



DKRA CONSULTING

Bản tin thị trường

Bất động sản nhà ở Đà Nẵng
& Vùng phụ cận Tháng 4/2025



MỤC LỤC

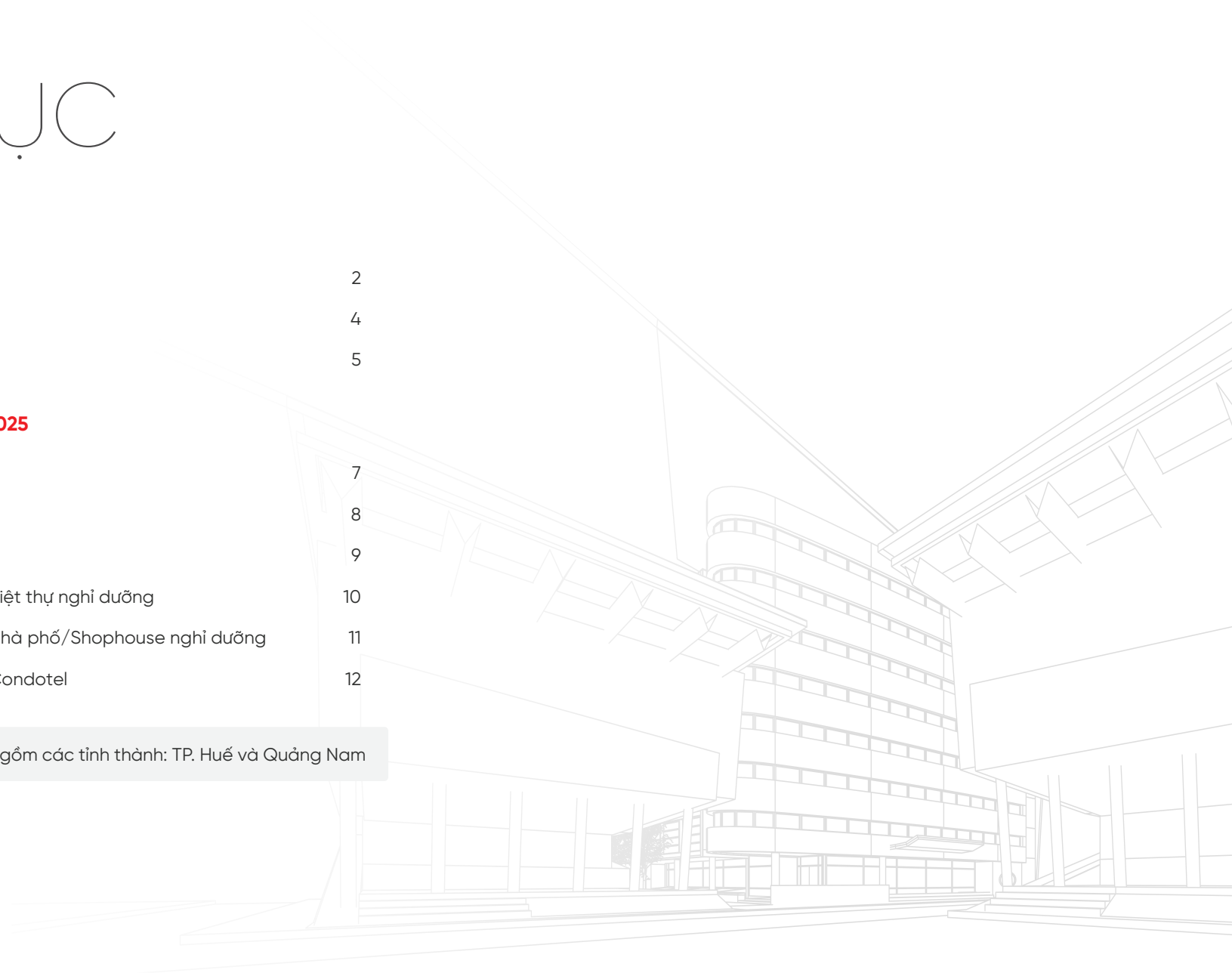
► Kinh Tế - Xã Hội T4/2025

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

► Diễn Biến Thị Trường T4/2025

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

T4/2025





Chỉ Số Kinh Tế



FDI Lũy kế 4 tháng đầu năm 2025 đạt

Cả nước
13.82 tỷ USD
↑ Tăng 39.9% Y-o-Y

TP. Đà Nẵng
23.28 triệu USD
↑ Tăng 6.3% Y-o-Y

Nguồn: GSO, Cục Thống kê TP. Đà Nẵng



CPI Bình quân 4 tháng đầu năm 2025 tăng

Cả nước
3.20%
Y-o-Y

TP. Đà Nẵng
2.83%
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 30/4/2025 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 13.82 tỷ USD, tăng 39.9% so với cùng kỳ năm trước.

TP. Đà Nẵng: Cộng dồn từ ngày 01/01/2025 đến ngày 25/4/2025, thành phố thu hút được 23.28 triệu USD, trong đó, có 25 dự án cấp mới với vốn đăng ký cấp mới là 23.94 triệu USD; có 10 lượt dự án điều chỉnh tăng, giảm vốn với tổng vốn đăng ký giảm 1.31 triệu USD; 04 lượt mua phần vốn góp trong tổ chức kinh tế với tổng giá trị 0.65 triệu USD.

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI)

Cả nước: Bình quân 4 tháng đầu năm 2025, CPI tăng 3.20% so với cùng kỳ năm trước; lạm phát cơ bản tăng 3.05%.

TP. Đà Nẵng: CPI bình quân 4 tháng năm 2025 tăng 2.83% so với bình quân 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.

Chỉ Số Kinh Tế

Trong 4 tháng đầu năm 2025,
lượt khách và doanh thu lưu trú
tại TP. Đà Nẵng đạt:



Lượt khách du lịch

3.5 triệu lượt

↑ Tăng 18.6% Y-o-Y

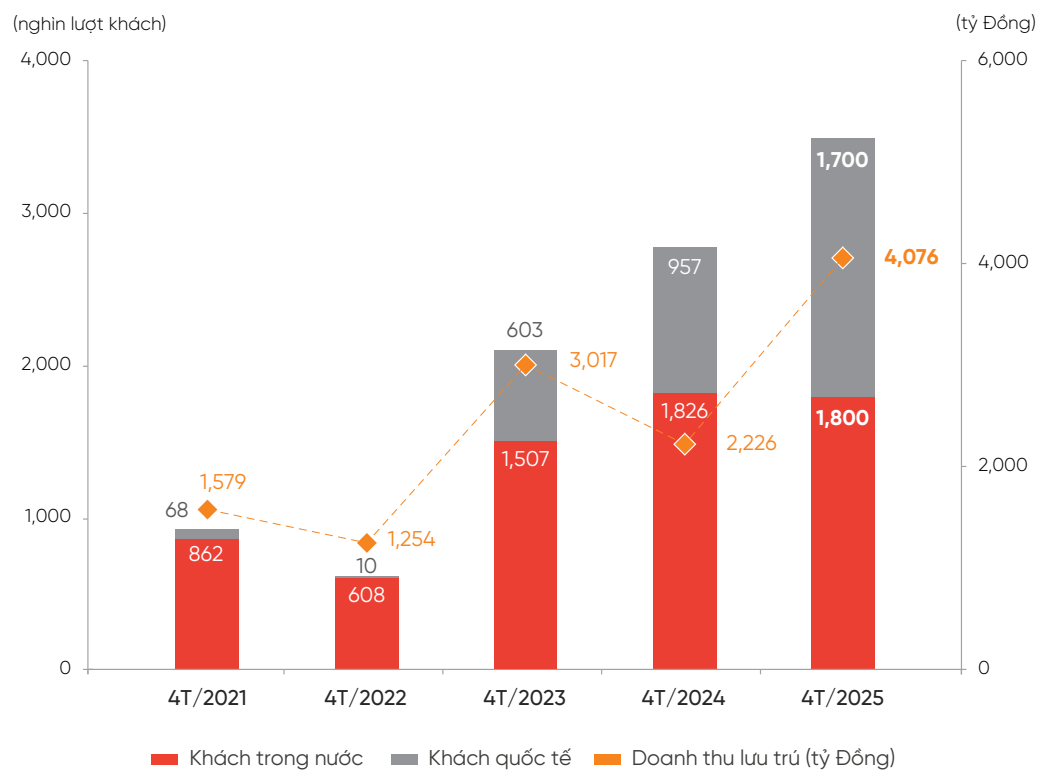


Doanh thu lưu trú

4,076 tỷ Đồng

↑ Tăng 38.4% Y-o-Y

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



Nguồn: Sở VH TT & DL TP. Đà Nẵng

Chính Sách – Pháp Lý

TP. HUẾ



Quyết định 38/2025/QĐ-UBND

Ngày 11/4/2025, UBND TP. Huế ban hành Quyết định 38/2025/QĐ-UBND về việc quy định khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê hoặc được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn thành phố. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 21/4/2025.



Nghị quyết 10/2025/NQ-HĐND

Ngày 25/4/2025 HĐND TP. Huế ban hành Nghị quyết 10/2025/NQ-HĐND về việc quy định chế độ ưu đãi miễn tiền thuê đất đối với các dự án sử dụng đất vào mục đích sản xuất kinh doanh thuộc ngành, nghề ưu đãi đầu tư đồng thời đáp ứng điều kiện loại hình, tiêu chí quy mô, tiêu chuẩn xã hội hóa hoặc dự án phi lợi nhuận trên địa bàn thành phố. Nghị quyết có hiệu lực kể từ ngày 05/5/2025.

Hạ Tầng Giao Thông



TP. Đà Nẵng: Hơn 33.8 tỷ Đồng đầu tư bờ kè hồ Bàu Sấu, quận Liên Chiểu

