

BÁO CÁO TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở ĐÀ NẴNG & VÙNG PHỤ CẬN

NĂM 2020

Bộ phận R&D
DKRA VIETNAM



MỤC LỤC

TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ XÃ HỘI

I. Thông tin chung	3
II. Chính sách - Pháp lý	5
III. Hạ tầng Giao thông - Xã hội	7

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG

I. Phân khúc Đất nền.....	10
II. Phân khúc Căn hộ.....	13
III. Phân khúc Nhà phố/Biệt thự/Shophouse.....	16
IV. Phân khúc Biệt thự biển.....	19
V. Phân khúc Condotel.....	21



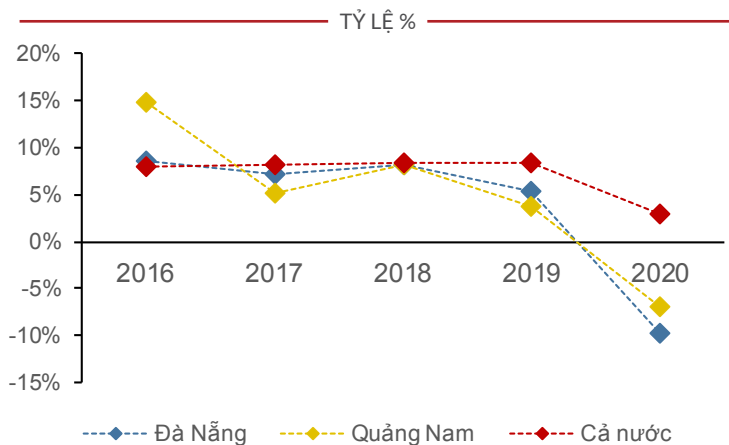


TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI

I. THÔNG TIN CHUNG

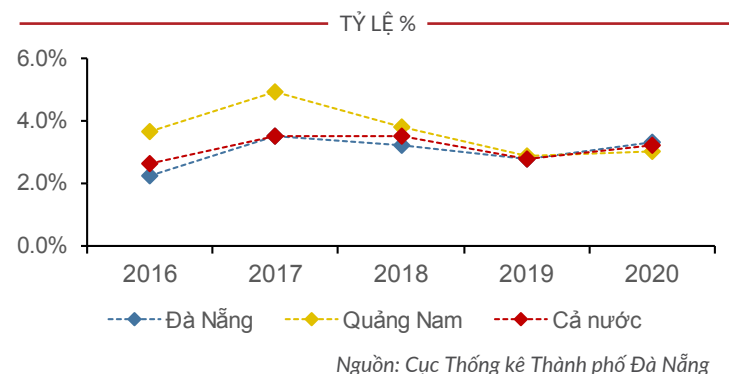
GDP

- GDP cả nước ghi nhận mức tăng 2.91% so với cùng kỳ năm 2019.
- GDP Đà Nẵng năm 2020 ước tính giảm 9.77% so với năm trước, đây là lần đầu tiên kinh tế thành phố Đà Nẵng tăng trưởng âm kể từ khi trở thành thành phố trực thuộc Trung ương.
- GDP Quảng Nam năm 2020 ước tính giảm 6.98% so với năm 2019. Kinh tế Quảng Nam năm 2020 gặp khó khăn bởi những ngành kinh tế mũi nhọn, đóng góp chủ lực cho tăng trưởng đã chịu tác động rất lớn bởi dịch bệnh Covid-19.



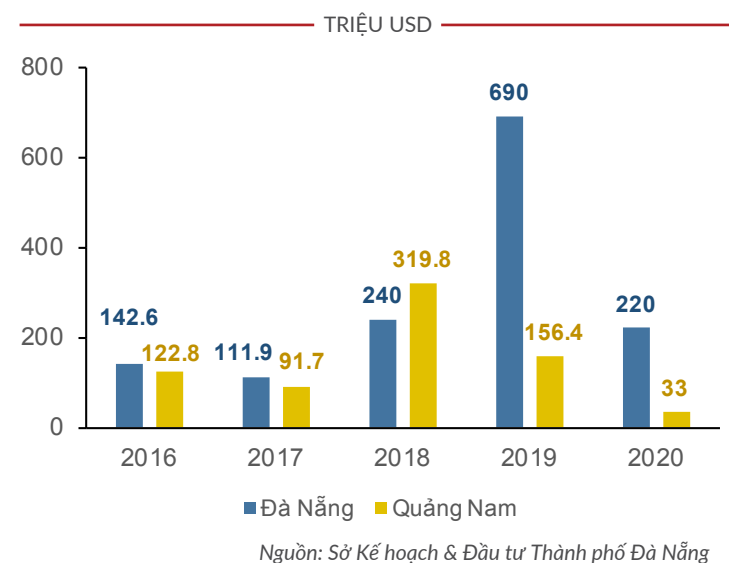
CPI

- Cả nước: Bình quân CPI năm 2020 tăng 3.23% so với năm 2019.
- TP. Đà Nẵng: Bình quân CPI năm 2020 tăng 3.34% so với năm trước.
- Tỉnh Quảng Nam: Bình quân CPI năm 2020 tăng 3.05% so với năm trước.



FDI

- Theo báo cáo của Sở Kế hoạch & Đầu tư Đà Nẵng trong năm 2020, Thành phố đã thu hút khoảng 220 triệu USD vốn đầu tư nước ngoài, bằng 31.9% so với năm 2019 (690 triệu USD). Trong đó, có 83 dự án cấp mới, 17 lượt dự án điều chỉnh vốn, 98 lượt góp vốn mua cổ phần.
- Theo báo cáo của Sở Kế hoạch & Đầu tư Tỉnh Quảng Nam trong năm 2020, tỉnh đã thu hút khoảng 33 triệu USD vốn đầu tư nước ngoài, bằng 21.1% so với năm 2019 (156.4 triệu USD). Do ảnh hưởng của dịch Covid-19, năm 2020 Tỉnh Quảng Nam chỉ cấp mới 06 dự án đầu tư trực tiếp nước ngoài.



I. THÔNG TIN CHUNG

DU LỊCH

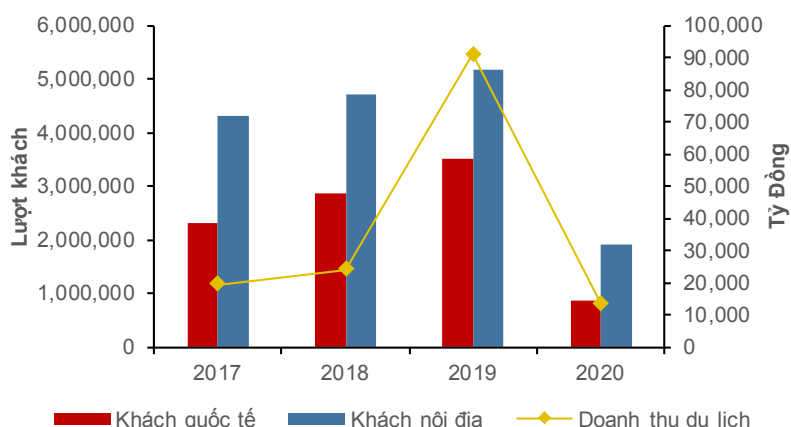
■ Tại Đà Nẵng:

Ngành Du lịch trong năm 2020 có mức sụt giảm sâu kỷ lục về lượng khách lưu trú. Tổng kết năm 2020, du lịch TP. Đà Nẵng chỉ đón khoảng 2,791,000 lượt khách, bằng 32% so với năm 2019.

- Khách quốc tế đạt 881 nghìn lượt, bằng 25% so với năm 2019.
- Khách nội địa đạt 1,910 nghìn lượt, bằng 37% so với năm 2019.

Doanh thu du lịch đạt 13,400 tỷ Đồng, bằng 14.7% so năm 2019.

Thống kê khách lưu trú tại Đà Nẵng qua các năm



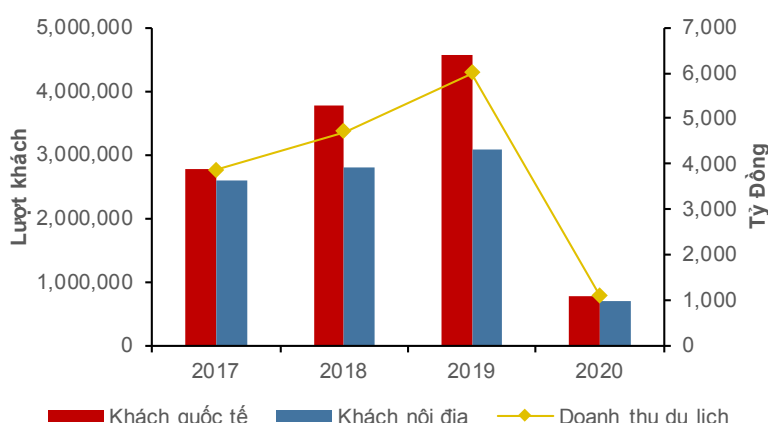
■ Tại Quảng Nam:

Tổng lượt khách tham quan, lưu trú năm 2020 ước đạt 1,467,400 lượt khách, giảm 81% so với năm 2019. Trong đó:

- Khách quốc tế ước đạt 763,900 lượt, giảm 83.3% so với năm 2019.
- Khách nội địa ước đạt 703,500 lượt, giảm 77.2% so với năm 2019.

Doanh thu từ tham quan, lưu trú du lịch năm 2020 ước đạt 1,068 tỷ Đồng, giảm 82.7% so với năm 2019.

Thống kê khách lưu trú tại Quảng Nam qua các năm



Nguồn: Sở Du lịch TP. Đà Nẵng và tỉnh Quảng Nam

Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet, báo chí.

