

Bất động sản Đà Nẵng: Động lực từ hạ tầng, hướng tới tăng trưởng dài hạn

CÁC CHỦ ĐỀ CHÍNH

- **Văn phòng:** Giá thuê văn phòng tại Đà Nẵng duy trì ở mức cạnh tranh, trung bình 13 USD/m²/tháng tại Q1/2026 (khoảng 16 USD/m²/tháng tại khu vực trung tâm), tạo lợi thế cho doanh nghiệp mở rộng hoặc thiết lập văn phòng vệ tinh. Trong thời gian tới, nguồn cung dự kiến gia tăng đáng kể với hơn 100.000 m² NLA đến năm 2028, trong đó IFC Đà Nẵng được kỳ vọng sẽ đóng vai trò động lực chính, thúc đẩy sự phát triển của các dự án văn phòng chất lượng cao.
- **Bán lẻ:** Tính đến Q1/2026, tổng nguồn cung mặt bằng đạt 83.483 m², chỉ bằng chưa đầy 10% so với Hà Nội và TP.HCM, cho thấy triển vọng tăng trưởng của thị trường. Giá thuê trung bình đạt 29,8 USD/m²/tháng. Tốc độ tăng trưởng giá thuê bình quân từ 2020 đến nay đạt 10%/năm, tiệm cận mức 12% của TP.HCM. Tỷ lệ trống toàn thị trường là 12,1%.
- **Nhà ở:** Giai đoạn 2024–2025, Đà Nẵng ghi nhận "cú hích" lớn với tổng hơn 8.000 căn hộ mới ra mắt. Giai đoạn trước năm 2024, mỗi năm Đà Nẵng chỉ có khoảng chưa tới 1.000 căn hộ chào bán mới. Nguồn cung căn hộ tại Đà Nẵng lũy kế tính đến Q1/2026 ghi nhận 16.000 căn, tương đương 5% của TP.HCM. Mức giá sơ cấp trung bình đạt khoảng 83 triệu đồng/m². Dù giá neo cao, tỷ lệ bán tích lũy của toàn thị trường vẫn đạt 89%.
- **Đất Công nghiệp:** Thị trường công nghiệp tại miền Trung đang thu hút sự quan tâm của dòng vốn FDI, nhờ vào chi phí cạnh tranh, quỹ đất sẵn có và những cải thiện liên tục trong hạ tầng logistics. Khu vực này có tiềm năng giảm bớt áp lực cho các trung tâm công nghiệp truyền thống ở miền Bắc và miền Nam, nơi mật độ phát triển đã ở mức cao.
- **Nhà xưởng/Nhà kho xây sẵn:** Về nguồn cung nhà xưởng xây sẵn, thị trường đang chứng kiến sự phân hóa rõ rệt giữa các khu vực. Tính đến hiện tại, tổng nguồn cung RBF là hơn 9,0 triệu m² xưởng xây sẵn chủ yếu tập trung tại hai đầu cầu kinh tế: miền Nam dẫn đầu với 59% thị phần, theo sau là miền Bắc với 38%. Trong khi đó, nguồn cung RBF tại miền Trung vẫn còn khá khiêm tốn, chỉ chiếm khoảng 3% tổng nguồn cung cả nước.

TỔNG QUAN KINH TẾ

Việc Thừa Thiên Huế trở thành Thành phố trực thuộc Trung ương (2025) cùng quy hoạch mở rộng tại Đà Nẵng, Khánh Hòa đã biến miền Trung thành cực tăng trưởng trọng điểm về công nghiệp và logistics, tạo thế chân vạc vững chắc cùng hai đầu Nam – Bắc.

Ba động lực chính thúc đẩy thị trường miền Trung bao gồm:

- Hạ tầng bứt phá: Cao tốc Bắc - Nam và các khu thương mại tự do tháo gỡ nghẽn mạch logistics, tạo không gian cho các đại dự án.
- Lợi thế FDI: Với giá thuê đất công nghiệp chỉ 63 USD/m² (thấp hơn 50%-60% so với miền Bắc/Nam), miền Trung là bến đỗ chiến lược cho dòng vốn quốc tế.
- Bất động sản giá trị thực: Sự phục hồi du lịch và pháp lý minh bạch thúc đẩy nguồn cung nhà ở. Riêng Đà Nẵng dự kiến đón hơn 5.000 căn hộ mới trong năm 2026.

