DKRACONSULTING

Bản tin thị trường

Bất động sản nhà ở Đà Nẵng & Vùng phụ cận Tháng 4/2023

Phòng R&D - DKRA Group | Bản tin lưu hành nội bộ

NỘI DUNG

TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI T4/2023

02 Chỉ số kinh tế

03 Chính sách - Pháp lý

04 Hạ tầng giao thông

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG T4/2023

06 Phân khúc Đất nền

07 Phân khúc Căn hộ

08 Phân khúc Nhà phố/Biệt thự

09 Bất động sản nghỉ dưỡng

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

TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI
T4/2023

Chỉ số kinh tế

FDI

Lũy kế 4 tháng đầu năm 2023 đạt

8.88 tỷ USD ↘ 17.9% Y-o-Y

17.47 triệu USD → 29.6% Y-o-Y

Cả nước | Đà Nẵng

Nguồn: FIA

CPI

Bình quân 4 tháng đầu năm 2023 tăng

↗ 3.84% **↗ 8.00%**

So với cùng kỳ năm 2022

Cả nước | Đà Nẵng

Nguồn: GSO, Cục thống kê TP. Đà Nẵng

DU LỊCH

Trong 4 tháng đầu năm 2023, du lịch TP. Đà Nẵng do cơ sở lưu trú phục vụ đạt:

2,110 nghìn lượt khách

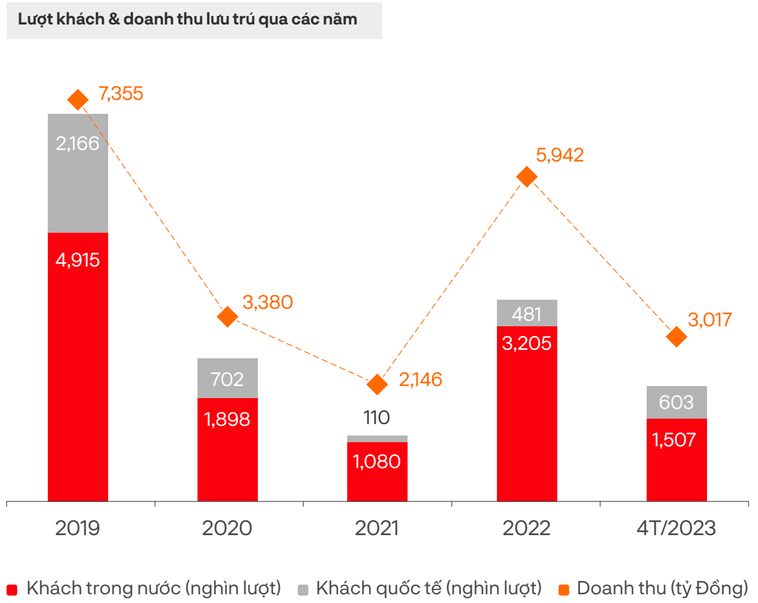
↗ Gấp 3.82 lần Y-o-Y

3,017 tỷ Đồng

↗ Tăng 175% Y-o-Y

Nguồn: Sở du lịch TP. Đà Nẵng

Lượt khách & doanh thu lưu trú qua các năm



Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

Chính sách - Pháp lý

01

NGHỊ ĐỊNH 10/2023/NĐ-CP

Ngày 03/4/2023, Chính phủ ban hành Nghị định 10/2023/NĐ-CP quy định về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai. Nghị định được cho là sẽ tháo gỡ được nút thắt pháp lý cho doanh nghiệp và người mua căn hộ khách sạn, căn hộ du lịch nghỉ dưỡng (condotel), văn phòng lưu trú (officetel), biệt thự du lịch nghỉ dưỡng và những công trình khác phục vụ lưu trú, du lịch trên đất thương mại, dịch vụ. Nghị định có hiệu lực thi hành kể từ ngày 20/5/2023.

02

NGHỊ ĐỊNH 12/2023/NĐ-CP

Ngày 14/4/2023, Chính phủ ban hành Nghị định 12/2023/NĐ-CP quy định về việc gia hạn thời hạn nộp thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân và tiền thuê đất trong năm 2023. Nghị định có hiệu lực thi hành kể từ ngày ban hành đến hết ngày 31/12/2023.

