



DKRACONSULTING

# Bản tin thị trường

Bất động sản nhà ở Đà Nẵng  
& Vùng phụ cận 2 tháng đầu năm 2025

[www.dkra.vn](http://www.dkra.vn)



# MỤC LỤC

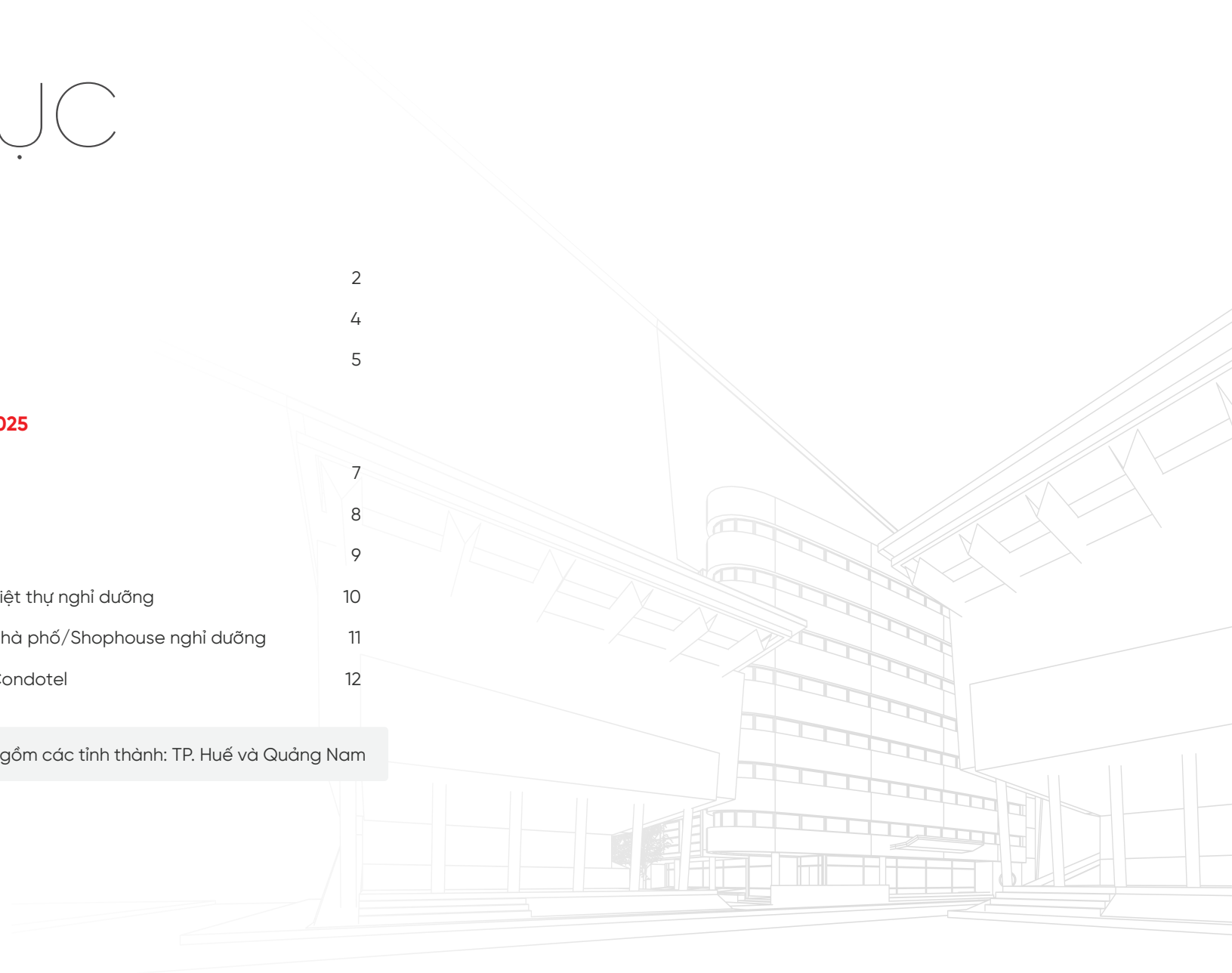
## ► Kinh Tế - Xã Hội 2T/2025

Chỉ số kinh tế	2
Chính sách - Pháp lý	4
Hạ tầng giao thông	5

## ► Diễn Biến Thị Trường 2T/2025

Phân khúc Đất nền	7
Phân khúc Căn hộ	8
Phân khúc Nhà phố/Biệt thự	9
Bất động sản nghỉ dưỡng - Biệt thự nghỉ dưỡng	10
Bất động sản nghỉ dưỡng - Nhà phố/Shophouse nghỉ dưỡng	11
Bất động sản nghỉ dưỡng - Condotel	12

Vùng phụ cận được nghiên cứu gồm các tỉnh thành: TP. Huế và Quảng Nam



# Kinh Tế - Xã Hội

## 2T/2025

---





# Chỉ Số Kinh Tế



## Vốn đầu tư nước ngoài (FDI)

**Cả nước:** Tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam trong 2 tháng đầu năm 2025 bao gồm: Vốn đăng ký cấp mới, vốn đăng ký điều chỉnh và giá trị góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài đạt gần 6.90 tỷ USD, tăng 35.5% so với cùng kỳ năm trước.

