



DKRA CONSULTING

BẢN TIN

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NHÀ Ở ĐÀ NẴNG & VÙNG PHỤ CẬN

BẢN TIN NỘI BỘ T8/2022



NỘI DUNG

01. TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI T8/2022

CHỈ SỐ KINH TẾ	02
CHÍNH SÁCH - PHÁP LÝ	03
HẠ TẦNG GIAO THÔNG	04

02. DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG T8/2022

PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN	06
PHÂN KHÚC CĂN HỘ	07
PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ	08
BDS NGHỈ DƯỠNG - BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG	09
BDS NGHỈ DƯỠNG - NHÀ PHỐ/SHOPHOUSE NGHỈ DƯỠNG	10
BDS NGHỈ DƯỠNG - CONDOTEL	11

01

TÌNH HÌNH

KINH TẾ - XÃ HỘI T8/2022



CHỈ SỐ KINH TẾ

FDI

LŨY KẾ ĐẾN HẾT T8/2022 ĐẠT

16.80 TỶ USD **0.11** TỶ USD

▶ 87.7% Y-O-Y ▶ 66.9% Y-O-Y

■ CẢ NƯỚC ■ ĐÀ NẴNG

Nguồn: FIA

CPI

BÌNH QUÂN 8T/2022 TĂNG

▲ 2.54% **▲ 2.57%**

SO VỚI CÙNG KỲ NĂM TRƯỚC

■ CẢ NƯỚC ■ ĐÀ NẴNG

Nguồn: GSO, PSO

DU LỊCH

LƯỢT KHÁCH DU LỊCH & DOANH THU LƯU TRÚ TRONG 8T ĐẦU NĂM 2022



TỔNG LƯỢT KHÁCH DU LỊCH

2,361 NGHÌN LƯỢT

▲ GẤP 39.2 LẦN SO VỚI 8T/2021

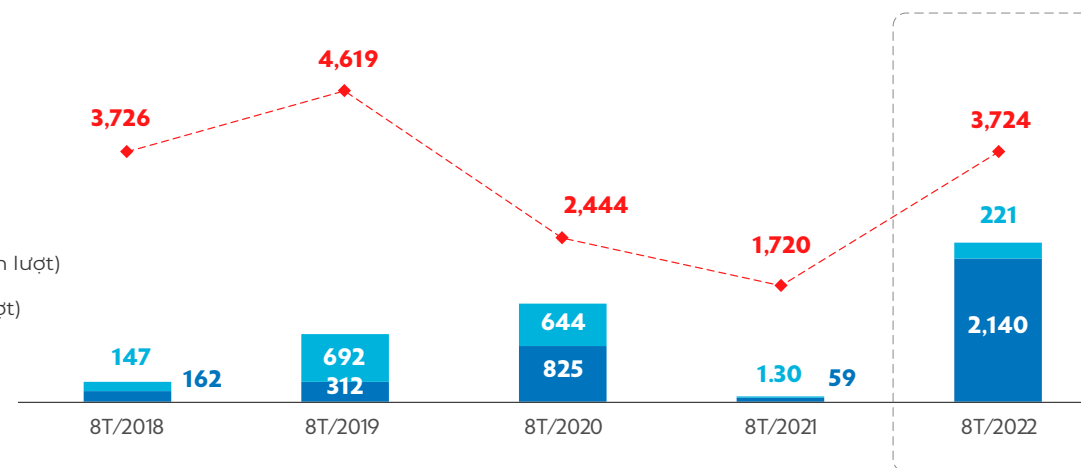


DOANH THU LƯU TRÚ

3,724 TỶ ĐỒNG

▲ GẤP 2.2 LẦN SO VỚI 8T/2021

- Doanh thu lưu trú (tỷ Đồng)
- Lượt khách trong nước (nghìn lượt)
- Lượt khách quốc tế (nghìn lượt)



Nguồn: Cục Thống kê Đà Nẵng



CHÍNH SÁCH - PHÁP LÝ

01

QUYẾT ĐỊNH SỐ 1918/QĐ-UBND

Ngày 19/7/2022, UBND TP. Đà Nẵng ban hành Quyết định số 1918/QĐ-UBND về việc Quy định hệ số điều chỉnh giá đất để xác định giá đất tính tiền bồi thường hỗ trợ về đất ở các dự án tại huyện Hòa Vang. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.

