



DKRA CONSULTING

# Bản tin thị trường

Bất động sản nhà ở Đà Nẵng  
& Vùng phụ cận Tháng 4/2024



# MỤC LỤC

## Phần 01 TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI T4/2024

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

## Phần 02 DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG T4/2024

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: Quảng Nam và Thừa Thiên Huế



01

**TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI**  
**T4/2024**





# Chỉ số kinh tế

## FDI lũy kế 4 tháng đầu năm 2024

Cả nước đạt

**9.27**

tỷ USD

↑ Tăng 4.5% Y-o-Y

TP. Đà Nẵng đạt

**0.02**

tỷ USD

↑ Tăng 29.2% Y-o-Y

## Vốn đầu tư nước ngoài (FDI)

Lũy kế từ ngày 01/01/2024 đến ngày 15/4/2024, Đà Nẵng thu hút được 21.7 triệu USD, tăng 29.2%. Trong đó, có 20 dự án cấp mới với vốn đăng ký cấp mới là 22.4 triệu USD; có 08 lượt dự án điều chỉnh tăng, giảm vốn với tổng vốn đăng ký giảm 0.9 triệu USD; có 02 lượt mua phần vốn góp trong tổ chức kinh tế với tổng giá trị 0.2 triệu USD.

## CPI bình quân 4 tháng đầu năm 2024

Cả nước tăng

**3.93%**

TP. Đà Nẵng tăng

**2.49%**

So với cùng kỳ năm trước

## Chỉ số giá tiêu dùng (CPI)

Cả nước: Bình quân 4 tháng đầu năm 2024, CPI tăng 3.93% so với cùng kỳ năm trước; lạm phát cơ bản tăng 2.81%.

Đà Nẵng: CPI bình quân 4 tháng đầu năm 2024 tăng 2.49% so với cùng kỳ năm 2023. Trong đó có 10/11 nhóm hàng có chỉ số giá tăng và 01 nhóm hàng có chỉ số giảm so với bình quân cùng kỳ năm trước.

