

BÁO CÁO TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN
HUẾ - ĐÀ NẴNG - QUẢNG NAM NĂM 2021

SẴN SÀNG CHO MỘT VỊ THẾ MỚI





MỤC LỤC

I. TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ – XÃ HỘI NĂM 2021

THÔNG TIN CHUNG	02
CHÍNH SÁCH – PHÁP LÝ	04
HẠ TẦNG GIAO THÔNG	05

II. DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG NĂM 2021

PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN	08
PHÂN KHÚC CĂN HỘ	10
PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ	12
BDS NGHỈ DƯỠNG – BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG	14
BDS NGHỈ DƯỠNG – NHÀ PHỐ/SHOPHOUSE NGHỈ DƯỠNG	15
BDS NGHỈ DƯỠNG – CONDOTEL	16

III. DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG NĂM 2022

DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG	18
-------------------	----





I. TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI NĂM 2021

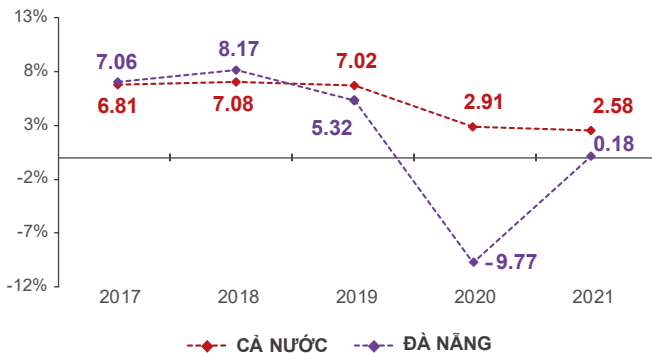


I. TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ – XÃ HỘI NĂM 2021

THÔNG TIN CHUNG

GDP

Đvt: Tỷ lệ %

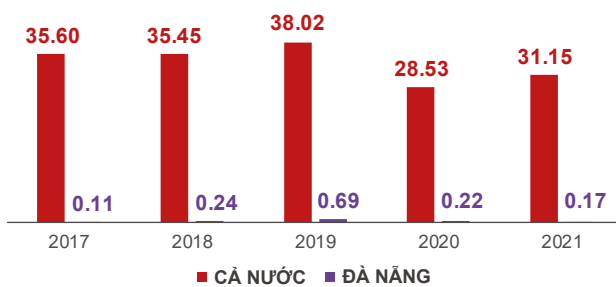


- Ước tính GDP cả nước trong năm 2021 tăng 2.58% so với năm trước, đây là mức tăng thấp nhất trong 10 năm gần đây.
- Đà Nẵng: Duy trì được mức tăng trưởng dương (0.18%) nhờ vào thành quả 6 tháng đầu năm, tuy nhiên Đà Nẵng vẫn là địa phương có mức tăng trưởng GRDP thấp nhất trong 5 tỉnh kinh tế trọng điểm miền Trung năm 2021.

Nguồn: Tổng cục Thống kê & Cục Thống kê Đà Nẵng

FDI

Đvt: Tỷ USD

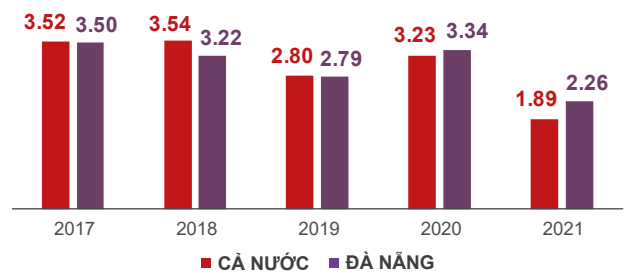


Nguồn: Cục Đầu tư nước ngoài FIA

- Cả nước: Năm 2021, FDI đạt khoảng 31.15 tỷ USD, tăng 9.2% so với năm 2020. Trong khi giải ngân đạt 19.74 tỷ USD, giảm 1.2% so với năm 2020.
- Đà Nẵng: Trong năm 2021 thành phố thu hút được 40 dự án FDI tổng vốn hơn 0.17 tỷ USD, giảm 43 dự án so với cùng kỳ, vốn FDI đăng ký giảm 23% so với cùng kỳ.

CPI

Đvt: Tỷ lệ %



Nguồn: Tổng cục Thống kê & Cục Thống kê Đà Nẵng

- Cả nước: Bình quân năm 2021 tăng 1.89% so với năm 2020, mức thấp nhất kể từ năm 2016.
- Đà Nẵng: Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) trên địa bàn Đà Nẵng duy trì ổn định ở mức thấp, bình quân Quý 4 và cả năm 2021 tăng lần lượt 1.47% và 2.26% so với cùng kỳ năm 2020.



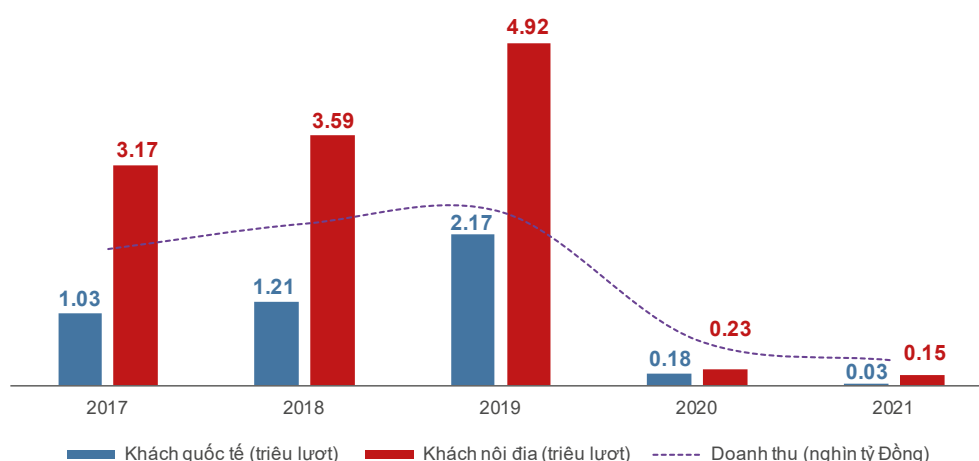
I. TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ – XÃ HỘI NĂM 2021

THÔNG TIN CHUNG

DU LỊCH

- Tổng số lượt khách do cơ sở lưu trú phục vụ năm 2021 ước tính đạt gần 1,190 nghìn lượt.
- Khách tham quan du lịch đến Đà Nẵng trong năm 2021 sụt giảm nghiêm trọng, hầu như chỉ tập trung vào những tháng đầu năm, thời điểm tình hình dịch bệnh được kiểm soát. Nhiều doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ du lịch; khu, điểm du lịch phải tạm dừng hoạt động.

THỐNG KÊ KHÁCH DU LỊCH ĐẾN ĐÀ NẴNG QUA CÁC NĂM



Nguồn: Cục Thống kê Đà Nẵng

DOANH THU DỊCH VỤ LƯU TRÚ & ĂN UỐNG TẠI ĐÀ NẴNG ĐẠT

11.36 NGHÌN TỶ ĐỒNG

▼ giảm 15.36% so với năm 2020



Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet.



I. TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ – XÃ HỘI NĂM 2021

CHÍNH SÁCH - PHÁP LÝ

NGHỊ QUYẾT SỐ 1264/NQ-UBTVQH14

Ngày 27/4/2021, Ủy ban thường vụ Quốc hội ban hành Nghị quyết số 1264/NQ-UBTVQH14 về việc Điều chỉnh địa giới hành chính các đơn vị hành chính cấp huyện và sắp xếp, thành lập các phường thuộc TP. Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế. Nghị quyết có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/7/2021.

