



DKRA CONSULTING

Bản tin thị trường

Bất động sản nhà ở ở Đà Nẵng
& Vùng phụ cận Tháng 10/2022

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





NỘI DUNG

Tình hình Kinh tế - Xã hội T10/2022

- 02 Chi số kinh tế
- 03 Chính sách - Pháp lý
- 04 Hạ tầng giao thông

Diễn biến thị trường T10/2022

- 06 Phân khúc Đất nền
- 07 Phân khúc Căn hộ
- 08 Phân khúc Nhà phố/Biệt thự
- 09 Bất động sản nghỉ dưỡng

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





Tình hình Kinh tế - Xã hội

T10/2022



Chỉ số kinh tế

FDI

Lũy kế 10 tháng đầu năm 2022 đạt:

22.46 tỷ USD **0.13** tỷ USD

↓ 5.4% Y-o-Y

↓ 19.9% Y-o-Y

■ CẢ NƯỚC ■ ĐÀ NẴNG

Nguồn: FIA

CPI

Bình quân 10 tháng đầu năm 2022 tăng

↑ 2.89% **↑ 3.55%**

So với cùng kỳ năm 2021

■ CẢ NƯỚC ■ ĐÀ NẴNG

Nguồn: GSO, PSO

Du lịch

10T/2022, du lịch Đà Nẵng đạt:



3,084 nghìn lượt khách

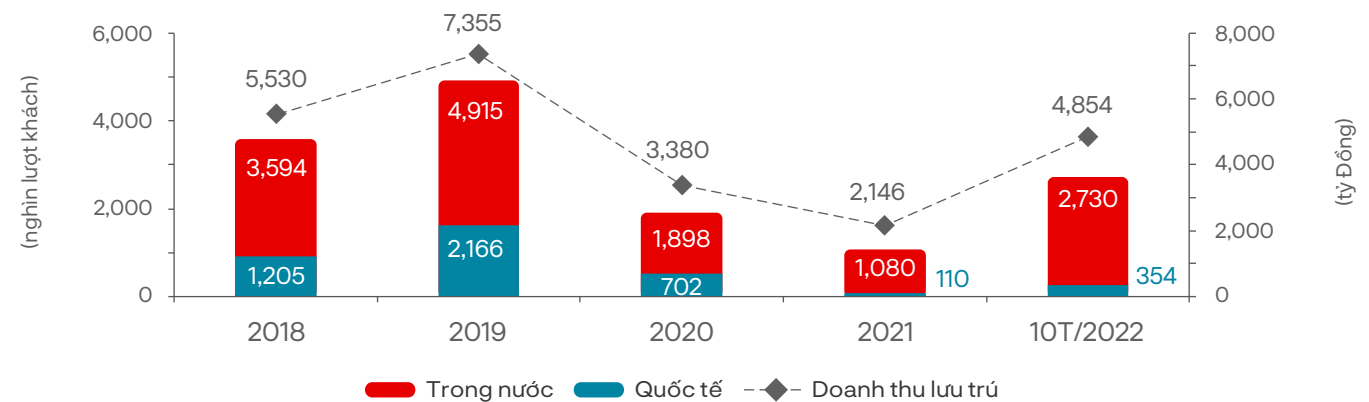
Do cơ sở lưu trú phục vụ



4,854 tỷ Đồng

Doanh thu dịch vụ lưu trú

Lượt khách - doanh thu cơ sở lưu trú phục vụ tại Đà Nẵng qua các năm



Nguồn: Sở Du lịch & Cục thống kê thành phố Đà Nẵng



Chính sách - Pháp lý



Quyết định số 2729/QĐ-UBND

Ngày 11/10/2022, UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quyết định 2729/QĐ-UBND về việc Điều chỉnh kế hoạch vốn ngân sách trung ương năm 2022 các dự án do Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình giao thông tỉnh làm chủ đầu tư. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ban hành.

Quyết định số 2462/QĐ-UBND

Ngày 11/10/2022, UBND tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành Quyết định 2462/QĐ-UBND về việc Phê duyệt bổ sung kế hoạch sử dụng đất năm 2022 của TP. Huế. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ban hành.

