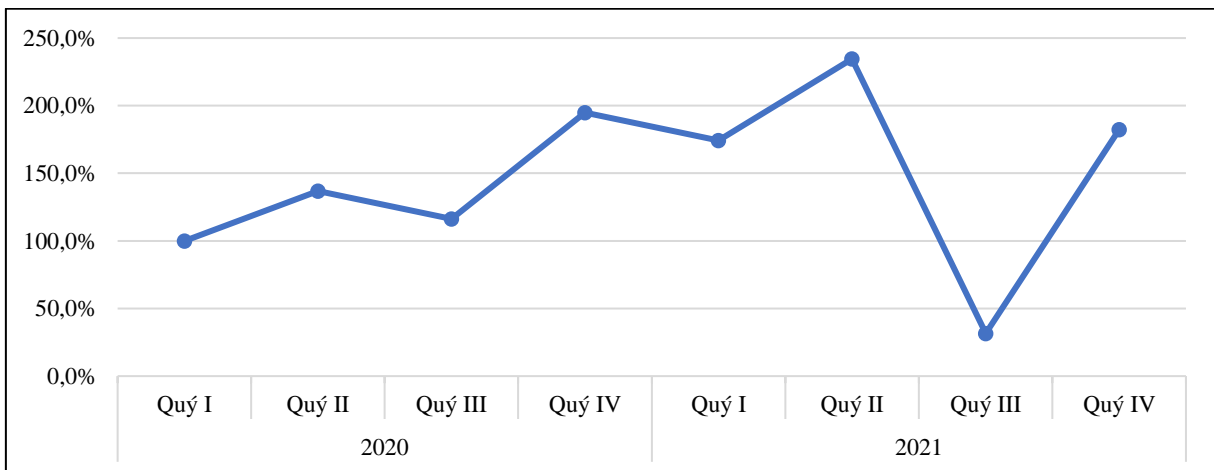
Xét về xu hướng giá trong dài hạn thì giá đất nền có mức độ tăng chậm, trong khi ngắn hạn giá đất nền có sự chững lại nhất định, thậm chí là sụt giảm nhẹ qua các quý trong năm. Mức giá các quý năm 2021 cao hơn mức giá các quý cùng kỳ năm 2020, cho nên mức giá chung năm 2021 vẫn cao hơn năm 2020.

Đất nền là một loại hình bất động sản đầu tư, tuy nhiên lại không tạo ra được

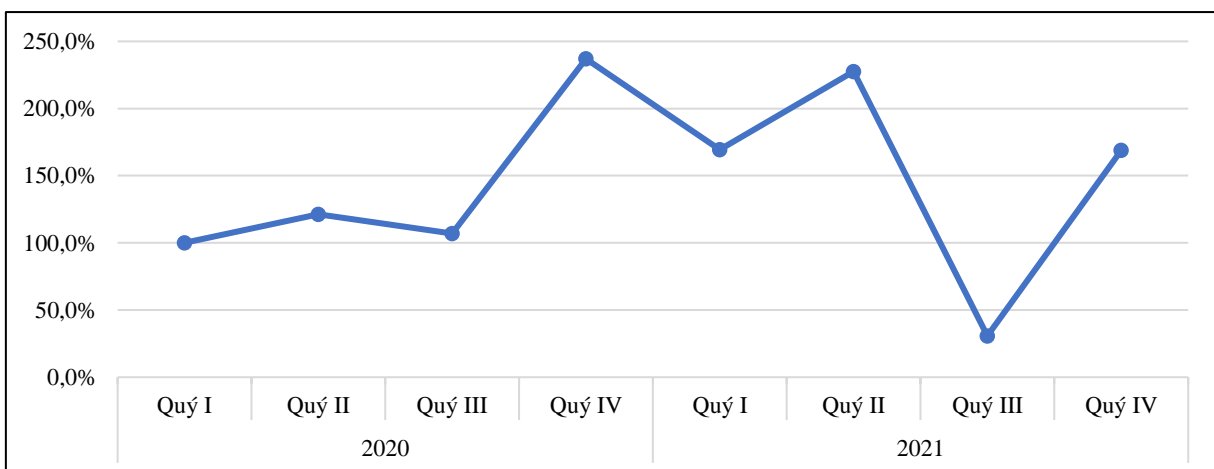
giá trị nếu như chỉ tập trung vào hình thức mua đi bán lại, phân lô bán nền, đầu cơ tích trữ... do đó đòi hỏi phải có những chính sách, quy định để kiểm soát sự phát triển của loại hình này. Là một thành phần cấu thành của những loại hình khác, việc giá đất nền tăng quá mức sẽ kéo theo sự tăng giá của nhà ở riêng lẻ, căn hộ chung cư cả về giá mua hay thuê, gây ảnh hưởng đến những cá nhân có nhu cầu ở thật sự ngày càng trở nên xa vời trong việc sở hữu một bất động sản cho mình, các dự án công liên quan đến giải phóng mặt bằng gặp nhiều trở ngại, cạn kiệt quỹ đất cho quy hoạch và phát triển trong tương lai... về lâu dài gây ảnh hưởng tiêu cực đến cả nền kinh tế lẫn xã hội.

1.1.3. Chung cư

Thị trường bất động sản chung cư tập trung chủ yếu tại thành phố Nha Trang, các khu vực khác hầu như không có hoặc rất ít chung cư, cho nên có thể lấy thị trường chung cư thành phố Nha Trang để đại diện cho thị trường chung cư toàn tỉnh.