**TP. Đà Nẵng:** Lũy kết từ đầu năm đến 25/02/2025, thành phố thu hút được 8 triệu USD vốn. Trong đó, 14 dự án cấp mới với vốn đăng ký cấp mới là 7.777 triệu USD, giảm 64.1%; 02 lượt dự án điều chỉnh vốn với tổng vốn tăng thêm 0.201 triệu; 01 lượt mua phần vốn góp trong tổ chức kinh tế với tổng giá trị 0.022 triệu USD.



## Chỉ số giá tiêu dùng (CPI)

**Cả nước:** Bình quân 2 tháng đầu năm 2025, CPI tăng 3.27% so với cùng kỳ năm trước. Lạm phát cơ bản tăng 2.97%, thấp hơn mức CPI bình quân chung, chủ yếu do giá lương thực, thực phẩm, điện sinh hoạt, giá dịch vụ y tế là yếu tố tác động tăng CPI nhưng thuộc nhóm hàng được loại trừ trong danh mục tính toán lạm phát cơ bản.

**TP. Đà Nẵng:** CPI bình quân 2 tháng năm 2025 tăng 3.33% so với cùng kỳ năm 2024, cao hơn mức tăng của năm trước. Trong đó, 10/11 nhóm hàng có chỉ số giá tăng và 01 nhóm hàng có chỉ số giảm so với cùng kỳ năm trước.

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước



# Chỉ Số Kinh Tế

Trong 2 tháng đầu năm 2025, lượt khách và doanh thu lưu trú tại TP. Đà Nẵng đạt:



Lượt khách du lịch

**1.57** triệu lượt

↑ Tăng 18.3% Y-o-Y

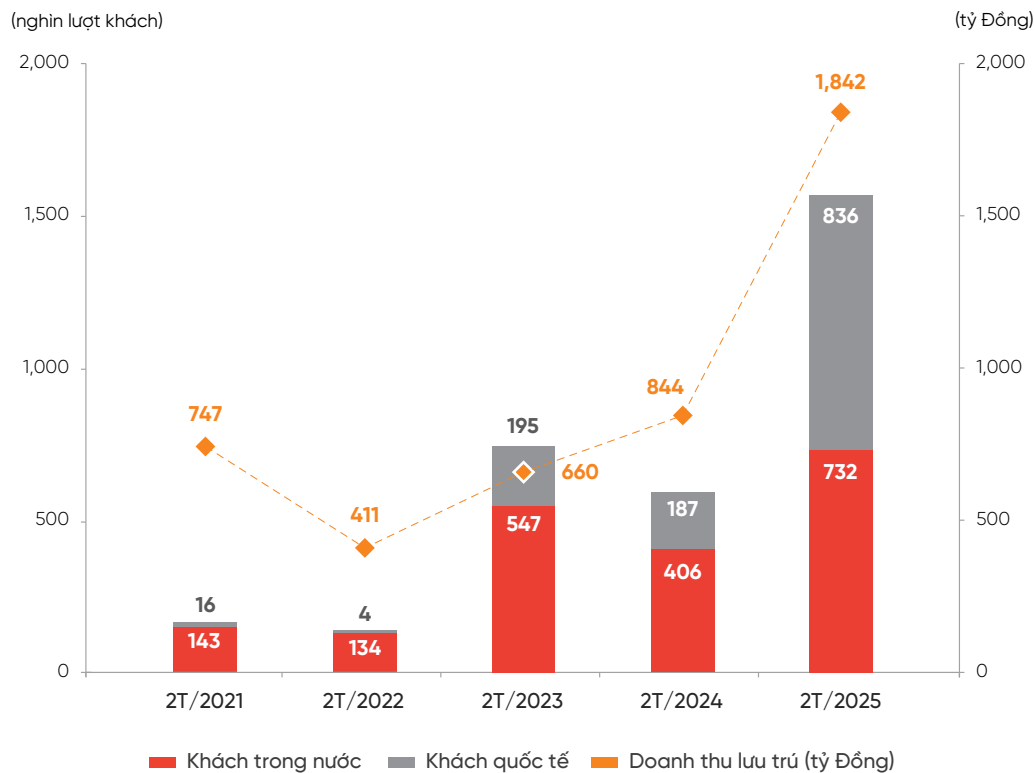


Doanh thu lưu trú

**1,842** tỷ Đồng

↑ Tăng 33.3% Y-o-Y

Lượt khách và doanh thu lưu trú tại TP. Đà Nẵng



Nguồn: Sở VH TT & DL Đà Nẵng

# Chính Sách – Pháp Lý

## TP. HUẾ



### Quyết định 06/2025/QĐ-UBND

Ngày 24/01/2025, UBND TP. Huế ban hành Quyết định 06/2025/QĐ-UBND về việc Quy định điều kiện, trình tự, thủ tục thẩm định để giao đất không đấu giá quyền sử dụng đất cho cá nhân trên địa bàn thành phố. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 03/02/2025.



### Quyết định 07/2025/QĐ-UBND

Ngày 24/01/2025, UBND TP. Huế ban hành Quyết định 07/2025/QĐ-UBND về việc Quy định về trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn trên địa bàn thành phố. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 03/02/2025.



### Quyết định 11/2025/QĐ-UBND

Ngày 13/02/2025, UBND TP. Huế ban hành Quyết định 11/2025/QĐ-UBND về việc Quy định các trường hợp không có tính khả thi để khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất trước khi vi phạm và mức độ khôi phục lại tình trạng ban đầu của đất đối với hành vi hủy hoại đất trên địa bàn thành phố. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 24/02/2025.





# Hạ Tầng Giao Thông



## Đẩy nhanh tiến độ dự án cầu Quảng Đà và đoạn đường dẫn

Dự án cầu Quảng Đà bắc qua sông Yên và đường dẫn nối TP. Đà Nẵng và tỉnh Quảng Nam có tổng chiều dài hơn 1.4 km, với tổng mức đầu tư gần 275 tỷ Đồng. Sau khi hoàn thành, không chỉ tạo thuận lợi cho việc đi lại của người dân, mà còn giúp kết nối, thúc đẩy giao thương giữa 2 địa phương.



## Đẩy nhanh tiến độ hợp long cầu qua cửa biển Thuận An dịp lễ 30/4

Sau gần 3 năm triển khai thi công, cầu qua cửa biển Thuận An (TP. Huế) thuộc Dự án tuyến đường bộ ven biển và cầu qua cửa biển Thuận An (DA cầu vượt biển) đã đạt 76% giá trị xây lắp theo hợp đồng và dự kiến sẽ hợp long vào dịp 30/4 tới.



## Bố trí vốn đầu tư đoạn Quốc lộ 14D qua Quảng Nam

Quốc lộ 14D dài 75 km, quy mô cấp III - IV, 2 - 4 làn xe, bố trí nguồn vốn cho Dự án từ nguồn dự phòng chung kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2021 - 2025 hoặc nguồn tăng thu năm 2024, làm cơ sở triển khai thi công trong năm 2025, phần đầu hoàn thành Dự án vào năm 2026.