Văn phòng

Giá thuê văn phòng duy trì tính cạnh tranh

Tính đến Q1/2026, tổng nguồn cung thị trường văn phòng tại Đà Nẵng đạt 168.831 m² NLA. Phần lớn nguồn cung tập trung tại quận Hải Châu – khu vực hành chính và thương mại thuộc trung tâm của thành phố.

Từ cuối năm 2024 đến nay, thị trường bắt đầu cải thiện với hơn 20.000 m² NLA nguồn cung mới hoàn thành.

Trong Q1/2026, giá thuê trung bình văn phòng tại Đà Nẵng đạt 13 USD/m²/tháng. Đáng chú ý, giá thuê tại khu vực trung tâm đạt khoảng 16 USD/m²/tháng, cao hơn 35% so với khu vực ngoài trung tâm (trung bình 12 USD/m²/tháng). So với TP.HCM và Hà Nội, giá thuê văn phòng tại Đà Nẵng vẫn ở mức cạnh tranh, củng cố lợi thế chi phí cho các doanh nghiệp đang cân nhắc mở rộng hoặc thiết lập văn phòng vệ tinh tại thị trường này.

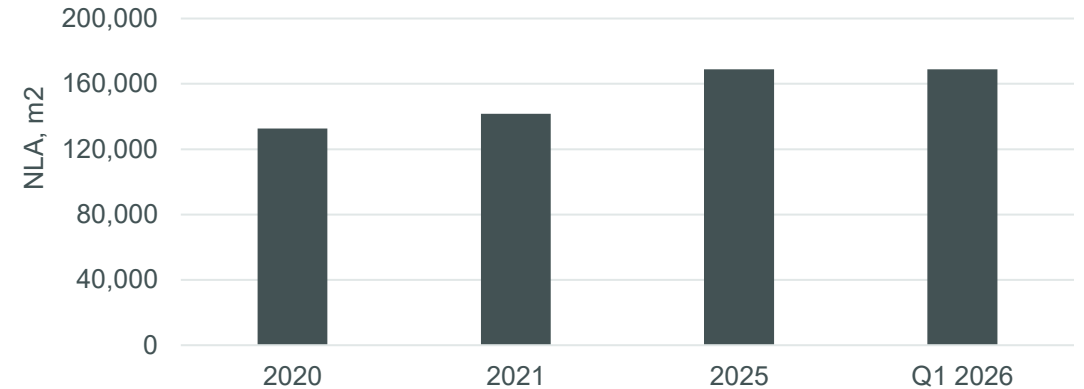
Tỷ lệ trống bình quân văn phòng Đà Nẵng trong Q1/2026 đạt 18,6%, giảm 2,6 điểm phần trăm so với năm 2025, phản ánh nhu cầu thuê cải thiện, đặc biệt tại các tòa nhà mới, chất lượng cao.

Nhu cầu thuê diện tích lớn chủ yếu đến từ ngành Công nghệ thông tin và Dịch vụ, lần lượt chiếm 29% và 32%. Nhóm Ngân hàng/Tài chính và Sản xuất cũng gia tăng quan tâm, chiếm 7% và 5%, cho thấy xu hướng đa dạng hóa ngành nghề. Đáng chú ý, thị trường bắt đầu ghi nhận các giao dịch quy mô lớn 1.000–2.000 m² từ khách thuê quốc tế.

IFC Đà Nẵng: Động lực cho nguồn cung văn phòng chất lượng cao tương lai

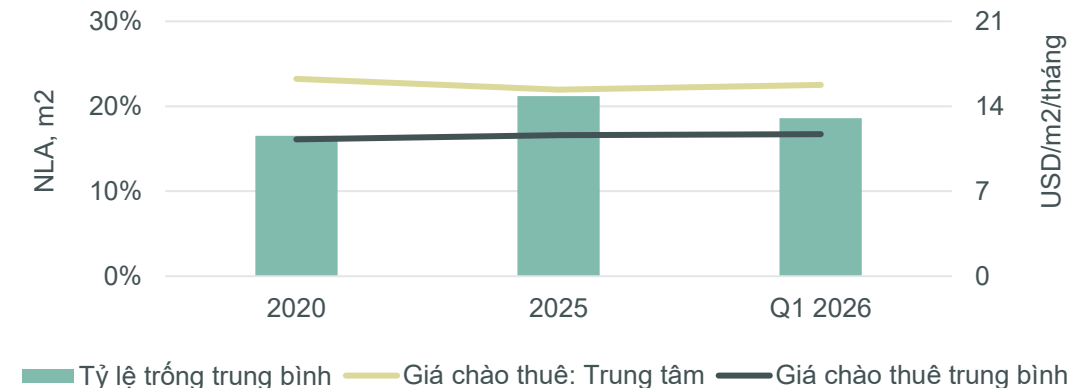
Trong ba năm tới, nguồn cung văn phòng tại thị trường Đà Nẵng dự kiến sẽ dồi dào hơn với hơn 100.000 m² NLA nguồn cung văn phòng mới đến năm 2028F. Đặc biệt, việc thành lập Trung tâm tài chính quốc tế tại Đà Nẵng (IFC Đà Nẵng) vào cuối năm 2025, với quy mô ~300 ha, bao gồm nhiều phân khu chức năng và định hướng phát triển du lịch – thương mại, được kỳ vọng sẽ tạo bước ngoặt cho thị trường văn phòng địa phương.