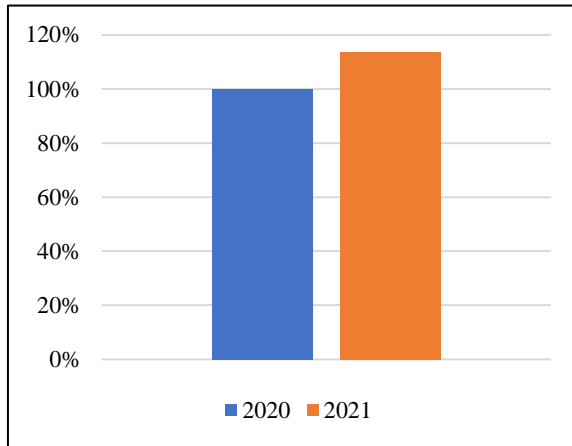


Biểu đồ 14: Lượng giao dịch căn hộ chung cư theo số lượng trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2020 - 2021

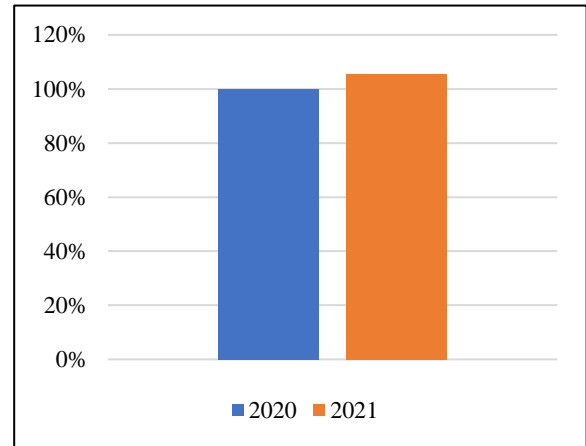


Biểu đồ 15: Lượng giao dịch căn hộ chung cư theo diện tích trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa giai đoạn 2020 - 2021

Lượng giao dịch chung cư trên địa bàn tỉnh năm 2020 có thể xem là tăng trưởng khá tốt qua các quý, đặc biệt là quý IV với mức tăng khá mạnh so với các quý trước. Tuy nhiên, sang năm 2021 thì lượng giao dịch có sự thay đổi khá bất thường, đặc biệt ở quý III, do sự ảnh hưởng của đại dịch Covid đã làm gián đoạn quá trình giao dịch dẫn đến sự sụt giảm rất mạnh của khối lượng giao dịch.

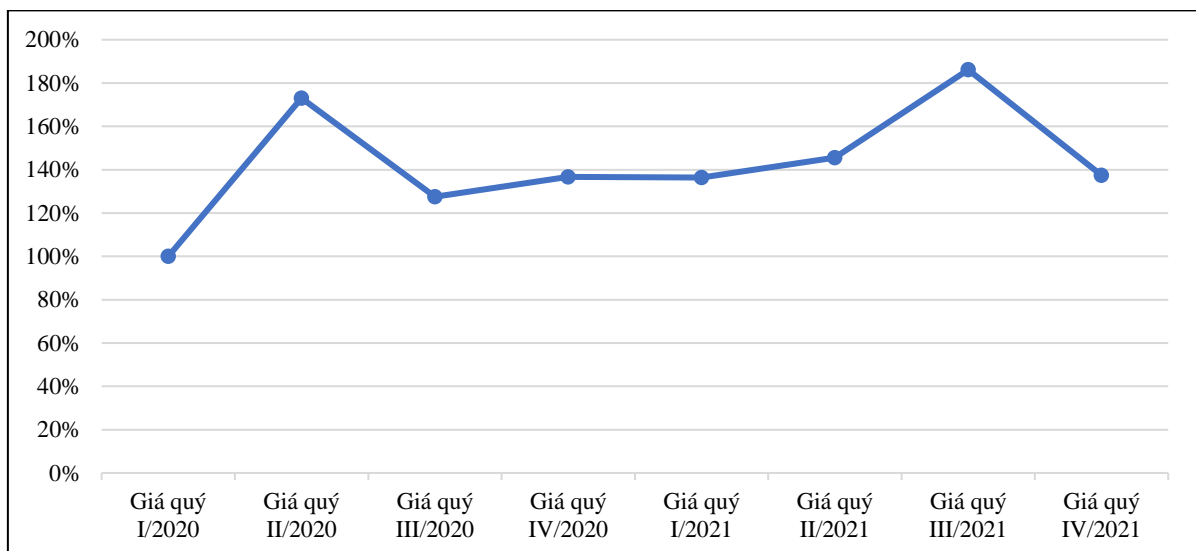


Biểu đồ 16: Lượng giao dịch căn hộ chung cư theo số lượng giai đoạn 2020 – 2021



Biểu đồ 17: Lượng giao dịch căn hộ chung cư theo diện tích giai đoạn 2020 – 2021

Năm 2021, lượng giao dịch căn hộ chung cư tính theo số lượng tăng 13,69% so với năm 2020, tính theo diện tích tăng 5,55%.



Biểu đồ 18: Biến động giá giao dịch căn hộ chung cư

Giá giao dịch loại hình chung cư tăng đều đặn, bất chấp sự thay đổi của lượng giao dịch, đặc biệt là giá quý III năm 2021 tăng cao dù giai đoạn này lượng giao dịch giảm rất mạnh.

1.1.4. Văn phòng cho thuê

Thị trường văn phòng cho thuê tại Khánh Hòa có lượng văn phòng tập trung chủ yếu tại Nha Trang, nơi có nhiều doanh nghiệp được hình thành hằng năm. Tuy nhiên số lượng văn phòng cho thuê lại khá ít, không sôi nổi như các loại hình khác, thêm vào đó do sự ảnh hưởng của đại dịch Covid nên trong năm 2021, thị trường văn phòng cho thuê đã phải đối diện sự sụt giảm vô cùng nghiêm trọng khi mất đi gần như hoàn toàn nguồn cầu, giá văn phòng cho thuê bắt buộc phải giảm để chia sẻ khó khăn với các doanh nghiệp, các công ty có xu hướng chuyển sang cho nhân viên làm việc tại nhà nhằm tránh xác suất lây nhiễm, thực hiện nghiêm các chính sách phòng chống dịch do Nhà nước ban hành. Đây là bức tranh thị trường trong ngắn hạn, nhưng sẽ khởi sắc trong dài hạn khi mà đại dịch được kiểm soát và chính sách vừa bình ổn dịch bệnh vừa phát triển kinh tế sẽ góp phần đưa các doanh nghiệp sớm trở lại, từ đó vực dậy nguồn cầu và giúp cho giá văn phòng cho thuê tăng trưởng trở lại. Mặc dù thị trường văn phòng cho thuê là một thị trường quan trọng trong các thành phố lớn, nhưng đối với Khánh Hòa thì thị trường này vẫn chưa phát triển mạnh, tỷ trọng chiếm rất nhỏ hầu như không đáng kể, cộng với việc số liệu thu thập của loại hình này chưa được các cơ quan, đơn vị liên quan cung cấp đầy đủ số liệu, do đó sẽ không đưa loại hình này vào để tính toán chỉ số giá và chỉ số lượng giao dịch bất động sản trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa năm 2021.

