



BÁO CÁO TOÀN CẢNH

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở

ĐÀ NẴNG & QUẢNG NAM

7 Tháng 2021



MỤC LỤC

TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI 7T/2021

Thông tin chung.....	02
Chính sách - Pháp lý.....	04
Hạ tầng Giao thông - Xã hội.....	05

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG 7T/2021

Phân khúc Đất nền.....	07
Phân khúc Căn hộ.....	09
Phân khúc Nhà phố/Biệt thự.....	11
BDS Nghỉ dưỡng - Biệt thự biển.....	13
BDS Nghỉ dưỡng - Condotel.....	15

DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG NỬA CUỐI NĂM 2021.....	18
--	----

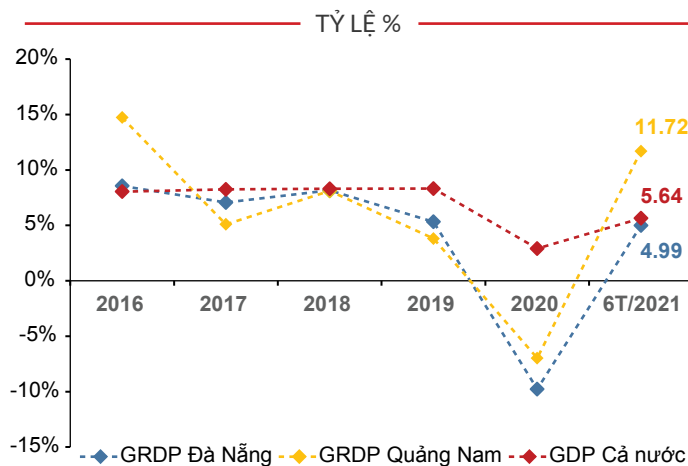
TỔNG QUAN TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI 7T/2021



THÔNG TIN CHUNG

GRDP

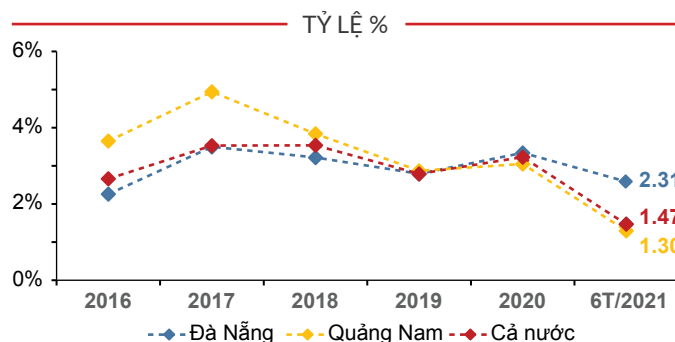
- GDP cả nước 6T/2021 ghi nhận mức tăng 5.64% so với cùng kỳ năm 2020.
- GRDP Đà Nẵng 6 tháng đầu năm 2021 ước tính tăng 4.99% so với cùng kỳ năm trước. Đây là mức tăng đáng kể sau 1 năm đầy biến động vì dịch bệnh của Đà Nẵng.
- Trong số 5 tỉnh, thành phố thuộc vùng kinh tế trọng điểm miền Trung trong 6T/2021 đều có kết quả tăng trưởng dương, đây là 1 kết quả tích cực trong bối cảnh thực hiện mục tiêu kép “kinh tế và chống dịch”.



Nguồn: Cục Thống kê các tỉnh thành

CPI

- Cả nước: Bình quân CPI 6T/2021 tăng 1.47% so với cùng kỳ năm 2020.
- TP. Đà Nẵng: Bình quân CPI 6 tháng đầu năm tăng 2.31% so với cùng kỳ năm trước.
- Quảng Nam: Bình quân CPI 6T/2021 tăng 1.30% so với cùng kỳ năm 2020.

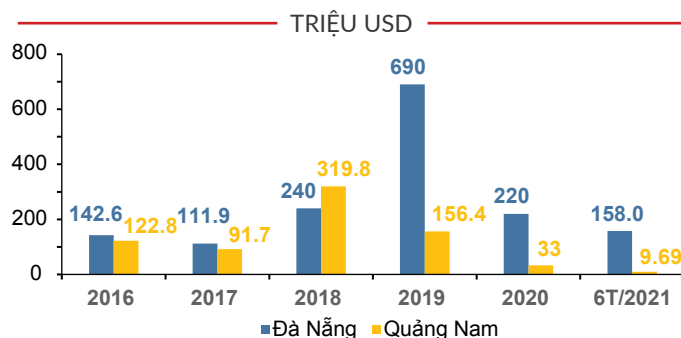


Nguồn: Cục Thống kê các tỉnh thành

FDI

Trong 6 tháng đầu năm 2021:

- Đà Nẵng thu hút khoảng 158 triệu USD vốn FDI, bằng 71.8% so với năm 2020 (220 triệu USD)
- Quảng Nam đạt 9.69 triệu USD vốn FDI, bằng 29.4% so với năm 2020.



Nguồn: Cục Thống kê các tỉnh thành



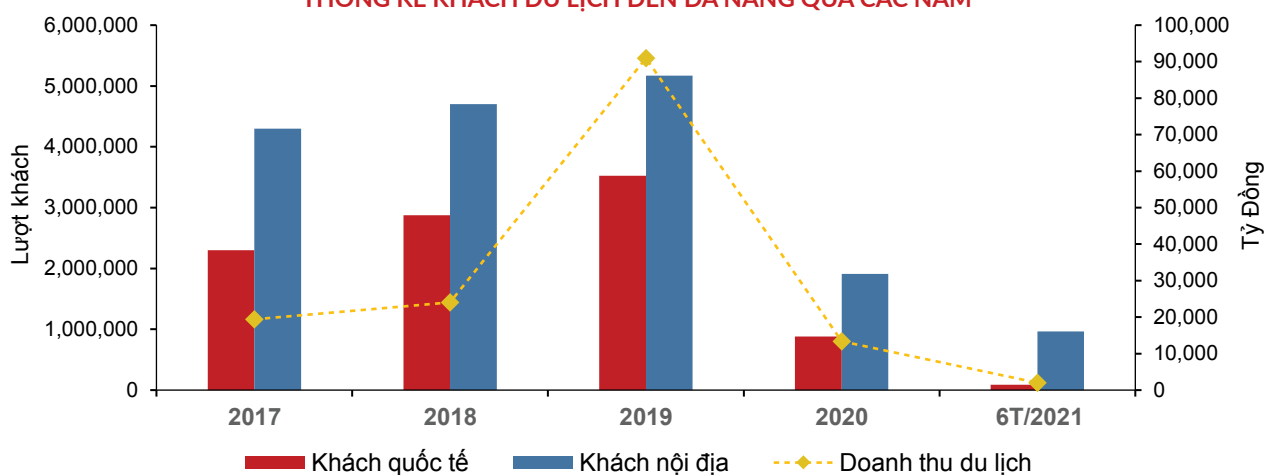
THÔNG TIN CHUNG

DU LỊCH

Đà Nẵng là một trong các thành phố dẫn đầu cả nước về thu hút du lịch. Tuy nhiên, do ảnh hưởng của đại dịch Covid-19, trong 6 tháng đầu năm 2021, lượng khách tham quan, du lịch sụt giảm chỉ còn khoảng 1,052,300 lượt khách, bằng 38% so với năm 2020.

- Khách quốc tế đạt 87 nghìn lượt, bằng 9.9% so với năm 2020.
- Khách nội địa đạt 965.300 lượt, bằng 50.5% so với năm 2020.
- Doanh thu du lịch đạt 1,980 tỷ Đồng, bằng 14.8% so với năm 2020.

THỐNG KÊ KHÁCH DU LỊCH ĐẾN ĐÀ NẴNG QUA CÁC NĂM



Nguồn: Cục Thống kê TP. Đà Nẵng



Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet.



CHÍNH SÁCH - PHÁP LÝ



QUYẾT ĐỊNH 09/2020/QĐ-UBND



Ngày 07/4/2020, TP. Đà Nẵng ban hành quyết định số 09/2020/QĐ-UBND về việc quy định bảng giá các loại đất trên địa bàn TP. Đà Nẵng giai đoạn 2020 – 2024, Quyết định có hiệu lực thi hành kể từ ngày 05/5/2020. Bảng giá có sự thay đổi so với Quyết định 06 năm 2019, được xây dựng trên cơ sở thực tế và nằm trong khung giá đất toàn quốc.

