

Bản tin thị trường

Bất động sản nhà ở Đà Nẵng
& Vùng phụ cận Tháng 8/2023



NỘI DUNG

TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI T8/2023	
Chỉ số kinh tế	02
Chính sách - Pháp lý	04
Hạ tầng giao thông	05
DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG T8/2023	
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

T8/2023



Chỉ số kinh tế



FDI (Đầu tư trực tiếp nước ngoài)

Lũy kế 8 tháng đầu năm 2023

Cả nước đạt

18.15 tỷ USD

↗ Tăng 8.2% Y-o-Y

Nguồn: FIA, Cục thống kê TP. Đà Nẵng

TP. Đà Nẵng đạt

28.48 triệu USD

→ Bằng 20.2% Y-o-Y

Lũy kế từ đầu năm đến 15/8/2023, toàn thành phố có 75 dự án FDI được cấp mới chứng nhận tăng 46 dự án so với cùng kỳ năm 2022. Tuy nhiên số vốn đăng ký chỉ đạt 11.41 triệu USD, bằng 16.8% so với cùng kỳ; có 18 lượt nhà đầu tư góp vốn mua cổ phần, phần vốn góp đạt 2.78 triệu USD; 27 dự án xin điều chỉnh vốn, phần vốn điều chỉnh tăng thêm 14.29 triệu USD.

CPI (Chỉ số giá tiêu dùng)