# Chỉ số kinh tế

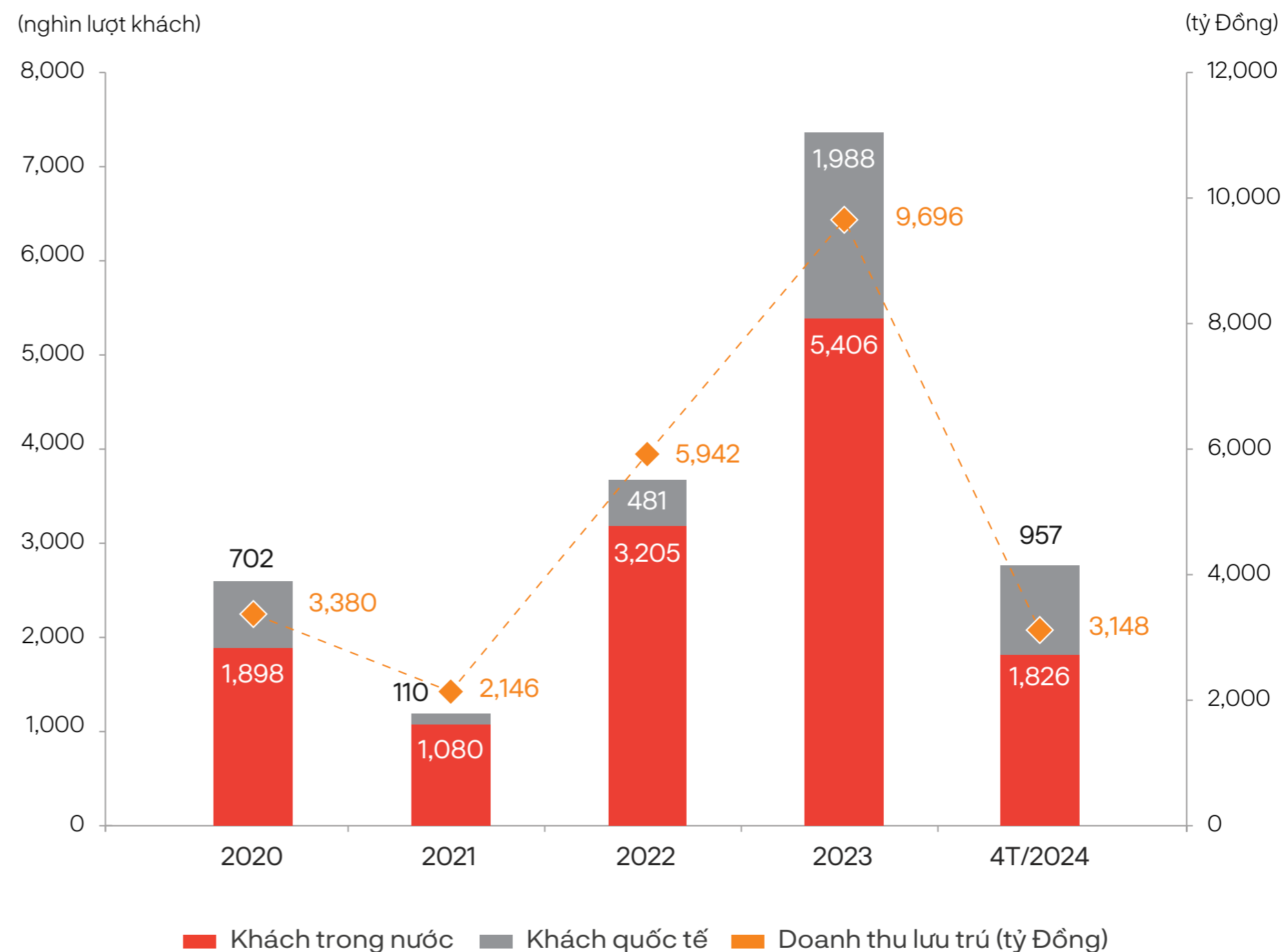


**Trong 04 tháng đầu năm 2024, du lịch tại TP. Đà Nẵng do cơ sở lưu trú phục vụ đạt:**

**Lượt khách du lịch**  
**2,783** nghìn lượt khách  
↑ Tăng 24.9% Y-o-Y

**Doanh thu lưu trú**  
**3,148** tỷ Đồng  
↑ Tăng 48.1% Y-o-Y

## ■ Lượt khách và doanh thu do cơ sở lưu trú phục vụ tại TP. Đà Nẵng qua các năm



Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước



# Chính sách - Pháp lý

- 05/4/2024

**QUYẾT ĐỊNH  
08/2024/QĐ-UBND**

Ngày 05/4/2024, UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quyết định 08/2024/QĐ-UBND về việc sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định hệ số điều chỉnh giá đất năm 2024 trên địa bàn tỉnh Quảng Nam ban hành kèm theo Quyết định 36/2023/QĐ-UBND ngày 20/12/2023 của UBND tỉnh. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.
- 09/4/2024

**KẾ HOẠCH  
157/KH-UBND**

Ngày 09/4/2024, UBND tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành Kế hoạch 157/KH-UBND về việc triển khai thi hành Luật Đất đai số 31/2024/QH15. Kế hoạch có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký.
- 10/4/2024

**QUYẾT ĐỊNH  
767/QĐ-UBND**

Ngày 10/4/2024, UBND TP. Đà Nẵng ban hành Quyết định 767/QĐ-UBND về việc phê duyệt điều chỉnh kế hoạch phát triển nhà ở TP. Đà Nẵng giai đoạn 2021 - 2025. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.