## Nâng cấp Quốc lộ 49

Dự án được triển khai thi công với tổng mức đầu tư gần 85 tỷ đồng, từ nguồn vốn sự nghiệp chi hoạt động kinh tế đường bộ, do Khu Quản lý đường bộ II (Bộ GTVT) làm chủ đầu tư.

# Diễn Biến Thị Trường

## 2T/2025

---



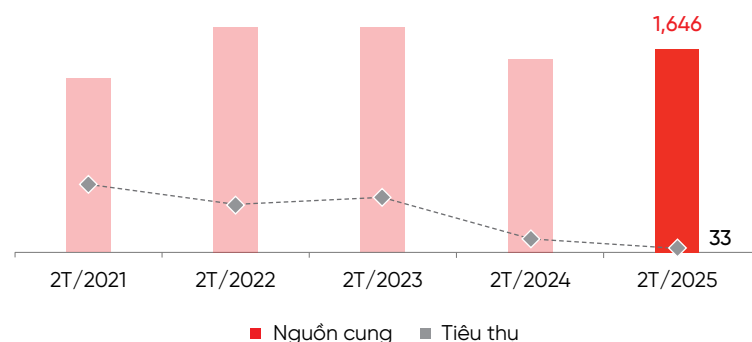




# Phân Khúc Đất Nền

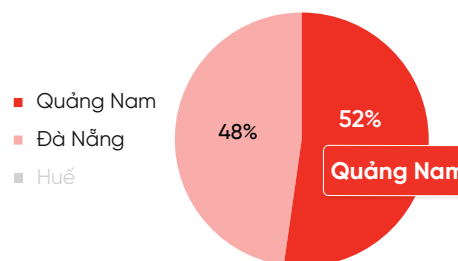


Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp  
Đvt: Nền

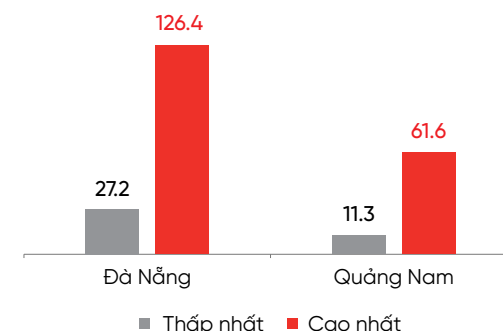


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo địa phương  
Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo địa phương  
Đvt: triệu Đồng/m<sup>2</sup>



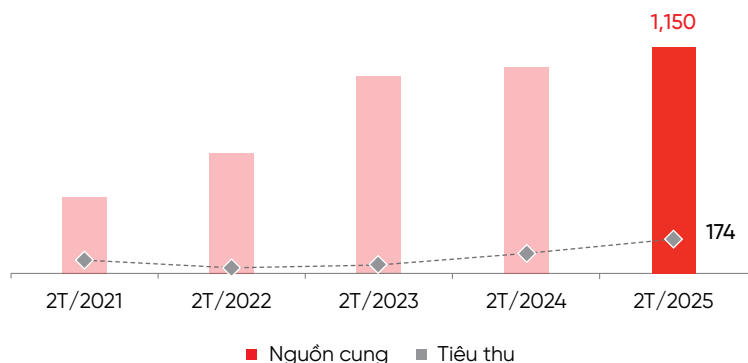
- Nguồn cung sơ cấp 2T/2025 tăng nhẹ 5% so với cùng kỳ năm 2024. Trong đó, nguồn cung phân bổ chủ yếu ở các dự án mở bán trước đó và tập trung tại hai thị trường chủ lực là Quảng Nam và Đà Nẵng với khoảng 1,646 sản phẩm sơ cấp hiện đang mở bán.
- Nguồn cung mới của khu vực vẫn duy trì tình trạng khan hiếm. Thị trường không ghi nhận dự án mở bán mới trong 2 tháng đầu năm cũng như chưa có nhiều tin hiệu phục hồi trong ngắn hạn.
- Sức cầu chung của thị trường vẫn ở mức thấp, lượng tiêu thụ chỉ đạt khoảng 2% trên tổng cung sơ cấp, tương đương 30% lượng giao dịch cùng kỳ năm trước.
- Mặt bằng giá sơ cấp vẫn đi ngang so với cuối năm 2024 và tiếp tục neo cao do ảnh hưởng của các loại chi phí đầu vào. Các chương trình ưu đãi bán hàng được áp dụng rộng rãi nhằm kích cầu thị trường.
- Giá bán thứ cấp không có nhiều biến động so với cuối Q4/2024, giao dịch thị trường phát sinh chủ yếu ở nhóm các sản phẩm thuộc tổ hợp các khu đô thị, đa dạng tiện ích, hoàn chỉnh pháp lý,...