NGHỊ QUYẾT SỐ 38/2021/QH15

Ngày 13/11/2021, Quốc Hội ban hành Nghị quyết số 38/2021/QH15 về việc Thí điểm một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển tỉnh Thừa Thiên Huế về quản lý tài chính, ngân sách nhà nước. Nghị quyết có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2022 và thực hiện trong 05 năm.

NGHỊ ĐỊNH SỐ 34/2021/NĐ-CP

Ngày 29/3/2021, Thủ tướng Chính phủ ban hành Nghị định số 34/2021/NĐ-CP về việc Quy định chi tiết và biện pháp thi hành Nghị quyết số 119/2020/QH14 ngày 19/6/2020 của Quốc hội về thí điểm tổ chức mô hình chính quyền đô thị và một số cơ chế, chính sách đặc thù để phát triển Đà Nẵng. Theo đó, Nghị định có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

QUYẾT ĐỊNH SỐ 359/QĐ-TTg

Ngày 15/3/2021, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 359/QĐ-TTg về việc Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045. Phạm vi quy hoạch: 129,046 ha, quy mô dân số đến năm 2030 là 1.79 triệu người, đến năm 2045 khoảng 2.56 triệu người. Theo đó, Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ban hành và thay thế Quyết định số 2357/QĐ-TTg ngày 04/12/2013.

QUYẾT ĐỊNH SỐ 1903/QĐ-TTg

Ngày 26/12/2021, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 1903/QĐ-TTg về việc Phê duyệt nhiệm vụ lập quy hoạch Đà Nẵng thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Theo đó, Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

CÔNG VĂN SỐ 5648/UBND-TH

Ngày 30/8/2021, UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Công văn số 5648/UBND-TH về việc Giao nhiệm vụ phối hợp lập quy hoạch tỉnh Quảng Nam thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Theo đó, Công văn có hiệu lực thi hành kể từ ngày 04/5/2021.



Nguồn: Tổng hợp từ internet, báo chí,.... Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet.



I. TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ – XÃ HỘI NĂM 2021

HẠ TẦNG GIAO THÔNG



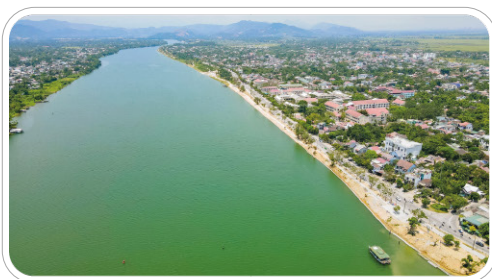
ĐÀ NẴNG – CẢI THIỆN HẠ TẦNG GIAO THÔNG VÀNH ĐAI PHÍA TÂY

Đầu năm 2021, Đà Nẵng khởi công dự án cải thiện hạ tầng tuyến đường vành đai phía Tây đoạn từ Quốc lộ 14B đến đường Hồ Chí Minh theo Quyết định số 1894/QĐ-TTg ngày 28/11/2017 và phê duyệt điều chỉnh tại Quyết định số 375/QĐ-TTg ngày 05/4/2019 với quy mô gần 15 km và tổng vốn đầu tư 1,500 tỷ Đồng.



ĐÀ NẴNG – NÂNG CẤP TUYẾN QUỐC LỘ 14B

T11/2021, Đà Nẵng khởi công dự án nâng cấp, mở rộng 7.55 km Quốc lộ 14B. Quy mô 6 làn xe, rộng 20.5 m, tổng vốn đầu tư 776.6 tỷ Đồng (ngân sách Trung ương: 430.9 tỷ Đồng; ngân sách từ UBND Đà Nẵng 345.6 tỷ Đồng). Thời gian thực hiện đầu tư từ năm 2021 – 2023, năm 2024 đưa vào khai thác, sử dụng.



THỪA THIÊN HUẾ – XÂY DỰNG CẦU VƯỢT BẮC QUA SÔNG HƯƠNG

Ngày 06/01/2021, HĐND tỉnh Thừa Thiên Huế ra Quyết định phê duyệt dự án đường Nguyễn Hoàng và cầu vượt sông Hương có tổng mức đầu tư 2,050 tỷ Đồng. Dự kiến thực hiện trong 4 năm kể từ ngày khởi công.



ĐÀ NẴNG – ĐẦU TƯ 54,000 TỶ ĐỒNG LÀM HỆ THỐNG TÀU ĐIỆN NGẦM

Ngày 02/3/2021, UBND Đà Nẵng ký quyết định phê duyệt, điều chỉnh danh mục dự án trọng điểm thu hút đầu tư vào thành phố giai đoạn 2020 – 2025, trong đó có 57 dự án ở 9 lĩnh vực, các dự án giao thông, vận tải công cộng. Nổi bật là hệ thống tàu điện ngầm, xe điện bánh sắt tramway với tổng mức đầu tư khoảng 54,500 tỷ Đồng.



THỪA THIÊN HUẾ – ĐỀ XUẤT XÂY DỰNG TUYẾN ĐƯỜNG VÀNH ĐAI 3

T5/2021, Sở GTVT tỉnh Thừa Thiên Huế đã có đề xuất đầu tư dự án tuyến đường Vành Đai 3, chiều dài 8.3 km, rộng 43 m, điểm đầu tại QL1A, điểm cuối giao với QL49A, tổng mức đầu tư khoảng 1,500 tỷ Đồng.

Nguồn: Tổng hợp từ internet, báo chí,.... Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet.



I. TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ – XÃ HỘI NĂM 2021

HẠ TẦNG GIAO THÔNG



QUẢNG NAM – ĐỀ XUẤT ĐẦU TƯ TUYẾN ĐƯỜNG KẾT NỐI ĐÔNG TÂY

Ngày 08/11/2021, Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Nam – ông Lê Trí Thanh ký Công văn số 7894/UBND-TH về việc cho ý kiến bổ sung danh mục dự án Kết nối đường ven biển Việt Nam đến đường Đông Trường Sơn vào kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2021 – 2025. Dự án có chiều dài 75 km, tổng mức đầu tư 2,454 tỷ Đồng, thời gian thực hiện 2022 – 2027.



THỪA THIÊN HUẾ – NÂNG CẤP, CẢI TẠO ĐƯỜNG TỔ HỮU NỐI DÀI ĐẾN SÂN BAY PHÚ BÀI

T8/2021, UBND tỉnh Thừa Thiên Huế đề xuất điều chỉnh vốn 450 tỷ Đồng đầu tư dự án đường Tố Hữu nối dài đến sân bay Phú Bài, trong giai đoạn 1 có điểm đầu tại đường Tố Hữu – Võ Văn Kiệt (Thủy Dương – Thuận An). Điểm cuối tại nút giao đường Vân Dương, chiều dài 8.02 km, thực hiện trong giai đoạn 2021 – 2025.

QUẢNG NAM – THỐNG NHẤT BỔ SUNG DỰ ÁN HOÀN THIỆN HẠ TẦNG GIAO THÔNG KHU KINH TẾ CHU LAI

Ngày 08/11/2021, Chủ tịch UBND tỉnh Quảng Nam – ông Lê Trí Thanh ký Công văn số 7895/UBND-TH về việc cho ý kiến bổ sung danh mục dự án Hoàn thiện hệ thống hạ tầng giao thông theo quy hoạch, thu hút đầu tư vào Khu kinh tế mở Chu Lai. Kết nối cảng Kỳ Hà, khu công nghiệp đô thị dịch vụ Việt – Hàn với đường QL1A và đường ven biển Võ Chí Công. Theo đó, dự án có chiều dài 10.4 km, tổng mức đầu tư 1,900 tỷ Đồng, thời gian thực hiện 2022 – 2025.



