



DKRACONSULTING

# Bản tin thị trường

Bất động sản nhà ở Đà Nẵng  
& Vùng phụ cận Tháng 11/2024



# MỤC LỤC

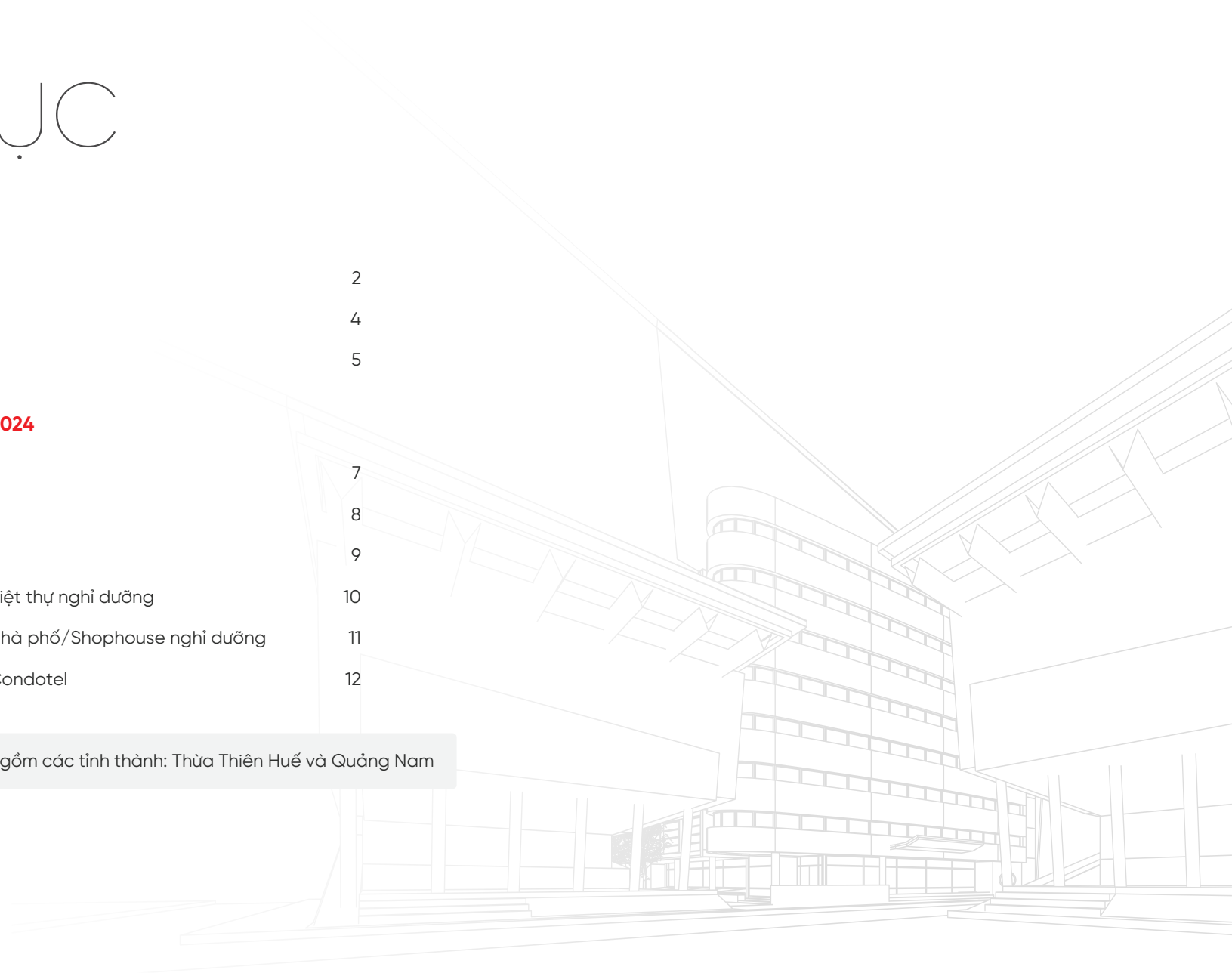
## ► Kinh Tế - Xã Hội T11/2024

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

## ► Diễn Biến Thị Trường T11/2024

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: Thừa Thiên Huế và Quảng Nam