Ngày 29/4/2025, Chủ tịch UBND thành phố Lê Trung Chinh ký Quyết định số 1411/QĐ-UBND phê duyệt chủ trương đầu tư dự án Bờ kè hồ Bàu Sấu tại phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu. Dự án thuộc công trình nhóm C với tổng mức đầu tư hơn 33.8 tỷ Đồng, từ nguồn vốn ngân sách thành phố, thời gian thực hiện từ năm 2024 – 2027.



TP. Huế: Hợp long cầu qua cửa biển Thuận An

Ngày 30/4/2025, dự án tuyến đường bộ ven biển qua thành phố Huế và cầu qua cửa Thuận An đã chính thức hợp long phần cầu Thuận An – công trình giao thông trọng điểm có ý nghĩa đặc biệt đối với phát triển hạ tầng và du lịch của thành phố Huế. Dự án tuyến đường bộ ven biển Huế có tổng chiều dài khoảng 21.8 km. Trong giai đoạn 1, dự án triển khai xây dựng đoạn tuyến dài 7.785 km, bao gồm cầu Thuận An, với tổng mức đầu tư 2,400 tỷ Đồng, từ nguồn vốn ngân sách Trung ương và địa phương.



TP. Huế: Hơn 35 tỷ Đồng xây dựng đường đi bộ từ bến thuyền Tòa Khâm đến chân cầu Đập Đá

UBND quận Thuận Hóa tiếp tục đầu tư dự án đường đi bộ dọc bờ sông Hương đoạn từ bến thuyền Tòa Khâm đến chân cầu Đập Đá. Với tổng mức đầu tư hơn 35.2 tỷ Đồng, dự án xây dựng tuyến đường đi bộ kết hợp đường xe đạp chạy dọc bờ sông Hương đoạn từ bến thuyền Tòa Khâm đến chân cầu Đập Đá với chiều dài khoảng 460 m, rộng 6 m; hệ thống cấp, thoát nước, điện chiếu sáng đảm bảo nhu cầu sử dụng. Theo kế hoạch, hoàn thành thực tế vào ngày 30/8/2025.

