



DKRA CONSULTING

Bản tin thị trường

Bất động sản nhà ở TP. Đà Nẵng
Tháng 11/2025

www.dkra.vn



MỤC LỤC

► Kinh Tế - Xã Hội T11/2025

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

► Diễn Biến Thị Trường T11/2025

Phân khúc Đất nền	8
Phân khúc Căn hộ	9
Phân khúc Nhà phố/Biệt thự	10
Bất động sản nghỉ dưỡng - Biệt thự nghỉ dưỡng	11
Bất động sản nghỉ dưỡng - Nhà phố/Shophouse nghỉ dưỡng	12
Bất động sản nghỉ dưỡng - Condotel	13



Kinh Tế - Xã Hội

T11/2025



Chỉ Số Kinh Tế



FDI Lũy kế 11 tháng đầu năm 2025 đạt

Cả nước
33.69 tỷ USD
↑ Tăng 7.4% Y-o-Y

TP. Đà Nẵng
0.50 tỷ USD
↑ Tăng 5.6% Y-o-Y

Nguồn: GSO, Cục Thống kê TP. Đà Nẵng

Vốn đầu tư nước ngoài (FDI)

Cả nước: Tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam tính đến ngày 30/11/2025 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 33.69 tỷ USD, tăng 7.4% so với cùng kỳ năm trước.

TP. Đà Nẵng: Lũy kế từ đầu năm đến ngày 20/11/2025, TP. Đà Nẵng duy trì đà tăng trưởng với tổng vốn đầu tư nước ngoài đạt 502.9 triệu USD, tăng 5.6% so với cùng kỳ năm trước.



CPI Bình quân 11 tháng đầu năm 2025 tăng

Cả nước
3.29%
Y-o-Y

TP. Đà Nẵng
3.50%
Y-o-Y

Nguồn: GSO, Cục Thống kê TP. Đà Nẵng

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI)

Cả nước: Bình quân 11T/2025, CPI tăng 3.29% so với cùng kỳ năm trước; lạm phát cơ bản tăng 3.21%.

TP. Đà Nẵng: Bình quân 11T/2025, CPI tăng 3.50% so với cùng kỳ năm trước. Trong tháng, giá thực phẩm tăng mạnh, đặc biệt là rau củ quả tươi sống do mưa bão kéo dài, cùng với sự tăng giá của thủy sản tươi sống và một số loại thực phẩm khác, là những yếu tố chính khiến chỉ số giá tiêu dùng tăng.

