

19/08/2019

Cty TNHH Savills Việt Nam
41A Lý Thái Tổ
Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội
T: +84 4 3946 1300

Nhận định bởi: Bà Đỗ Thị Thu Hằng, Giám đốc bộ phận Nghiên cứu Savills Hà Nội

savills.com.vn

TOÀN CẢNH BĐS ĐÀ NẴNG 6 THÁNG ĐẦU NĂM 2019

Savills Việt Nam mới công bố Báo cáo thị trường BĐS Đà Nẵng 6 tháng đầu năm 2019, đi vào phân tích 6 phân khúc tiêu biểu của thị trường: bán lẻ, văn phòng, khách sạn, căn hộ khách sạn, căn hộ để bán, và biệt thự nghỉ dưỡng. Dựa trên những số liệu nghiên cứu mới nhất trong báo cáo, bà Đỗ Thị Thu Hằng, Giám đốc bộ phận Nghiên cứu Savills Hà Nội đã đưa ra những phân tích và nhận định tổng quan và sâu hơn về thị trường BĐS Đà Nẵng.

Nếu chỉ nhìn vào phân khúc căn hộ, condotel và biệt thự nghỉ dưỡng thì thị trường BĐS Đà Nẵng đang đi qua một khoảng lặng với số lượng dự án mới mở bán rất hạn chế trong năm 2019. Tuy vậy, bên cạnh nét trầm lắng đó, thị trường vẫn ghi nhận những diễn biến rất khả quan, cho thấy tiềm năng lớn của thành phố miền Trung này.

Khách sạn tăng trưởng theo du lịch

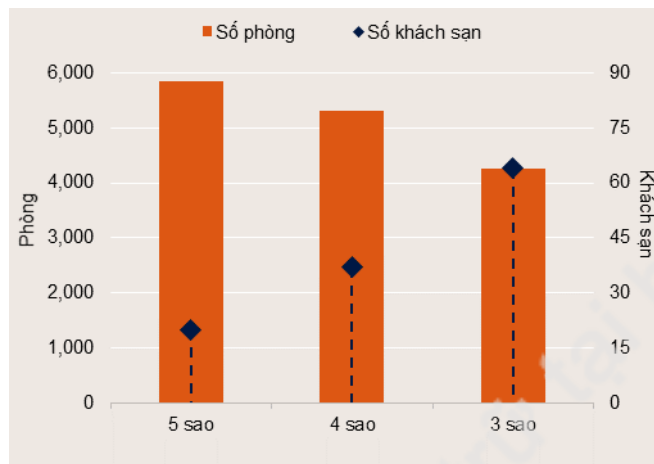
Khách sạn - phân khúc “anh cả” dẫn dắt thị trường BĐS Đà Nẵng đang được hưởng lợi trực tiếp từ tình hình hoạt động rất tốt của ngành du lịch. Khách quốc tế đến Đà Nẵng nửa đầu năm 2019 đạt 1,8 triệu lượt, tăng 26% theo năm – một mức tăng trưởng cao. Bên cạnh đó là nguồn cầu nội địa rất ổn định: 2,5 triệu lượt khách, tăng 8,3% theo năm. Khả năng tiếp cận bằng đường hàng không trong thời gian qua đã và đang giúp Đà Nẵng dễ dàng phân tách khách du lịch, định hướng thị trường dành cho đối tượng trung – cao cấp. Tính đến nửa đầu năm 2019, Đà Nẵng có 31 đường bay quốc tế đến thành phố (tần suất: 419 chuyến/tuần) và 11 đường bay nội địa (tần suất 654 chuyến/tuần). Sự gia nhập thị trường của các hãng hàng không mới, các đường/ chuyến bay mới đã thúc đẩy nguồn cầu cho thị trường khách sạn. Khách du lịch quốc tế tới Đà Nẵng qua đường hàng không 6 tháng đầu năm 2019 đạt 1,5 triệu lượt khách, tăng 45,8% theo năm. Theo đó, nguồn