II. CHÍNH SÁCH - PHÁP LÝ

CHÍNH SÁCH - PHÁP LÝ TẠI ĐÀ NẴNG:

QUYẾT ĐỊNH SỐ 393/QĐ-TTG VỀ PHÊ DUYỆT ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH TỔNG THỂ PHÁT TRIỂN KINH TẾ XÃ HỘI ĐÀ NẴNG 2020, TẦM NHÌN 2030

Ngày 18/3/2020, Thủ tướng Chính phủ đã phê duyệt Quyết định số 393/QĐ-TTG với những nội dung chính sau:

- Phát triển Thành phố Đà Nẵng theo hướng đô thị sinh thái, hiện đại, thông minh, mang tầm quốc tế và có bản sắc riêng, phát triển kinh tế nhanh và bền vững, tập trung phát triển 3 trụ cột chính: du lịch, công nghiệp công nghệ cao và kinh tế biển.
- Mục tiêu đến năm 2020, tăng trưởng kinh tế giai đoạn 2016-2020 đạt 8-9%/năm, khu vực dịch vụ chiếm tỷ trọng từ 64-65%, khu vực công nghiệp - xây dựng chiếm từ 33-34%, khu vực nông nghiệp chiếm tỷ trọng từ 1-2%. Dự báo dân số khoảng 1.6 triệu người.
- Đến năm 2030, phấn đấu tăng trưởng kinh tế giai đoạn 2021-2030 đạt 12%/năm; ngành dịch vụ chiếm tỷ trọng từ 67-68%, công nghiệp và xây dựng 31-32%, nông nghiệp 1%. Dự báo dân số khoảng 2,5 triệu người.

QUYẾT ĐỊNH SỐ 09/2020/QĐ-UBND VỀ VIỆC QUY ĐỊNH BẢNG GIÁ CÁC LOẠI ĐẤT TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG GIAI ĐOẠN 2020 – 2024

Ngày 07/4/2020, UBND TP. Đà Nẵng ban hành Quyết định số 09/2020/QĐ-UBND với một số nội dung sau:

- Bảng giá đất mới bổ sung giá đất đối với 290 tuyến đường mới đặt tên, điều chỉnh giảm 5% đối với đất thương mại dịch vụ và đất sản xuất kinh doanh, sửa đổi giá đất đối với 5 tuyến đường có giá thực tế thấp hơn mức giá quy định.
- Giá đất thương mại dịch vụ được xác định bằng 80% giá đất ở cùng vị trí. Giá đất sản xuất kinh doanh không phải thương mại, dịch vụ được xác định bằng 60% giá đất ở cùng vị trí.
- Giá đất ở tại đô thị cao nhất là 98.8 triệu Đồng/m². Giá đất thương mại dịch vụ tại đô thị cao nhất là 79 triệu Đồng/m². Giá đất sản xuất kinh doanh tại đô thị cao nhất là 59.3 triệu Đồng/m².

QUYẾT ĐỊNH SỐ 11/2020/QĐ-UBND VỀ VIỆC BAN HÀNH HỆ SỐ ĐIỀU CHỈNH GIÁ ĐẤT ÁP DỤNG CHO NĂM 2020

Ngày 24/4/2020, UBND TP. Đà Nẵng ban hành Quyết định số 11/2020/QĐ-UBND. Quyết định này được áp dụng để xác định giá đất theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất đối với trường hợp thu tiền sử dụng đất của thửa đất có giá trị dưới 30 tỷ Đồng để xác định trong các trường hợp:

- Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất thông qua hình thức đấu giá.
- Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, cho phép chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất ở vượt hạn mức.
- Tổ chức, hộ gia đình, cá nhân có nhu cầu ghép thửa và thửa đất liền kề của mình theo quy định.

II. CHÍNH SÁCH - PHÁP LÝ

QUYẾT ĐỊNH SỐ 12/2020/QĐ-UBND VỀ QUẢN LÝ ĐẦU TƯ VÀ XÂY DỰNG TRÊN ĐỊA BÀN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Ngày 11/5/2020, UBND Thành phố Đà Nẵng ban hành Quyết định số 12/2020/QĐ-UBND với một số quy định sau:

- Quy định về việc thực hiện các hoạt động đầu tư công, quản lý và sử dụng vốn đầu tư công, đấu thầu dự án đầu tư công và phân cấp, ủy quyền một số thẩm quyền của UBND Thành phố Đà Nẵng.
- Việc lập, thẩm định, quyết định chủ trương đầu tư thực hiện theo quy định của Luật Đầu tư công, Nghị định, các văn bản, quy định của pháp luật hiện hành về đầu tư công, ODA, vốn vay ưu đãi và PPP.

CHÍNH SÁCH - PHÁP LÝ TẠI QUẢNG NAM:

QUYẾT ĐỊNH SỐ 457/QĐ-UBND

Ngày 24/02/2020, UBND Tỉnh Quảng Nam đã phê duyệt điều chỉnh, bổ sung kế hoạch lựa chọn nhà thầu dự án sửa chữa, cải tạo 02 đoạn tuyến nối với đường dẫn cầu Duy Phước – Cẩm Kim, huyện Duy Xuyên và thành phố Hội An.

QUYẾT ĐỊNH SỐ 416/QĐ-UBND

Ngày 18/02/2020, UBND Tỉnh Quảng Nam đã ban hành quyết định về việc “Phê duyệt giá đất tái định cư tại dự án Cơ sở hạ tầng khu tái định cư, nhà ở công nhân Tam Anh Nam, huyện Núi Thành. Quyết định có hiệu lực từ ngày 18/02/2020.



Nguồn: Tổng hợp internet, báo chí,...

Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet, báo chí.

III. HẠ TẦNG GIAO THÔNG - XÃ HỘI



TUYẾN ĐƯỜNG BỘ QUỐC LỘ 1A

Là trục đường xương sống của cả nước với tổng chiều dài 2,360 km trải dài từ Cao Lộc – Lạng Sơn đến Đất Mũi – Cà Mau. Đoạn đi qua thành phố Đà Nẵng dài 37.2 km, bắt đầu từ km 904+800 trên đỉnh đèo Hải Vân đến km 942 ở cuối xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang. Quốc lộ 1A đi qua nhiều thành phố lớn nhỏ của cả nước, giữ vai trò là tuyến đường huyết mạch trong giao thông vận tải hàng hóa cũng như kết nối du lịch trên phạm vi cả nước.



CAO TỐC ĐÀ NẴNG – QUẢNG NGÃI

Dự án có tổng mức đầu tư hơn 34,516 tỷ Đồng. Chiều dài toàn tuyến 139 km, thông xe vào tháng 9/2018 sau hơn 4 năm thi công. Cao tốc gồm 6 làn đường với tốc độ tối đa lên đến 120km/h (tùy loại phương tiện). Cao tốc này giúp rút ngắn thời gian đi tuyến Đà Nẵng – Quảng Ngãi xuống còn khoảng 1 giờ 30 phút, qua đó, góp phần thúc đẩy giao thương hàng hóa, kinh tế giữa các tỉnh đặc biệt là tỉnh Quảng Ngãi với các khu công nghiệp: Tịnh Phong, La Hà, Sa Huỳnh và khu kinh tế Dung Quất.



NÚT GIAO NGÃ BA HUẾ

Dự án có ngân sách đầu tư 2,051 tỷ Đồng, khánh thành vào tháng 3/2015, được thiết kế 3 tầng với điểm nhấn ở tầng 2 là một cầu vượt vòng xuyên tròn trên cao với hơn 4 nhánh rẽ; tầng mặt đất gồm các nhánh rẽ đường bộ không giao với đường sắt (rộng 7 m); tầng 3 là cầu vượt dây văng cùng với các nhịp cầu dẫn rộng 19.8 m cho hướng ưu tiên từ Huế vào Trung tâm thành phố và ngược lại.



HẦM HẢI VÂN

Hầm Hải Vân là hầm đường bộ trên Quốc lộ 1 ở ranh giới tỉnh Thừa Thiên - Huế và thành phố Đà Nẵng, miền Trung Việt Nam. Hầm Hải Vân xuyên qua núi, thay thế cho đường đèo Hải Vân vốn có nhiều đoạn nguy hiểm cho giao thông. Với chiều dài 6.28 km là hầm đường bộ dài nhất Đông Nam Á, hầm được khởi công xây dựng ngày 27/8/2000 và khánh thành ngày 05/6/2005. Tổng chi phí cho toàn bộ Dự án Hầm đường bộ Hải Vân là 127,357,000 USD.



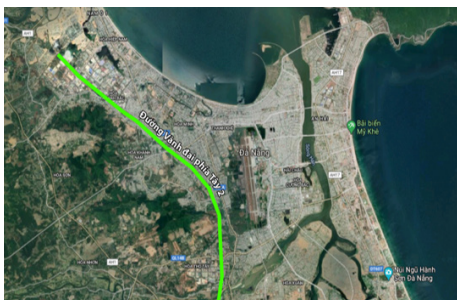
QUY HOẠCH HẦM VƯỢT SÔNG HÀN

Dự án có tổng mức kinh phí dự kiến 4,700 tỷ Đồng, được xây dựng tại điểm giao đường Đống Đa - Trần Phú (Quận Hải Châu), chạy thẳng qua sông Hàn khớp nối với tuyến đường Vân Đồn (Quận Sơn Trà). Theo quy hoạch, hầm vượt có tổng chiều dài 1,405 m (hầm kín dài 1,005 m, hầm hở mỗi bờ 200 m). Tốc độ thiết kế cho hầm vượt là 60 km/h với 3 làn xe cơ giới cho mỗi chiều lưu thông. Dự án được chỉ đạo triển khai vào năm 2018 và qua đó, Đà Nẵng sẽ là địa phương thứ 2 sau TP. Hồ Chí Minh sở hữu đường hầm vượt sông trên khắp cả nước.

Nguồn: Tổng hợp internet, báo chí,...

Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet, báo chí.

III. HẠ TẦNG GIAO THÔNG - XÃ HỘI



DỰ ÁN TRỤC 1 TÂY BẮC

Đây là dự án thuộc nhóm B, công trình giao thông cấp 2, tổng mức đầu tư hơn 692 tỷ Đồng từ nguồn vốn ngân sách và dự kiến thực hiện đến năm 2020. Mục tiêu của dự án là nhằm giảm thiểu nguy cơ tai nạn, ùn tắc trên Quốc lộ 1A (đoạn Nguyễn Lương Bằng - Tôn Đức Thắng).



