**CÁC YẾU TỐ TÁC ĐỘNG ĐẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TẠI ĐÀ NẴNG TRONG NĂM 2016 VÀ DỰ BÁO CHO 2017**

**Th.s Mai Thị Quỳnh Như**

**Khoa Kế toán- Đại học Duy Tân**

Thành phố Đà Nẵng từ một thành phố còn rất trẻ, rất nhỏ về mọi mặt từ cơ sở hạ tầng, dân số và kinh tế tại thời điểm năm 1997 khi chính thức trở thành thành phố trực thuộc Trung Ương. Sau gần 20 năm vươn mình phát triển, đến nay Thành phố đã trưởng thành và phát triển về mọi mặt. Sự thay đổi rõ nét nhất có thể nhìn thấy ngay đó chính là quy hoạch chỉnh trang đô thị, đã không còn những ngôi nhà chồ nhếch nhác bên bờ Đông Sông Hàn, thay vào đó là những cung đường đẹp như tranh vẽ, những tòa nhà cao tầng mang tầm cỡ quốc tế, cùng với những khu nghỉ dưỡng, resort cao cấp mà ai đến Đà Nẵng đều phải ngưỡng mộ… thành phố dần chuyển mình thành thành phố du lịch nổi tiếng nhất cả nước với câu nói cửa miệng khách du lịch dành tặng cho Đà Nẵng: “Thành phố đáng sống”.

Đi cùng với sự phát triển về cơ sở hạ tầng, cảnh quang đô thị là sự phát triển ngày càng sôi động của thị trường bất động sản tại Thành phố, khi mà nhu cầu về du lịch, nghỉ dưỡng, an cư ngày một tăng thì thị trường bất động sản tại thành phố không còn là sân chơi của riêng người dân Đà Nẵng nữa mà đã thu hút số lượng lớn các nhà đầu tư trên khắp mọi miền đất nước tập trung vốn với nhu cầu chuyển nhượng, xây dựng khách sạn, căn hộ, biệt thự và resort ngày càng tăng cao.

1. **Diễn biến thị trường bất động sản tại Đà Nẵng trong năm 2016**

Diễn biến kinh tế thành phố Đà Nẵng năm 2016 cho thấy Đà Nẵng có tốc độ tăng trưởng GDP tăng 7,1% so với cùng kỳ năm 2015, cao hơn mức tăng trung bình của cả nước là 5,5%. Trong đó, cơ cấu ngành dịch vụ chiếm 64% trong tổng GDP của thành phố, điều này cho thấy xu hướng phát triển của thành phố đang thiên về dịch vụ và du lịch. So với những thành phố đang phát triển ở Việt Nam, Đà Nẵng có mức giảm FDI qua các năm, mặc dù thành phố luôn có chỉ số năng lực cạnh tranh cấp tỉnh cao nhất. Giải thích cho việc giảm FDI này là do Đà Nẵng thường từ chối những dự án FDI có thể gây hại đến môi trường.

Theo báo cáo của các Cty địa ốc, từ nửa cuối 2015 đến đầu 2016, các nhà đầu tư bất động sản đẩy mạnh nguồn vốn của mình vào thị trường Apartment cho thuê với tổng số căn hộ cho thuê lên đến 2.436 căn hộ cao cấp của các dự án lớn như Vinpearl Riverfront Condotel Da Nang, Ariyana Beach Resort & Suite Da Nang, Alphanam Luxury Apartment, Ocean Suite… chưa kể đến các dự án nhỏ lẻ của các chủ đầu tư khác nâng tổng số căn hộ theo dạng Apartment cho thuê tại thị trường Đà Nẵng. Về vị trí, hầu hết các dự án căn hộ để bán tập trung nhiều nhất ở khu vực trung tâm thành phố (1.103 căn) chiếm tỷ trọng lớn nhất (34,6%), theo sau là khu vực dọc biển (33,2%) và khu vực gần trung tâm (32,2%).

Về giá bán của phân khúc này, hầu hết các chủ đầu tư dự án đều đưa ra các chương trình cho khách hàng mua với mức chiết khấu từ 3% cho đến 5% tùy từng quy mô của dự án. Giá chào bán của phân khúc cao cấp giữ ở mức 1.623 USD/m2. Giá chào bán trung bình ở phân khúc trung cấp là 826 USD/m2. Giá bán trung bình ở phân khúc bình dân là 656 USD/m2.

