



DKRA CONSULTING

# Bản tin thị trường

Bất động sản nhà ở ở Đà Nẵng  
& Vùng phụ cận Tháng 7/2023

Phòng R&D - DKRA Group





# Nội dung

---

## TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI T7/2023

---

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

---

## DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG T7/2023

---

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

## T7/2023



# Chỉ số kinh tế



## FDI (Đầu tư trực tiếp nước ngoài)

Lũy kế 7 tháng đầu năm 2023

Cả nước đạt

**16.24** tỷ USD

↗ Tăng 4.5% Y-o-Y

Nguồn: FIA

TP. Đà Nẵng đạt

**22.45** triệu USD

→ Bằng 25.8% Y-o-Y

Tính chung 7 tháng, tổng vốn đăng ký mới và tăng thêm, bao gồm cả vốn góp mua cổ phần của khu vực FDI đạt 27.5 triệu USD, chỉ bằng 25.8% so với cùng kỳ năm 2022.

## CPI (Chỉ số giá tiêu dùng)

Bình quân 7 tháng đầu năm 2023

Cả nước tăng

↗ **3.12%**

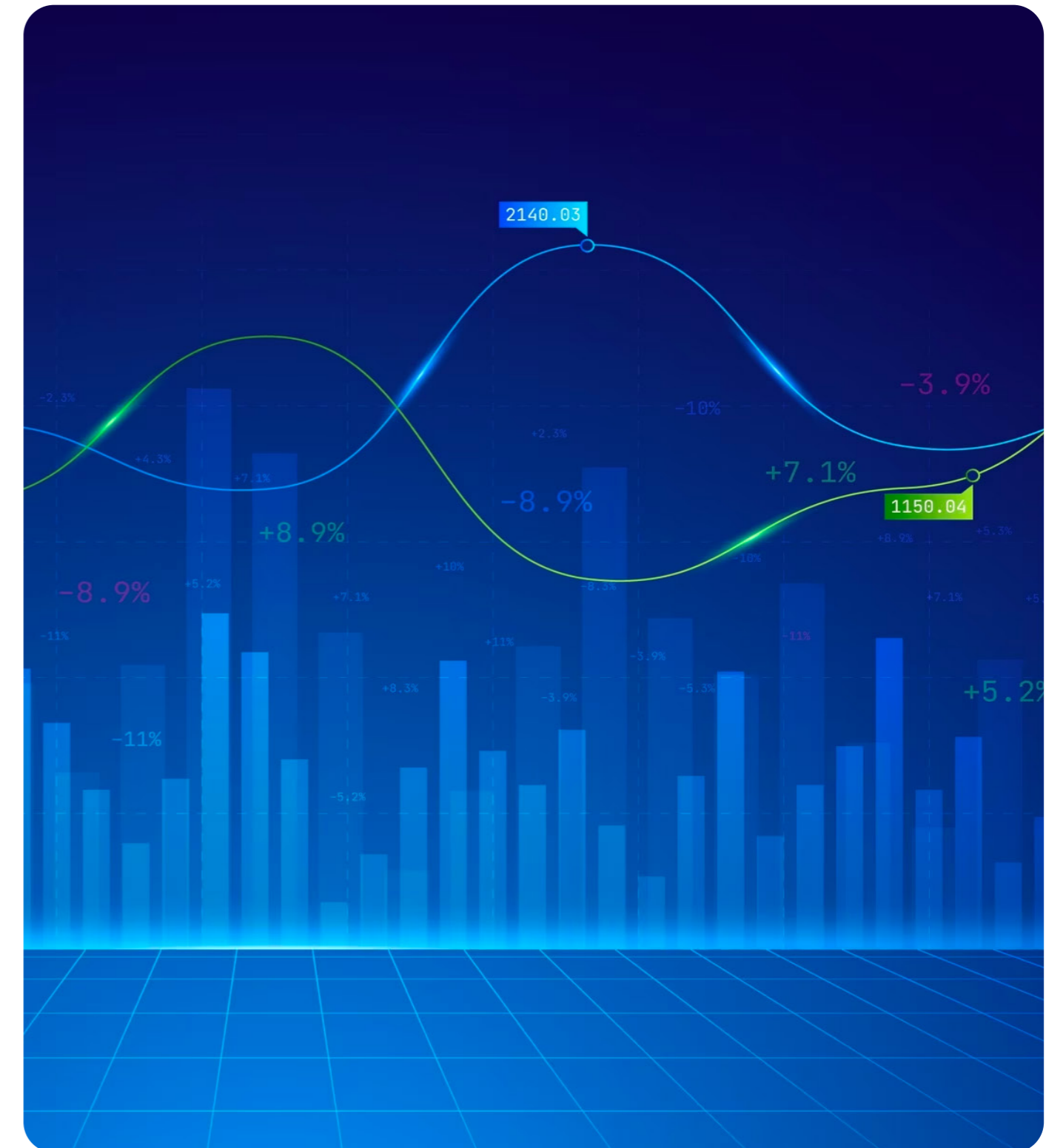
So với cùng kỳ năm trước

Nguồn: GSO, Cục thống kê TP. Đà Nẵng

TP. Đà Nẵng tăng

↗ **6.24%**

CPI bình quân 7 tháng năm 2023 tăng 6.24% so với bình quân cùng kỳ năm 2022. Trong mức tăng 0.37% của chỉ số giá tiêu dùng so với tháng trước có 8 nhóm hàng hóa và dịch vụ có chỉ số giá tăng; 01 nhóm hàng có chỉ số giá giảm và 02 nhóm hàng có mức giá ổn định.







## DU LỊCH

Trong 7 tháng đầu năm 2023, du lịch TP. Đà Nẵng do cơ sở lưu trú phục vụ đạt:



Lượt khách lưu trú

**4,327** nghìn lượt

↗ Tăng 110.3% Y-o-Y



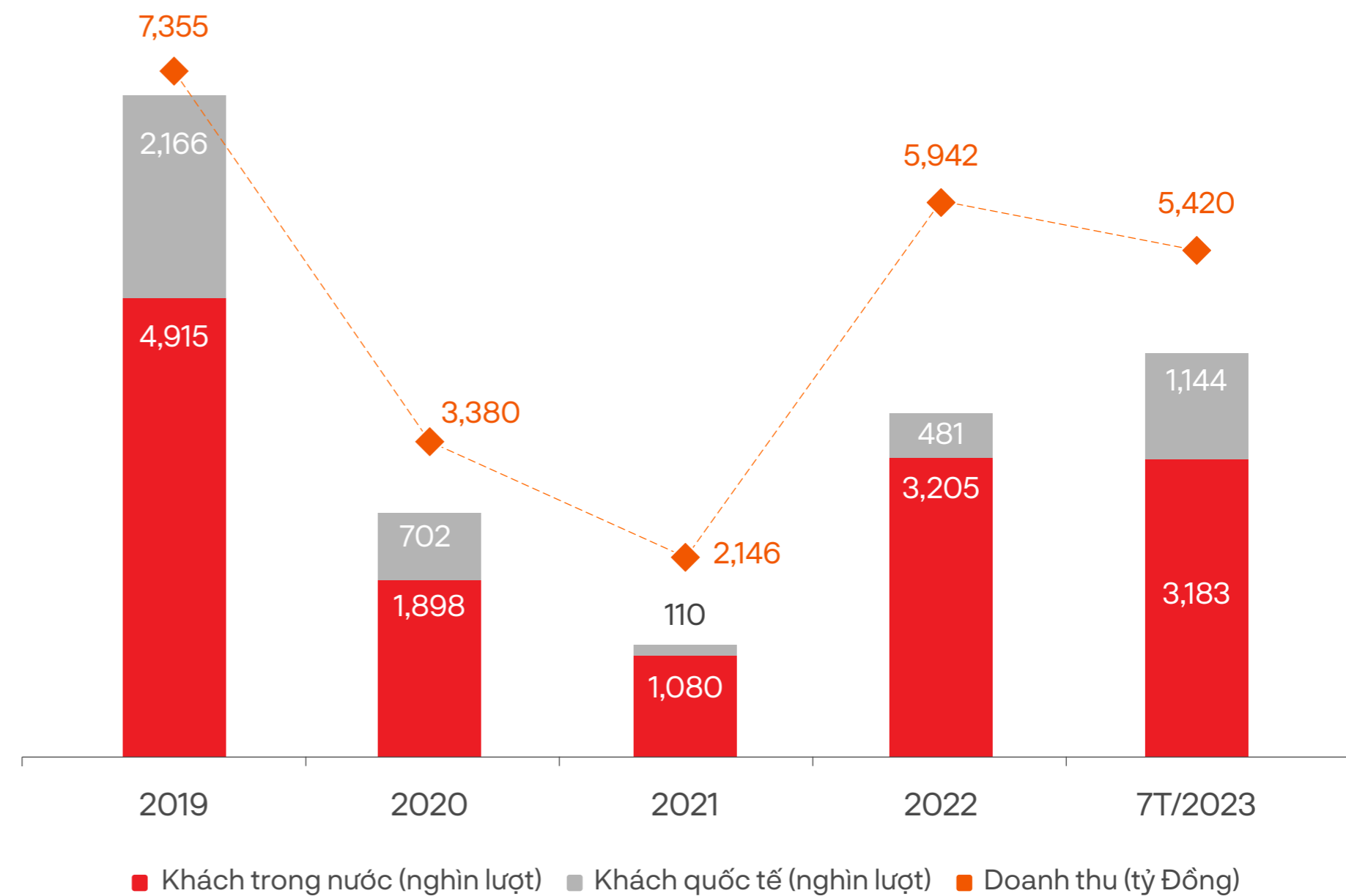
Doanh thu lưu trú

**5,420** tỷ Đồng

↗ Tăng 70.3% 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



## 01

### **QUYẾT ĐỊNH 1380/QĐ-UBND**

Ngày 05/7/2023, UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quyết định 1380/QĐ-UBND về Quy chế phối hợp trong việc xây dựng, duy trì hệ thống thông tin, chia sẻ, cung cấp thông tin, dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký và thay thế Quyết định số 78/QĐ-UBND ngày 08/01/2014 của UBND tỉnh ban hành.

## 02

### **NGHỊ QUYẾT 11/2023/NQ-HĐND**

Ngày 13/7/2023, HĐND tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành Nghị quyết 11/2023/NQ-HĐND về Quy định nội dung và mức hỗ trợ kinh phí sự nghiệp thực hiện Chương trình mục tiêu quốc gia xây dựng nông thôn mới trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế giai đoạn 2021 - 2025. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày 23/7/2023.

## 03

### **BÁO CÁO 171/BC-UBND**

Ngày 30/7/2023, UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Báo cáo 171/BC-UBND về việc báo cáo tình hình sản xuất kinh doanh, đầu tư công, xây dựng hạ tầng và xuất nhập khẩu; nhà ở xã hội, thị trường bất động sản.