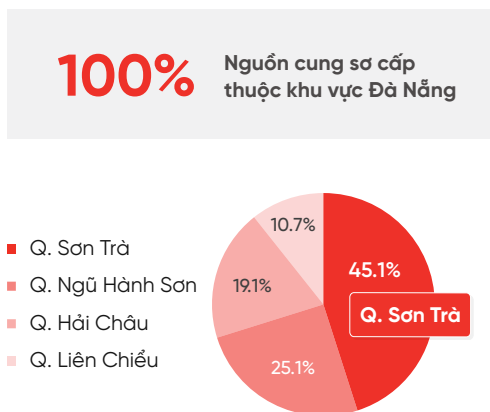
# Phân Khúc Căn Hộ



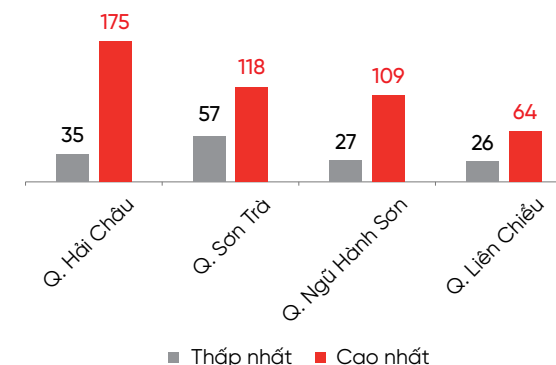
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp  
Đvt: Căn



Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước



Giá bán sơ cấp theo quận tại Đà Nẵng  
Đvt: triệu Đồng/m<sup>2</sup> (VAT)



- Nguồn cung mới 2 tháng đầu năm ghi nhận tăng 10% so với cùng kỳ, tập trung tại Đà Nẵng. Huế và Quảng Nam tiếp tục khan hiếm dự án mở bán mới.
- Tỷ lệ tiêu thụ sơ cấp đạt khoảng 15% phần lớn đến từ giỏ hàng của các dự án triển khai bán hàng cuối năm 2024.
- Nguồn cung sơ cấp tập trung tại Q. Sơn Trà, chiếm 45.1% tổng nguồn cung sơ cấp toàn thị trường.
- Giá bán sơ cấp lần thứ cấp không có nhiều biến động so với trước Tết Âm lịch, thanh khoản thứ cấp tập trung ở các dự án đã bàn giao nhà, thuận tiện kết nối về trung tâm thành phố.
- 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

Thị trường sơ cấp 2 tháng đầu năm 2025 ghi nhận:



## 11

Dự án



**Tỷ lệ tiêu thụ**  
**2%**

Nguồn cung

## 749

Căn

↑ Tăng 6% Y-o-Y

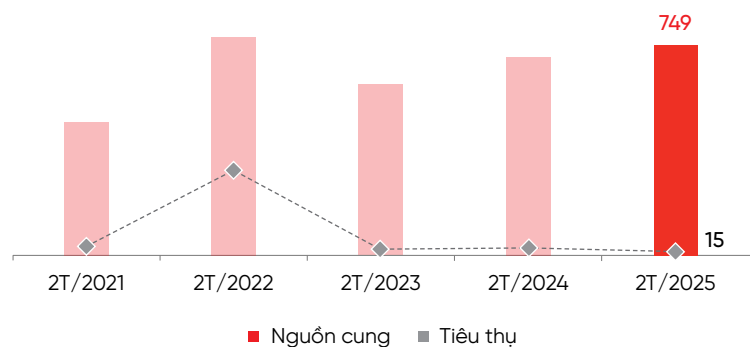
Tiêu thụ

## 15

Căn

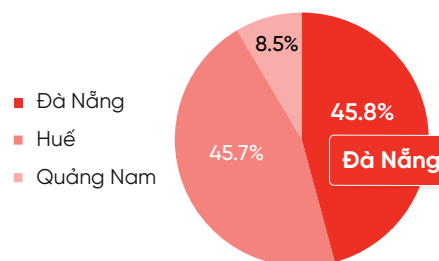
↓ Giảm 48% Y-o-Y

Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp  
Đvt: Căn

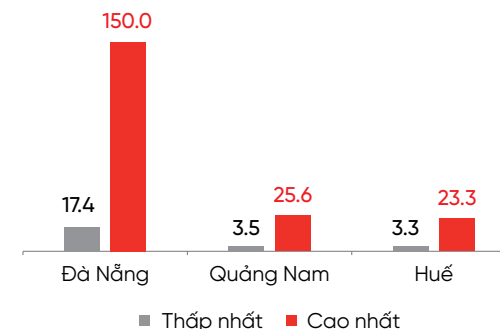


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo địa phương  
Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo địa phương  
Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



- Nguồn cung sơ cấp tăng nhẹ 6% so với cùng kỳ. Tuy nhiên, phần lớn nguồn cung đến từ hàng tồn kho, trong khi nguồn cung mới vẫn tiếp tục vắng bóng.
- Thanh khoản thị trường vẫn còn khá thấp, lượng tiêu thụ sụt giảm đáng kể và chỉ tương đương 52% so với cùng kỳ.
- Khu vực Đà Nẵng dẫn dắt thị trường khi chiếm 45.8% tổng nguồn cung và 67% tổng lượng tiêu thụ sơ cấp.
- Giá bán sơ cấp duy trì ổn định, không biến động nhiều so với cùng kỳ. Các chủ đầu tư vẫn đẩy mạnh các chương trình ưu đãi hấp dẫn như hỗ trợ vay ngân hàng, lãi suất ưu đãi, và ân hạn nợ gốc nhằm tăng thanh khoản.
- Mặt bằng giá bán thứ cấp tiếp tục xu hướng đi ngang so với giai đoạn cuối năm, nhưng giảm nhẹ 4% so với cùng kỳ, mức giảm tập trung chủ yếu ở nhóm các dự án đã triển khai lâu năm, xây dựng chậm tiến độ và chưa có pháp lý hoàn thiện.



# Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng - Biệt Thự Nghỉ Dưỡng

Thị trường sơ cấp 2 tháng đầu năm 2025 ghi nhận:



## 09

Dự án



Tỷ lệ tiêu thụ

## 2%

Nguồn cung

## 232

Căn

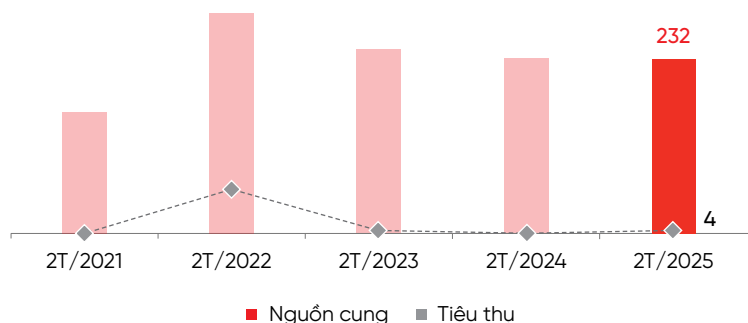
↓ Giảm 1% Y-o-Y

Tiêu thụ

## 4

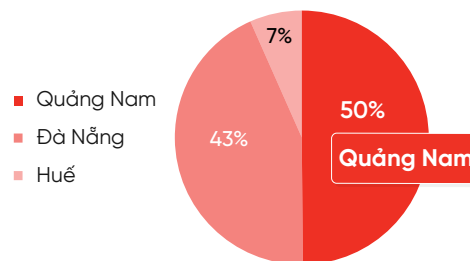
Căn

Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp  
Đvt: Căn

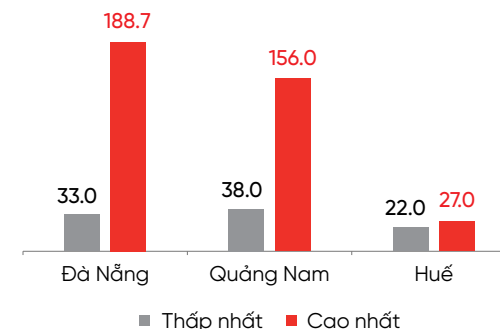


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo địa phương  
Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo địa phương  
Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



- Nguồn cung sơ cấp tiếp tục xu hướng giảm, ghi nhận mức giảm khoảng 1% so với cùng kỳ. Phần lớn nguồn cung hiện nay đến từ lượng hàng tồn kho của các dự án cũ, trong khi nguồn cung mới gần như vắng bóng suốt ba năm qua.
- Sức cầu thị trường duy trì ở mức rất thấp, lượng giao dịch khiêm tốn, chỉ chiếm khoảng 2% tổng nguồn cung sơ cấp.
- Giá bán sơ cấp vẫn ổn định, không có nhiều biến động so với cùng kỳ. Mặc dù các chủ đầu tư đã nỗ lực tung ra nhiều chính sách ưu đãi, chiết khấu, hỗ trợ lãi suất và các chương trình kích cầu, nhưng thanh khoản vẫn chưa được cải thiện như kỳ vọng.
- Khó khăn về thanh khoản tiếp tục đè nặng lên tâm lý thị trường. Niềm tin của nhà đầu tư ở mức thấp, dẫn đến trạng thái ảm đạm kéo dài và vẫn chưa cho thấy bất kỳ tín hiệu hồi phục nào trong ngắn hạn.



# Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng

## - Nhà Phố/Shophouse Nghỉ Dưỡng

Thị trường sơ cấp 2 tháng đầu năm 2025 ghi nhận:

**02** Dự án

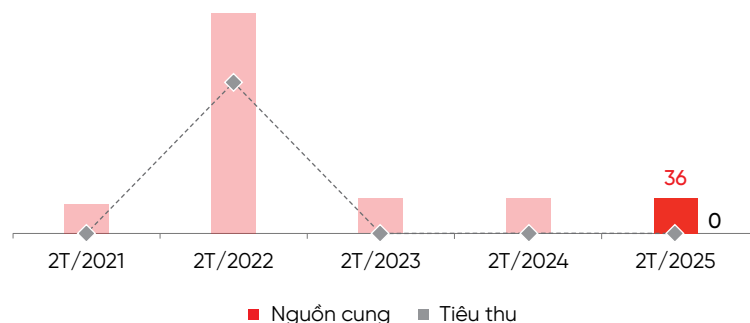
Không ghi nhận tiêu thụ

**Nguồn cung**

**36** Căn

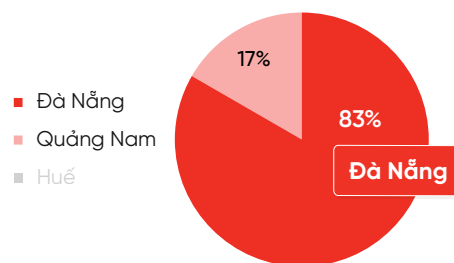
➔ Tương đương cùng kỳ

Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp  
Đvt: Căn

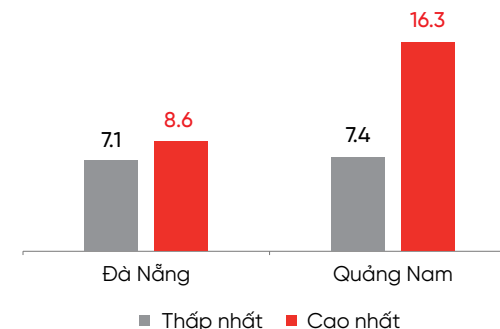


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo địa phương  
Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo địa phương  
Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