HÌNH 1: Thị trường BĐS Văn phòng, Nguồn cung lũy kế theo năm



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q1/2026

HÌNH 2: Thị trường BĐS Văn phòng, Tình hình hoạt động (*)



(*) Giá thuê chưa bao gồm VAT và phí dịch vụ. Số liệu Đà Nẵng trước sáp nhập
 Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q1/2026

Bán lẻ

Dự địa tăng trưởng từ sự khan hiếm nguồn cung

Năm 2025 ghi nhận tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng của Đà Nẵng ước đạt 251,7 nghìn tỷ đồng, tăng 21,7% so với năm 2024. Vị thế trung tâm du lịch khu vực tiếp tục là nền tảng vững chắc, thúc đẩy nhu cầu về mua sắm, ẩm thực và các trải nghiệm bán lẻ cao cấp.

Tính đến Q1/2026, tổng nguồn cung mặt bằng đạt 83.483 m², chỉ bằng chưa đầy 10% so với Hà Nội và TP.HCM.

Giá thuê trung bình đạt 29,8 USD/m²/tháng. Tốc độ tăng trưởng giá thuê bình quân từ 2020 đến nay đạt 10%/năm, tiệm cận mức 12% của TP.HCM.

Tỷ lệ trống toàn thị trường là 12,1% (giảm 5,8 điểm phần trăm so với cùng kỳ). Thời trang và Phụ kiện chiếm tỷ trọng lớn nhất với khoảng 50%, tiếp đến là Ăn uống (20%) và Phong cách sống (15%), trong khi Siêu thị vẫn đóng vai trò là nhóm ngành chiếm diện tích lớn trong các dự án hiện hữu, thông thường khoảng 50% diện tích TTTM.

Một xu hướng đáng chú ý là các nhãn hàng không chỉ tập trung mở rộng tại khu vực trung tâm Đà Nẵng, mà còn phát triển sang Hội An, nhằm tận dụng dòng khách du lịch và xu hướng kết nối di sản – văn hóa – mua sắm, tạo nên các hành trình trải nghiệm liên vùng.

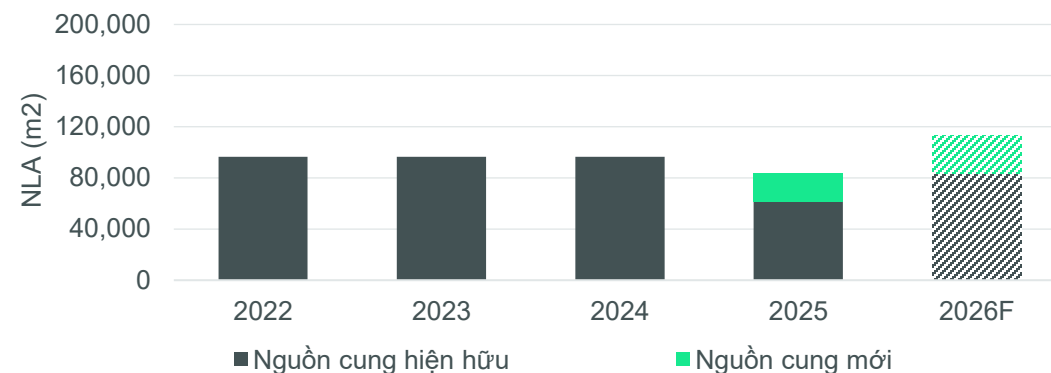
Triển vọng thị trường

Trong thời gian tới, thị trường cũng được kỳ vọng sẽ đón nhận làn sóng gia nhập của nhiều “ông lớn” trong lĩnh vực bán lẻ, góp phần nâng cao tiêu chuẩn vận hành, đa dạng hóa trải nghiệm và gia tăng sức cạnh tranh cho toàn thị trường. Trong đó có Aeon Việt Nam, Vincom Retail hay Thaco Retail.