Bình quân 8 tháng đầu năm 2023

Cả nước tăng

↗ **3.10%**

So với cùng kỳ năm trước

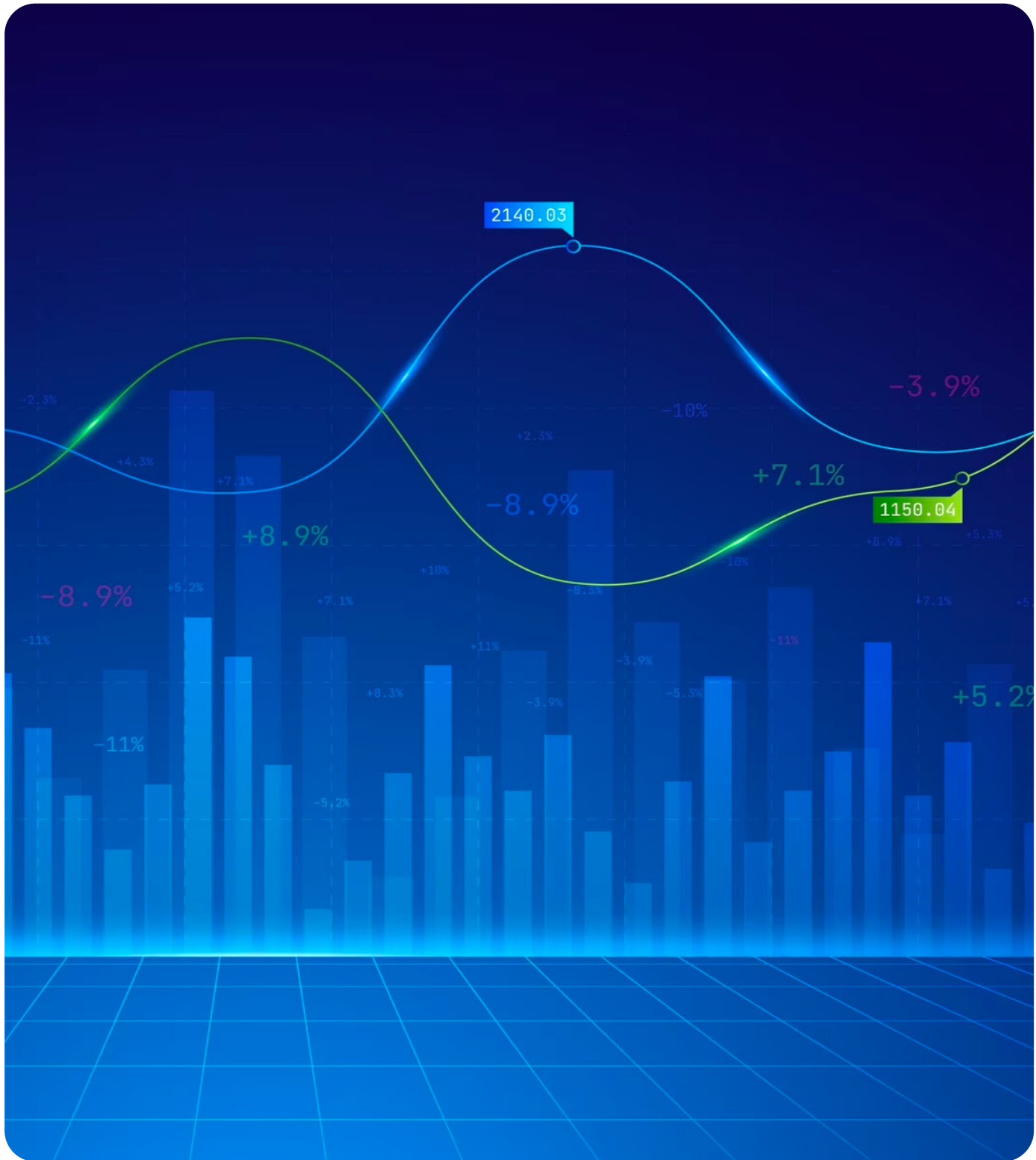
Nguồn: GSO, Cục thống kê TP. Đà Nẵng

TP. Đà Nẵng tăng

↗ **5.97%**

Giá lương thực, giá xăng dầu, giá điện nước sinh hoạt tăng là những nguyên nhân chính làm cho chỉ số giá tiêu dùng (CPI) trên địa bàn TP. Đà Nẵng T8/2023 tăng so với tháng trước. CPI T8/2023 tăng 0.63% so tháng trước, tăng 4.09% so với cùng kỳ năm trước và tăng 2.49% so với cuối năm 2022.

CPI bình quân 8 tháng năm 2023 tăng 5.97% so với bình quân cùng kỳ năm 2022.

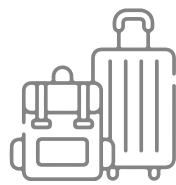


Chỉ số kinh tế



DU LỊCH

Trong 8 tháng đầu năm 2023, du lịch TP. Đà Nẵng do cơ sở lưu trú phục vụ đạt:



Lượt khách lưu trú

5,144 nghìn lượt

↗ Tăng 108.1% Y-o-Y



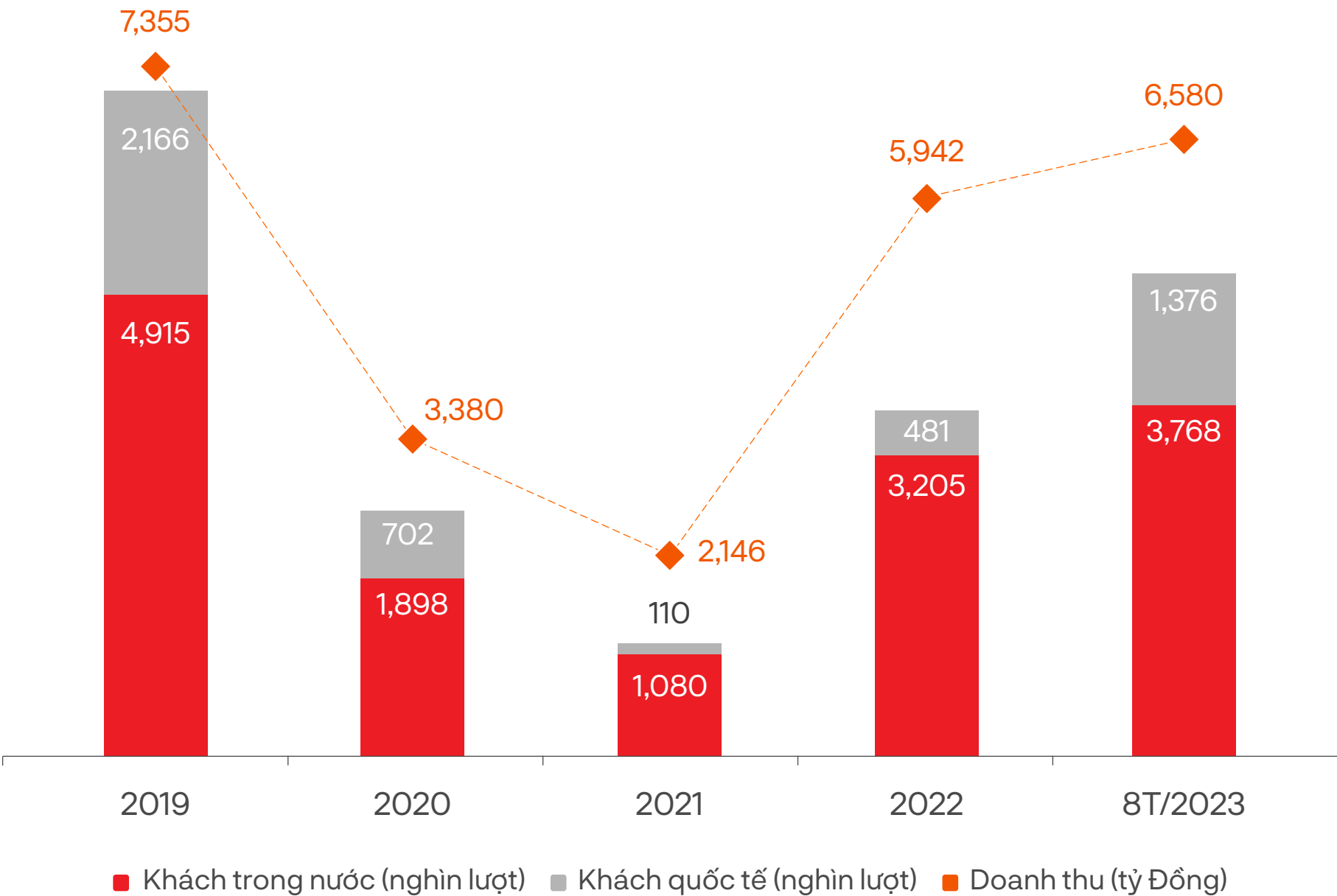
Doanh thu lưu trú

6,580 tỷ Đồng

↗ Tăng 65.7% 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 42/2023/QĐ-UBND

Ngày 08/8/2023, UBND tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành Quyết định 42/2023/QĐ-UBND về việc Ban hành khung giá dịch vụ quản lý vận hành nhà chung cư trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 17/8/2023 và thay thế Quyết định 76/2017/QĐ-UBND ngày 06/9/2017 của UBND tỉnh Thừa Thiên Huế.

02

QUYẾT ĐỊNH 43/2023/QĐ-UBND

Ngày 08/8/2023, UBND tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành Quyết định 43/2023/QĐ-UBND về việc Bãi bỏ Quyết định số 25/2016/QĐ-UBND ngày 22/4/2016 của UBND tỉnh về việc quy định tiêu chí ưu tiên để lựa chọn đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 17/8/2023.

03

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.

04

QUYẾT ĐỊNH 28/2023/QĐ-UBND

Ngày 11/8/2023, UBND TP. Đà Nẵng ban hành Quyết định 28/2023 về việc Sửa đổi, bổ sung giá đất một số tuyến đường ban hành kèm theo Quyết định số 07/2021/QĐ-UBND ngày 27/3/2021 của UBND TP. Đà Nẵng. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 21/8/2023.

05

BÁO CÁO 194/BC-UBND

Ngày 11/8/2023, UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Báo cáo 194/BC-UBND báo cáo về 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 T8/2023 trên địa bàn tỉnh.

