



DKRACONSULTING

Bản tin thị trường

Bất động sản nhà ở Đà Nẵng
& Vùng phụ cận Tháng 10/2023



NỘI DUNG

TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI T10/2023

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

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG T10/2023

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

T10/2023



Chỉ số kinh tế



FDI (Đầu tư trực tiếp nước ngoài)

Lũy kế 10 tháng đầu năm 2023

Cả nước đạt

25.76 tỷ USD

↗ Tăng 14.7% Y-o-Y

TP. Đà Nẵng đạt

0.18 tỷ USD

↗ Tăng 35.3% Y-o-Y

Nguồn: FIA, Cục thống kê TP. Đà Nẵng

Lũy kế từ đầu năm đến 15/10/2023, phát sinh 92 dự án cấp mới với vốn đăng ký cấp mới là 149.745 triệu USD; có 32 lượt dự án điều chỉnh vốn với tổng vốn tăng thêm 20.366 triệu USD; có 31 lượt mua phần vốn góp trong các tổ chức kinh tế với tổng giá trị 6.724 triệu USD.

CPI (Chỉ số giá tiêu dùng)

Bình quân 10 tháng đầu năm 2023

Cả nước tăng

↗ **3.20%**

So với cùng kỳ năm trước

TP. Đà Nẵng tăng

↗ **5.52%**

Nguồn: GSO, Cục thống kê TP. Đà Nẵng

Chỉ số giá tiêu dùng bình quân 10 tháng năm 2023 tại TP. Đà Nẵng tăng cao hơn mức tăng bình quân cùng kỳ năm 2022 (3.55%).

Có 09/11 nhóm hàng có chỉ số giá tăng, 02/11 nhóm hàng có chỉ số giá giảm so với bình quân cùng kỳ. Nhóm hàng có mức tăng cao hơn so với mức tăng chung: nhà ở, điện, nước, chất đốt và vật liệu xây dựng; giáo dục; hàng hóa và dịch vụ khác.



Chỉ số kinh tế



DU LỊCH

Trong 10 tháng đầu năm 2023, du lịch TP. Đà Nẵng do cơ sở lưu trú phục vụ đạt:



Lượt khách lưu trú

6,401 nghìn lượt

↗ Tăng 96.6% Y-o-Y



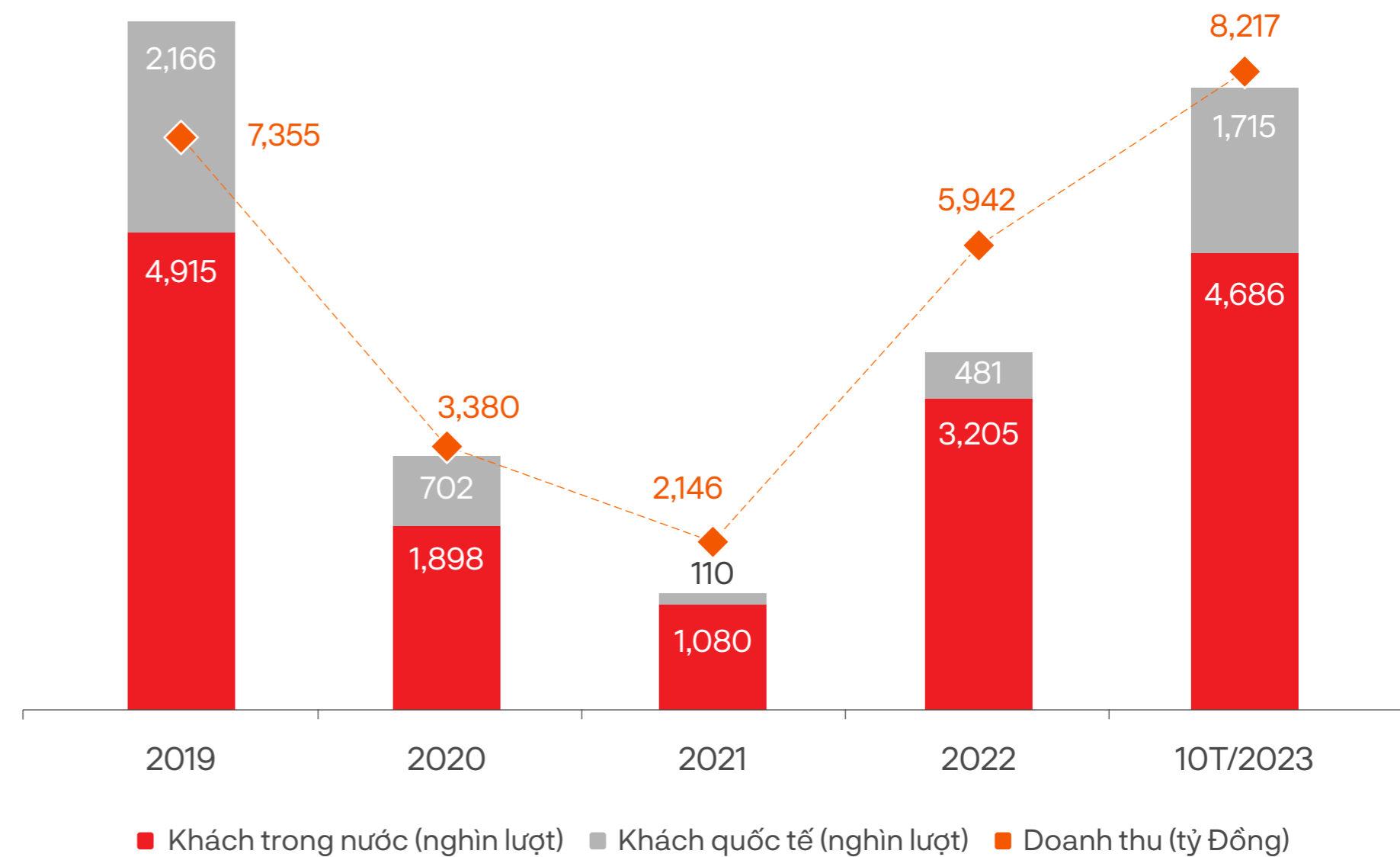
Doanh thu lưu trú

8,217 tỷ Đồng

↗ Tăng 60.6% 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 55/2023/QĐ-UBND

Ngày 03/10/2023, UBND tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành Quyết định 55/2023/QĐ-UBND về việc bãi bỏ khoản 1, 2 Điều 7 Quy chế sử dụng tài sản công vào mục đích kinh doanh, cho thuê, liên doanh liên kết tại các đơn vị sự nghiệp công lập trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế kèm theo Quyết định 24/2020/QĐ-UBND ngày 24/4/2020 của UBND tỉnh. Quyết định này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 13/10/2023.



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

Phòng R&D - DKRA Group

02

QUYẾT ĐỊNH 42/2023/QĐ-UBND

Ngày 16/10/2023, UBND TP. Đà Nẵng ban hành Quyết định 42/2023/QĐ-UBND về quy định quản lý, bảo vệ hành lang bảo vệ bờ biển trên địa bàn TP. Đà Nẵng. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 30/10/2023.

04

NGHỊ QUYẾT 23/2023/NQ-HĐND

Ngày 20/10/2023, HĐND tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành Nghị quyết 23/2023/NQ-HĐND về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định Bảng giá các loại đất định kỳ 05 năm (2020 - 2024) trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành kèm theo Nghị quyết 23/2019/NQ-HĐND ngày 20/12/2019 và Nghị quyết 04/2023/NQ-HĐND ngày 04/01/2023 của HĐND tỉnh. Nghị quyết này có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/11/2023.

03

QUYẾT ĐỊNH 43/2023/QĐ-UBND

Ngày 17/10/2023, UBND TP. Đà Nẵng ban hành Quyết định 43/2023/QĐ-UBND quy định về quy chế quản lý cụm công nghiệp trên địa bàn TP. Đà Nẵng. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 30/10/2023.

