



DKRA CONSULTING

# BẢN TIN THỊ TRƯỜNG

BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở ĐÀ NẴNG  
& VÙNG PHỤ CẬN T1 & T2/2024



# MỤC LỤC

## **PHẦN 01** TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI T1 & T2/2024

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

## **PHẦN 02** DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG T1 & T2/2024

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: Thừa Thiên Huế và Quảng Nam

01

**TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI  
T1 & T2/2024**



# CHỈ SỐ KINH TẾ



## FDI (Đầu tư trực tiếp nước ngoài)

Lũy kế 2 tháng đầu năm 2024

Cả nước đạt

**2.80** tỷ USD

↗ Tăng 9.8% Y-o-Y

TP. Đà Nẵng đạt

**21.7** triệu USD

↗ Gấp 2.2 lần Y-o-Y

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước  
Nguồn: FIA, GSO

Lũy kế 2 tháng đầu năm, thành phố thu hút được 21.7 triệu USD gấp 2.2 lần so với cùng kỳ năm 2023 (9.7 triệu USD), trong đó:

- **10 dự án cấp mới** với vốn đăng ký cấp mới là 21.6 triệu USD (so với cùng kỳ năm 2023: 16 dự án cấp mới với vốn đăng ký cấp mới là 2.553 triệu USD).
- **03 lượt dự án điều chỉnh tăng vốn** với tổng vốn tăng thêm 0.096 triệu USD (so với cùng kỳ năm 2023: 4 lượt dự án với tổng vốn 6.845 triệu USD).

## CPI (Chỉ số giá tiêu dùng)

Bình quân 2 tháng đầu năm 2024

Cả nước tăng

**3.67%**

So với cùng kỳ năm trước

TP. Đà Nẵng tăng

**2.23%**

Nguồn: FIA, GSO

Bình quân 02 tháng đầu năm 2024 tăng 2.23% so với cùng kỳ năm trước do nhu cầu mua sắm của người dân đối với các mặt hàng tiêu dùng tăng cao dịp Tết, chủ yếu là các loại hàng lương thực, thực phẩm. Mức tăng này thấp hơn so với mức bình quân hai tháng cùng kỳ năm 2023. Trong đó có 10/11 nhóm hàng có chỉ số giá tăng và 01 nhóm hàng có chỉ số giá giảm so với bình quân cùng kỳ năm trước.



# CHỈ SỐ KINH TẾ



## DU LỊCH

Trong 02 tháng đầu năm 2024, du lịch TP. Đà Nẵng do cơ sở lưu trú phục vụ đạt:



Khách du lịch lưu trú

**1,169** nghìn lượt

↗ Tăng 23.3% Y-o-Y



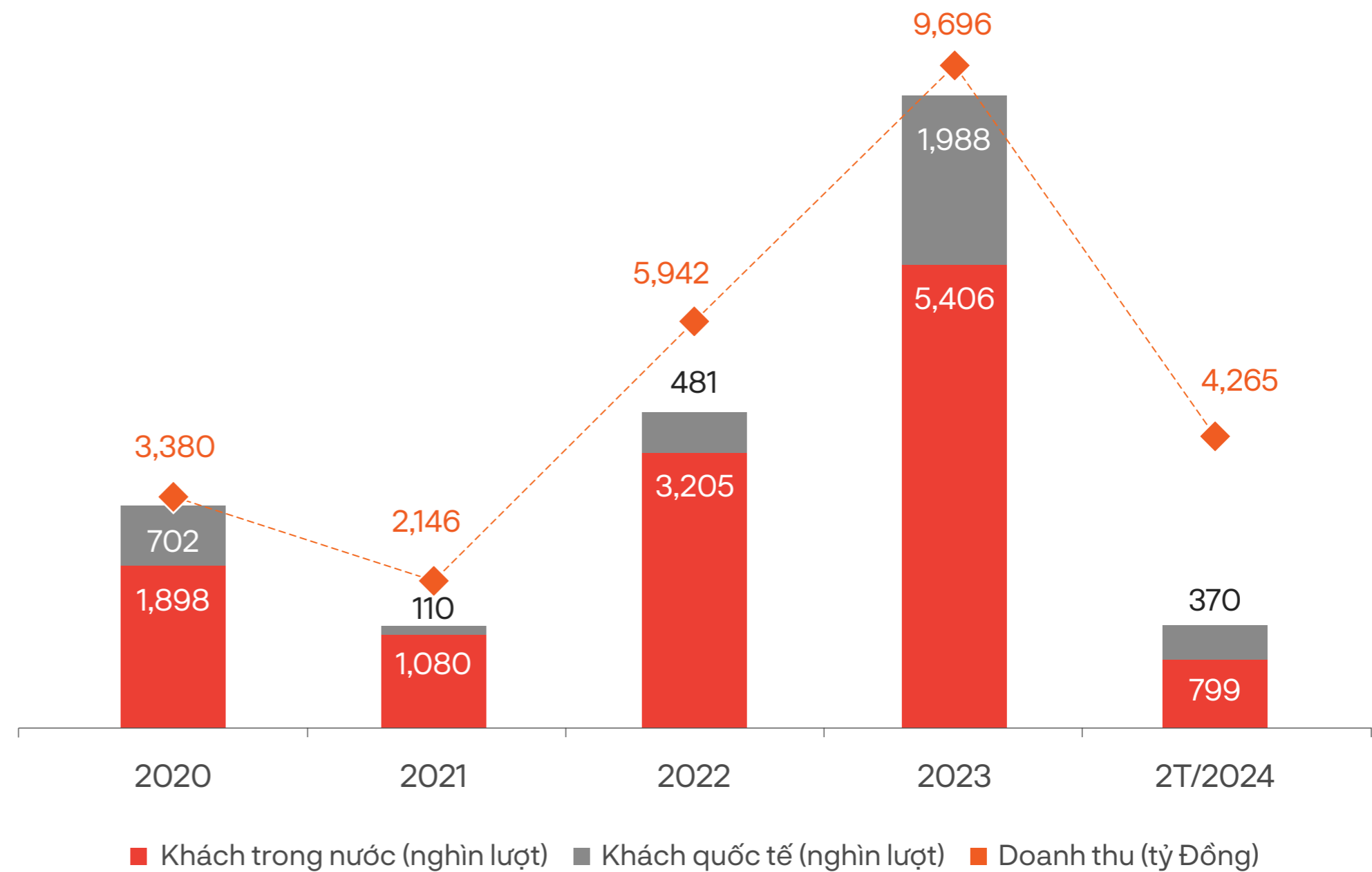
Doanh thu

**4,265** tỷ Đồng

↗ Tăng 22.7% Y-o-Y

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.

Lượt khách & doanh thu do cơ sở lưu trú phục vụ qua các năm



Nguồn: Sở Du lịch TP. Đà Nẵng

# CHÍNH SÁCH - PHÁP LÝ



## 01

### VĂN BẢN 9167/UBND-KTN

Ngày 29/12/2023, UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Văn bản 9167/UBND-KTN về việc rà soát hồ sơ, thủ tục về đầu tư, xây dựng và cấp Giấy chứng nhận tại các dự án có kinh doanh bất động sản không phải là dự án phát triển nhà ở.

## 02

### QUYẾT ĐỊNH 05/2024/QĐ-UBND

Ngày 05/02/2024, UBND TP. Đà Nẵng ban hành Quyết định 05/2024/QĐ-UBND về việc bãi bỏ Quyết định 44/2018/QĐ-UBND ngày 18/12/2018 của UBND TP. Đà Nẵng ban hành Quy định Bảng giá chuẩn nhà ở xây dựng mới để tính giá bán nhà ở cũ thuộc sở hữu nhà nước trên địa bàn TP. Đà Nẵng. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 26/02/2024.

## 03

### QUYẾT ĐỊNH 356/QĐ-UBND

Ngày 19/02/2024, UBND TP. Đà Nẵng ban hành Quyết định 356/QĐ-UBND về việc điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung TP. Đà Nẵng đến năm 2030, tầm nhìn đến năm 2045 (một số nội dung về sử dụng đất tại khu vực các phân khu: Công nghệ cao, Đô thị Sườn đồi, Đổi mới sáng tạo, Ven vịnh Đà Nẵng, Cảng biển Liên Chiểu, Trung tâm lõi xanh). Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.