CAO TỐC BẮC - NAM

Dự án đường Cao tốc Bắc - Nam được quy hoạch có tổng chiều dài 1,811 km chạy dọc xuyên suốt từ Hà Nội tới Cần Thơ với một số tuyến đường đã được triển khai và đi vào hoạt động. Cao tốc Đà Nẵng - Quảng Ngãi là một phần trong cao tốc Bắc - Nam đã hoàn thành và đưa vào vận hành khai thác. Các phân đoạn tiếp theo của dự án được quy hoạch thành 11 dự án nhỏ hơn với lộ trình thực hiện khởi công 3 dự án vào Quý 2/2019 và 8 dự án trong năm 2020.



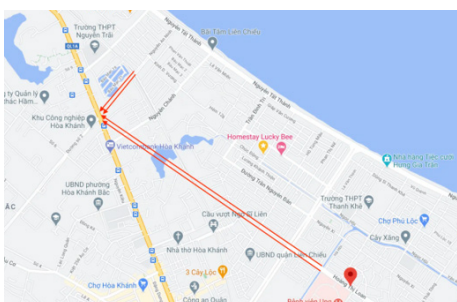
DỰ ÁN NÚT GIAO THÔNG 3 TẦNG PHÍA TÂY CẦU TRẦN THỊ LÝ

Dự án nằm tại điểm giao các tuyến đường chính: Đường 2/9, Duy Tân, Núi Thành vốn có mật độ giao thông cao tại khu vực. Tổng mức đầu tư dự án là 550 tỷ Đồng trích từ ngân sách thành phố. Nút giao thông mới này được kỳ vọng sẽ giúp hạ nhiệt tình trạng ùn tắc giao thông đang diễn ra tại khu vực hai quận Thanh Châu và Hải Châu vốn là nơi có mật độ dân cư đông đúc, chiếm đến 40% dân số của thành phố Đà Nẵng.



TUYẾN TÀU ĐIỆN ĐÀ NẴNG - HỘI AN

Dự án có chiều dài khoảng 33 km, hướng tuyến chủ yếu kết nối từ sân bay quốc tế Đà Nẵng qua trung tâm thành phố đến Hội An theo tuyến đường ven biển. Tổng mức đầu tư dự án dự kiến khoảng 7,497 - 14,995 tỷ Đồng. Thời gian thực hiện dự kiến từ năm 2019 - 2024 với phương án huy động vốn dự kiến là BT hoặc BOT. Tuyến tàu điện này được kỳ vọng sẽ tăng cường kết nối, rút ngắn thời gian di chuyển giữa Đà Nẵng và Hội An, hỗ trợ tuyến xe buýt Đà Nẵng - Hội An vốn đã quá tải và xuống cấp nghiêm trọng sau thời gian dài đi vào sử dụng khai thác.



TUYẾN ĐƯỜNG VÀNH ĐAI PHÍA TÂY 2

Dự án do UBND TP. Đà Nẵng làm chủ đầu tư. Theo thiết kế, tuyến đường Vành đai phía Tây 2 sẽ đi qua các P. Hòa Thọ Tây, Hòa Phát thuộc Quận Cẩm Lệ, P. Hòa Minh, Hòa Khánh Nam, Hòa Khánh Bắc thuộc quận Liên Chiểu và xã Hòa Liên thuộc huyện Hòa Vang. Tổng chiều dài toàn tuyến là 14.3 km với tổng vốn đầu tư hơn 1,499 tỷ đồng.

Nguồn: Tổng hợp internet, báo chí,...

Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet, website của các dự án đang rao bán



DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG

I. PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

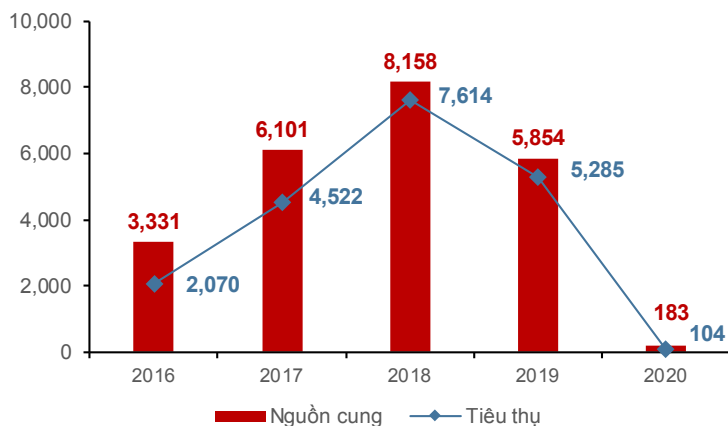
NGUỒN CUNG MỚI

Thị trường Đà Nẵng:

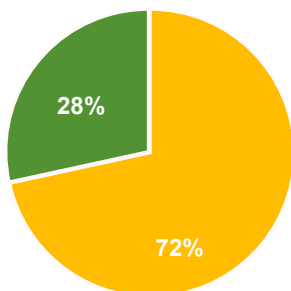
Năm 2020, thị trường đất nền Đà Nẵng đón nhận 2 dự án mở bán (1 dự án mới và 1 giai đoạn tiếp theo của dự án đã mở bán trước đó), cung cấp ra thị trường khoảng 183 nền, bằng khoảng 3% so với cùng kỳ năm 2019 (5,854 nền). Tỷ lệ tiêu thụ trên nguồn cung mới đạt xấp xỉ 57% (104 nền), tương ứng gần bằng 2% lượng tiêu thụ năm 2019.

Nhìn chung, trong năm 2020 thị trường đất nền sụt giảm mạnh về nguồn cung lẫn lượng tiêu thụ.

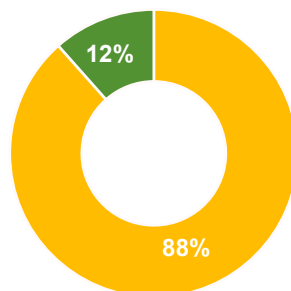
Nguồn cung - tiêu thụ tại Đà Nẵng theo năm



Tỷ lệ nguồn cung mới theo quận tại Đà Nẵng năm 2020



Tỷ lệ tiêu thụ mới theo quận tại Đà Nẵng năm 2020

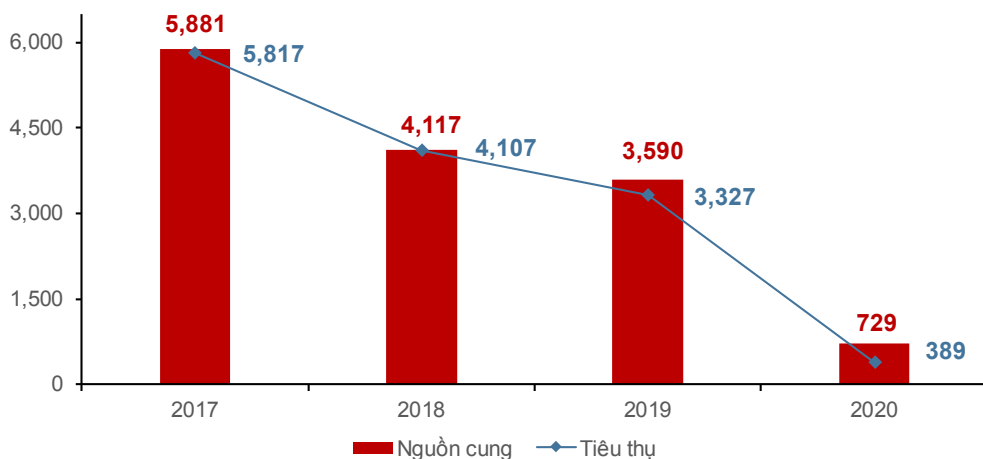


■ Ngũ Hành Sơn ■ Thanh Khê

Thị trường Quảng Nam:

Trong năm 2020, thị trường đất nền tỉnh Quảng Nam đón nhận khoảng 8 dự án mở bán (hầu hết là giai đoạn tiếp theo của các dự án đã mở bán trước đó), cung cấp ra thị trường khoảng 729 nền, bằng 20% nguồn cung năm 2019. Lượng tiêu thụ trên nguồn cung mới đạt 53% với khoảng 389 nền, bằng 12% so với cùng kỳ năm trước.

Nguồn cung - tiêu thụ tại Quảng Nam theo năm



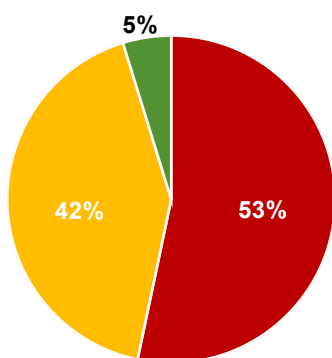
I. PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

NGUỒN CUNG SƠ CẤP

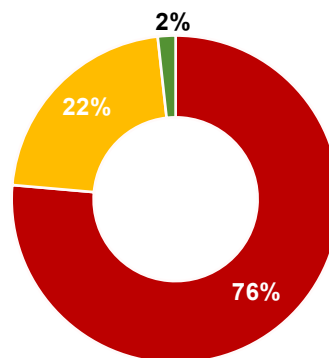
Thị trường Đà Nẵng:

Thị trường đất nền Đà Nẵng hiện có hơn 11 dự án đang kinh doanh bán hàng (hầu hết là các đợt mở bán tiếp theo của dự án đã mở bán trước đó), với khoảng 1,092 nền. Tỷ lệ tiêu thụ trên nguồn cung sơ cấp đạt khoảng 63% (686 nền), một số dự án tọa lạc vị trí trung tâm thành phố với hạ tầng hiện hữu nhưng do thời điểm mở bán lúc dịch bệnh tái bùng phát vào T8/2020 nên tình hình tiêu thụ không được như kỳ vọng.