THÔNG QUA ĐỒ ÁN ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHUNG TP. ĐÀ NẴNG ĐẾN NĂM 2030, TẦM NHÌN ĐẾN NĂM 2045



Ngày 22/5/2020, HĐND TP. Đà Nẵng quyết định thông qua Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung TP. Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn 2045. Theo đó, về định hướng phát triển không gian tổng thể, toàn Thành phố tổ chức thành 12 phân khu.

QUYẾT ĐỊNH 359/QĐ-TTg



Ngày 15/3/2021, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định 359/QĐ-TTg về việc “Phê duyệt điều chỉnh quy hoạch chung TP. Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045”. Theo đó, Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 2357/QĐ-TTg ngày 04/12/2013.

QUYẾT ĐỊNH 435/QĐ-TTg



Ngày 25/3/2021, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 435/QĐ-TTg về việc phê duyệt chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng cảng Liên Chiểu TP. Đà Nẵng – Phần cơ sở hạ tầng dùng chung. Mục tiêu tạo cơ sở phát triển cảng biển tại khu vực Liên Chiểu – TP. Đà Nẵng. Thời gian thực hiện dự kiến từ 2021 - 2025. Tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 3,426.3 tỷ Đồng.

NGHỊ ĐỊNH 34/2021/NĐ-CP



Ngày 29/3/2021, Chính phủ ban hành Nghị định 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 phát triển TP. Đà Nẵng. Nghị định có hiệu lực kể từ ngày ban hành.

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



HẠ TẦNG GIAO THÔNG - XÃ HỘI



21 DỰ ÁN HẠ TẦNG GIAO THÔNG ĐƯỢC ƯU TIÊN ĐẦU NĂM 2021 - 2025

Theo Đồ án điều chỉnh quy hoạch chung TP. Đà Nẵng vừa được HĐND TP. Đà Nẵng thông qua, trong giai đoạn 2020 - 2025, TP. Đà Nẵng sẽ tập trung phát triển 21 dự án trọng điểm về hạ tầng giao thông.



ĐIỀU CHỈNH THIẾT KẾ TỔNG THỂ KÈ SÔNG, KIẾN TRÚC CẢNH QUAN DỌC SÔNG CỔ CÒ

Ngày 22/12/2020, Sở Xây dựng Đà Nẵng có văn bản số 8347/SXD-PTĐT báo cáo UBND TP. Đà Nẵng về việc rà soát, khớp nối quy hoạch, thiết kế tổng thể sông, kiến trúc cảnh quan dọc sông Cổ Cò thuộc TP. Đà Nẵng. Cụ thể, Viện Quy hoạch xây dựng TP. Đà Nẵng đã thực hiện điều chỉnh phương án thiết kế và kiến trúc cảnh quan đối với 12 đoạn kè sông Cổ Cò (do 9 công ty khác nhau làm CĐT).



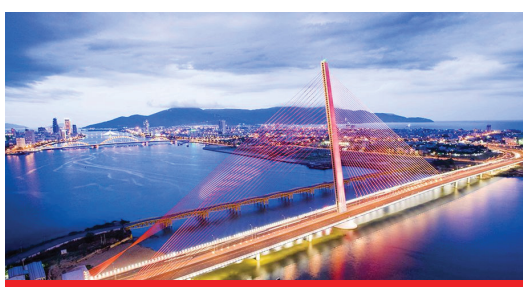
ĐIỀU CHỈNH QUY HOẠCH CHI TIẾT SÂN BAY QUỐC TẾ ĐÀ NẴNG

T3/2021, AEC đã trình đề xuất các phương án điều chỉnh quy hoạch chi tiết Cảng HKQT Đà Nẵng thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến 2050 để UBND TP. Đà Nẵng, Bộ GTVT, Cục Hàng không Việt Nam, Tổng Công ty Cảng hàng không Việt Nam, các sở, ngành hữu quan TP. Đà Nẵng, các đơn vị quốc phòng trong khu vực sân bay Đà Nẵng... xem xét, thẩm định.



CƠ QUAN HỢP TÁC QUỐC TẾ NHẬT BẢN TƯ VẤN VỀ PHÁT TRIỂN CẢNG LIÊN CHIỂU

Ngày 13/4/2021, UBND TP. Đà Nẵng và Cơ quan Hợp tác quốc tế Nhật Bản (JICA) đã tổ chức hội thảo Khảo sát thu thập số liệu dự án Phát triển cảng Liên Chiểu (hợp phần PPP). Theo đó, mục tiêu của Dự án nhằm xây dựng cơ sở hạ tầng dùng chung bến cảng Liên Chiểu tạo cơ sở phát triển cảng biển tại khu vực Liên Chiểu, TP. Đà Nẵng. Thời gian thực hiện dự kiến từ năm 2021 - đến 2025. Tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 3,426.3 tỷ Đồng.



HOÀN THÀNH DỰ ÁN CẢI TẠO NÚT GIAO THÔNG PHÍA TÂY CẦU TRẦN THỊ LÝ VÀO CUỐI NĂM 2021

Ngày 28/6/2021, Lãnh đạo TP. Đà Nẵng có buổi làm việc, kiểm tra tiến độ và yêu cầu chủ đầu tư dự án cải tạo nút giao thông phía Tây cầu Trần Thị Lý đẩy nhanh tiến độ thi công để dự án hoàn thành trước ngày 31/12/2021. Dự án được khởi công xây dựng từ T3/2020 với tổng vốn đầu tư 723 tỷ Đồng.

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

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG

7T/2021

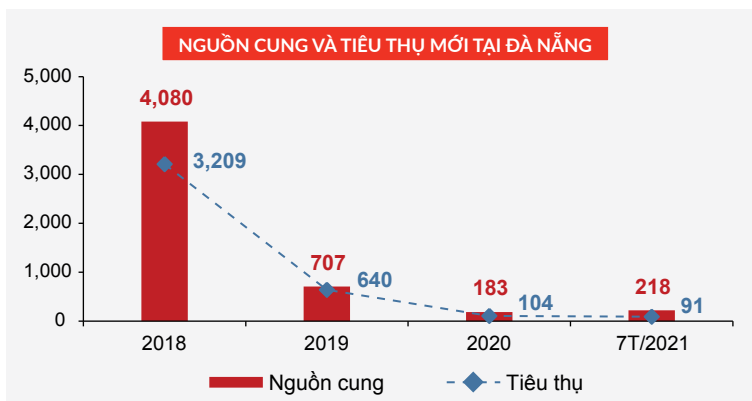


PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

NGUỒN CUNG MỚI

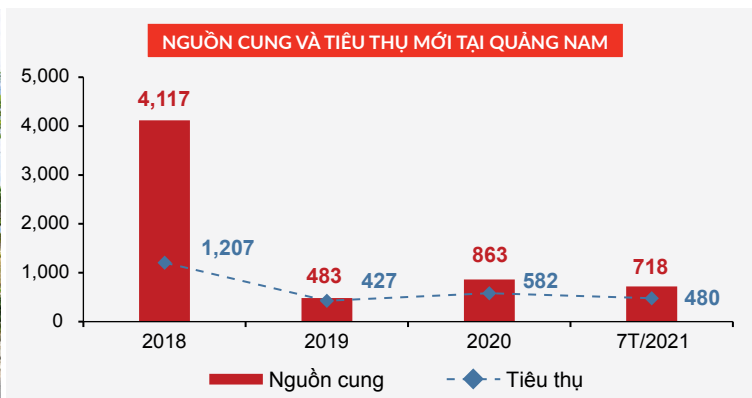
▶ THỊ TRƯỜNG ĐÀ NẴNG

Thị trường đất nền Đà Nẵng ghi nhận có 1 dự án mở bán – thuộc giai đoạn tiếp theo của dự án đã mở bán trước đó. Dự án mở bán cung cấp ra thị trường 218 sản phẩm, tỷ lệ tiêu thụ đạt 23% (khoảng 91 sản phẩm). Nguồn cung tăng 1.19 lần so với năm 2020 (khoảng 183 sản phẩm).