Nguồn: Tổng hợp từ internet, báo chí,.... Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet.



II. DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG NĂM 2021



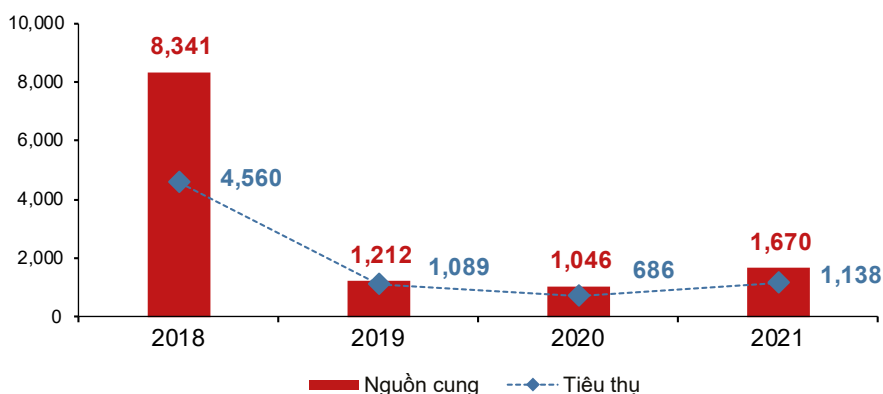
II. DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG NĂM 2021

PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

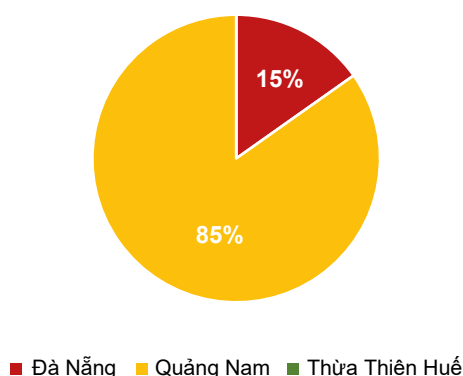
THỊ TRƯỜNG HUẾ – ĐÀ NẴNG – QUẢNG NAM

Theo ghi nhận từ Bộ phận R&D – DKRA Vietnam, trong năm 2021 thị trường đất nền Huế – Đà Nẵng – Quảng Nam ghi nhận 17 dự án mở bán (bao gồm 7 dự án mới và 10 dự án thuộc giai đoạn mở bán tiếp theo). Nguồn cung ra thị trường đạt khoảng 1,670 sản phẩm tăng 60% so với năm 2020 (khoảng 1,046 sản phẩm), tỷ lệ tiêu thụ chung đạt khoảng 68% (tương ứng 1,138 sản phẩm), bằng 166% so với năm 2020 (686 sản phẩm).

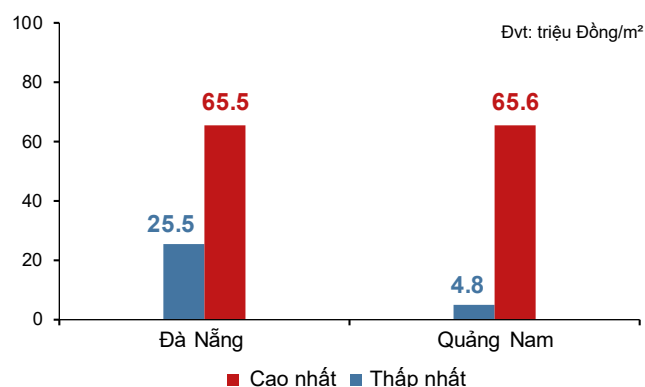
NGUỒN CUNG VÀ TIÊU THỤ MỚI THEO NĂM



TỶ LỆ NGUỒN CUNG MỚI THEO ĐỊA PHƯƠNG



MỨC GIÁ BÁN SƠ CẤP THEO ĐỊA PHƯƠNG



- Nguồn cung tăng so với năm 2020 nhưng còn ở mức khá thấp nếu so với giai đoạn 2018 trở về trước.
- Các dự án tập trung chủ yếu ở Quảng Nam chiếm khoảng 85% nguồn cung mới toàn thị trường. Thị trường Đà Nẵng và Thừa Thiên Huế khan hiếm nguồn cung mới.
- Sức hấp thụ chung toàn thị trường ở mức khá thấp, nhất là trong giai đoạn dịch bệnh bùng phát mạnh Quý 2 và Quý 3.
- Mặt bằng giá sơ cấp tăng, tập trung ở những dự án có pháp lý hoàn chỉnh và tiến độ hạ tầng rõ ràng.
- Thị trường thứ cấp không có nhiều sôi động, giao dịch chủ yếu tập trung ở những dự án đã hoàn thiện hạ tầng và pháp lý.

Nguồn: Bộ phận R&D – DKRA Vietnam.



II. DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG NĂM 2021

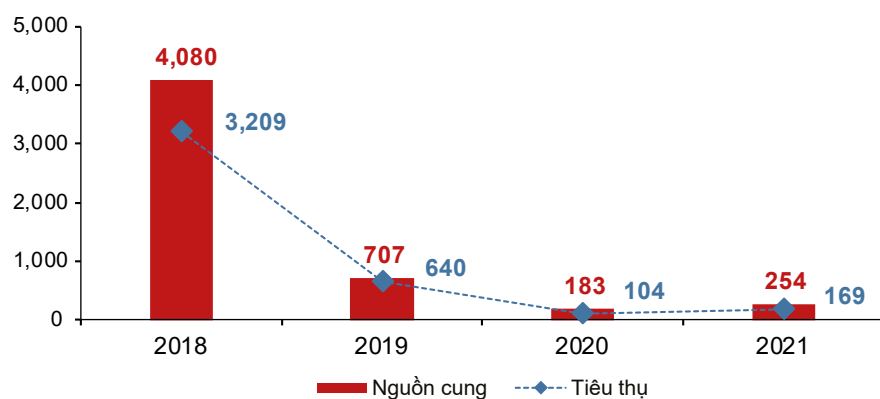
PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

THỊ TRƯỜNG ĐÀ NẴNG



Năm 2021, thị trường Đà Nẵng ghi nhận 1 dự án mở bán (thuộc giai đoạn mở bán tiếp theo), cung cấp 254 sản phẩm, tăng 39% so với năm 2020 (khoảng 183 sản phẩm), tỷ lệ tiêu thụ đạt 67% (khoảng 169 sản phẩm).

NGUỒN CUNG VÀ TIÊU THỤ MỚI THEO NĂM



- Nguồn cung tăng nhẹ so với năm 2020, nhưng còn ở mức rất thấp.
- Nguồn cung mới tập trung ở Q. Ngũ Hành Sơn, những quận còn lại gần như không ghi nhận dự án mới mở bán trong năm.
- Tác động từ dịch bệnh, cũng như việc thiếu vắng nguồn cung khiến cho thị trường chưa có nhiều cơ hội bứt phá trở lại.
- Thị trường thứ cấp kém sôi động, nhất là giai đoạn dịch bùng phát mạnh giữa năm 2021.

Nguồn: Bộ phận R&D – DKRA Vietnam. Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet.