Thị trường bán lẻ Đà Nẵng đang chứng kiến xu hướng bán lẻ đa cực, dịch chuyển mạnh mẽ từ lõi trung tâm truyền thống sang các cực tăng trưởng mới gắn với hạ tầng đô thị mở rộng. Các TTTM cũng đang chuyển mình theo hướng “bán lẻ trải nghiệm” và “tiêu dùng xanh”, kết hợp mua sắm với giải trí, văn hóa, nghệ thuật và phát triển bền vững.

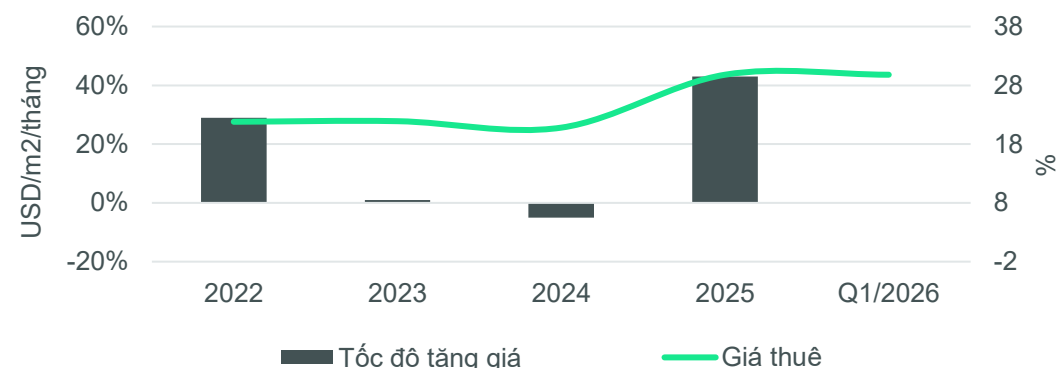
Đà tăng trưởng này được cộng hưởng mạnh mẽ từ làn sóng các dự án cao tầng và căn hộ hạng sang, mang đến nguồn khách hàng có thu nhập cao – nhóm tiêu dùng chiến lược của các mô hình bán lẻ hiện đại trong tương lai.

HÌNH 3: Thị trường BĐS Bán lẻ, Nguồn cung lũy kế theo năm



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q1/2026.

HÌNH 4: Thị trường BĐS Bán lẻ, Tình hình hoạt động (*)



(*) Giá thuê được ghi nhận ở tầng trệt và không bao gồm VAT và Phí dịch vụ
 Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q1/2026.

Nhà ở

Nguồn cung mới tăng mạnh

Giai đoạn 2024–2025, Đà Nẵng ghi nhận "cú hích" lớn với tổng hơn 8.000 căn hộ mới ra mắt. Giai đoạn trước năm 2024, mỗi năm Đà Nẵng chỉ có khoảng chưa tới 1.000 căn hộ chào bán mới.

Nguồn cung căn hộ tại Đà Nẵng lũy kế tính đến Q1/2026 ghi nhận 16.000 căn, tương đương 5% của TP.HCM. Mức giá sơ cấp trung bình đạt khoảng 83 triệu đồng/m². Dù giá neo cao, tỷ lệ bán tích lũy của toàn thị trường vẫn đạt 89%.