Savills Việt Nam

Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội, Đà Nẵng và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản toàn diện như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả thi, Dịch vụ Ngân hàng & Doanh nghiệp, Tư vấn & Môi giới Đầu tư, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng bán lẻ, Quản lý Bất động sản & Tài sản, Tư vấn & Đại diện Khách thuê, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng công nghiệp, Tiếp thị & Các dịch vụ sáng tạo. Savills Việt Nam đã liên tục nhận được các danh hiệu danh giá và uy tín trong lĩnh vực BĐS trước khi ngừng tham gia các chương trình giải thưởng vào năm 2018 và dành chi phí tham dự cho quỹ “Savills Cares” – chiến dịch trách nhiệm xã hội doanh nghiệp nhằm hợp tác với các tổ chức thiện nguyện, tập trung đầu tư cho hoạt động xã hội, đóng góp cho cư dân địa phương và phục vụ nâng cao đời sống cộng đồng. Hiện tại, công ty có khoảng 1.400 nhân viên chuyên nghiệp, giàu kinh nghiệm trên cả nước và con số này vẫn đang tiếp tục tăng lên.

cung thị trường khách sạn tính đến 6 tháng đầu năm 2019 đã tăng 20% theo năm, đạt khoảng 15.400 phòng từ 121 khách sạn 3-5 sao. Trong nửa đầu 2019, thị trường có thêm khoảng 2.000 phòng khách sạn, Từ nửa cuối năm 2019, hơn 8.000 phòng sẽ được đưa vào hoạt động.

Nguồn cung thị trường khách sạn



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Khách lưu trú Hàn Quốc chiếm đa số gần 50% khách lưu trú quốc tế, xếp thứ 2 là khách Trung Quốc chiếm khoảng 19%, xếp thứ 3 là khách Thái Lan chiếm khoảng 7%. Thời gian lưu trú bình quân của khách quốc tế đạt 2,7 ngày.

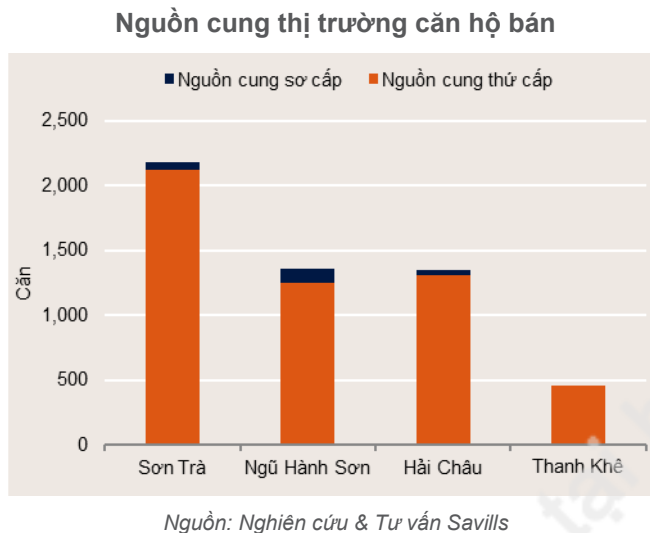
Căn hộ đang tăng tính hấp dẫn

Trước đây, phân khúc căn hộ được cho rằng không hấp dẫn các nhà đầu tư bằng biệt thự nghỉ dưỡng hay đất nền, nhưng thực tế cho thấy giá và giá thuê của căn hộ tại Đà Nẵng, đặc biệt các dự án ven biển đang có xu hướng tăng. Trong nửa đầu năm 2019, tỷ lệ hấp thụ trung bình cộng dồn của phân khúc căn hộ cao đạt 94% và giá chào bán trung bình đạt 2.500 USD/m², tăng 39% so với mức 1,800 USD/m² trong H12018 do nguồn