Về tốc độ bán ở phân khúc này, tỷ lệ căn hộ được bán xoay quanh ở mức 50% trung bình cho tất cả quy mô dự án, khách hàng mua chủ yếu là khách từ các tỉnh Bắc Trung Bộ, Hà Nội và các tỉnh phía Bắc, nhóm khách này chiếm khoảng 75% - 85% trong số các giao dịch thành công và phần lớn yêu cầu tham gia chương trình cam kết cho thuê.

Ở phân khúc thị trường biệt thự nghỉ dưỡng, năm 2016 tổng nguồn cung cấp biệt thự nghỉ dưỡng tại thành phố Đà Nẵng là 804 căn biệt thự đến từ 15 dự án tại thị trường cao cấp, 17 dự án cung cấp 410 căn trên thị trường sơ cấp. Giá chào bán của thị trường biệt thự nghỉ dưỡng tại Đà Nẵng giao động từ 250.000 USD đến 2.000.000 USD, trong đó các căn có giá từ 500.000 USD đến 900.000 USD chiếm 57%, tiếp theo là những căn có giá từ 900.000 USD đến 1.000.000 USD (23%).

Đây là phân khúc đang được nhiều khách hàng quan tâm vì mặt bằng giá bán tại thành phố Đà Nẵng vẫn còn tương đối thấp so với các khu vực khác trên cả nước, bên cạnh đó, các chủ đầu tư cũng cam kết lợi nhuận cố định từ chương trình cho thuê sẽ làm hài lòng hơn đối với các khách hàng mua vì những khoản lợi nhuận đến từ hợp đồng cho thuê biệt thự, điều này tạo nên sức hút đối với các khách hàng mua để đầu tư khi có thêm một khoản thu nhập hàng năm để trang trải một phần chi phí lãi vay.

Ở phân khúc khách sạn, thị trường du lịch Đà Nẵng sở hữu hơn 11.400 phòng cho các phân khúc. Trong đó, phân khúc khách sạn 3 sao chiểm 45%, khách sạn 5 sao chiếm 28% và 4 sao chiếm 27%. Xu hướng phát triển những dự án mới ven biển được dự đoán sẽ tăng mạnh trong tương lai. Từ 2016 đến 2018, thị trường sẽ có khoảng hơn 3.000 phòng mới ở tất cả các phân khúc từ 16 dự án đang được xây dựng. Trong đó, trên 90% sẽ là những dự án ven biển.

Cùng với sự sôi động của thị trường, nhiều ông lớn trên thế giới cũng cũng đã nhanh chân góp mặt tại những dự án điểm nóng của Đà Nẵng như: InterContinenal, Hyatt Regency …tạo ra các quần thể du lịch, nghĩ dưỡng kết hợp căn hộ nhắm vào các phân khúc khách hàng cao cấp. Ở những phân khúc khác, các nhà đầu tư cũng không đứng ngoài cuộc chơi khi góp mặt vào các dự án hướng đến đối tượng khách du lịch kết hợp hội nghị (MICE), khách thương mại, chuyên gia nước ngoài sinh sống làm việc tại Đà Nẵng. Có thể kể đến những dự án tiêu biểu như: Coco Riverside, Khu đô thị An Thịnh, Naman Treat Đà Nẵng.

Đặc biệt trong năm 2017, năm mà thành phố Đà Nẵng tổ chức lễ hội pháo hoa quốc tế và chào đón sự kiện APEC 2017, hoạt động xây dựng ở những khách sạn có thương hiệu quốc tế đã được đẩy mạnh. Đáng chú ý, thị trường sẽ chào đón những thương hiệu khách sạn quốc tế là Sheraton, Marriot và Hilton…

Điểm qua các dự án bất động sản đã và đang triển khai tại thành phố Đà Nẵng:

|  |
| --- |
| **DỰ ÁN CĂN HỘ CHUNG CƯ ĐÀ NẴNG** |
| **Tên dự án** | **Quy mô** | **Ưu đãi cho khách hàng** |
| TÒA NAM FURAMA CONDOTEL ĐÀ NẴNG CONDOTEL (ARIYANA BEACH RESORT & SUITE) | Tổng diện tích đất: 4 haMật độ xây dựng: Dưới 20%Quy mô: 3 Block : Tòa Bắc (Đã bán hết) - Tòa Nam (Sắp mở bán) - Tòa Elite (Chưa mở bán). Sô tầng: 20 Tầng'Chủ đầu tư: Công Ty CP Ariyana (Thành viên của Tập đoàn Sovico Holdings) | Chiết khấu 4% - 6% trên tổng giá trị căn hộCam kết lợi nhuận 10%/năm trong 10 năm |
| NAMAN GARDEN CONDOTEL | – Tổng diện tích thiết kế: 6.650 m2– Quy mô: 110 căn hộ– Số tầng: 10 tầng (dự kiến)+ Tầng 1 & tầng lửng: Tiện ích, dịch vụ+ Tầng 3 – 10: căn hộ Condotel 5 sao Bao gồm 3 loại căn hộ: 1PN, 2PN, 3PN. | 10 năm đầu: tỷ lệ chia lợi nhuận 75%: 25% từ doanh thu khai thácMức Cam kết tối thiểu 10%/năm số tiền thanh toán ngay khi thanh toán đủ 95% hoặc 100%Từ năm thứ 11 đến năm 20: Tỷ lệ chia lợi nhuận lên đến 80%:20%. |
| COCO SKYLINE RESORT | Tháp S1 cao 23 TầngTháp S2 cao 28 tầngTổng số căn: 637 cănQuản lý vận hành: Naman Hospitality | Lợi nhuận 12%/năm trong 8 năm (Cao nhất thị trường)Dễ dàng vay vốn 70%/giá trị căn hộ/25 năm |
| CĂN HỘ THE OCEAN SUITES | Diện tích: 260haKhu biệt thự sang trọng The Ocean Villas (115 căn đã bán hết 100%)The Ocean Apartments (46 căn đã bán hết 100%)The Ocean Suite (đang mở bán, hơn 50% căn hộ đã có chủ)Quy mô: 3 Block | Giảm 2,5 % /giá bán & Tặng thẻ hội viên Golf club miễn phí trong 2 nămGiảm trực tiếp 5%/giá bán căn hộ |
|  **DỰ ÁN KHU DÂN CƯ ĐÀ NẴNG** |
| **Tên dự án** | **Quy mô** | **Ưu đãi cho khách hàng** |
| Khu đô thị sinh thái Nam cầu Tuyên Sơn | Tổng diện tích: 704.105m2.- Tổng mức đầu tư dự án: 548.468.968.000 đồng.- Chủ đầu tư: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển Hạ tầng Nam Việt Á | Đã bán hết |
| **DỰ ÁN KHU ĐÔ THỊ ĐÀ NẴNG** |
| **Tên dự án** | **Quy mô** | **Ưu đãi cho khách hàng** |
| KHU ĐÔ THỊ SINH THÁI HÒA XUÂN | Khu vực: phường Hòa Xuân, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà NẵngLoại dự án: Khu đô thịTổng diện tích: 450 haChủ đầu tư: Công ty cổ phần Tập đoàn Mặt Trời (Sun Group)Đơn vị thiết kế: Sala Design Group - Anh (U.K) | Không |
| **DỰ ÁN KHU BIỆT THỰ ĐÀ NẴNG** |
| **Tên dự án** | **Quy mô** | **Ưu đãi cho khách hàng** |
| DỰ ÁN NHÀ PHỐ LIỀN KỀ PHÚ GIA COMPOUND ĐÀ NẴNG | Chủ đầu tư: NovalandĐịa chỉ: 126 Ông ích Khiêm, quận Thanh Khê, Đà NẵngQuy mô dự án: 2haLoại hình đầu tư: nhà phố thương mại và nhà phố vườn theo mô hình compound ( khép kín) Tổng nguồn cung: 137 căn với 10 căn shop house mặt tiền đường ông ích khiêm và 127 căn Town house Tiện ích nội khu: Công viên, nhà sinh hoạt cộng đồng, hồ bơi, gym...Gía từ 5,8 - 14 tỷ | Tặng gói smart home trị giá 100 triệu ( có thể quy đổi ra tiền mặt)Đóng trước 30%Chiết khấu cực cao khi đóng trước 99% căn hộHỗ trợ vay ngân hàng tới 70%Tiến độ đóng tiền cực giãn theo nhiều đợt |
| KHU BIỆT THỰ PHÚC LỘC VIÊN | 210 căn biệt thự hoàn thiện gồm những biệt thự liền kề và song lậpMỗi biệt thự có hai tầng, gồm garage, sân vườn trước, bên hông nhà và sân sau; gồm 3 đến 5 phòng ngủ, nhà kho2 mô hình biệt thự là Biệt thự liền kề diện tích 150m2 và biệt thự song lập diện tích 300m2 | Mức Cam kết tối thiểu 10%/năm số tiền thanh toán |

1. **Các yếu tố tác động đến thị trường bất động sản tại Đà Nẵng trong năm 2016**

Thị trường bất động sản tại thành phố Đà Nẵng đang trong thời kỳ khởi sắc, xét trên nhiều khía cạnh, việc thị trường bất động sản tại thành phố sôi động trong thời gian gần đây không phải ngẫu nhiên, tất cả đều có nguyên nhân của nó.