1.1.5. Condotel

Khánh Hòa là một tỉnh có lợi thế rất lớn để phát triển loại hình này, bởi tiềm năng du lịch nghỉ dưỡng với những bãi biển đẹp tại thành phố Nha Trang và Cam Ranh, Cam Lâm... Trong năm 2019, Nha Trang là thị trường có số lượng Condotel lớn nhất tại Việt Nam, tuy nhiên phần lớn trong đó lại gặp vấn đề về pháp lý rất lớn, các chủ đầu tư các dự án và người mua condotel ở Khánh Hòa đứng trước thế tiến thoái lưỡng nan khi tại kết luận thanh tra 35 dự án sai phạm ở tỉnh Khánh Hòa của Thanh tra Chính phủ công bố mới đây, cơ quan này cho rằng việc đưa "đất ở không hình thành đơn vị ở" vào thực tế đã phát sinh một số bất cập, vướng mắc, chủ yếu là do pháp luật hiện hành chưa có quy định về loại đất này. Trước tình hình âm ảm của thị trường condotel Khánh Hòa, ông Phan Việt Hoàng, Tổng Thư ký Hội Môi giới BĐS Khánh Hòa, cho rằng sau khi các bộ, ban, ngành ban hành khung pháp lý sẽ tạo tiền đề cho sự phát triển ổn định, lâu dài cho dòng sản phẩm condotel. Khi đó, condotel sẽ phát huy đúng vai trò và bản chất là dạng hợp tác kinh doanh, chia sẻ lợi nhuận không còn những yếu tố lòng ghép như trước. Chính vì những lý do trên mà loại hình này sẽ không được đưa vào để tính toán chỉ số giá và chỉ số lượng giao dịch bất động sản trên địa bàn tỉnh Khánh Hòa năm 2021.

1.2. Tổng quan theo khu vực

1.2.1. Thành phố Nha Trang

Chính phủ giao lập mới và điều chỉnh quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị phù hợp với Nghị quyết số 09-NQ/TW nhằm điều chỉnh không gian đô thị hợp lý, gắn với phát huy tiềm năng, thế mạnh của từng vùng, miền, địa phương; trong đó, thành phố Nha Trang sẽ đóng vai trò là đô thị hạt nhân. Nhiệm vụ của Nghị quyết nêu rõ việc tập trung phát triển du lịch trở thành ngành kinh tế mũi nhọn, phát triển thành phố Nha Trang thành đô thị du lịch. Về phát triển kết cấu hạ tầng giao thông, từ nay đến 2026, Khánh Hòa sẽ thực hiện các dự án như tuyến cao tốc Vân Phong - Nha Trang; Nha Trang - Cam Lâm, đường vành đai 3 Nha Trang;... Trước năm 2030 sẽ đầu tư tuyến cao tốc Khánh Hòa - Buôn Ma Thuột (CT.24); sửa chữa, cải tạo nâng cấp quốc lộ 26B để kết nối đồng bộ đường cao tốc Khánh Hòa - Buôn Ma Thuột. Sau năm 2030 sẽ đầu tư xây dựng tuyến cao tốc Nha Trang - Liên Khương

Đồng thời, theo báo cáo thị trường bất động sản Khánh Hòa của Hội Môi giới bất động sản Việt Nam (VARs) nói chung và thành phố Nha Trang nói riêng, năm 2021 gần như không có dự án căn hộ đủ điều kiện bán hàng. Thay vào đó, chỉ có một số dự án mở bán tiếp tục sản phẩm của năm 2020.

Ngay từ đầu tháng 10, Hưng Thịnh Land đã ra mắt dự án Đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ tại lô HH-A, Khu đô thị biển An Viên (tên thương mại New Galaxy Nha Trang) rộng hơn 1,9 ha, tổng vốn đầu tư khoảng 2.063 tỷ đồng. Cùng với New Galaxy Nha Trang, dự án căn hộ thương mại Imperium Town Nha Trang tại số 16 Phước Long, phường Phước Long, thành phố Nha Trang, do Công ty Cổ phần Đầu Tư xây Dựng Đông Dương Nha Trang (Indochine Nha Trang) làm chủ đầu tư cũng chính thức tái khởi động sau thời gian dài bị ảnh hưởng dịch COVID-19. Cùng với hai dự án căn hộ cao cấp nói trên, The Aston Luxury Residence với ba block chung cư cao từ 26 đến 34 tầng với 1.341 căn hộ cao cấp, shophouse, trung tâm thương mại giải trí, tọa lạc mặt tiền đường Trần Phú với vốn đầu tư hơn 2.700 tỷ đồng cũng đã có những động thái khởi động trở lại ngay khi trạng thái bình thường mới đang được thiết lập. Khánh Hòa nói chung và thành phố Nha Trang nói riêng đã chính thức mở cửa để các hoạt động trở lại bình thường và đón khách du lịch. Đây là cơ hội để thị trường bất động sản phục hồi

Bên cạnh đó, theo Tổng Thư ký Hội môi giới Bất động sản Khánh Hòa (KAREB) cho biết, giai đoạn của những thập niên trước khái niệm chung cư hầu như chỉ có ở những thành phố lớn như Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Nguyên nhân chính bởi giá đất ở tại các đô thị lớn quá cao, đa số người dân chỉ dám nghĩ đến phương án sở hữu cho mình căn hộ chung cư. Các căn hộ chung cư giai đoạn đầu với công dụng chính là để ở và không có nhiều tiện ích không gian

đi kèm. Tuy nhiên, thời gian gần đây, trước sự phát triển nhanh của một vài thành phố lớn như Đà Nẵng, Nha Trang - Khánh Hòa quỹ đất ở của các địa phương này dần bị thu hẹp do các dự án du lịch, nghỉ dưỡng và condotel phát triển nóng nhưng nhu cầu nhà ở của người dân lại tăng đáng kể. Do đó, xu hướng lựa chọn căn hộ nhiều hơn tại khu vực trung tâm nhất là đối với nhóm người trẻ có thu nhập ổn định. Đặc biệt, là các căn hộ có nhiều tiện ích và không gian chung.