Chỉ Số Kinh Tế

**Trong 11 tháng đầu năm 2025,
lượt khách và doanh thu lưu trú
tại TP. Đà Nẵng đạt**



Lượt khách du lịch

16.5 triệu lượt

↑ Tăng 18.9% Y-o-Y

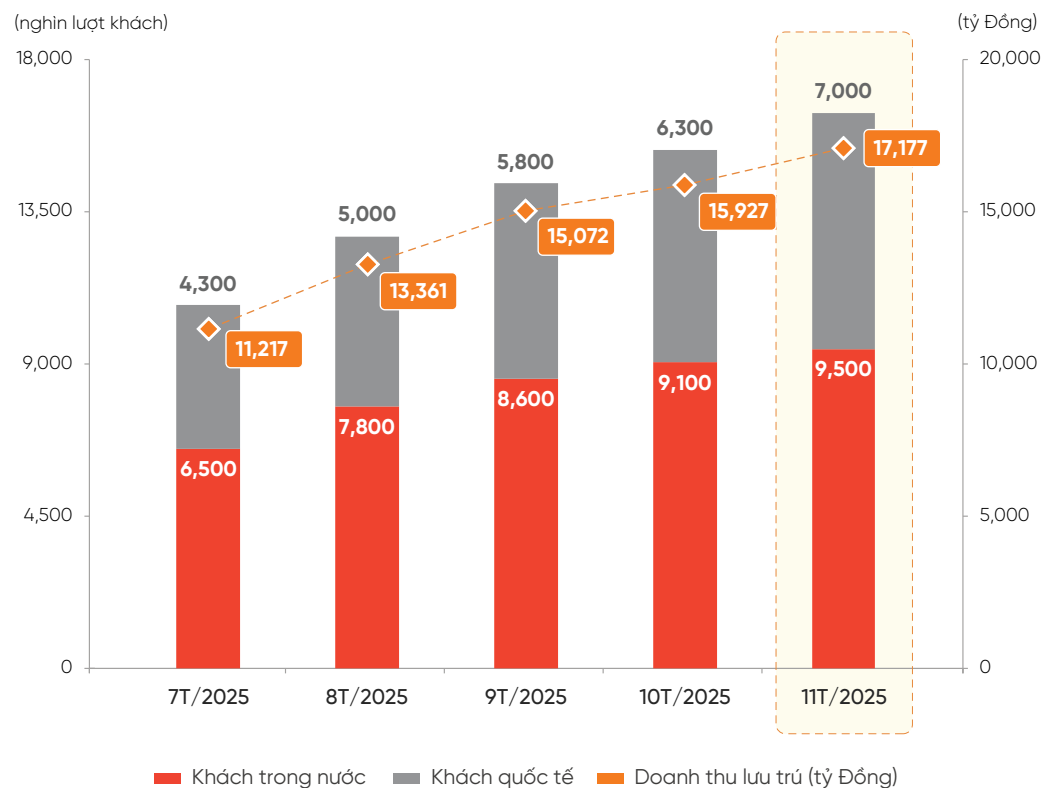


Doanh thu lưu trú

17,177 tỷ Đồng

↑ Tăng 27.6% Y-o-Y

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



Nguồn: Sở VH TT & DL TP. Đà Nẵng

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

Chính Sách – Pháp Lý



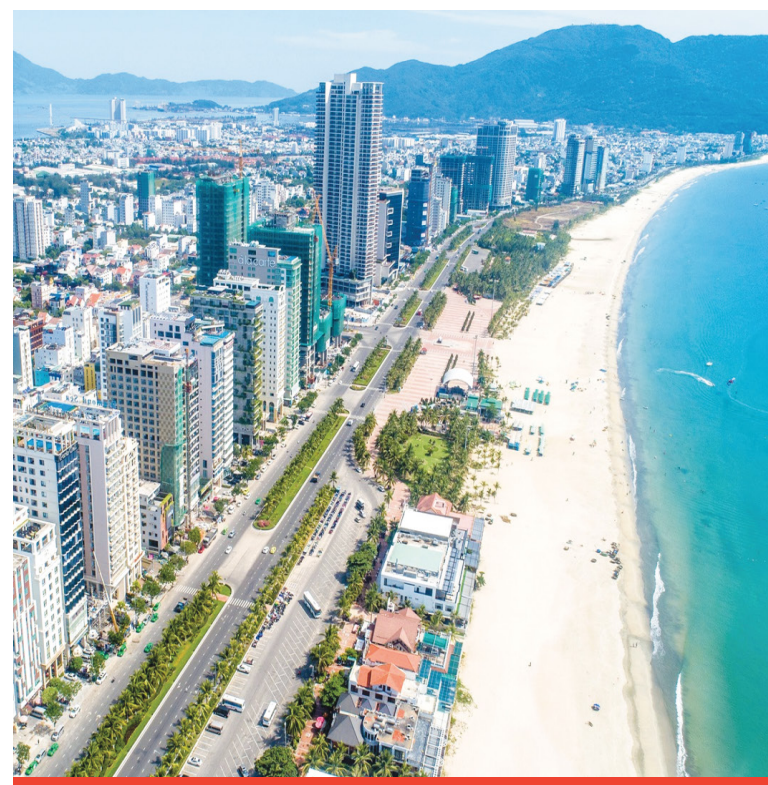
QUYẾT ĐỊNH 81/2025/QĐ-UBND

Ngày 17/11/2025, UBND TP. Đà Nẵng ban hành Quyết định số 81/2025/QĐ-UBND về việc bãi bỏ Quyết định số 55/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2019; Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 02/5/2019; Quyết định số 08/2023/QĐ-UBND ngày 23/02/2023 về việc quản lý và sử dụng tạm thời vỉa hè ngoài mục đích giao thông trên các tuyến đường thuộc địa bàn TP. Đà Nẵng. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 27/11/2025. Quyết định có hiệu lực từ ngày 27/11/2025.



QUYẾT ĐỊNH 79/2025/QĐ-UBND