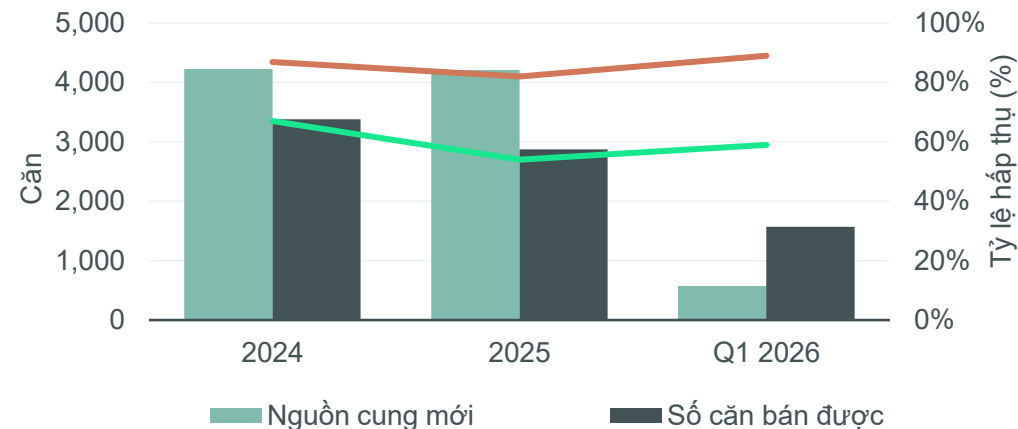
Đối với dòng sản phẩm thấp tầng, nhà phố và biệt thự, riêng trong Q1/2026, thị trường ghi nhận 800 sản phẩm chào bán mới từ đại đô thị Vinhomes Hải Vân Bay (tổng quy mô với hơn 512 ha). Giá bán trung bình thị trường ghi nhận 147 triệu đồng/m² đất, trong đó trên thị trường sơ cấp vẫn có những sản phẩm có mức giá dao động trên 200 triệu hoặc lên tới 430 triệu đồng/m² (đất bao gồm công trình trên đất). Tương tự như thị trường TP.HCM, dòng sản phẩm thấp tầng là dòng sản phẩm giá trị cao với số lượng dự án chào bán mới từng năm không nhiều.

Xu hướng thị trường

Nguồn cung thuộc phân khúc cao cấp đang tăng nhanh tại Đà Nẵng. Trong năm 2025, gần 60% nguồn cung mới đã thuộc phân khúc cao cấp; đặc biệt, bước sang Quý 1/2026, 100% giỏ hàng chào bán đều chạm ngưỡng hạng sang. Làn sóng nâng cấp này đã đẩy mức giá trung bình tăng 12% so với cùng kỳ. Dưới áp lực tăng giá, tỷ lệ hấp thụ tại các dự án mới hiện duy trì ở mức 50-60%. Tuy nhiên, Đà Nẵng vẫn là "vùng xanh" thu hút dòng tiền nhờ tỷ suất lợi nhuận cho thuê khả quan, được bảo chứng bởi lượng khách du lịch dồi dào và sự sôi động của thị trường lưu trú ngắn ngày.

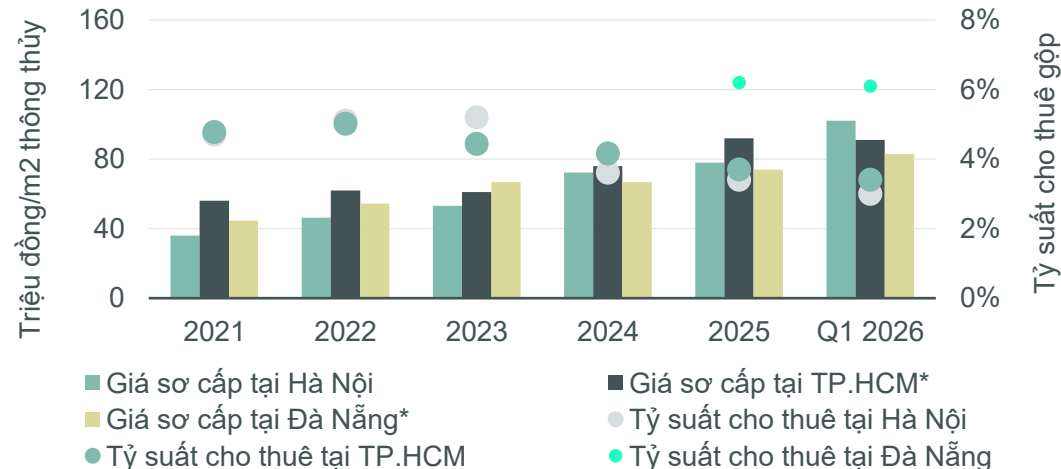
Dự báo những năm tới, thị trường sẽ tiếp tục đón nhận nguồn cung dồi dào, trung bình mỗi năm có thêm 5.000 căn hộ và 2.000 sản phẩm thấp tầng. Sự hiện diện của các chủ đầu tư đầu bảng và các thương hiệu vận hành quốc tế sẽ tiếp tục nâng tầm vị thế đô thị của thành phố.