- Nguồn cung không có nhiều biến động so với cùng kỳ năm trước, phần lớn nguồn cung vẫn đến từ lượng hàng tồn kho của những dự án cũ.
- Thị trường tiếp tục trầm lắng khi không ghi nhận giao dịch trong 2 tháng đầu năm, hầu hết các dự án đóng giỏ hàng hoặc vướng sai phạm khiến thanh khoản gặp khó.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp tiếp tục xu hướng đi ngang, những chính sách ưu đãi, chiết khấu,... vẫn tiếp tục được áp dụng rộng rãi.
- Nhiều dự án vướng sai phạm, thi công chậm tiến độ,... đã ảnh hưởng đến niềm tin của nhà đầu tư khiến phân khúc này trong thời gian qua khá trầm lắng và gần như rơi vào chu kỳ "ngủ đông kéo dài".



# Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng - Condotel

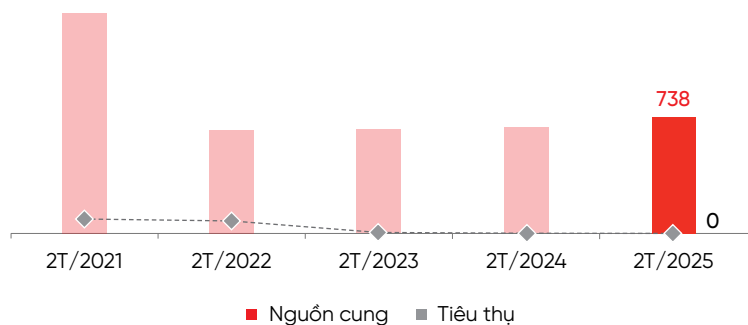
Thị trường sơ cấp 2 tháng đầu năm 2025 ghi nhận:

**09** Dự án

Không ghi nhận tiêu thụ

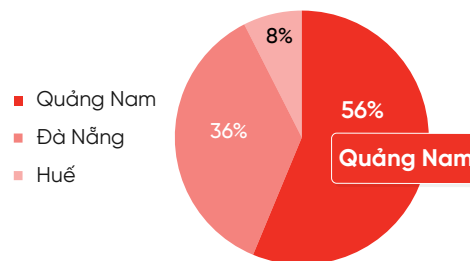
**Nguồn cung**  
**738** Căn  
↑ Tăng 9% Y-o-Y

Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp  
Đvt: Căn

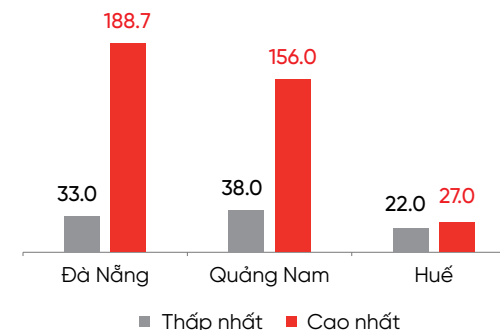


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo địa phương  
Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo địa phương  
Đvt: triệu Đồng/m<sup>2</sup> (VAT)



- Nguồn cung sơ cấp ghi nhận tăng 9% so với cùng kỳ, nhưng vẫn còn khá thấp so với giai đoạn 2019 - 2020.
- Thị trường trầm lắng, thanh khoản tiếp tục gặp khó và không có giao dịch nào được ghi nhận trong 2 tháng đầu năm.
- Giá bán sơ cấp không có nhiều biến động so với cùng kỳ, dù các chủ đầu tư áp dụng nhiều chính sách ưu đãi như cam kết/chia sẻ lợi nhuận/doanh thu,... tuy nhiên thanh khoản vẫn chưa có tín hiệu cải thiện.
- Thị trường dự kiến vẫn còn nhiều khó khăn, thách thức khi hành lang pháp lý cho phân khúc này vẫn chưa rõ ràng, trong khi thanh khoản vẫn ở mức thấp và niềm tin của nhà đầu tư tiếp tục suy giảm gây cản trở sự phục hồi của thị trường trong ngắn hạn.

## 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 Diêm, 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.*