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

# HẠ TẦNG GIAO THÔNG



01

Thừa Thiên Huế : Khởi công dự án xây dựng đường Vành đai 3 đi qua TP. Huế.

02

TP. Đà Nẵng : Mở rộng cao tốc La Sơn - Hòa Liên lên 4 làn xe.

03

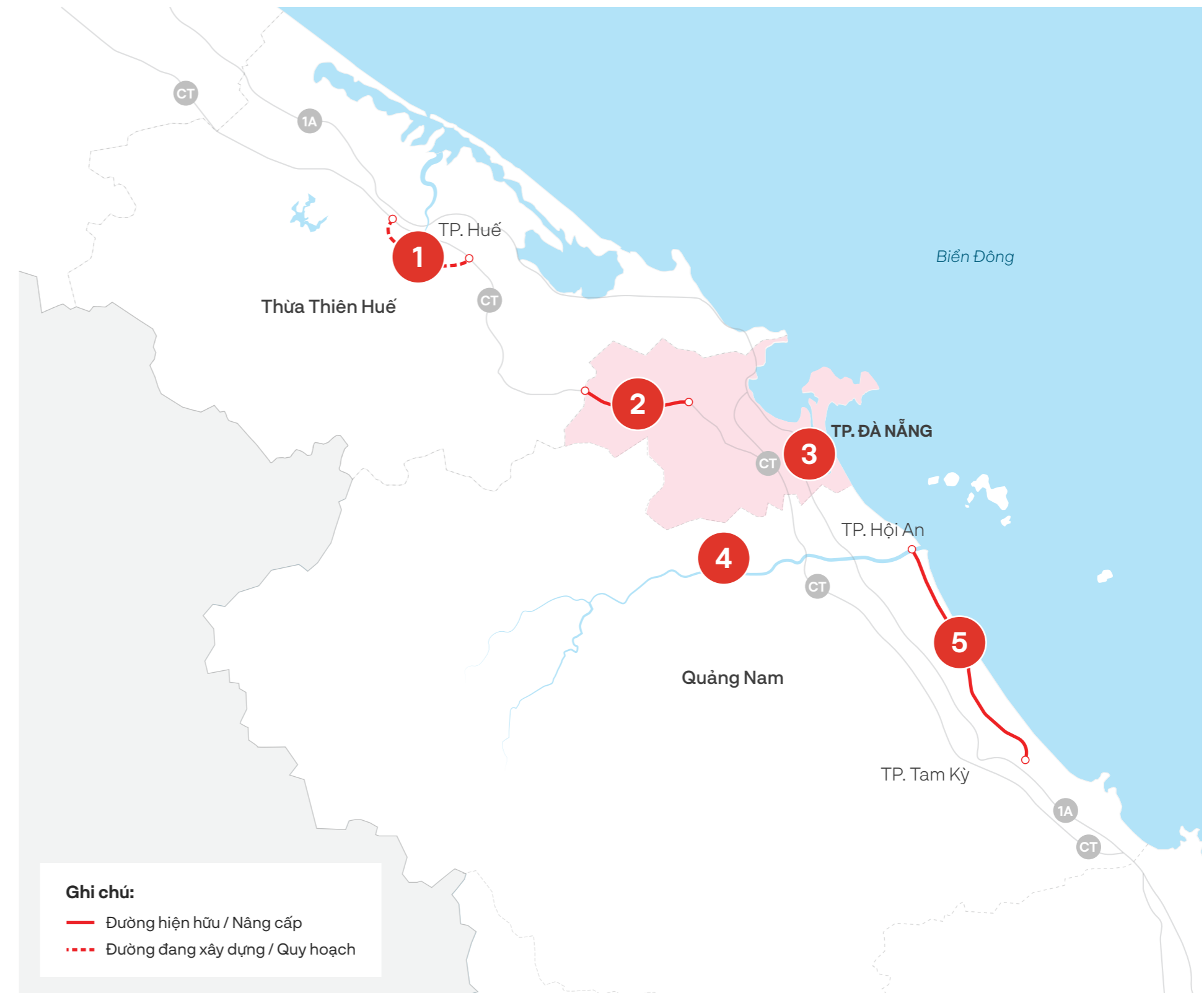
TP. Đà Nẵng : Khánh thành 03 tuyến đường (ĐT 601, ĐH 2 và đường Vành đai phía Tây 2) có tổng vốn đầu tư gần 2,500 tỷ Đồng.