Ngày 17/11/2025, UBND TP. Đà Nẵng ban hành Quyết định 79/2025/QĐ-UBND ban hành Quy chế phối hợp trong công tác xây dựng, kiểm tra, rà soát, hệ thống hóa văn bản quy phạm pháp luật của Hội đồng nhân dân, Ủy ban nhân dân và Chủ tịch Ủy ban nhân dân TP. Đà Nẵng.



Hạ Tầng Giao Thông



Đề xuất sửa chữa khẩn cấp tuyến ĐT.615B

Giám đốc Sở Xây dựng Đà Nẵng trình Chủ tịch UBND thành phố xem xét ban hành lệnh xây dựng công trình khẩn cấp đối với dự án sửa chữa, khôi phục tuyến ĐT.615B bị hư hỏng do ảnh hưởng của bão số 12 và các đợt mưa lớn gây ra.



Phê duyệt gần 9,000 tỷ Đồng để bồi thường, tái định cư dự án đường sắt tốc độ cao

Ban hành Quyết định số 2868/QĐ-UBND phê duyệt dự án thành phần 1: Bồi thường, hỗ trợ và tái định cư phục vụ tuyến đường sắt tốc độ cao trên trục bắc-nam, đoạn từ sông Thu Bồn đến hết ranh giới phía bắc thành phố Đà Nẵng. Tổng mức đầu tư của dự án gần 9,000 tỷ Đồng.

Diễn Biến Thị Trường T11/2025

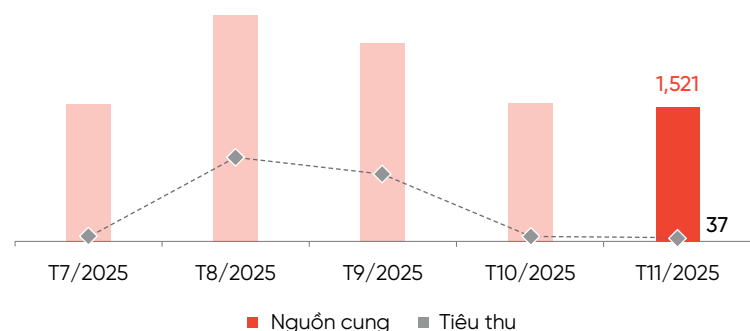


Phân Khúc Đất Nền



Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng

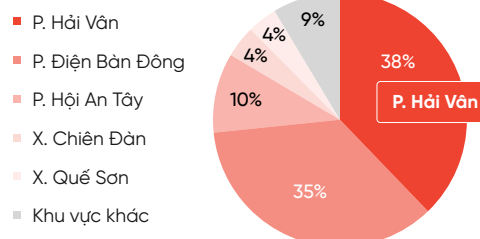
Đvt: Nền



Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

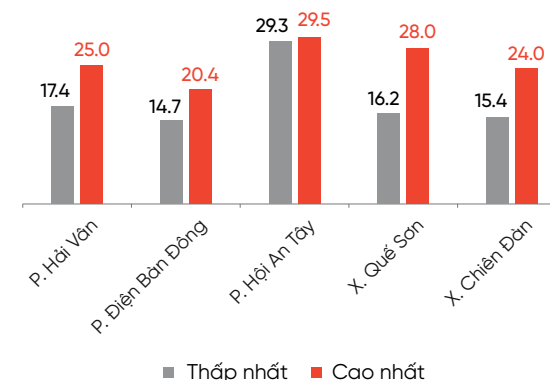
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo khu vực