02

CÔNG VĂN SỐ 4059/UBND-KT

Ngày 25/7/2022, UBND TP. Đà Nẵng ban hành Công văn số 4059/UBND-KT giao Sở Tài chính chủ trì, phối hợp với các cơ quan, đơn vị liên quan tiến hành rà soát quỹ nhà, đất công trên địa bàn thành phố theo Thông báo số 318-TB/TU ngày 02/7/2022 của Thành ủy Đà Nẵng. Công văn có hiệu lực kể từ ngày ký.

03

KẾ HOẠCH SỐ 142/KH-UBND

Ngày 02/8/2022, UBND TP. Đà Nẵng ban hành Kế hoạch số 142/KH-UBND về việc triển khai Quyết định số 411/QĐ-TTg ngày 31/3/2022 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược quốc gia phát triển kinh tế số và xã hội số đến năm 2025, định hướng đến năm 2030 trên địa bàn thành phố. Kế hoạch có hiệu lực kể từ ngày ký.

04

QUYẾT ĐỊNH SỐ 37/2022/QĐ-UBND

Ngày 16/8/2022, UBND tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành Quyết định số 37/2022/QĐ-UBND về việc Ban hành Quy định về mức độ khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm đối với từng loại vi phạm hành chính quy định tại Nghị định số 91/2019/NĐ-CP ngày 19 tháng 11 năm 2019 của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, trên địa bàn tỉnh Thừa Thiên Huế. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 26/08/2022.

05

CÔNG VĂN SỐ 5204/UBND-KTN

Ngày 08/8/2022, UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Công văn số 5204/UBND-KTN về việc Phát triển đô thị thông minh bền vững trên địa bàn tỉnh Quảng Nam. Công văn có hiệu lực kể từ ngày ký.

06

CÔNG VĂN SỐ 5314/UBND-KTN

Ngày 12/8/2022, UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Công văn số 5314/UBND-KTN về việc Công khai các dự án bất động sản đủ điều kiện giao dịch theo quy định pháp luật. Công văn có hiệu lực kể từ ngày ký.

