



DKRACONSULTING



2023

BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG

BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở ĐÀ NẴNG
& VÙNG PHỤ CẬN NĂM 2023

MỤC LỤC

Phần 01 TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI NĂM 2023

Chỉ số kinh tế	04
Chính sách - Pháp lý	06
Hạ tầng giao thông	08

Phần 02 DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG NĂM 2023

Phân khúc Đất nền	12
Phân khúc Căn hộ	14
Phân khúc Nhà phố/Biệt thự	16
Bất động sản nghỉ dưỡng - Biệt thự nghỉ dưỡng	18
Bất động sản nghỉ dưỡng - Nhà phố/Shophouse nghỉ dưỡng	20
Bất động sản nghỉ dưỡng - Condotel	22

Phần 03 DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG NĂM 2024

Dự báo thị trường	26
-------------------	----

Vùng phụ cận được nghiên cứu gồm các tỉnh/thành: Quảng Nam và Thừa Thiên Huế



01

TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI NĂM 2023

Chi số kinh tế	04
Chính sách - Pháp lý	06
Hạ tầng giao thông	08

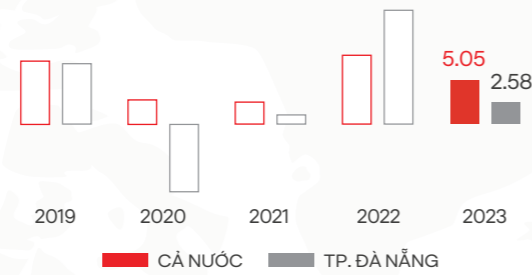


CHỈ SỐ KINH TẾ

GDP

↗ 5.05%

↗ 2.58%

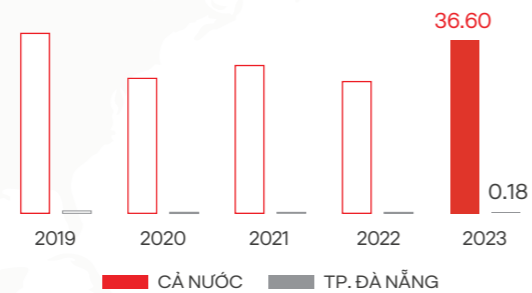


Nguồn: GSO, Cục Thống kê TP. Đà Nẵng

FDI

36.60 tỷ USD
↗ 32.1% Y-o-Y

0.18 tỷ USD
↘ 43.8% Y-o-Y

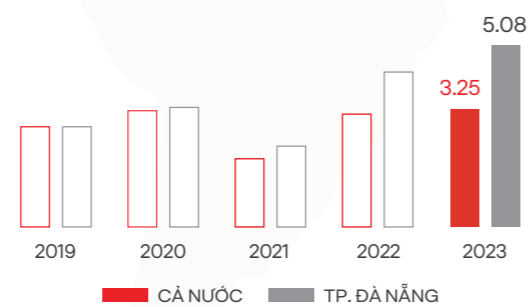


Nguồn: GSO, Cục Thống kê TP. Đà Nẵng

CPI

↗ 3.25%

↗ 5.08%



Nguồn: GSO, Cục Thống kê TP. Đà Nẵng

DU LỊCH

Du lịch do cơ sở lưu trú phục vụ tại TP. Đà Nẵng trong năm 2023



7,394 nghìn lượt khách
↗ 98.4% Y-o-Y

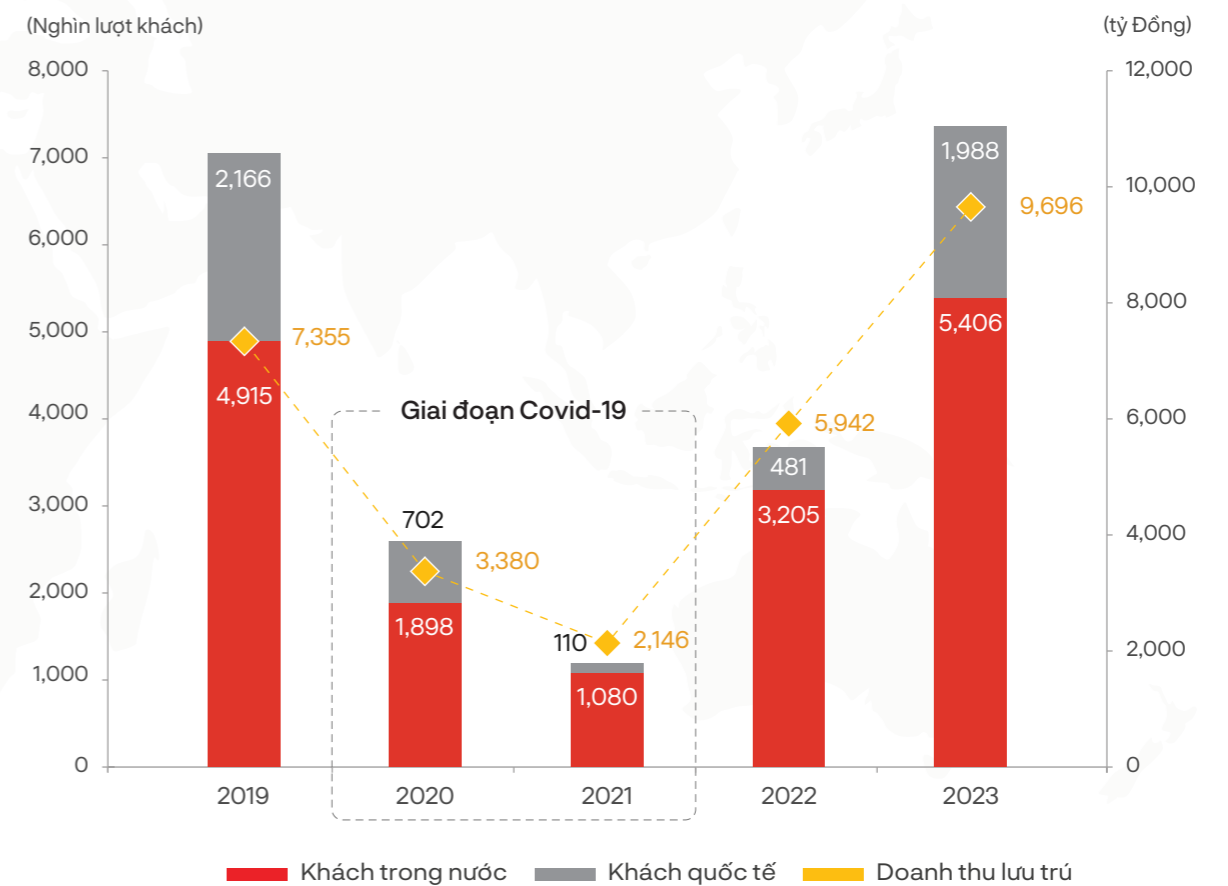
5,406 nghìn lượt
Khách trong nước



9,696 tỷ Đồng
↗ 33.9% Y-o-Y

1,988 nghìn lượt
Khách quốc tế

Lượt khách và doanh thu do cơ sở lưu trú phục vụ tại TP. Đà Nẵng qua các năm



Nguồn: Sở Du lịch TP. Đà Nẵng

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

Nguồn: Tổng hợp từ internet, báo chí,...

CHÍNH SÁCH - PHÁP LÝ

04/01/2023

NGHỊ QUYẾT 04/2023/NQ-HDND

Ngày 04/01/2023, HĐND tỉnh Thừa Thiên Huế thông qua Nghị quyết 04/2023/NQ-HDND; sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định Bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (2020 - 2024) trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế. Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày 14/01/2023.

13/01/2023

QUYẾT ĐỊNH 01/2023/QĐ-UBND

Ngày 13/01/2023, UBND TP. Đà Nẵng ban hành Quyết định 01/2023/QĐ-UBND quy định về việc bãi bỏ toàn bộ Quyết định số 38/2018/QĐ-UBND ngày 12/11/2018 của UBND TP. Đà Nẵng ban hành Quy định về tiêu chí lựa chọn đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách trên địa bàn TP. Đà Nẵng. Quyết định chính thức có hiệu lực từ ngày 02/02/2023.

