

Bản tin thị trường

Bất động sản nhà ở Đà Nẵng
& Vùng phụ cận Tháng 5/2023



NỘI DUNG

TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI T5/2023

Chỉ số kinh tế	02
Chính sách - Pháp lý	04
Hạ tầng giao thông	05

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG T5/2023

Phân khúc Đất nền	07
Phân khúc Căn hộ	08
Phân khúc Nhà phố/Biệt thự	09
Bất động sản nghỉ dưỡng	10

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

TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI

T5/2023



Chỉ số kinh tế



FDI (Đầu tư trực tiếp nước ngoài)

Lũy kế 5 tháng đầu năm 2023

Cả nước đạt

10.86 tỷ USD

↗ 7.3% Y-o-Y

TP. Đà Nẵng đạt

22.45 triệu USD

↗ 63.4% Y-o-Y

Tính chung 5 tháng đầu năm, tổng vốn FDI đăng ký mới và tăng thêm, bao gồm cả vốn góp mua cổ phần của khu vực FDI đạt 22.45 triệu USD, bằng 36.6% cùng kỳ năm 2022.

Nguồn: FIA

CPI (Chỉ số giá tiêu dùng)

Bình quân 5 tháng đầu năm

Cả nước tăng

↗ 3.55%

TP. Đà Nẵng tăng

↗ 7.34%

So với cùng kỳ năm trước

Chỉ số giá tiêu dùng bình quân 5T/2023 của Đà Nẵng tăng 7.34% so với cùng kỳ, cao hơn gấp đôi cả nước và tăng đáng kể so với mức 1.42% của cùng kỳ. Những nhóm hàng hóa có chỉ số giá tăng mạnh gồm nhà ở, điện, nước, chất đốt và vật liệu xây dựng (tăng 17.82%); giáo dục (tăng 11.41%).

