

Thị trường Bất động sản Huế - Đà Nẵng - Quảng Nam sẵn sàng cho một vị thế mới trong năm 2022

14:24 25/02/2022

Ngày 24/02/2022, tại KS Novotel Danang, quận Hải Châu, TP.Đà Nẵng, Công ty cổ phần DKRA Việt Nam (DKRA Vietnam) đã tổ chức chương trình Báo cáo toàn cảnh thị trường Bất động sản Huế - Đà Nẵng - Quảng Nam năm 2021 với chủ đề: Sẵn sàng cho một vị thế mới.

Toàn cảnh báo cáo thị trường năm 2021



Toàn cảnh Báo cáo thị trường Bất động sản Huế - Đà Nẵng - Quảng Nam năm 2021 do DKRA Vietnam tổ chức.

Theo báo cáo của DKRA Vietnam, năm 2021, trong khi phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng trên thị trường Bất động sản Huế - Đà Nẵng - Quảng Nam tiếp tục duy trì đà sụt giảm từ năm 2020, phân khúc nhà phố biệt thự và đất nền lại có sự phát triển đáng chú ý. Bước sang năm 2022, dự báo thị trường có thể hồi

phục tích cực ở hầu hết các phân khúc như căn hộ, nhà phố/biệt thự, bất động sản nghỉ dưỡng.

Trong khi Quảng Nam dẫn đầu nguồn cung đất nền, Thừa Thiên Huế dẫn dắt nguồn cung nhà phố/biệt thự ở 3 thị trường, TP.Đà Nẵng ghi nhận nguồn cung và lượng tiêu thụ căn hộ mới tăng mạnh so với giai đoạn trước năm 2020. Ở phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng, nguồn cung mới trên thị trường tiếp tục khan hiếm.

Cụ thể, phân khúc đất nền trong năm 2021 tại thị trường Huế - Đà Nẵng - Quảng Nam ghi nhận 17 dự án mở bán với nguồn cung khoảng 1,670 sản phẩm. Lượng tiêu thụ đạt khoảng 1,138 sản phẩm, tương đương 68% nguồn cung mới. 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 trong khi TP.Đà Nẵng và Thừa Thiên Huế khan hiếm nguồn cung mới. Sức hấp thụ chung toàn thị trường ở mức khá thấp. 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 kém sôi động.



Ông Võ Hồng Thắng - Trưởng phòng R&D DKRA Vietnam trình bày diễn biến thị trường bất động sản Huế - Đà Nẵng - Quảng Nam năm 2021 và dự báo năm 2022.

Ở thị trường căn hộ ghi nhận 7 dự án mở bán (khoảng 910 căn) trong năm qua. Các dự án đều tập trung tại TP.Đà Nẵng. So với năm 2020, tổng nguồn cung mới bằng 80% (1,137 căn). Lượng tiêu thụ đạt khoảng 591 căn, chỉ bằng 65%

nguồn cung mới và bằng 88% so với năm trước (673 căn). Riêng tại TP.Đà Nẵng, nguồn cung và lượng tiêu thụ tăng mạnh so với năm 2020 trở về trước, đây là mức cao nhất kể từ năm 2018 đến nay. Loại hình căn hộ hạng C giữ vai trò chủ đạo.

Đối với nguồn cung mới nhà phố/biệt thự khu vực Huế - Đà Nẵng - Quảng Nam tăng mạnh. Trong năm 2021, thị trường đón nhận 1,036 căn mở bán đến từ 11 dự án, tăng gấp 3.7 lần so với năm trước (280 căn). Tỷ lệ tiêu thụ đạt 67%, tương đương 692 căn, gấp 2.8 lần so với năm 2020. Thừa Thiên Huế dẫn đầu về nguồn cung và lượng tiêu thụ cả 3 thị trường. Riêng TP.Đà Nẵng, nguồn cung mới cải thiện hơn so với năm 2020 nhưng vẫn ở mức rất thấp so với giai đoạn 2016 - 2019.

Còn phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng ghi nhận nguồn cung khan hiếm. Nguồn cung biệt thự nghỉ dưỡng trong năm 2021 đạt khoảng 177 căn, tỷ lệ tiêu thụ đạt 24% (khoảng 42 căn) trên nguồn cung mới. Loại hình nhà phố/shophouse cung cấp ra thị trường khoảng 64 căn đến từ 1 dự án, tỷ lệ tiêu thụ đạt 14% (9 căn). Condotel không ghi nhận có dự án mới mở bán.

Ngoài ra, năm 2021, ảnh hưởng từ dịch Covid-19, nhiều chủ đầu tư đã ban hành 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,...

Sẵn sàng cho một vị thế mới

Theo dự báo từ DKRA Vietnam, nguồn cung mới và sức cầu của phân khúc đất nền trong năm 2022 có thể tăng so với năm 2021, tập trung chủ yếu ở Quảng Nam trong khi Thừa Thiên Huế và TP.Đà Nẵng tiếp tục duy trì sự khan hiếm. Sức cầu có sự hồi phục so với năm 2021. Mặt bằng giá thứ cấp giữ ổn định trong năm 2022.