03/02/2023

QUYẾT ĐỊNH 06/2023/QĐ-UBND

Ngày 03/02/2023, UBND tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành Quyết định số 06/2023/QĐ-UBND; Sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định Bảng giá đất trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế áp dụng trong thời gian 5 năm (2020 - 2024). Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 13/02/2023.

02/11/2023

QUYẾT ĐỊNH 1287/QĐ-TTg

Ngày 02/11/2023, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định 1287/QĐ-TTg về việc phê duyệt Quy hoạch TP. Đà Nẵng thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Theo đó, quy hoạch TP. Đà Nẵng sẽ tập trung phát triển các ngành công nghiệp công nghệ cao, dịch vụ hiện đại, du lịch, nông nghiệp ứng dụng công nghệ cao. Đồng thời, TP. Đà Nẵng sẽ trở thành trung tâm khoa học công nghệ, đổi mới sáng tạo và đào tạo nguồn nhân lực chất lượng cao của cả nước. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.

25/09/2023

QUYẾT ĐỊNH 50/2023/QĐ-UBND

Ngày 25/9/2023, UBND tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành Quyết định 50/2023/QĐ-UBND về việc quy định về bồi thường, hỗ trợ, tái định cư khi Nhà nước thu hồi đất trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 05/10/2023.

10/8/2023

QUYẾT ĐỊNH 44/2023/QĐ-UBND

Ngày 10/8/2023, UBND tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành Quyết định 44/2023/QĐ-UBND về việc Quy định một số nội dung về cấp giấy phép xây dựng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 21/8/2023.

14/12/2023

QUYẾT ĐỊNH 56/2023/QĐ-UBND

Ngày 14/12/2023, UBND TP. Đà Nẵng ban hành Quyết định 56/2023/QĐ-UBND quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2023 đối với các tuyến đường mới ban hành giá đất trên địa bàn TP. Đà Nẵng. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 24/12/2023.



15/12/2023

QUYẾT ĐỊNH 57/2023/QĐ-UBND

Ngày 15/12/2023, UBND TP. Đà Nẵng ban hành Quyết định 57/2023/QĐ-UBND, sửa đổi, bổ sung giá đất tại Bảng giá các loại đất trên địa bàn thành phố Đà Nẵng giai đoạn 2020 - 2024. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2024.

20/12/2023

QUYẾT ĐỊNH 36/2023/QĐ-UBND

Ngày 20/12/2023, UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quyết định 36/2023/QĐ-UBND quy định về hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 01/01/2024.