Nguồn: GSO, Cục thống kê TP. Đà Nẵng



Cảng Tiên Sa - Q. Sơn Trà, Đà Nẵng

Chỉ số kinh tế



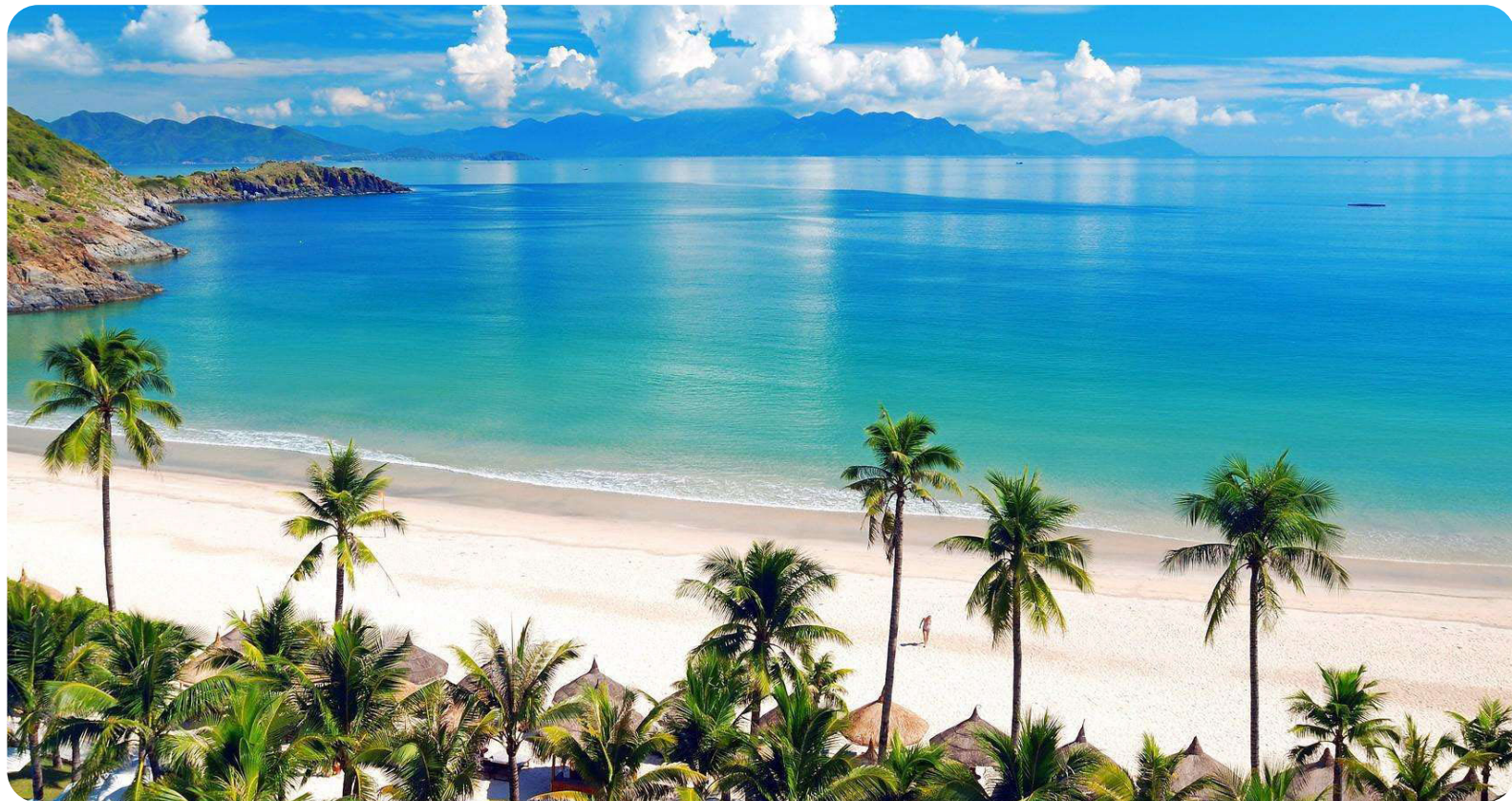
DU LỊCH