▶ THỊ TRƯỜNG QUẢNG NAM

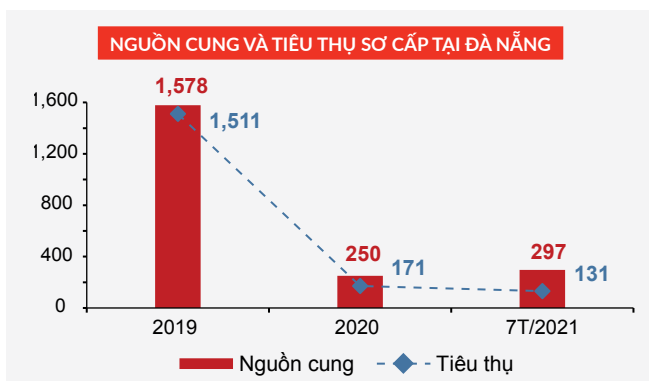
Thị trường có xu hướng dịch chuyển về tỉnh Quảng Nam – đặc biệt là ở khu vực phía Nam của tỉnh. Ghi nhận trong 7T/2021 thị trường có 9 dự án mở bán (3 dự án mới – 6 dự án thuộc giai đoạn tiếp theo). Cung cấp 718 sản phẩm, tiêu thụ đạt tỷ lệ 67% (khoảng 480 sản phẩm). Nguồn cung giảm 17% so với năm 2020 (863 sản phẩm).



NGUỒN CUNG SƠ CẤP

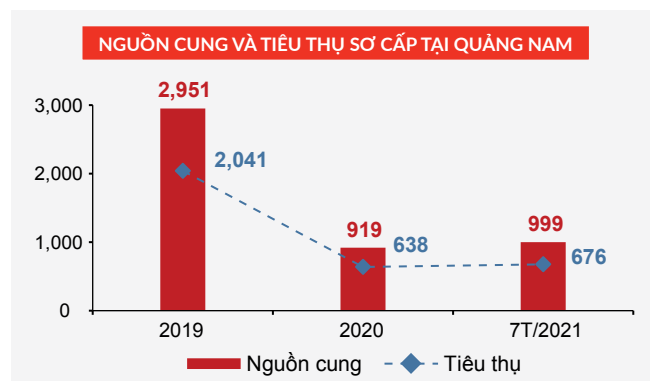
▶ THỊ TRƯỜNG ĐÀ NẴNG

Tại Đà Nẵng trong 7T/2021 có 5 dự án đang triển khai bán hàng (đa số thuộc giai đoạn tiếp theo của dự án đã mở bán trước đó) cung cấp ra thị trường khoảng 297 nền, tăng 19% so với năm 2020 (250 nền). Tỷ lệ tiêu thụ sơ cấp đạt khoảng 44% (khoảng 131 nền), bằng 77% năm 2020 (171 nền).



▶ THỊ TRƯỜNG QUẢNG NAM

Tại Quảng Nam trong 7T/2021 có 5 dự án đang triển khai bán hàng (đa số thuộc giai đoạn tiếp theo của dự án đã mở bán trước đó) cung cấp ra thị trường khoảng 999 nền, tăng 9% so với năm 2020 (919 nền). Tỷ lệ tiêu thụ sơ cấp đạt khoảng 68% (khoảng 676 nền), tăng 6% năm 2020 (638 nền).

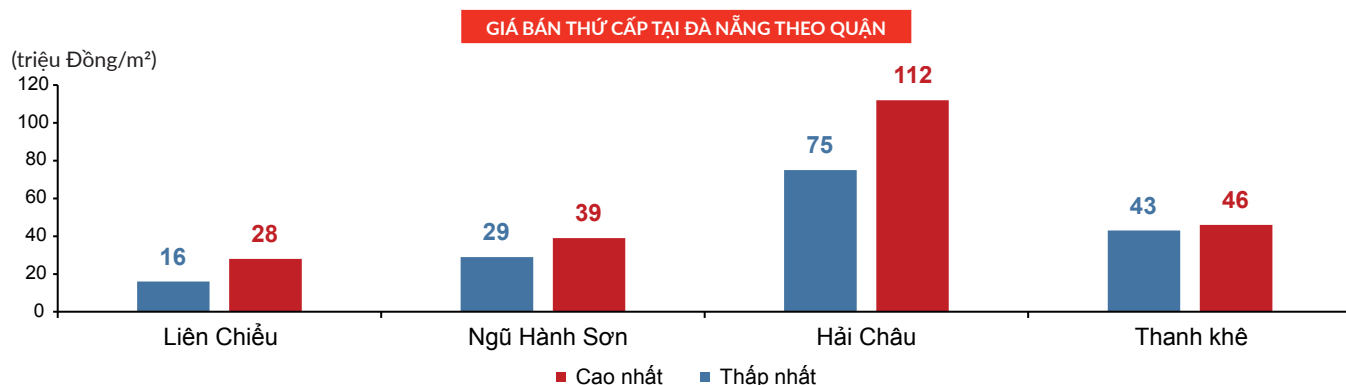


Nguồn: Bộ phận R&D-DKRA Vietnam. Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet.



PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

GIÁ BÁN



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Trong 7T/2021, nguồn cung mới tăng nhẹ so với cùng kỳ năm 2020 ở cả 2 thị trường Đà Nẵng và Quảng Nam. Tuy nhiên mức tăng không đáng kể và còn khá thấp so với giai đoạn trước năm 2019.
- Các dự án đang triển khai đang bán hàng chủ yếu thuộc giai đoạn tiếp theo của những dự án mở bán từ 2017 về trước và tập trung chủ yếu dọc theo trục 2 bên sông Cổ Cò kéo dài từ Đà Nẵng đến Quảng Nam.
- Sức tiêu thụ chung toàn thị trường ở mức khá thấp, do ảnh hưởng của dịch bệnh Covid-19.
- Thanh khoản thị trường thứ cấp ở mức khá thấp, mặt bằng giá bán có sự sụt giảm đáng kể trung bình dao động 5% - 10% so với năm 2020.
- Là khu vực hấp dẫn du lịch hàng đầu cả nước cùng với định hướng phát triển kinh tế và mục tiêu trở thành đô thị quốc tế, Đà Nẵng và Quảng Nam đang được nhiều chủ đầu tư lớn quan tâm, chuẩn bị những dự án lớn, hứa hẹn thị trường BĐS sẽ rất sôi động trong thời gian ngắn tới khi dịch bệnh được kiểm soát.



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



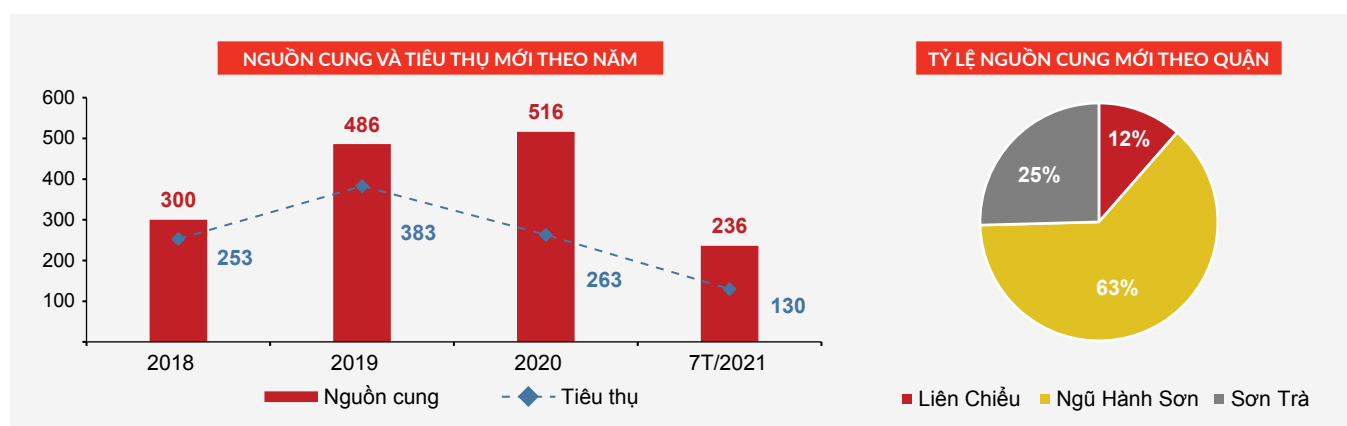
PHÂN KHÚC CĂN HỘ

NGUỒN CUNG MỚI

▶ THỊ TRƯỜNG ĐÀ NẴNG

Theo ghi nhận của bộ phận R&D – DKRA Vietnam, trong 7 tháng đầu năm 2021, thị trường căn hộ tại Đà Nẵng ghi nhận có khoảng 236 căn hộ mở bán từ 4 dự án (1 dự án mới và 3 dự án thuộc giai đoạn tiếp theo).