Theo thống kê sơ bộ phân khúc căn hộ tại thành phố Nha Trang (bao gồm nhà ở thương mại và nhà ở xã hội không bao gồm căn hộ du lịch) trong 10 năm qua kể từ giai đoạn 2011-2015 có khoảng 2.000 sản phẩm được thị trường hấp thụ nhưng đến giai đoạn 2016-2020 có đã gần 8.000 sản phẩm được hấp thụ đánh dấu sự phát triển mới cho thị trường căn hộ tại Nha Trang. Tỷ lệ tiêu thụ tăng mạnh vì những năm qua chính sách thu hút đầu tư phát triển kinh tế của Khánh Hòa rất tốt và thị trường bất động sản tại Nha Trang luôn được giới đầu tư trong nước đánh giá cao vì tính thanh khoản nhanh.

Về thị trường căn hộ cao cấp được cấp sổ hồng tại Khánh Hòa, đa số quỹ đất tại mặt tiền biển tại Nha Trang đều thuộc quy hoạch đất thương mại – dịch vụ. Điều này lý giải vì sao các dự án căn hộ có sổ hồng, đặc biệt là tại phân khúc cao cấp luôn rơi vào tình trạng khan hiếm. Mặt khác, theo thống kê, trong những năm gần đây, phân khúc căn hộ tại Nha Trang không chỉ thu hút khách hàng thuần đầu tư đến từ Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, các tỉnh Tây Nguyên... mà còn hấp dẫn cả khách hàng là người địa phương với mục đích ở thực.

1.2.2. Thành phố Cam Ranh

Chính phủ giao lập mới và điều chỉnh quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị phù hợp với Nghị quyết số 09-NQ/TW nhằm điều chỉnh không gian đô thị hợp lý, gắn với phát huy tiềm năng, thế mạnh của từng vùng, miền, địa phương.

Trong đó, TP Nha Trang sẽ đóng vai trò là đô thị hạt nhân; TP Cam Ranh là đô thị du lịch - logistics; huyện Cam Lâm trở thành đô thị sân bay hiện đại, đẳng cấp quốc tế; huyện Vạn Ninh trở thành đô thị du lịch biển cao cấp; thị xã Ninh Hòa là đô thị công nghiệp, huyện Diên Khánh là đô thị sinh thái, văn hóa truyền thống; huyện Khánh Sơn và Khánh Vĩnh là các tiểu đô thị sinh thái núi rừng và huyện Trường Sa là trung tâm kinh tế, văn hóa, xã hội trên biển của cả nước.

Khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh là khu du lịch quốc gia; khu vực Bắc Vân Phong là đô thị du lịch biển đẳng cấp quốc tế, liên kết khu vực duyên hải Nam Trung Bộ, Tây Nguyên và cả nước. Đưa thương hiệu du lịch Nha Trang - Khánh Hòa trở thành điểm đến hàng đầu trên bản đồ du lịch Đông Nam Á.

Phát triển Khu kinh tế Vân Phong theo hướng: (i) Khu vực Bắc Vân Phong trở thành một trong những đô thị du lịch biển đẳng cấp quốc tế, trung tâm kinh tế

biển hiện đại, cảng nước sâu gắn với khu phi thuế quan, công nghiệp công nghệ cao,...; (ii) Khu vực Nam Vân Phong trở thành trung tâm công nghiệp gắn với cảng biển, là khu vực tập trung phát triển các khu công nghiệp, công nghiệp năng lượng, đóng tàu, dịch vụ logistics, dịch vụ vận tải biển và các ngành công nghiệp phụ trợ,... cùng với các dự án khu đô thị, dịch vụ du lịch ven biển.

Những năm trở lại đây, thị trường bất động sản ở Cam Ranh có sức hút nhất định bắt nguồn từ những khía cạnh đặc thù về tốc độ tăng trưởng du lịch, cùng với sự phát triển đồng bộ của cơ sở hạ tầng cũng như chất lượng dịch vụ ngày càng tốt của các khu resort cao cấp. Ngoài ra, với thế mạnh là một trong những thành phố có tiềm năng về du lịch biển cực kỳ lớn, với hàng triệu lượt khách du lịch trong và ngoài nước đến hàng năm. Bên cạnh đó, theo ước tính dựa trên sự tăng trưởng vượt bậc của số lượng khách du lịch, nửa đầu năm 2018, doanh thu ngành du lịch trên toàn tỉnh Khánh Hoà đạt khoảng 10.100 tỷ đồng, con số này cao hơn so với cùng kỳ năm 2017. Chính vì thế, sức hút, tiềm năng, và động lực phát triển của vùng đất Cam Ranh là không thể phủ nhận.

Liên quan đến vấn đề quỹ đất, bên cạnh thành phố Nha Trang đang dần thu hẹp và tiềm năng phát triển gần như được khai thác hết, khu vực Bãi Dài – Cam Ranh với đường bờ biển dài 20km được xem là một khu vực tiềm năng để phát triển một cách bền vững bất động sản du lịch nghỉ dưỡng. Về cơ bản, những khu bất động sản có vị trí gần cảng, biển luôn chiếm ưu thế vượt trội so với các loại hình khác bởi những động lực phát triển luôn tồn tại song song với những giá trị cơ bản sẵn có của loại hình bất động sản này. Ngoài ra, dựa trên tiềm năng đặc biệt, giá trị mang lại cho nhà đầu tư là vô cùng lớn.

“Quy hoạch bài bản – Cơ sở hạ tầng phát triển đồng bộ” là những lý do mà bất động sản ở Cam Ranh luôn luôn có giá trị bền vững, cùng với đó là sự quan tâm sâu sắc của Nhà nước, và công tác quy hoạch được triển khai một cách bài bản. Với việc được quy hoạch bài bản khi tuyến đường Nguyễn Tất Thành với lộ giới gần 90m trở thành con đường huyết mạch tại Bãi Dài Cam Ranh khi chia loại hình bất động sản tại đây thành 2 loại chính là bất động sản nghỉ dưỡng và đất ở đô thị. Hơn nữa tuyến đường Nguyễn Tất Thành giúp kết nối các dự án tại Bãi Dài Cam Ranh nói riêng và sân bay quốc tế Cam Ranh nói chung đến với TP Nha Trang chỉ mất 30 phút di chuyển bằng ô tô.