03

QUYẾT ĐỊNH 09/QĐ-UBND

Ngày 21/4/2023, UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quyết định 09/QĐ-UBND, quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ, diện tích tách khu đất công thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Quảng Nam.

04

QUYẾT ĐỊNH 841/QĐ-UBND

Ngày 22/4/2023, UBND TP. Đà Nẵng ban hành Quyết định 841/QĐ-UBND về việc phê duyệt Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung TP. Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 (nội dung khu vực Cảng biển Liên Chiểu và Làng Vân).

05

THÔNG TƯ 02/2023/TT-NHNN

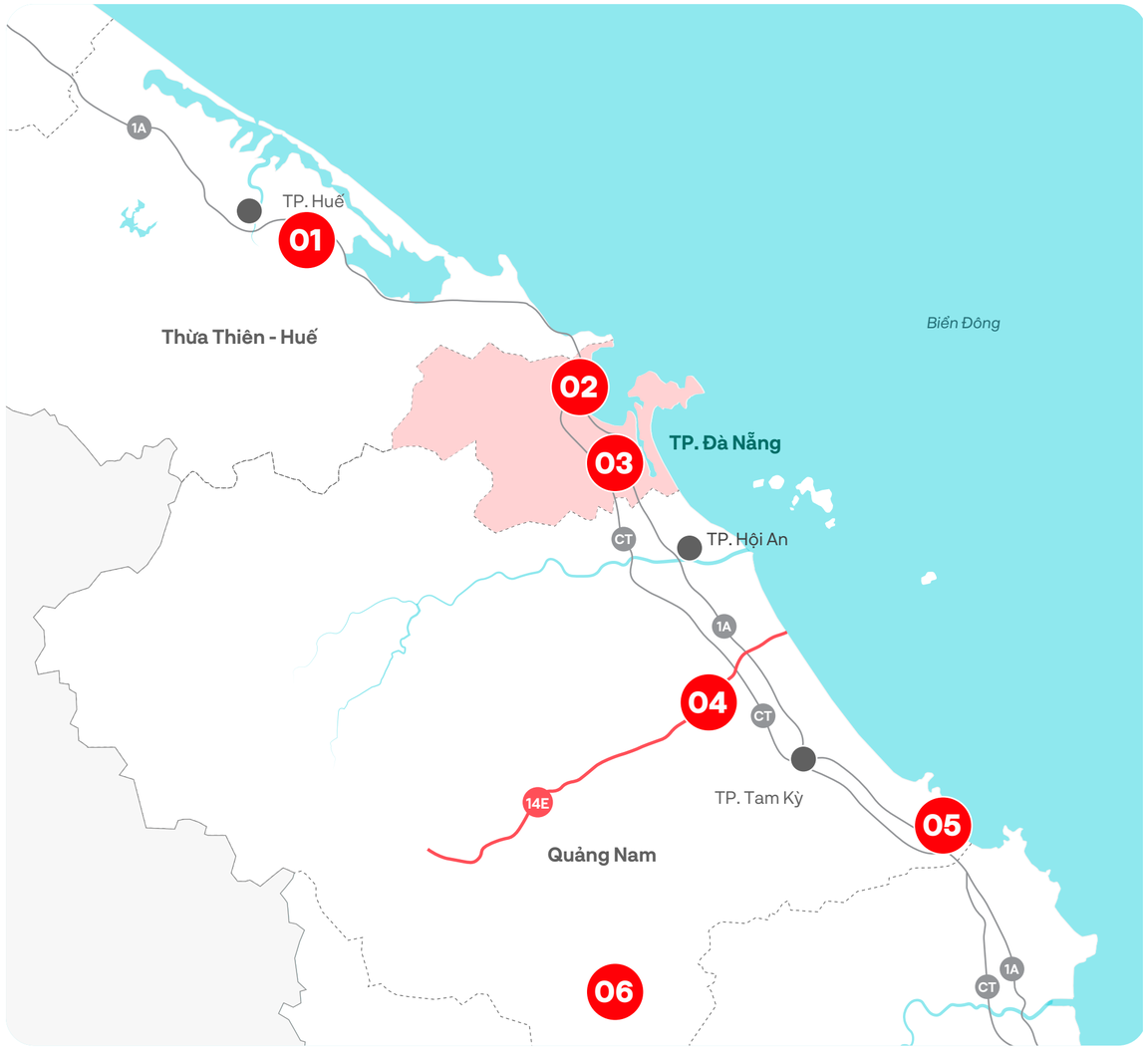
Ngày 23/4/2023, Ngân hàng Nhà nước ban hành Thông tư 02/2023/TT-NHNN quy định về việc tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài cơ cấu lại thời hạn trả nợ và giữ nguyên nhóm nợ nhằm hỗ trợ khách hàng gặp khó khăn. Thông tư có hiệu lực thi hành từ ngày 24/4/2023.