Trong 5 tháng đầu năm 2023, du lịch TP. Đà Nẵng
do cơ sở lưu trú phục vụ đạt:

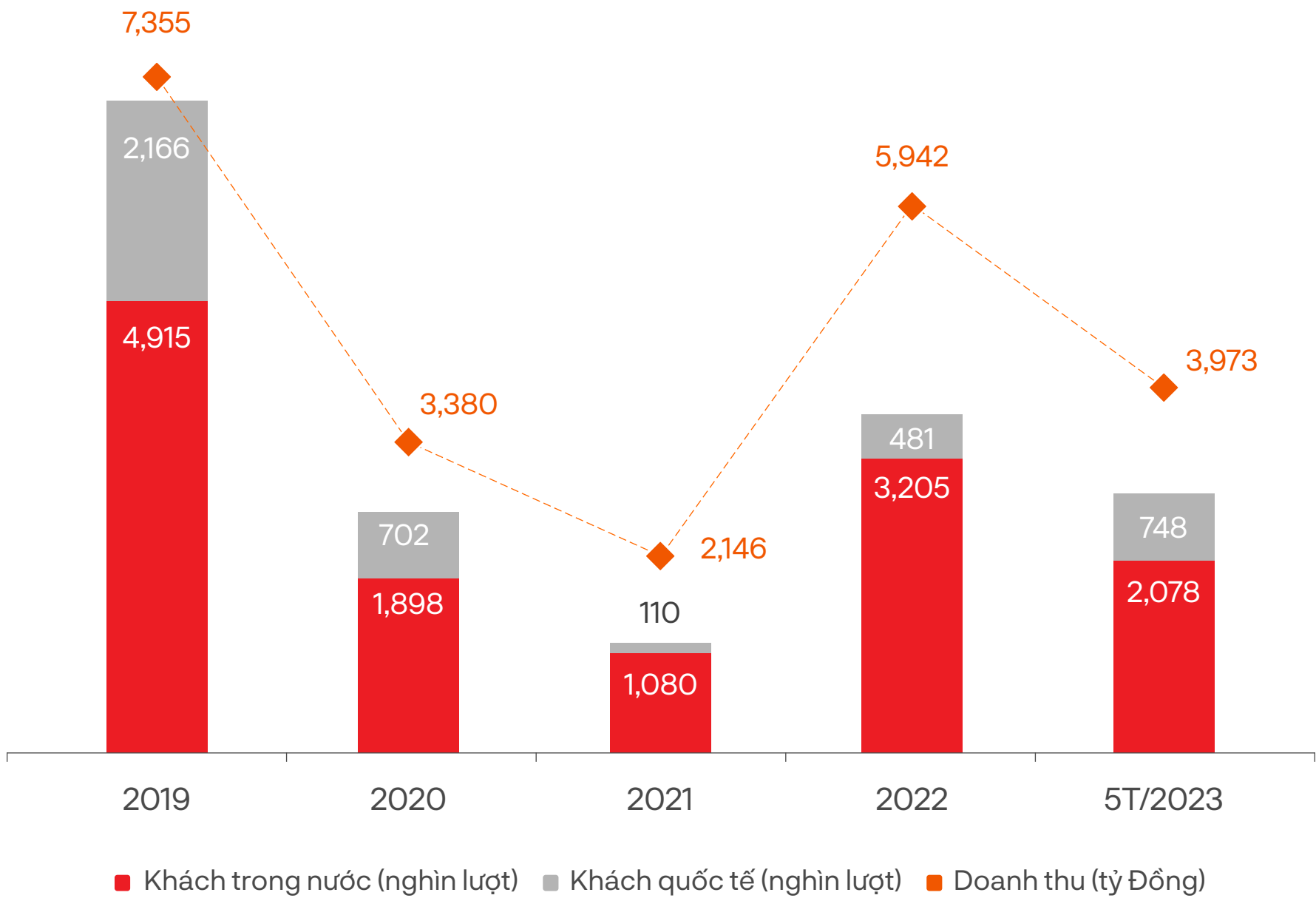
2,826 nghìn lượt khách
↗ Gấp 3.1 lần Y-o-Y