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

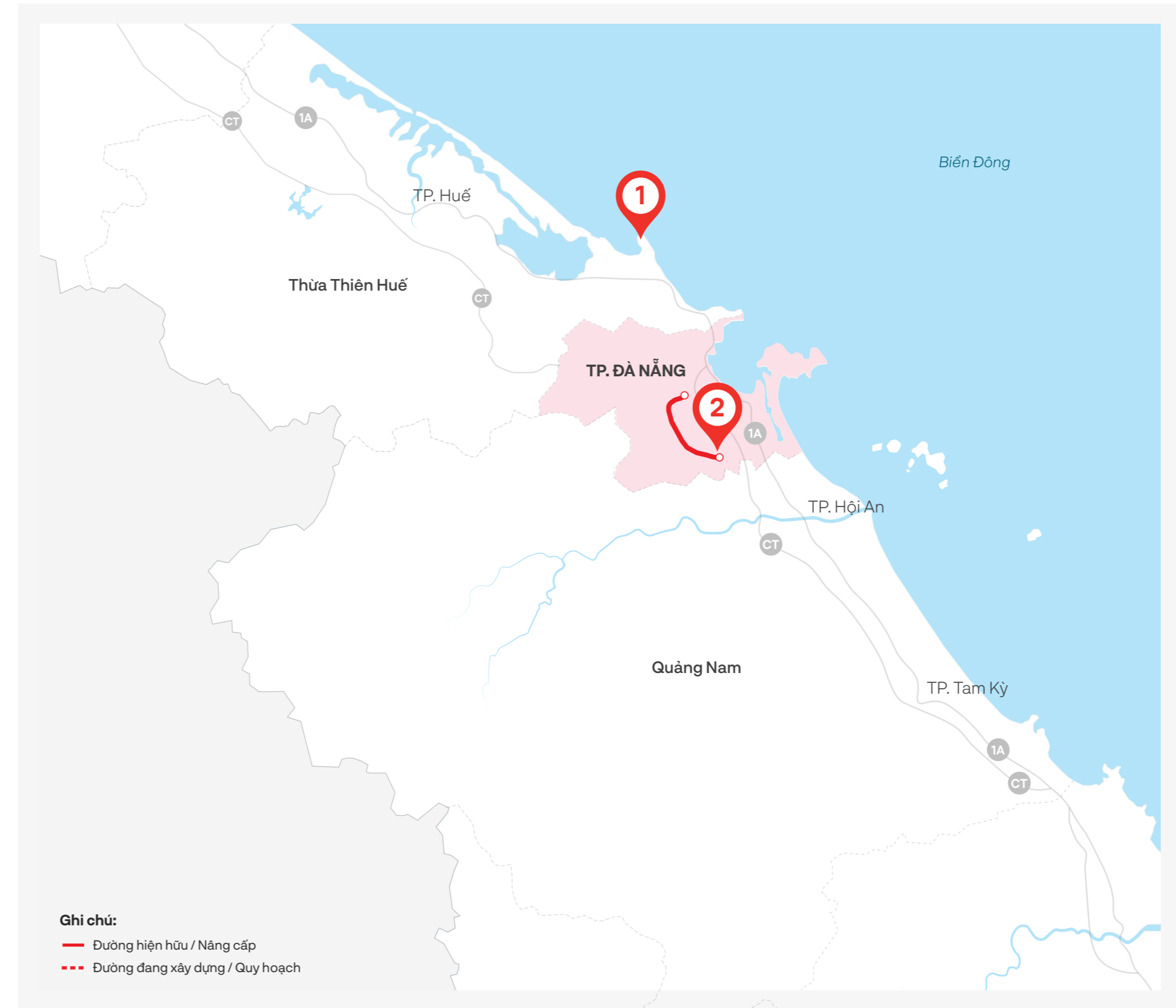
# Hạ tầng giao thông



**1** Thừa Thiên Huế: Khởi công khu cảng Vsico Huế (Cảng số 4 và số 5 thuộc cụm cảng biển Chân Mây)



**2** TP. Đà Nẵng: Thông xe đường Vành đai phía Tây, tổng mức đầu tư khoảng 1,500 tỷ Đồng



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

02

**DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG  
T4/2024**







# Phân khúc Đất nền

**01** Dự án

- Thuộc giai đoạn mở bán tiếp theo

Tỷ lệ tiêu thụ **39%**

M-o-M: So với tháng trước.