# Kinh Tế - Xã Hội

## T11/2024

---



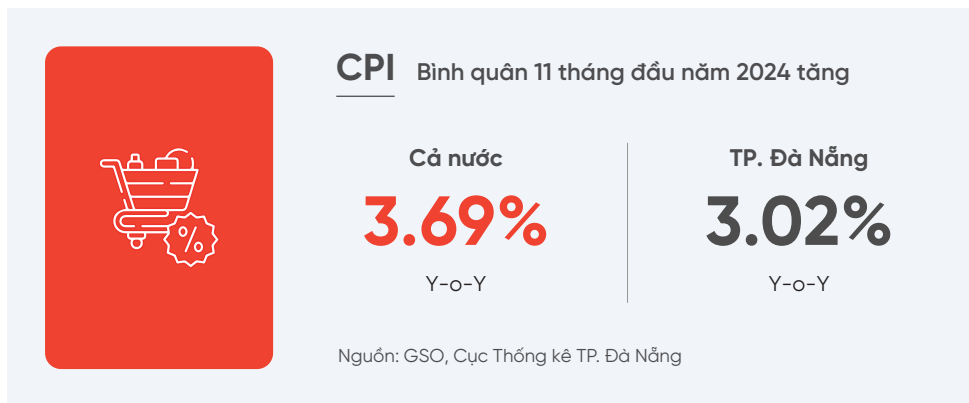


# Chỉ Số Kinh Tế



## Vốn đầu tư nước ngoài (FDI)

**TP. Đà Nẵng:** Lũy kế FDI 11T/2024 đạt 213.369 triệu USD, tăng 17.9% so với cùng kỳ, trong đó: cấp mới 64 dự án với vốn đăng ký là 204.132 triệu USD, tăng 36.0%; điều chỉnh tăng/giảm vốn 23 lượt dự án với tổng vốn 7.838 triệu USD, giảm 61.0%); 18 lượt mua phần vốn góp trong tổ chức kinh tế với tổng giá trị 1.399 triệu USD.



## Chỉ số giá tiêu dùng (CPI)

**Cả nước:** Bình quân 11T/2024, CPI tăng 3.69% so với cùng kỳ năm trước. Lạm phát cơ bản tăng 2.7% so với cùng kỳ năm 2023, chủ yếu do giá lương thực, thực phẩm, điện sinh hoạt, dịch vụ giáo dục, dịch vụ y tế là yếu tố tác động làm tăng CPI nhưng thuộc nhóm hàng được loại trừ trong danh mục tính lạm phát cơ bản.

**TP. Đà Nẵng:** CPI bình quân 11T/2024 tăng 3.02% so với cùng kỳ năm 2023, thấp 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 bình quân cùng kỳ năm trước.

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước



# Chỉ Số Kinh Tế

Trong 11 tháng đầu năm 2024, lượt khách và doanh thu lưu trú tại TP. Đà Nẵng đạt:



Lượt khách du lịch

**10** triệu lượt

↑ Tăng 32.3% Y-o-Y

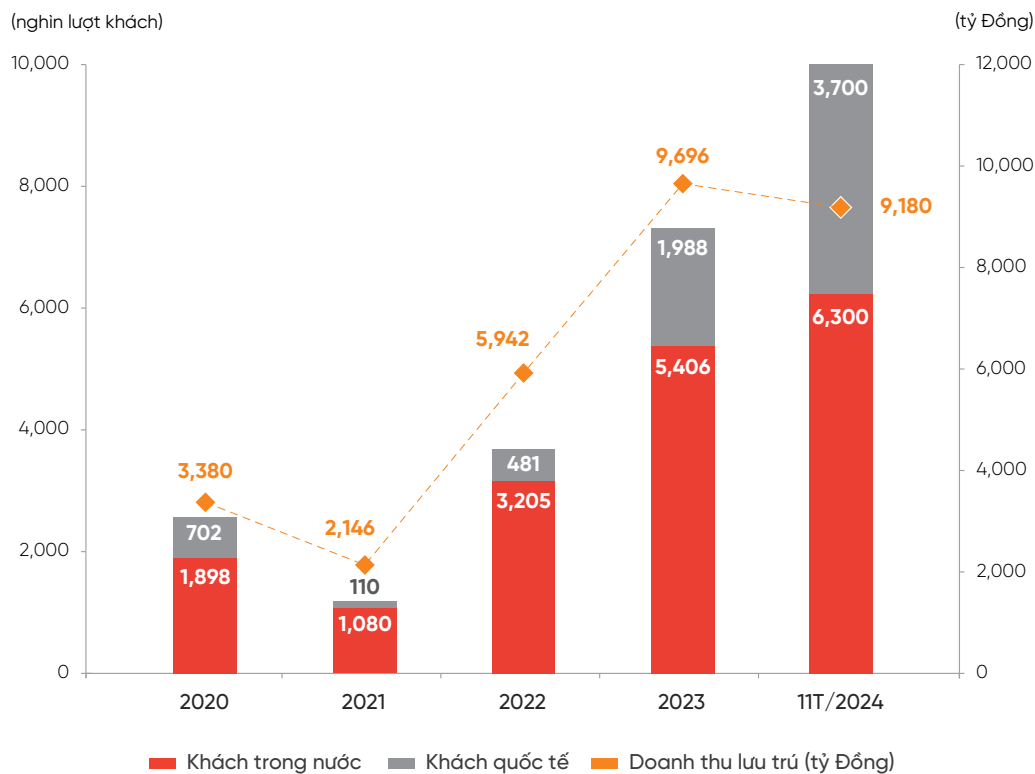


Doanh thu lưu trú

**9,180** tỷ Đồng

↑ Tăng 32% Y-o-Y

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



Nguồn: Sở VH TT & DL Đà Nẵng

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước



# Chính Sách – Pháp Lý

## TP. Đà Nẵng



### Nghị quyết 64/NQ-HĐND

Ngày 31/10/2024, HĐND TP. Đà Nẵng ban hành Nghị quyết 64/NQ-HĐND về việc thông qua Danh mục công trình, dự án chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa bổ sung năm 2024 của TP. Đà Nẵng. Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày ký ban hành.

## Thừa Thiên Huế



### Nghị quyết 29/2024/NQ-HĐND

Ngày 15/11/2024, HĐND tỉnh Thừa Thiên Huế ban hành Nghị quyết 29/2024/NQ-HĐND về việc quy định các tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn tỉnh. Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày 25/11/2024.

## Quảng Nam



### Quyết định 37/2024/QĐ-UBND

Ngày 01/11/2024, UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quyết định 37/2024/QĐ-UBND về việc quy định giá cho thuê nhà ở cũ thuộc tài sản công trên địa bàn tỉnh Quảng Nam. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 15/11/2024.



### Quyết định 42/2024/QĐ-UBND

Ngày 22/11/2024, UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quyết định 42/2024/QĐ-UBND về việc quy định việc rà soát, công bố công khai, lập danh mục và giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp, nằm xen kẹt do Nhà nước quản lý trên địa bàn tỉnh Quảng Nam. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 05/12/2024.



### Quyết định 41/2024/QĐ-UBND

Ngày 22/11/2024, UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quyết định 41/2024/QĐ-UBND về việc quy định tiêu chí, điều kiện chuyển mục đích sử dụng dưới 02 ha đối với đất trồng lúa, đất rừng phòng hộ, đất rừng đặc dụng, đất rừng sản xuất sang mục đích khác trên địa bàn tỉnh Quảng Nam. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 05/12/2024.