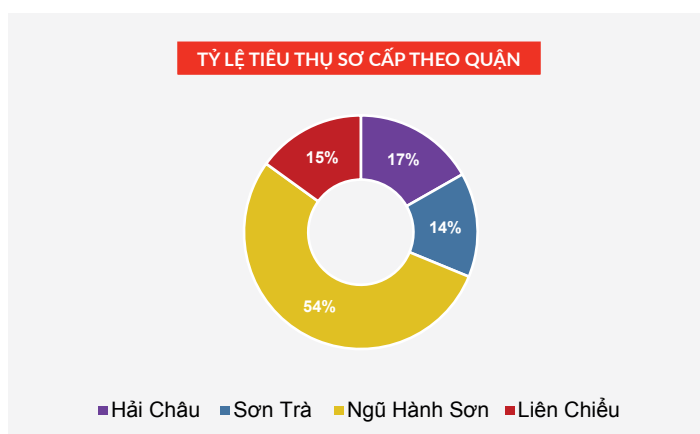
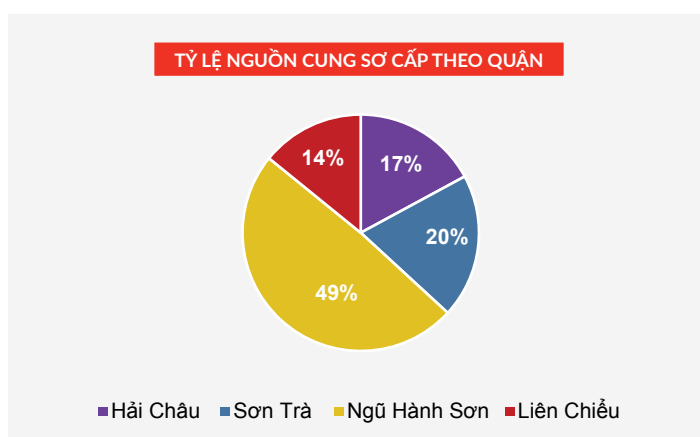
Nguồn cung mới 7T/2021 bằng 46% so với năm 2020 (khoảng 516 căn) nhưng ghi nhận tăng 37% so với cùng kỳ năm trước (khoảng 172 căn). Tỷ lệ tiêu thụ nguồn cung mới đạt 55% hay 130 căn bán được, bằng 49% lượng tiêu thụ cả năm 2020 (khoảng 263 căn) nhưng gấp 2 lần so với cùng kỳ năm trước (khoảng 65 căn).



NGUỒN CUNG SƠ CẤP

▶ THỊ TRƯỜNG ĐÀ NẴNG

Theo thống kê, trong 7 tháng đầu năm 2021 thị trường Đà Nẵng hiện có 6 dự án còn hàng sơ cấp đang mở bán, cung cấp ra thị trường khoảng 304 căn, giảm 46% so với cùng kỳ năm 2020 (560 căn). Tỷ lệ tiêu thụ đạt 57% với khoảng 173 căn được tiêu thụ trên nguồn cung sơ cấp.



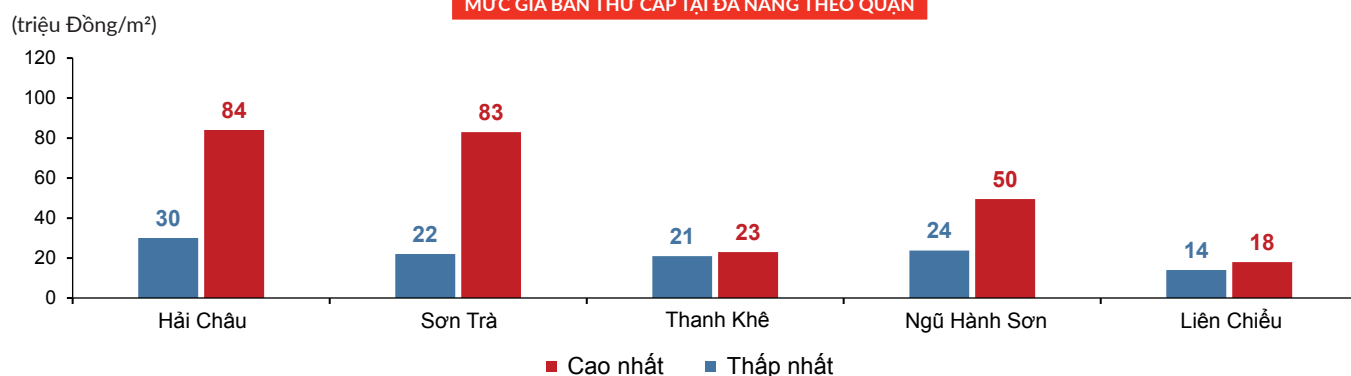
Nguồn: Bộ phận R&D-DKRA Vietnam. Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet.



PHÂN KHÚC CĂN HỘ

GIÁ BÁN

MỨC GIÁ BÁN THỨ CẤP TẠI ĐÀ NẴNG THEO QUẬN



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Thị trường tiếp tục khan hiếm nguồn cung mới, xu hướng giảm kéo dài từ năm 2017 đến nay.
- Sức tiêu thụ thị trường ở mức thấp, tình hình tiêu thụ cả sơ cấp lẫn thứ cấp đều khá chậm.
- Nguồn cung mới chủ yếu tập trung ở Q. Ngũ Hành Sơn, chiếm 63% nguồn cung và 72% lượng tiêu thụ mới toàn thị trường.
- Mặt bằng giá bán thứ cấp tiếp tục có những sự điều chỉnh nhất định trước ảnh hưởng của đợt tái bùng phát dịch bệnh, thi hành lệnh giãn cách xã hội. Mức giảm giá thứ cấp bình quân rơi vào khoảng 1.4% so với thời điểm đầu năm.
- Trong điều kiện dịch bệnh được cơ bản kiểm soát cũng như tiến độ tiêm phòng vaccine được đẩy mạnh trong thời gian tới, nguồn cung phân khúc căn hộ tại Đà Nẵng được dự báo sẽ có sự phục hồi đáng kể với việc nhiều dự án lớn đang truyền thông mở bán trên thị trường.



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



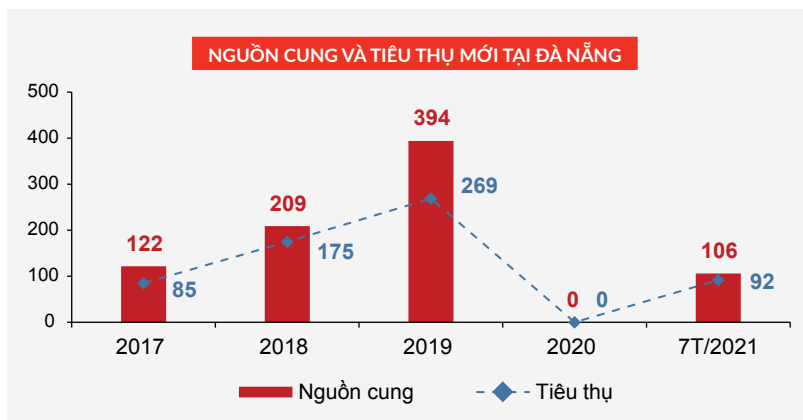
PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ

NGUỒN CUNG MỚI

▶ THỊ TRƯỜNG ĐÀ NẴNG

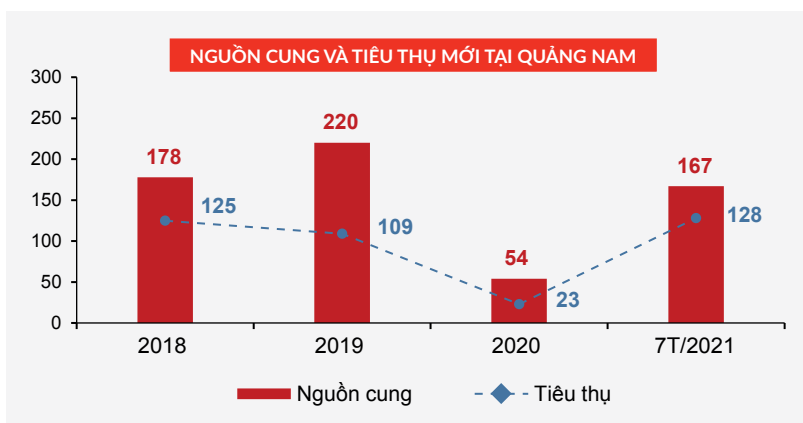
Phân khúc nhà phố - biệt thự tại Đà Nẵng trong 7T/2021 đón nhận 2 dự án mở bán (1 dự án mới và 1 dự án thuộc giai đoạn tiếp theo), cung cấp ra thị trường khoảng 106 căn. Tỷ lệ tiêu thụ có sự chênh lệch ở từng dự án, đạt xấp xỉ 87% với khoảng 92 căn được giao dịch thành công.

Nguồn cung lẫn số lượng dự án mở bán mới trong 7 tháng đầu năm 2021 tiếp tục ở mức thấp, tiếp nối đà suy giảm kéo dài từ năm 2019 đến nay.



▶ THỊ TRƯỜNG QUẢNG NAM

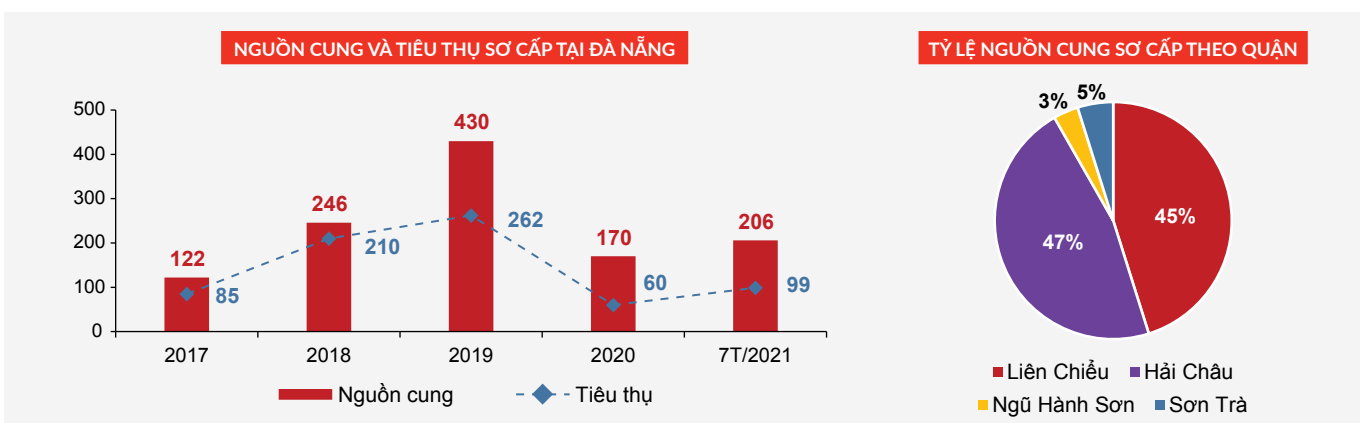
Tại thị trường Quảng Nam, nguồn cung mới có những chuyển biến khá tích cực. Trong 7 tháng đầu năm 2021 ghi nhận có 3 dự án mở bán (2 dự án mới và 1 giai đoạn tiếp theo của dự án đã mở bán), cung cấp ra thị trường khoảng 167 căn, gấp 3.1 lần so với cả năm 2020 (54 căn). Lượng tiêu thụ đạt 77% với khoảng 128 căn bán được, gấp 5.6 lần so với lượng tiêu thụ mới cả năm 2020 (23 căn).



NGUỒN CUNG SƠ CẤP

▶ THỊ TRƯỜNG ĐÀ NẴNG

Tính đến T7/2021, thị trường Đà Nẵng ghi nhận tổng cộng có khoảng 7 dự án nhà phố/ biệt thự đang kinh doanh bán hàng, hầu hết đều là các dự án đã mở bán từ những năm trước, với khoảng 206 căn. Tỷ lệ tiêu thụ sơ cấp đạt 48% (khoảng 99 căn).

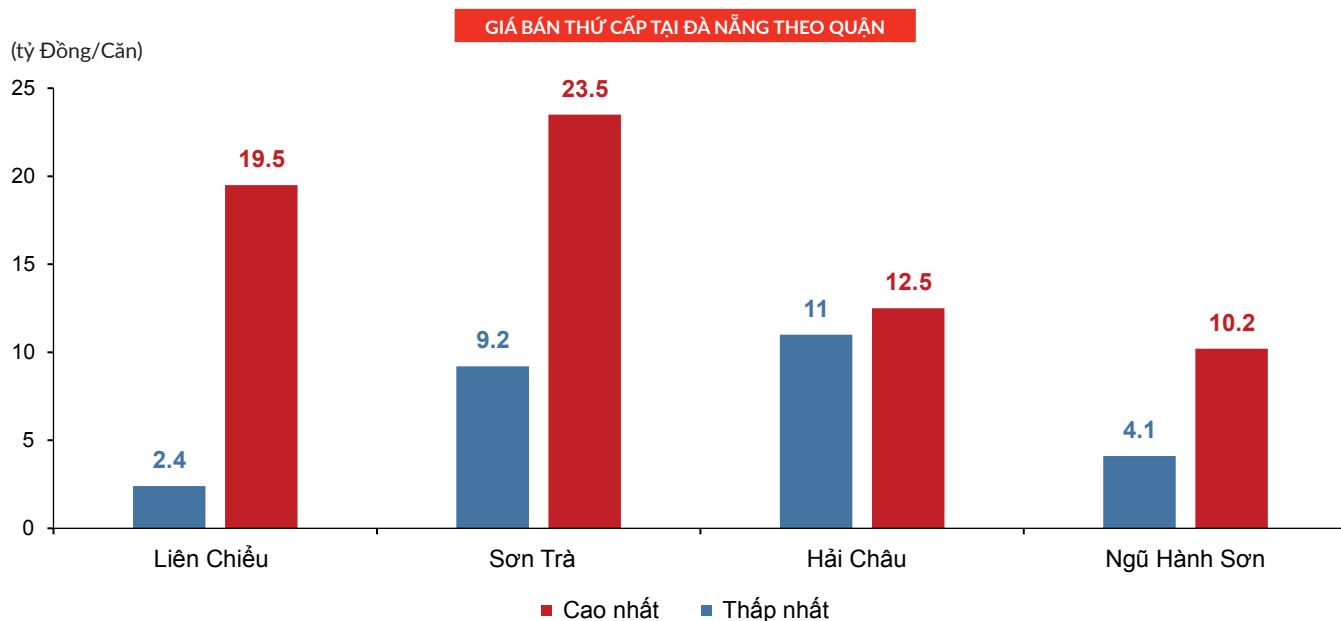


Nguồn: Bộ phận R&D-DKRA Vietnam. Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet.



PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ

GIÁ BÁN



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Thị trường Đà Nẵng trong 7 tháng đầu năm 2021 tăng nhẹ về nguồn cung và lượng tiêu thụ nhưng vẫn còn ở mức khá thấp so với giai đoạn trước năm 2019.
- Nguồn cung mới trên thị trường Đà Nẵng chủ yếu là phân khúc shophouse, vị trí tại khu vực Q. Sơn Trà và Hải Châu, thu hút khá tốt sự quan tâm của thị trường giữa bối cảnh khan hiếm nguồn cung mới.
- Tại thị trường Đà Nẵng, giá bán sơ cấp các CĐT đưa ra không có nhiều biến động so với những đợt mở bán trước.
- Nhiều chính sách bán hàng với mức chiết khấu cao được áp dụng nhằm kích cầu thị trường Đà Nẵng trong bối cảnh thị trường chung suy giảm.
- Thị trường NP-BT tại Quảng Nam ghi nhận tăng trưởng về nguồn cung mới cũng như lượng tiêu thụ, tuy nhiên vẫn còn ở mức khá thấp.
- Tại Quảng Nam, các dự án nhà phố liền kề, biệt thự diện tích nhỏ (dưới 200m²), mức giá từ 8 - 10 tỷ Đồng/căn thu hút tốt sự quan tâm của thị trường và được người mua ưu tiên lựa chọn.