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



HẠ TẦNG GIAO THÔNG



THỪA THIÊN HUẾ - ĐẦU TƯ PHỐ ĐI BỘ MỚI

THỪA THIÊN HUẾ - ĐẨY NHANH TIẾN ĐỘ NHÀ GA T2 SÂN BAY PHÚ BÀI

ĐÀ NẴNG - PHÊ DUYỆT BÁO CÁO KHẢ THI DỰ ÁN CAO TỐC HÒA LIÊN - TÚY LOAN

ĐÀ NẴNG - ĐƠN ĐỐC TIẾN ĐỘ DỰ ÁN VÀNH ĐAI PHÍA TÂY ĐÀ NẴNG

QUẢNG NAM - DỰ ÁN ĐƯỜNG VÀNH ĐAI PHÍA BẮC QUẢNG NAM

QUẢNG NAM - KHỞI CÔNG ĐƯỜNG NỐI QUỐC LỘ 14H ĐẾN ĐT609C

QUẢNG NAM - DỰ ÁN NẠO VẾT CẢNG KỲ HÀ VỚI TỔNG SỐ VỐN 350 TỶ ĐỒNG

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

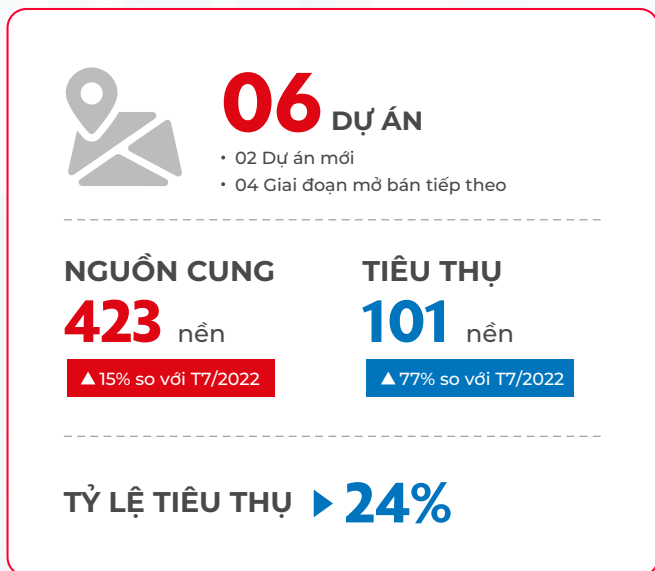
02

**DIỄN BIẾN
THỊ TRƯỜNG T8/2022**



PHÂN KHÚC ĐẤT NỀN

THỊ TRƯỜNG ĐÀ NẴNG & VÙNG PHỤ CẬN

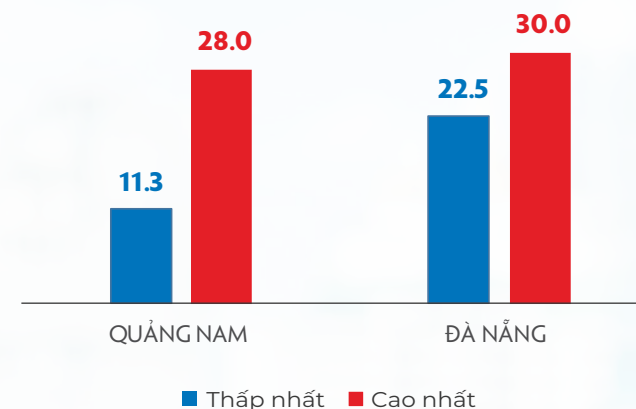


NGUỒN CUNG VÀ TIÊU THỤ MỚI THEO ĐỊA PHƯƠNG



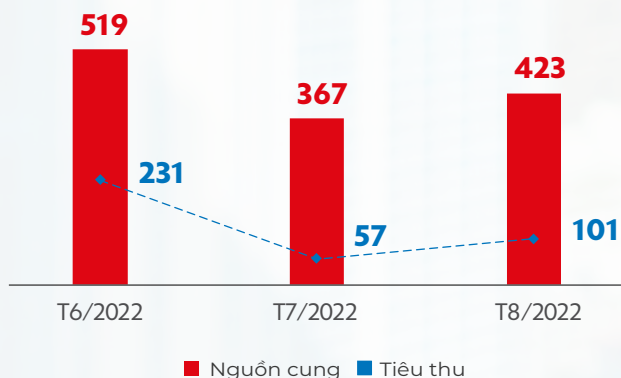
GIÁ BÁN SƠ CẤP NGUỒN CUNG MỚI THEO ĐỊA PHƯƠNG

Đvt: triệu Đồng/m²



NGUỒN CUNG VÀ TIÊU THỤ MỚI THEO THÁNG

Đvt: Nền



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- 01 Nguồn cung mới T8/2022 phân bổ chủ yếu tại Quảng Nam chiếm 94.6% tổng nguồn cung, trong khi đó Đà Nẵng chiếm 5.4% và Thừa Thiên Huế không ghi nhận dự án mở bán mới, hầu hết là các dự án đấu giá từ chính quyền.
- 02 Sức cầu chung toàn thị trường vẫn còn khá thấp, chỉ đạt 24% trên tổng nguồn cung mở bán trong tháng, tập trung chủ yếu tại Quảng Nam. Riêng Đà Nẵng không phát sinh giao dịch.
- 03 Mặt bằng giá sơ cấp tăng khoảng từ 3% – 17% so với giai đoạn mở bán trước đó, mỗi giai đoạn cách nhau từ 3 – 8 tháng, do dự án đã hoàn thiện về cả hạ tầng và pháp lý so với giai đoạn trước.
- 04 Thanh khoản toàn thị trường ở mức thấp do giá bán ngày càng tăng cao, cùng với đó việc tăng cường kiểm soát tín dụng vào bất động sản của cơ quan quản lý nhà nước, tình hình kinh tế thế giới cũng đang bất ổn với những rủi ro thường trực tác động đến nhà đầu tư, tạo tâm lý e dè, thận trọng hơn.
- 05 Dự báo nguồn cung trong tháng tiếp theo vẫn duy trì ở mức thấp, có xu hướng tập trung tại khu vực Quảng Nam và Đà Nẵng. Tỷ lệ tiêu thụ có khả năng được cải thiện khi các nút thắt về dòng vốn được tháo gỡ.



