



DKRA CONSULTING

Bản tin thị trường

Bất động sản nhà ở Đà Nẵng
& Vùng phụ cận Tháng 5/2025



MỤC LỤC

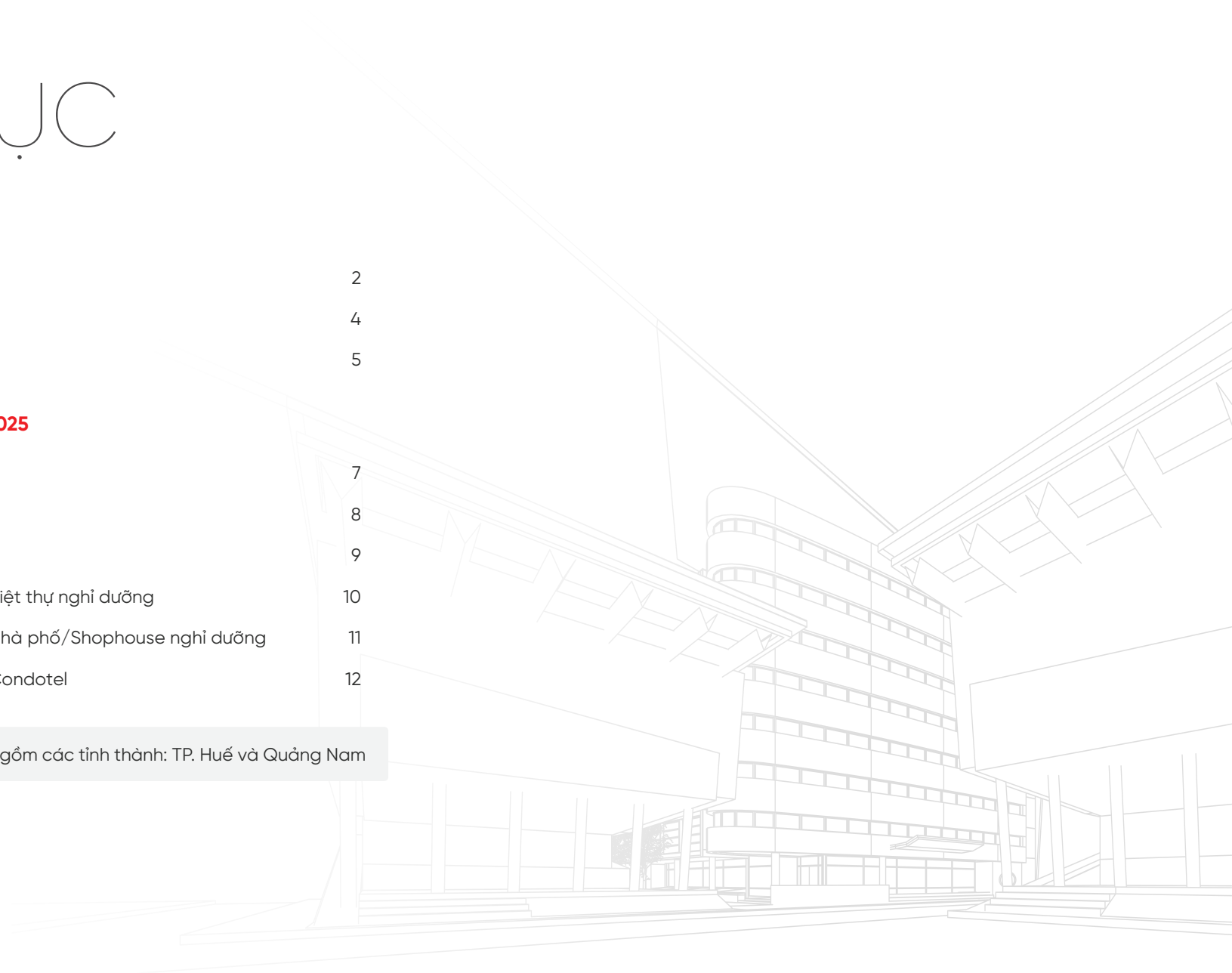
► Kinh Tế - Xã Hội T5/2025

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

► Diễn Biến Thị Trường T5/2025

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

T5/2025



Chỉ Số Kinh Tế

FDI Lũy kế 5 tháng đầu năm 2025 đạt



Cả nước
18.39 tỷ USD
↑ Tăng 51.2% Y-o-Y

TP. Đà Nẵng
47.60 triệu USD
↑ Gấp 2 lần Y-o-Y

Nguồn: GSO, Cục Thống kê TP. Đà Nẵng

CPI Bình quân 5 tháng đầu năm 2025 tăng



Cả nước
3.21%
Y-o-Y

TP. Đà Nẵng
2.82%
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 trong 5 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 18.39 tỷ USD, tăng 51.2% so với cùng kỳ năm trước.

TP. Đà Nẵng: Lũy kế từ ngày 01/01/2025 đến 25/5/2025, thành phố thu hút được 47.6 triệu USD, tăng gấp 2 lần so với cùng kỳ năm trước, trong đó có 33 dự án cấp mới với vốn đăng ký cấp mới là 25.2 triệu USD; tăng 01 dự án và tăng 8.5% về vốn so với cùng kỳ năm trước; 