Tuyến đường phù hợp cả 4 loại hình giao thông: đường bộ thông qua tuyến quốc lộ 1A, đường sắt đến với nhà ga Ba Ngòi, đường thủy đến với Cảng quốc tế Cam Ranh, đường hàng không thông qua sân bay quốc tế Cam Ranh không ngừng mở rộng. Cơ sở hạ tầng đồng bộ: phù hợp với cả 4 loại hình giao thông: Đường bộ, đường sắt, đường thủy và đường hàng không.

Ngoài ra, với định hướng cụ thể và rõ ràng của UBND tỉnh Khánh Hoà, Cam Ranh sẽ trở thành một trung tâm du lịch đẳng cấp quốc tế với nhiều dự án lớn có quy mô trên 10ha, điều đó yêu cầu trình độ cao và sự uy tín của các chủ đầu tư, đây cũng được coi là điều kiện cần khi chính quyền tỉnh Khánh Hoà tiến hành giao đất cho chủ đầu tư. Cụ thể, khu du lịch Bắc bán đảo Cam Ranh với quy mô 2.150 ha đã được giao hoặc có nhiều nhà đầu tư đăng ký thực hiện, trong đó có 41 dự án đã được cấp chứng nhận đầu tư, 8 dự án đã đưa vào vận hành khai thác. Dự kiến đến cuối năm 2019, có thêm 3 dự án hoạt động và 26 dự án đang trong quá trình xây dựng. Điều này cho thấy sức hút cực kỳ lớn của thị trường bất động sản ở Thành phố Cam Ranh.

Tuy nhiên, hơn 3 năm trước, một số dự án đất ở đô thị trong khu vực Bãi Dài Cam Ranh (Khánh Hòa) công bố ra thị trường với mức giá trung bình chỉ khoảng 3,6 triệu đồng/m², thì hiện nay con số đó đã tăng từ 3 đến 5 lần so với thời điểm trước đây đạt đến mức 14 triệu đồng/m² trở lên. Theo khảo sát từ phóng viên giá đất tại khu vực này tăng mạnh nhất là ở khu vực quỹ đất nằm về phía biển và ven 2 bên đại lộ Nguyễn Tất Thành. Những sản phẩm mang tính chất sở hữu lâu dài hình thành đơn vị ở mức giá tại khu vực này tăng đến trên 20 triệu/m².

Tóm lại, với tiềm năng phát triển vượt trội tại Vịnh Cam Ranh, và sự quan tâm sâu sắc của nhà nước, thì đây là một vị trí hết sức nổi bật ở thị trường bất động sản Việt Nam nói chung và tỉnh Khánh Hoà nói riêng.

1.2.3. Thị xã Ninh Hòa

Được biết khu vực thị xã Ninh Hòa được nhiều tập đoàn doanh nghiệp đề xuất đầu tư các dự án quy mô cao, trước thông tin này khiến giá đất khu vực này đã tăng 30-50%, thậm chí tăng 70% ở những nơi gần biển, nằm trên trục đường lớn. Chẳng hạn khu vực Ninh Phú hồi đầu tháng 10/2021 đất thổ có giá dưới 5 triệu đồng/m² đến tháng 12/2021 tăng lên 8-12 triệu đồng/m² tùy khu vực. Riêng tỉnh lộ 5 và tỉnh lộ 8, giá đất trồng cây lâu năm trước tháng 10/2021 chỉ khoảng 20 triệu đồng mét ngang đến tháng 12/2021 tăng lên từ 80 – 120 triệu đồng mét ngang tùy khu vực. Đối với khu vực cận Khu đô thị Đông Bắc Ninh Hòa, giá đất trồng cây lâu năm từ 80 triệu mỗi mét ngang đến tháng 12/2021 tăng lên hơn 120 triệu, các khu vực tuyến đường lớn và gần biển có nơi lên khoảng 230 triệu đồng mỗi mét ngang.

Một số khu đất sau khi kiểm tra thông tin phù hợp với đất ở được đẩy giá gấp 5-6 lần so với trước khi có thông tin doanh nghiệp xin làm dự án. Tuy giá đất tăng cao nhưng các giao dịch vẫn có vì khu vực Ninh Hòa không có nhiều sản phẩm để bán.

Liên quan đến tình trạng sốt đất trên địa bàn, địa phương đã có văn bản báo

cáo tình trạng loạn giá đất tại địa bàn. Đồng thời, địa phương cũng đã có văn bản thông báo tạm dừng việc tiếp nhận giải quyết đối với hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất từ ngày 10/12/2021 cho đến khi quy hoạch sử dụng đất năm 2021 - 2030 và kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của Thị xã Ninh Hòa được cấp có thẩm quyền phê duyệt.

Đặc biệt thị xã Ninh Hòa phải giữ cho được diện tích trồng mía để phục vụ cho các nhà máy đường và đảm bảo cho ngư dân, diêm dân có điều kiện để sản xuất muối. Khi thực hiện các quy hoạch, nhà tư vấn đều đề nghị giữ lại một ít diện tích để duy trì sản xuất mía đường và sản xuất muối.

1.2.4. Huyện Cam Lâm

Huyện Cam Lâm được thành lập từ việc tách ra từ thành phố Cam Ranh và huyện Diên Khánh thuộc phía Nam tỉnh Khánh Hòa. Theo địa giới thì một phần Bãi Dài thuộc xã Cam Hải Đông, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa. Với vị trí là đô thị nằm giữa các vùng kinh tế trọng điểm của tỉnh Khánh Hòa như Nha Trang, Diên Khánh và Cam Ranh, huyện Cam Lâm có vai trò vô cùng quan trọng trong việc làm một khu vực kết nối, tạo thành một cấu trúc đô thị đa dạng với các đặc tính đặc thù riêng và bổ trợ cho nhau ở nhiều khía cạnh. Hơn nữa, những điều kiện về phát triển kinh tế - xã hội của huyện Cam Lâm là cơ sở để hình thành hệ thống đô thị khung cho đô thị Khánh Hòa trong tương lai, vừa đảm bảo sự liên kết, tăng cường tính đồng bộ, vừa khai thác hiệu quả hệ thống hạ tầng vùng và liên thành phố.