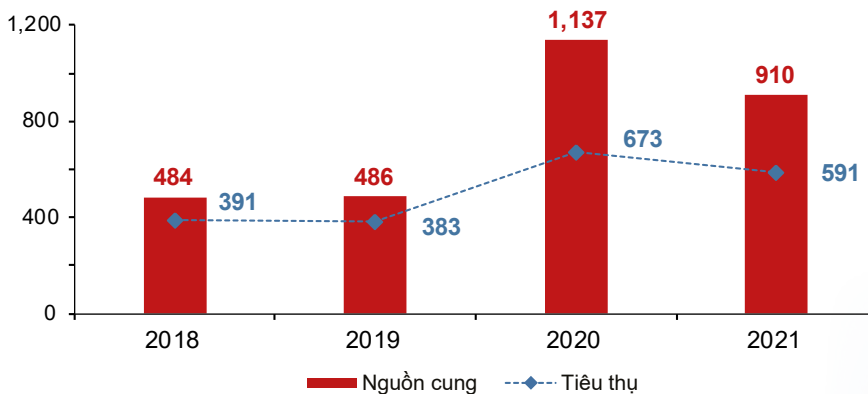
II. DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG NĂM 2021

PHÂN KHÚC CĂN HỘ

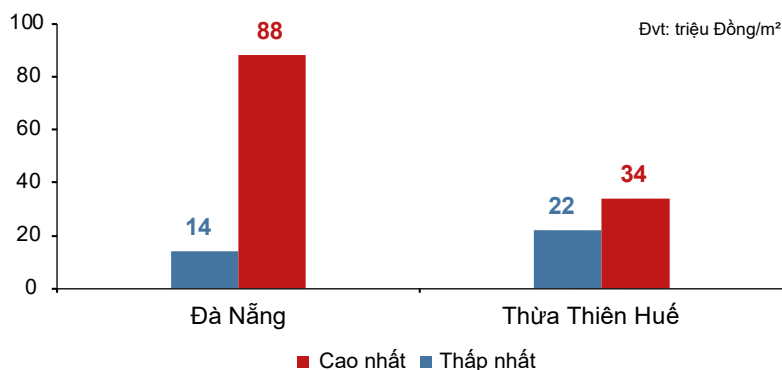
THỊ TRƯỜNG HUẾ - ĐÀ NẴNG - QUẢNG NAM

Theo số liệu thống kê của Bộ phận R&D - DKRA Vietnam, trong năm 2021, phân khúc bất động sản căn hộ tại Huế - Đà Nẵng - Quảng Nam có khoảng 7 dự án mở bán (4 dự án mới và 3 giai đoạn tiếp theo) đều được ghi nhận ở Đà Nẵng. Nguồn cung mới đưa ra thị trường khoảng 910 căn, bằng 80% so với năm 2020 (1,137 căn). Tỷ lệ tiêu thụ trên nguồn cung mới đạt 65% với khoảng 591 căn, bằng 88% so với năm trước (673 căn).

NGUỒN CUNG VÀ TIÊU THỤ MỚI THEO NĂM



MỨC GIÁ BÁN SƠ CẤP THEO ĐỊA PHƯƠNG



- Đà Nẵng dẫn đầu về nguồn cung và lượng tiêu thụ cả 3 thị trường trong năm 2021. Thừa Thiên Huế và Quảng Nam không ghi nhận nguồn cung mới mở bán trong năm.
- Nguồn cung chủ yếu tập trung ở phân khúc hạng C khi chiếm 60% tổng nguồn cung mới toàn thị trường.
- Thị trường thứ cấp tại Thừa Thiên Huế vẫn duy trì ở mức ổn định, cá biệt ở dự án chuẩn bị bàn giao nhà vào đầu năm 2022 ghi nhận mức tăng giá bình quân 5% - 8% so với giá sơ cấp mở bán năm 2020.
- Thị trường Quảng Nam chưa xuất hiện loại hình căn hộ mở bán, nguồn cung có thể sẽ tiếp tục thiếu vắng trong 2 - 3 năm tới.
- Thị trường gần như “đóng băng” vào thời điểm Q2 - Q3/2021 khi các tỉnh áp dụng biện pháp giãn cách toàn xã hội. Sức cầu thị trường hồi phục vào cuối năm nhưng vẫn ở mức thấp, chưa có sự đột biến.

Nguồn: Bộ phận R&D - DKRA Vietnam. Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet.



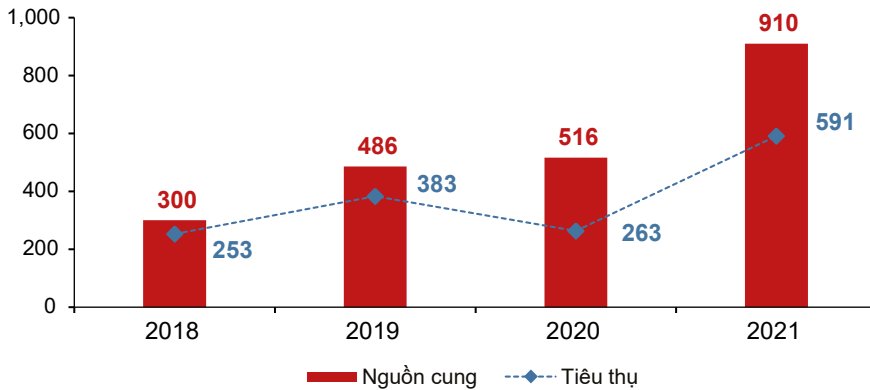
II. DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG NĂM 2021

PHÂN KHÚC CĂN HỘ

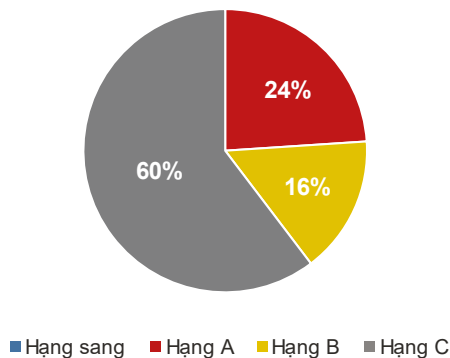
THỊ TRƯỜNG ĐÀ NẴNG

Trước những ảnh hưởng tiêu cực do dịch bệnh Covid-19 tái bùng phát gây ra, thị trường bất động sản căn hộ tại Đà Nẵng trong năm 2021 vẫn có những điểm sáng đáng ghi nhận. Theo đó, toàn thị trường có khoảng 7 dự án mở bán (4 dự án mới và 3 giai đoạn tiếp theo), cung cấp khoảng 910 căn, tăng 76% so với năm 2020 (516 căn). Lượng tiêu thụ đạt 65% trên nguồn cung mở bán mới với khoảng 591 căn và gấp 2.2 lần lượng tiêu thụ của năm trước (263 căn).

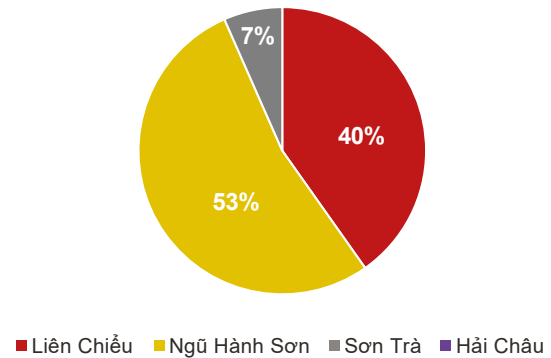
NGUỒN CUNG VÀ TIÊU THỤ MỚI THEO NĂM



TỶ LỆ NGUỒN CUNG MỚI THEO PHÂN HẠNG



TỶ LỆ NGUỒN CUNG MỚI THEO QUẬN



- Nguồn cung mới căn hộ tại Đà Nẵng tăng 76%, lượng tiêu thụ gấp 2.2 lần so với năm trước, phân khúc hạng C chiếm vị trí chủ đạo (60% tổng nguồn cung toàn thị trường).
- Xu hướng dịch chuyển của các dự án mới được phát triển tại những quận vùng ven của Đà Nẵng như Q. Liên Chiểu và Q. Ngũ Hành Sơn. Q. Liên Chiểu ghi nhận tỷ lệ hấp thụ dự án đạt mức 86%, phần lớn ghi nhận được từ các dự án căn hộ hạng C mở bán trong năm.
- Dịch bệnh thúc đẩy nhanh việc áp dụng công nghệ vào lĩnh vực bất động sản.
- Các chủ đầu tư đưa ra những chính sách hỗ trợ thanh toán, dòng tiền cho khách hàng như kéo giãn lịch thanh toán, ân hạn nợ gốc, hỗ trợ lãi vay,... nhằm kích cầu người mua.
- Tỷ trọng căn hộ hạng C tăng mạnh trong năm 2021, tuy nhiên có thể chỉ mang tính chất ngắn hạn, phân khúc căn hộ hạng A, hạng sang khu vực trung tâm thành phố được cho là sẽ dẫn dắt thị trường trong năm 2022.