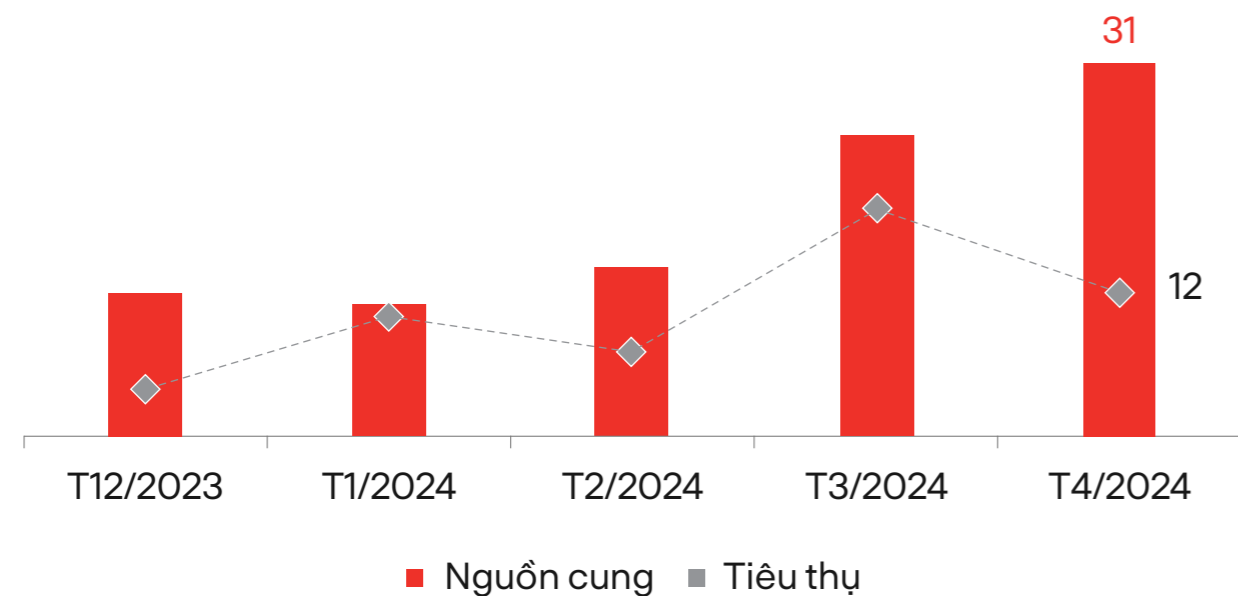
**Nguồn cung mới**  
**31** Nền  
↑ Tăng 24% M-o-M