Ngoài ra, yếu tố hạ tầng luôn là yếu tố tác động rõ nét đến thị trường BĐS khu vực khi tạo nên được sự đồng bộ về mặt giao thông, kết nối với các khu trung tâm. Trước đây, Cam Lâm, Cam Ranh còn là nơi hoang sơ, có bãi Dài là một trong những bãi biển được đánh giá là đẹp nhất hành tinh, nơi đây còn vắng bóng người ở. Tuy nhiên, kể từ khi sân bay Cam Ranh được nâng cấp trở thành sân bay quốc tế vào năm 2009, cùng với việc xây dựng tuyến đường đại lộ Nguyễn Tất Thành chạy dọc bãi Dài kết nối với các tỉnh Nam Trung Bộ với TP Nha Trang thì Cam Lâm trở thành nơi lý tưởng để phát triển thành một điểm đến nghỉ dưỡng mới. Từ đó, bắt đầu hình thành nên chuỗi dự án resort 5 sao trải dọc bãi Dài – Cam Lâm.

Hay mới đây nhất, dự án Cao tốc Bắc – Nam phía Đông đoạn Nha Trang – Cam Lâm được đầu tư có tổng chiều dài tuyến 49,11 km, quy mô 6 làn xe với tổng mức đầu tư 7.615 tỷ đồng được xem là điểm nhấn gắn kết bộ mặt kinh tế, xã hội, trong đó góp phần thúc đẩy cho thị trường BĐS Cam Lâm tốt lên. Đồng thời, Khánh Hoà còn đang thực hiện quy hoạch chung xây dựng khu vực vịnh Cam Ranh đến năm 2025 sẽ phát triển thành khu đô thị thương mại, dịch vụ, công

nghiệp, đầu môi giao thông, trung tâm du lịch biển của khu vực và quốc gia.

Với những thế mạnh của huyện, đồng nghĩa với tiềm năng phát triển của thị trường bất động sản nơi đây còn rất lớn. Về cơ bản, giá trị của bất động sản của thị trường Cam Lâm đang không nằm ngoài khả năng của phần lớn nhà đầu tư, chính vì vậy, khi xuất hiện sự chênh lệch rõ rệt giữa cung và cầu trong thời gian tới, giá trị bất động sản huyện Cam Lâm sẽ gia tăng đáng kể. Hơn nữa, thế mạnh của Cam Lâm là nơi tập trung nhiều sản phẩm đất nền gần biển và cảng, rất có giá trị về nghỉ dưỡng – du lịch, vì thế, mức độ gia tăng giá của loại hình này theo dự báo vẫn còn khá lớn.

Theo đó, một số địa phương đã xuất hiện tình trạng vi phạm trật tự xây dựng, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, phân lô, bán nền không đúng quy định vẫn xảy ra; công tác thanh tra, kiểm tra việc quản lý, sử dụng đất đai, trật tự xây dựng chưa được thực hiện thường xuyên, các vi phạm xảy ra nhưng chưa được xử lý kịp thời.

Để giá trị bất động sản ở huyện Cam Lâm tăng giá theo đúng giá trị thực và không tồn tại tình trạng đầu cơ về giá, UBND huyện Cam Lâm, Ban Thường vụ Tỉnh ủy Khánh Hòa yêu cầu Ban Cán sự Đảng UBND tỉnh chỉ đạo rà soát toàn bộ văn bản liên quan đến lĩnh vực quản lý đất đai, xây dựng để kịp thời điều chỉnh, bổ sung, thay thế, bảo đảm đúng thẩm quyền và quy định pháp luật hiện hành. Ngoài ra, cần tăng cường kiểm soát không để tình trạng sốt đất ảo, phân lô bán nền và lập dự án ma xảy ra, tạo một thị trường bất động sản minh bạch và bền vững.

Theo ghi nhận từ một số nguồn tác giả, giá đất nền tại Cam Lâm tăng theo từng ngày khi thông tin Khánh Hoà định hướng huyện Cam Lâm nghiên cứu điều chỉnh mục tiêu phát triển theo định hướng trở thành “vùng đô thị sân bay hiện đại, sinh thái... và trở thành cực tăng trưởng mới trong khu vực vịnh Cam Ranh, kết nối Tp. Cam Ranh và Tp. Nha Trang”. Bên cạnh đó, một số tập đoàn lớn được UBND tỉnh Khánh Hoà chấp thuận chủ trương đầu tư nhiều dự án lớn với quy mô hàng nghìn ha tại Cam Lâm, yếu tố này đã khiến thị trường bất động sản nơi đây trở nên sôi động.

Cụ thể, từ đầu tháng 11 đến nay, giá đất tại khu vực này đã tăng khoảng 30 - 50% so với thời điểm trước tháng 10. Ngoài ra, các lô đất nền ven đầm Thủy Triều giữa năm 2020 chỉ có giá khoảng 11 - 12 triệu đồng/m² thì nay đã tăng lên hơn 16 triệu đồng/m². Hiện các nhà đầu tư vẫn biết giá tăng nhưng chấp nhận mua vì kỳ vọng khi các "ông lớn" triển khai dự án giá đất sẽ tăng gấp 2 - 3 lần. Nguyên nhân chủ yếu đến từ việc đầu tư mạnh mẽ của các tập đoàn bất động sản lớn. Bên cạnh đó, việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất, tách thửa, rao bán đất nền xuất hiện ở huyện Cam Lâm từ năm 2017, sau đó phát triển mạnh vào năm

2019. Tình trạng này tập trung ở xã Cam Hải Tây và thị trấn Cam Đức, sau đó mở rộng ra xã Cam Thành Bắc chủ yếu quanh khu vực đầm Thủy Triều. Đến năm 2019, UBND huyện Cam Lâm lập Điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2016 - 2020 thì thị trấn Cam Đức và xã Cam Thành Bắc chủ yếu được quy hoạch là đất thương mại dịch vụ nên tình trạng phân lô bán nền chủ yếu còn tập trung tại xã Cam Hải Tây.

1.2.5. Huyện Diên Khánh

Từ giữa năm 2018 thị trường đất nền Diên Khánh, đặc biệt là đất nền Suối Tiên, đất nền Diên Thọ, nhà đất Diên Sơn, Diên Phú... đã có dấu hiệu nóng dần với lượng lớn chuyển nhượng, mua bán đất đai. Kể từ năm 2019 đến nay, thị trường nhà đất Diên Khánh càng sôi động hơn nữa khi có nhiều người từ các địa phương khác tìm đến đây để đầu tư đất nền. Thời điểm giữa năm 2018, giá đất nền Diên Khánh chỉ trung bình khoảng 35 triệu đồng/sào (500m²) nhưng ở thời điểm hiện tại giá đất đã lên đến 70-80 triệu đồng/sào, thậm chí những mảnh đất có vị trí đẹp còn có giá 100 triệu đồng/sào.