05

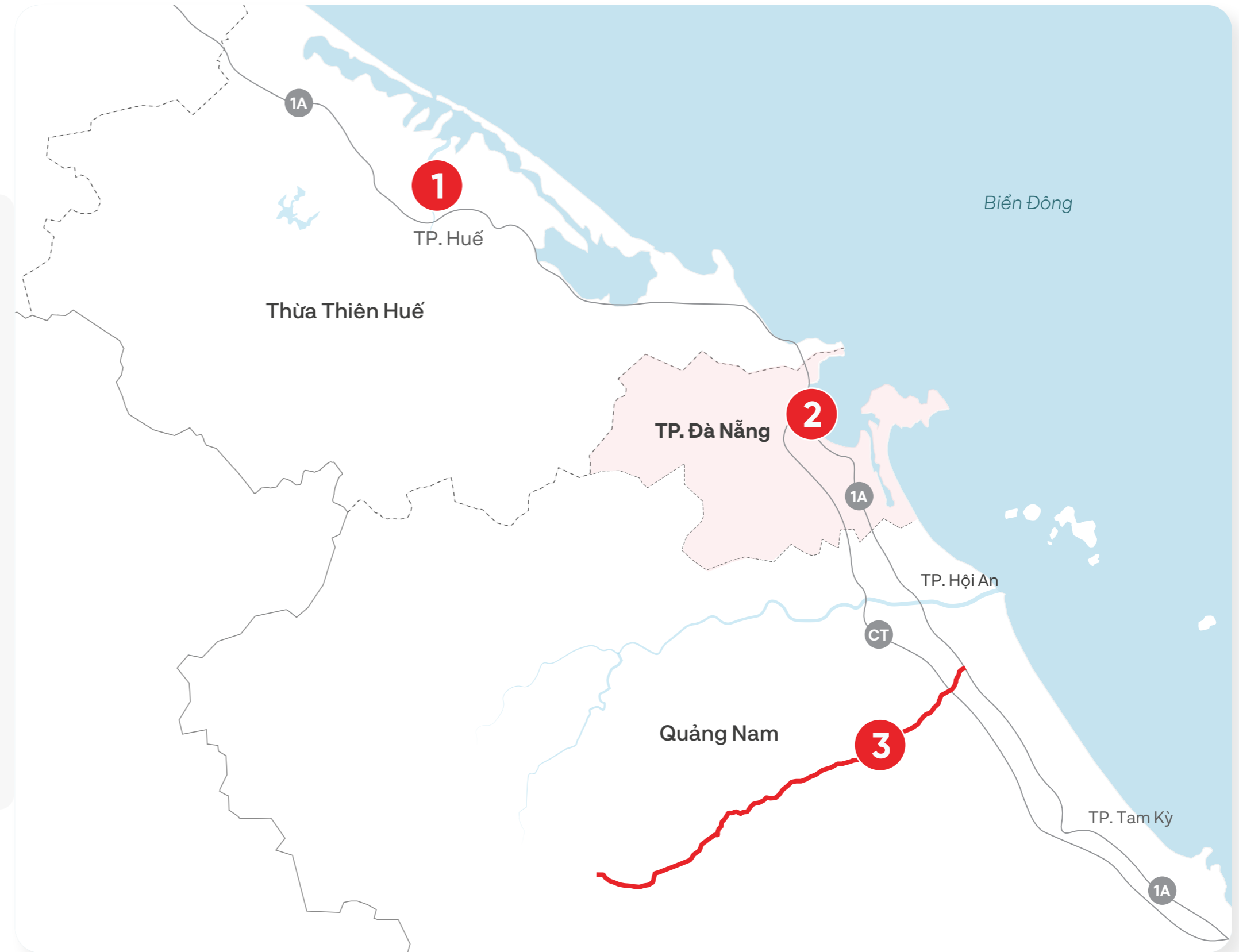
QUYẾT ĐỊNH 28/2023/QĐ-UBND

Ngày 26/10/2023, UBND Quảng Nam ban hành Quyết định 28/2023/QĐ-UBND về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định về đấu giá quyền sử dụng đất để giao đất có thu tiền sử dụng đất hoặc cho thuê đất trên địa bàn tỉnh Quảng Nam ban hành kèm theo Quyết định 21/2021/QĐ-UBND ngày 28/9/2021 của UBND tỉnh Quảng Nam. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 10/11/2023.