---

**Tiêu thụ mới**  
**12** Nền  
↓ Giảm 37% M-o-M

### Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Nền



100%

Nguồn cung mới mở bán thuộc H. Núi Thành, Quảng Nam

**GIÁ BÁN NGUỒN CUNG MỚI**

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

---

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

- Trong T4/2024 nguồn cung mới cải thiện đáng kể so với cùng kỳ năm 2023 và ghi nhận tăng nhẹ khoảng 24% so với tháng trước.
- Sức cầu thị trường vẫn duy trì ở mức thấp, lượng tiêu thụ giảm nhẹ 37% so với tháng T3/2024.
- Tỉnh Quảng Nam chủ lực 100% nguồn cung và lượng tiêu thụ mới trong tháng. Hai khu vực Đà Nẵng và Thừa Thiên Huế duy trì tình trạng khan hiếm dự án mới.
- Mặt bằng giá sơ cấp duy trì xu hướng đi ngang so với thời điểm cuối năm. Chính sách chiết khấu thanh toán nhanh, hỗ trợ thanh toán dài hạn,... được các chủ đầu tư áp dụng nhằm tăng thanh khoản.
- Việc các dự án chậm triển khai do vướng mắc pháp lý, chủ đầu tư thiếu vốn thực hiện dự án hoặc ra hàng nhỏ giọt nhằm thăm dò thị trường,... đã tạo ảnh hưởng lớn đến nguồn cung mới của thị trường trong thời gian qua.



