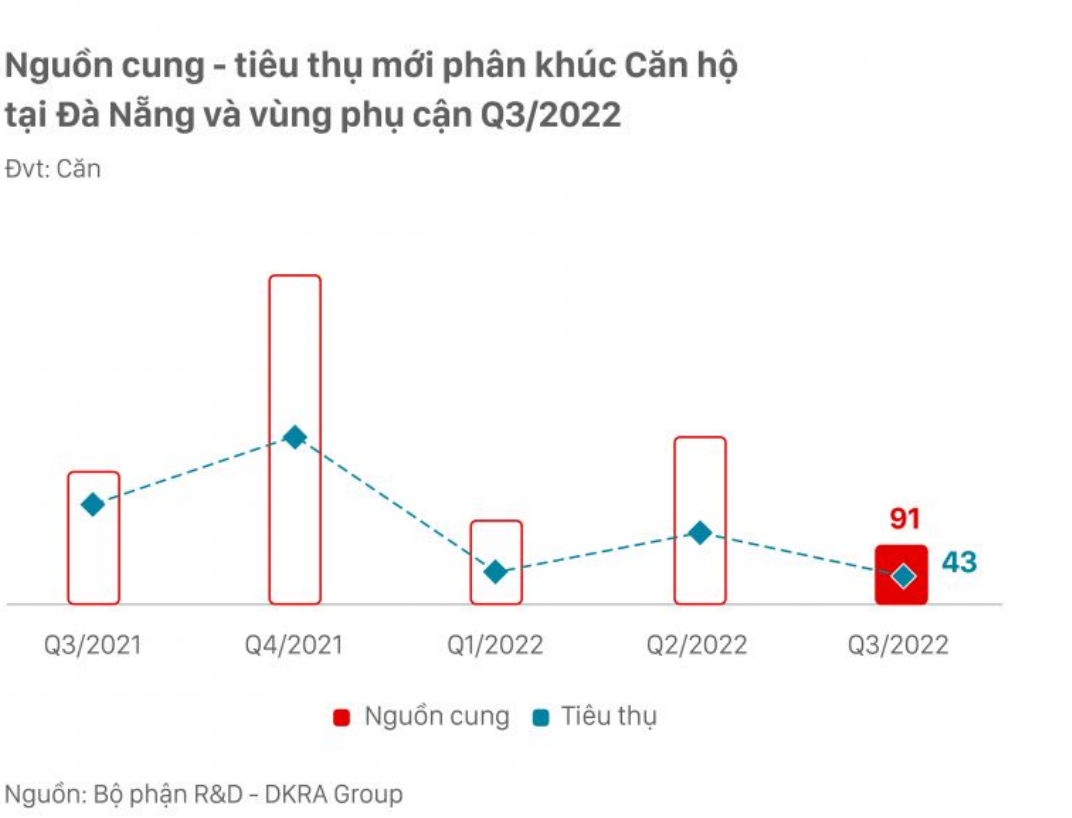
TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Bất động sản Nhà ở Đà Nẵng và vùng phụ cận quý IV/2022 dự báo giảm nhẹ

11:33 21/10/2022

Thị trường bất động sản nhà ở Đà Nẵng và vùng phụ cận quý III/2022 chỉ có phân khúc condotel ghi nhận nguồn cung tăng mạnh so với quý II, nhưng vẫn còn thấp hơn rất nhiều so với thời điểm từ 2019 trở về trước. Dự báo trong quý IV/2022, thị trường có thể duy trì nguồn cung và sức cầu tương đương hoặc giảm nhẹ so với hiện tại.

Qúy III/2022 giảm hầu hết ở các phân khúc



> Trong quý III/2022, nguồn cung phân khúc căn hộ tập trung toàn bộ tại thị trường Đà Nẵng, sức cầu chung thị trường sơ cấp và thứ cấp cải thiện hơn so với cùng kỳ năm 2021.

Ngày 21/10, Tập đoàn dịch vụ bất động sản DKRA (DKRA Group) đã chính thức công bố "Báo cáo thị trường Bất động sản Nhà ở Đà Nẵng và vùng phụ cận quý

III/2022". Đồng thời, trình bày những diễn biến đáng chú ý của thị trường trong quý vừa qua và đưa ra một số dự báo cho 03 tháng cuối năm 2022.

Cụ thể, phân khúc đất nền trong quý III/2022, có khoảng 13 dự án mở bán, cung cấp ra thị trường 998 nền, giảm 17.2% so với quý trước. Tỷ lệ tiêu thụ trên nguồn cung mới ở mức trung bình, đạt khoảng 586 nền (chiếm tỷ lệ 59%), tăng khoảng 92.1% so với quý II/2022, đây cũng là mức tiêu thụ cao nhất kể từ thời điểm đầu năm.

Nguồn cung mới tập trung chủ yếu tại Quảng Nam, chiếm 59% tổng cung toàn thị trường, riêng Thừa Thiên Huế không ghi nhận nguồn cung mở bán mới. Mặt bằng giá sơ cấp không có nhiều biến động so với giai đoạn mở bán trước đó. Thị trường thứ cấp khá trầm lắng, mặt bằng giá bán ghi nhận giảm đáng kể so với quý trước, mức giảm trung bình 3% - 5%.