30/12/2023

QUYẾT ĐỊNH 1745/QĐ-TTg

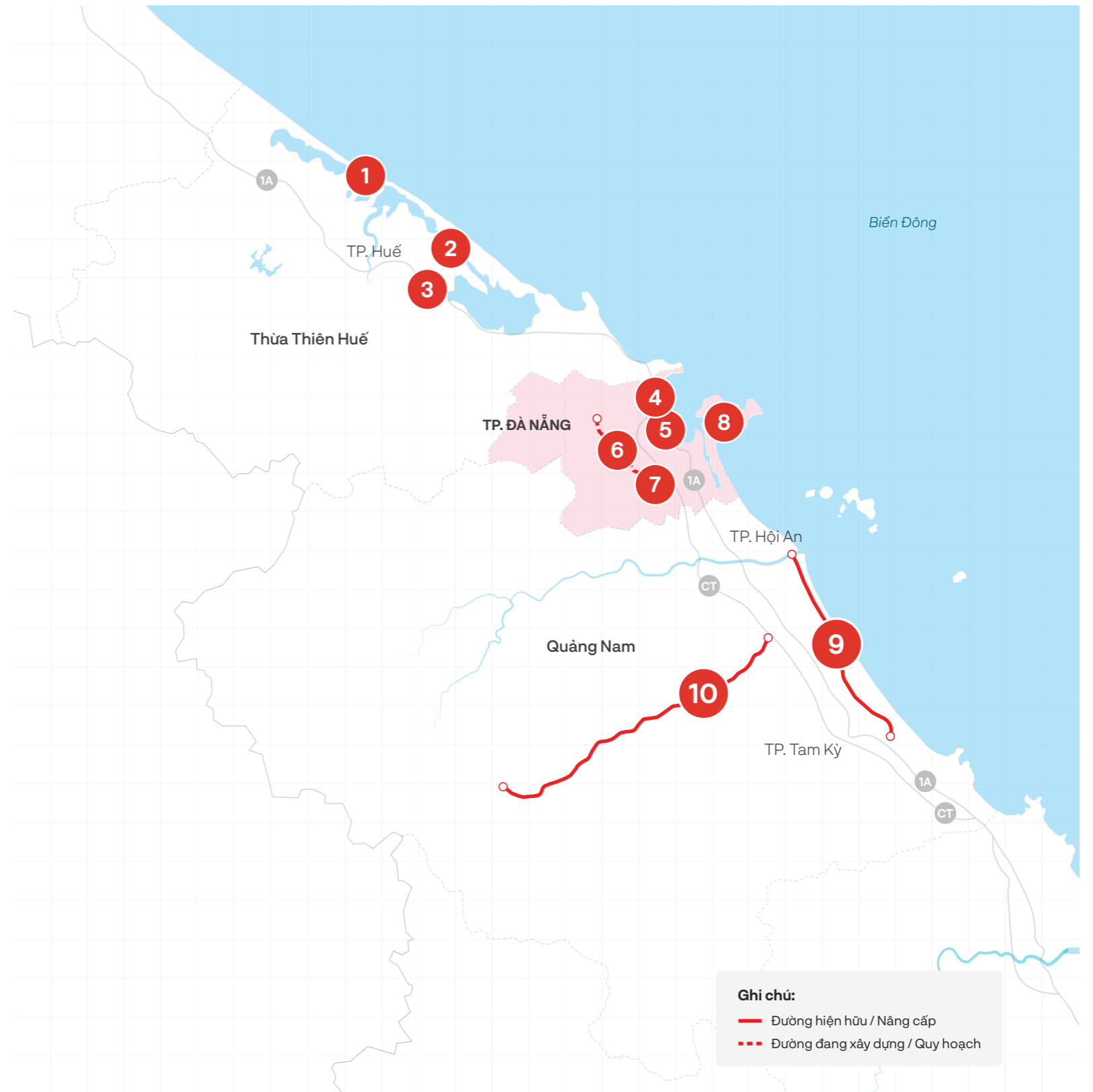
Ngày 30/12/2023, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định 1745/QĐ-TTg về việc phê duyệt Quy hoạch tỉnh Thừa Thiên Huế thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.

2024

HẠ TẦNG GIAO THÔNG

10 ▶ Dự án hạ tầng giao thông nổi bật tại Đà Nẵng & vùng phụ cận năm 2023

- 1 Thừa Thiên Huế: Đẩy nhanh tiến độ dự án đường đi bộ ven biển và cầu qua cửa Thuận An
- 2 Thừa Thiên Huế: Đầu tư hơn 1,000 tỷ Đồng xây cầu vượt Phá Tam Giang
- 3 Thừa Thiên Huế: Khánh thành nhà ga hành khách T2 thuộc cảng hàng không quốc tế Phú Bài
- 4 TP. Đà Nẵng: Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung khu vực cảng biển Liên Chiểu và dự án Làng Vân
- 5 TP. Đà Nẵng: Khánh thành cầu vượt đi bộ đầu tiên ven vịnh Đà Nẵng
- 6 TP. Đà Nẵng: Đẩy nhanh tiến độ bàn giao mặt bằng cao tốc đoạn Hòa Liên - Túy Loan, tổng mức đầu tư dự án gần 2,113 tỷ Đồng
- 7 TP. Đà Nẵng: Khánh thành tuyến đường ven sông Tuyên Sơn - Túy Loan, dài 10,5 km với tổng mức đầu tư 745,5 tỷ Đồng
- 8 TP. Đà Nẵng: Hoàn thành dự án tuyến luồng vào khu bến Thọ Quang trong T6/2023
- 9 Quảng Nam: Hoàn thành đường ven biển 129 (Đường Võ Chí Công)
- 10 Quảng Nam: Khởi công cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 14E



02

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG NĂM 2023

Phân khúc Đất nền	12
Phân khúc Căn hộ	14
Phân khúc Nhà phố/Biệt thự	16
Bất động sản nghỉ dưỡng - Biệt thự nghỉ dưỡng	18
Bất động sản nghỉ dưỡng - Nhà phố/Shophouse nghỉ dưỡng	20
Bất động sản nghỉ dưỡng - Condotel	22



PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN



Thị trường nguồn cung mới

08 Dự án

- 03 Dự án mới
- 05 Giai đoạn mở bán tiếp theo

Nguồn cung

696 Nền

↓ Giảm 74% Y-o-Y

Tiêu thụ

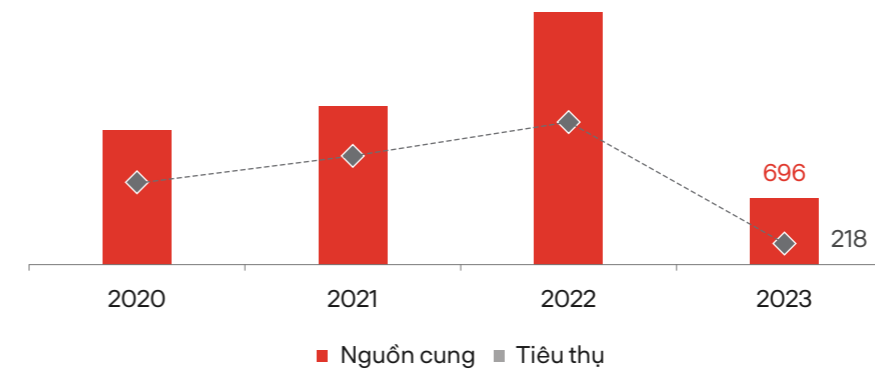
218 Nền

↓ Giảm 85% Y-o-Y

Tỷ lệ tiêu thụ
31%

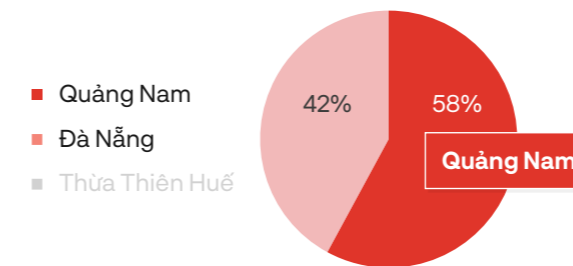
Nguồn cung và tiêu thụ mới theo năm

Đvt: Nền



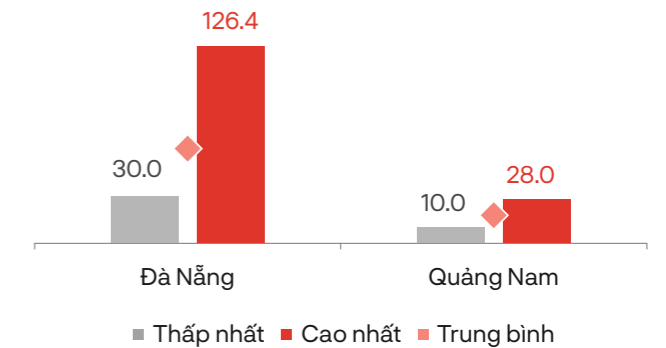
Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: %