Tỷ lệ nguồn cung mới theo quận tại Đà Nẵng năm 2020



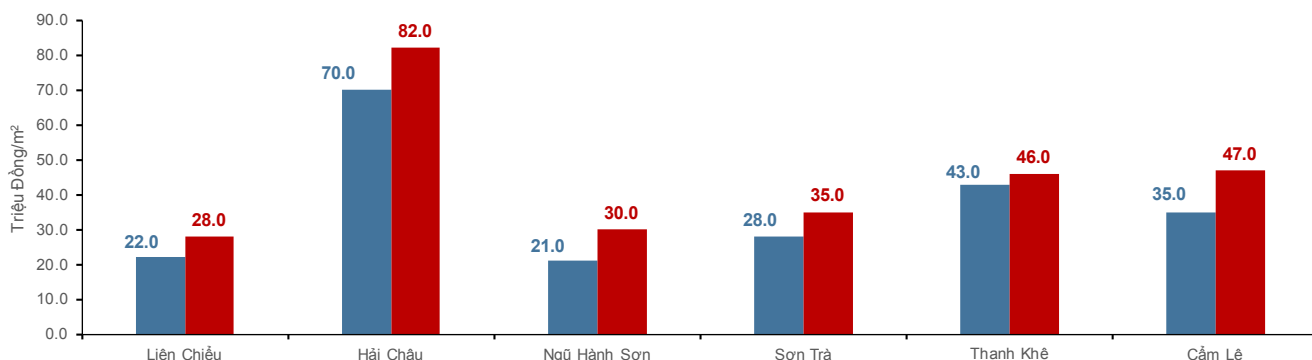
Tỷ lệ tiêu thụ mới theo quận tại Đà Nẵng năm 2020



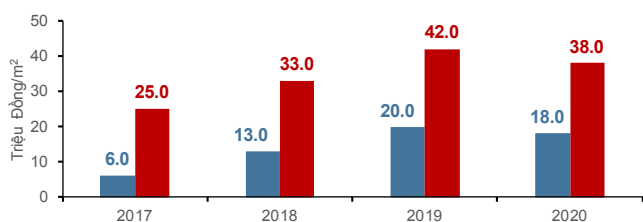
Liên Chiểu Ngũ Hành Sơn Thanh Khê

GIÁ BÁN

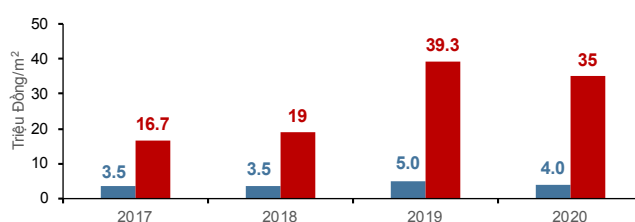
Giá bán đất nền thứ cấp tại Đà Nẵng năm 2020 theo quận



Giá bán thứ cấp tại Đà Nẵng theo năm



Giá bán thứ cấp tại Quảng Nam theo năm



Thấp nhất Cao nhất

I. PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

NHẬN ĐỊNH

- Nguồn cung và lượng tiêu thụ mới giảm mạnh trong năm 2020, giao dịch trên thị trường chủ yếu đến từ các dự án đã mở bán trước đó.
- Nguồn cung đất nền ở Đà Nẵng chủ yếu tập trung ở Q. Liên Chiểu và Q. Ngũ Hành Sơn. Tại thị trường Quảng Nam nguồn cung tập trung ở H. Điện Bàn và TP. Hội An.
- Giao dịch thứ cấp kém sôi động, giá bán thứ cấp giảm trung bình khoảng 5% - 10%, một số dự án thuộc KĐT Tây Bắc - Q. Liên Chiểu hay KĐT Nam Hòa Xuân - Q. Ngũ Hành Sơn mức giảm lên đến 15 - 20% cục bộ ghi nhận ở những nền người bán cần thu hồi vốn gấp, tuy nhiên thanh khoản quan sát được rất hạn chế.
- Trước tình hình dịch bệnh và khó khăn của thị trường, nhiều CĐT đã điều chỉnh giá bán sơ cấp, đồng thời đưa ra các gói hỗ trợ hấp dẫn nhằm kích cầu trong bối cảnh thị trường trầm lắng.
- Thị trường đất nền Quảng Nam thu hút tốt sự quan tâm của nhà đầu tư, các sản phẩm có mức giá từ 17 - 23 triệu Đồng/m², vị trí lân cận Hội An, ghi nhận lượng giao dịch tương đối ổn định.
- Trong thời gian tới thị trường được dự đoán sẽ trở nên ổn định hơn, tuy nhiên nguồn cung và tiêu thụ sẽ tiếp tục duy trì ở mức thấp trong bối cảnh thị trường vẫn còn tiềm ẩn nhiều rủi ro dịch bệnh tái bùng phát, do đó khó có thể bứt phá trong ngắn hạn.



Nguồn: Bộ phận R&D - DKRA Vietnam

Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet, website của các dự án đang rao bán

II. PHÂN KHÚC CĂN HỘ

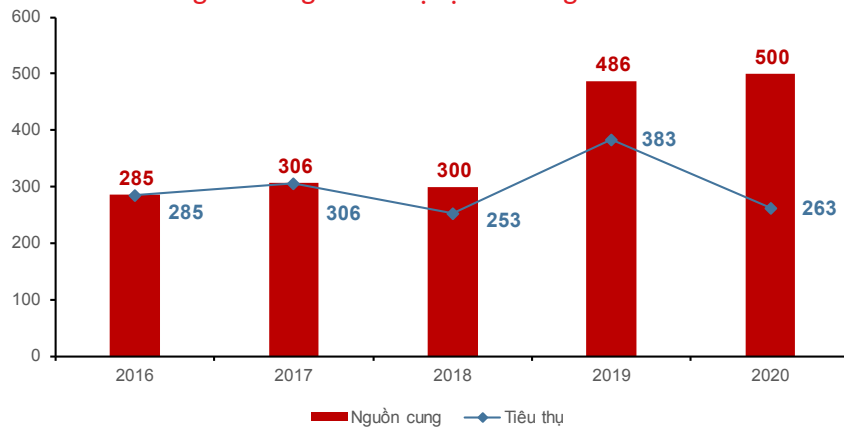
NGUỒN CUNG MỚI



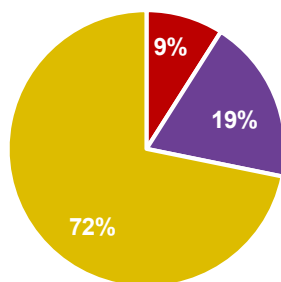
■ Thị trường Đà Nẵng:

Năm 2020, thị trường căn hộ Đà Nẵng đón nhận 500 căn mở bán đến từ 4 dự án, tăng 3% so với năm trước. Tỷ lệ tiêu thụ đạt 53% (khoảng 263 căn), bằng 69% so với năm 2019 (383 căn).

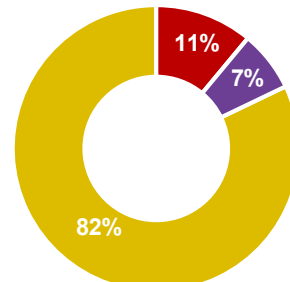
Nguồn cung - tiêu thụ tại Đà Nẵng theo năm



Tỷ lệ nguồn cung theo quận tại Đà Nẵng năm 2020



Tỷ lệ tiêu thụ theo quận tại Đà Nẵng năm 2020



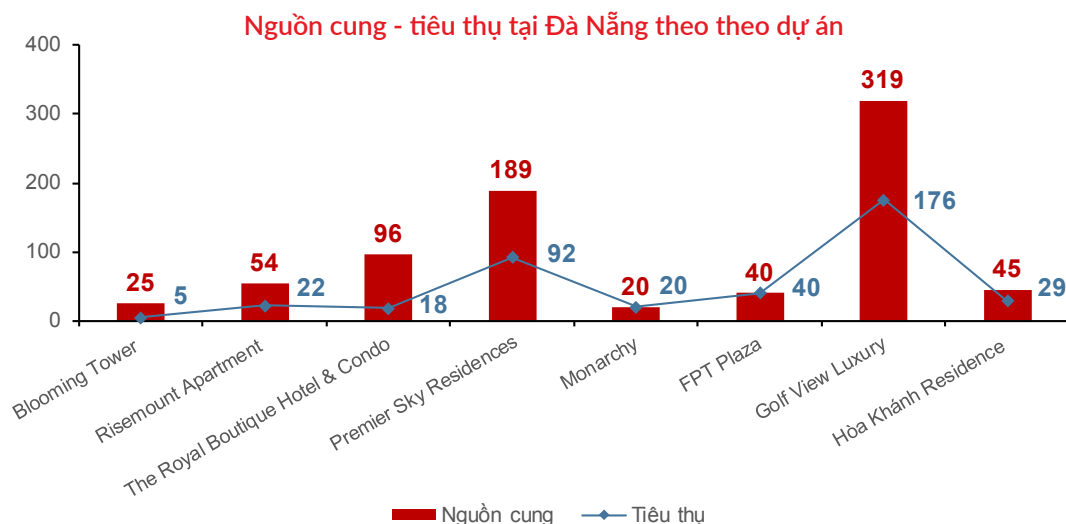
■ Ngũ Hành Sơn ■ Hải Châu ■ Liên Chiểu

II. PHÂN KHÚC CĂN HỘ

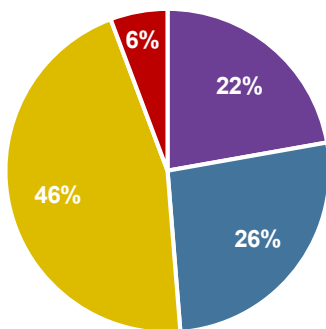
NGUỒN CUNG SƠ CẤP

Thị trường Đà Nẵng:

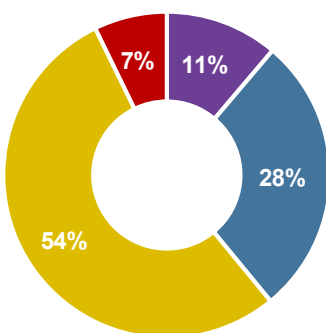
Theo thống kê đến năm 2020, thị trường Đà Nẵng có 8 dự án còn hàng sơ cấp mở bán, cung cấp ra thị trường khoảng 788 căn. Tỷ lệ tiêu thụ đạt 51% (khoảng 402 căn).