Nguồn: Bộ phận R&D – DKRA Vietnam.



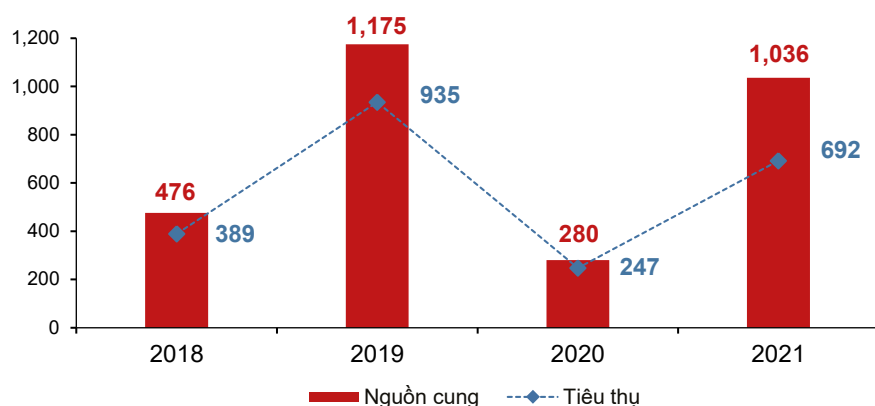
II. DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG NĂM 2021

PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ

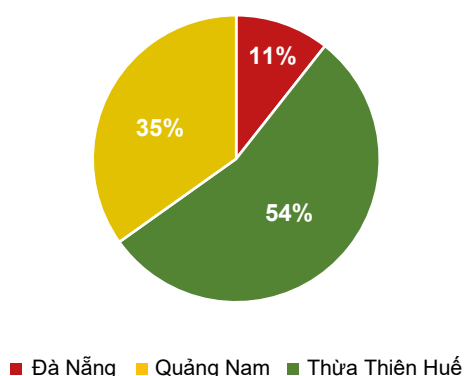
THỊ TRƯỜNG HUẾ - ĐÀ NẴNG - QUẢNG NAM

Trong năm 2021, phân khúc nhà phố/biệt thự tại Huế - Đà Nẵng - Quảng Nam ghi nhận 11 dự án mở bán (5 dự án mới và 6 giai đoạn tiếp theo), cung cấp ra thị trường khoảng 1,036 căn, gấp 3.7 lần so với năm 2020 (280 căn). Tỷ lệ tiêu thụ trên nguồn cung mới đạt 67% với khoảng 692 căn, gấp 2.8 lần so với năm trước (247 căn).

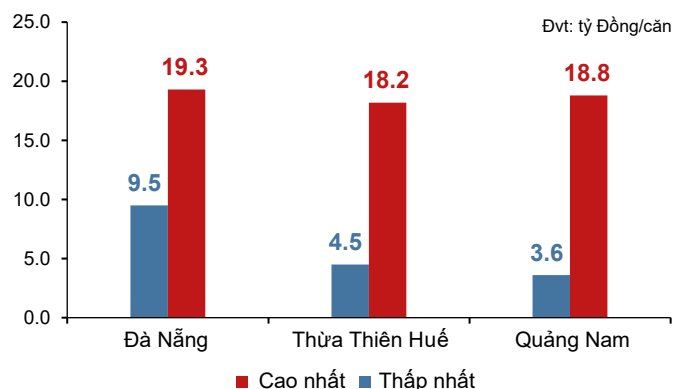
NGUỒN CUNG VÀ TIÊU THỤ MỚI THEO NĂM



TỶ LỆ NGUỒN CUNG MỚI THEO ĐỊA PHƯƠNG



MỨC GIÁ BÁN SƠ CẤP THEO ĐỊA PHƯƠNG



- Nguồn cung mới tăng mạnh gấp 3.7 lần so với năm 2020.
- Thừa Thiên Huế dẫn đầu về nguồn cung và lượng tiêu thụ cả 3 thị trường, chiếm 54% nguồn cung và 47% lượng tiêu thụ toàn thị trường trong năm.
- Dịch bệnh thúc đẩy nhanh việc áp dụng công nghệ vào lĩnh vực bất động sản.
- Thanh khoản thị trường thứ cấp ở mức thấp, thị trường gần như “ngủ đông” trong giai đoạn dịch bùng phát mạnh.
- Các chủ đầu tư đưa ra những chính sách hỗ trợ thanh toán, dòng tiền cho khách hàng như kéo dài lịch thanh toán, ân hạn nợ gốc, hỗ trợ lãi vay,... nhằm hỗ trợ người mua.

Nguồn: Bộ phận R&D - DKRA Vietnam.



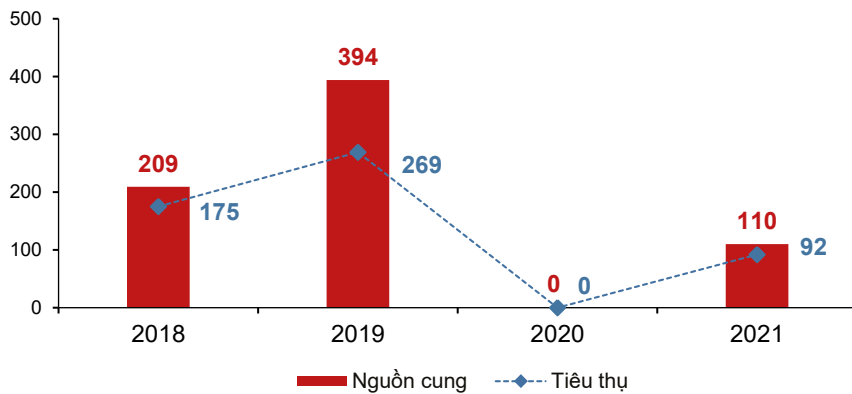
II. DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG NĂM 2021

PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ

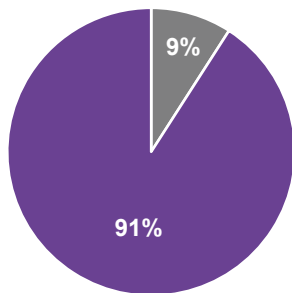
THỊ TRƯỜNG ĐÀ NẴNG

Phân khúc nhà phố/biệt thự tại Đà Nẵng trong năm 2021 thống kê có khoảng 2 dự án mở bán (1 dự án mới và 1 giai đoạn tiếp theo), cung cấp cho thị trường khoảng 110 căn. Lượng tiêu thụ ghi nhận ở mức 92 căn, đạt 84% tổng nguồn cung mở bán mới.