3,973 tỷ Đồng
↗ Tăng 150.8% Y-o-Y

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.



Lượt khách & doanh thu lưu trú qua các năm



Nguồn: Sở du lịch TP. Đà Nẵng

Chính sách - Pháp lý



01

QUYẾT ĐỊNH 510/QĐ-BXD

Ngày 19/5/2023, Bộ Xây dựng ban hành Quyết định 510/QĐ-BXD về việc công bố suất vốn đầu tư xây dựng công trình và giá xây dựng tổng hợp bộ phận kết cấu công trình năm 2022. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.

02

CÔNG ĐIỆN 469/CĐ-TTg

Ngày 25/5/2023, Thủ tướng ban hành Công điện 469/CĐ-TTg về tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững, trong đó yêu cầu Bộ Tài nguyên và Môi trường tham mưu, trình Chính phủ ban hành Nghị định sửa đổi Nghị định 44/2014/NĐ-CP quy định phương pháp định giá đất.

03

QUYẾT ĐỊNH 1139/QĐ-UBND

Ngày 20/5/2023, UBND tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành Quyết định 1139/QĐ-UBND về việc phê duyệt bổ sung kế hoạch sử dụng đất năm 2023 của huyện Phú Lộc. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.

04

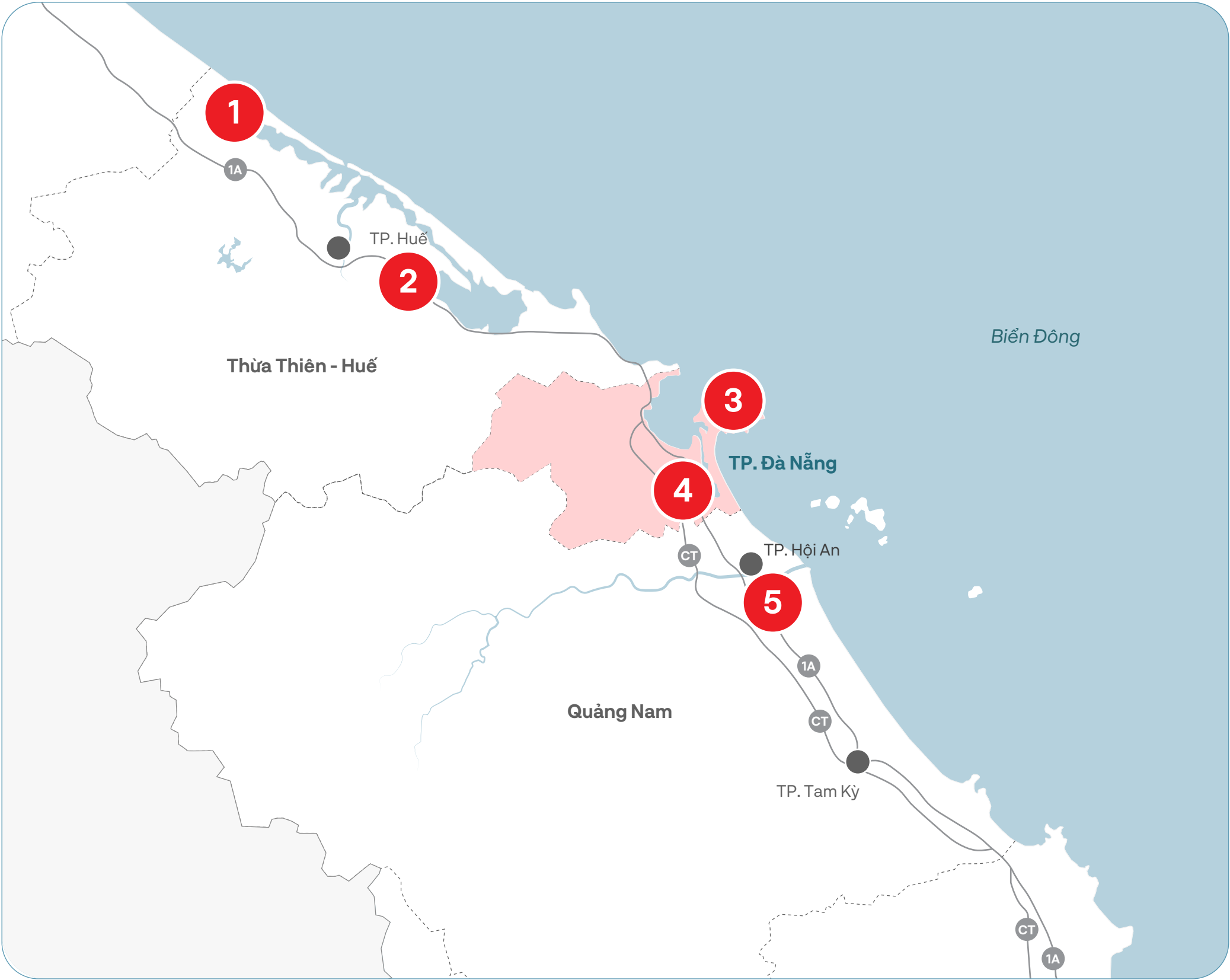
QUYẾT ĐỊNH 24/2023/QĐ-UBND

Ngày 25/5/2023, UBND tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành Quyết định 24/2023/QĐ-UBND, ban hành quy chế đặt tên, đổi tên đường, phố và công trình công cộng trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế.

Hạ tầng giao thông



- 1 Thừa Thiên Huế - Đẩy nhanh tiến độ thực hiện Dự án đường Phong Điền - Điền Lộc.
- 2 Thừa Thiên Huế - Xúc tiến mở đường bay nội địa, quốc tế đến Cảng hàng không Phú Bài.
- 3 Đà Nẵng - Hoàn thành dự án Tuyến luồng vào khu bến Thọ Quang trong T6/2023.
- 4 Đà Nẵng - Xúc tiến đường bay thẳng từ Đà Nẵng đi Frankfurt, Đức.
- 5 Quảng Nam - Khởi công đường nối từ Võ Chí Công đi KCN Đông Quế Sơn nối Quốc lộ 14H và Quốc lộ 1A.



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

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG T5/2023



Phân khúc Đất nền



01

DỰ ÁN

- Thuộc dự án mở bán mới



Tỷ lệ tiêu thụ

41%

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.