Giá bán dự án mới theo địa phương

Đvt: triệu Đồng/m²



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Trong năm 2023 nguồn cung mới giảm mạnh tương đương khoảng 26% so với năm trước. Đây là mức thấp nhất trong 5 năm qua.
- Nguồn cung mới tập trung tại Quảng Nam, Đà Nẵng với tỷ trọng đạt lần lượt 58% và 42%. Thừa Thiên Huế tiếp tục khan hiếm dự án mở bán mới.
- Lượng tiêu thụ mới của thị trường ở mức rất thấp chỉ tương đương 15% so với năm trước. Giao dịch phát sinh chủ yếu trong 6 tháng đầu năm, tập trung ở nhóm sản phẩm có mức giá 44.5 - 59.5 triệu đồng/m² (Đà Nẵng) và 10.6 - 11.3 triệu đồng/m² (Quảng Nam).
- Mặt bằng giá sơ cấp ghi nhận mức giảm trung bình 7% - 9% so với lần mở bán trước đó. Bên cạnh đó, các chủ đầu tư áp dụng các chính sách: kéo giãn tiến độ thanh toán, cam kết lợi nhuận, cam kết mua lại, hỗ trợ ngân hàng,... nhằm kích cầu thị trường.
- Thị trường thứ cấp ghi nhận mức giảm trung bình 8% - 10% so với đầu năm, cục bộ ở nhóm sản phẩm vướng mắc về pháp lý, triển khai chậm trễ, chậm bàn giao sổ cho khách hàng,... Tuy nhiên, việc một số nhóm đầu tư vẫn trong trạng thái quan sát và chờ đợi bắt đầu sản phẩm dẫn đến thanh khoản thị trường chỉ ở mức trung bình.

PHÂN KHÚC CĂN HỘ



Thị trường sơ cấp



14 Dự án

Trong đó có 01 dự án mới

Nguồn cung

1,731 Căn

↑ Tăng 29% Y-o-Y

Tiêu thụ

734 Căn

↑ Tăng 66% Y-o-Y

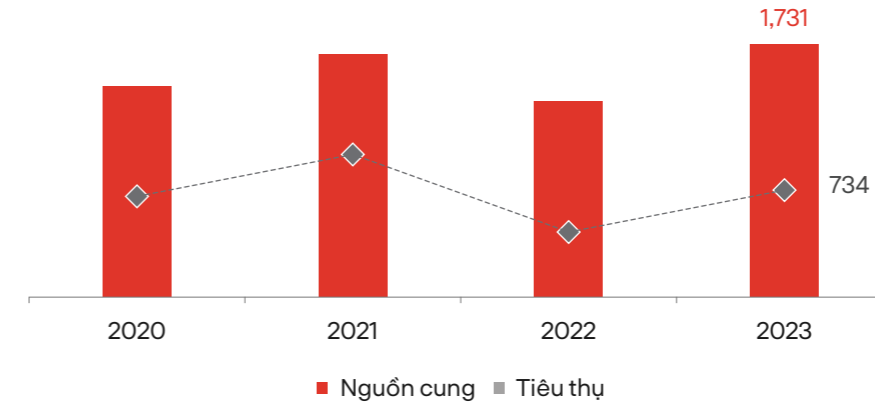


Tỷ lệ tiêu thụ

42%

Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo năm

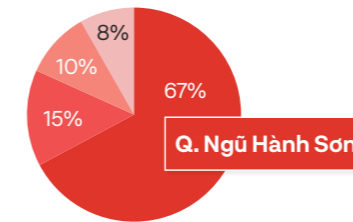
Đvt: Căn



100%

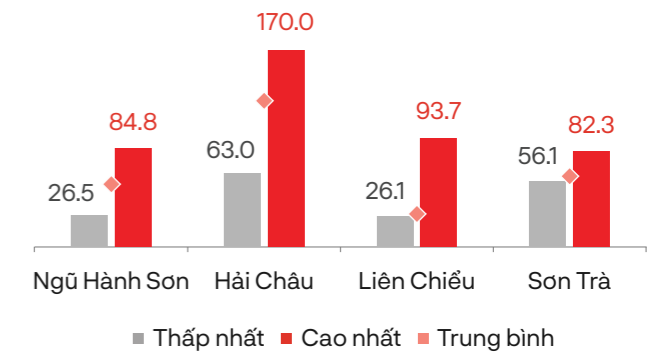
Nguồn cung sơ cấp đều tập trung tại Đà Nẵng

- Q. Ngũ Hành Sơn
- Q. Liên Chiểu
- Q. Hải Châu
- Q. Sơn Trà



Giá bán sơ cấp theo quận tại Đà Nẵng

Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung mới và sơ cấp toàn thị trường lần lượt tăng 28% và 29% so với năm 2022, chủ yếu phân bố tại Đà Nẵng.
- Các dự án tập trung tại khu vực Q. Ngũ Hành Sơn, chiếm 67% nguồn cung sơ cấp toàn thị trường.
- Sức cầu thị trường ghi nhận tăng 9 điểm phần trăm so với năm 2022, tuy nhiên phần lớn chỉ đến từ một dự án mới được mở bán tại khu vực Q. Ngũ Hành Sơn.
- Giao dịch tập trung ở những dự án tầm trung mức giá từ 50 - 60 triệu Đồng/m², đã hoàn thiện pháp lý, được phát triển bởi chủ đầu tư uy tín, tiềm lực tài chính mạnh.
- Giá bán sơ cấp ghi nhận tăng nhẹ 3% - 5% ở những phân kỳ tiếp theo của dự án nhưng được hỗ trợ bằng nhiều chính sách chiết khấu thanh toán nhanh, ân hạn nợ gốc, lãi vay từ chủ đầu tư. Ở chiều ngược lại trên thị trường thứ cấp, phần lớn người bán chủ động giảm giá phổ biến 2% - 6% so với đầu năm nhằm kỳ vọng gia tăng thanh khoản.

PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ



Thị trường sơ cấp



15 Dự án

Trong đó có 02 dự án mới

Nguồn cung

882 Căn

↓ Giảm 46% Y-o-Y

Tiêu thụ

161 Căn

↓ Giảm 84% Y-o-Y

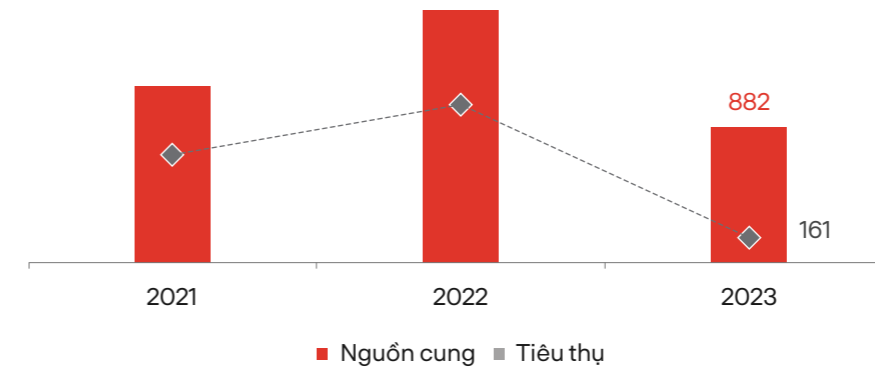


Tỷ lệ tiêu thụ

18%

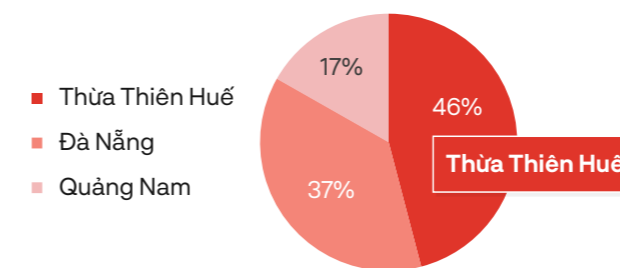
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo năm

Đvt: Căn



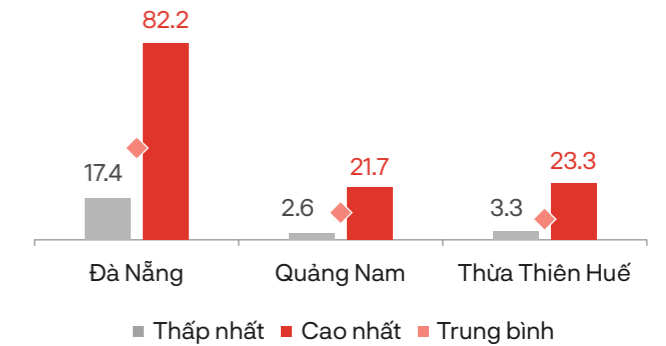
Tỷ lệ nguồn cung sơ cấp theo địa phương

Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo địa phương

Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung sơ cấp tiếp tục giảm hơn 46% so với cùng kỳ, chủ yếu đến từ lượng hàng tồn kho mở bán từ những năm trước - chiếm 73% tổng nguồn cung toàn thị trường.
- Hàng loạt dự án ngừng triển khai do vướng mắc pháp lý, doanh nghiệp thiếu vốn, thị trường chung gặp khó đã ảnh hưởng tiêu cực tâm lý nhà đầu tư khiến thanh khoản thị trường liên tục sụt giảm từ giữa cuối Q2/2022 đến nay.
- Sức cầu chung ở mức thấp, lượng tiêu thụ chỉ tương đương 16% so với năm trước, giao dịch phát sinh chủ yếu ở nhóm sản phẩm nhà liền kề với mức giá trung bình dưới 10.0 tỷ Đồng/căn.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp không biến động trong khi đó thị trường thứ cấp kém sôi động, mức giá ghi nhận giảm trung bình 5% - 7% so với cùng kỳ, chủ yếu tập trung ở nhóm các dự án đã triển khai lâu năm, xây dựng chậm tiến độ cũng như chưa có pháp lý hoàn thiện.
- Trước những động thái tích cực từ Chính phủ nhằm tháo gỡ khó khăn cho thị trường, nhất là khó khăn về pháp lý, nguồn vốn,... sẽ góp phần tạo điều kiện thúc đẩy sự hồi phục của thị trường trong thời gian tới.

BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG



Thị trường sơ cấp

10 Dự án

Trong đó không có dự án mới

Nguồn cung

245 Căn

↓ Giảm 38% Y-o-Y

Tiêu thụ

11 Căn

↓ Giảm 93% Y-o-Y



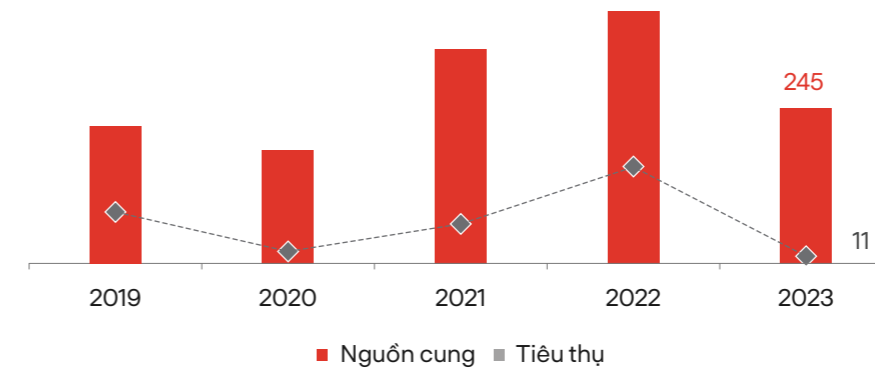
Tỷ lệ tiêu thụ

4%

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước
Hình ảnh minh họa nguồn internet