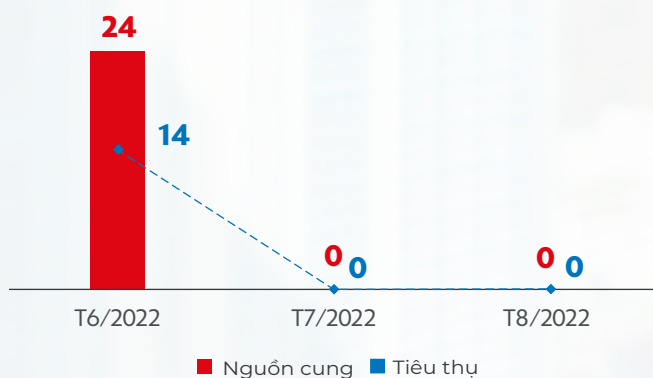
PHÂN KHÚC CĂN HỘ

THỊ TRƯỜNG ĐÀ NẴNG & VÙNG PHỤ CẬN



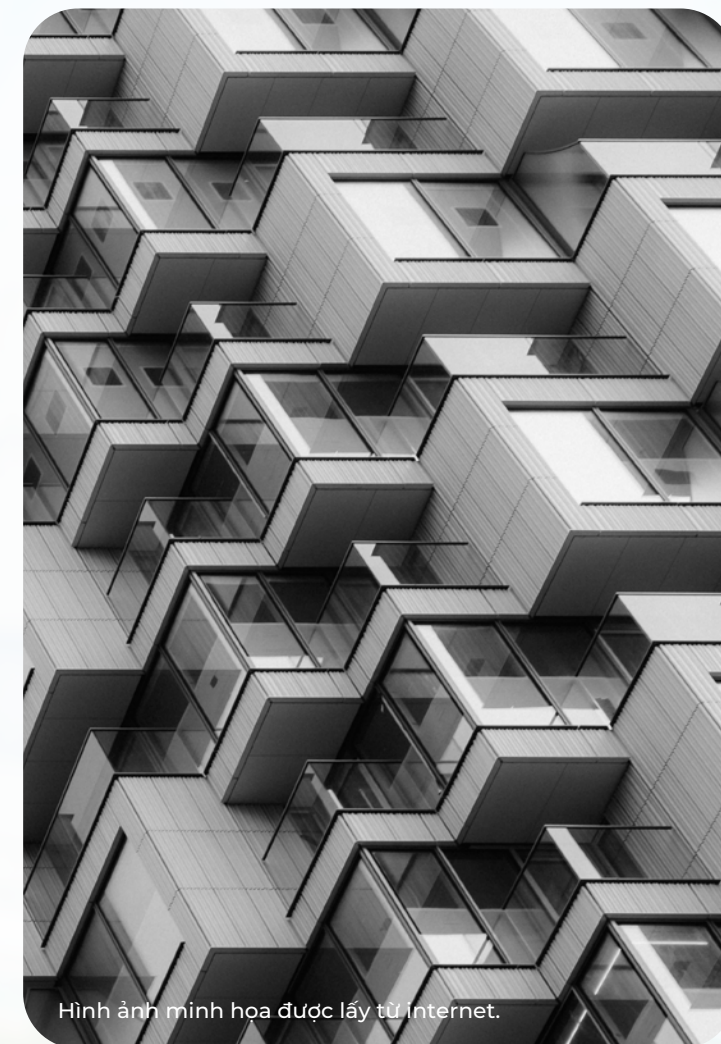
**TRONG T8/2022
KHÔNG GHI NHẬN
DỰ ÁN MỚI MỞ BÁN**