Nguồn cung mới

22

Nền

↗ Gấp 2.2 lần Y-o-Y

Tiêu thụ mới

9

Nền

↗ Gấp 4.5 lần Y-o-Y

100%

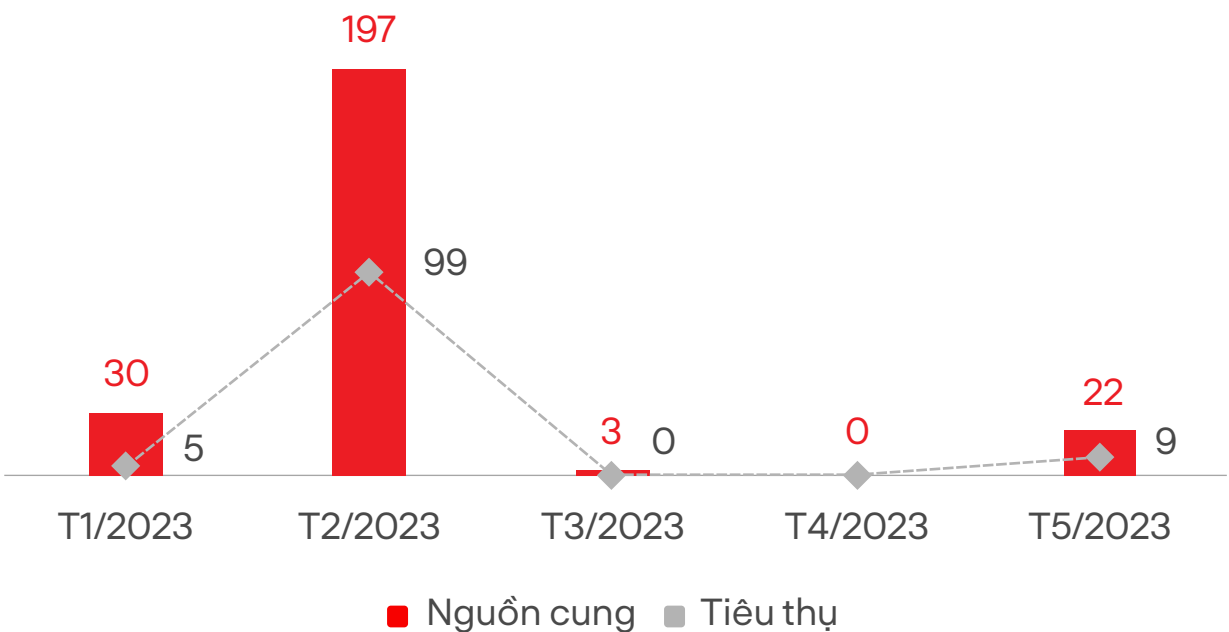
Nguồn cung mới trong T5/2023, tập trung tại
Q. Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng



Hình ảnh minh họa nguồn internet

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Nền



- Trong tháng, nguồn cung mới ghi nhận tăng so với cùng kỳ tuy nhiên vẫn còn ở mức khá thấp với khoảng 22 sản phẩm được đưa ra thị trường.
- Nguồn cung mới tập trung tại Đà Nẵng, các tỉnh Quảng Nam và Thừa Thiên Huế tiếp tục không ghi nhận nguồn cung mới trong tháng.
- Sức cầu thị trường ở mức khá thấp, ghi nhận có khoảng 9 sản phẩm tiêu thụ thành công, mặc dù chủ đầu tư đưa ra nhiều chương trình kích cầu thị trường như chiết khấu 10.5% - 16.0% cho khách hàng.
- Mặt bằng giá sơ cấp không có nhiều biến động, trong khi đó ở thị trường thứ cấp ghi nhận mức giảm dao động khoảng 3% - 5% so với đầu năm, tuy nhiên thanh khoản vẫn ở mức khá thấp.
- Trong điều kiện thị trường còn nhiều khó khăn như hiện nay, khó có sự gia tăng đột biến về nguồn cung và sức cầu trong ngắn hạn.