Tổng hợp từ internet, báo chí,...

Phòng R&D - DKRA Group

Hạ tầng giao thông

1. **Thừa Thiên Huế - Nhà Ga T2 sân bay quốc tế Phú Bài đón những hành khách đầu tiên sau hơn 3 năm thi công**
2. **Đà Nẵng - Điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung khu vực cảng biển Liên Chiểu và dự án Làng Vân**
3. **Đà Nẵng - Khánh thành tuyến đường ven sông Tuyên Sơn - Tuý Loan**
4. **Quảng Nam - Khởi công cải tạo, nâng cấp Quốc lộ 14E**
5. **Quảng Nam - Đề xuất bỏ định hướng sân bay Chu Lai thay thế sân bay Đà Nẵng**
6. **Quảng Nam - H. Nam Trà My tạm dừng 7 dự án giao thông do vướng quy hoạch**



Tổng hợp từ internet, báo chí,...

Phòng R&D - DKRA Group

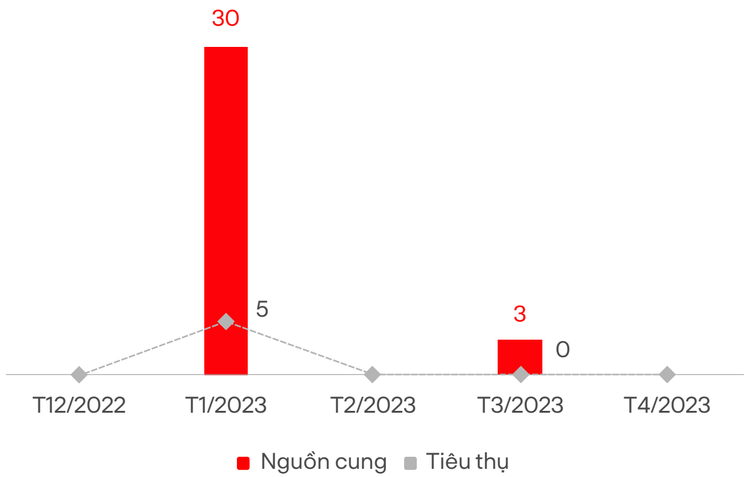
DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG
T4/2023

Phân khúc Đất nền

Không ghi nhận nguồn cung mới mở bán

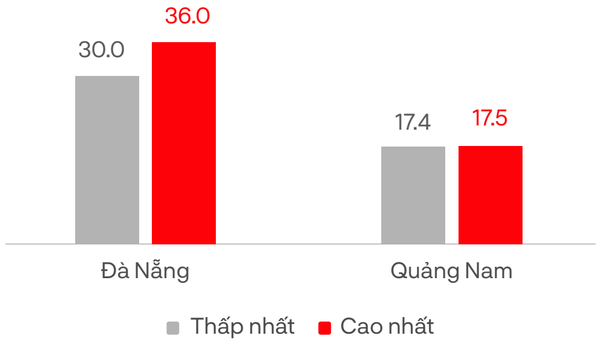
Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Nền



Giá bán sơ cấp theo địa phương

Đvt: triệu Đồng/m²



- Trong T4/2023, không ghi nhận nguồn cung mở bán mới tại thị trường Đà Nẵng và vùng phụ cận. Thị trường liên tục khan hiếm từ thời điểm T10/2022 đến nay.
- Mặt bằng giá thứ cấp vẫn tiếp tục đà giảm từ so với đầu năm 2023, thanh khoản thị trường vẫn ở mức rất thấp.
- Các dự án đã triển khai lâu năm, trì hoãn về tiến độ hạ tầng, cũng như không hoàn thiện pháp lý đã tạo ra nhiều tác động tiêu cực cho thị trường thời gian qua.
- Việc chậm cấp phép triển khai dự án mới đã ảnh hưởng rất lớn đến nguồn cung khu vực. Dự kiến trong tháng tiếp theo, nguồn cung tiếp tục khan hiếm và tập trung tại Đà Nẵng.