Quyết định số 2745/QĐ-UBND

Ngày 21/10/2022, UBND TP. Đà Nẵng ban hành Quyết định số 2745/QĐ-UBND về việc Phê duyệt danh mục quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn thành phố (đợt 2) năm 2022. Theo đó, danh mục quỹ đất đấu giá quyền sử dụng đất gồm 14 khu đất hơn 71 ha. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ban hành.

Công văn số 6581/UBND-KTTH

Ngày 07/10/2022, UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Công văn 6581/UBND-KTTH về việc Đẩy mạnh giải ngân đầu tư công nguồn vốn nước ngoài năm 2022 trên địa bàn tỉnh. Công văn có hiệu lực kể từ ngày ban hành.



Hạ tầng giao thông



01 Đà Nẵng chi 725 tỷ Đồng nâng cấp, cải tạo đường ĐT 601



02 Quy hoạch dự án đô thị sân bay TP. Đà Nẵng rộng 1,326.7 ha



03 Đà Nẵng mời thầu xây dựng bến cảng Liên Chiểu với tổng mức đầu tư hơn 2,948 tỷ Đồng



04 Thừa Thiên Huế khởi công xây dựng đê chắn sóng cảng Chân Mây - giai đoạn 2



Nguồn: Tổng hợp từ internet, báo chí,... Hình ảnh minh họa được lấy từ internet.



Diễn biến thị trường

T10/2022



Phân khúc Đất nền

02 DỰ ÁN

- Tất cả đều thuộc giai đoạn mở bán tiếp theo

18 NỀN

↓ 91.3% so với T9/2022

Tỷ lệ tiêu thụ

100%

18 NỀN

↓ 43.8% so với T9/2022

100% Nguồn cung mới đều tập trung tại Quảng Nam

■ Điện Bàn
■ Núi Thành

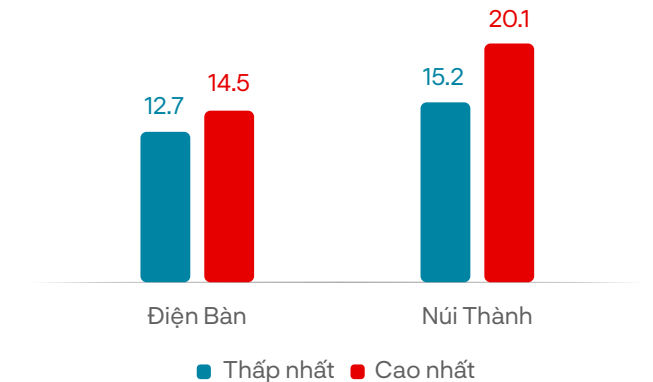
Điện Bàn
▶ 16 nền

11.1%

88.9%

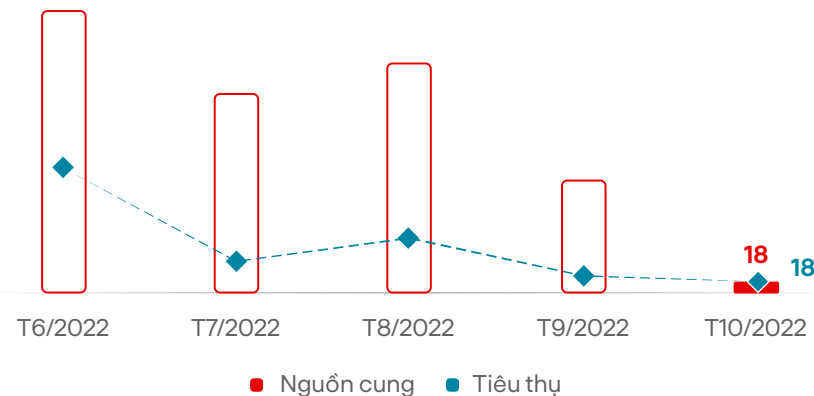
Mức giá bán sơ cấp theo quận/huyện tại Quảng Nam