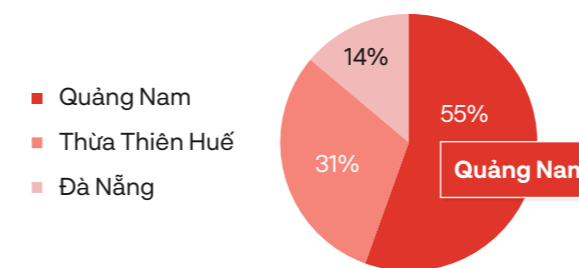
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo năm

Đvt: Căn



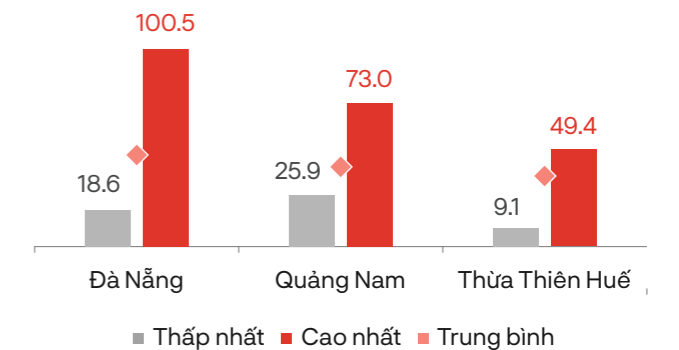
Tỷ lệ nguồn cung sơ cấp theo địa phương

Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo địa phương

Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung sơ cấp duy trì ở mức thấp, bằng 62% so với cùng kỳ, tập trung chủ yếu tại Quảng Nam và Thừa Thiên Huế - chiếm khoảng 86% tổng nguồn cung sơ cấp.
- Sức cầu chung thị trường giảm đáng kể, ghi nhận mức thấp nhất trong 5 năm qua và bằng 7% so với năm 2022. Giao dịch sụt giảm ở hầu hết các dự án, lượng tiêu thụ phần lớn tập trung ở những dự án đã bàn giao và được vận hành bởi những thương hiệu có tiếng trên thị trường.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp không biến động so với cùng kỳ năm trước và vẫn duy trì ở mức cao. Tuy nhiên, các chính sách chia sẻ lợi nhuận/doanh thu, ân hạn nợ gốc, hỗ trợ lãi suất,... vẫn tiếp tục được áp dụng rộng rãi nhằm tăng thanh khoản.
- Dù có sự khởi sắc về du lịch, tuy nhiên rất khó để thị trường có thể phục hồi trong ngắn hạn khi những nút thắt về pháp lý, tín dụng chưa được tháo gỡ và niềm tin của nhà đầu tư chưa tích cực trở lại.

BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - NHÀ PHỐ/SHOPHOUSE NGHỈ DƯỠNG



Thị trường sơ cấp



02 Dự án

Trong đó không có dự án mới

Nguồn cung

36 Căn

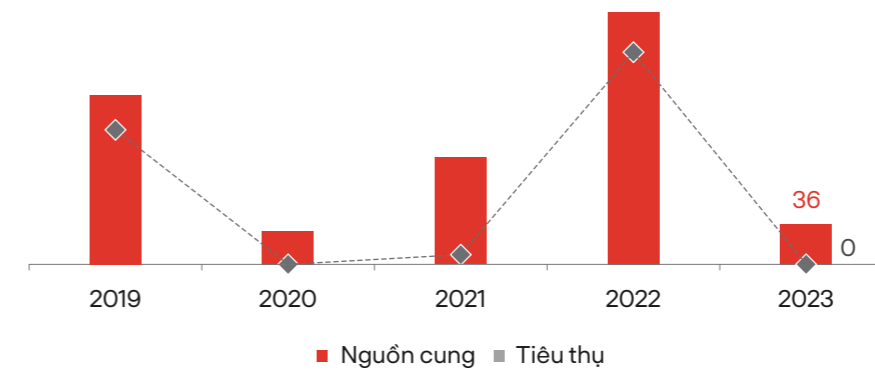
↓ Giảm 84% Y-o-Y



**Không ghi nhận
tiêu thụ trong năm**

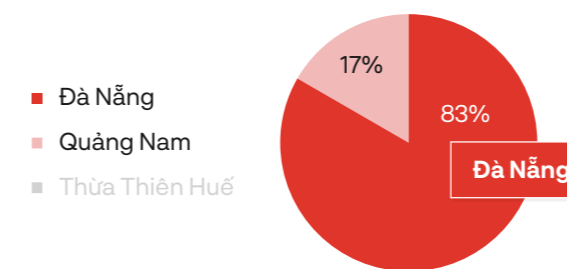
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo năm

Dvt: Căn



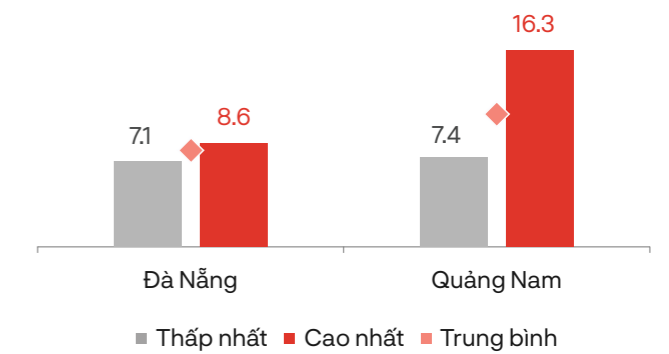
Tỷ lệ nguồn cung sơ cấp theo địa phương

Dvt: %



Giá bán sơ cấp theo địa phương

Dvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung sơ cấp tiếp tục xu hướng giảm, chỉ tương đương 16% so với cùng kỳ, phần lớn đến từ dự án sơ cấp đã mở bán từ năm trước, tuy nhiên không có giao dịch nào được ghi nhận.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp không có nhiều biến động so với cùng kỳ, mức giá chào bán hiện tại dao động từ 7.1 - 16.3 tỷ Đồng/căn. Riêng thị trường thứ cấp tiếp tục ảm đạm, không ghi nhận phát sinh giao dịch.
- Giữa bối cảnh thị trường khá trầm lắng, nền kinh tế còn nhiều thách thức, pháp lý chưa được tháo gỡ cũng như nguồn vốn tín dụng khó tiếp cận đã tác động tiêu cực đến thị trường, thanh khoản dự kiến sẽ tiếp tục gặp nhiều khó khăn trong thời gian tới và chưa có dấu hiệu phục hồi trong ngắn hạn.

BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - CONDOTEL



Thị trường sơ cấp

08 Dự án

Trong đó không có dự án mới

Nguồn cung

690 Căn

↓ Giảm 39% Y-o-Y

Tiêu thụ

13 Căn

↓ Giảm 97% Y-o-Y



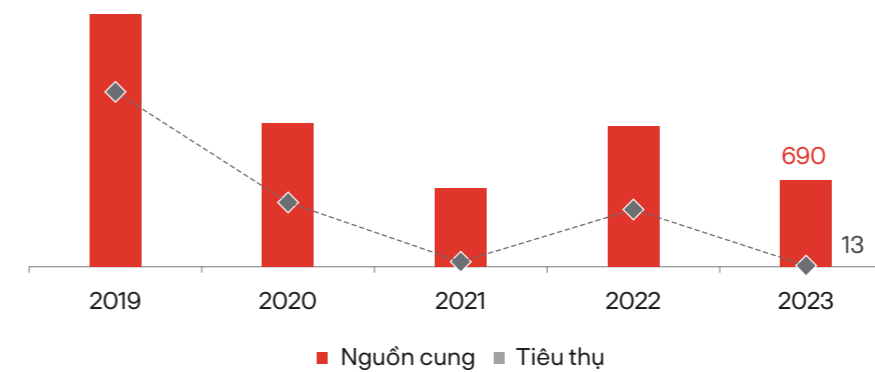
Tỷ lệ tiêu thụ

2%

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước
Hình ảnh minh họa nguồn internet

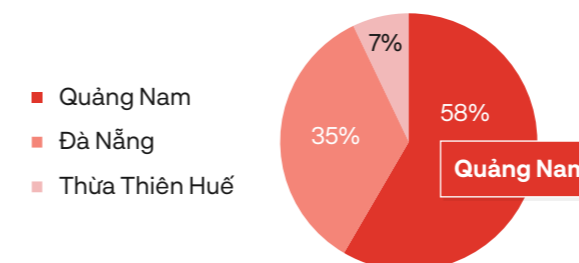
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo năm

Đvt: Căn



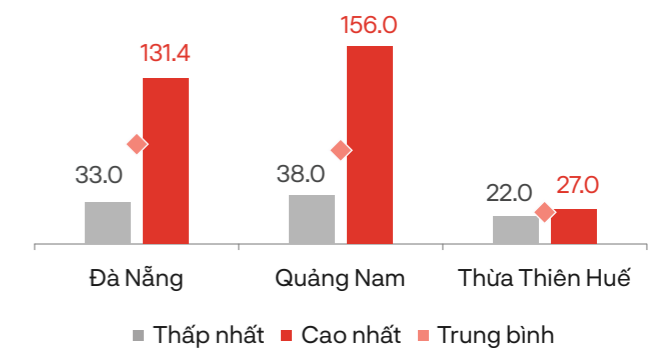
Tỷ lệ nguồn cung sơ cấp theo địa phương

Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo địa phương

Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung sơ cấp toàn thị trường sụt giảm đáng kể, bằng 61% so với cùng kỳ, chủ yếu đến từ lượng hàng tồn kho của các dự án cũ đã mở bán trước đó.
- Sức cầu chung thị trường ở mức thấp, lượng tiêu thụ ghi nhận mức thấp nhất trong 10 năm trở lại đây và bằng 3% so với năm 2022, giao dịch tập trung phần lớn ở những nhóm sản phẩm có mức giá bán dao động khoảng 3.0 - 4.0 tỷ Đồng/căn.
- Quảng Nam vẫn là khu vực dẫn dắt thị trường khi chiếm tỷ trọng lớn trong tổng nguồn cung và tổng lượng tiêu thụ, tương đương 58% và 92%.
- Mặt bằng giá sơ cấp không có nhiều biến động so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên, thị trường ghi nhận một số tin rao thứ cấp với mức giá giảm 10% - 15% so với giá bán trên hợp đồng, chủ yếu tập trung ở những nhóm khách hàng sử dụng đòn bẩy ngân hàng.
- Trong bối cảnh nền kinh tế vẫn chưa có nhiều chuyển biến tích cực, thị trường khách quốc tế trọng điểm dự báo tăng trưởng không cao, dòng tiền thu nhập từ du lịch vẫn chưa có sự tăng trưởng đột phá, vì vậy thị trường condotel nhiều khả năng khó có tín hiệu khởi sắc trong ngắn hạn.

03

DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG NĂM 2024

Dự báo thị trường

26



DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG

Phân khúc Đất nền

- Dự báo trong năm 2024, thị trường đất nền Đà Nẵng và vùng phụ cận dự kiến giảm nhẹ so với năm 2023, dao động trong khoảng 450 - 550 nền.
- Nguồn cung tập trung chủ yếu ở các giai đoạn mở bán trước đó, trong đó thị trường Đà Nẵng dao động trong khoảng 200 - 250 nền, Quảng Nam khoảng 250 - 300 nền. Khu vực Thừa Thiên Huế tiếp tục khan hiếm nguồn cung mở bán mới.
- Sức cầu của thị trường vẫn ở mức thấp, các dự án được triển khai bởi các chủ đầu tư có uy tín, có tiềm lực tài chính, dự án hoàn thiện hạ tầng/pháp lý,... thu hút được sự chú ý của các nhà đầu tư.
- Mặt bằng giá sơ cấp tiếp tục xu hướng đi ngang so với năm 2023, các chính sách kích cầu thị trường tiếp tục được các chủ đầu tư áp dụng.
- Thanh khoản và mặt bằng giá thứ cấp tiếp tục đà giảm của năm 2023 đặc biệt ở nhóm dự án vướng mắc về pháp lý, nhóm khách hàng có sử dụng vốn vay.