Tỷ lệ nguồn cung theo quận tại Đà Nẵng năm 2020



Tỷ lệ tiêu thụ theo quận tại Đà Nẵng năm 2020



■ Liên Chiểu ■ Ngũ Hành Sơn ■ Sơn Trà ■ Hải Châu

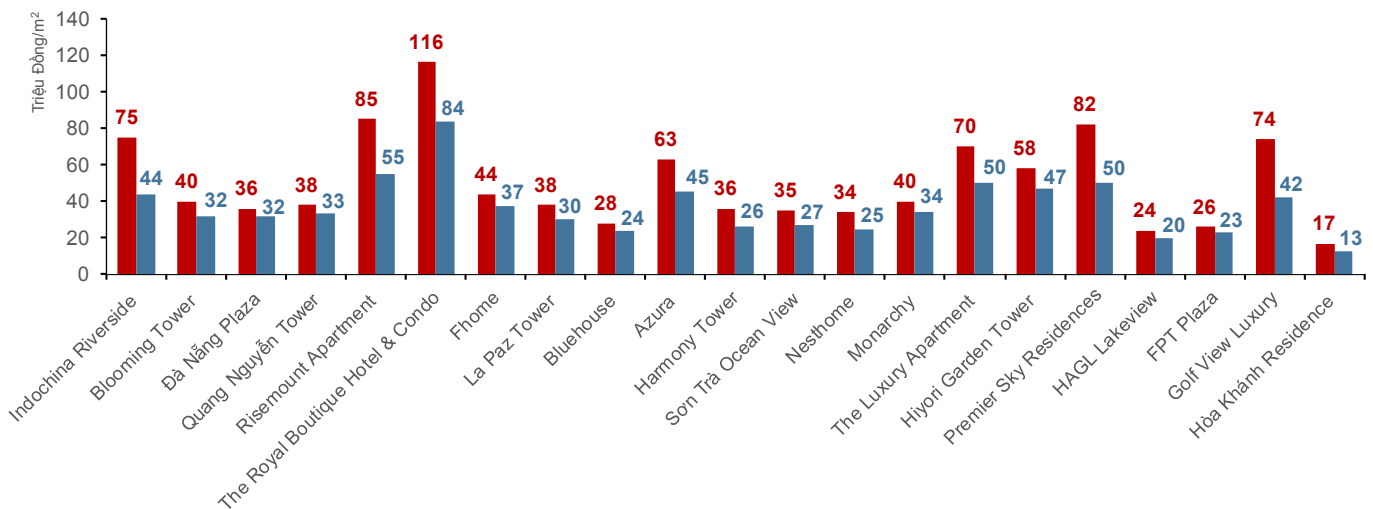


II. PHÂN KHÚC CĂN HỘ

GIÁ BÁN

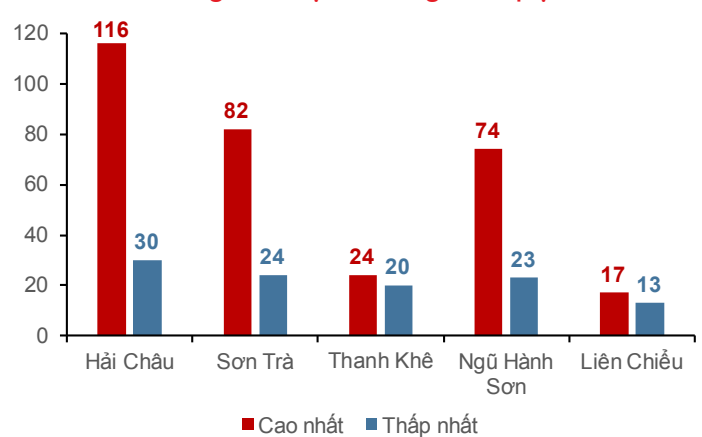
Giá bán căn hộ ở Đà Nẵng dao động trung bình từ 23 – 70 triệu Đồng/m². Trong khu vực cũng ghi nhận một số dự án cao cấp với mức giá khá cao tương đương với thị trường căn hộ ở Hà Nội và TP. HCM như dự án The Royal Boutique Hotel & Condo Đà Nẵng với mức giá bán dao động từ 84 - 116 triệu Đồng/m², dự án Premier Sky Residences với mức giá dao động từ 50 - 82 triệu Đồng/m².

Giá bán một số dự án trong khu vực



Hiện nay, giá bán cao nhất Đà Nẵng thuộc về Q. Hải Châu, với mức giá dao động từ 30 - 116 triệu Đồng/m², trong đó đáng chú ý phải kể đến dự án The Royal Boutique Hotel & Condo với giá từ 84 - 116 triệu Đồng/m² - mức giá cao nhất trong khu vực, tiếp đến là Q. Sơn Trà với mức giá từ 24 - 82 triệu Đồng/m², Q. Ngũ Hành Sơn ghi nhận mức giá bán từ 23 - 74 triệu Đồng/m², Q. Thanh Khê với mức giá bán tương đối thấp dao động từ 20 - 24 triệu Đồng/m², trong khi đó, Q. Liên Chiểu có giá bán thấp nhất thị trường dao động từ 13 - 17 triệu Đồng/m².

Mức giá bán tại Đà Nẵng theo quận



NHẬN ĐỊNH

- Nguồn cung thị trường khan hiếm, toàn thị trường trong năm 2020 chỉ ghi nhận 8 dự án mở bán với khoảng 500 căn, tập trung chủ yếu ở Quận Ngũ Hành Sơn và Quận Sơn Trà.
- Sức cầu thị trường thấp, tình hình tiêu thụ của các dự án mới khá chậm.
- Giao dịch thứ cấp kém sôi động, thị trường có dấu hiệu giảm giá ở một số dự án kể cả sơ cấp và thứ cấp.
- Các CĐT có điều chỉnh giảm nhẹ giá bán hoặc đưa ra các gói hỗ trợ hấp dẫn nhằm kích cầu thị trường trong bối cảnh thị trường trầm lắng.

III. PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ/SHOPHOUSE

NGUỒN CUNG MỚI

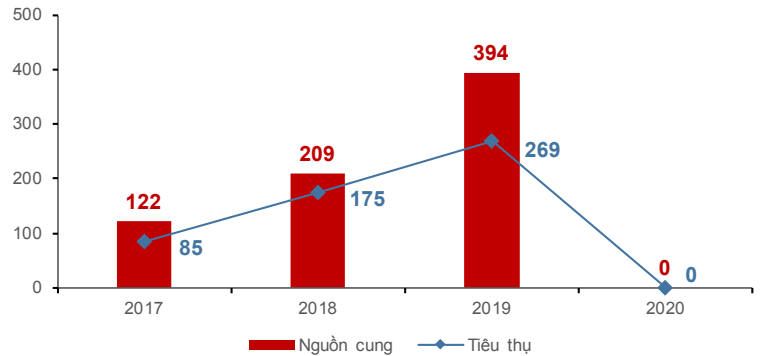
■ Thị trường Đà Nẵng:

Phân khúc Nhà phố - Biệt thự - Shophouse tại Đà Nẵng năm 2020 hầu như không có dự án mới mở bán, giao dịch trên thị trường chủ yếu là nguồn cung sơ cấp các dự án đã mở bán ở những năm trước đó. Toàn thị trường giai đoạn 2017 - 2020 ghi nhận có khoảng 725 căn mở bán, tỷ lệ tiêu thụ trên nguồn cung mới ở các năm đạt khoảng 73% (529 căn).

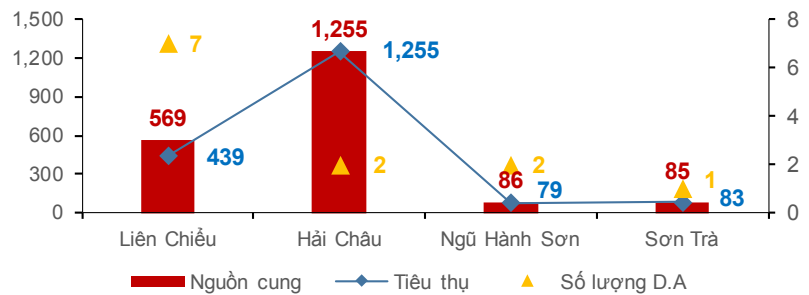
Thị trường tiếp tục hạ nhiệt sau giai đoạn tăng trưởng nóng vào năm 2018 - T4/2019 với mức thanh khoản ở nhiều dự án ghi nhận ở mức thấp.

Giai đoạn 2017 - 2020, nguồn cung các dự án có sự chênh lệch lớn giữa các quận nội thành TP. Đà Nẵng. Trong đó, Q. Hải Châu dẫn đầu về nguồn cung và lượng tiêu thụ, tuy nhiên phần lớn chỉ tập trung ở dự án Sunrise Bay (khoảng 1,200 căn).

Nguồn cung - tiêu thụ tại Đà Nẵng theo năm



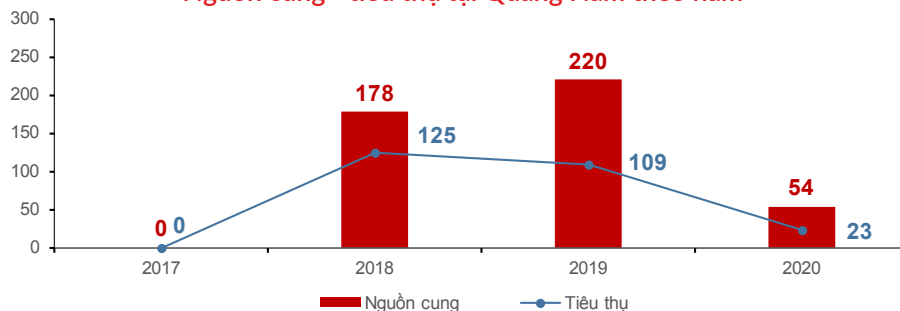
Nguồn cung - tiêu thụ tại Đà Nẵng theo khu vực giai đoạn 2017 - 2020



■ Thị trường Quảng Nam:

Còn tại thị trường Quảng Nam, tuy ghi nhận nguồn cung mới đưa ra thị trường nhưng vẫn ở mức rất thấp, đạt khoảng 54 căn mở bán, bằng 25% năm trước (220 căn), lượng tiêu thụ trên nguồn cung mới đạt khoảng 23 căn, tương ứng 43% nguồn cung mở bán hay 21% lượng tiêu thụ năm 2019 (109 căn).