NGUỒN CUNG VÀ TIÊU THỤ MỚI THEO THÁNG
Đvt: Căn



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- 01** Sức cầu chung toàn thị trường ở mức thấp, phần lớn là các giao dịch mua đi bán lại trên thị trường thứ cấp phân khúc căn hộ hạng B và C, đã bàn giao nhà.
- 02** Mặt bằng giá bán duy trì xu hướng đi ngang so với mức của Q2/2022 ở cả hai thị trường sơ cấp và thứ cấp.
- 03** Hầu hết các chủ đầu tư chủ động dời lịch mở bán sang Tháng 9 hoặc Q4/2022, kéo dài thời gian truyền thông, nhận booking, chờ đợi động thái “nới room” từ phía ngân hàng nhằm tối ưu hiệu quả bán hàng.
- 04** Nguồn cung đưa ra thị trường trong T9/2022 có thể sẽ tăng, chủ đạo là ở các dự án căn hộ hạng sang vị trí tại trung tâm, dọc bên bờ sông Hàn. Tuy nhiên mức tăng không đáng kể và khó có sự đột biến trong ngắn hạn.



Hình ảnh minh họa được lấy từ Internet.



PHÂN KHÚC NHÀ PHỐ/BIỆT THỰ

THỊ TRƯỜNG ĐÀ NẴNG & VÙNG PHỤ CẬN



03 DỰ ÁN

(Tất cả đều là giai đoạn mở bán tiếp theo)

NGUỒN CUNG

75 căn

▶ 29% so với T7/2022

TIÊU THỤ

9 căn

▶ 16% so với T7/2022

TỶ LỆ TIÊU THỤ ▶ **12%**

NGUỒN CUNG VÀ TIÊU THỤ MỚI THEO ĐỊA PHƯƠNG



THỪA THIÊN HUẾ

Nguồn cung

68 căn

Tiêu thụ

4 căn

QUẢNG NAM

Nguồn cung

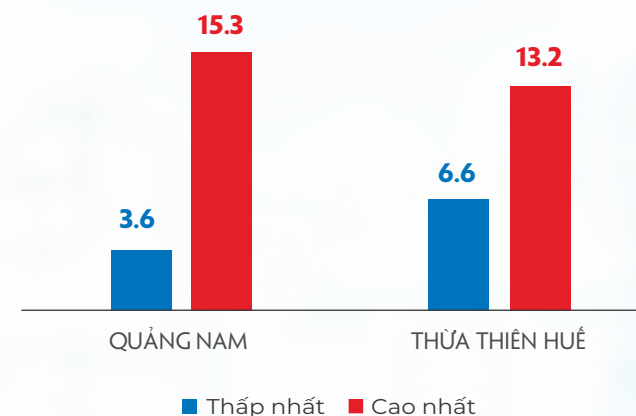
7 căn

Tiêu thụ

5 căn

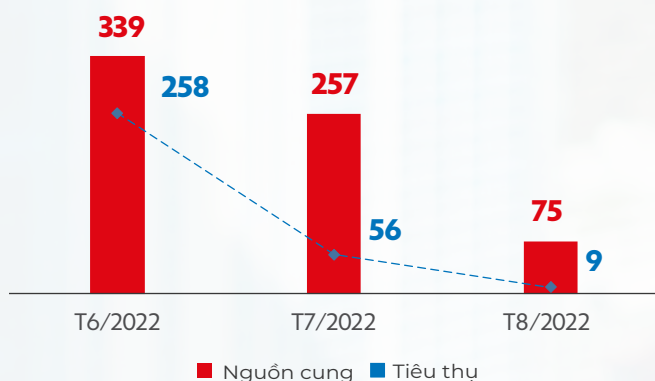
GIÁ BÁN SƠ CẤP NGUỒN CUNG MỚI THEO ĐỊA PHƯƠNG

Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



NGUỒN CUNG VÀ TIÊU THỤ MỚI THEO THÁNG

Đvt: Căn



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- 01 Nguồn cung và lượng tiêu thụ giảm mạnh trong T8/2022, tập trung chủ yếu tại Thừa Thiên Huế và Quảng Nam. Riêng Đà Nẵng không ghi nhận dự án mở bán mới.
- 02 Vấn đề kiểm soát tín dụng chưa được tháo gỡ đã ảnh hưởng đến lượng tiêu thụ cũng như kế hoạch bán hàng của các dự án. Hầu hết các dự án mở bán với số lượng căn khiêm tốn.
- 03 Giá bán sơ cấp không có nhiều biến động so với tháng trước. Các chương trình bán hàng hấp dẫn như hỗ trợ lãi suất, ân hạn nợ gốc, chiết khấu thanh toán nhanh... tiếp tục được áp dụng nhằm thu hút khách hàng.
- 04 Giá bán sơ cấp tiếp tục duy trì xu hướng đi ngang. Thị trường thứ cấp kém sôi động, thanh khoản thấp.
- 05 Dự kiến trong những tháng tiếp theo, nguồn cung mới sẽ tăng mạnh và Quảng Nam tiếp tục là thị trường tiềm năng thu hút các chủ đầu tư.



BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - BIỆT THỰ NGHỈ DƯỠNG

THỊ TRƯỜNG ĐÀ NẴNG & VÙNG PHỤ CẬN



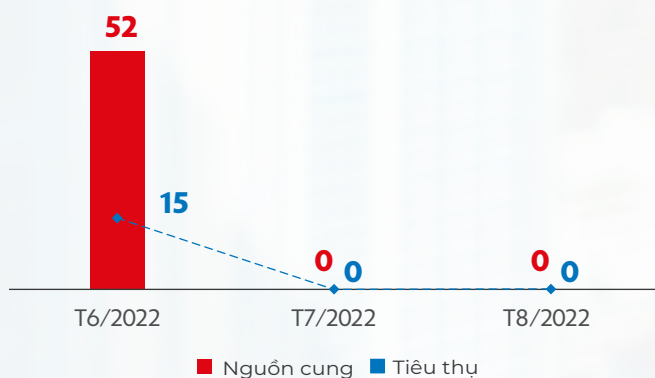
**TRONG T8/2022
KHÔNG GHI NHẬN
DỰ ÁN MỚI MỞ BÁN**



Hình ảnh minh họa được lấy từ internet.

NGUỒN CUNG VÀ TIÊU THỤ MỚI THEO THÁNG

Đvt: Căn



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- 01 Nguồn cung mới khan hiếm, cùng với đó là tâm lý thận trọng của nhà đầu tư đối với bất động sản nghỉ dưỡng khiến thị trường tiếp tục trầm lắng.
- 02 Dự kiến trong những tháng cuối năm, nguồn cung có thể chứng lại do những khó khăn chung của thị trường, sức cầu thị trường có thể được cải thiện nhưng khó có sự đột biến.



BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - NHÀ PHỐ/SHOPHOUSE NGHỈ DƯỠNG

THỊ TRƯỜNG ĐÀ NẴNG & VÙNG PHỤ CẬN



**TRONG T8/2022
KHÔNG GHI NHẬN
DỰ ÁN MỚI MỞ BÁN**

NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- 01 Thị trường Đà Nẵng và vùng phụ cận liên tiếp từ Tháng 3 đến Tháng 8 không ghi nhận thêm dự án mở bán mới.
- 02 Nguồn cung mới liên tiếp giảm từ 2019 cho đến nay, nguồn cung chủ yếu tập trung tại Quảng Nam, Đà Nẵng. Thừa Thiên Huế vẫn chưa ghi nhận nguồn cung đối với loại hình nhà phố/shophouse nghỉ dưỡng.
- 03 Phân khúc này vẫn còn khá mới đối với thị trường khu vực. Bên cạnh đó, việc thị trường bất động sản nghỉ dưỡng Đà Nẵng & vùng phụ cận đã qua giai đoạn phát triển nóng, cùng với các chính sách kiểm soát tín dụng, tình trạng trầm lắng của thị trường ở những khu vực có sai phạm tại một số dự án nghỉ dưỡng trước đây cũng góp phần làm nguồn cung ở khu vực này khan hiếm và sức cầu thấp.