Đvt: triệu Đồng/m²



Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Nền

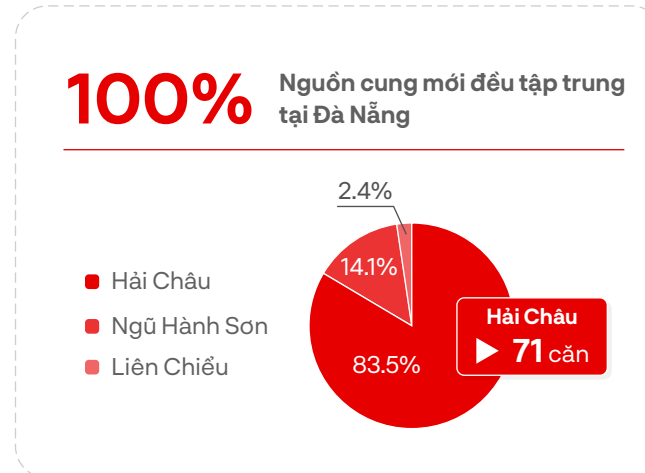
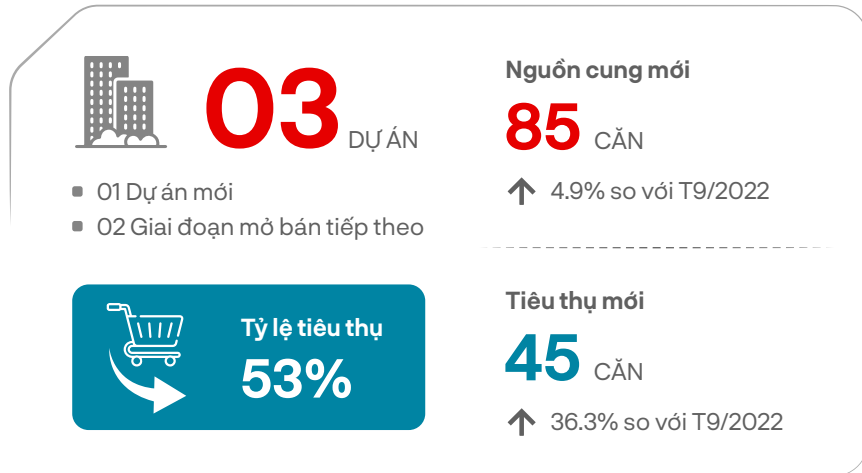


NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung đất nền tại Đà Nẵng và vùng giáp ranh tiếp tục khan hiếm, ghi nhận sụt giảm mạnh 91.3% so với T9/2022 và tập trung 100% tại tỉnh Quảng Nam. Riêng Đà Nẵng và Thừa Thiên Huế không ghi nhận nguồn cung mới.
- Lượng tiêu thụ ghi nhận 100%, tuy nhiên sức cầu thị trường vẫn ở mức rất thấp (chỉ 18 sản phẩm được giao dịch thành công). Giao dịch tập trung ở những dự án đã hoàn thiện hạ tầng và pháp lý đầy đủ.
- Mặt bằng giá sơ cấp không có nhiều biến động so với tháng trước. Bên cạnh đó, mặt bằng giá thứ cấp tiếp tục xu hướng đi ngang, thanh khoản giảm do những tác động tiêu cực từ thị trường và tâm lý ưu tiên tích trữ tiền mặt của các nhà đầu tư trong thời điểm gần cuối năm.