# Hạ tầng giao thông

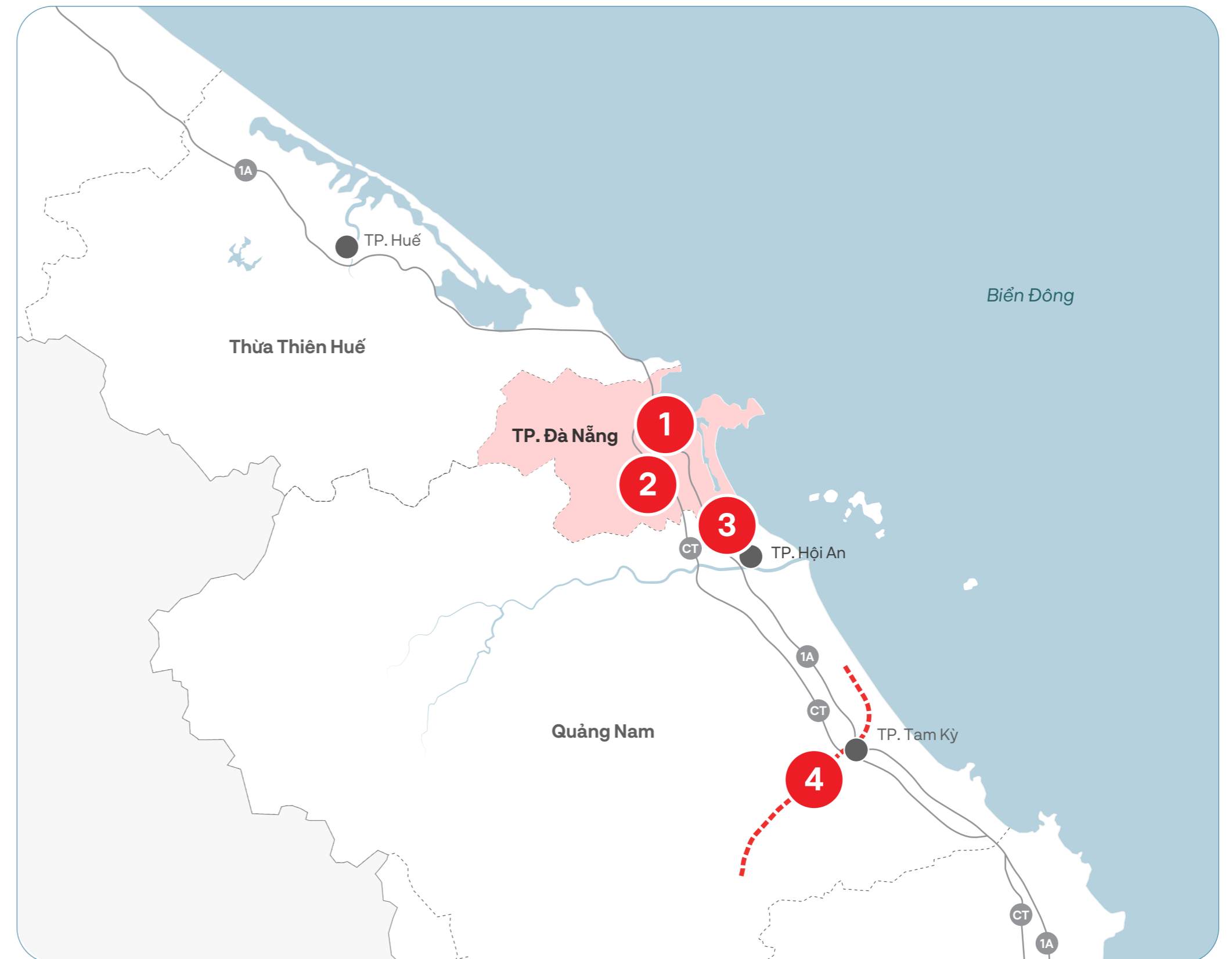


1 TP. Đà Nẵng - Khánh thành cầu vượt đi bộ đầu tiên ven vịnh Đà Nẵng

2 TP. Đà Nẵng - Ưu tiên hơn 2,000 tỷ Đồng để khởi công hai dự án trọng điểm là cao tốc Hòa Liên - Túy Loan và cải tạo nâng cấp Quốc lộ 14B