### Quyết định 43/2024/QĐ-UBND

Ngày 22/11/2024, UBND tỉnh Quảng Nam ban hành Quyết định 43/2024/QĐ-UBND về quy định điều kiện, tiêu chí, quy mô, tỷ lệ để tách phần diện tích đất do cơ quan, tổ chức của Nhà nước quản lý thành dự án độc lập trên địa bàn tỉnh Quảng Nam. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 05/12/2024.



# Hạ Tầng Giao Thông



## **Xây dựng tuyến cao tốc Đà Nẵng - Thanh Mỹ - Ngọc Hồi - Bờ Y kết nối đường cao tốc Đà Nẵng - Quảng Ngãi**

Theo quy hoạch TP. Đà Nẵng thời kỳ 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2050, về đường bộ, sẽ xây dựng tuyến cao tốc Đà Nẵng - Thanh Mỹ - Ngọc Hồi - Bờ Y kết nối với đường cao tốc Đà Nẵng - Quảng Ngãi.



## **Chủ trương đầu tư Quốc lộ 14B, nút giao Túy Loan khoảng 538 tỷ Đồng**

UBND TP. Đà Nẵng vừa có văn bản đề xuất Bộ Giao thông vận tải (GTVT) xin chủ trương đầu tư nút giao Quốc lộ 14B kết nối cao tốc Đà Nẵng - Quảng Ngãi (nút giao Túy Loan) từ quy mô 2 làn xe lên 6 làn xe.



## **Tăng tốc dự án đường ven biển nối cảng Liên Chiểu**

Tính đến thời điểm này, cơ bản mặt bằng dự án đường ven biển nối cảng Liên Chiểu đã hoàn thành với 253/255 hồ sơ nhà, đất được bàn giao. Cùng với đó, chủ đầu tư, nhà thầu, đơn vị thi công đang đẩy nhanh tiến độ, để sớm đưa công trình về đích đúng kế hoạch.