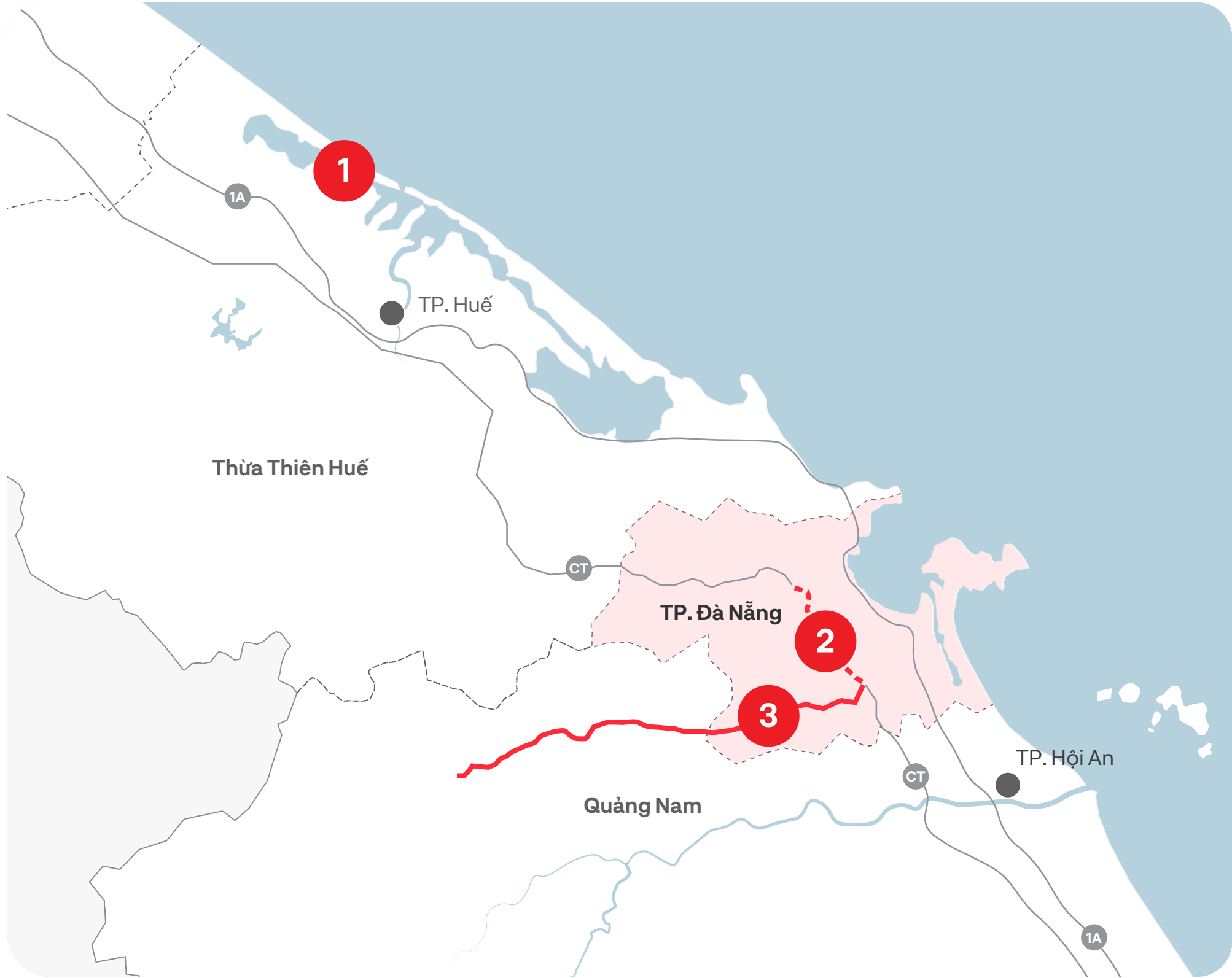
06

CÔNG VĂN 5672/UBND-KTTH

Ngày 24/8/2023, UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Công văn 5672/UBND-KTTH về việc đẩy nhanh tiến độ giải ngân vốn đầu tư công những tháng cuối năm 2023. Theo đó, yêu cầu Thủ trưởng các Sở, Ban, ngành thuộc tỉnh, Chủ tịch UBND các huyện, thị xã, thành phố, các chủ đầu tư theo chức năng, nhiệm vụ được giao tập trung chỉ đạo, hướng dẫn, tổ chức thực hiện và phối hợp thực hiện. Đồng thời, thường xuyên báo cáo, đề xuất UBND tỉnh giải quyết các phát sinh, vướng mắc (nếu có).

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

Hạ tầng giao thông



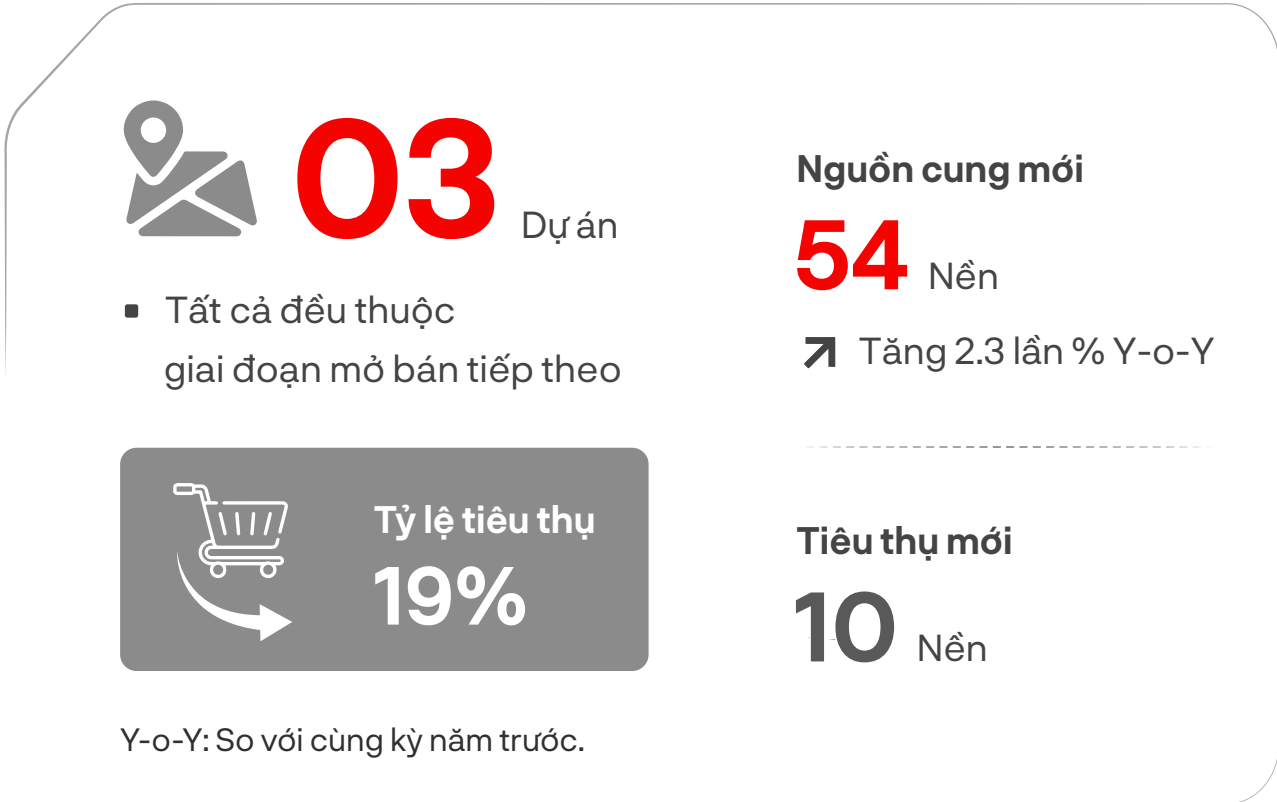
- 1 Thừa Thiên Huế - Đề xuất nâng cấp hệ thống đê ven Phá Tam Giang - Cầu Hai
- 2 Đà Nẵng - Bố trí nguồn vốn xây dựng cao tốc Hòa Liên - Túy Loan đoạn qua Đà Nẵng
- 3 Đà Nẵng - Nghiên cứu lập dự án đầu tư nâng cấp, mở rộng Quốc lộ 14G