04

Quảng Nam : 64.5 tỷ Đồng xây dựng kè chống sạt lở khẩn cấp bờ sông Quảng Huế.

05

Quảng Nam : Khởi công dự án Thành phần 1 hoàn thiện đường Võ Chí Công.



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

02

**DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG  
T1 & T2/2024**





# PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN



**01** Dự án

- Thuộc giai đoạn mở bán tiếp theo

Tỷ lệ tiêu thụ  
**68%**

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.

Nguồn cung mới

**25** Nền

↘ Giảm 17% Y-o-Y

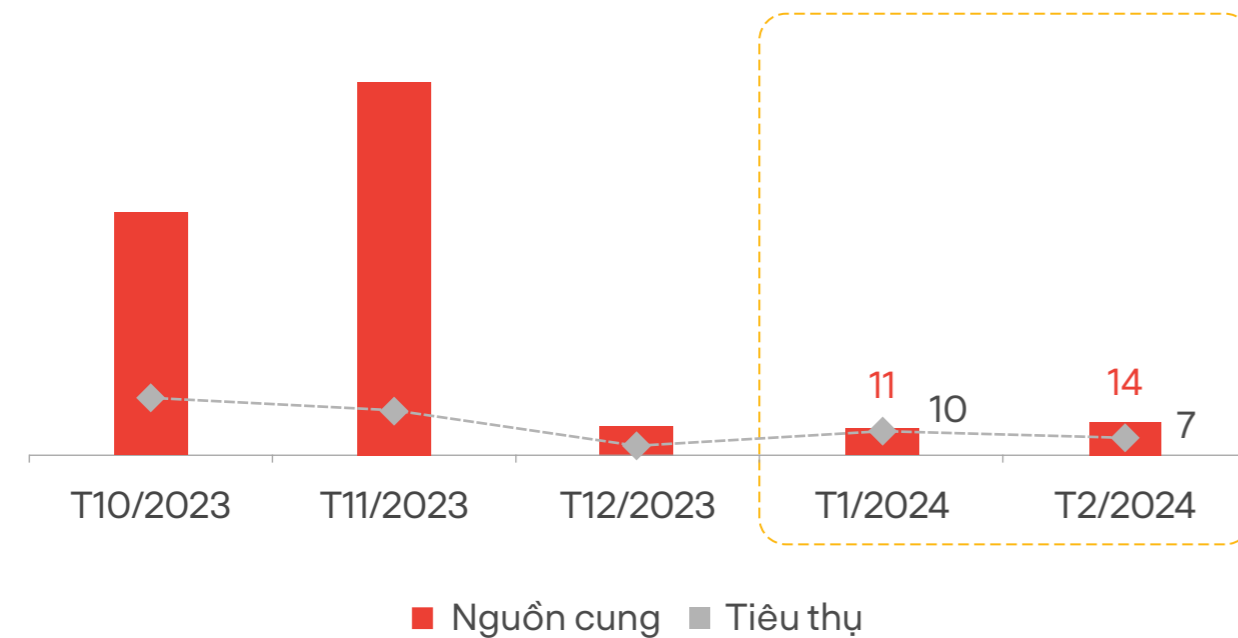
Tiêu thụ mới

**17** Nền

↗ Tăng 3.4 lần Y-o-Y

## Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Nền



**100%**

Nguồn cung mới trong 2 tháng đầu năm tập trung tại H. Núi Thành, Quảng Nam

GIÁ BÁN  
NGUỒN CUNG MỚI

Cao nhất  
**17.8** triệu Đồng/m<sup>2</sup>

Thấp nhất  
**11.8** triệu Đồng/m<sup>2</sup>

- Ghi nhận trong 2T/2024, nguồn cung mới giảm nhẹ 17% so với cùng kỳ và tập trung 100% tại tỉnh Quảng Nam.