Một điểm đáng chú ý là từ những tháng cuối năm 2021, những lô đất nền Diên Khánh có yếu tố thổ cư, sở hữu lâu dài, có thể đất đẹp như tựa suối, tựa núi... đang được nhiều nhà đầu tư ráo riết săn tìm để phục vụ mục đích nghỉ dưỡng.

Cũng trong vòng hơn một năm trở lại đây, thị trường bất động sản nghỉ dưỡng ở vùng ven đô nổi lên và trở thành xu hướng đầu mới được đông đảo nhà đầu tư quan tâm. Mô hình sản phẩm này, gồm homestay, farmstay (mô hình du lịch kết hợp trang trại nghỉ dưỡng) được nhận định sẽ bùng nổ do nhu cầu du lịch của người dân sau đại dịch sẽ ngày càng lớn.

Thực hiện khảo sát các trang rao bán bất động sản tại Khánh Hòa, Nha Trang có thể dễ dàng tìm thấy các tin rao bán đất nền tại các khu vực có lợi thế phát triển du lịch. Chẳng hạn, nhiều lô đất nền Diên Khánh có diện tích từ 100m² đến dưới 1000m² nằm gần khu du lịch Suối Tiên đang được rao bán với giá dao động từ 2-11 triệu đồng/m² tùy vị trí, được môi giới quảng cáo phù hợp để xây dựng homestay, nhà nghỉ cuối tuần.

“Sóng đất” đặc biệt là loại hình bất động sản nghỉ dưỡng Diên Khánh, đặc biệt là đất nền Suối Tiên đã diễn ra từ nhiều năm trước và luôn âm ỉ cho đến tận nay. Đến thời điểm hiện tại, thị trường đất nền Diên Khánh đã bắt đầu nóng trở lại. Trong bối cảnh dịch bệnh như thời gian vừa qua, đã có không ít người có xu hướng đầu tư mua bất động sản nghỉ dưỡng nằm cách xa thành phố vừa để an cư, vừa phục vụ nhu cầu nghỉ ngơi, thư giãn.

Trào lưu “bỏ phố về rừng” phát triển mạnh mẽ trong thời gian gần đây là một

điều dễ hiểu, kéo theo đó là nhu cầu đầu tư bất động sản nghỉ dưỡng ven đô tăng cao. Tuy nhiên các yếu tố như vị trí, pháp lý,... vẫn là các yếu tố mà người dân cũng như các nhà đầu tư cần tìm hiểu kỹ càng trước khi ra quyết định xuống tiền.

Những năm qua, đất nền khu đô thị Diên Khánh không ngừng thay đổi theo hướng hiện đại. Đặc biệt vào cuối tháng 11.2017, khi tuyến đường Võ Nguyên Giáp hoàn thiện, sẽ giúp rút ngắn từ Nha Trang đến trung tâm hành chính chỉ còn 10 phút lái xe.

Bên cạnh đó, các cơ quan hành chính của tỉnh Khánh Hòa góp phần đẩy mạnh phát triển dịch vụ ở khu vực ven biển này. Song song với đó Diên Khánh đang hoàn tất những thủ tục cần thiết để trở thành đô thị loại 4. Chính vì những lý do trên, nhiều nhà đầu tư và gia đình không ngần ngại khi quyết định mua đất nền tại đây.

Cùng với hệ thống đường giao thông đối ngoại của huyện rất thuận lợi với các quốc lộ: 1, 1C, 27C; tuyến tránh Quốc lộ 1; hệ thống đường sắt Bắc - Nam; đường bộ cao tốc Bắc - Nam đi qua 7 xã đang được triển khai xây dựng. Ngoài ra, Dự án Đường sắt tốc độ cao Bắc - Nam đi qua huyện Diên Khánh có vị trí ga tại xã Diên Thạnh cũng đang được nghiên cứu, thiết kế... Đây là một trong những yếu tố góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản tại huyện tăng trưởng mạnh mẽ.

Bên cạnh những ưu điểm về tiềm năng phát triển du lịch thì yếu tố quy hoạch với nhiều dự án lớn trên địa bàn cũng góp phần thúc đẩy thị trường đất nền Diên Khánh phát triển trong tương lai.

1.2.6. Huyện Khánh Vĩnh

Khí hậu ôn hòa và nhiều di tích lịch sử, danh lam thắng cảnh nổi tiếng như: Thác Hòn, Thác Giang Bay, Thác Ngựa, Suối Đá trái, Khu du lịch Hòn Bà, Suối khoáng nóng Khánh Thượng... Đây được coi là thiên đường nghỉ dưỡng; dịch vụ - du lịch rất phát triển. Do đó, thị trường mua bán đất huyện Khánh Vĩnh luôn trong tình trạng sôi động, ngày càng phát triển với nhiều đất dự án, đất nền và đất thổ cư.

Với hệ thống giao thông phát triển, nằm trên các trục giao thông ven biển quan trọng của cả nước và đóng vai trò cầu nối giữa các tuyến đường lớn như: Quốc lộ 26 nhằm kết nối với Ninh Hoà và các tỉnh miền Trung - Tây Nguyên, Quốc lộ 27C nối Nha Trang tới Đà Lạt, Quốc lộ 27B nối huyện Ninh Sơn, tỉnh Bình Thuận với Cam Ranh. Những tuyến đường trên không chỉ rút ngắn đáng kể thời gian di chuyển giữa các vùng mà còn thúc đẩy quá trình đô thị hóa, thay đổi đáng kể bộ mặt huyện Khánh Vĩnh. Nhiều nhà đầu tư bất động sản lâu năm cho rằng đây cũng chính là một trong những lý do mà thị trường mua bán đất huyện Khánh Vĩnh thu hút được nhiều sự quan tâm của giới đầu tư hiện nay, dần trở

thành điểm sáng trên thị trường mua bán đất của tỉnh.