Đvt: %



Giá bán sơ cấp một số khu vực nổi bật

Đvt: triệu Đồng/m²



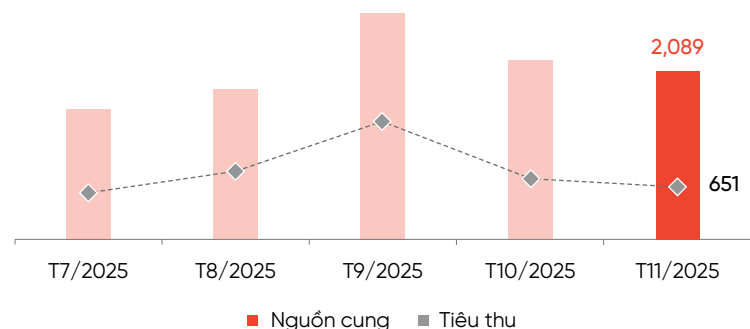
- So với cùng kỳ T11/2024, nguồn cung sơ cấp ghi nhận mức giảm khoảng 9%. Nguồn cung mới tiếp tục tình trạng khan hiếm, theo đó, thị trường không phát sinh dự án được mở bán mới trong tháng.
- Sức cầu chung của thị trường ghi nhận mức tăng gấp 2.2 lần so với T11/2024, tuy nhiên lượng tiêu thụ vẫn ở mức rất thấp, chỉ đạt khoảng 2% trên tổng cung sơ cấp. Trong đó, nhóm sản phẩm có mức giá trung bình khoảng 30.3 triệu Đồng/m² chủ lực giao dịch của thị trường.
- Mặt bằng giá sơ cấp duy trì xu hướng đi ngang so với tháng trước và đạt mức tăng trung bình khoảng 21% so với cùng kỳ năm. Tuy nhiên, mức tăng chỉ tập trung cục bộ ở nhóm dự án đã bàn giao sổ, thuộc tổ hợp các khu đô thị và có kết nối vùng thuận lợi.
- So với tháng trước, mặt bằng giá thứ cấp ghi nhận mức tăng khoảng 4%. Việc khan hiếm nguồn cung mới trên thị trường, nhu cầu bất động sản vẫn ở mức cao,... khiến cho thị trường thứ cấp liên tục tạo lập mặt bằng giá mới trong thời gian qua.
- Nhìn chung trong ngắn hạn, thị trường đất nền tại Đà Nẵng vẫn chưa đạt nhiều tín hiệu phục hồi cả về nguồn cung cũng như thanh khoản ở phân khúc đất nền.

Phân Khúc Căn Hộ



Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng

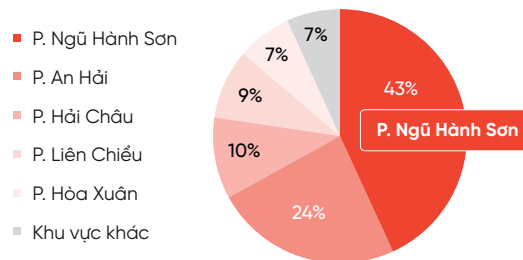
Đvt: Căn



Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

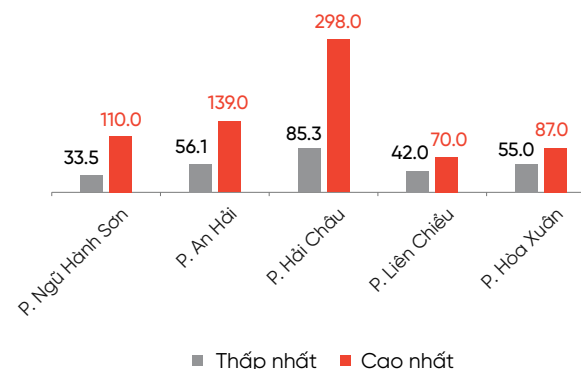
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo khu vực