Nguồn: Tổng hợp từ internet, báo chí,...
Phòng R&D - DKRA Group

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG T8/2023

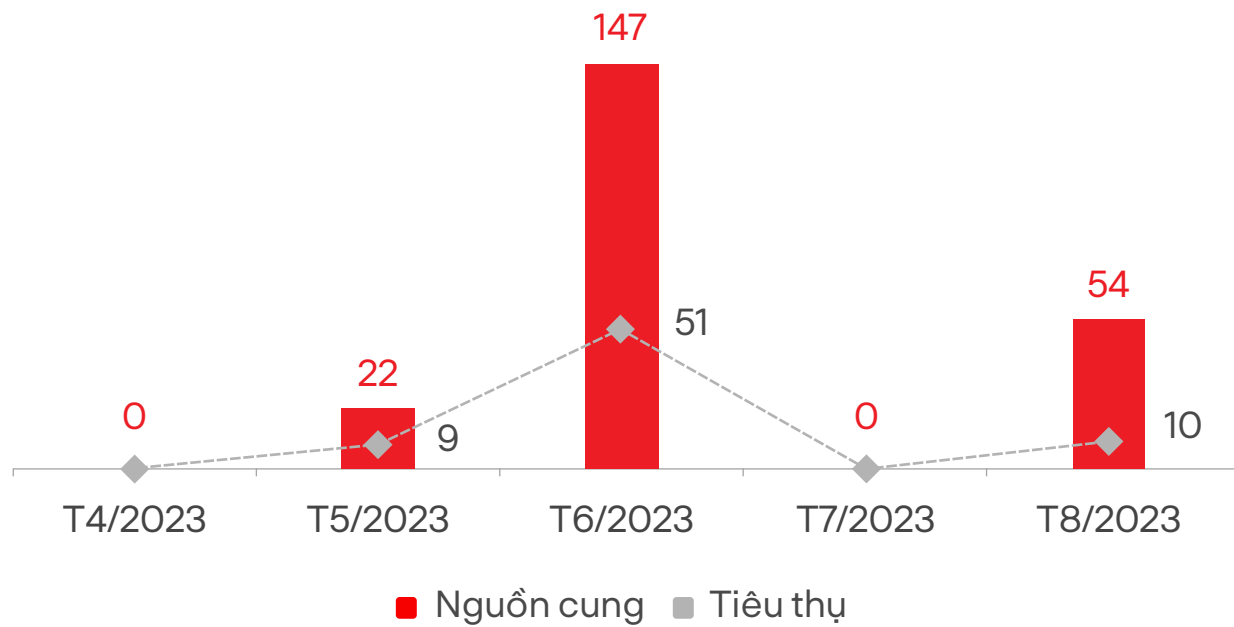


Phân khúc Đất nền



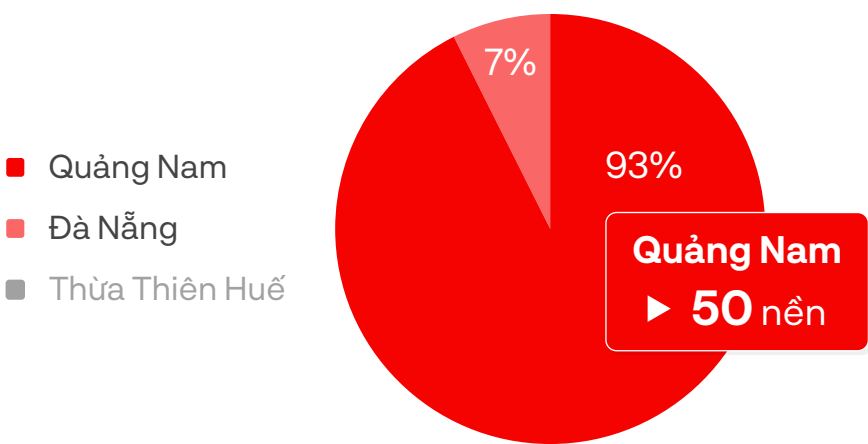
Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Nền