13 lượt dự án điều chỉnh tăng/giảm vốn với tổng vốn tăng 2.3 triệu USD; phát sinh 08 lượt góp vốn, mua cổ phần, phần vốn góp trong tổ chức kinh tế với giá trị 20.1 triệu USD (cùng kỳ năm 2024, phát sinh 06 lượt với tổng giá trị 0.4 triệu USD)

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI)

Cả nước: Bình quân 5 tháng đầu năm 2025, CPI tăng 3.21% so với cùng kỳ năm trước. Lạm phát cơ bản tăng 3.10%.

TP. Đà Nẵng: CPI bình quân 5 tháng năm 2025 tăng 2.82% 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. Cụ thể, 10/11 nhóm hàng có mức tăng cao hơn mức tăng chung: thuốc và dịch vụ y tế (tăng 18.69%); nhà ở, điện, nước, chất đốt và vật liệu xây dựng tăng 6.00%; hàng hóa và dịch vụ khác (tăng 5.78%); giáo dục (tăng 2.79%); đồ uống và thuốc lá (tăng 2.25%); hàng ăn và dịch vụ ăn uống (tăng 2.16%); may mặc mũ nón giày dép (tăng 1.62%); bưu chính viễn thông (tăng 1.52%); thiết bị và đồ dùng gia đình (tăng 1.14%); văn hóa giải trí và du lịch (tăng 0.14%). Ở chiều ngược lại, nhóm giao thông giảm 4.62%.