Ngoài ra với cụm công nghiệp Sông Cầu có diện tích lên đến 40ha cùng tổng mức đầu tư hơn 242 tỷ đồng. Cụm CN Sông Cầu đi vào hoạt động đã giải quyết vấn đề việc làm, thu hút đội ngũ chuyên gia đông đảo, góp phần phát triển kinh tế – xã hội của Khánh Vĩnh.

Theo nguồn tin phóng sự của báo Khánh Hòa “Nỗi lo sốt đất vùng cao”, những tháng đầu năm 2022, cơn sốt đất ở huyện miền núi Khánh Vĩnh (Khánh Hòa) vẫn chưa có dấu hiệu hạ nhiệt. Chỉ trong khoảng hơn 2 năm trở lại đây, những mảnh đất vườn, đất rẫy ở địa phương này đã tăng giá lên đến gấp 5, gấp 10 lần. Giá đất tăng liên tục đã kéo theo nhiều hệ lụy khi người dân thì không có đất sản xuất còn chính quyền lại gặp khó khăn trong công tác quản lý.

Nhìn chung, giá đất tại huyện Khánh Vĩnh có nhiều phân khúc khác nhau, phù hợp với nhu cầu đa dạng của người mua. Có thể nói, giá bán đất Huyện Khánh Vĩnh, Khánh Hòa hiện nay còn khá rẻ trong khi tiềm năng phát triển về kinh tế và du lịch trong tương lai sẽ còn mạnh mẽ hơn và tăng trưởng lâu dài.

Thực hiện khảo sát các trang rao bán bất động sản tại Khánh Hòa, Nha Trang có thể dễ dàng tìm thấy các tin rao bán đất tại Khánh Vĩnh với giá dao động từ 280 ngàn/m² đến 600 ngàn/m² đất nông nghiệp tùy vị trí. Hay đất nền dao động từ 2,5 triệu/m² đến 4,5 triệu/m².

Theo những người môi giới bất động sản, thị trường đất ở huyện Khánh Vĩnh đang trở nên sôi động khoảng hơn 2 năm trở lại đây do nhu cầu mua đất vườn để làm nhà vườn nghỉ dưỡng hoặc sản xuất cây ăn trái tăng cao. Hầu hết đất tại các xã trên địa bàn huyện Khánh Vĩnh đều tăng giá nhiều so với trước, đặc biệt những lô đất có mặt giáp sông, suối đa phần đều đã được mua hết, nếu muốn mua lại thì giá cũng rất cao.

Cơn sốt đất vườn ở Khánh Vĩnh là niềm vui của những người môi giới và những gia đình bán được đất, thì đồng thời cũng là trăn trở của nhiều người dân ở Khánh Vĩnh, đặc biệt là người đồng bào dân tộc thiểu số khi không còn đất để sản xuất.

Với người dân là vậy, còn với chính quyền địa phương, việc giá đất tăng cao so với những năm trước đây đã kéo theo những hệ lụy khác như tình trạng hiến đất làm đường nhưng mục đích nhằm tạo điều kiện thuận lợi để phân lô, bán nền; hay tình trạng xây dựng trái phép trên đất trồng cây. Trước tình hình trên, thời gian qua, UBND huyện đã đề nghị UBND các xã tăng cường tuyên truyền cho người dân, đặc biệt là người đồng bào dân tộc thiểu số hiểu hơn về việc phát triển sản xuất lâu dài, hạn chế bán hết đất canh tác, không còn tư liệu sản xuất.

Trước tình hình giá đất tăng cao, kéo theo những hệ lụy khác, UBND huyện đã chỉ đạo Phòng Kinh tế và Hạ tầng tăng cường kiểm tra, kịp thời tham mưu UBND huyện xử lý các trường hợp xây dựng trái phép. Đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện trong quá trình đo đạc, tách thửa theo nhu cầu của hộ gia đình, cá nhân cần phải có cán bộ địa chính xã tham gia để nắm bắt tình hình biến động tại địa phương, kịp thời thông báo những trường hợp có xảy ra tranh chấp cần giải quyết, tránh tình trạng phân lô, tách thửa với số lượng nhiều nhưng chính quyền cấp xã không nắm thông tin.

1.2.7. Huyện Khánh Sơn

Thị trường bất động sản thời điểm Quý I/ 2021 tại Huyện Khánh Sơn, Khánh Hòa cho thấy mức độ quan tâm tới thị trường này tăng trưởng cao nhất trong những năm qua kể từ năm 2006. Trong đó, thị trường đất thổ cư Huyện Khánh Sơn, Khánh Hòa giá rẻ vẫn là sản phẩm được các nhà đầu tư ưa chuộng và tìm kiếm nhiều nhất.

Nhu cầu về chỗ ở tại các thành phố trung tâm hiện nay khá cao do người dân có xu hướng đổ về những khu vực này để sinh sống cũng như tìm kiếm việc làm. Trước tình hình giá chung cư tại các thành phố khá đắt, người dân thường chọn mua đất thổ cư vùng ven với giá thấp hơn để xây nhà. Ngoài ra, không khí tại những khu vực này đa phần cũng rất trong lành, êm đềm do nằm khá xa trung tâm thành phố, rất thích hợp để gia đình an cư sau một ngày làm việc.

Theo như Bộ Xây Dựng đã ghi nhận thì hiện nay giá đất thổ cư tại Huyện Khánh Sơn, Khánh Hòa có biên độ tăng giá tương đối cao, tuy nhiên phụ thuộc khá nhiều vào vị trí của từng khu vực. Nếu tính theo giá bình quân trên địa bàn Huyện Khánh Sơn, Khánh Hòa thì trong quý I/ 2021, mức giá đất thổ cư Huyện Khánh Sơn, Khánh Hòa đã tăng lên khoảng 3 – 5% so với cùng kỳ năm ngoái.

Tuy nhiên, với tình hình dịch bệnh Covid 19 đang quay trở lại thì các nhà đầu tư nhận định thị trường mua bán đất thổ cư Huyện Khánh Sơn, Khánh Hòa trong Quý III/2021 sẽ bị ảnh hưởng khá nghiêm trọng, mặc dù vậy với các nhà đầu tư lớn thì đây lại là cơ hội tốt bởi mức giá đất thổ cư hiện nay tương đối rẻ so với khoảng thời gian trước.