# Phân khúc Căn hộ

**01** Dự án

- Thuộc dự án mở bán mới

**Nguồn cung mới**  
**495** Căn

---

**Tỷ lệ tiêu thụ**  
**86%**

**Tiêu thụ mới**  
**424** Căn

**100%**

**Nguồn cung mới mở bán thuộc Q. Sơn Trà, Đà Nẵng**

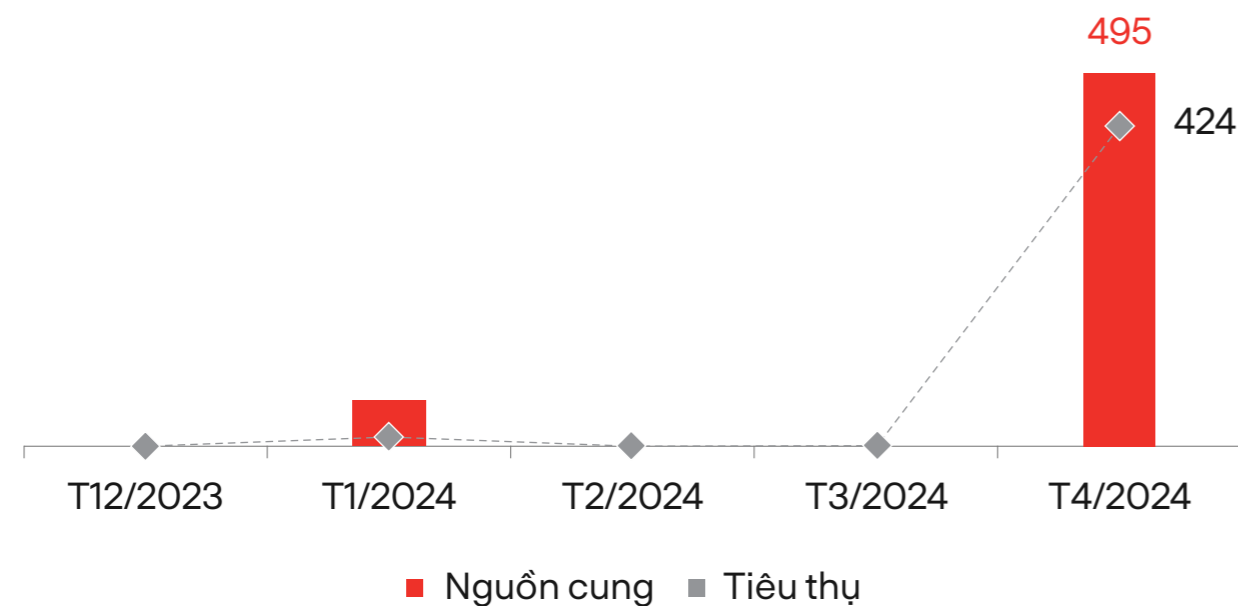
**GIÁ BÁN NGUỒN CUNG MỚI (VAT)**

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

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

### Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn



- Nguồn cung mới tập trung ở một dự án mới tại Đà Nẵng. Thừa Thiên Huế và Quảng Nam tiếp tục khan hiếm nguồn cung mới.
- Tỷ lệ tiêu thụ ghi nhận đạt khoảng 86% nguồn cung mới mở bán. Đáng chú ý, thời gian triển khai bán hàng tương đối ngắn, dao động dưới 3 tháng.
- Nguồn cung mới tập trung tại Q. Sơn Trà, thuộc phân khúc căn hộ hạng A với giá bán dao động từ 58 - 116 triệu Đồng/m<sup>2</sup>.
- Các dự án sở hữu vị trí trung tâm thành phố, dọc theo đôi bờ sông Hàn, được phát triển bởi chủ đầu tư uy tín thu hút tốt sự quan tâm của thị trường.
- Với việc một số dự án tại Đà Nẵng tiếp tục chuẩn bị triển khai bán hàng, 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

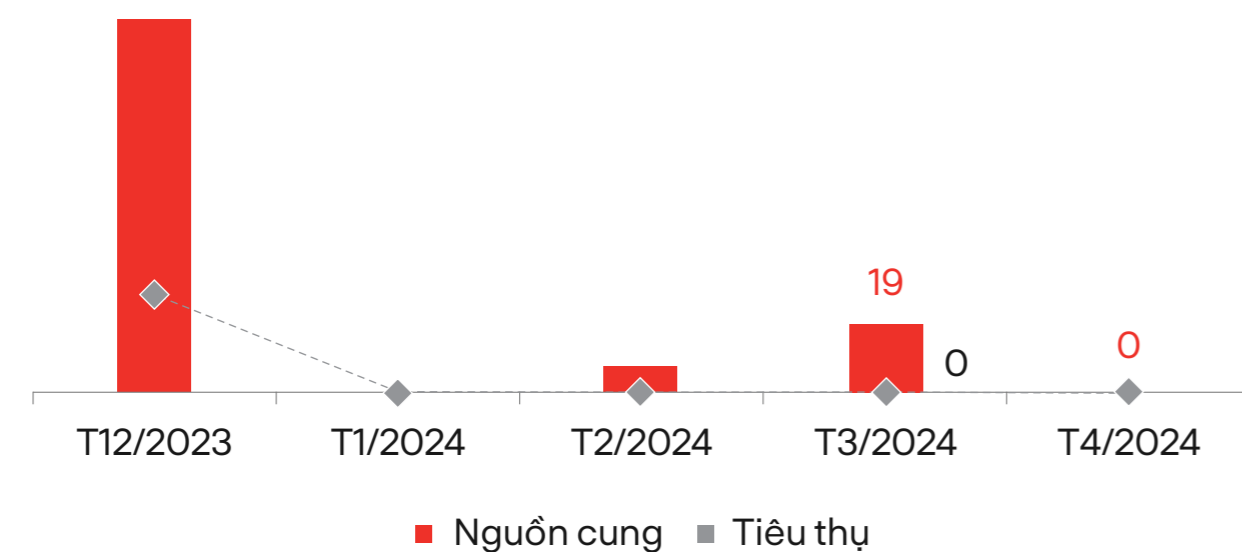


**Không ghi nhận  
dự án mở bán mới**

- Trong tháng không ghi nhận nguồn cung mới mở bán. 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.
- Sức cầu chung ở mức thấp, tập trung cục bộ ở những dự án cũ, có pháp lý hoàn thiện, tiến độ xây dựng đảm bảo với mức giá 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.
- Dự kiến, trong những tháng tiếp theo, chính quyền địa phương sẽ tiếp tục tháo gỡ những vướng mắc liên quan đến pháp lý nhằm thúc đẩy thị trường, tuy nhiên sẽ khó có nhiều đột biến trong ngắn hạn.

**Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng**

Đvt: Căn

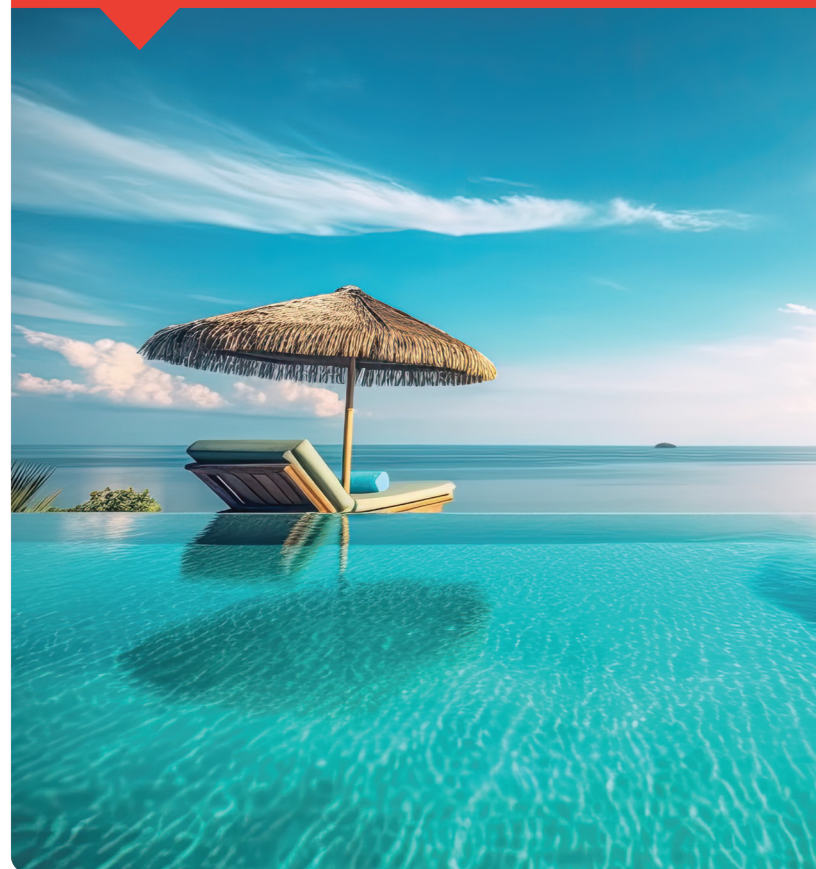


Hình ảnh minh họa nguồn internet



# Bất động sản nghỉ dưỡng

Cả 03 phân khúc thuộc loại hình bất động sản nghỉ dưỡng tiếp tục không ghi nhận nguồn cung mới mở bán trong tháng.



## Phân Khúc Biệt Thự Nghỉ Dưỡng

- Thị trường tiếp tục không ghi nhận nguồn cung mở bán mới trong tháng.
- 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 khiến nguồn cung đưa ra thị trường hạn chế.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp không biến động nhiều so với cùng kỳ, các chính sách ưu đãi, chiết khấu,... vẫn được áp dụng nhằm gia tăng thanh khoản.
- Những ảnh hưởng tiêu cực như vướng mắc pháp lý, thanh khoản thấp, niềm tin của nhà đầu tư khiến tình hình ảm đạm 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.
- Rào cản pháp lý cũng như sự khó khăn chung của thị trường đã ảnh hưởng tiêu cực đến nguồn cung và lượng tiêu thụ trong thời gian qua.
- Mặc dù ngành du lịch ghi nhận tín hiệu khởi sắc, tuy nhiên việc nhiều dự án vướng sai phạm, thi công chậm tiến độ,... ảnh hưởng đến niềm tin của nhà đầu tư khiến thanh khoản thị trường ở mức rất thấp.

## Phân Khúc Condotel

- Không ghi nhận nguồn cung mới trong tháng, 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 vắng bóng.
- Giá bán sơ cấp không có nhiều biến động so với cùng kỳ, dù áp dụng nhiều chính sách ưu đãi, cam kết/chia sẻ lợi nhuận/doanh thu,... tuy nhiên thanh khoản vẫn gặp khó.
- 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.*