Nguồn cung - tiêu thụ tại Quảng Nam theo năm



Nguồn: Bộ phận R&D - DKRA Vietnam

Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet, website của các dự án đang rao bán

III. PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ/SHOPHOUSE

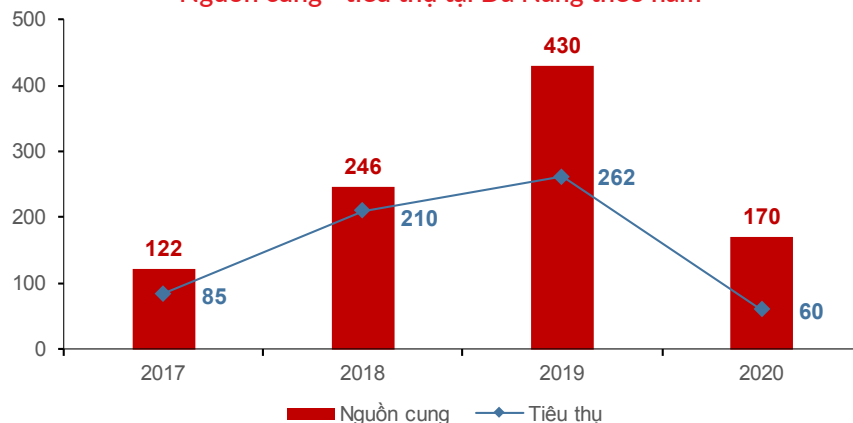
NGUỒN CUNG SƠ CẤP



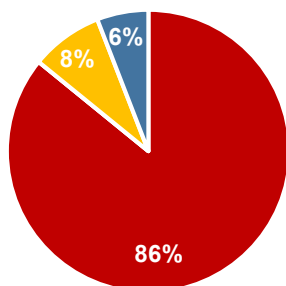
■ Thị trường Đà Nẵng:

Trong năm 2020, thị trường Đà Nẵng có khoảng 6 dự án đang kinh doanh bán hàng (tất cả đều là đợt mở bán tiếp theo của các dự án đã mở bán từ những năm trước), với khoảng 170 căn, xấp xỉ 40% so cùng kỳ năm trước (430 căn). Tỷ lệ tiêu thụ đạt khoảng 35% (60 căn), bằng 23% cùng kỳ năm trước (262 căn).

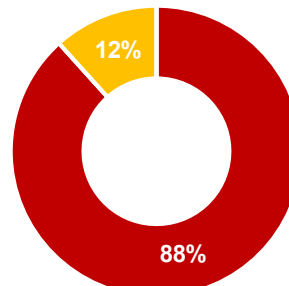
Nguồn cung - tiêu thụ tại Đà Nẵng theo năm



Tỷ lệ nguồn cung theo quận tại Đà Nẵng năm 2020



Tỷ lệ tiêu thụ theo quận tại Đà Nẵng năm 2020



■ Ngũ Hành Sơn ■ Sơn Trà ■ Liên Chiểu

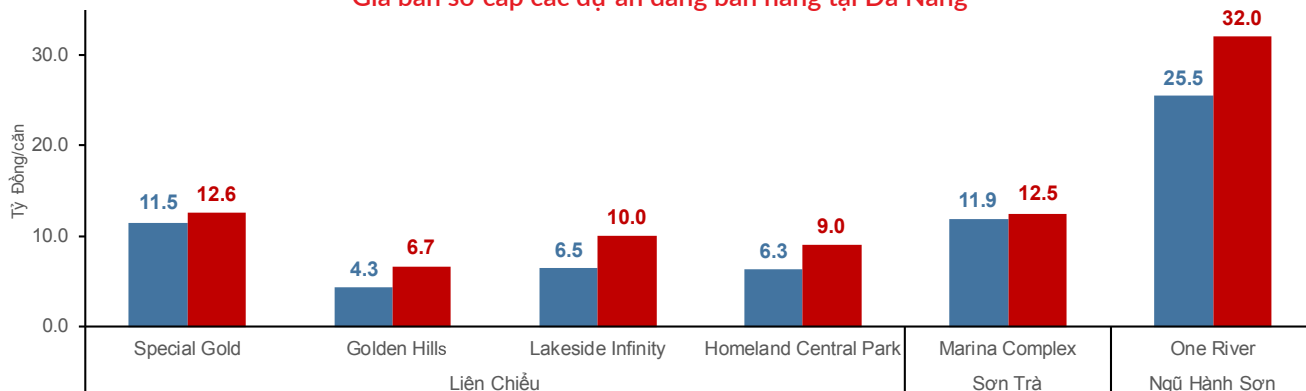
Nguồn: Bộ phận R&D - DKRA Vietnam

Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet, website của các dự án đang rao bán

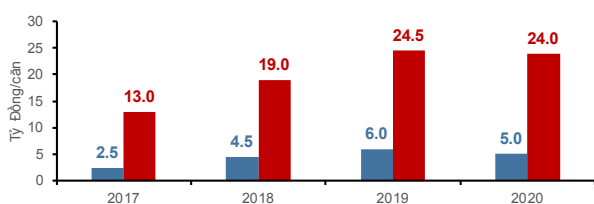
III. PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ/SHOPHOUSE

GIÁ BÁN

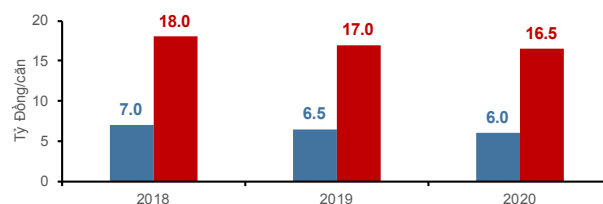
Giá bán sơ cấp các dự án đang bán hàng tại Đà Nẵng



Giá bán thứ cấp tại Đà Nẵng theo năm



Giá bán thứ cấp tại Quảng Nam theo năm



■ Thấp nhất ■ Cao nhất

NHẬN ĐỊNH

- Nguồn cung giảm mạnh, gần như không ghi nhận có nguồn cung mới được đưa ra thị trường. Xu hướng giảm kéo dài từ giữa năm 2019 đến nay.
- Nguồn cung Nhà phố/Shophouse chủ yếu tập trung ở Q. Liên Chiểu và Q. Hải Châu.
- Nhiều CĐT điều chỉnh giảm giá bán sơ cấp, đồng thời đưa ra các gói hỗ trợ hấp dẫn nhằm kích cầu thị trường trong bối cảnh thị trường chung trầm lắng.
- Giao dịch thứ cấp kém sôi động, nhiều khách hàng chấp nhận giảm giá, cắt lỗ hoặc giảm một phần lợi nhuận để thu hồi vốn. Mức giảm ở một số dự án lên đến 500 – 800 triệu Đồng/căn.
- Nguồn cung mới phân khúc Nhà phố - Biệt thự - Shophouse tại Đà Nẵng trong năm 2021 được dự báo sẽ có những sự phục hồi nhất định. Tuy nhiên cần nhiều thời gian để có thể đạt mốc năm 2019.



Nguồn: Bộ phận R&D - DKRA Vietnam

Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet, báo chí.

IV. PHÂN KHÚC BIỆT THỰ BIỂN

NGUỒN CUNG MỚI

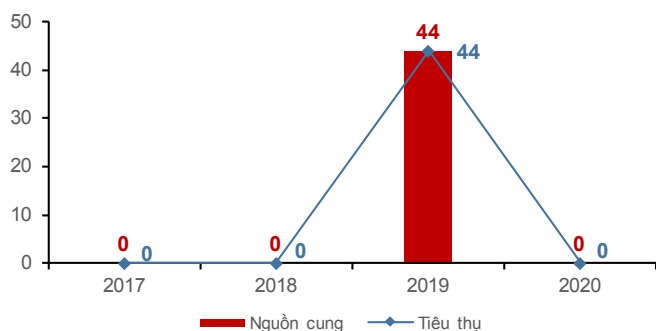
Thị trường Đà Nẵng:

Năm 2020 trước ảnh hưởng của dịch bệnh cùng với đó là tác động tiêu cực của một số dự án, thị trường Biệt thự biển Đà Nẵng rơi vào trạng thái đóng băng, không ghi nhận nguồn cung mới.

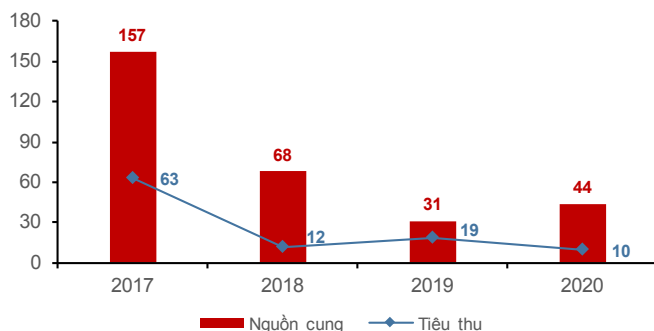
Thị trường Quảng Nam:

Trong khi đó, khu vực Quảng Nam được xem là thị trường mới, phát triển khá muộn so với những địa phương khác như Đà Nẵng, Khánh Hòa,... do đó số lượng dự án ở Quảng Nam không nhiều. Từ năm 2017 đến nay, ghi nhận khoảng 6 dự án mở bán với khoảng 300 căn. Tính riêng năm 2020, Quảng Nam ghi nhận 2 dự án mở bán, cung cấp ra thị trường 44 căn, tăng 42% so với năm trước. Tỷ lệ tiêu thụ đạt 23%, bằng 53% so với năm 2019.