3 Quảng Nam - Đôn đốc tiến độ bồi thường, giải phóng mặt bằng dự án nạo vét sông Cổ Cò

4 Quảng Nam - Khởi công dự án đường liên kết vùng miền Trung tỉnh Quảng Nam với tổng mức đầu tư 768 tỷ Đồng



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

Phòng R&D - DKRA Group

# DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG T7/2023





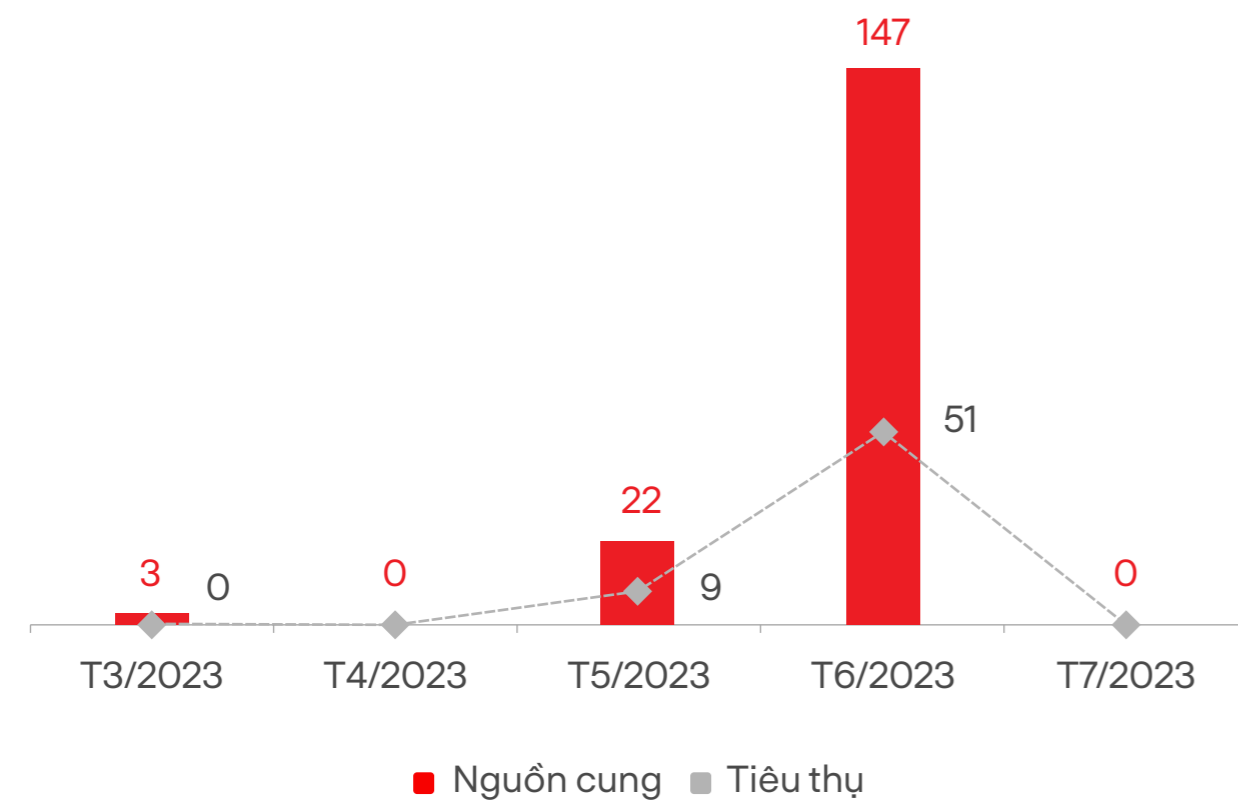
# Phân khúc Đất nền



**Không ghi nhận  
nguồn cung mới mở bán**

## Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Nền



- Phân khúc đất nền tại thị trường Đà Nẵng và vùng phụ cận không ghi nhận dự án mở bán mới. Việc pháp lý dự án chưa được tháo gỡ cũng như sự thận trọng của các chủ đầu tư trong bối cảnh khó khăn như hiện nay cũng là nguyên nhân khiến nguồn cung khan hiếm trong thời gian qua.