Hình ảnh minh họa nguồn internet

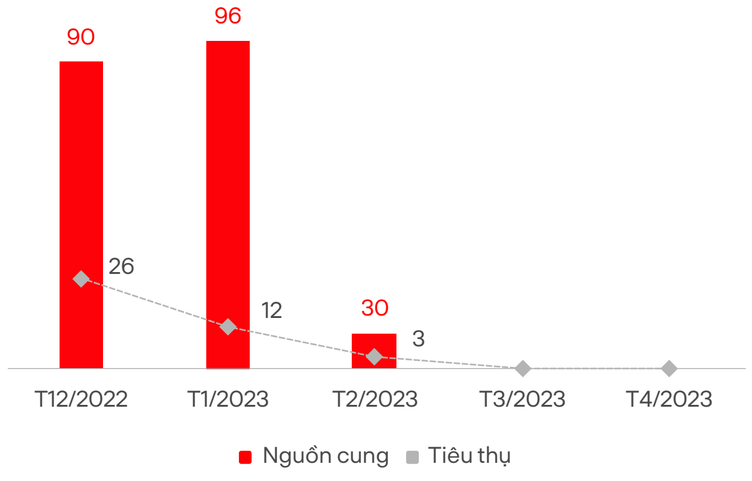
Phòng R&D - DKRA Group

Phân khúc Căn hộ

Không ghi nhận nguồn cung mới mở bán

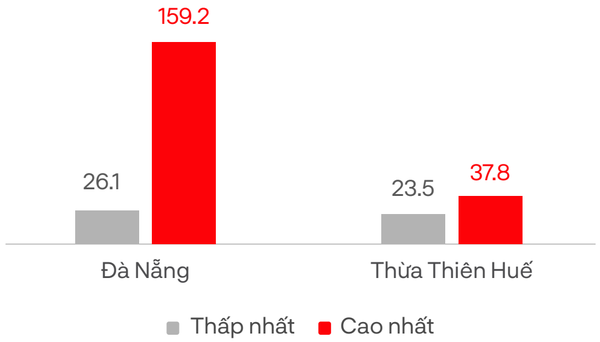
Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn



Giá bán sơ cấp theo địa phương

Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)



- Khan hiếm nguồn cung mới, đây là tháng thứ 2 liên tiếp toàn thị trường không ghi nhận nguồn cung mới căn hộ mở bán.
- Giá bán sơ cấp giỏ hàng các dự án mở bán trước đó không có nhiều biến động, lượng sản phẩm giao dịch thành công trong tháng khiêm tốn, tập trung tại Q. Ngũ Hành Sơn và Q. Liên Chiểu.
- Thanh khoản thứ cấp tiếp tục giảm so với cuối Q1/2023, thị trường chung kém tích cực, mặt bằng lãi suất dù có giảm so với đầu năm 2023 nhưng vẫn ở mức cao khiến người mua thận trọng khi quyết định xuống tiền.
- Hầu hết các chủ đầu tư lựa chọn dời lịch mở bán đến cuối Quý 2 nhằm củng cố lượng booking sản phẩm, đảm bảo hiệu quả mở bán.