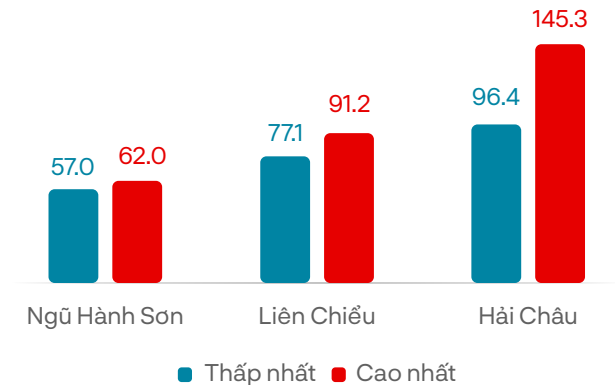


Phân khúc Căn hộ



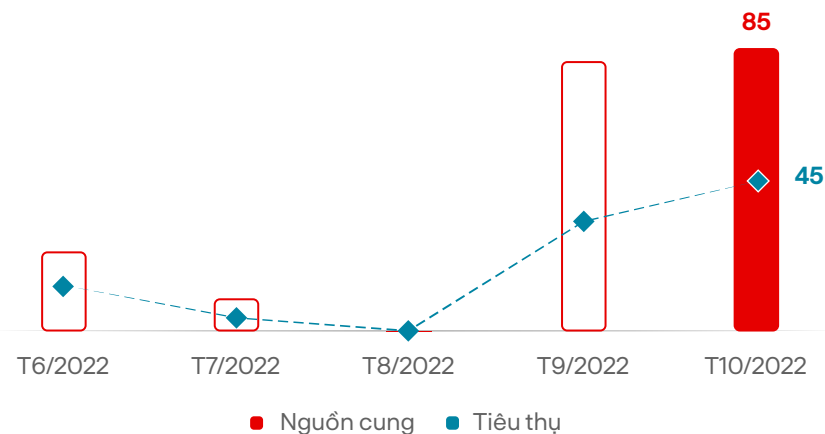
Mức giá bán sơ cấp theo quận/huyện tại Đà Nẵng

Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)



Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn




NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung mới toàn thị trường không có nhiều biến động so với tháng trước, tập trung chủ yếu tại Đà Nẵng, các thị trường còn lại khan hiếm nguồn cung mở bán mới.
- Sức cầu chung thị trường cải thiện so với 6 tháng đầu năm tuy nhiên vẫn ở mức thấp, hầu hết các dự án chỉ đạt 40% - 50% giỏ hàng mở bán được tiêu thụ.
- Tại Đà Nẵng, Q. Hải Châu dẫn đầu toàn thị trường trong tháng, chiếm lần lượt 85.5% và 91% tổng nguồn cung - lượng tiêu thụ mới trong tháng.
- Phân khúc căn hộ hạng sang giữ vị trí chủ đạo khi chiếm 85.5% nguồn cung và 91% lượng tiêu thụ toàn thành phố.
- Giá bán sơ cấp tiếp tục neo ở mức cao dưới áp lực các chi phí đầu vào. Thanh khoản thị trường thứ cấp sụt giảm đồng thời giá bán chứng lại so với những tháng trước.




Diễn biến thị trường T10/2022

Phân khúc Nhà phố/Biệt thự

 **01** DỰ ÁN
(Thuộc giai đoạn mở bán tiếp theo)

Nguồn cung mới
208 CĂN
↑ Gấp 5 lần so với T9/2022

 **Tỷ lệ tiêu thụ**
30%

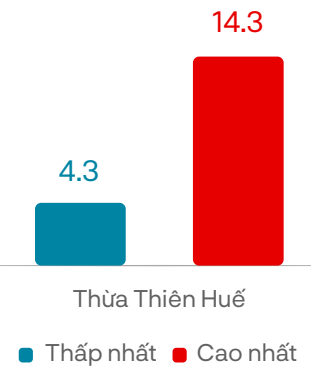
Tiêu thụ mới
62 CĂN
↑ Gấp 10.3 lần so với T9/2022