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

# Diễn Biến Thị Trường T11/2024

---



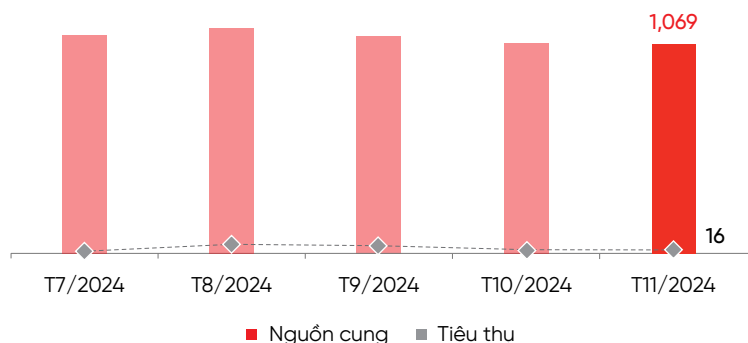




# Phân Khúc Đất Nền

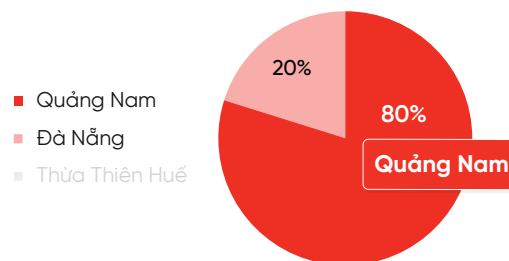


Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng  
Đvt: Nền

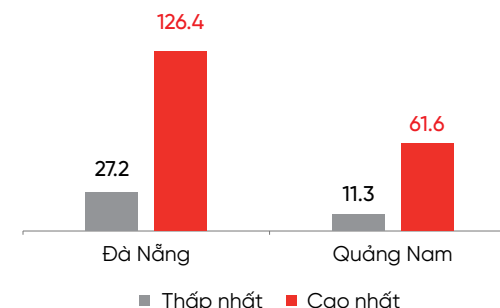


M-o-M: So với tháng trước

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



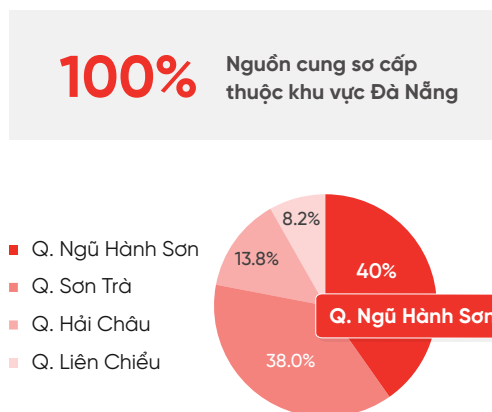
Giá bán sơ cấp theo địa phương  
Đvt: triệu Đồng/m<sup>2</sup>



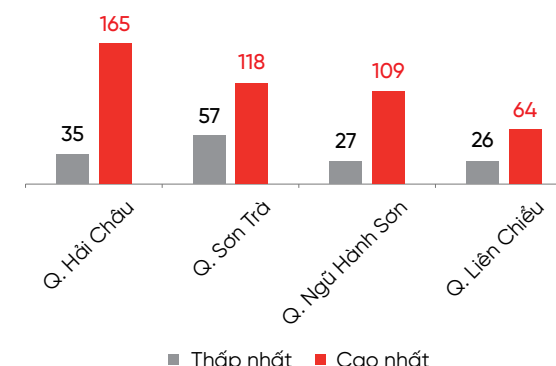
- Nguồn cung sơ cấp ghi nhận mức giảm nhẹ khoảng 1% so với tháng T10/2024.
- Hai khu vực Quảng Nam và Đà Nẵng chủ đạo nguồn cung sơ cấp tại khu vực với khoảng 1,069 sản phẩm hiện đang mở bán.
- Sức cầu chung thị trường duy trì ở mức thấp, lượng tiêu thụ sơ cấp ghi nhận mức tăng khoảng 7% so với tháng trước và giảm khoảng 44% so với cùng kỳ năm 2023.
- Mặt bằng giá sơ cấp vẫn đi ngang so với lần mở bán trước đó và neo ở mức cao do tác động của các loại chi phí đầu vào. Các chính sách chiết khấu cho khách hàng booking/thanh toán nhanh,... được các chủ đầu tư áp dụng rộng rãi nhằm tăng thanh khoản.
- Giá thứ cấp không có nhiều biến động so với cuối Q3/2024, lượng giao dịch tập trung chủ yếu ở nhóm dự án đã hoàn thiện hạ tầng, pháp lý, kết nối vùng thuận tiện.