Phân khúc Căn hộ

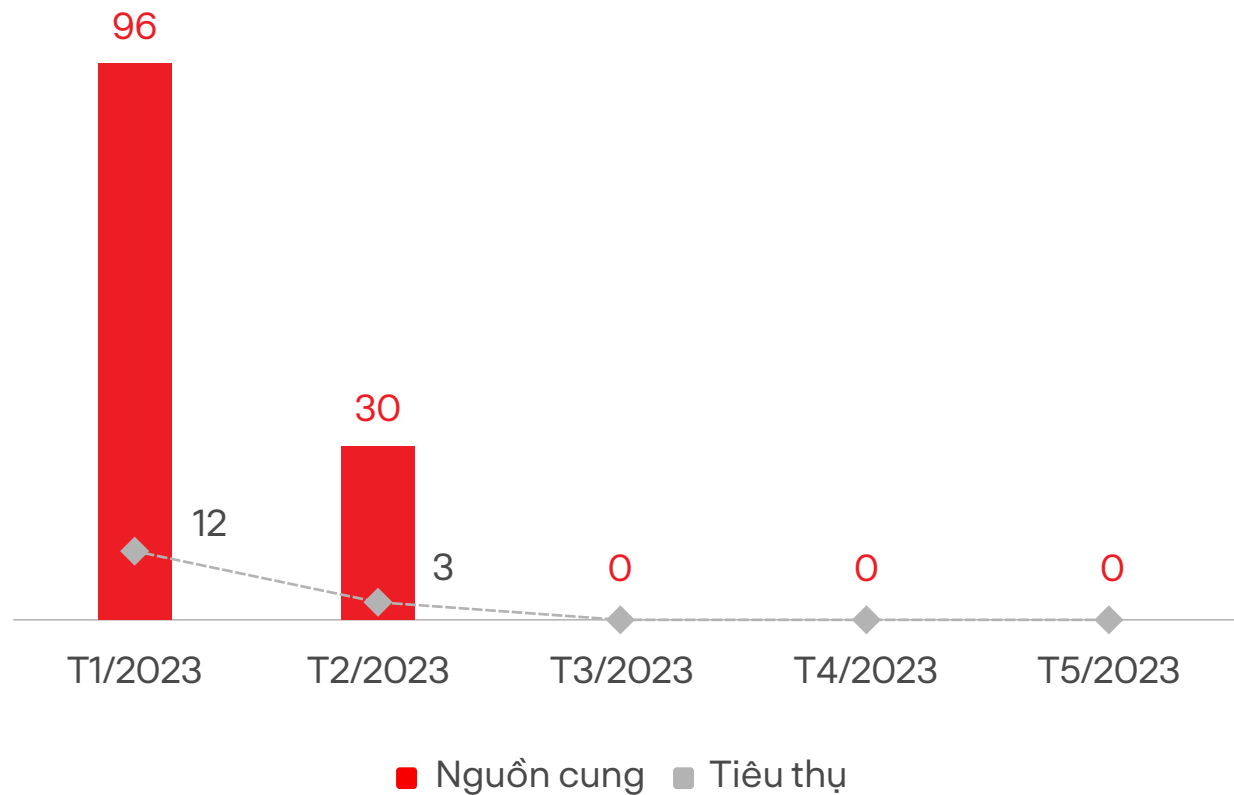




Không ghi nhận
nguồn cung mới mở bán

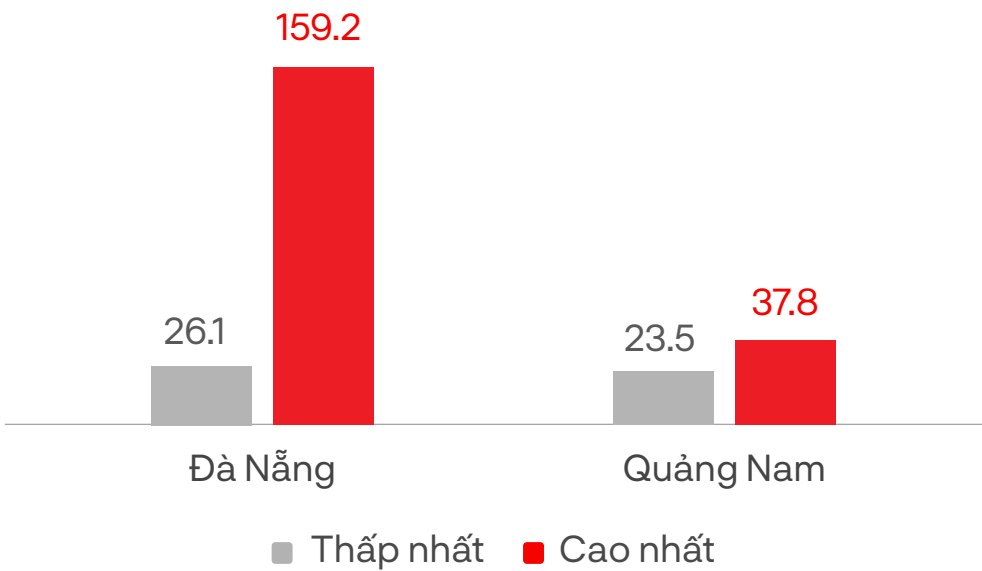
Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn



Giá bán sơ cấp nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)



- Phân khúc căn hộ khan hiếm nguồn cung mới, đây là tháng thứ 3 liên tiếp toàn thị trường không ghi nhận dự án mở bán.
- Giá bán sơ cấp các dự án đang bán hàng tiếp tục neo ở mức cao trước áp lực chi phí đầu vào, tuy nhiên thanh khoản thị trường vẫn duy trì ở mức rất thấp.
- Thanh khoản thứ cấp cải thiện so với T4/2023, các giao dịch phần lớn tập trung ở những dự án đã bàn giao nhà, thuận tiện kết nối về trung tâm thành phố.
- Việc từng bước tháo gỡ các rào cản pháp lý, lệnh tạm dừng giao dịch ở một số dự án được hủy bỏ cũng như xu hướng giảm lãi suất thời gian qua phần nào giúp cải thiện tâm lý cũng như thanh khoản thị trường.
- Nguồn cung mới phân khúc căn hộ hạng A, hạng sang tại Đà Nẵng có thể tăng vào giai đoạn cuối năm 2023, tuy nhiên khó có những đột biến trong ngắn hạn.

Phân khúc Nhà phố/Biệt thự



01

DỰ ÁN

- Thuộc dự án mở bán mới



Tỷ lệ tiêu thụ
5%

Nguồn cung mới

85

Căn

↗ Gấp 3.4 lần Y-o-Y

Tiêu thụ mới

4

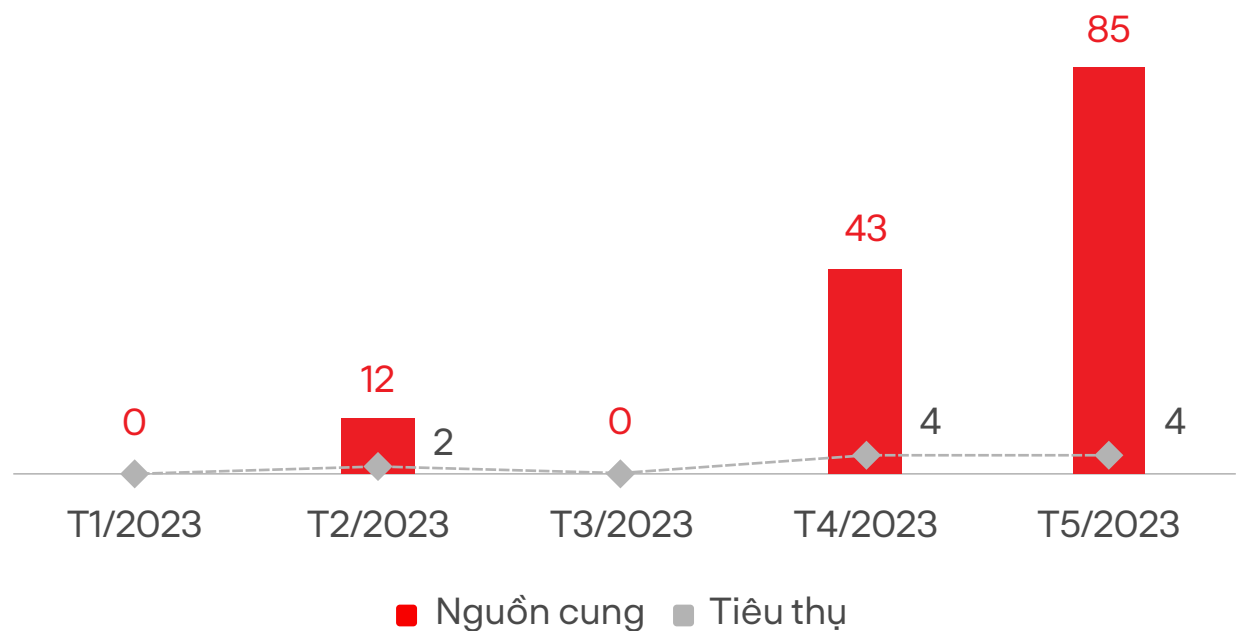
Căn

↘ Giảm 20% Y-o-Y

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn



100%

Nguồn cung mới trong T5/2023, tập trung tại
Q. Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng



Hình ảnh minh họa nguồn internet

- Nguồn cung trong tháng tăng so với cùng kỳ, tuy nhiên chỉ tập trung cục bộ tại một dự án ở khu vực Đà Nẵng. Riêng Quảng Nam và Thừa Thiên Huế tiếp tục duy trì sự khan hiếm dự án mở bán mới.
- Sức cầu thị trường ở mức rất thấp tương đương 5% trên tổng nguồn cung mới. Các dự án mới có tình hình bán hàng chậm, trong khi đó hơn 90% dự án cũ đã mở bán trước đó không ghi nhận phát sinh giao dịch.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp tiếp tục xu hướng đi ngang và không có nhiều biến động rõ nét so với tháng trước, tuy nhiên giá thứ cấp ghi nhận giảm 2% - 3% so với T4/2023 với phần lớn lượng giao dịch tập trung tại những dự án đã bàn giao và có pháp lý hoàn thiện.