Đvt: %



Giá bán sơ cấp một số khu vực nổi bật

Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)



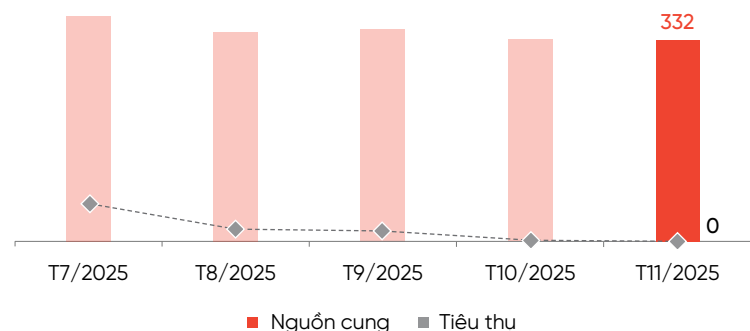
- Nguồn cung sơ cấp tiếp tục khởi sắc với mức tăng hơn 50% so với cùng kỳ. Đáng chú ý, nguồn cung mới cũng có sự tăng trưởng đáng kể với mức tăng 53% so với T11/2024.
- Thanh khoản thị trường tiếp tục cải thiện, lượng tiêu thụ tăng 73% so với cùng kỳ năm trước, phần lớn giao dịch tập trung ở các dự án mới mở bán trong tháng, chiếm đến 57% tổng lượng tiêu thụ sơ cấp.
- Phường Ngũ Hành Sơn tiếp tục là điểm sáng khi đóng góp 43% vào tổng nguồn cung và 53% tổng lượng tiêu thụ sơ cấp toàn thị trường.
- Cơ cấu nguồn cung có sự bất cân đối giữa các phân khúc, khi căn hộ hạng sang và hạng A chiếm đến 82% tổng nguồn cung sơ cấp toàn thị trường.
- Giá bán sơ cấp duy trì ổn định, một số dự án điều chỉnh tăng nhẹ từ 3 - 5% theo tiến độ bán hàng. Trên thị trường thứ cấp, mặt bằng giá không có nhiều biến động so với tháng trước, các dự án gần khu vực trung tâm và ven biển vẫn là điểm sáng thu hút sự quan tâm của nhà đầu tư.

Phân Khúc Nhà Phố/Biệt Thự



Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng

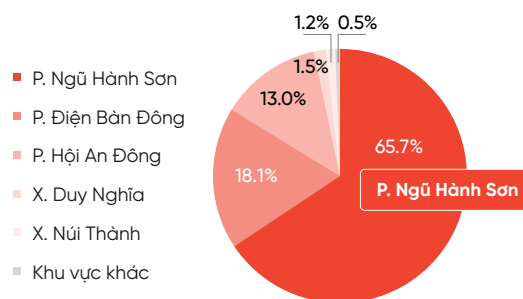
Đvt: Căn



Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

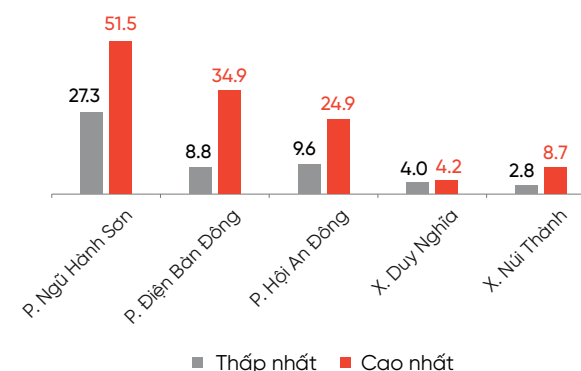
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo khu vực