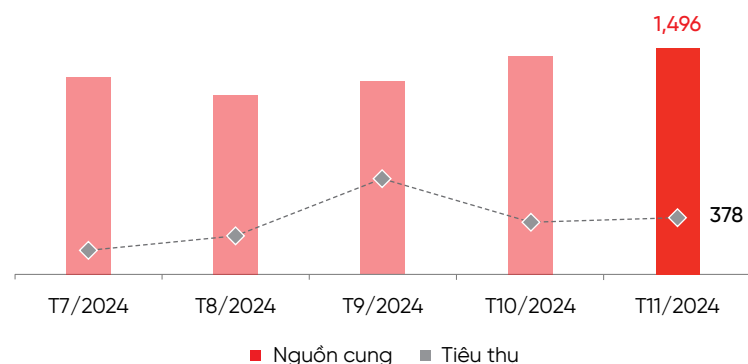
# Phân Khúc Căn Hộ



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



Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng  
Đvt: Căn



- Nguồn cung sơ cấp ghi nhận tăng nhẹ 4% so với tháng trước, tăng 33% so với cùng kỳ, tập trung tại các dự án đang triển khai bán hàng thuộc Đà Nẵng. Thừa Thiên Huế và Quảng Nam tiếp tục khan hiếm nguồn cung mở bán.
- Q. Ngũ Hành Sơn và Q. Sơn Trà dẫn đầu, lần lượt chiếm 40% và 38% nguồn cung sơ cấp toàn thị trường.
- Sức cầu thị trường tiếp tục đà hồi phục, gấp 4.3 lần so với cùng kỳ T11/2023, phần lớn lượng tiêu thụ sơ cấp ghi nhận tại các dự án mở bán thuộc Q. Ngũ Hành Sơn.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp các dự án mới tiếp tục neo cao trước áp lực các chi phí đầu vào. Thanh khoản thứ cấp tiếp tục cải thiện, các giao dịch tập trung ở các dự án đã bàn giao nhà, có pháp lý rõ ràng, thuận tiện di chuyển về trung tâm thành phố.

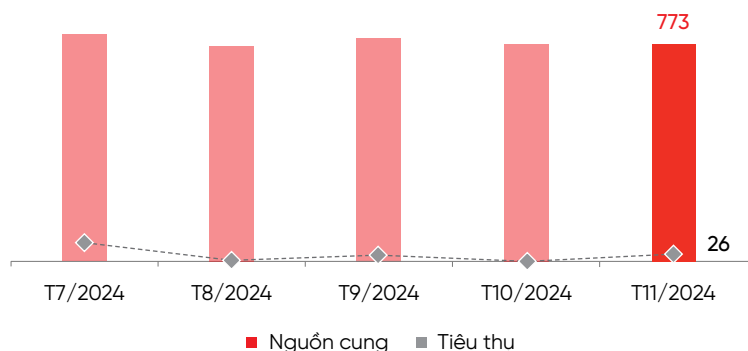
Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước



# Phân Khúc Nhà Phố/Biệt Thự

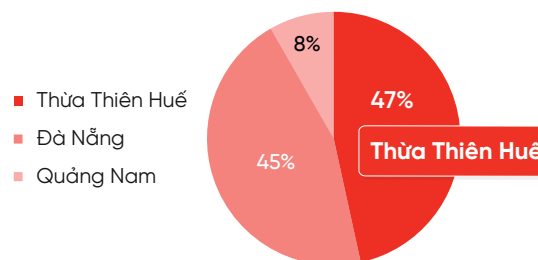


Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng  
Đvt: Căn

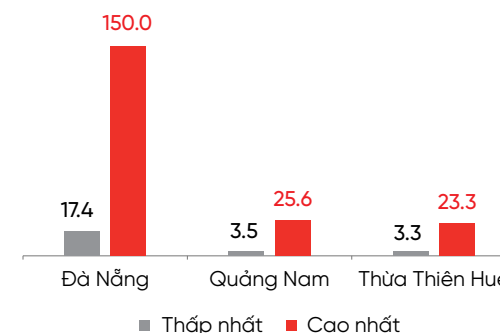


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

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



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



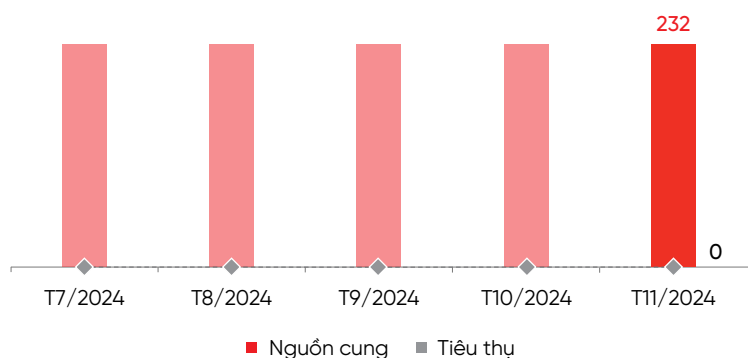
- Nguồn cung sơ cấp không biến động nhiều so với tháng trước nhưng ghi nhận tăng nhẹ 1% so với cùng kỳ. Phần lớn nguồn cung hiện tại đến từ hàng tồn kho, trong khi nguồn cung mới vẫn tiếp tục vắng bóng.
- Sức cầu thị trường mặc dù có sự cải thiện so với tháng trước nhưng vẫn còn khá thấp và chỉ tương đương 41% so với cùng kỳ.
- Khu vực Thừa Thiên Huế dẫn dắt thị trường khi chiếm 47% tổng nguồn cung và 81% 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 áp dụng nhiều chương trình ưu đãi hấp dẫn như hỗ trợ vay ngân hàng, lãi suất ưu đãi, và ân hạn nợ gốc.
- Mặt bằng giá bán thứ cấp tiếp tục xu hướng đi ngang so với tháng trước nhưng giảm nhẹ 4% so với giai đoạn đầu năm, 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

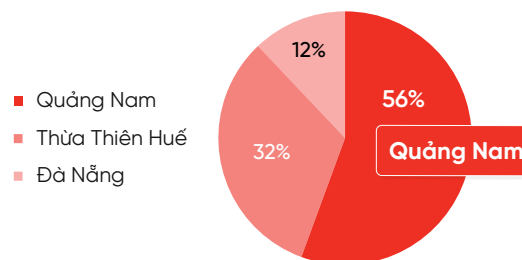


Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng  
Đvt: Căn

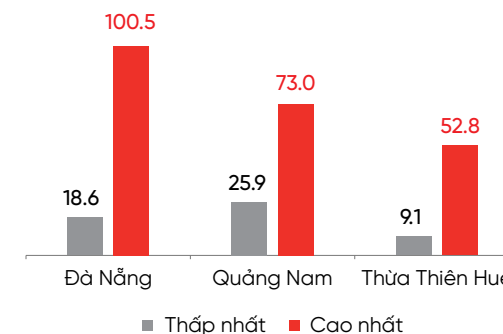


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

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



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



- Nguồn cung trong tháng ghi nhận ở mức tương đương so với tháng trước nhưng giảm 1% so với cùng kỳ.
- Thanh khoản thị trường gần như đóng băng khi hơn 90% dự án đóng giỏ hàng khiến thị trường không ghi nhận phát sinh giao dịch trong tháng.
- Giá bán sơ cấp vẫn duy trì ổn định và không có nhiều biến động so với tháng trước. Dù các chủ đầu tư đã nỗ lực triển khai các chính sách ưu đãi, chiết khấu, hỗ trợ lãi suất và nhiều chương trình kích cầu khác, nhưng chưa thể gia tăng thanh khoản 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**



# 02

Dự án

 Không ghi nhận tiêu thụ

**Nguồn cung**

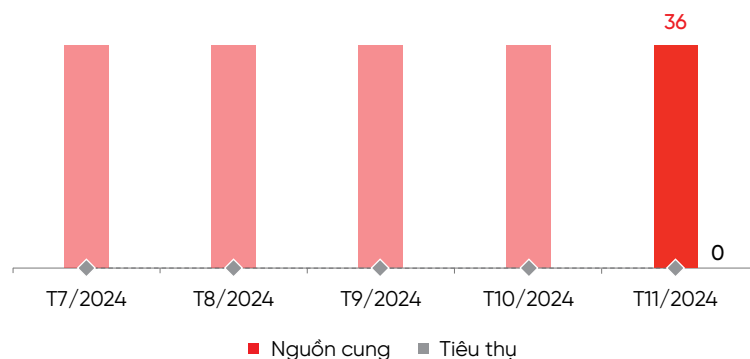
# 36

 Căn

➔ Tương đương cùng kỳ năm trước

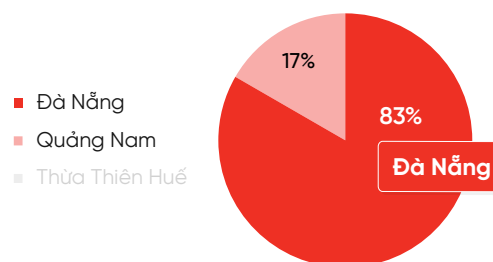
**Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng**