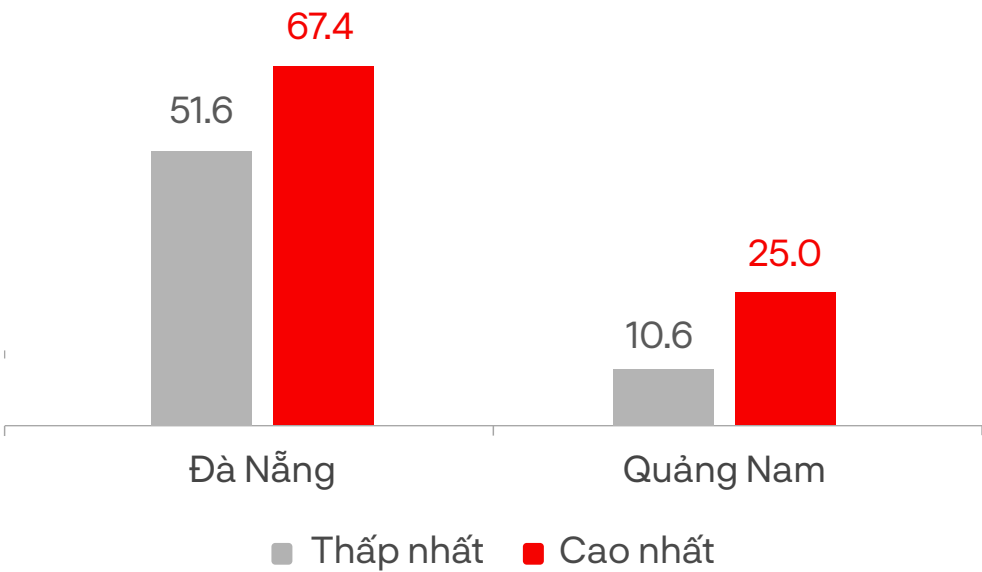
Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: Tỷ lệ %



Giá bán nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: triệu Đồng/m²



- Nguồn cung và lượng tiêu thụ ghi nhận tăng so với tháng trước và cùng kỳ. Tuy nhiên vẫn ở mức khá thấp với khoảng 54 nền được đưa ra thị trường.
- Nguồn cung mới trong tháng tập trung chủ yếu ở Quảng Nam chiếm khoảng 93%. Thừa Thiên Huế tiếp tục khan hiếm dự án mở bán mới trong tháng.
- Mặt bằng giá sơ cấp tiếp tục xu hướng đi ngang với lần mở bán trước đó, các chính sách chiết khấu cho phương án thanh toán nhanh, cam kết mua lại,... tiếp tục được các chủ đầu tư áp dụng nhằm kích cầu thị trường.
- Giá bán thứ cấp không có nhiều biến động so với tháng trước, giao dịch thị trường ở mức trung bình và tập trung chủ yếu ở nhóm sản phẩm đã hoàn thiện pháp lý.
- Tác động bởi các yếu tố địa chính trị thế giới, lạm phát toàn cầu vẫn ở mức cao, nhu cầu của thị trường, kinh tế khu vực chưa phục hồi như kỳ vọng,... tiếp tục là rào cản gây sức ép lên thị trường bất động sản.