**Yếu tố thứ nhất, sự gia tăng về mặt dân số**

Dân số tại thành phố Đà Nẵng là một yếu tố quan trọng tác động đến thị trường bất động sản, nó bao gồm các thành phần như tổng dân số, tuổi tác, giới tính, thu nhập, mô hình di cư và tốc độ tăng dân số…nó có ảnh hưởng tới bất động sản được định giá như thế nào và cũng quyết định đến cả các loại bất động sản đang có nhu cầu trên thị trường, sự thay đổi lớn cơ cấu dân số của một thành phố có thể có một tác động lớn đến xu hướng bất động sản trong nhiều thập kỷ. Điển hình tại thành phố Đà Nẵng, một lượng lớn sự tập trung của các nhà đầu tư ở các mọi miền đất nước vào thị trường bất động sản đã thúc đẩy du lịch của thành phố Đà Nẵng có những bước phát triển vượt bậc. Các nhà đầu tư cá nhân thì trở nên chuyên nghiệp hơn và họ nhận ra bất động sản đang là kênh đầu tư đầy tiềm năng nên thu hút rất nhiều nhà đầu tư. Thị trường cũng có nhiều sự lựa chọn hơn khiến cho các chủ đầu tư cần có những đổi mới sáng tạo trong xây dựng, thiết kế, chính sách bán hàng đến các hình thức tiếp thị sản phẩm. Chính điều này đã tạo nên một thị trường bất động sản Đà Nẵng đầy sôi động và đa dạng.

**Yếu tố thứ hai, về lãi suất cho vay của các Ngân hàng thương mại**

 Lãi suất cho vay của các Ngân hàng thương mại có xu hướng giảm dần trong những năm gần đây, các Ngân hàng thương mại liên tiếp tung ra thị trường tài chính những gói vay với lãi suất hấp dẫn và sản phẩm vay đa dạng, nhiều ưu đãi, điều này đã giúp các nhà đầu tư tiếp cận với nguồn vốn vay tương đối dễ dàng, tạo ra đòn bẩy tài chính đẩy thị trường bất động sản tại thành phố Đà Nẵng phát triển. Điều này là hợp lý, về mặt lý thuyết khi lãi suất giảm, chi phí chứa đựng trong tài sản thế chấp để mua nhà hoặc đầu tư dự án bất động sản sẽ giảm theo, tạo ra nhu cầu cao hơn đối với bất động sản, đẩy giá lên cao. Ngược lại, khi lãi suất tăng, chi phí chứa trong tài sản thế chấp tăng lên, do đó làm giảm nhu cầu và giá cả bất động sản.

**Yếu tố thứ ba, về chính sách phát triển của Thành phố**

Thành phố đã rất thành công và đạt được hiệu quả tài chính cũng như hiệu quả kinh tế của chính sách được cho là nổi bật nhất để thu hút đầu tư vào Đà Nẵng là “đổi đất lấy hạ tầng”. Cụ thể, Đà Nẵng đã áp dụng thành công phương thức đấu thầu đất hai bên đường dự kiến xây dựng theo quy hoạch, cùng với phương thức thanh toán đầu kỳ với giá chiết khấu 10%, điều này thu hút được một lượng vốn lớn đầu tư vào cơ sở hạ tầng, thúc đẩy, thu hút đầu tư tư nhân và tăng trưởng GDP cho thành phố. Bên cạnh đó, mức độ hài lòng của người dân và cộng đồng doanh nghiệp đối với các dịch vụ công, dịch vụ đô thị do chính quyền cung cấp tại thành phố Đà Nẵng cao hơn tại thành phố Hồ Chí Minh và các thành phố trực thuộc trung ương khác.

1. **Dự báo xu hướng thị trường bất động sản tại Đà Nẵng trong năm 2017**

Nói một cách ví von thị trường bất động sản tại thành phố Đà Nẵng hiện tại như con nước trên một dòng sông thì các nhà đầu tư bất động sản tại thị trường này như những con thuyền đang trôi trên dòng nước. Với bối cảnh thị trường như hiện nay, câu chuyện “nước lên, thuyền có nên lên” vẫn là câu hỏi đang được nhiều nhà đầu tư quan tâm.