Nguồn cung - tiêu thụ tại Đà Nẵng theo năm



Nguồn cung - tiêu thụ tại Quảng Nam theo năm



NGUỒN CUNG SƠ CẤP

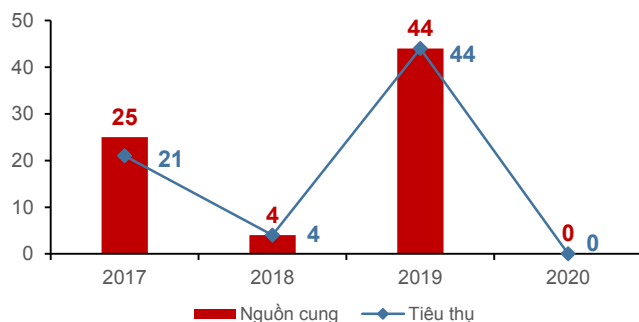
Thị trường Đà Nẵng:

Nguồn cung sơ cấp ở Đà Nẵng khan hiếm, trong giai đoạn từ 2019 đến nay, thị trường chỉ ghi nhận khoảng 44 căn. Sức cầu thị trường ở mức khá thấp.

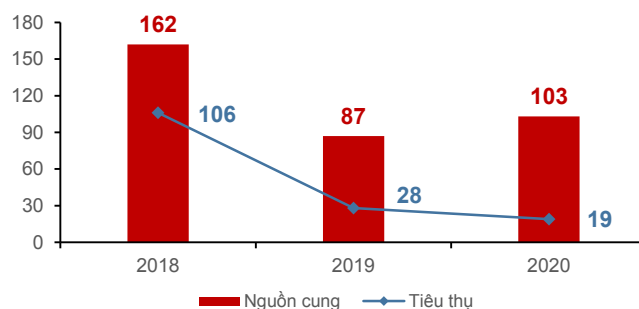
Thị trường Quảng Nam:

Trong khi đó, khu vực giáp ranh là Quảng Nam ghi nhận 4 dự án còn hàng sơ cấp mở bán, cung cấp ra thị trường khoảng 103 căn, tăng 18% so với năm trước. Tỷ lệ tiêu thụ thấp chỉ khoảng 18% (19 căn), bằng 68% so với năm 2019.

Nguồn cung - tiêu thụ tại Đà Nẵng theo năm



Nguồn cung - tiêu thụ tại Quảng Nam theo năm



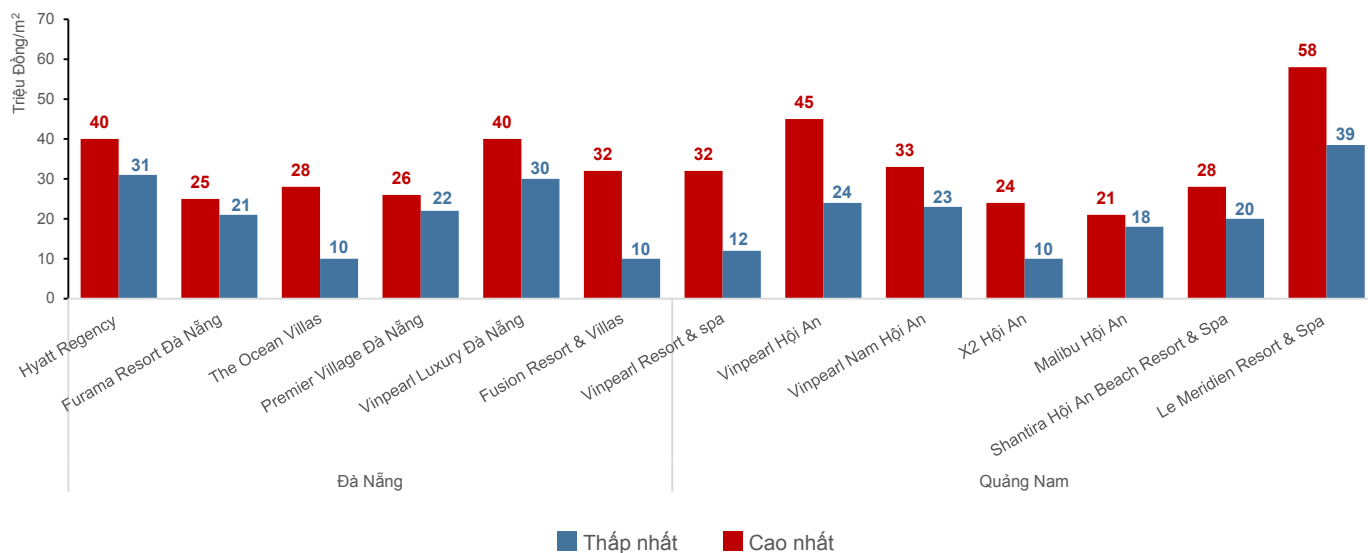
Nguồn: Bộ phận R&D - DKRA Vietnam

Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet, báo chí.

IV. PHÂN KHÚC BIỆT THỰ BIỂN

GIÁ BÁN

Giá bán một số dự án trong khu vực Đà Nẵng - Quảng Nam



NHẬN ĐỊNH

- Nguồn cung khan hiếm, năm 2020 thị trường không ghi nhận nguồn cung mới mở bán.
- Sức cầu thị trường ở mức rất thấp, thị trường gần như không có giao dịch trong thời gian qua.
- Các dự án Biệt thự biển tại Đà Nẵng đa phần tập trung dọc theo trục đường biển Võ Nguyên Giáp - Trường Sa thuộc Q. Ngũ Hành Sơn.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp không có nhiều biến động trong thời gian qua.
- Trong giai đoạn 2017 đến nay nguồn cung Biệt thự biển có xu hướng tăng mạnh ở Quảng Nam trên trục đường biển Trường Sa - Lạc Long Quân.



Nguồn: Bộ phận R&D - DKRA Vietnam

Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet, website của các dự án đang rao bán

V. PHÂN KHÚC CONDOTEL

NGUỒN CUNG MỚI

■ Thị trường Đà Nẵng:

Trong năm 2020, Đà Nẵng đón nhận 1 dự án mở bán, cung cấp ra thị trường 172 căn. Tỷ lệ tiêu thụ đạt 88% (khoảng 151 căn).

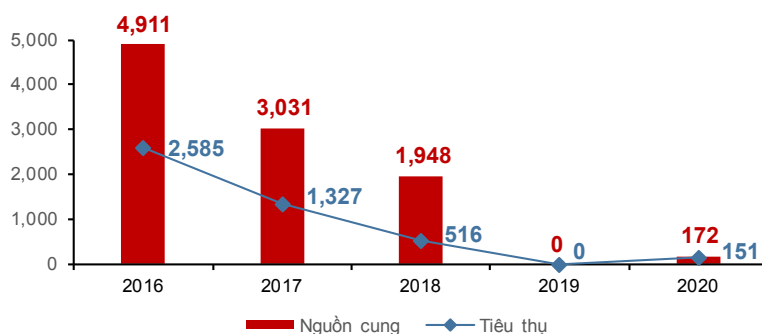
Nguồn cung mới có xu hướng giảm từ năm 2017 đến nay, nhiều dự án tạm dừng kinh doanh do gặp những trở ngại về pháp lý, ảnh hưởng của dịch bệnh và tác động tiêu cực từ việc một số dự án vi phạm cam kết lợi nhuận.

Sức cầu của thị trường ở mức thấp, lượng tiêu thụ dự án mới đến từ dự án Wyndham Soleil Đà Nẵng (block Ethereum) của CĐT PPC An Thịnh. Dự án có quy mô 2.2 ha với mức giá bán dao động từ 68 – 120 triệu Đồng/m².

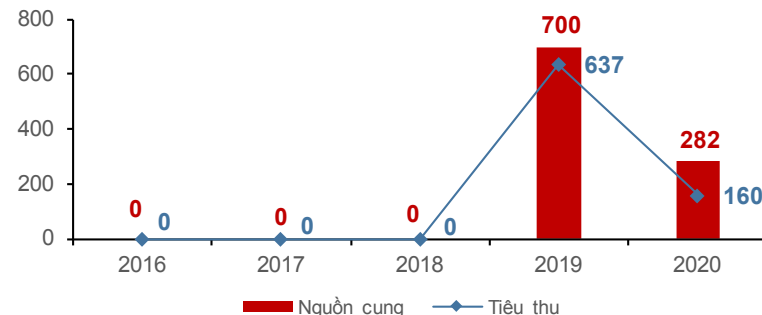
■ Thị trường Quảng Nam:

Khu vực Quảng Nam ghi nhận 1 dự án mở bán là Shantira Hội An Beach Resort & Spa của Hội An Royal Group. Dự án mở bán khoảng 282, đến thời điểm hiện tại ghi nhận tiêu thụ được 160 căn (đạt khoảng 57%).

Nguồn cung – tiêu thụ tại Đà Nẵng theo năm



Nguồn cung – tiêu thụ tại Quảng Nam theo năm



NGUỒN CUNG SƠ CẤP

■ Thị trường Đà Nẵng:

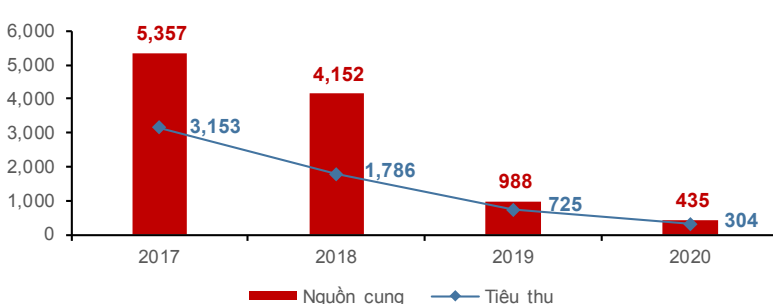
Khu vực Đà Nẵng có khoảng 2 dự án còn hàng sơ cấp mở bán trong năm 2020, cung cấp ra thị trường 435 căn, bằng 44% so với năm 2019 (khoảng 988 căn). Tỷ lệ tiêu thụ đạt 70% (khoảng 304 căn), bằng 42% so với năm trước (725 căn).