Đvt: %



Giá bán sơ cấp một số khu vực nổi bật

Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



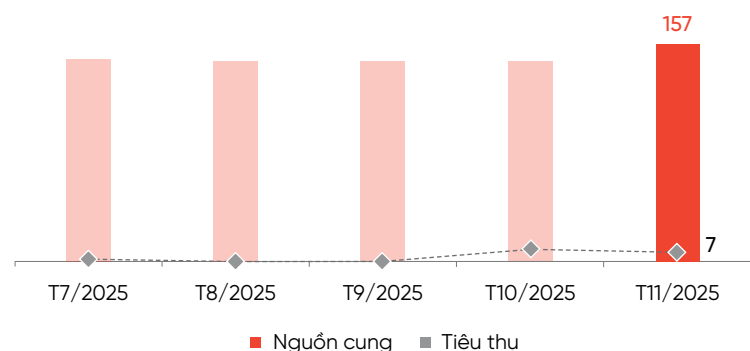
- Nguồn cung sơ cấp tiếp tục sụt giảm với mức giảm khoảng 20% so với cùng kỳ. Phần lớn nguồn cung vẫn đến từ lượng hàng tồn kho, trong khi nguồn cung mới tiếp tục khan hiếm trong thời gian qua.
- Thị trường trầm lắng, không ghi nhận phát sinh giao dịch trong tháng.
- Phường Ngũ Hành Sơn tiếp tục là khu vực dẫn dắt thị trường khi đóng góp hơn 65.7% vào tổng nguồn cung sơ cấp.
- Giá bán sơ cấp giữ mức ổn định, không biến động nhiều so với tháng trước. 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 ghi nhận tăng trung bình 4% - 6% so với cùng kỳ, mức tăng tập trung ở những dự án đã bàn giao nhà, có pháp lý hoàn thiện và hạ tầng kết nối thuận lợi.

Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng

- Biệt Thự Nghỉ Dưỡng

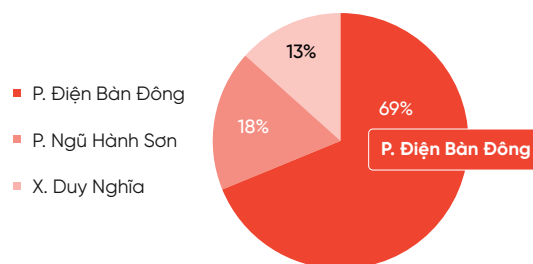


Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng
Đvt: Căn

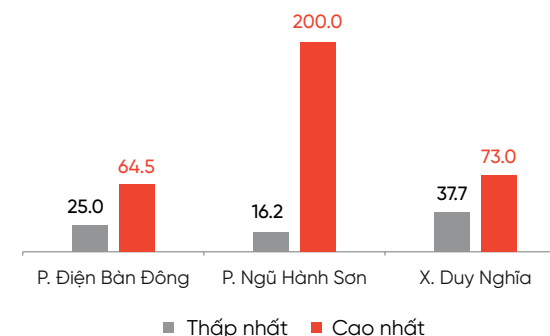


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo khu vực
Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo khu vực
Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



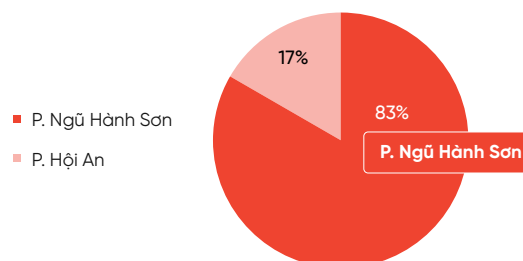
- Nguồn cung sơ cấp không biến động so với cùng kỳ và vẫn duy trì ở mức thấp. Phần lớn nguồn cung hiện nay đến từ lượng hàng tồn kho của các dự án cũ, trong khi nguồn cung mới chỉ chiếm khoảng 14% tổng nguồn cung sơ cấp.
- Sức cầu thị trường duy trì ở mức rất thấp, lượng giao dịch còn khá khiêm tốn so với giai đoạn trước 2019.
- Phường Điện Bàn Đông tiếp tục dẫn dắt thị trường khi chiếm 69% tổng nguồn cung, trong khi đó Phường Ngũ Hành Sơn lại là điểm sáng về tiêu thụ khi chiếm 100% tổng lượng giao dịch 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 thị trường vẫn chưa ghi nhận sự cải thiện.
- 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