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



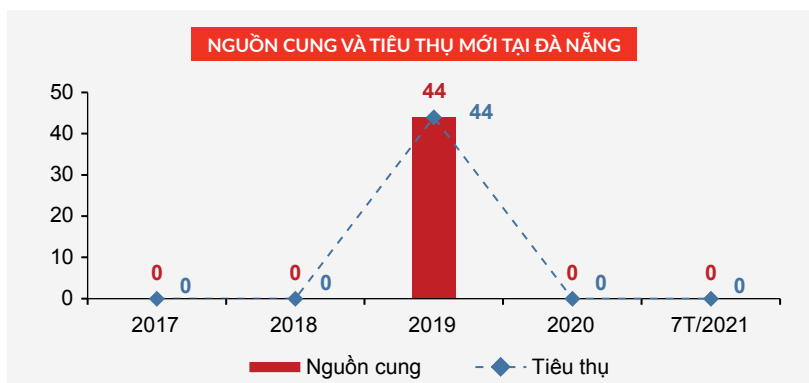
BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG

- BIỆT THỰ BIỂN

NGUỒN CUNG MỚI

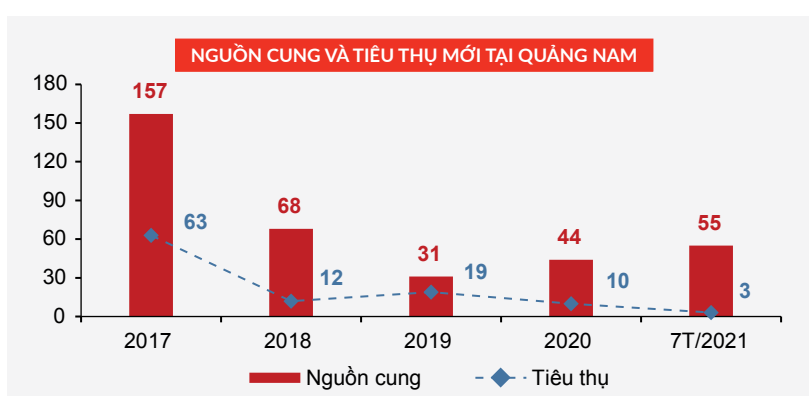
▶ THỊ TRƯỜNG ĐÀ NẴNG

Theo số liệu thống kê của Bộ phận R&D - DKRA Việt Nam, trong 7 tháng đầu năm 2021, khu vực Đà Nẵng không ghi nhận dự án mới mở bán. Thị trường tiếp tục khan hiếm nguồn cung từ cuối năm 2019 đến nay.



▶ THỊ TRƯỜNG QUẢNG NAM

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 7 dự án mở bán với 355 căn, tính riêng 7 tháng đầu năm 2021, khu vực đón nhận 2 dự án mở bán (bao gồm 1 dự án mới và 1 dự án thuộc giai đoạn tiếp theo) với nguồn cung khoảng 55 căn, tăng 25% so với 7T/2020. Tỷ lệ tiêu thụ đạt 5% (tương đương 3 căn), bằng 37% so với cùng kỳ năm trước.



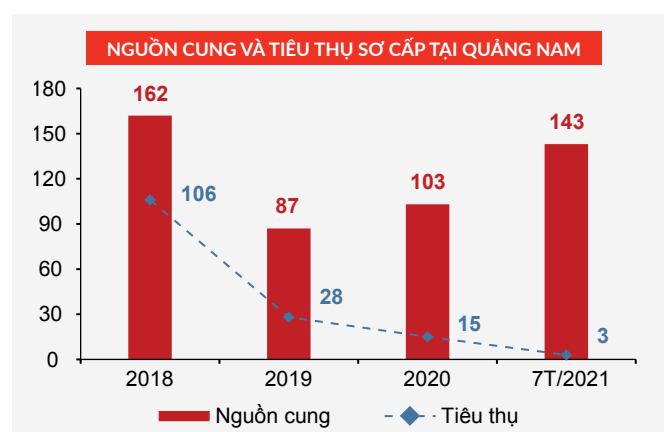
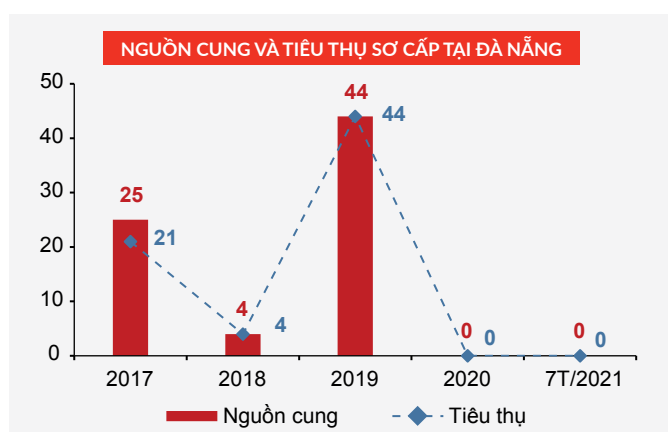
NGUỒN CUNG SƠ CẤP

▶ THỊ TRƯỜNG ĐÀ NẴNG

Trong 7 tháng đầu năm 2021, khu vực Đà Nẵng không ghi nhận dự án sơ cấp mở bán. Nguồn cung sơ cấp ở Đà Nẵng khan hiếm, từ cuối năm 2019 đến nay thị trường gần như rơi vào trạng thái “đóng băng”.

▶ THỊ TRƯỜNG QUẢNG NAM

Tỉnh Quảng Nam ghi nhận 5 dự án còn hàng sơ cấp mở bán, cung cấp ra thị trường khoảng 143 căn, tăng 39% so với cùng kỳ năm trước. Tỷ lệ tiêu thụ đạt 2% (khoảng 3 căn), bằng 27% so với 7T/2020.



Nguồn: Bộ phận R&D-DKRA Vietnam.

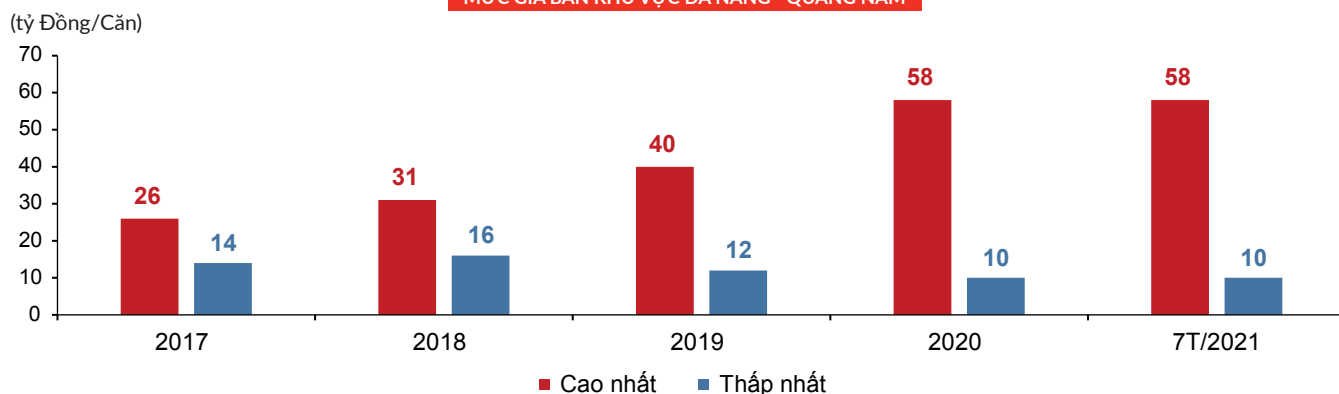


BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - BIỆT THỰ BIỂN



GIÁ BÁN

MỨC GIÁ BÁN KHU VỰC ĐÀ NẴNG - QUẢNG NAM



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung mới khan hiếm, các dự án hiện đang kinh doanh tập trung chủ yếu ở thị trường Quảng Nam. Đối với thị trường Đà Nẵng đây là năm thứ 2 liên tiếp trên thị trường không có nguồn cung sơ cấp.
- Sức tiêu thụ chung toàn thị trường ở mức rất thấp, do tác động dịch bệnh Covid-19.
- Các dự án tập trung ở Quảng Nam dọc theo trục đường ven biển Trường Sa - Lạc Long Quân.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp không có nhiều biến động trong thời gian vừa qua.