NGUỒN CUNG VÀ TIÊU THỤ MỚI THEO NĂM

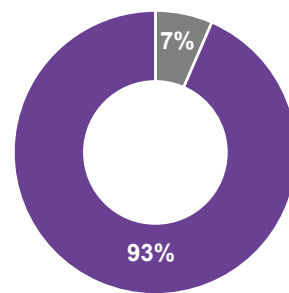


TỶ LỆ NGUỒN CUNG MỚI THEO QUẬN



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

TỶ LỆ TIÊU THỤ MỚI THEO QUẬN



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

- Nguồn cung mới cải thiện so với năm 2020 nhưng vẫn ở mức rất thấp so với giai đoạn 2016 – 2019.
- Loại hình sản phẩm shophouse chiếm vị trí chủ đạo trong các dự án mới đưa ra thị trường tại Đà Nẵng.
- Q. Hải Châu dẫn đầu nguồn cung/tiêu thụ mới, chiếm 91% nguồn cung và 93% lượng tiêu thụ mới toàn thị trường.
- Thanh khoản thị trường thứ cấp sụt giảm, giá bán tiếp tục xu hướng đi ngang, không có nhiều biến động so với năm 2020.



Nguồn: Bộ phận R&D – DKRA Vietnam. Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet.



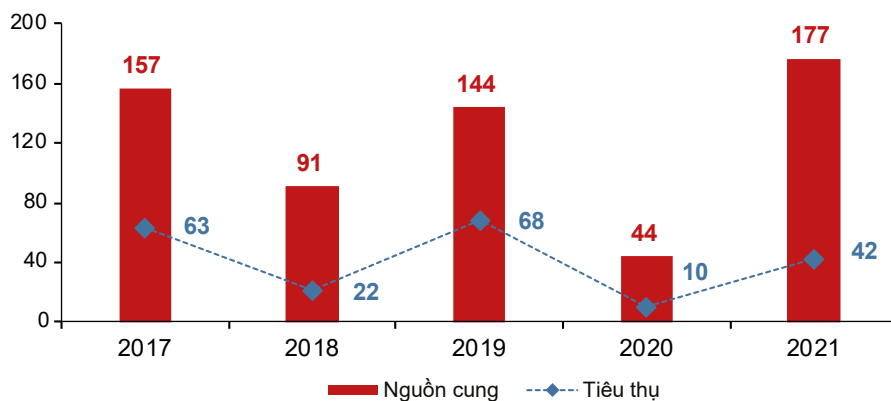
II. DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG NĂM 2021

BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG – BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG

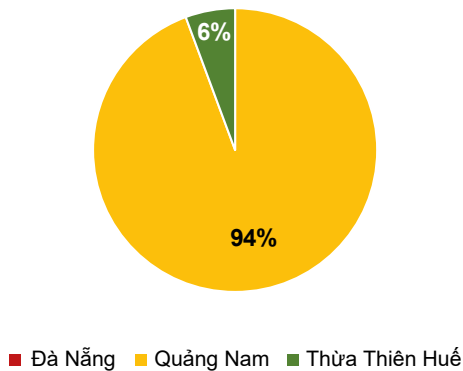
Năm 2021, thị trường Huế – Đà Nẵng – Quảng Nam ghi nhận số lượng dự án khan hiếm chỉ khoảng 4 dự án mở bán (bao gồm 2 dự án mới và 2 dự án thuộc giai đoạn tiếp theo), cung cấp ra thị trường 177 căn, gấp 4 lần so với năm 2020 (44 căn). Tỷ lệ tiêu thụ trên nguồn cung mới xấp xỉ 24%, tương đương 42 căn, gấp 4.2 lần so với năm trước.



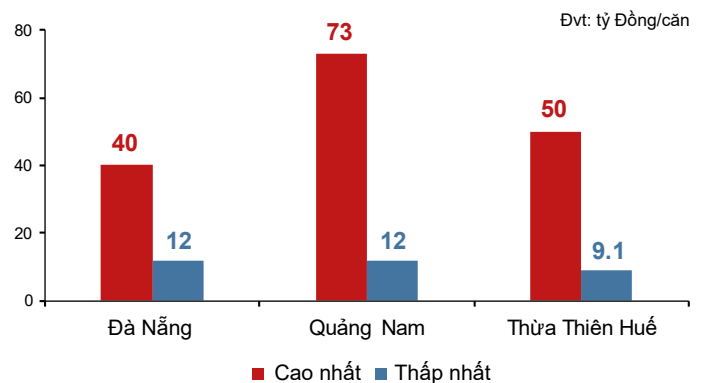
NGUỒN CUNG VÀ TIÊU THỤ MỚI THEO NĂM



TỶ LỆ NGUỒN CUNG MỚI THEO ĐỊA PHƯƠNG



MỨC GIÁ BÁN SƠ CẤP THEO ĐỊA PHƯƠNG



- Nguồn cung và lượng tiêu thụ tăng, tuy nhiên vẫn còn ở mức rất thấp so với các tỉnh thành khác và tập trung chủ yếu ở Quảng Nam. Trong khi đó Thừa Thiên Huế ghi nhận nguồn cung khiêm tốn. Riêng Đà Nẵng tiếp tục vắng bóng nguồn cung.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp ghi nhận tăng 7% – 10% so với giai đoạn mở bán trước đó. Tuy nhiên, các chủ đầu tư có chương trình chiết khấu, tặng voucher, ưu đãi lãi suất,... để hỗ trợ khách mua.
- Những dự án do đơn vị quốc tế vận hành khai thác tiếp tục thu hút sự quan tâm của thị trường.
- Thị trường có xu hướng dịch chuyển từ chương trình cam kết lợi nhuận sang chia sẻ lợi nhuận.

Nguồn: Bộ phận R&D – DKRA Vietnam. Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet.



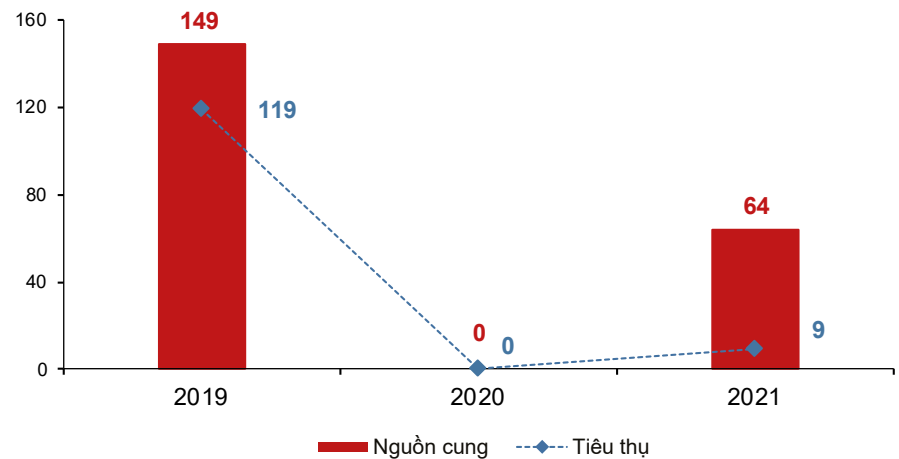
II. DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG NĂM 2021

BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG – NHÀ PHỐ/SHOPHOUSE NGHỈ DƯỠNG

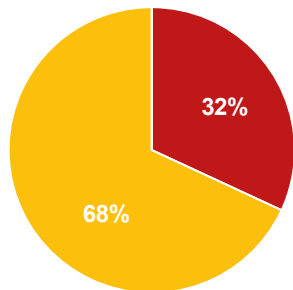


Tính riêng trong năm 2021, thị trường Huế – Đà Nẵng – Quảng Nam ghi nhận 1 dự án mới mở bán, cung cấp ra thị trường 64 căn. Tỷ lệ tiêu thụ trên nguồn cung mới khoảng 14%, tương đương 9 căn.