Phân khúc căn hộ trong quý III/2022 có 3 dự án mở bán, tập trung toàn bộ tại Đà Nẵng, cung cấp ra thị trường khoảng 91 căn, giảm 64.5% so với quý trước. Tỷ lệ tiêu thụ trên nguồn cung mới chỉ đạt 47% (khoảng 43 căn), giảm 60.6% so với quý trước. Sức cầu chung thị trường sơ cấp và thứ cấp cải thiện hơn so với cùng kỳ năm 2021 (thời điểm giãn cách toàn xã hội), tuy nhiên vẫn ở mức thấp.

Trong đó, căn hộ hạng A giữ vị trí chủ đạo khi chiếm 89.0% tổng nguồn cung và 66.0% lượng tiêu thụ toàn thành phố. Giá bán sơ cấp bình quân tăng 10% - 16% so với đầu năm do áp lực của chi phí nguyên vật liệu, lạm phát, lãi suất tăng, đẩy mạnh kiểm soát tín dụng và phát hành trái phiếu đối với lĩnh vực bất động sản,... Trong khi đó, giao dịch trên thị trường thứ cấp duy trì ở mức độ thấp.

Phân khúc nhà phố - biệt thự ghi nhận 7 dự án mở bán trong quý III/2022, cung cấp ra thị trường khoảng 374 căn, giảm 36.8% so với quý II/2022. Nguồn cung mới tập trung chủ yếu tại Đà Nẵng, chiếm 48.1% tổng nguồn cung toàn thị trường. Tỷ lệ tiêu thụ trên nguồn cung mới đạt khoảng 47% tương đương 177 căn, giảm 62.7% so với quý trước.

Nhìn chung, mặt bằng giá bán sơ cấp tăng từ 1% - 6% giữa các giai đoạn mở bán (mỗi giai đoạn cách nhau 03 - 06 tháng). Nguyên nhân tăng giá chủ yếu đến từ chi phí nguyên vật liệu đầu vào, lạm phát, lãi suất tăng,...

Tuy nhiên, song song với việc tăng giá, nhiều chủ đầu tư hỗ trợ khách hàng bằng các chính sách bán hàng linh hoạt, hỗ trợ lãi suất, ân hạn nợ gốc, cam kết mua, thuê lại,...

Đối với loại hình bất động sản nghỉ dưỡng ghi nhận sự gia tăng về nguồn cung ở phân khúc condotel, tuy nhiên vẫn còn ở mức rất thấp so với giai đoạn trước

năm 2019. Hầu hết phân khúc còn lại tiếp tục duy trì sự khan hiếm.

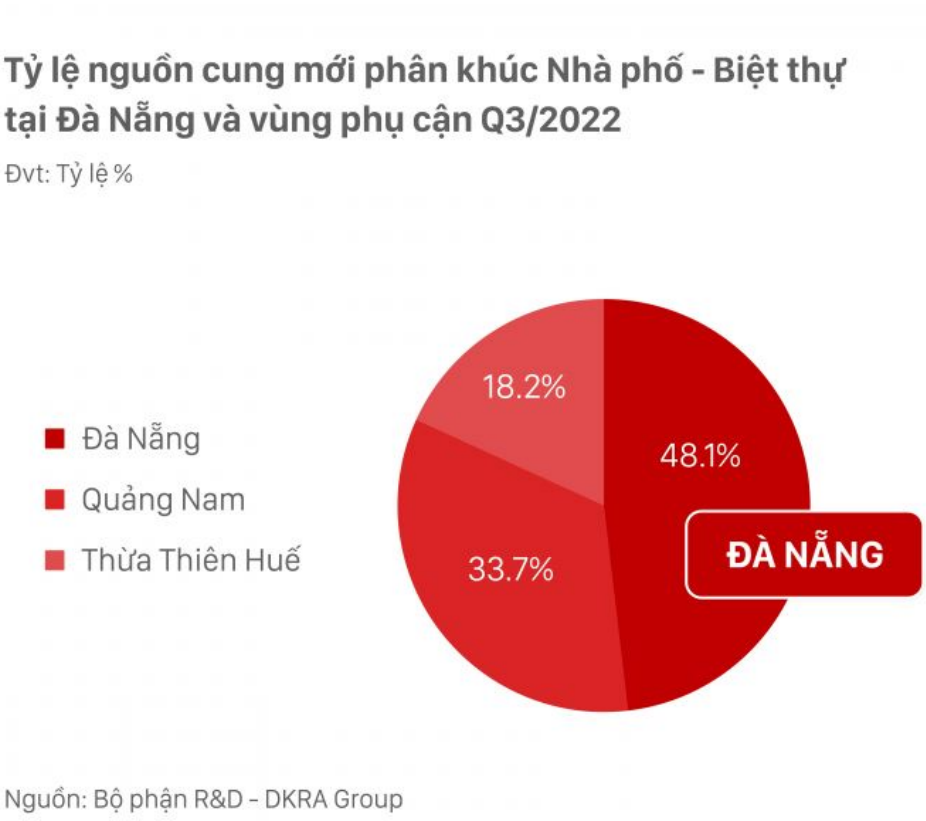
Ở phân khúc biệt thự nghỉ dưỡng, thị trường không ghi nhận nguồn cung mở bán mới. Hầu hết nguồn cung đến từ lượng hàng tồn kho đã được mở bán trong những năm trước. Ảnh hưởng từ động thái kiểm soát tín dụng và những khó khăn chung của nền kinh tế vĩ mô làm cho lượng tiêu thụ giảm mạnh, thanh khoản thị trường chậm lại, cá biệt ở một số dự án gần như không phát sinh giao dịch.