Hình ảnh minh họa được lấy từ internet.



BẤT ĐỘNG SẢN NGHỈ DƯỠNG - CONDOTEL

THỊ TRƯỜNG ĐÀ NẴNG & VÙNG PHỤ CẬN



01 DỰ ÁN

(Thuộc giai đoạn mở bán tiếp theo)

NGUỒN CUNG

20 căn

▼ 29% so với T7/2022

TIÊU THỤ

6 căn

▶ Bằng T7/2022

TỶ LỆ TIÊU THỤ ▶ **29%**



ĐÀ NẴNG & VÙNG PHỤ CẬN CHIẾM

▶ **5%**

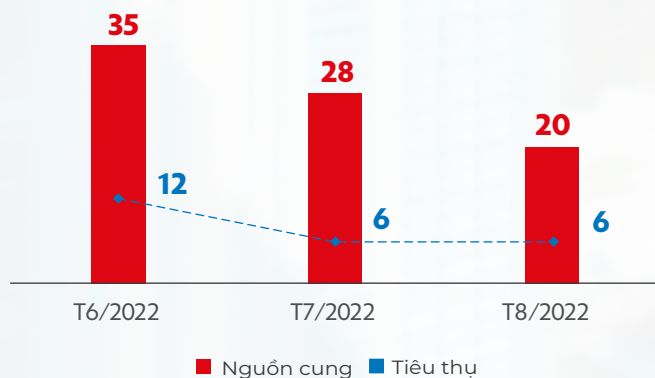
TỔNG NGUỒN CUNG CẢ NƯỚC



Hình ảnh minh họa được lấy từ internet.

NGUỒN CUNG VÀ TIÊU THỤ MỚI THEO THÁNG

Đvt: Căn



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- 01 Nguồn cung không đáng kể và sụt giảm mạnh từ 2019 đến nay, tập trung chủ yếu tại Đà Nẵng. Riêng Thừa Thiên Huế và Quảng Nam tiếp tục không ghi nhận nguồn cung dự án mới.
- 02 Sức cầu thị trường duy trì ở mức thấp, lượng giao dịch hạn chế và có dấu hiệu chững lại.
- 03 Mặt bằng giá bán sơ cấp tiếp tục tăng trước áp lực chi phí đầu vào, lạm phát, lãi suất tăng cao. Giá bán sơ cấp ghi nhận tăng khoảng 2% so với tháng trước. Tuy nhiên, các chủ đầu tư vẫn kèm theo nhiều chính sách bán hàng linh hoạt nhằm hỗ trợ khách hàng.
- 04 Trong những tháng cuối năm, dự kiến nguồn cung và sức cầu thị trường duy trì xu hướng đi ngang, không có nhiều biến động so với T8/2022 và tập trung chủ yếu tại Đà Nẵng, Quảng Nam.



DKRA GROUP - TẬP ĐOÀN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN TOÀN DIỆN, CHUYÊN SÂU, ĐỔI MỚI.

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
- Thẩm định giá bất động sản
- Tư vấn phát triển dự án
- Các nghiên cứu thị trường chuyên biệt
- Tư vấn tiếp thị và bán hàng



Đơn vị phân phối Bất động sản xuất sắc Việt Nam năm 2018, 2019 & 2020
Hội môi giới Bất động sản Việt Nam (VARs)



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



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



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



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



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



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



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

BỘ PHẬN NGHIÊN CỨU & PHÁT TRIỂN - DKRA GROUP

M: (+84) 081 821 3355
E: research@dkra.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN DKRA GROUP

63 - 67 An Điền, 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.



Thank You!