Từ cuối năm 2021 - đầu năm 2022, một số tín hiệu báo động sự khởi đầu cho một thời kỳ mới đã xuất hiện trên thị trường bất động sản Huế - Đà Nẵng - Quảng Nam sau khoảng thời gian yên ắng do tác động của dịch Covid-19. Không chỉ các chủ đầu tư chuẩn bị đón “sóng”, nhiều nhà đầu tư khắp cả nước cũng đang hướng trở lại khu vực miền Trung.

Đồng thời, nhiều chuyên gia nhận định với lợi thế về địa lý, tiềm năng du lịch hạ tầng giao thông, kinh tế - xã hội,... Huế - Đà Nẵng - Quảng Nam có khả năng cộng hưởng giá trị, tạo ra động lực phát triển mới cho toàn khu vực với sự hình thành của cụm đô thị liên kết Huế - Đà Nẵng - Quảng Nam.



Các chuyên gia thảo luận ý kiến xoay quanh chủ đề "Sẵn sàng cho một vị thế mới".

Trong đó, TP. Đà Nẵng được định vị là điểm đến của bất động sản cao cấp và bất động sản nghỉ dưỡng. Đặc biệt, với mục tiêu xây dựng Đà Nẵng trở thành một trong những trung tâm kinh tế - xã hội lớn của cả nước và khu vực Đông Nam Á, TP. Đà Nẵng sẽ tập trung xây dựng, phát triển dựa trên 3 trụ cột chính là: du lịch, công nghiệp công nghệ cao và kinh tế biển,... Không chỉ là trung tâm kinh tế của vùng kinh tế trọng điểm miền Trung, Đà Nẵng còn là điểm đến du lịch, nghỉ dưỡng nổi tiếng sở hữu hệ thống bất động sản nghỉ dưỡng tầm cỡ quốc tế. Với định hướng quy hoạch này, dự báo thị trường bất động sản Đà Nẵng sẽ tiếp tục thu hút nhiều chủ đầu tư lớn đến triển khai các dự án cao cấp và hạng sang.

Với Thừa Thiên Huế, định hướng đến năm 2025 sẽ trở thành thành phố trực thuộc Trung ương trên nền tảng bảo tồn, phát huy giá trị di sản cố đô và bản sắc văn hóa đặc trưng. Theo đó, Thừa Thiên Huế đã và đang đẩy mạnh đầu tư chỉnh trang hạ tầng đô thị, tập trung xây dựng bản đồ phát triển bất động sản để thu hút đầu tư. Đồng thời, phát triển đồng bộ hệ thống giao thông liên vùng, trong đó ưu tiên thực hiện các dự án kết nối trực tiếp đến Đà Nẵng và Hội An.

Về phía Đà Nẵng và Quảng Nam, 2 địa phương cũng bắt tay triển khai dự án khơi thông lòng sông Cổ Cò và đưa vào sử dụng hệ thống giao thông kết nối các khu đô thị, khu nghỉ dưỡng ven biển và phố cổ Hội An,... Là tuyến giao thông đường thủy và du lịch quan trọng nối liền Đà Nẵng và Hội An, việc xây dựng thành phố ven sông Cổ Cò theo quy hoạch được xem là động lực kinh tế, kích

thích sự phát triển cho cả Quảng Nam và Đà Nẵng. Tính chất cộng hưởng qua lại của dự án này sẽ tạo sức bật kinh tế cho cả 2 thị trường.

Dưới góc nhìn liên kết vùng trong định hướng phát triển tiềm năng kinh tế, các chuyên gia cho biết, việc hình thành cụm đô thị liên kết Huế - Đà Nẵng - Quảng Nam là điều tất yếu. Với định hướng này, cả 3 đô thị sẽ cùng nhau nâng giá trị đóng góp cho kinh tế cả nước của vùng lên tầm cao mới, tương xứng với các tiềm năng phát triển.

Bước sang năm 2022, đón nhận nhiều tín hiệu tích cực khi hàng loạt công trình giao thông trọng điểm được triển khai, hoàn thiện sẽ tiếp tục “khép kín” cung đường du lịch Huế - Đà Nẵng - Quảng Nam, đồng thời việc dần mở lại các chuyến bay quốc tế sẽ mang đến nhiều triển vọng phục hồi cho thị trường bất động sản nghỉ dưỡng tại các địa phương.

Bên cạnh đó, trên nền tảng của các tiền đề hiện hữu và điểm tựa lạc quan, DKRA Vietnam cho rằng, tính chất thị trường bất động sản Huế - Đà Nẵng - Quảng Nam đang bộc lộ sự thay đổi nâng tầm vị thế, sẵn sàng cho bước chuyển mình, đột phá trong thời gian sắp tới.

Thuận Yến