Đvt: Căn



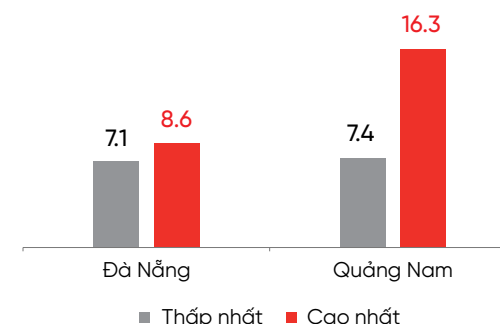
**Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo địa phương**

Đvt: %



**Giá bán sơ cấp theo địa phương**

Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



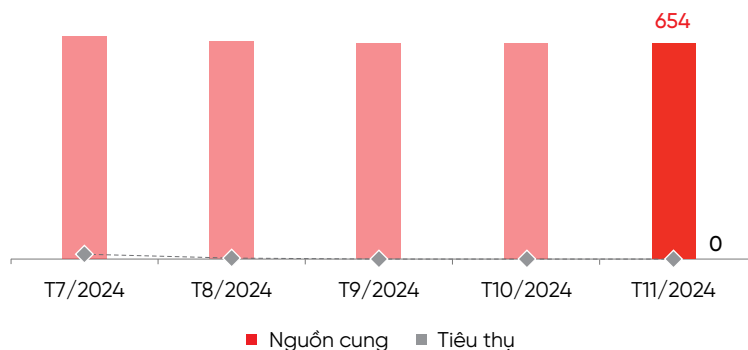
- Nguồn cung không có nhiều biến động so với tháng trước và cùng kỳ năm trước, phần lớn nguồn cung vẫn đến từ lượng hàng tồn kho của những dự án cũ.
- Thị trường tiếp tục trầm lắng khi không ghi nhận giao dịch trong tháng vừa qua, hầu hết các dự án đóng giở hàng hoặc vướng sai phạm khiến thanh khoản 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".



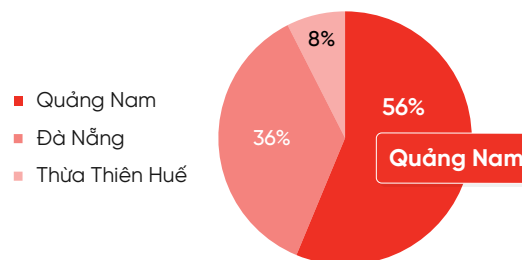
# Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng - Condotel



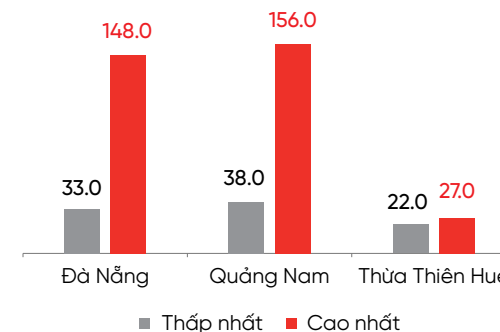
**Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng**  
Đvt: Căn



**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 tương đương so với cùng kỳ, tuy nhiên phần lớn nguồn cung đến từ những dự án cũ, riêng nguồn cung mới tiếp tục vắng bóng trên thị trường.
- Thị trường trầm lắng, thanh khoản tiếp tục gặp khó và không có giao dịch nào được ghi nhận trong tháng qua.
- 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 trong những tháng cuối năm 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.*