Nguồn cung sơ cấp khan hiếm do nhiều dự án bị tạm dừng kế hoạch kinh doanh để hoàn thiện hồ sơ pháp lý. Cùng với đó là ảnh hưởng của dịch bệnh và sự đổ vỡ của mô hình Condotel cam kết lợi nhuận khiến thị trường Đà Nẵng trở nên khó khăn hơn.

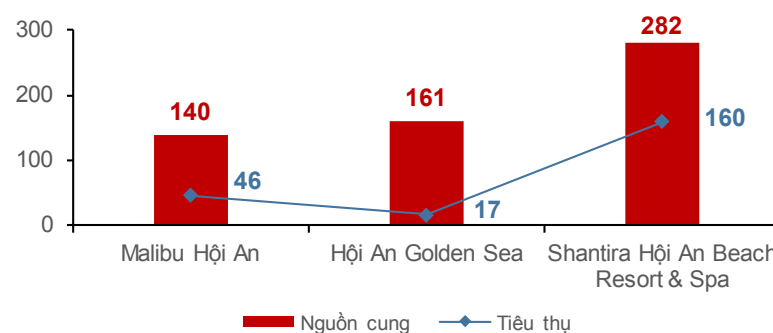
■ Thị trường Quảng Nam:

Trong khi đó, tại Quảng Nam có 3 dự án mở bán, cung cấp ra thị trường 583 căn. Các dự án mở bán trong khu vực bao gồm: Malibu Hội An, Hội An Golden Sea và Shantira Hội An Beach Resort & Spa.

Nguồn cung – tiêu thụ tại Đà Nẵng theo năm



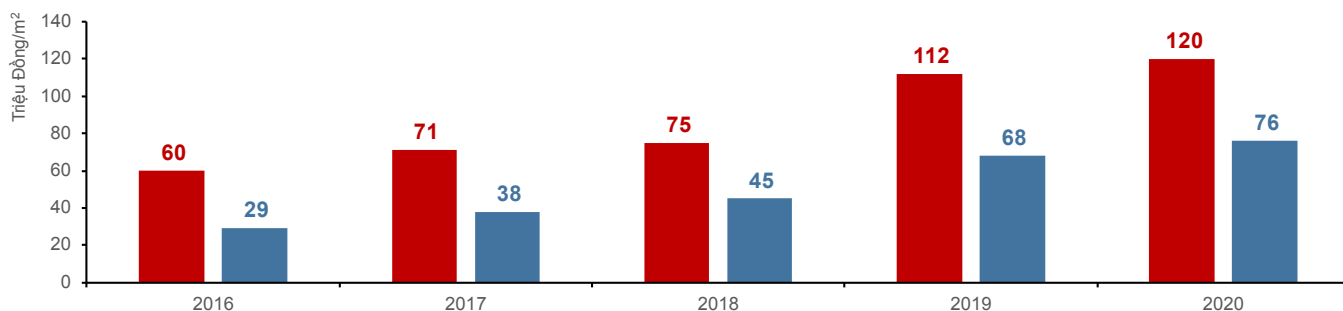
Nguồn cung – tiêu thụ tại Quảng Nam theo dự án



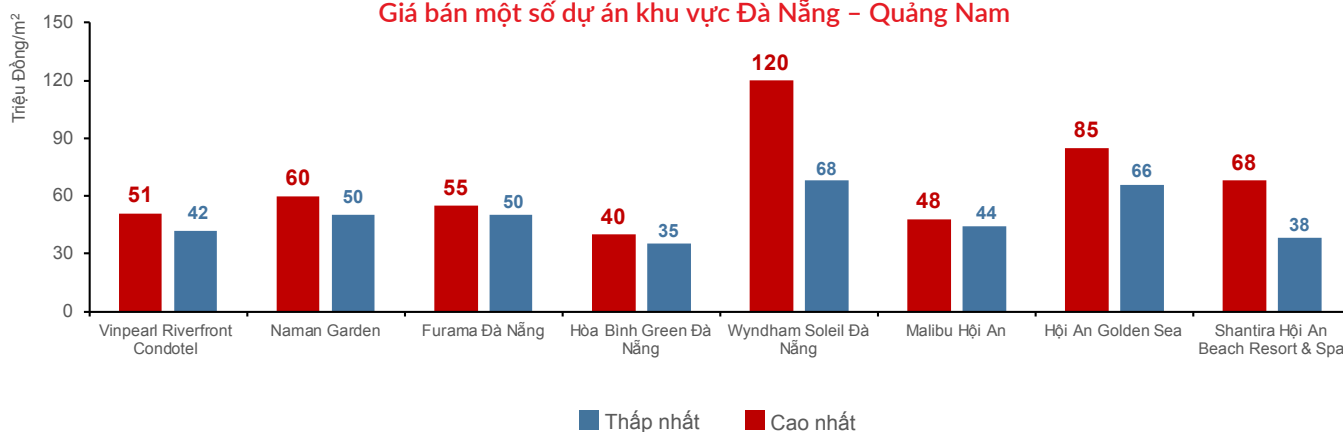
V. PHÂN KHÚC CONDOTEL

GIÁ BÁN

Mức giá bán tại Đà Nẵng theo năm



Giá bán một số dự án khu vực Đà Nẵng – Quảng Nam



NHẬN ĐỊNH

- Nguồn cung khan hiếm, toàn thị trường chỉ có 2 dự án đang triển khai kinh doanh.
- Sức cầu chung thị trường ở mức rất thấp, sau sự cố Cocobay thị trường gần như rơi vào trạng thái đóng băng.
- Toàn bộ thị trường trong năm 2020 chỉ tiêu thụ được khoảng 304 căn, đây là mức thấp nhất trong 5 năm qua.
- Các dự án tập trung dọc theo trục đường ven biển Võ Nguyên Giáp – Hoàng Sa và Lạc Long Quân của Quảng Nam.
- Thị trường có sự dịch chuyển về chương trình ủy thác cho thuê. Cụ thể tỷ lệ cam kết và thời gian cam kết giảm đáng kể so với giai đoạn 2016 – 2018.



Nguồn: Bộ phận R&D - DKRA Vietnam

Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet, website của các dự án đang rao bán

DKRA Vietnam - Nhà cung cấp giải pháp hiệu quả trong lĩnh vực dịch vụ Bất động sản.

Với hoài bão trở thành thương hiệu dịch vụ Bất động sản được tin tưởng lựa chọn đầu tiên ở Việt Nam, cùng giá trị hoạt động cốt lõi Tín – Trí – Đức, hệ thống **DKRA Vietnam** phát triển chuỗi giá trị dịch vụ toàn diện và đồng bộ gồm nghiên cứu - phát triển thị trường, tư vấn đầu tư và quản lý phát triển đầu tư, tư vấn phát triển dự án, tiếp thị - phân phối - quản lý và vận hành bất động sản; cũng như chuyên nghiệp hơn trong dịch vụ hướng đến khách hàng cao cấp; không ngừng gia tăng giá trị, lợi ích mang lại cho khách hàng và đối tác.

Qua 10 năm hình thành và phát triển, hệ thống **DKRA Vietnam** hiện có 6 công ty thành viên (**DKRA Luxury, DKRA Vega, DKRA Property Management, DKRA Danang, DKRA Capella, DKRA Rigel**), 14 sàn giao dịch với hơn 600 nhân sự hoạt động rộng khắp các khu vực miền Nam và miền Trung.

Bằng sự am hiểu thị trường sâu sắc cùng lực lượng nhân lực chuyên nghiệp, **DKRA Vietnam** cam kết mang lại giá trị thiết thực và lợi ích hài hòa cho các bên khách hàng, cổ đông và nhân viên, góp phần thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển bền vững và lâu dài.

R&D - DKRA VIETNAM CUNG CẤP CÁC DỊCH VỤ

Báo Cáo Nghiên Cứu Thị Trường Định Kỳ

Tư Vấn Phát Triển Dự Án

Tư Vấn Tiếp Thị Và Bán Hàng

Thẩm Định Giá Bất Động Sản

Các Nghiên Cứu Thị Trường Chuyên Biệt

Ông **Nguyễn Hoàng** (*Giám đốc Bộ phận Nghiên cứu & Phát triển DKRA Vietnam*)

M: (+84) 903 338 699 | **E:** nguyenhoang@dkra.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN DKRA VIỆT NAM

63 - 67 An Điền, P.10, Q.5, Tp. Hồ Chí Minh | **T:** 0888 108899 | **W:** www.dkra.vn



KHUYẾN CÁO

Bản báo cáo này được chuẩn bị với mục đích là cung cấp thông tin trong nội bộ DKRA và cho các đối tác, mối quan hệ của DKRA Vietnam. Thông tin trong báo cáo này được phòng R&D công ty DKRA Vietnam thu thập từ các nguồn khác nhau mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Tuy nhiên DKRA Vietnam sẽ không chịu trách nhiệm về những thông tin mà người cung cấp hoặc truyền đạt, phát tán cố tình làm sai lệch vì bất kỳ mục đích nào, qua đó làm ảnh hưởng đến kết quả thống kê phân tích. Đồng thời, DKRA Vietnam không chịu trách nhiệm pháp lý về bất kỳ tổn thất nào trực tiếp hoặc gián tiếp phát sinh từ việc sử dụng nội dung báo cáo này.

Báo cáo này thuộc tài sản của DKRA Vietnam. Mọi sự sao chép, chuyển giao hoặc tự ý sửa chữa trong bất kỳ trường hợp nào mà không có sự đồng ý của DKRA Vietnam đều là trái pháp luật.