Savills Việt Nam

Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội, Đà Nẵng và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản toàn diện như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả thi, Dịch vụ Ngân hàng & Doanh nghiệp, Tư vấn & Môi giới Đầu tư, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng bán lẻ, Quản lý Bất động sản & Tài sản, Tư vấn & Đại diện Khách thuê, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng công nghiệp, Tiếp thị & Các dịch vụ sáng tạo. Savills Việt Nam đã liên tục nhận được các danh hiệu danh giá và uy tín trong lĩnh vực BĐS trước khi ngừng tham gia các chương trình giải thưởng vào năm 2018 và dành chi phí tham dự cho quỹ "Savills Cares" – chiến dịch trách nhiệm xã hội doanh nghiệp nhằm hợp tác với các tổ chức thiện nguyện, tập trung đầu tư cho hoạt động xã hội, đóng góp cho cư dân địa phương và phục vụ nâng cao đời sống cộng đồng. Hiện tại, công ty có khoảng 1,400 nhân viên chuyên nghiệp, giàu kinh nghiệm trên cả nước và con số này vẫn đang tiếp tục tăng lên.

cung hạn chế. Trong 6 tháng đầu năm 2019, một dự án tung thêm khoảng 110 căn hộ, tạo nguồn cung mới và nâng tổng nguồn cung lên hơn 5.300 căn từ 20 dự án.



Trong năm 2019 nguồn cung mới của phân khúc căn hộ hạn chế. Dự kiến trong nửa cuối năm 2019, có khoảng hơn 900 căn hộ sẽ gia nhập thị trường.

Biệt thự nghỉ dưỡng hấp thụ tốt

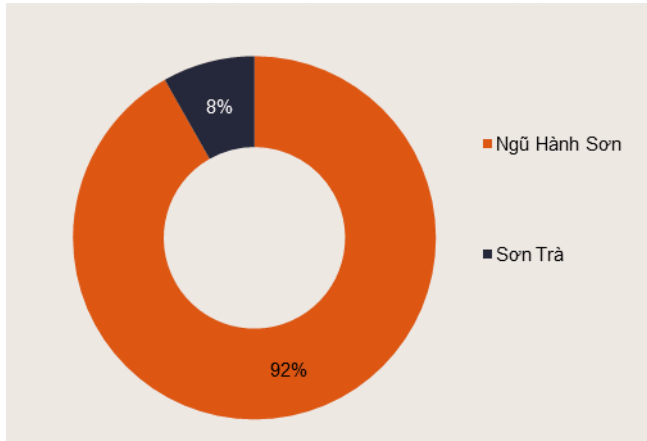
Tổng nguồn cung từ 17 dự án. Quận Ngũ Hành Sơn dẫn đầu nguồn cung với thị phần 92% từ 14 dự án. Trong nửa cuối năm 2019, 45 căn biệt thự sẽ gia nhập thị trường.

Nguồn cung mới hạn chế và nguồn cầu ổn định dẫn đến tỷ lệ hấp thụ lũy kế đến hiện tại cao. Một dự án mới tung bán giai đoạn đầu gần đây đã rất thành công nhờ sự tổng hòa của các yếu tố như vị trí đẹp, sát biển, danh tiếng chủ đầu tư, nhà điều hành, pháp lý tốt.

Savills Việt Nam

Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội, Đà Nẵng và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản toàn diện như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả thi, Dịch vụ Ngân hàng & Doanh nghiệp, Tư vấn & Môi giới Đầu tư, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng bán lẻ, Quản lý Bất động sản & Tài sản, Tư vấn & Đại diện Khách thuê, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng công nghiệp, Tiếp thị & Các dịch vụ sáng tạo. Savills Việt Nam đã liên tục nhận được các danh hiệu danh giá và uy tín trong lĩnh vực BĐS trước khi ngừng tham gia các chương trình giải thưởng vào năm 2018 và dành chi phí tham dự cho quỹ “Savills Cares” – chiến dịch trách nhiệm xã hội doanh nghiệp nhằm hợp tác với các tổ chức thiện nguyện, tập trung đầu tư cho hoạt động xã hội, đóng góp cho cư dân địa phương và phục vụ nâng cao đời sống cộng đồng. Hiện tại, công ty có khoảng 1,400 nhân viên chuyên nghiệp, giàu kinh nghiệm trên cả nước và con số này vẫn đang tiếp tục tăng lên.