- Mặt bằng giá sơ cấp không có nhiều biến động, trong khi đó thị trường thứ cấp ghi nhận mức giảm trung bình 3% - 5% so với thứ cấp, tuy nhiên thanh khoản vẫn ở mức thấp.
- Những chính sách chiết khấu thanh toán nhanh, cam kết mua lại,... tiếp tục được các chủ đầu tư áp dụng nhằm kích cầu thị trường.
- Dự kiến, trong tháng tiếp theo, nguồn cung và sức cầu thị trường có thể tăng nhẹ, tập trung chủ yếu tại Đà Nẵng và Quảng Nam. Riêng Thừa Thiên Huế dự kiến tiếp tục duy trì sự khan hiếm.



Hình ảnh minh họa nguồn internet

# Phân khúc Căn hộ



**02** Dự án

- Tất cả đều thuộc giai đoạn mở bán tiếp theo

Tỷ lệ tiêu thụ  
**37%**

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.

Nguồn cung mới

**190** Căn

↗ Gấp 19 lần Y-o-Y

Tiêu thụ mới

**70** Căn

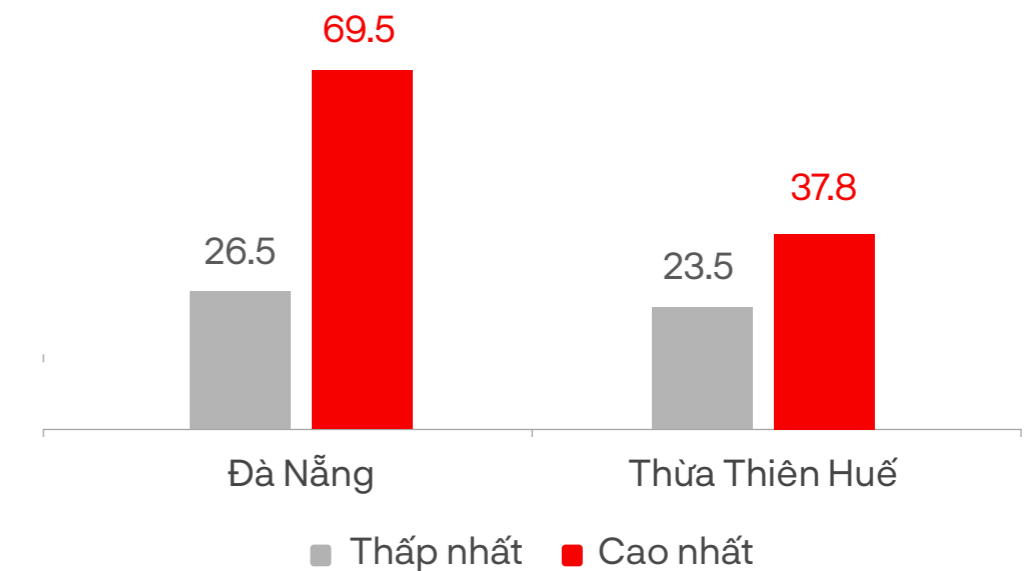
↗ Gấp 17.5 lần Y-o-Y

**100%**

Nguồn cung mới trong tháng tập trung tại Q. Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng

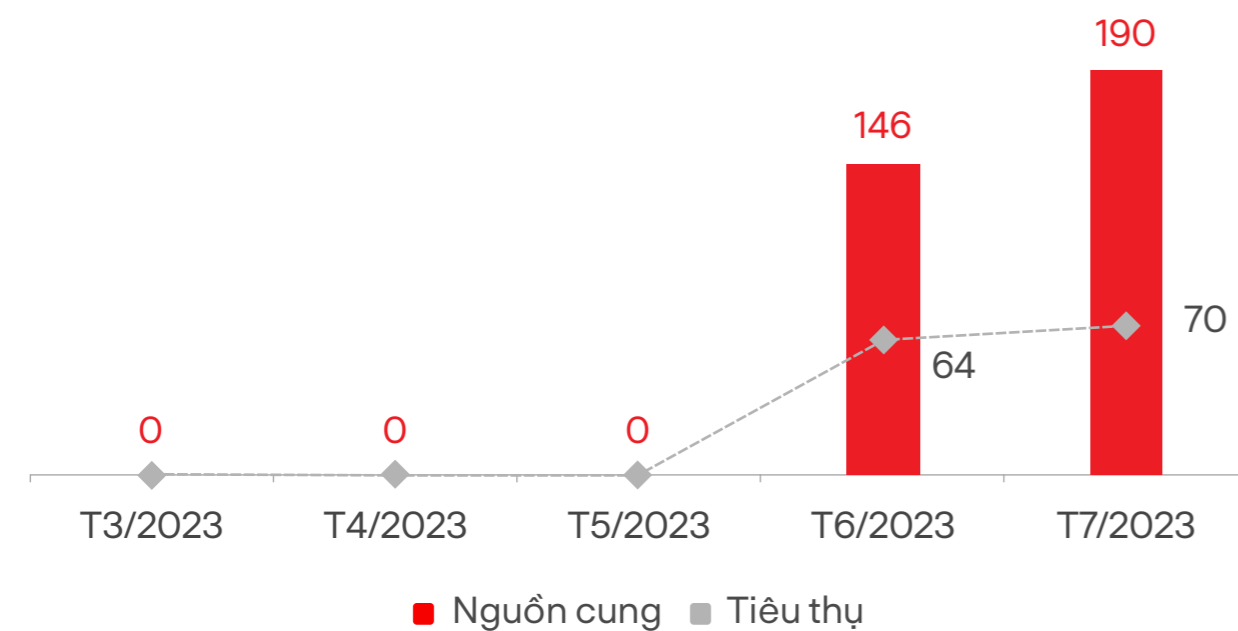
Giá bán sơ cấp theo địa phương

Đvt: triệu Đồng/m<sup>2</sup> (VAT)



Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn



- Nguồn cung mới mở bán trong tháng ghi nhận tăng 30% so với tháng trước.
- Đà Nẵng dẫn dắt nguồn cung mới, hầu hết thuộc giai đoạn tiếp theo của dự án đã mở bán trước đó, tập trung tại khu vực Q. Ngũ Hành Sơn.
- Phân khúc căn hộ hạng C dẫn đầu, chiếm 86% tổng nguồn cung mới đưa ra thị trường trong tháng.
- Các dự án sở hữu pháp lý hoàn thiện, thuận tiện kết nối về trung tâm thành phố, phát triển bài bản bởi chủ đầu tư uy tín có thương hiệu trên thị trường thu hút tốt sự quan tâm của người mua.
- Giá bán sơ cấp không có nhiều biến động, trong khi giá thứ cấp tiếp tục giảm nhẹ 1% - 3% so với Q2/2023, thanh khoản duy trì ở mức thấp và khó có đột biến trong ngắn hạn.