Hạ tầng giao thông



- 1 Thừa Thiên Huế - Điều chỉnh vốn cho dự án sửa chữa, nâng cấp đập La Ý và chỉnh trang đường Khúc Lý - Mỹ Xuyên (Tỉnh lộ 6B)
- 2 TP. Đà Nẵng - Đẩy nhanh tiến độ thi công bến cảng Liên Chiểu và đường ven biển nối cảng
- 3 Quảng Nam - Kiến nghị bổ sung bê tông nhựa 2 lớp vào dự án cải tạo, nâng cấp một đoạn Quốc lộ 14E



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

Phòng R&D - DKRA Group

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG T10/2023



Phân khúc Đất nền



02 Dự án

- Tất cả đều thuộc giai đoạn mở bán tiếp theo

Tỷ lệ tiêu thụ
24%

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.

Nguồn cung mới
101 Nền

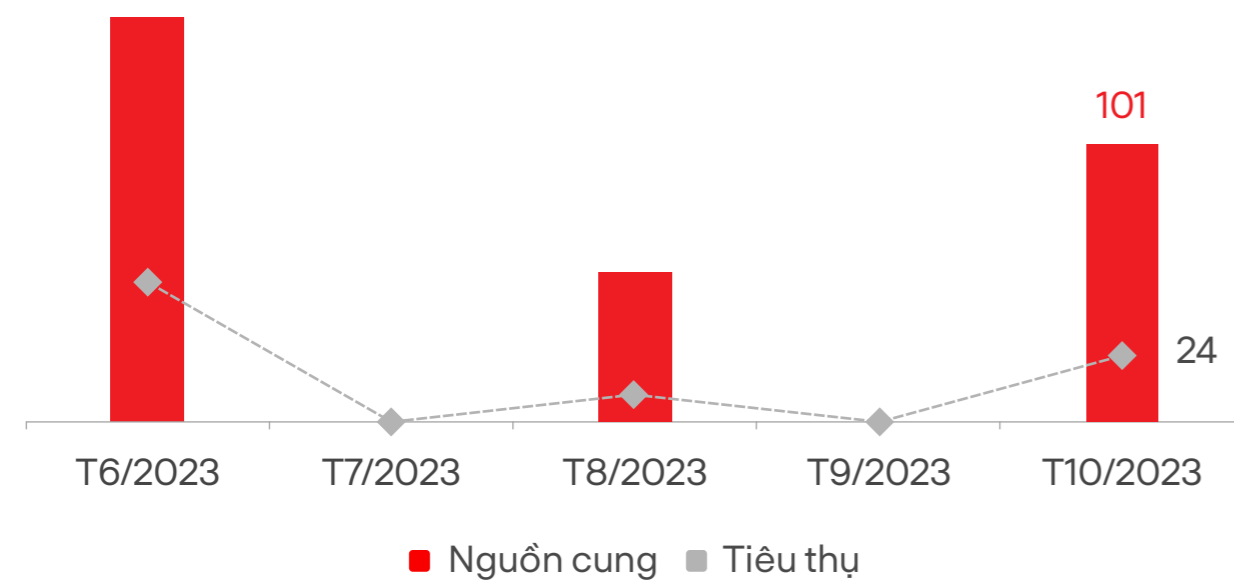
↘ Giảm 49% Y-o-Y

Tiêu thụ mới
24 Nền

↗ Tăng 1.3 lần Y-o-Y

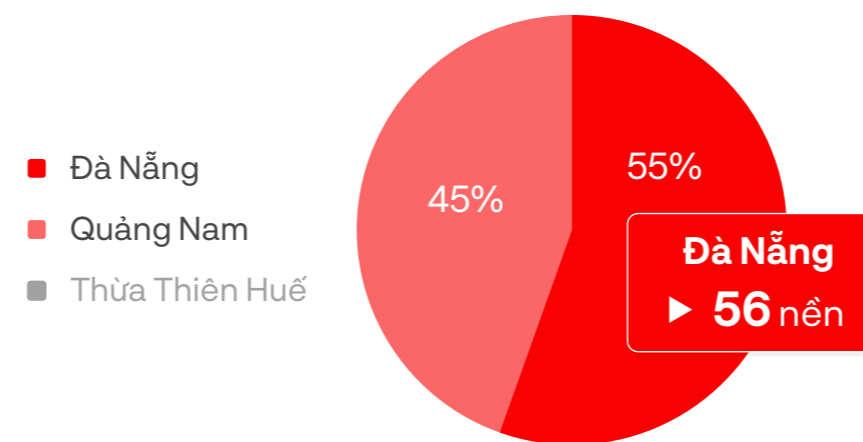
Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Nền