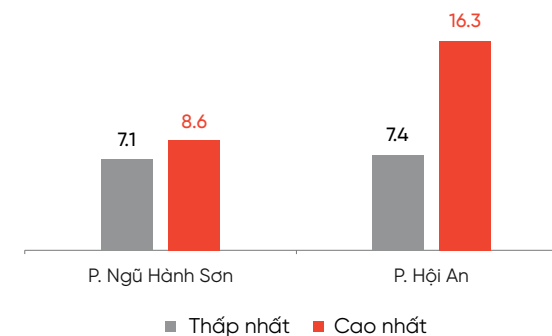
- Nhà Phố/Shophouse Nghỉ Dưỡng



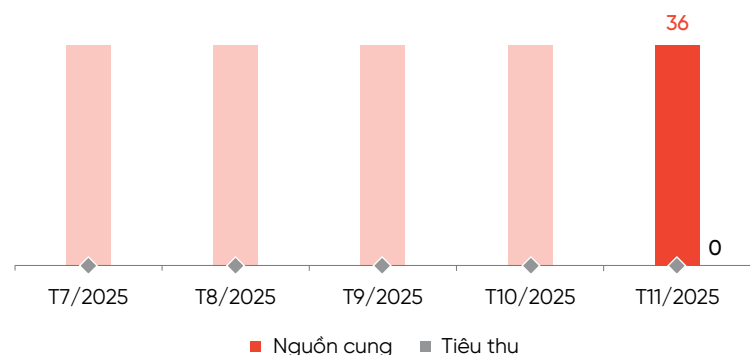
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo khu vực
Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo khu vực
Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



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



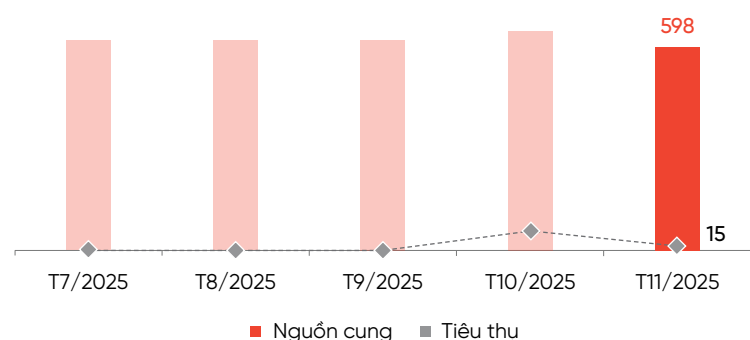
- Nguồn cung không có nhiều biến động so với cùng kỳ năm trước, phần lớn nguồn cung vẫn đến từ lượng hàng tồn kho của những dự án cũ.
- Thị trường tiếp tục trầm lắng khi không ghi nhận giao dịch trong tháng qua, hầu hết các dự án đóng gói hàng hoặc vướng sai phạm khiến thanh khoản gặp khó.
- Mặt bằng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