Phân khúc Căn hộ



02

Dự án

- Tất cả đều thuộc giai đoạn mở bán tiếp theo



Tỷ lệ tiêu thụ
59%

Nguồn cung mới

131 Căn

Giảm 31% so với T7/2023

Tiêu thụ mới

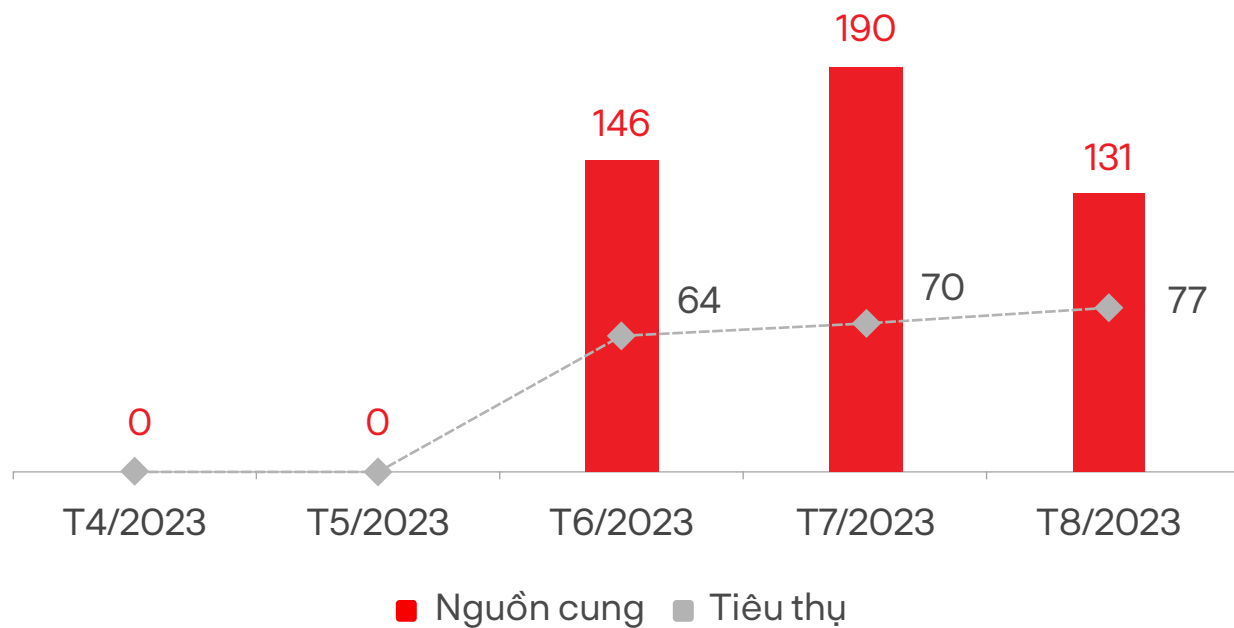
77 Căn

Tăng 10% so với T7/2023

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn

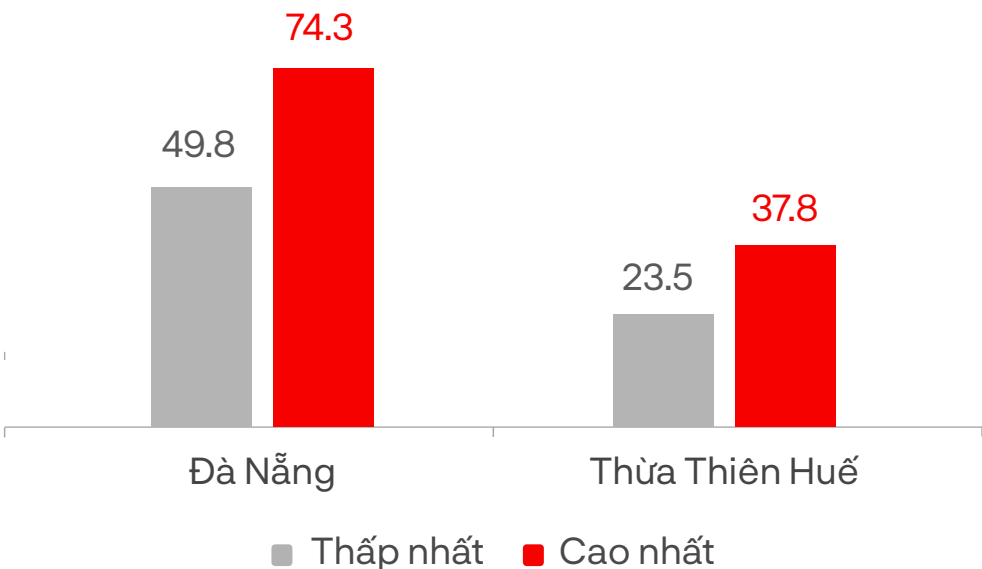


100%

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

Giá bán nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)



- Nguồn cung mới mở bán trong tháng ghi nhận giảm 31% so với tháng trước. Các dự án mở bán tập trung tại Đà Nẵng và đều là giai đoạn tiếp theo của dự án đã mở bán trước đó, chủ yếu tại khu vực Q. Ngũ Hành Sơn.
- Căn hộ hạng A là phân khúc chủ đạo dẫn đầu nguồn cung mới đưa ra thị trường trong tháng.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp không có nhiều biến động, người mua được hưởng lợi từ các chính sách quà tặng, chiết khấu thanh toán nhanh bình quân lên đến 6% - 18% nhằm kích cầu thị trường.
- Thanh khoản thị trường sơ cấp lần thứ cấp ghi nhận một số tín hiệu khởi sắc so với tháng trước, tuy nhiên vẫn ở mức thấp và khó có đột biến trong ngắn hạn.