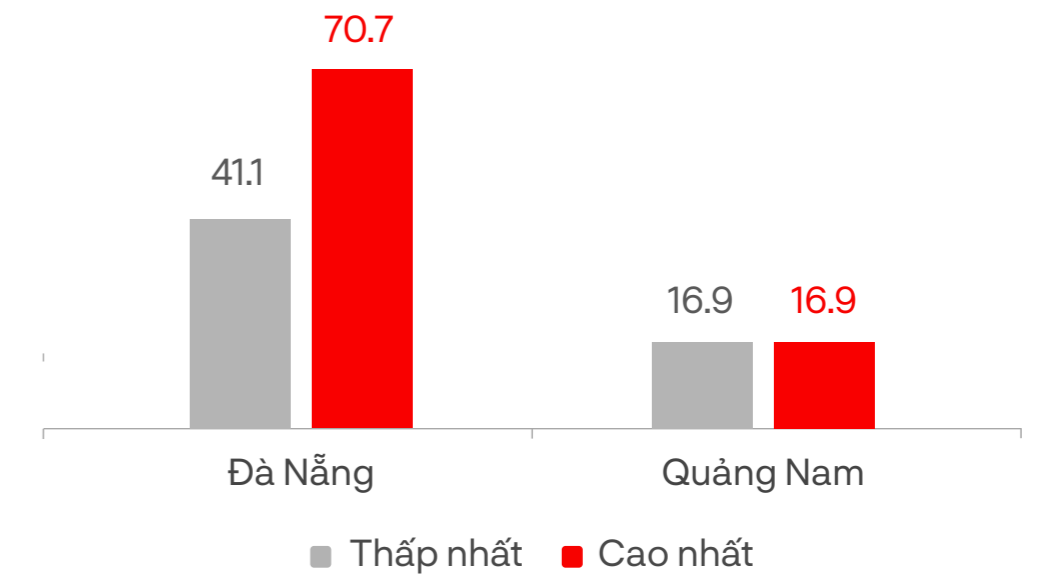
Tỷ lệ nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: Tỷ lệ %



Giá bán nguồn cung mới theo địa phương

Đvt: triệu Đồng/m²



- Nguồn cung mới ghi nhận sự khởi sắc so với tháng trước, tuy nhiên chỉ tương đương 51% so với cùng kỳ năm 2022.
- Thị trường Đà Nẵng và Quảng Nam tiếp tục dẫn đầu nguồn cung mới toàn thị trường với tỷ lệ đạt lần lượt là 55% và 45%. Riêng Thừa Thiên Huế không ghi nhận dự án mở bán mới trong tháng.
- Lượng tiêu thụ mới trong tháng ở mức thấp đạt khoảng 24 nền, trong đó giao dịch tại Đà Nẵng chiếm tỷ trọng 96% và tập trung chủ yếu ở nhóm sản phẩm có mức giá trung bình 51 triệu Đồng/m².
- Mặt bằng giá sơ cấp tiếp tục xu hướng đi ngang so với lần mở bán trước đó. Các chính sách ưu đãi, hỗ trợ ngân hàng, cam kết mua lại,... tiếp tục được các chủ đầu tư áp dụng nhằm kích cầu thị trường.
- So với tháng trước, thị trường thứ cấp không có nhiều biến động về giá bán. Thanh khoản thị trường ở mức trung bình, giao dịch phát sinh chủ yếu ở nhóm sản phẩm đã hoàn thiện pháp lý.

Phân khúc Căn hộ



01 Dự án

- Giai đoạn mở bán tiếp theo

Tỷ lệ tiêu thụ
64%

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước.