Diễn Biến Thị Trường T4/2025

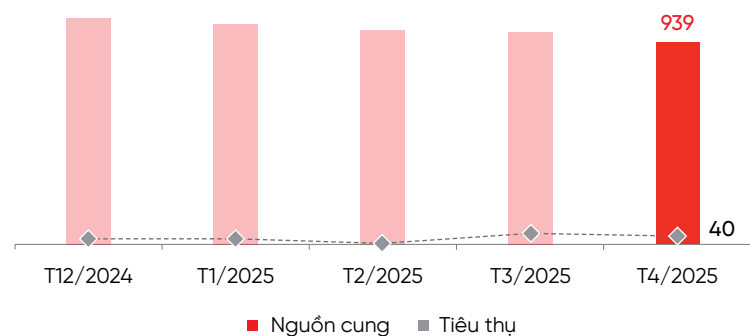


Phân Khúc Đất Nền



Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng

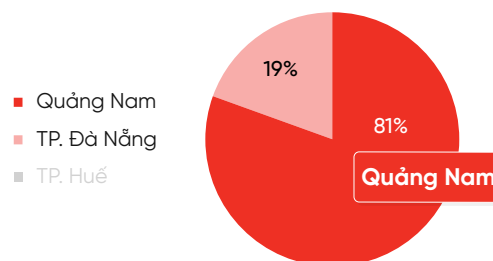
Đvt: Nền



Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

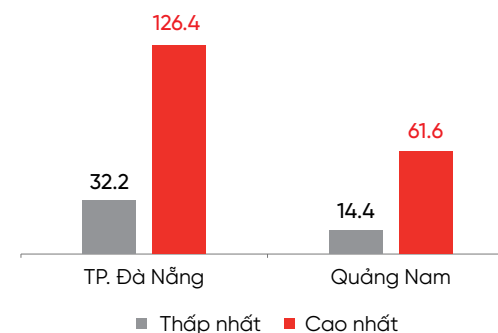
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo địa phương

Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo địa phương

Đvt: triệu Đồng/m²

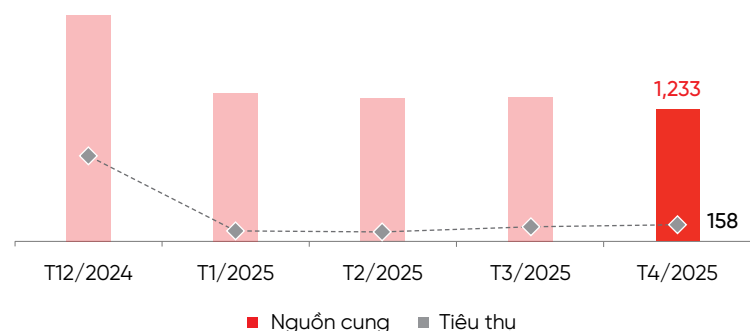


- Nguồn cung sơ cấp tăng nhẹ 9% so với cùng kỳ năm 2024 và phân bổ chủ yếu ở những dự án đã mở bán trước đó. Trong đó hai khu vực Quảng Nam và TP. Đà Nẵng chủ lực nguồn cung thị trường, riêng TP. Huế duy trì tình trạng khan hiếm.
- Sức cầu chung của thị trường vẫn ở mức thấp, lượng tiêu thụ đạt khoảng 4% trên tổng cung, ghi nhận mức tăng khoảng 43% so với cùng kỳ năm trước.
- Mặt bằng giá sơ cấp không có nhiều biến động so với tháng trước, các chương trình, chính sách ưu đãi bán hàng được các chủ đầu tư duy trì áp dụng nhằm tăng thanh khoản.
- Giá bán thứ cấp đạt mức tăng trung bình khoảng 2% so với tháng 3. Nhóm các sản phẩm thuộc tổ hợp các khu đô thị, tiện ích nội ngoại khu đa dạng, hoàn thiện pháp lý... chủ lực thanh khoản của thị trường.