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng – Condotel

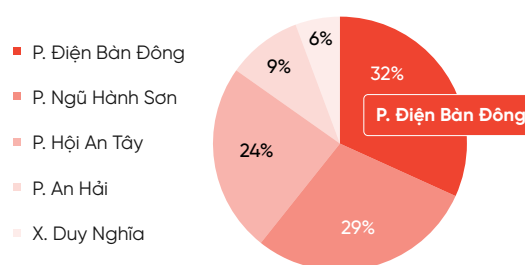


Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng
Đvt: Căn

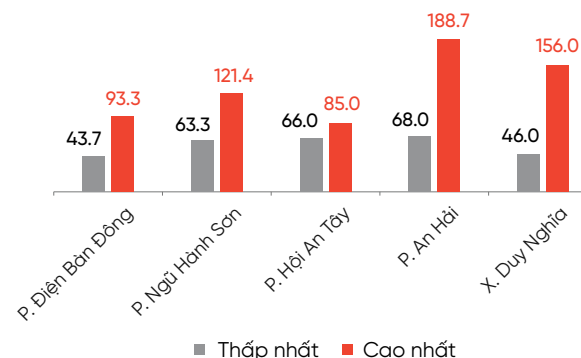


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo khu vực
Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo khu vực
Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)



- Nguồn cung sơ cấp giảm nhẹ 1% so với cùng kỳ, hơn 98% nguồn cung đến từ lượng hàng tồn kho của những dự án cũ mở bán trước đó, nguồn cung mới vẫn còn khá hạn chế trước tình hình trầm lắng chung của thị trường nghỉ dưỡng.
- Sức cầu thị trường tiếp tục sụt giảm, lượng giao dịch vẫn còn thấp so với giai đoạn hoàng kim 2019 trở về trước và tập trung chủ yếu ở một vài dự án nhất định, không đại diện cho cả thị trường.
- Phường Điện Bàn Đông và phường Ngũ Hành Sơn tiếp tục dẫn dắt thị trường khi chiếm 61% tổng nguồn cung sơ cấp toàn tỉnh.
- 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 thời gian tới 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 sụt giảm gây cản trở cho sự phục hồi của phân khúc này trong ngắn hạn.

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

Qua hơn 13 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.



Top 10 Thương hiệu Quốc gia về Môi giới Bất động sản Việt Nam - Danh hiệu Cầu Vàng

Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARs)
2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2024 & 2025



Đơn vị phân phối Bất động sản tốt nhất Đông Nam Á

Dot Property Southeast Asia Awards
2019 & 2020



Top 5 nhà tư vấn & phát triển kinh doanh bất động sản tốt nhất Top 10 đơn vị phân phối bất động sản tốt nhất

Hiệp hội Bất động sản Việt Nam (VNREA)
& Tạp chí điện tử bất động sản Việt Nam (Reatimes)
2019, 2020 & 2024



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

Tạp chí Nhịp cầu đầu tư
& Hội đồng các chuyên gia uy tín
2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022 & 2023



Đơn vị phân phối Bất động sản Tốt nhất Việt Nam

Dot Property Vietnam Awards
2019 & 2020



Top 5 công ty tư vấn & môi giới Bất động sản Việt Nam uy tín

Vietnam Report
2019, 2020 & 2021



Sàn giao dịch xuất sắc nhất Việt Nam

Bộ Xây dựng và Hiệp hội Bất động sản Việt Nam (VNREA)
2018



Hệ thống phân phối Bất động sản xuất sắc nhất Việt Nam

Asia Pacific Property Awards
2021 - 2022
2022 - 2023
2023 - 2024
2024 - 2025



Đơn vị tư vấn dịch vụ Bất động sản xuất sắc Việt Nam

Asia Pacific Property Awards
2021 - 2022
2022 - 2023
2023 - 2024
2024 - 2025



Đơn vị tư vấn tiếp thị Bất động sản xuất sắc Việt Nam

Asia Pacific Property Awards
2021 - 2022
2022 - 2023
2023 - 2024
2024 - 2025

DKRA CONSULTING 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

DKRA Consulting - Thương hiệu mẫn dịch vụ
Nghiên cứu & Tư vấn phát triển thuộc DKRA Group

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

CÔNG TY CỔ PHẦN DKRA GROUP

63 - 67 An Diễm, Phường Chợ Lớn, 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.