NGUỒN CUNG VÀ TIÊU THỤ MỚI THEO NĂM

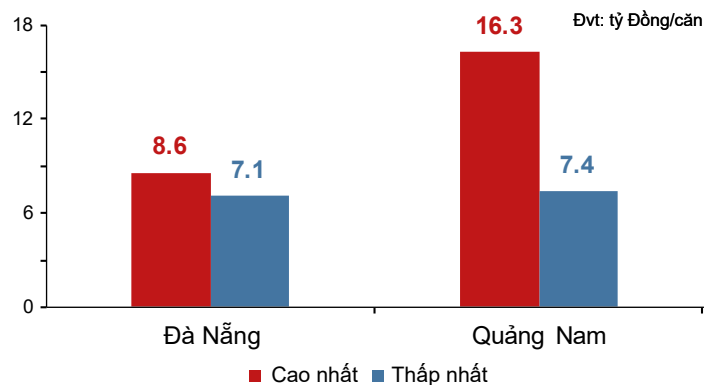


TỶ LỆ NGUỒN CUNG SƠ CẤP THEO ĐỊA PHƯƠNG



■ Đà Nẵng ■ Quảng Nam ■ Thừa Thiên Huế

MỨC GIÁ BÁN SƠ CẤP THEO ĐỊA PHƯƠNG



- Thị trường khan hiếm nguồn cung dự án mới, sức cầu thị trường ở mức rất thấp.
- Các dự án tập trung dọc theo tuyến đường ven biển nối dài Đà Nẵng và Quảng Nam. Riêng thị trường Thừa Thiên Huế chưa ghi nhận có sự tham gia của loại hình nhà phố/shophouse nghỉ dưỡng.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp 3 tỉnh miền Trung vẫn còn ở mức thấp, thấp hơn 45% so với các tỉnh miền Nam và 40% so với các tỉnh miền Bắc.
- Loại hình nhà phố/shophouse nghỉ dưỡng tại thị trường 3 tỉnh miền Trung vẫn còn khá mới và phải cạnh tranh gay gắt với loại hình nhà phố/shophouse thương mại sở hữu lâu dài.
- Thiếu sự dẫn dắt của những chủ đầu tư lớn cũng như thiếu những dự án mang tính đột phá, tạo cú hích thúc đẩy thị trường.

Nguồn: Bộ phận R&D – DKRA Vietnam. Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet.

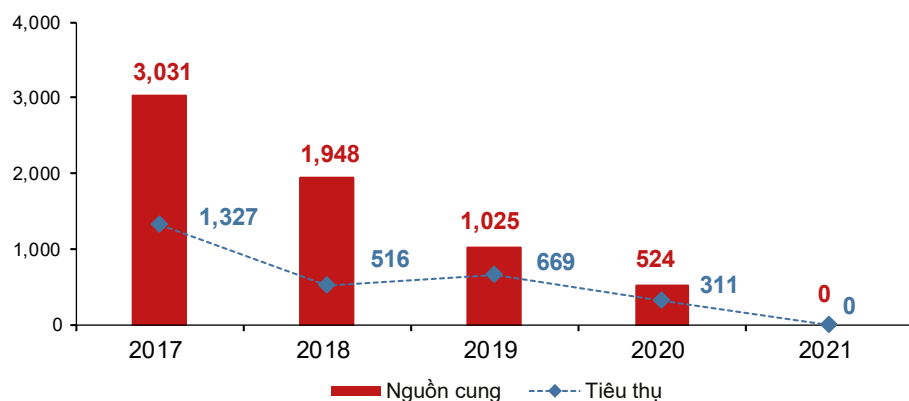


II. DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG NĂM 2021

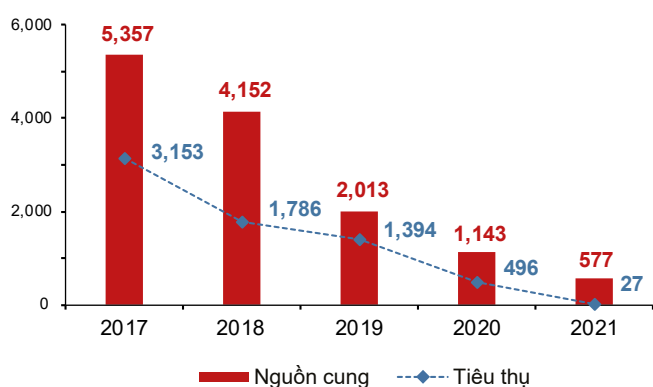
BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG – CONDOTEL

Trong năm 2021, thị trường Huế – Đà Nẵng – Quảng Nam không ghi nhận có dự án mới mở bán.

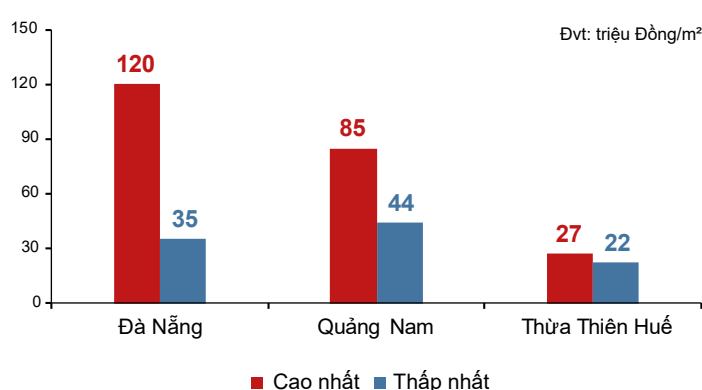
NGUỒN CUNG VÀ TIÊU THỤ MỚI THEO NĂM



NGUỒN CUNG VÀ TIÊU THỤ SƠ CẤP THEO NĂM



MỨC GIÁ BÁN SƠ CẤP THEO ĐỊA PHƯƠNG



- Nguồn cung và sức cầu tiếp tục xu hướng giảm khi ghi nhận mức thấp nhất trong 5 năm qua.
- Nguồn cung mới khan hiếm, các dự án mở bán đa số là những dự án cũ đã triển khai từ năm 2019 và phân bố dọc theo tuyến đường ven biển Trường Sa – Võ Nguyên Giáp – Lạc Long Quân.
- Các dự án vận hành bởi thương hiệu quốc tế được khách hàng ưu tiên lựa chọn để đảm bảo lợi nhuận.
- Thị trường có xu hướng dịch chuyển từ cam kết lợi nhuận sang hình thức chia sẻ lợi nhuận.

Nguồn: Bộ phận R&D – DKRA Vietnam. Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet.



III. DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG NĂM 2022



III. DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG NĂM 2022

DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG

PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

THỊ TRƯỜNG HUẾ - ĐÀ NẴNG - QUẢNG NAM

- Nguồn cung mới tăng, tập trung chủ yếu ở Quảng Nam và Đà Nẵng.
- Thừa Thiên Huế tiếp tục thiếu vắng nguồn cung mới. Các giao dịch phát sinh chủ yếu tập trung tại các khu quy hoạch.
- Sức cầu có sự hồi phục so với năm 2021, tập trung vào giai đoạn nửa cuối năm 2022.
- Mặt bằng giá thứ cấp giữ ổn định, khó có những đợt tăng giá đột biến trong năm 2022.

THỊ TRƯỜNG ĐÀ NẴNG

- Nguồn cung mới tại Đà Nẵng tiếp tục duy trì sự khan hiếm khi không có dự án mở bán mới.
- Nguồn cung kỳ vọng chủ yếu tập trung tại Q. Ngũ Hành Sơn và Q. Liên Chiểu.