Nguồn cung thị trường biệt thự nghỉ dưỡng



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Với quỹ đất ven biển hạn chế, và định hướng điều chỉnh quy hoạch chung thành phố Đà Nẵng với một trong hai hướng mũi nhọn là Đông Nam – khu vực bãi tắm Sơn Thủy, khu vực danh thắng Ngũ Hành Sơn và sông Cổ Cò, phân khúc biệt thự nghỉ dưỡng trong tương lai, bên cạnh các biệt thự ven biển, dự kiến sẽ đón nhận thêm các sản phẩm biệt thự ven sông.

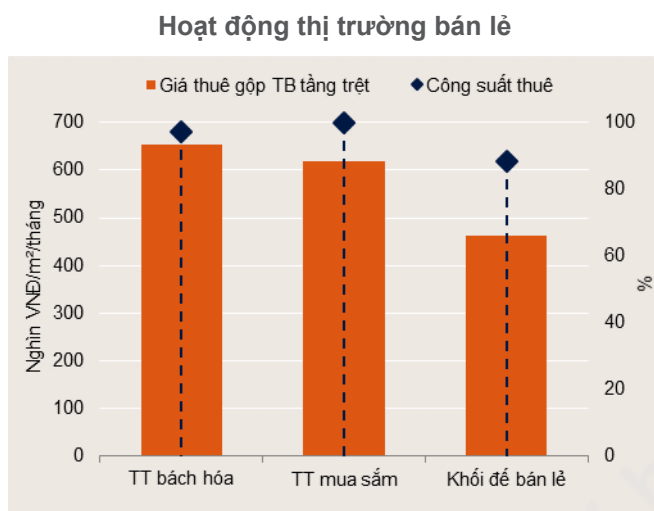
Bán lẻ ghi nhận sự phát triển mạnh của F&B

Tổng nguồn cung mặt bằng bán lẻ tại Đà Nẵng tính đến nửa đầu năm 2019 đạt khoảng 212.000 m², tăng 20% theo năm. Thị trường không chỉ tập trung vào TTTM mà có phát triển đa dạng đồng đều ở cả trung tâm thành phố và khu vực ven biển với sự gia nhập thị trường của ba dự án tại quận Hải Châu và Ngũ Hành Sơn.

Doanh thu bán lẻ đạt 27,4 nghìn tỷ VNĐ, tăng 13% theo năm. Ngành hàng F&B có sự phát triển mạnh; nhiều thương hiệu F&B chưa gia nhập thị trường Hà Nội nhưng đã có mặt tại Đà Nẵng.

Savills Việt Nam

Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội, Đà Nẵng và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản toàn diện như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả thi, Dịch vụ Ngân hàng & Doanh nghiệp, Tư vấn & Môi giới Đầu tư, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng bán lẻ, Quản lý Bất động sản & Tài sản, Tư vấn & Đại diện Khách thuê, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng công nghiệp, Tiếp thị & Các dịch vụ sáng tạo. Savills Việt Nam đã liên tục nhận được các danh hiệu danh giá và uy tín trong lĩnh vực BĐS trước khi ngừng tham gia các chương trình giải thưởng vào năm 2018 và dành chi phí tham dự cho quỹ “Savills Cares” – chiến dịch trách nhiệm xã hội doanh nghiệp nhằm hợp tác với các tổ chức thiện nguyện, tập trung đầu tư cho hoạt động xã hội, đóng góp cho cư dân địa phương và phục vụ nâng cao đời sống cộng đồng. Hiện tại, công ty có khoảng 1,400 nhân viên chuyên nghiệp, giàu kinh nghiệm trên cả nước và con số này vẫn đang tiếp tục tăng lên.



Nguồn: Nghiên cứu & Tư vấn Savills

Trong nửa cuối 2019 và năm 2020, thị trường sẽ đón nhận thêm gần 96.000 m², tập trung chủ yếu ở quận Ngũ Hành Sơn – khu vực ven biển, đem đến cho khách du lịch và cư dân địa phương những lựa chọn mới trong hoạt động vui chơi giải trí mua sắm.