***Về tổng quan kinh tế tại thành phố Đà Nẵng trong thời gian vừa qua***, với mục tiêu xây dựng và phát triển thành phố Đà Nẵng trở thành một trong những đô thị lớn của cả nước, là trung tâm kinh tế - xã hội của miền Trung với vai trò là trung tâm dịch vụ, cảng biển, đầu mối giao thông quan trọng về vận tải và trung chuyến hàng hóa trong nước và quốc tế.

Thành phố duy trì tốc độ tăng trưởng kinh tế 12 - 13%/năm, với cơ cấu kinh tế chuyển đổi theo hướng dịch vụ - công nghiệp. Đến năm 2020, tỷ trọng GDP của thành phố chiếm khoảng 2,8% GDP cả nước. Dự kiến cơ cấu kinh tế của thành phố đến năm 2020 là: dịch vụ: 55,6%, công nghiệp và xây dựng: 42,8%; nông nghiệp: 1,6%. Một lần nữa có thể thấy mục tiêu phát triển dịch vụ làm nòng cốt trong phát triển kinh tế của Đà Nẵng, đây là một yếu tố để thị trường bất động sản phát triển trong thời gian đến.

Bất động sản trở lại mạnh mẽ sau năm 2014 nhờ vào lạm phát và lãi suất thấp cùng với việc được hỗ trợ từ các nguồn đầu tư trên khắp cả nước. Nhờ đó, tín dụng thế chấp mua nhà được đẩy mạnh và được dự đoán sẽ tăng 18% - 20% so với cùng kỳ năm trước. Lãi suất vay thế chấp mua nhà hiện tại trong tháng năm 2016 là 8,5%, tương đương với mức lãi suất vay trung bình của năm 2015 và thấp hơn nhiều so với mức 11,2% trong năm 2007. Điều này cho thấy Lãi suất, mức lạm phát và vay thế chấp mua nhà sẽ đóng vai trò quan trọng trong thị trường bất động sản tại thành phố trong thời gian đến.

***Về thị trường bán lẻ bất động sản tại thành phố Đà Nẵng trong thời gian đến***, giá chào bán dự đoán vẫn ổn định ở hầu hết các dự án trong các quý tiếp theo. Chủ đầu tư tiếp tục đưa ra những chương trình khuyến mãi để đẩy nhanh quá trình thanh toán. Đáng chú ý, Luật Nhà Đất có hiệu lực từ ngày 01/07/2015, người nước ngoài được phép vào Việt Nam có thể sở hữu căn hộ, cho thuê, cầm cố, góp vốn, tặng quà, thừa kế, trao đổi, v.v. Mặc dù, số lượng giao dịch thành công ở những nhà đầu tư nước ngoài không tăng đáng kể do nhu cầu cần làm rõ về những vấn đề pháp lý, tuy nhiên những nhà đầu tư nước ngoài vẫn có một sự quan tâm rõ rệt về thị trường bất động sản nghỉ dưỡng.

Theo sở Văn hoá, Thể Thao và Du lịch, trong Q1 năm 2016, thành phố chào đón 1.040.169 lượt khách du lịch, trong đó khách quốc tế chiếm 35%. So với cùng kỳ năm trước, khách quốc tế tăng 15%, khách trong nước tăng 20%. Chính quyền Thành Phố Đà Nẵng gần đây công bố sẽ hợp tác với những hãng hàng không để nâng cấp những chuyến bay thuê thành những chuyến bay thương mại đến thành phố.

Do đó, trong thời gian đến, Các nhà đầu tư sẽ tiếp tục cạnh tranh để mua những bất động sản ở các vị trí đắc địa tại thành phố Đà Nẵng, xu hướng giá của thị trường sẽ còn tiếp tục đà tăng trưởng giống như những gì đã diễn ra trong năm 2016.

Nguồn:

(1):<https://Cbrevietnam.com>, ngày truy cập 11 tháng 1 năm 2017

(2):<https://danang.gov.vn>,ngày truy cập 11 tháng 1 năm 2017

(3) [Theo](https://thienkimreal.com.vn) số liệu thống kê của công ty Bất động Sản Thiên Kim – Đà Nẵng giai đoạn 2014- tháng 10 năm 2016.