- Lượng tiêu thụ mới khởi sắc so với cùng kỳ, tuy nhiên số giao dịch thành công vẫn ở mức thấp và phát sinh chủ yếu ở nhóm sản phẩm có mức giá trung bình khoảng 12.2 - 14.8 triệu Đồng/m<sup>2</sup>.
- Thị trường giá sơ cấp không có nhiều biến động so với lần mở bán trước đó, các chính sách chiết khấu thanh toán nhanh, ưu đãi lãi suất, hỗ trợ ngân hàng,... tiếp tục được các chủ đầu tư áp dụng nhằm kích cầu thị trường.
- Mặt bằng giá thứ cấp có xu hướng đi ngang so với thời điểm cuối năm 2023, nhóm sản phẩm đã hoàn thiện pháp lý, khu đô thị có mức độ tạo thị cao,... thu hút được nhiều sự quan tâm của các nhà đầu tư.

# PHÂN KHÚC CĂN HỘ



**01** Dự án

- Thuộc giai đoạn mở bán tiếp theo

Tỷ lệ tiêu thụ  
**20%**

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.

Nguồn cung mới

**60** Căn

↘ Giảm 52% Y-o-Y

Tiêu thụ mới

**12** Căn

↘ Giảm 20% Y-o-Y

## 100%

Nguồn cung mới trong 2 tháng đầu năm tập trung tại Q. Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng



**GIÁ BÁN  
NGUỒN CUNG MỚI**  
(gồm VAT)

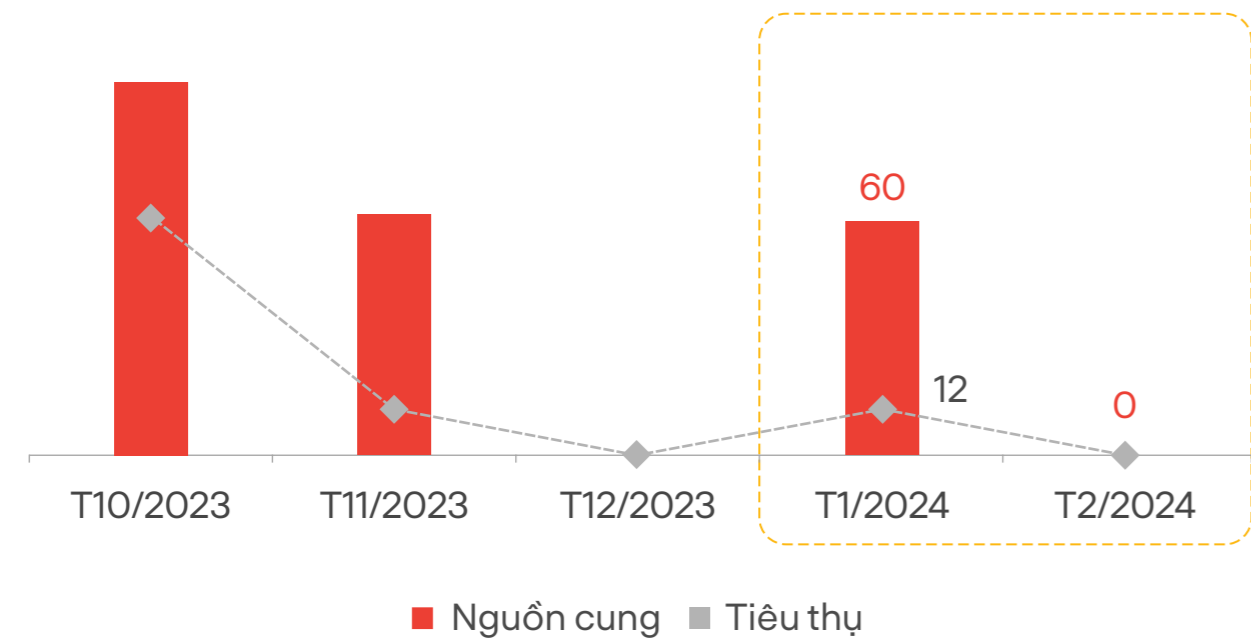
Cao nhất  
**88.9** triệu Đồng/m<sup>2</sup>