PHÂN KHÚC CĂN HỘ

THỊ TRƯỜNG HUẾ - ĐÀ NẴNG - QUẢNG NAM

- Nguồn cung mới toàn thị trường ở mức tương đương hoặc tăng nhẹ so với năm 2021, dao động từ 1,200 - 1,500 căn.
- Thừa Thiên Huế dao động từ 200 - 300 căn, tập trung chủ yếu tại TP. Huế và TX. Hương Thủy.
- Đà Nẵng tiếp tục là địa phương dẫn dắt nguồn cung mới toàn thị trường.
- Quảng Nam thiếu vắng nguồn cung mới phân khúc căn hộ.
- Giá bán và thanh khoản thị trường thứ cấp có thể hồi phục nhưng vẫn ở mức thấp so với thời điểm trước dịch.

THỊ TRƯỜNG ĐÀ NẴNG

- Nguồn cung mới có thể dao động ở mức 1,000 - 1,300 căn, tập trung ở Q. Ngũ Hành Sơn và Q. Hải Châu.
- Tỷ trọng căn hộ hạng A có thể sẽ tăng, trong khi tỷ trọng căn hộ hạng B không có nhiều đột biến so với năm 2021.
- Căn hộ hạng sang mức giá từ 100 triệu Đồng/m² trở lại thị trường, tập trung chủ yếu ở Q. Hải Châu.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp duy trì ổn định, các chính sách hỗ trợ mùa dịch tiếp tục được áp dụng nhằm kích cầu người mua.
- Thị trường thứ cấp có những tín hiệu tích cực khi hoạt động du lịch mở cửa trở lại, thành phố từng bước khôi phục kinh tế.



Nguồn: Bộ phận R&D - DKRA Vietnam. Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet.



III. DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG NĂM 2022

DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG

PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ

THỊ TRƯỜNG HUẾ - ĐÀ NẴNG - QUẢNG NAM

- Nguồn cung mới có thể sẽ duy trì ở mức tương đương năm 2021, dao động từ 900 - 1,200 căn.
- Thừa Thiên Huế tiếp tục dẫn dắt nguồn cung mới toàn thị trường với khoảng 700 - 900 căn dự kiến mở bán.
- Đà Nẵng khan hiếm nguồn cung mở bán mới trong năm 2022.
- Quảng Nam với khoảng 200 - 300 căn mở bán, loại hình shophouse, vị trí gần biển, phố cổ Hội An thu hút tốt sự quan tâm đầu tư.
- Những thông tin quy hoạch, hạ tầng giao thông hỗ trợ gia tăng thanh khoản, giá bán thị trường sơ cấp lần thứ cấp tuy nhiên vẫn phụ thuộc lớn vào tình hình kiểm soát dịch bệnh.

THỊ TRƯỜNG ĐÀ NẴNG

- Thị trường tiếp tục khan hiếm nguồn cung mới, ở mức dưới 100 căn, nguồn cung chủ yếu đến từ những giai đoạn tiếp theo của dự án đã mở bán.
- Loại hình shophouse vị trí tại trung tâm thành phố tiếp tục chiếm vị trí chủ đạo.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp duy trì ổn định, các chính sách hỗ trợ mùa dịch tiếp tục được áp dụng nhằm kích cầu người mua.
- Giá cũng như thanh khoản thị trường thứ cấp có những hồi phục nhất định tuy nhiên vẫn ở mức thấp so với thời điểm trước khi dịch bệnh bùng phát.

BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG

- Nguồn cung mới biệt thự nghỉ dưỡng có thể dao động ở mức 1,150 căn, trong đó:
 - Đà Nẵng tiếp tục dẫn đầu nguồn cung mới, dao động ở mức 600 căn.
 - Quảng Nam cung cấp ra thị trường khoảng 220 căn (tương đương nguồn cung năm 2021).
 - Thừa Thiên Huế tiếp tục khan hiếm nguồn cung mới.
- Nguồn cung nhà phố/shophouse nghỉ dưỡng sẽ tập trung chủ yếu tại Đà Nẵng & Quảng Nam, dao động khoảng 800 căn. Trong khi đó, Thừa Thiên Huế tiếp tục khan hiếm nguồn cung mới.
- Nguồn cung mới condotel sẽ tập trung chủ yếu tại Đà Nẵng & Quảng Nam, dao động khoảng 3,900 căn. Thị trường Thừa Thiên Huế vẫn khan hiếm nguồn cung mới trong năm 2022.
- Xu hướng dịch chuyển sang chương trình ủy thác cho thuê theo dạng chia sẻ lợi nhuận tiếp tục được nhiều chủ đầu tư áp dụng.
- Khách hàng kỳ vọng và gửi niềm tin vào thương hiệu quản lý vận hành quốc tế 5 sao hơn là chương trình cam kết lợi nhuận.



HỆ SINH THÁI DKRA



01 | **NGHIÊN CỨU - PHÁT TRIỂN**
 DKRA

02 | **TƯ VẤN ĐẦU TƯ & QUẢN LÝ PHÁT TRIỂN ĐẦU TƯ**
 DKRA
CAPELLA

03 | **TƯ VẤN PHÁT TRIỂN DỰ ÁN**
 DKRA

04 | **TƯ VẤN TIẾP THỊ DỰ ÁN**
 DKRA

05 | **PHÂN PHỐI BẤT ĐỘNG SẢN**
 DKRA **DKRA** **DKRA** **DKRA**
VEGA DA NANG RIGEL

06 | **PHÂN PHỐI BẤT ĐỘNG SẢN CAO CẤP**
 DKRA
LUXURY

07 | **PHÂN PHỐI BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG**
 DKRA
LIBRA

08 | **QUẢN LÝ - VẬN HÀNH BẤT ĐỘNG SẢN**
 DKRA
PROPERTY
MANAGEMENT



DKRA VIETNAM - NHÀ CUNG CẤP GIẢI PHÁP HIỆU QUẢ TRONG LĨNH VỰC DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN.

Qua 10 năm hình thành và phát triển, hệ thống DKRA Vietnam hiện có 7 công ty thành viên, 15 sàn giao dịch với hơn 600 nhân sự hoạt động rộng khắp các khu vực miền Nam và miền Trung.



ĐƠN VỊ TƯ VẤN
DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN
THƯƠNG MẠI
TỐT NHẤT VIỆT NAM
2021 - 2022



HỆ THỐNG
PHÂN PHỐI
BẤT ĐỘNG SẢN
XUẤT SẮC NHẤT
VIỆT NAM 2021 - 2022



ĐƠN VỊ
TƯ VẤN TIẾP THỊ
BẤT ĐỘNG SẢN
TỐT NHẤT
VIỆT NAM



NHÀ PHÂN PHỐI
BẤT ĐỘNG SẢN
TIÊU BIỂU
NĂM 2021



ĐƠN VỊ TƯ VẤN
PHÁT TRIỂN DỰ ÁN
TỐT NHẤT VIỆT NAM
NĂM 2021



NHÀ PHÂN PHỐI
BẤT ĐỘNG SẢN TỐT
NHẤT VIỆT NAM
NĂM 2021



ĐƠN VỊ PHÂN PHỐI
BẤT ĐỘNG SẢN
XUẤT SẮC VIỆT NAM
NĂM 2021



TOP 10
SÀN GIAO DỊCH
BẤT ĐỘNG SẢN
TỐT NHẤT NĂM 2021

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

Bộ phận Nghiên cứu & Phát triển - DKRA Vietnam

M: (+84) 081 821 3355
E: research@dkra.vn

Công ty Cổ phần DKRA Vietnam
63 - 67 An Đầm, 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.