Phân khúc Căn hộ

- Nguồn cung mới đưa ra thị trường dự kiến tăng nhẹ so với năm 2023, dao động ở mức 800 - 1,000 căn, phần lớn nguồn cung tập trung tại Đà Nẵng.
- Phân khúc căn hộ hạng A tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn trong cơ cấu nguồn cung mới đưa ra thị trường, tập trung khu vực Q. Ngũ Hành Sơn.
- Thanh khoản thị trường sơ cấp tập trung ở những dự án thuộc Q. Ngũ Hành Sơn mức giá dao động từ 50 - 65 triệu Đồng/m².
- Mặt bằng giá bán sơ cấp không có nhiều biến động hoặc điều chỉnh tăng nhẹ trước áp lực các chi phí đầu vào. Các chính sách chiết khấu thanh toán nhanh, hỗ trợ ân hạn gốc, lãi vay ngân hàng,... tiếp tục được đẩy mạnh nhằm kích cầu thị trường.
- Thanh khoản sơ cấp lần thứ cấp khó có đột biến trong ngắn hạn và được kỳ vọng có những cải thiện rõ nét từ giai đoạn nửa cuối năm 2024.



DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG



Phân khúc Nhà phố/Biệt thự

- Nguồn cung mới dự kiến tiếp tục khan hiếm và tương đương năm 2023, dao động khoảng 200 - 250 căn, phần lớn đến từ giai đoạn tiếp theo của những dự án mở bán trước đó.
- Sức cầu chung có thể tăng nhẹ so với 2023, nhưng khó có sự đột biến trong ngắn hạn và tập trung chủ yếu tại những dự án có pháp lý hoàn thiện.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp duy trì ở mức ổn định, những chính sách ưu đãi, chiết khấu khi thanh toán nhanh vẫn tiếp tục được áp dụng rộng rãi.
- Thị trường thứ cấp tiếp tục xu hướng đi ngang. Dưới áp lực về dòng tiền có thể thị trường sẽ ghi nhận tình trạng giảm giá ở nhóm khách hàng sử dụng đòn bẩy ngân hàng.

Bất động sản nghỉ dưỡng

- Dự kiến nguồn cung loại hình bất động sản nghỉ dưỡng tại Đà Nẵng và vùng phụ cận tiếp tục duy trì ở mức thấp, dao động khoảng 30 - 50 căn toàn thị trường.
- Thanh khoản thị trường dự kiến sẽ tiếp tục gặp nhiều khó khăn và khó có những đột biến trong ngắn hạn khi nút thắt pháp lý chưa được tháo gỡ.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp duy trì ổn định và không có biến động so năm 2023.
- Các chính sách hỗ trợ lãi suất, ân hạn nợ gốc, thanh toán giãn tiến độ,... vẫn tiếp tục được nhiều chủ đầu tư áp dụng giữa bối cảnh thị trường trầm lắng như hiện nay.

DKRA GROUP - TẬP ĐOÀN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN TOÀN DIỆN, CHUYÊN SÂU, ĐỔI MỚI.

Qua hơn 11 năm hình thành và phát triển, DKRA Group hiện có 6 công ty thành viên, 21 sàn giao dịch với hơn 800 nhân sự hoạt động rộng khắp các khu vực miền Nam và miền Trung.



Đơn vị phân phối Bất động sản xuất sắc Việt Nam

Hội môi giới Bất động sản Việt Nam (VARs) 2018, 2019, 2020 & 2021



Top 10 sàn giao dịch Bất động sản tốt nhất

Tạp chí điện tử BĐS Việt Nam (Realtimes) 2019 & 2020



Đơn vị phân phối Bất động sản tốt nhất Đông Nam Á

Dot Property Southeast Asia Awards 2019 & 2020



Top 5 công ty tư vấn và môi giới Bất động sản Việt Nam uy tín

Việt Nam Report 2019 & 2020



Đơn vị tư vấn phát triển dự án tốt nhất Đông Nam Á

Dot Property Southeast Asia Awards 2020



Nhà phân phối Bất động sản tiêu biểu

Nhịp cầu đầu tư và Hội đồng các chuyên gia uy tín 2017, 2018, 2019, 2020, 2021 & 2022



Đơn vị phân phối Bất động sản tốt nhất Việt Nam

Dot Property Vietnam Awards 2019 & 2020



Sàn giao dịch xuất sắc nhất Việt Nam

Bộ xây dựng và Hội Bất động sản Việt Nam (VNREA) 2018



Hệ thống phân phối Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam

Asia Pacific Property Awards
2021 - 2022
2022 - 2023
2023 - 2024



Đơn vị tư vấn dịch vụ Bất động sản thương mại tốt nhất Việt Nam

Asia Pacific Property Awards
2021 - 2022
2022 - 2023
2023 - 2024



Đơn vị tư vấn tiếp thị Bất động sản tốt nhất Việt Nam

Asia Pacific Property Awards
2021 - 2022
2022 - 2023
2023 - 2024

R&D - DKRA GROUP CUNG CẤP CÁC DỊCH VỤ

- Báo cáo nghiên cứu thị trường định kỳ
- Tư vấn phát triển dự án
- Tư vấn tiếp thị và bán hàng
- Thẩm định giá bất động sản
- Các nghiên cứu thị trường chuyên biệt

PHÒNG NGHIÊN CỨU & PHÁT TRIỂN - DKRA GROUP

M: (+84) 081 821 3355
E: research@dkra.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN DKRA GROUP

63 - 67 An Điểm, P.10, Q.5, TP. Hồ Chí Minh

T: 0888 108899
W: www.dkra.vn



KHUYẾN CÁO

Bản báo cáo này được chuẩn bị với mục đích là cung cấp thông tin trong nội bộ DKRA Group và cho các đối tác, mối quan hệ của DKRA Group. Thông tin trong báo cáo này được bộ phận R&D - DKRA Group thu thập từ các nguồn khác nhau mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Tuy nhiên DKRA Group sẽ không chịu trách nhiệm về những thông tin mà người cung cấp hoặc truyền đạt, phát tán cố tình làm sai lệch vì bất kỳ mục đích nào, qua đó làm ảnh hưởng đến kết quả thống kê phân tích. Đồng thời, DKRA Group không chịu trách nhiệm pháp lý về bất kỳ tổn thất nào trực tiếp hoặc gián tiếp phát sinh từ việc sử dụng nội dung báo cáo này.

Báo cáo này thuộc tài sản của DKRA Group. Mọi sự sao chép, chuyển giao hoặc tự ý sửa chữa trong bất kỳ trường hợp nào mà không có sự đồng ý của DKRA Group đều là trái pháp luật.