- Dự kiến, trong những tháng tiếp theo nguồn cung và sức cầu thị trường có thể tăng nhưng không có nhiều đột biến trong ngắn hạn.

Bất động sản nghỉ dưỡng



Cả 3 phân khúc thuộc loại hình bất động sản nghỉ dưỡng đều không ghi nhận nguồn cung mới mở bán trong T5/2023

**Phân khúc
Biệt thự nghỉ dưỡng**

- Thị trường tiếp tục không ghi nhận nguồn cung mở bán mới gần một năm qua. Các dự án mới trong khu vực liên tục dời thời gian triển khai bán hàng, trong khi đó dự án sơ cấp gần như đóng giò hàng không ghi nhận phát sinh giao dịch.
- Dự kiến trong những tháng tiếp theo, thị trường vẫn tiếp tục rơi vào trạng thái "ngủ đông" và khó hồi phục trong ngắn hạn.

**Phân khúc
Nhà phố/Shophouse nghỉ dưỡng**

- Thị trường rơi vào trạng thái "ngủ đông", nguồn cung tiếp tục vắng bóng. Những rào cản pháp lý cũng như nhiều dự án thay đổi kế hoạch triển khai bán hàng đã ảnh hưởng đến nguồn cung mới trong tháng.
- Trước bối cảnh khó khăn chung của thị trường, trong những tháng tiếp theo phân khúc nhà phố/shophouse nghỉ dưỡng dự kiến vẫn tiếp tục trầm lắng.

**Phân khúc
Condotel**

- Nguồn cung tiếp tục duy trì sự khan hiếm, thị trường "đóng băng" khi liên tiếp không có dự án mở bán mới.
- Mặc dù Chính phủ đưa ra những chính sách gỡ vướng như quy định về cấp sổ hồng cho Condotel, yêu cầu các ngân hàng giảm mật bằng lãi suất cho vay. Tuy nhiên, thị trường vẫn còn khá ảm đạm.
- Phân khúc condotel dự kiến sẽ tiếp tục gặp nhiều khó khăn trong những tháng tiếp theo và khó có những chuyển biến tích cực trong ngắn hạn.

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



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

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.



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 Diễm, 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 phòng 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.