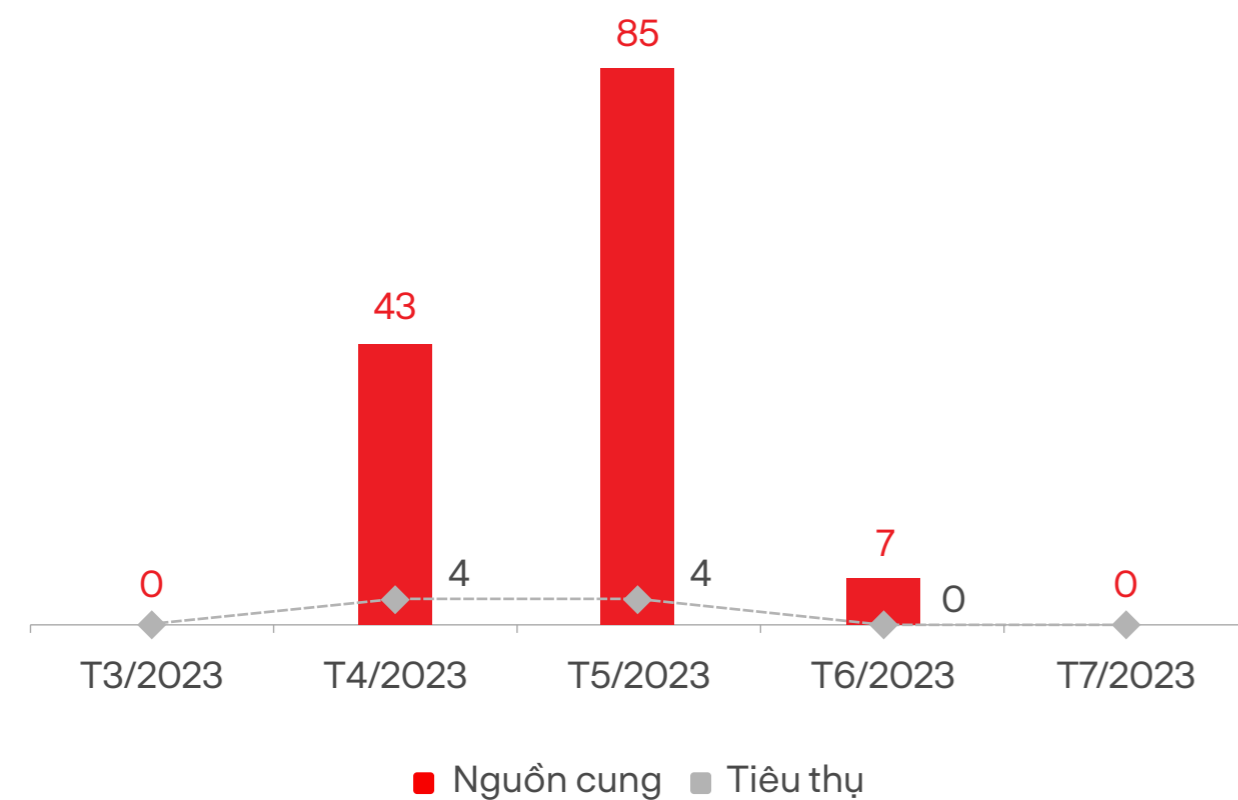
# Phân khúc Nhà phố/Biệt thự



**Không ghi nhận  
nguồn cung mới mở bán**

## Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn



- Trong tháng không ghi nhận dự án mở bán mới, những vướng mắc pháp lý cũng như sự khó khăn chung của thị trường khiến nguồn cung tiếp tục khan hiếm.
- 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 giai đoạn đầu năm 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.



Hình ảnh minh họa nguồn Internet



**Cả 3 phân khúc thuộc loại hình bất động sản nghỉ dưỡng đều không ghi nhận nguồn cung mới mở bán trong T7/2023**

## Phân khúc Biệt thự nghỉ dưỡng

- Thị trường tiếp tục không ghi nhận nguồn cung mới mở bán mới gần 1 năm qua. Nhiều 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 giở hàng không ghi nhận phát sinh giao dịch.
- Dự kiến, trong tháng tiếp theo thị trường vẫn tiếp tục trầm lắng và không có nhiều biến động 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 cũng ảnh hưởng đến nguồn cung mới trong tháng.
- Dự kiến, trong tháng tiếp theo, thị trường có thể tiếp tục không ghi nhận dự án mở bán mới.

## Phân khúc Condotel

- Thị trường ảm đạm, nguồn cung mới thiếu vắng khi liên tiếp hơn 1 năm qua không ghi nhận dự án mở bán.
- Dự kiến, trong tháng tiếp theo, nguồn cung và sức cầu vẫn tiếp tục vắng bóng trên thị trường.



## 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.*