Nguồn cung mới
96 Căn

↗ Tăng 13% Y-o-Y

Tiêu thụ mới
61 Căn

↗ Tăng 36% Y-o-Y

100%

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

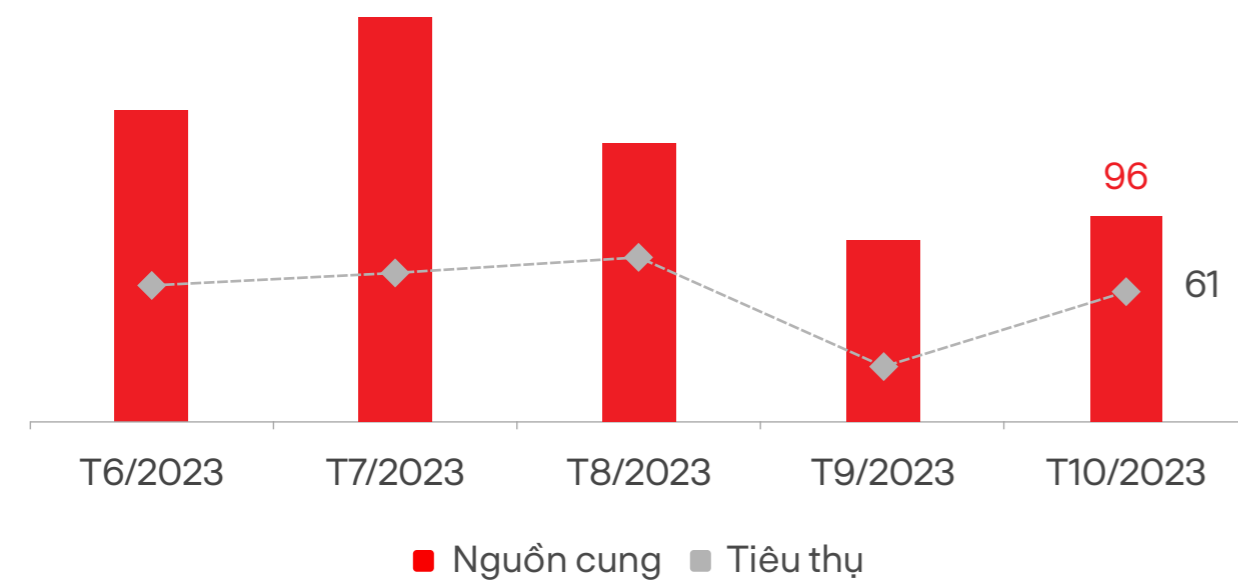
GIÁ BÁN NGUỒN CUNG MỚI (VAT)

Cao nhất
84.8 triệu Đồng/m²

Thấp nhất
56.4 triệu Đồng/m²

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn



- Nguồn cung và lượng tiêu thụ mới trong tháng lần lượt tăng 13% và 36% so với cùng kỳ năm 2022.
- Nguồn cung mới tập trung tại khu vực Q. Ngũ Hành Sơn thuộc Đà Nẵng. Thừa Thiên Huế và Quảng Nam tiếp tục khan hiếm nguồn cung mới mở bán trong tháng.
- Phân khúc căn hộ hạng A tiếp tục là phân khúc chủ đạo dẫn dắt nguồn cung mới đưa ra thị trường trong tháng.
- Các chủ đầu tư tiếp tục duy trì các chính sách quà tặng mở bán, chiết khấu thanh toán nhanh từ 10.5% - 17% nhằm kích cầu thị trường cũng như thu hút dòng tiền.
- Giá bán sơ cấp lẫn thứ cấp không có nhiều biến động, giao dịch tập trung ở những dự án sở hữu pháp lý hoàn thiện, thuận tiện kết nối về trung tâm thành phố, tuy nhiên thanh khoản vẫn ở mức thấp và khó có đột biến trong ngắn hạn.

Phân khúc Nhà phố/Biệt thự



Tiếp tục không ghi nhận nguồn cung mới mở bán trong tháng

- Thị trường không ghi nhận nguồn cung 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 vài 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.



Hình ảnh minh họa nguồn Internet

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 T10/2023

Phân khúc Biệt thự nghỉ dưỡng

- Thị trường tiếp tục không ghi nhận nguồn cung mở bán mới trong 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, 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 mở bán mới.
- 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.