TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Căn hộ Đà Nẵng tăng giá mạnh: Cơ hội đầu tư hay “bẫy kỳ vọng”?

07:42 01/05/2026

Thị trường căn hộ tại Đà Nẵng đang bước vào một chu kỳ tăng trưởng đáng chú ý khi giá bán, lợi suất cho thuê và kỳ vọng đầu tư cùng lúc đi lên. Những con số ấn tượng về lợi nhuận đã thu hút mạnh dòng vốn từ các nhà đầu tư ngoài địa phương, biến thành phố biển trở thành một “điểm nóng” mới trên bản đồ bất động sản. Tuy nhiên, phía sau bức tranh nhiều gam màu sáng, những dấu hiệu mất cân đối cung – cầu và rủi ro đầu tư cũng bắt đầu xuất hiện rõ nét hơn.

Nguồn cung hạng sang áp đảo, lợi suất cao hút dòng tiền ngoại tỉnh

Theo dữ liệu từ CBRE, đến quý I/2026, tổng nguồn cung căn hộ tại Đà Nẵng đạt khoảng 16.000 căn, với mức giá sơ cấp trung bình khoảng 83 triệu đồng/m². Điều đáng chú ý là cơ cấu nguồn cung đang có sự thay đổi rõ rệt theo hướng cao cấp hóa. Nếu như trong năm 2025, phân khúc cao cấp (60–120 triệu đồng/m²) chiếm tỷ trọng lớn, thì bước sang năm 2026, toàn bộ nguồn cung mới đều đã thuộc phân khúc hạng sang, với mức giá trên 120 triệu đồng/m².

Xu hướng này phản ánh kỳ vọng tăng giá mạnh mẽ của các chủ đầu tư, đồng thời cho thấy thị trường đang nghiêng nhiều về mục tiêu đầu tư hơn là phục vụ nhu cầu ở thực. Báo cáo từ Avison Young cũng chỉ ra rằng trong hai năm qua, phần lớn dự án mở bán tại Đà Nẵng đều nằm ở phân khúc cao cấp, tập trung tại các khu vực ven sông Hàn và những đô thị mới như Hòa Xuân hay An Hải.



Căn hộ cao cấp ven sông tại Đà Nẵng tăng giá mạnh, thu hút dòng tiền đầu tư nhưng cũng tiềm ẩn rủi ro thanh khoản

Một trong những yếu tố quan trọng thúc đẩy dòng tiền đổ về Đà Nẵng là mức lợi suất cho thuê hấp dẫn. Trong khi tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh, lợi suất căn hộ phổ biến chỉ ở mức 2–3%, thì tại Đà Nẵng, con số này có thể đạt 8–9%. Sự chênh lệch này tạo nên sức hút lớn, đặc biệt với các nhà đầu tư cá nhân đang tìm kiếm dòng tiền ổn định.

Thực tế cho thấy, nhiều nhà đầu tư đã đạt được lợi nhuận khá tốt từ việc khai thác căn hộ cho thuê, nhất là mô hình lưu trú ngắn ngày phục vụ khách du lịch. Tuy nhiên, không phải ai cũng đạt được mức sinh lời như kỳ vọng. Lợi suất thực tế phụ thuộc nhiều vào công suất thuê, chi phí vận hành và khả năng quản lý tài sản. Điều này khiến khoảng cách giữa con số quảng bá và hiệu quả thực tế có thể khá lớn.

Áp lực thanh khoản và rủi ro “đu đỉnh” dần lộ diện

Dù thị trường đang tăng trưởng mạnh, những dấu hiệu rủi ro cũng dần xuất hiện. Một trong số đó là sự mất cân đối giữa cung và cầu. Khi nguồn cung mới tập trung gần như hoàn toàn vào phân khúc cao cấp, khả năng tiếp cận của người mua ở thực bị hạn chế, trong khi thanh khoản lại phụ thuộc nhiều vào dòng vốn đầu tư.

Các chuyên gia cảnh báo rằng tỷ lệ hấp thụ căn hộ tại Đà Nẵng đã có dấu hiệu chững lại so với giai đoạn cao điểm trước đó. Trong khi nhu cầu nhà ở của người

dân, đặc biệt là nhóm trẻ, vẫn ở mức cao, thì nguồn cung phù hợp với khả năng tài chính lại khá hạn chế.

Bên cạnh đó, yếu tố lãi suất cũng đang trở thành rào cản lớn đối với thị trường. Khi chi phí vay vốn tăng, việc sử dụng đòn bẩy tài chính trở nên kém hấp dẫn hơn, khiến nhiều nhà đầu tư phải cân nhắc kỹ lưỡng trước khi xuống tiền. Điều này có thể ảnh hưởng trực tiếp đến thanh khoản, đặc biệt trong bối cảnh thị trường phụ thuộc nhiều vào nhà đầu tư hơn là người mua để ở.

Một yếu tố khác cần được xem xét là sự phụ thuộc vào ngành du lịch. Lợi suất cho thuê cao của căn hộ Đà Nẵng phần lớn dựa vào lượng khách du lịch tăng trưởng mạnh. Trong năm 2025, thành phố đã đón hàng chục triệu lượt khách, tạo nền tảng vững chắc cho mô hình cho thuê ngắn hạn. Tuy nhiên, nếu lượng khách suy giảm hoặc cạnh tranh gia tăng, hiệu quả khai thác có thể bị ảnh hưởng đáng kể.

Dự báo trong thời gian tới, nguồn cung căn hộ tại Đà Nẵng sẽ tiếp tục gia tăng, đặc biệt tại khu vực Ngũ Hành Sơn. Trong khi đó, tốc độ hấp thụ có thể chậm lại do tâm lý thận trọng của nhà đầu tư. Điều này tạo ra một nghịch lý: giá bán vẫn có xu hướng tăng nhờ chi phí đầu vào và quỹ đất hạn chế, nhưng thanh khoản lại có thể suy giảm.

Sự lệch pha này có thể dẫn đến quá trình phân hóa rõ rệt trên thị trường. Những dự án có vị trí tốt, gắn với hạ tầng và có khả năng khai thác thực tế sẽ tiếp tục giữ giá. Ngược lại, các dự án phụ thuộc nhiều vào kỳ vọng tăng giá hoặc quảng bá lợi nhuận có thể đối mặt với áp lực điều chỉnh.

Có thể thấy, thị trường căn hộ Đà Nẵng vẫn còn nhiều cơ hội, nhưng không còn là “cuộc chơi dễ dàng” như trước. Giá tăng nhanh có thể tạo cảm giác cơ hội rộng mở, song cũng đồng thời đặt ra yêu cầu cao hơn về khả năng phân tích và quản trị rủi ro của nhà đầu tư. Trong giai đoạn này, sự tỉnh táo và kỷ luật đầu tư sẽ là yếu tố quyết định thành công.

Nam Sơn