Triển vọng

Đà Nẵng là một thành phố du lịch có nhiều lợi thế thiên nhiên và nhân tạo. Điều kiện thời tiết thuận lợi, với bãi biển đẹp trải dài, bên cạnh đó là địa hình đa dạng để phát triển cả du lịch biển, núi và sông. Định hướng phát triển, quy hoạch đang quan tâm đầu tư về “chất” hướng đến không gian đô thị xanh, bền vững. Hạ tầng giao thông đã phát triển đồng bộ. Bên cạnh đó là các tiện ích cao cấp như sân golf, casino giúp thu hút thêm du lịch. Khách sạn vì vậy sẽ là phân khúc có sự phát triển rõ rệt nhất trong thời gian tới với nguồn cung đa dạng; khu vực sát biển không còn nhiều dư địa, vì vậy khu vực nằm trên tuyến đường ven biển Võ Nguyên Giáp và Trường Sa sẽ có cơ hội phát triển các khách sạn 3 – 4 sao.

Savills Việt Nam

Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội, Đà Nẵng và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản toàn diện như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả thi, Dịch vụ Ngân hàng & Doanh nghiệp, Tư vấn & Môi giới Đầu tư, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng bán lẻ, Quản lý Bất động sản & Tài sản, Tư vấn & Đại diện Khách thuê, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng công nghiệp, Tiếp thị & Các dịch vụ sáng tạo. Savills Việt Nam đã liên tục nhận được các danh hiệu danh giá và uy tín trong lĩnh vực BĐS trước khi ngừng tham gia các chương trình giải thưởng vào năm 2018 và dành chi phí tham dự cho quỹ “Savills Cares” – chiến dịch trách nhiệm xã hội doanh nghiệp nhằm hợp tác với các tổ chức thiện nguyện, tập trung đầu tư cho hoạt động xã hội, đóng góp cho cư dân địa phương và phục vụ nâng cao đời sống cộng đồng. Hiện tại, công ty có khoảng 1,400 nhân viên chuyên nghiệp, giàu kinh nghiệm trên cả nước và con số này vẫn đang tiếp tục tăng lên.

-Hết-

Nếu có thắc mắc hay câu hỏi, xin vui lòng liên hệ:

Đinh Hương Linh

Trưởng phòng Tiếp thị &
Truyền thông

Savills Hà Nội

T: +84 4 3946 1300 Ext:112

F: +84 4 3946 1302

E: dhuonglinh@savills.com.vn

Phạm Thị Hà Phương

Phụ trách Truyền thông
Savills Hà Nội

T: +84 4 3946 1300 Ext:120

F: +84 4 3946 1302

E: pthihaphuong@savills.com.vn

Savills Việt Nam

Savills Việt Nam là công ty tư vấn bất động sản lớn nhất và nhiều kinh nghiệm nhất với văn phòng tại Hà Nội, Đà Nẵng và TP.HCM. Công ty cung cấp các dịch vụ bất động sản toàn diện như: Kinh doanh Bất động sản nhà ở, Cho thuê Thương mại, Cho thuê Bất động sản nhà ở, Nghiên cứu & Tư vấn, Định giá & Nghiên cứu khả thi, Dịch vụ Ngân hàng & Doanh nghiệp, Tư vấn & Môi giới Đầu tư, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng bán lẻ, Quản lý Bất động sản & Tài sản, Tư vấn & Đại diện Khách thuê, Tư vấn & Cho thuê Mặt bằng công nghiệp, Tiếp thị & Các dịch vụ sáng tạo. Savills Việt Nam đã liên tục nhận được các danh hiệu danh giá và uy tín trong lĩnh vực BĐS trước khi ngừng tham gia các chương trình giải thưởng vào năm 2018 và dành chi phí tham dự cho quỹ "Savills Cares" – chiến dịch trách nhiệm xã hội doanh nghiệp nhằm hợp tác với các tổ chức thiện nguyện, tập trung đầu tư cho hoạt động xã hội, đóng góp cho cư dân địa phương và phục vụ nâng cao đời sống cộng đồng. Hiện tại, công ty có khoảng 1,400 nhân viên chuyên nghiệp, giàu kinh nghiệm trên cả nước và con số này vẫn đang tiếp tục tăng lên.

Nhận định chuyên gia