HÌNH 5: Thị trường Căn hộ bán, Tình hình hoạt động



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q1/2026

HÌNH 6: Thị trường Căn hộ bán, Tỷ suất cho thuê tại một số thành phố lớn



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q1/2026.

Tỷ suất cho thuê tổng hợp từ các dự án chung cư cao cấp được chọn lọc. Diễn biến thị trường TP.HCM và Đà Nẵng thể hiện cho TP.HCM và Đà Nẵng trước sáp nhập.

Thị trường Công nghiệp miền Trung

Thị trường Đất công nghiệp

Theo dữ liệu thị trường từ CBRE cho thấy mức giá thuê đất công nghiệp trung bình tại miền Trung hiện duy trì ở mức hấp dẫn, thấp hơn từ 50% đến 60% so với thị trường cấp 1 tại miền Bắc và miền Nam. Cụ thể, giá thuê đất công nghiệp trung bình tại khu vực này đạt khoảng 63 USD/m²/kỳ hạn thuê, so với mức 143 USD/m² tại miền Bắc và 185 USD/m² tại miền Nam. Lợi thế này tạo điều kiện thuận lợi để các nhà đầu tư tối ưu hóa chi phí ban đầu, đặc biệt là các ngành định hướng xuất khẩu và cần quỹ đất lớn.

Bên cạnh đó, các chính sách thu hút đầu tư tại khu vực này như miễn giảm thuế TNDN và thuế nhập khẩu máy móc tại nhiều địa phương, kết hợp cùng nỗ lực cải cách hành chính nhằm xây dựng môi trường đầu tư lành mạnh, minh bạch, đang tạo đòn bẩy mạnh mẽ để thu hút nguồn vốn FDI chất lượng cao.

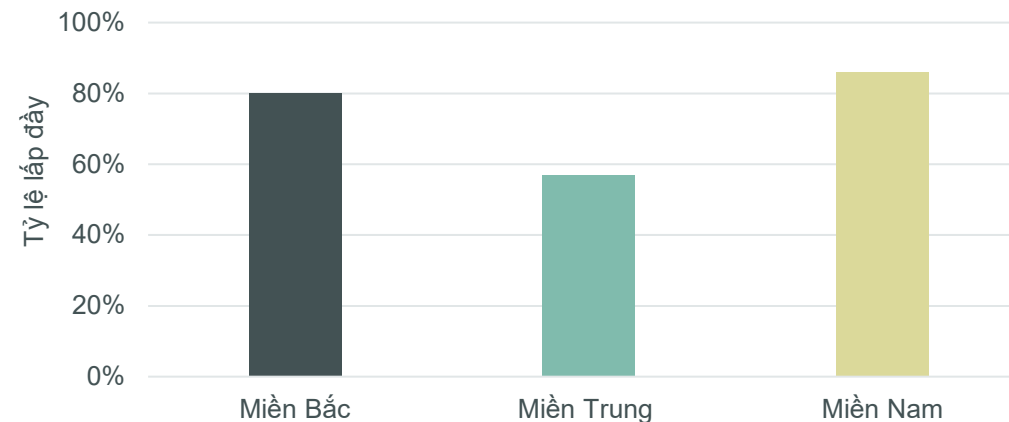
Tiềm năng phát triển của phân khúc Nhà kho/Xưởng xây sẵn (RBF)

Về nguồn cung nhà xưởng xây sẵn, thị trường đang chứng kiến sự phân hóa rõ rệt giữa các khu vực. Tính đến hiện tại, tổng nguồn cung xưởng xây sẵn là hơn 9,0 triệu m², chủ yếu tập trung tại hai đầu cầu kinh tế: miền Nam dẫn đầu với 59% thị phần, theo sau là miền Bắc với 38%. Trong khi đó, nguồn cung RBF tại miền Trung vẫn còn khá khiêm tốn, chỉ chiếm khoảng 3% tổng nguồn cung cả nước.