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

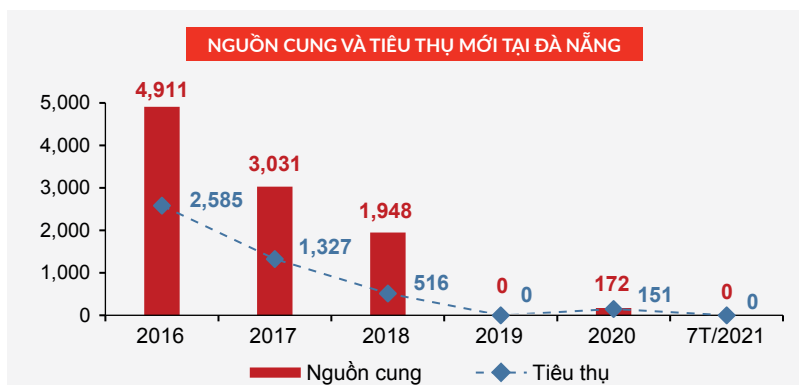


BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - CONDOTEL

NGUỒN CUNG MỚI

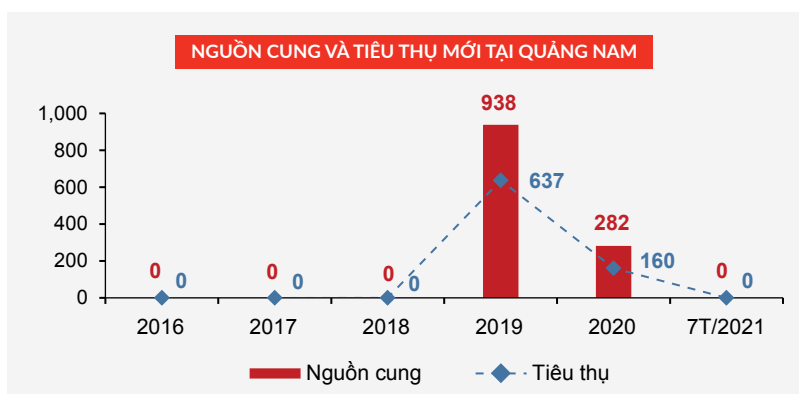
▶ THỊ TRƯỜNG ĐÀ NẴNG

Trước ảnh hưởng của dịch bệnh, nhiều dự án thay đổi chính sách, thời gian bán hàng khiến nguồn cung mới hạn chế. Tính riêng trong 7 tháng đầu năm 2021, khu vực Đà Nẵng không ghi nhận dự án mới mở bán, nguồn cung mới thị trường tiếp tục xu hướng giảm.



▶ THỊ TRƯỜNG QUẢNG NAM

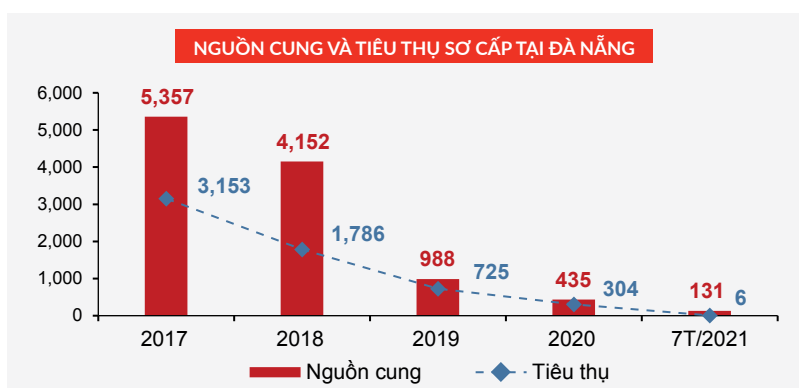
Khu vực Quảng Nam trong 7 tháng đầu năm 2021 cũng không ghi nhận dự án mới, thị trường tiếp tục rơi vào giai đoạn trầm lắng.



NGUỒN CUNG SƠ CẤP

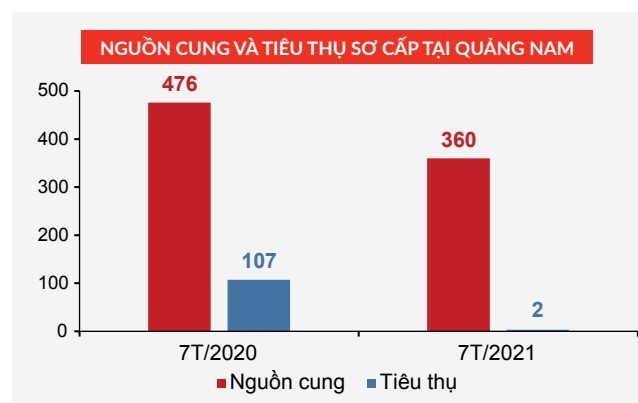
▶ THỊ TRƯỜNG ĐÀ NẴNG

Theo số liệu thống kê, 7 tháng đầu năm, Đà Nẵng ghi nhận có khoảng 2 dự án còn hàng sơ cấp mở bán, cung cấp ra thị trường 131 căn, bằng 40% so với cùng kỳ năm trước (328 căn). Tỷ lệ tiêu thụ thấp chỉ đạt 5% (khoảng 6 căn), bằng 3% so với 7T/2020 (233 căn).



▶ THỊ TRƯỜNG QUẢNG NAM

Trong khi đó, khu vực Quảng Nam với 3 dự án mở bán, cung cấp ra thị trường 360 căn, bằng 76% so với cùng kỳ năm trước. Tỷ lệ tiêu thụ thấp chỉ khoảng 0.6% (2 căn), bằng 2% so với lượng tiêu thụ 7T/2020. Các dự án mở bán như: Malibu Hội An của Bamboo Capital, Hội An Golden Sea của Công ty TNHH Hòa Bình và Shantira Hội An Beach Resort & Spa của Hội An Royal Group.



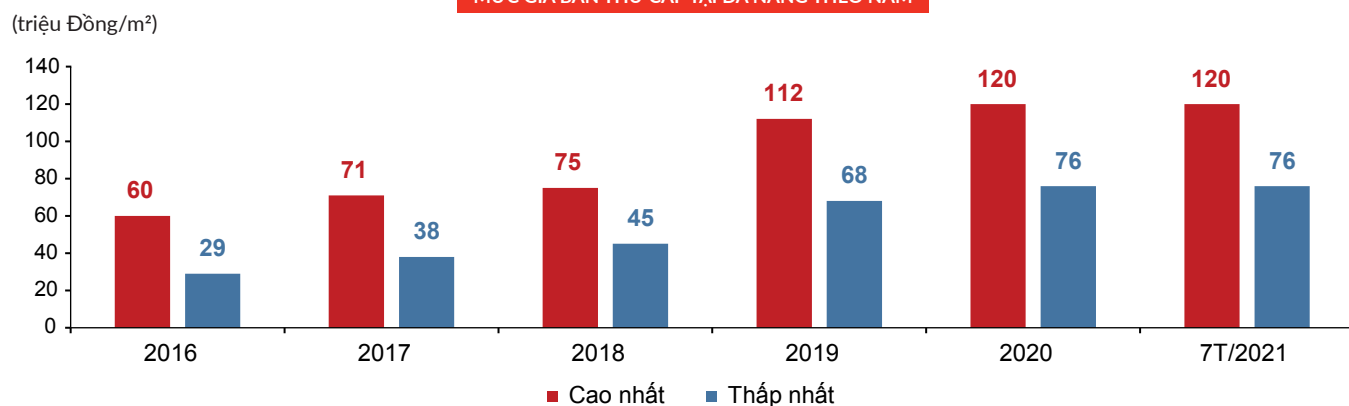
Nguồn: Bộ phận R&D-DKRA Vietnam.



BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - CONDOTEL

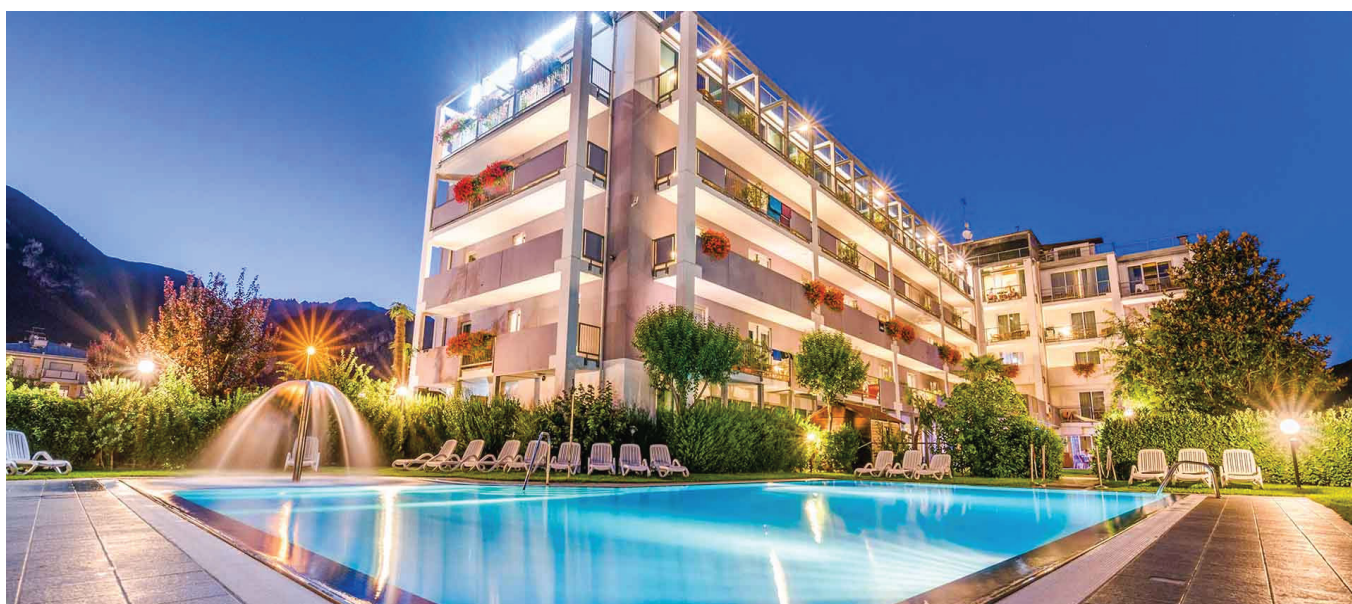
GIÁ BÁN

MỨC GIÁ BÁN THỨ CẤP TẠI ĐÀ NẴNG THEO NĂM



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung giảm mạnh, đây là mức thấp nhất trong 6 năm vừa qua.
- Nguồn cung sơ cấp hiện tại đến từ những dự án mở bán trước 2019. Tuy nhiên số lượng sản phẩm còn khá khiêm tốn.
- Sức tiêu thụ chung toàn thị trường ở mức rất thấp, thị trường gần như ngưng trệ trong thời gian vừa qua do tác động dịch bệnh Covid-19.
- Các dự án tập trung dọc theo trục đường ven biển Võ Nguyên Giáp – Trường Sa – Lạc Long Quân.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp không có nhiều biến động trong thời gian vừa qua.
- Trong 2 năm gần đây các dự án có xu hướng sử dụng chương trình chia sẻ lợi nhuận thay cho chương trình cam kết lợi nhuận áp dụng trước đó.



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

DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG NỬA CUỐI NĂM 2021



DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG - NỬA CUỐI NĂM 2021

PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

- Nguồn cung mới có thể sẽ giảm ở cả 2 thị trường TP. Đà Nẵng và Quảng Nam so với đầu năm và cùng kỳ năm 2020 do tác động của tình hình dịch bệnh Covid-19.
- Sức tiêu thụ chung toàn thị trường có thể sẽ phục hồi nhẹ vào cuối năm nếu tình hình dịch bệnh được kiểm soát tốt.
- Nguồn cung tập trung chủ yếu dọc theo 2 trục ven sông Cổ Cò kéo dài từ TP. Đà Nẵng đến Quảng Nam.
- Những dự án có pháp lý hoàn thiện và hạ tầng xây dựng đồng bộ, tiến độ rõ ràng tiếp tục thu hút sự quan tâm của khách hàng.
- Mặt bằng giá thứ cấp tiếp tục có xu hướng giảm nếu tình hình dịch bệnh không được kiểm soát tốt.

PHÂN KHÚC CĂN HỘ

- Nguồn cung tiếp tục xu hướng giảm của đầu năm 2021, dao động ở mức 200 – 300 căn, tập trung ở thị trường TP. Đà Nẵng. Đối với thị trường Quảng Nam chưa xuất hiện phân khúc căn hộ.
- Sức tiêu thụ thị trường tiếp tục xu hướng giảm do ảnh hưởng tiêu cực từ dịch bệnh Covid-19.
- Nguồn cung tập trung chủ yếu ở khu vực Q. Ngũ Hành Sơn, Q. Hải Châu và Q. Liên Chiểu.
- Phân khúc hạng A tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn trong nguồn cung mới mở bán.
- Mặt bằng giá bán thứ cấp không có nhiều biến động giai đoạn cuối năm, xu hướng giảm sẽ diễn ra nếu tình hình bệnh không được kiểm soát tốt.



PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ

- Nguồn cung mới khan hiếm, có thể sẽ giảm nếu tình hình bệnh không được kiểm soát trong Quý 3.
 - Quảng Nam được dự báo dẫn đầu nguồn cung mới toàn thị trường với khoảng 100 – 150 căn.
 - Nguồn cung mới của thị trường TP. Đà Nẵng có thể dao động ở mức 30 – 50 căn, tuy nhiên còn phụ thuộc rất lớn về tình hình dịch bệnh.
- Nguồn cung mới tập trung chủ yếu tại thị trường Hội An dọc theo trục sông Cổ Cò.
- Sức tiêu thụ chung toàn thị trường có những hồi phục nhất định vào cuối năm nếu tình hình dịch bệnh Covid-19 được kiểm soát.
- Mặt bằng giá bán thứ cấp không có nhiều biến động, nếu tình hình dịch bệnh kéo dài rất có thể xảy ra khả năng giảm giá của thị trường, nhưng sẽ không có tình trạng bán tháo diễn ra.

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



DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG - NỬA CUỐI NĂM 2021

BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG

- Nguồn cung có thể sẽ tăng nếu tình hình dịch bệnh được kiểm soát sớm. Cụ thể:
 - Nguồn cung mới condotel có thể sẽ tăng so với đầu năm 2021, dao động khoảng 400 – 500 căn.
 - Nguồn cung mới biệt thự biển tăng so với đầu năm 2021, dao động ở mức 100 – 200 căn.
- Các dự án chủ yếu tập trung dọc theo trục đường ven biển Võ Nguyên Giáp – Trường Sa – Lạc Long Quân nối dài từ TP. Đà Nẵng đến Quảng Nam.
- Sức tiêu thụ chung toàn thị trường có thể sẽ có những hồi phục nhất định vào cuối năm khi tình hình dịch bệnh được kiểm soát, tuy nhiên vẫn ở mức khá thấp, khó có sự đột biến trong ngắn hạn.
- Giao dịch tập trung ở những dự án mới mở bán và được phát triển bởi những CĐT lớn, uy tín đã xây dựng được hệ sinh thái.
- Khách hàng kỳ vọng và gửi niềm tin vào thương hiệu quản lý vận hành quốc tế 5 sao hơn là những chương trình cam kết lợi nhuận.



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



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 7 công ty thành viên (**DKRA Luxury, DKRA Vega, DKRA Property Management, DKRA Danang, DKRA Capella, DKRA Rigel và DKRA Libra**), 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.