Phân Khúc Căn Hộ



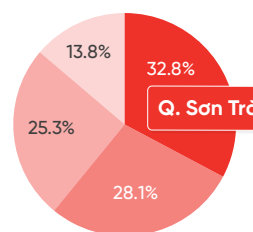
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng
Đvt: Căn



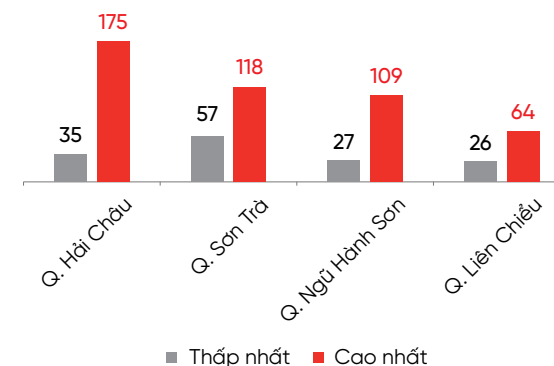
Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

100% Nguồn cung sơ cấp thuộc khu vực TP. Đà Nẵng

- Q. Sơn Trà
- Q. Ngũ Hành Sơn
- Q. Liên Chiểu
- Q. Hải Châu



Giá bán sơ cấp theo quận tại TP. Đà Nẵng
Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)

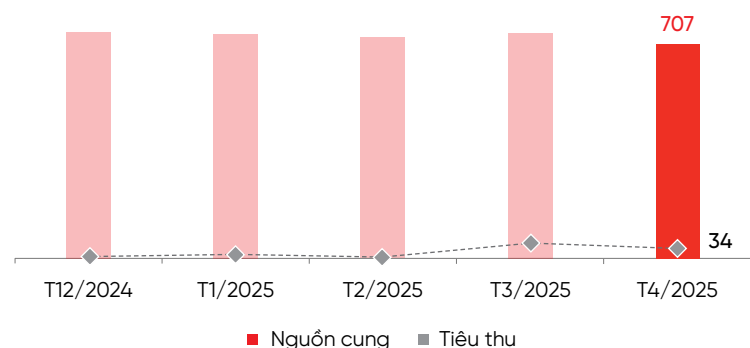


- Nguồn cung sơ cấp giảm 14% so với cùng kỳ, tập trung tại TP. Đà Nẵng. TP. Huế và Quảng Nam tiếp tục khan hiếm dự án mở bán mới.
- Tỷ lệ tiêu thụ sơ cấp đạt 13% nguồn cung, phần lớn lượng tiêu thụ đến từ giỏ hàng của các dự án triển khai bán hàng trước đó.
- Nguồn cung sơ cấp tập trung tại Q. Sơn Trà, chiếm 32.8% tổng nguồn cung sơ cấp toàn thị trường.
- Giá bán sơ cấp lần thứ cấp không có nhiều biến động, 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 TP. Đà Nẵng triển khai truyền thông, nhận booking, nguồn cung những tháng tới được dự báo sẽ tăng, điểm rơi tập trung vào Tháng 6/2025.