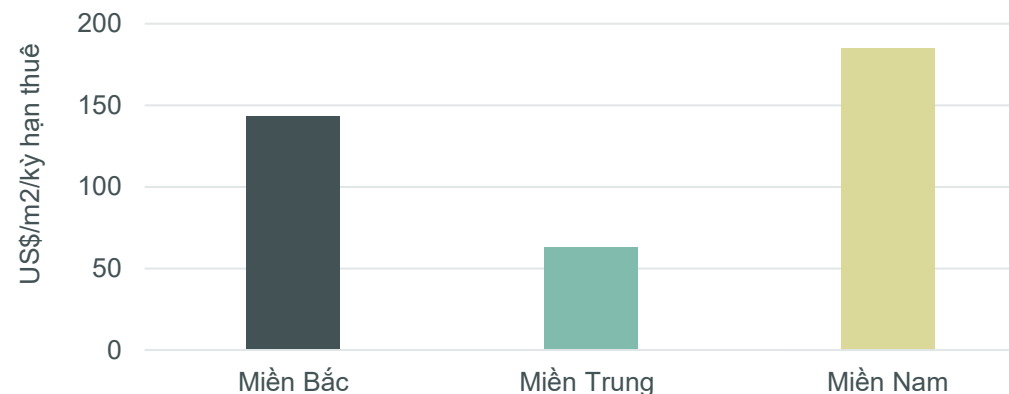
Về chất lượng và tiêu chuẩn kỹ thuật, các mô hình nhà xưởng cao tầng và đạt chứng chỉ xanh (ESG) đang dần trở thành tiêu chuẩn phổ biến tại khu vực miền Nam và miền Bắc nhằm đáp ứng yêu cầu khắt khe của khách thuê quốc tế. Ngược lại, tại miền Trung, loại hình nhà xưởng một tầng mang tính truyền thống vẫn đang là loại hình phổ biến nhất.

Tóm lại, với những chuyển biến tích cực tại thị trường bất động sản công nghiệp miền Trung, việc này hứa hẹn sẽ bước vào một chu kỳ tăng trưởng mới, mang lại nhiều cơ hội chiến lược cho cả nhà đầu tư phát triển hạ tầng lẫn các doanh nghiệp sản xuất.

HÌNH 7: Thị trường BĐS Công nghiệp, Tỷ lệ lấp đầy



HÌNH 8: Thị trường BĐS Công nghiệp, Giá chào thuê trung bình



Nguồn: BP. Nghiên cứu CBRE Việt Nam, Q1/2026

Lưu ý: Thị trường Cấp 1 tại miền Bắc: Hà Nội, Hải Phòng, Bắc Ninh, Hưng Yên và Hải Dương
 Miền Trung: Thanh Hóa, Nghệ An, Hà Tĩnh, Quảng Bình, Quảng Trị, Huế, Đà Nẵng, Quảng Nam, Quảng Ngãi, Kon Tum, Gia Lai, Bình Định
 Miền Nam: TP.HCM, Đồng Nai, Bình Dương, Long An và Bà Rịa – Vũng Tàu



Miễn trừ trách nhiệm:

© Bản quyền 2026. Đã đăng ký mọi quyền. Báo cáo này đã được lập với thiện chí, dựa trên các quan điểm hiện tại của CBRE dựa trên bằng chứng và thông tin thu thập chủ quan về thị trường bất động sản. Mặc dù CBRE tin rằng các quan điểm của mình phản ánh đúng điều kiện thị trường vào ngày lập báo cáo, chúng vẫn phụ thuộc đáng kể vào những bất ổn và tình huống bất ngờ, nhiều yếu tố trong số đó nằm ngoài tầm kiểm soát của CBRE. Ngoài ra, nhiều quan điểm của CBRE là ý kiến và/hoặc dự báo dựa trên các phân tích chủ quan của CBRE về tình hình thị trường hiện tại. Các công ty khác có thể có ý kiến, dự báo và phân tích khác, và các điều kiện thị trường thực tế trong tương lai có thể khiến các quan điểm hiện tại của CBRE trở nên không chính xác. CBRE không có nghĩa vụ cập nhật các quan điểm của mình trong tài liệu này nếu ý kiến, dự báo, phân tích hoặc tình hình thị trường sau đó thay đổi.

Contact

Dương Thùy Dung

Giám đốc Điều hành, BP. Nghiên cứu
CBRE Việt Nam
+84 28 6284 7668 ext. 4035
dung.duong@cbre.com

Nguyễn Hoài An

Giám đốc Cấp cao, Chi nhánh Hà Nội
CBRE Việt Nam
+84 24 6288 6379 ext. 4506
an.nguyen@cbre.com

Phạm Ngọc Thiên Thanh

Giám đốc, BP. Nghiên cứu
CBRE Việt Nam
+84 28 6284 7668
thanh.pham@cbre.com