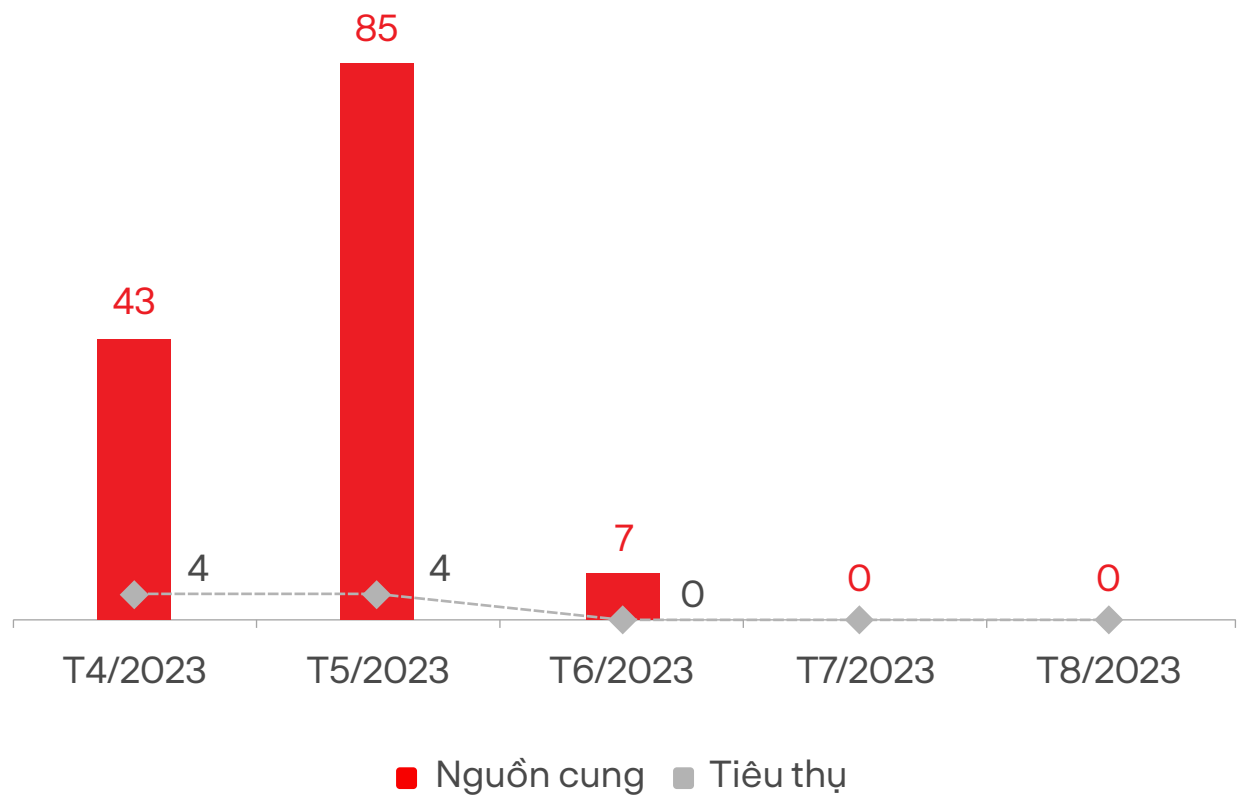
Phân khúc Nhà phố/Biệt thự



Không ghi nhận
nguồn cung mới mở bán

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn



- Trong Tháng 8 vừa qua, phân khúc nhà phố/biệt thự không ghi nhận dự mở bán mới. Những vướng mắc pháp lý chưa được tháo gỡ cũng như tình trạng khó khăn chung của thị trường khiến nguồn cung tiếp tục duy trì sự khan hiếm trong nhiều tháng liên tiếp.
- Sức cầu chung thị trường ở mức thấp, tập trung cục bộ ở những dự án cũ đã mở bán từ trước với số lượng giao dịch “nhỏ giọt” khoảng 5 giao dịch trong tháng qua.
- 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, chính quyền địa phương sẽ tiếp tục thúc đẩy tháo gỡ những vấn đề vướng mắc liên quan đến pháp lý nhằm thúc đẩy thị trường, tuy nhiên sẽ khó 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 T8/2023

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.
- Giá bán sơ cấp không biến động so với tháng trước và tiếp tục neo ở mức cao do chi phí vốn cao.
- Khi ngành du lịch chưa phục hồi như kỳ vọng cùng với đó là tình hình kinh tế vĩ mô còn nhiều khó khăn, dự kiến thị trường sẽ tiếp tục duy trì sự trầm lắng kéo dài trong những tháng cuối năm.

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.
- Nền kinh tế đối mặt với nhiều thách thức, dòng tiền khó cũng như phải phụ thuộc vào sự tăng trưởng của ngành du lịch khiến thanh khoản thị trường tiếp tục trầm lắng.
- Dự kiến, trong những tháng cuối năm 2023, thị trường duy trì sự ảm đạm khi nhiều chủ đầu tư vẫn còn khá thận trọng giữa bối cảnh khó khăn như hiện nay.

Phân khúc Condotel

- Thị trường trầm lắng, nguồn cung mới thiếu vắng khi liên tiếp hơn 1 năm qua không ghi nhận dự án mới mở bán.
- Sức cầu chung thị trường ở mức rất thấp, nền kinh tế khó khăn, du lịch chưa phục hồi, niềm tin vào thị trường sụt giảm cũng là nguyên nhân khiến thanh khoản khá thấp.
- 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.