---

Thấp nhất  
**53.3** triệu Đồng/m<sup>2</sup>

### Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn



- Nguồn cung mới 2 tháng đầu năm tăng ghi nhận giảm 52% so với cùng kỳ, tập trung tại Đà Nẵng. Thừa Thiên Huế và Quảng Nam tiếp tục khan hiếm dự án mở bán mới.
- Tỷ lệ tiêu thụ ghi nhận đạt khoảng 20% nguồn cung mới mở bán, phần lớn ảnh hưởng từ kỳ nghỉ tết Âm lịch kéo dài.
- Nguồn cung mới tập trung tại Q. Ngũ Hành Sơn, thuộc phân khúc căn hộ cao cấp với giá bán dao động từ 53.3 - 88.9 triệu Đồng/m<sup>2</sup>.
- Giá bán sơ cấp không có nhiều biến động, ghi nhận tăng nhẹ 2% - 3% so với cuối năm 2023 ở những dự án phát triển bởi chủ đầu tư uy tín, tiến độ xây dựng nhanh chóng.
- Với việc một số dự án tại Đà Nẵng đang trong giai đoạn nhận booking, chuẩn bị mở bán sản phẩm ra thị trường, nguồn cung những tháng tới được dự báo sẽ có những tiến triển nhất định, tuy nhiên sẽ khó có đột biến trong ngắn hạn.

# PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ



**01** Dự án

- Thuộc giai đoạn mở bán tiếp theo

Nguồn cung mới

**7** Căn

↘ Giảm 42% Y-o-Y

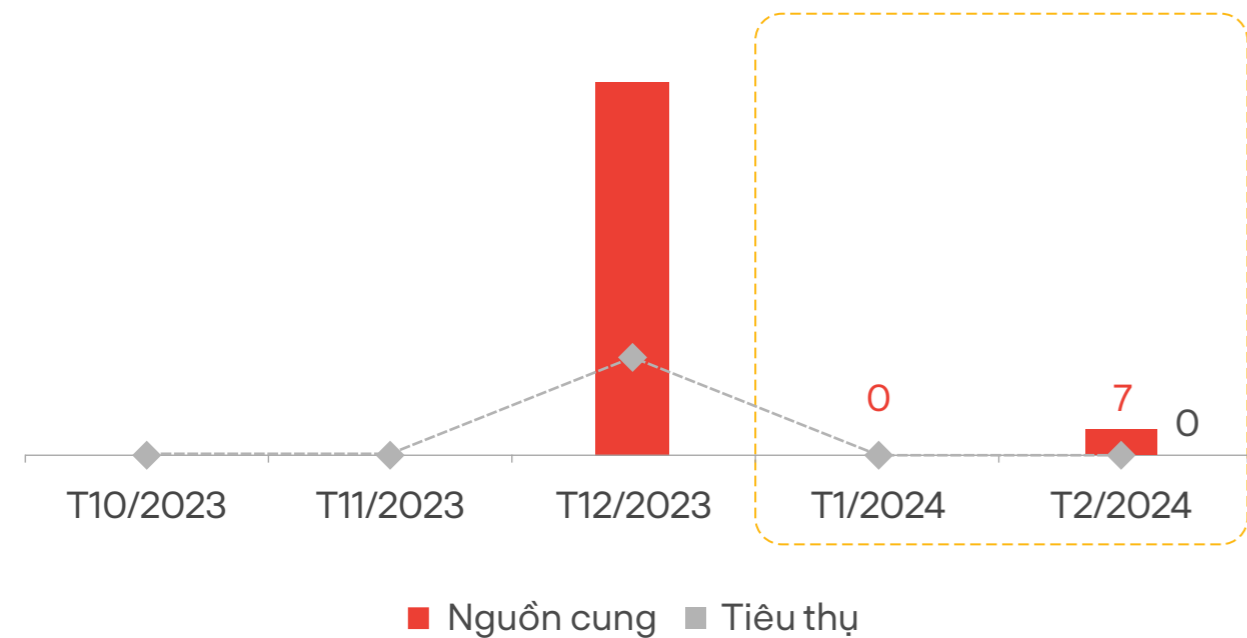


Không ghi nhận tiêu thụ  
trong 2 tháng đầu năm 2024

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.

## Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn



# 100%

Nguồn cung mới trong 2 tháng đầu năm  
tập trung tại H. Núi Thành, Quảng Nam



GIÁ BÁN  
NGUỒN CUNG MỚI  
(gồm VAT)

Cao nhất  
**8.5** tỷ Đồng/căn

Thấp nhất  
**3.5** tỷ Đồng/căn

- Nguồn cung mới khan hiếm, chỉ tương đương 58% so với cùng kỳ và tập trung 100% tại Quảng Nam. Riêng Đà Nẵng và Thừa Thiên Huế tiếp tục không ghi nhận dự án mới mở bán trong kỳ.
- Sức cầu chung thị trường vẫn duy trì ở mức thấp, chủ yếu tập trung vào nhóm sản phẩm có pháp lý hoàn thiện, đảm bảo tiến độ thi công với mức giá bán dưới 5 tỷ Đồng/căn.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp có xu hướng đi ngang so với giai đoạn cuối năm và không biến động nhiều so với lần mở bán trước đó. Các chính sách hỗ trợ ngân hàng, ưu đãi lãi suất, ân hạn nợ gốc,... vẫn được nhiều chủ đầu tư áp dụng rộng rãi.
- Sự hạn chế về nguồn cung mới do những vướng mắc pháp lý chưa được tháo gỡ cùng với đó là tâm lý thận trọng của người mua khiến thị trường còn khá ảm đạm.
- Dự kiến, trong những tháng tiếp theo, thị trường sẽ có những chuyển biến tích cực khi chính quyền địa phương tập trung tháo gỡ những khó khăn vướng mắc liên quan đến pháp lý, 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 T1 & T2/2024**

## Phân khúc Biệt thự nghỉ dưỡng

- Thị trường tiếp tục không ghi nhận nguồn cung mở bán mới trong hơn 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 giò hàng không ghi nhận phát sinh giao dịch.
- Những ảnh hưởng tiêu cực như vướng mắc pháp lý, thanh khoản hạn chế, niềm tin của nhà đầu tư thấp khiến tình hình âm ảm của phân khúc này tiếp tục kéo dài và chưa có dấu hiệu phục hồi trong ngắn hạn.

## Phân khúc Nhà phố/Shophouse nghỉ dưỡng

- Thị trường rơi vào chu kỳ “ngủ đông kéo dài”, nguồn cung tiếp tục vắng bóng. Những rào cản pháp lý cũng như sự khó khăn chung của thị trường đã ảnh hưởng đến nguồn cung mới trong 2 tháng đầu năm.
- Mặc dù ngành du lịch ghi nhận tín hiệu khởi sắc, tuy nhiên việc nhiều dự án vướng vi phạm, thi công chậm tiến độ,... ảnh hưởng đến niềm tin của nhà đầu tư khiến thị trường tiếp tục trầm lắng.

## Phân khúc Condotel

- Không ghi nhận nguồn cung mới trong 2 tháng đầu năm, hàng loạt dự án xin chuyển đổi mục đích thành căn hộ chung cư cùng với đó là sự trì hoãn thời gian bán hàng của nhiều chủ đầu tư khiến nguồn cung không như kỳ vọng.
- Thị trường trong những tháng tiếp theo dự kiến vẫn còn nhiều khó khăn, thách thức khi hành lang pháp lý chưa rõ ràng, thanh khoản vẫn duy trì ở mức thấp cùng với đó là sự mất niềm tin của nhà đầu tư đối với phân khúc này.

## 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 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.*