Hình ảnh minh họa nguồn internet

Phòng R&D - DKRA Group

Phân khúc Nhà phố/Biệt thự

02 Dự án

- 01 Dự án mới
- 01 Giai đoạn mở bán tiếp theo

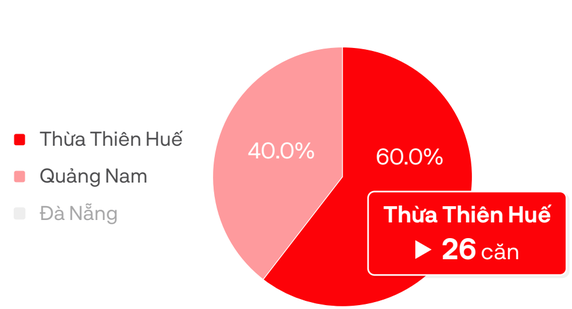
Tỷ lệ tiêu thụ
9%

Nguồn cung mới
43 Căn
↘ Giảm 80% Y-o-Y

Tiêu thụ mới
4 Căn
↘ Giảm 98% Y-o-Y

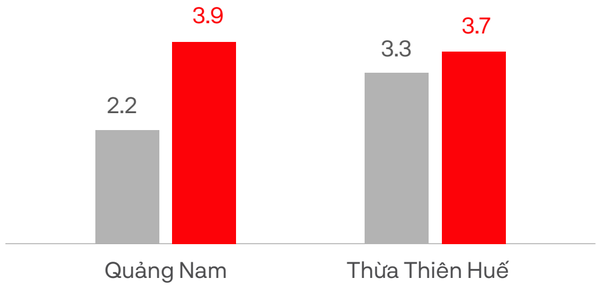
Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: Tỷ lệ %



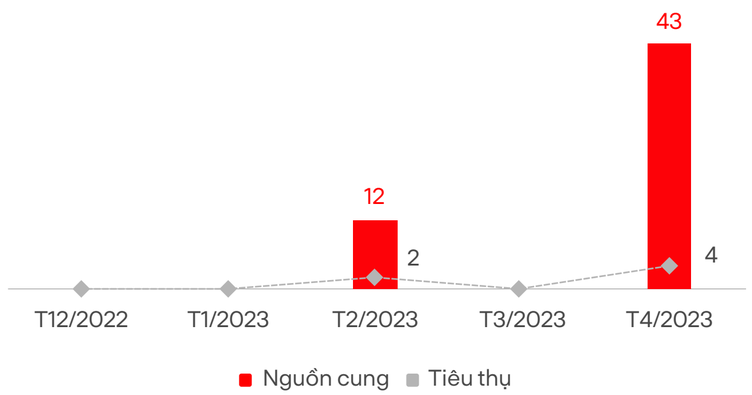
Giá bán sơ cấp nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn



- Nguồn cung có sự gia tăng so với tháng trước, tuy nhiên vẫn còn ở mức rất thấp - chỉ tương đương 20% so với cùng kỳ.
- Nguồn cung tập trung chủ yếu tại Quảng Nam và Thừa Thiên Huế. Riêng Đà Nẵng tiếp tục không ghi nhận dự án mở bán mới trong 4 tháng liên tiếp.
- Sức cầu thị trường ở mức thấp, lượng tiêu thụ chỉ bằng 2% so với cùng kỳ và tập trung cục bộ tại những dự án hoàn thiện pháp lý với mức giá bán dưới 3 tỷ Đồng/căn.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp không có nhiều biến động so với tháng trước, tuy nhiên mặt bằng giá thứ cấp ghi nhận giảm 3% - 5% so với cùng kỳ, phần lớn giao dịch tập trung tại những dự án đã bàn giao nhà với pháp lý hoàn thiện.
- Dự kiến, trong tháng tiếp theo, nguồn cung và sức cầu thị trường tăng nhưng không có nhiều đột biến và tập trung chủ yếu tại Đà Nẵng.

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

Phòng R&D - DKRA Group

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 T4/2023

Phân khúc Biệt thự nghỉ dưỡng

- Thị trường tiếp tục không ghi nhận nguồn cung mở bán mới trong 10 tháng liên tiếp.
- 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 giỏ hàng không ghi nhận phát sinh giao dịch.
- Dự kiến, trong những tháng tiếp theo nguồn cung và sức cầu thị trường có thể hồi phục nhưng không có những chuyển biến rõ nét.

Phân khúc Nhà phố/Shophouse nghỉ dưỡng

- Thị trường rơi vào trạng thái "ngủ đông", nguồn cung tiếp tục vắng bóng trong hơn 1 năm qua.
- 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 những tháng tiếp theo, nguồn cung và sức cầu thị trường có thể tăng nhưng không đáng kể và tập trung chủ yếu tại Đà Nẵng.

Phân khúc Condotel

- Nguồn cung tiếp tục duy trì sự khan hiếm, thị trường "đóng băng" khi liên tiếp không ghi nhận nguồn cung 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 mặt bằng lãi suất cho vay. Tuy nhiên, thị trường vẫn còn khá ảm đạm.
- Dự kiến, trong những tháng tiếp theo, nguồn cung và sức cầu thị trường có thể tăng nhẹ nhưng khó có sự phục hồi 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 Điềm, 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.