Phân Khúc Nhà Phố/Biệt Thự

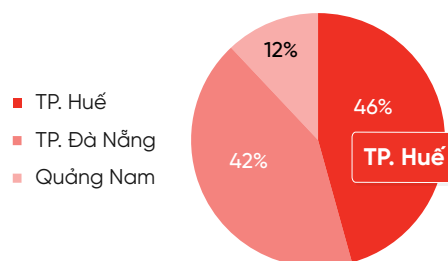


Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng
Đvt: Căn

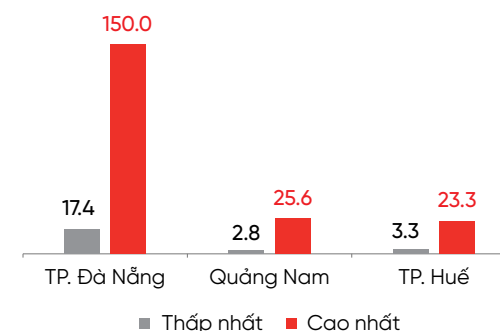


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

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 ghi nhận mức tăng nhẹ 0.3% so với cùng kỳ. Tuy nhiên, phần lớn vẫn đến từ lượng hàng tồn kho, trong khi nguồn cung mới tiếp tục khan hiếm, chỉ chiếm 2% tổng lượng cung.
- Sức cầu thị trường cải thiện so với cùng kỳ nhưng vẫn ở mức thấp. Giao dịch chủ yếu tập trung tại các dự án quy mô lớn, pháp lý rõ ràng với giá bán dao động khoảng 25.0 – 30.0 tỷ Đồng/căn tại TP. Đà Nẵng và từ 3.0 – 7.0 tỷ Đồng/căn tại Quảng Nam và TP. Huế.
- TP. Huế chiếm ưu thế về nguồn cung khi đóng góp 46% tổng lượng cung toàn thị trường, trong khi TP. Đà Nẵng dẫn đầu về lượng tiêu thụ khi chiếm tỷ trọng 47%.
- Giá bán sơ cấp giữ mức 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, ưu đãi lãi suất 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.

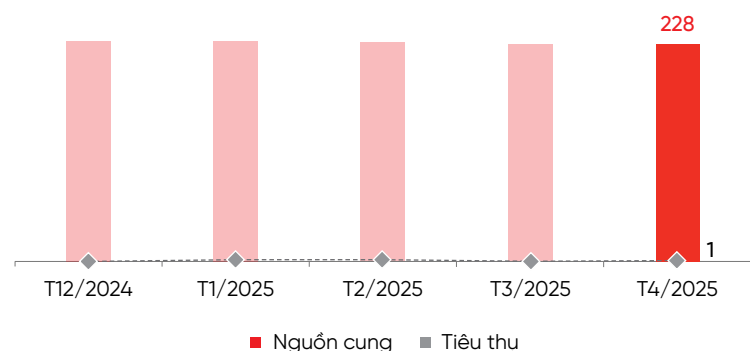
Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng

- Biệt Thự Nghỉ Dưỡng



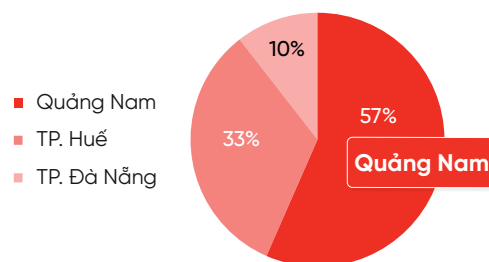
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng

Đvt: Căn

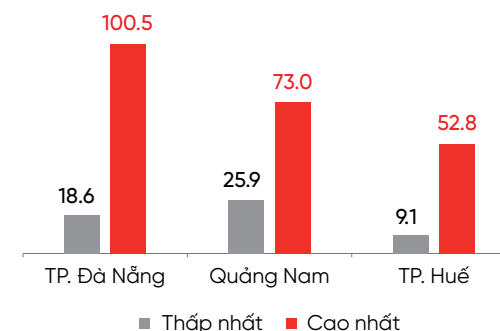


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

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 tiếp tục xu hướng giảm, ghi nhận mức sụt giảm khoảng 3% 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, với lượng giao dịch khiêm tốn, chỉ chiếm khoảng 0.4% 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.

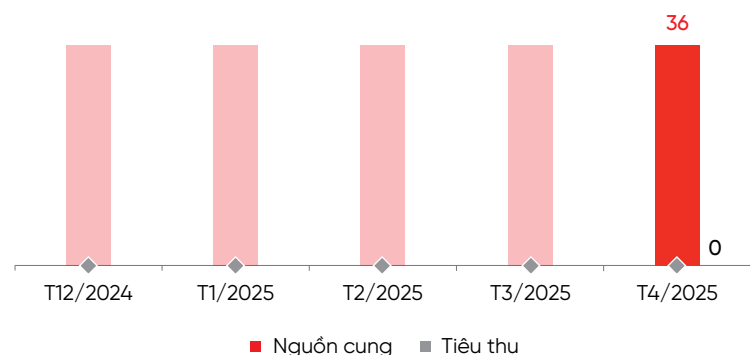
Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng

- Nhà Phố/Shophouse Nghỉ Dưỡng



Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng

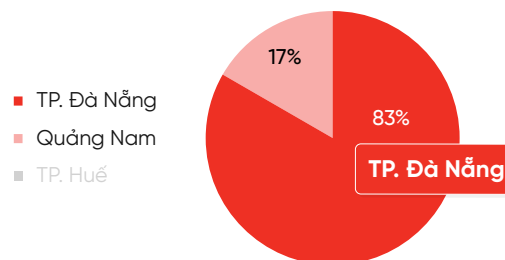
Đvt: Căn



Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

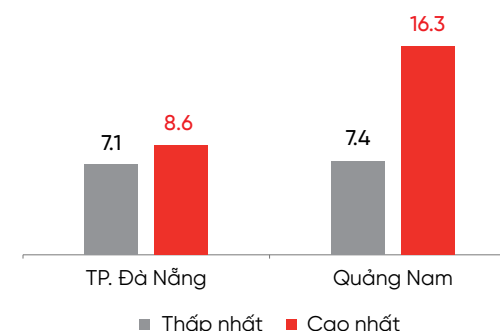
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo địa phương

Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo địa phương

Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)

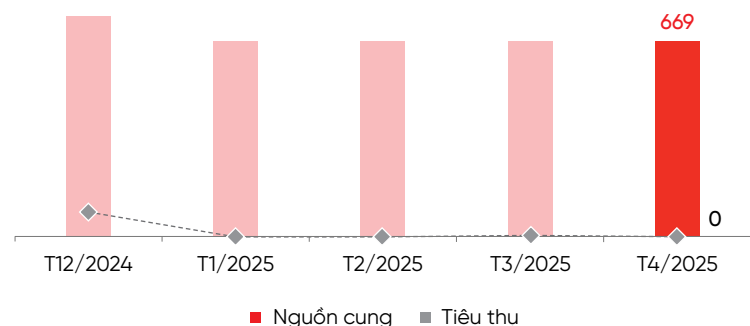


- Nguồn cung không có nhiều biến động so với cùng kỳ năm trước, phần lớn nguồn cung vẫn đến từ lượng hàng tồn kho của những dự án cũ.
- Thị trường tiếp tục trầm lắng khi không ghi nhận giao dịch trong tháng qua, hầu hết các dự án đóng giờ hàng hoặc vướng sai phạm khiến thanh khoản gặp khó.
- Mặt bằng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

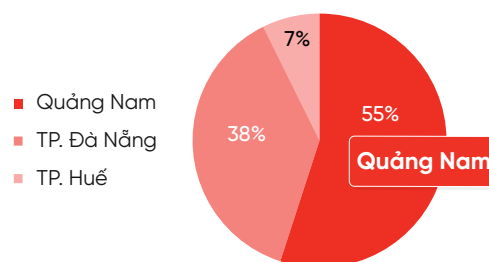


Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng
Đvt: Căn

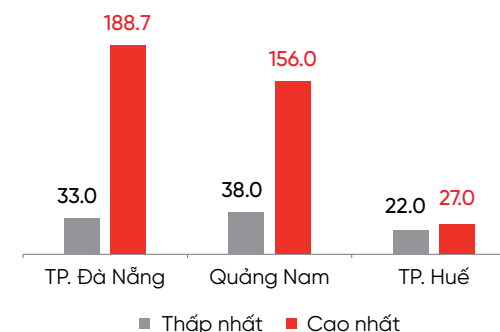


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

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



Giá bán sơ cấp theo địa phương
Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)



- Nguồn cung sơ cấp tiếp tục sụt giảm với mức giảm khoảng 1% so với cùng kỳ, trong khi đó nguồn cung mới gần như vắng bóng trong thời gian qua.
- Thị trường trầm lắng, thanh khoản tiếp tục gặp khó và không có giao dịch nào được ghi nhận trong tháng vừa qua.
- Quảng Nam & TP. Đà Nẵng tiếp tục dẫn dắt thị trường khi chiếm 93% tổng nguồn cung toàn khu vực.
- 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.



"Cầu vàng" - Thương hiệu Quốc gia
Đơn vị phân phối Bất động sản xuất sắc Việt Nam

Hội môi giới Bất động sản Việt Nam (VARS)
2018, 2019, 2020, 2021, 2022 & 2024



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

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.



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 nhất 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 nhất 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, P.11, 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.