100%

Nguồn cung mới đều tập trung
tại TP. Huế - Thừa Thiên Huế

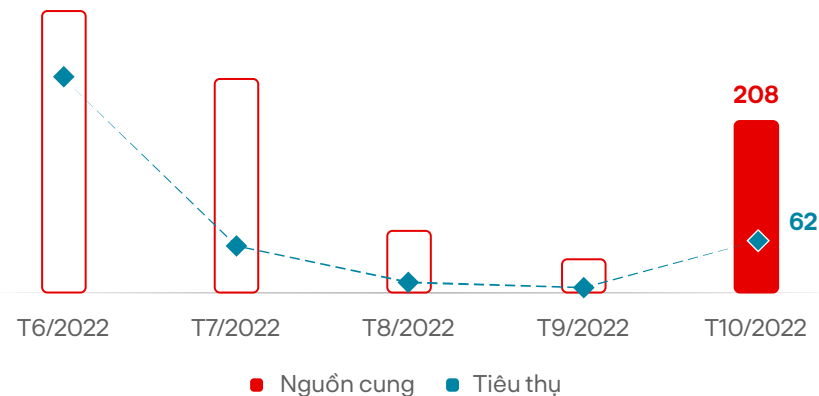
Mức giá bán sơ cấp theo địa phương

Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Nguồn cung nhà phố/biệt thự tại Đà Nẵng và vùng giáp ranh tăng mạnh 5 lần so với T9/2022. Trong đó, nguồn cung tập trung hoàn toàn tại TP. Huế - Thừa Thiên Huế, khu vực Đà Nẵng và Quảng Nam không ghi nhận nguồn cung mở bán mới.
- Lượng tiêu thụ rất khiêm tốn chỉ đạt 30% tương ứng 62 sản phẩm được đón nhận.
- Mặt bằng giá sơ cấp trong T10/2022 dao động trong khoảng 4.3 - 14.3 tỷ Đồng/căn. Mặt bằng giá thứ cấp tiếp tục xu hướng đi ngang, thanh khoản trầm lắng.
- Dự báo trong những tháng cuối năm, nguồn cung dao động trong khoảng 350 - 450 căn, nguồn cung trải đều cả 3 khu vực Đà Nẵng và 2 tỉnh vùng ven.



Bất động sản nghỉ dưỡng

Cả 3 phân khúc thuộc loại hình bất động sản nghỉ dưỡng đều không ghi nhận nguồn cung mở bán trong T10/2022

Phân khúc Biệt thự nghỉ dưỡng

- Theo thống kê trong T10/2022, thị trường không ghi nhận nguồn cung mới mở bán. Thị trường tiếp tục duy trì sự khan hiếm trong 4 tháng liên tiếp.
- Dự báo trong 2 tháng cuối năm, nguồn cung tiếp tục khan hiếm, lượng tiêu thụ chủ yếu đến từ những dự án cũ đã mở bán trước đó.

Phân khúc Nhà phố/Shophouse nghỉ dưỡng

- Phân khúc nhà phố/shophouse nghỉ dưỡng tại Đà Nẵng và vùng phụ cận tiếp tục vắng bóng nguồn cung mới. Thị trường không ghi nhận nguồn cung trong 8 tháng liên tiếp.
- Phân khúc này vẫn còn khá mới đối với thị trường khu vực. Bên cạnh đó, việc tăng cường kiểm soát tín dụng cũng góp phần làm nguồn cung ở khu vực này trở nên khan hiếm.
- Trong những tháng cuối năm, dự kiến nguồn cung và sức cầu thị trường sẽ tiếp tục duy trì sự khan hiếm.

Phân khúc Condotel

- Nguồn cung mới khan hiếm, cùng với đó là tâm lý thận trọng của nhà đầu tư đối với bất động sản nghỉ dưỡng, đặc biệt là trong giai đoạn khó khăn như hiện nay khiến thị trường tiếp tục trầm lắng.
- Dự kiến trong những tháng cuối năm, nguồn cung và sức cầu thị trường trong hai tháng cuối năm có thể tăng nhẹ so với T10/2022.



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 năm 2018, 2019 & 2020
Hội môi giới Bất động sản Việt Nam (VARS)



Top 10 sàn giao dịch Bất động sản tốt nhất năm 2019 & 2020
Tạp chí điện tử Bất động sản Việt Nam (Reatimes)



Đơn vị phân phối Bất động sản tốt nhất Đông Nam Á năm 2019 & 2020
Dot Property Southeast Asia Awards



Top 5 Công ty tư vấn và Môi giới Bất động sản Việt Nam uy tín năm 2019 & 2020
Vietnam Report



Đơn vị tư vấn phát triển dự án tốt nhất Đông Nam Á năm 2020
Dot Property Southeast Asia Awards



Nhà phân phối Bất động sản tiêu biểu năm 2017, 2018, 2019 & 2020
Nhịp cầu đầu tư và hội đồng các chuyên gia uy tín



Đơn vị phân phối Bất động sản tốt nhất Việt Nam năm 2019 & 2020
Dot Property Vietnam Awards



Sàn giao dịch xuất sắc nhất Việt Nam năm 2018
Bộ Xây dựng và Hội Bất động sản Việt Nam (VNREA)

Qua hơn 10 năm hình thành và phát triển, DKRA Group hiện có 7 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



Đơn vị tư vấn dịch vụ Bất động sản thương mại tốt nhất Việt Nam

Asia Pacific Property Awards
2021 - 2022
2022 - 2023



Đơn vị tư vấn tiếp thị Bất động sản tốt nhất Việt Nam

Asia Pacific Property Awards
2021 - 2022
2022 - 2023

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.

Thank You!