Mặt bằng giá bán sơ cấp không có nhiều biến động so với quý II, nhưng tăng 8% - 10% so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên, để thu hút sự quan tâm của khách hàng, các chủ đầu tư sẽ kèm theo những chính sách cam kết, chia sẻ lợi nhuận, tặng voucher du lịch, ân hạn nợ gốc,.... Những dự án do đơn vị quốc tế 4* - 5* vận hành, khai thác tiếp tục được khách hàng ưu tiên lựa chọn.

Về phân khúc nhà phố/shophouse nghỉ dưỡng, trong hai quý liên tiếp không ghi nhận nguồn cung mới. Nguồn cung khan hiếm dẫn đến hoạt động giao dịch trên thị trường gần như trầm lắng. Tại Quảng Nam, một số chủ đầu tư đang có ý định tham gia vào thị trường bất động sản nghỉ dưỡng với các dự án quy mô lớn. Tuy nhiên, dự báo trong những tháng cuối năm 2022, nguồn cung sẽ tiếp tục duy trì sự khan hiếm.

Đồng thời, phân khúc condotel trong quý III/2022, ghi nhận 348 căn condotel mở bán đến từ 02 dự án. Tỷ lệ tiêu thụ trên nguồn cung mới đạt 81% (281 căn), sức cầu thị trường tăng nhưng không đáng kể, chủ yếu phân bổ ở Quảng Nam và Đà Nẵng. Riêng Thừa Thiên Huế tiếp tục không ghi nhận phát sinh giao dịch. Mặt bằng giá sơ cấp tiếp tục đà tăng, mức tăng dao động từ 5% - 8% so với quý trước do áp lực về chi phí đầu vào, lạm phát, lãi suất,... ngày càng tăng. Tuy nhiên, các chủ đầu tư cũng kèm theo những chính sách cam kết/chia sẻ lợi nhuận, chiết khấu,... nhằm hỗ trợ khách hàng.

Qúy IV/2022 sức cầu của thị trường dự báo giảm nhẹ



Ở phân khúc nhà phố, biệt thự, Đà Nẵng tiếp tục dẫn đầu tỷ lệ nguồn cung mới.

Theo dự báo từ DKRA Group, nguồn cung mới của phân khúc đất nền trong 03 tháng cuối năm dao động từ 700 - 800 nền, tập trung chủ yếu tại thị trường Đà Nẵng và Quảng Nam. Thừa Thiên Huế tiếp tục thiếu vắng nguồn cung mới. Sức cầu chung toàn thị trường trong quý IV/2022 không có nhiều thay đổi so với quý III/2022. Mặt bằng giá sơ cấp có thể tăng nhẹ ở một số dự án đã hoàn thiện pháp lý. Thanh khoản thị trường thứ cấp tiếp tục duy trì ở mức trung bình, mặt bằng giá không có nhiều biến động so với quý III.

Ở phân khúc căn hộ, nguồn cung mới dự kiến có khoảng 150 - 200 căn được đưa ra thị trường, tập trung tại Đà Nẵng, các thị trường còn lại (Thừa Thiên Huế và Quảng Nam) tiếp tục khan hiếm nguồn cung mới.

Nguồn cung mới phân khúc nhà phố/biệt thự duy trì ở mức tương đương quý III/2022, dao động khoảng 350 - 450 căn. Quảng Nam dự báo sẽ là thị trường dẫn đầu nguồn cung trong quý IV/2022. Sức cầu chung, cũng như thanh khoản của thị trường không có nhiều thay đổi so với quý III/2022 trước tình hình vĩ mô toàn cầu đang biến động. Mặt bằng giá sơ cấp dự báo sẽ tăng nhẹ so với hiện tại. Thị trường thứ cấp có thể vẫn duy trì ở mức ổn định.

Ngoài ra, với bất động sản nghỉ dưỡng, nguồn cung phân khúc biệt thự nghỉ dưỡng tại Đà Nẵng và vùng phụ cận tiếp tục khan hiếm, ghi nhận khoảng 100

căn đưa ra thị trường. Dự báo nguồn cung phân khúc condotel ghi nhận nguồn cung sụt giảm so với quý III/2022, dao động từ 100 - 200 căn. Trong khi đó, nguồn cung nhà phố, shophouse nghỉ dưỡng 03 tháng cuối năm tiếp tục duy trì sự khan hiếm. Sức cầu thị trường dự kiến giảm nhẹ so với quý III/2022.

Thuận Yến - Thùy Linh