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

Chỉ Số Kinh Tế

**Trong 5 tháng đầu năm 2025,
lượt khách và doanh thu lưu trú
tại TP. Đà Nẵng đạt:**



Lượt khách du lịch

4.7 triệu lượt

↑ Tăng 20.7% Y-o-Y

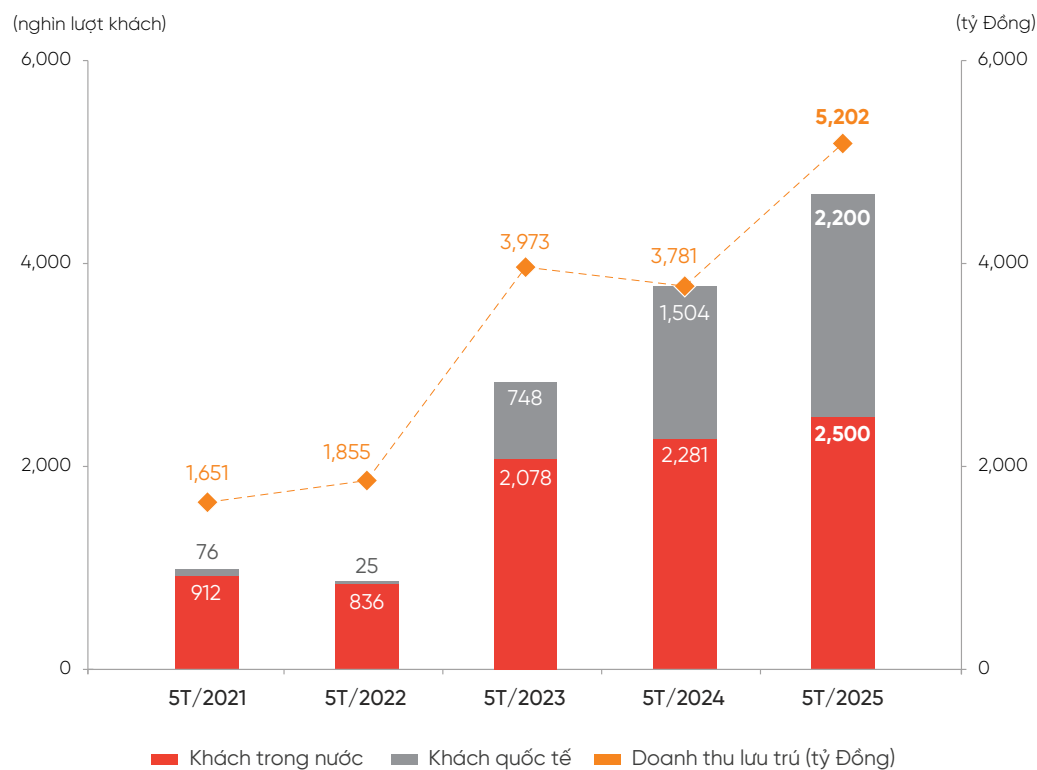


Doanh thu lưu trú

5,202 tỷ Đồng

↑ Tăng 38.9% 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. Đà Nẵng



Quyết Định 35/2025/QĐ-UBND

Ngày 26/5/2025, UBND TP. Đà Nẵng ban hành Quyết định 35/2025/QĐ-UBND về việc ban hành Định mức kinh tế - kỹ thuật để lập dự toán ngân sách nhà nước phục vụ công tác định giá đất trên địa bàn Thành phố. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 26/5/2025.

TP. Huế



Quyết Định 42/2025/QĐ-UBND

Ngày 28/4/2025, UBND TP. Huế ban hành Quyết định 42/2025/QĐ-UBND về việc ban hành Định mức kinh tế - kỹ thuật để lập dự toán ngân sách Nhà nước phục vụ công tác định giá đất để phục vụ cho việc xây dựng đơn giá, dự toán theo các quy trình xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất đối với khu vực xây dựng bảng giá đất theo khu vực, vị trí, và định giá đất cụ thể trên địa bàn Thành phố. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày 08/5/2025.



Hạ Tầng Giao Thông



Khởi công mở rộng cao tốc Bắc Nam phía Đông đoạn La Sơn - Hòa Liên

Dự án có tổng chiều dài khoảng 65 km đi qua huyện Phú Lộc, TP. Huế và huyện Hòa Vang, TP. Đà Nẵng, mở rộng mặt đường từ 2 làn xe lên 4 làn xe hoàn chỉnh với chiều rộng mặt đường 22 m. Dự án có tổng mức đầu tư khoảng 3,010 tỷ Đồng, sử dụng nguồn vốn ngân sách nhà nước. Tiến độ thực hiện dự án cơ bản hoàn thành năm 2025.



TP. Đà Nẵng - Đầu tư hơn 135 tỷ Đồng tái thiết đô thị khu vực Khe Cạn

UBND thành phố ban hành Quyết định số 1698/QĐ-UBND phê duyệt chủ trương đầu tư Dự án tái thiết đô thị khu vực Khe Cạn, quận Thanh Khê với tổng vốn đầu tư hơn 135 tỷ Đồng. Dự án tập trung cải tạo hệ thống giao thông, cấp thoát nước, điện chiếu sáng và các tiện ích công cộng để đáp ứng nhu cầu của nhân dân khu vực và phát triển đô thị.



TP. Đà Nẵng - Chi khoảng 1,400 tỷ Đồng xây công viên ven sông Hàn

Việc giải tỏa dự kiến cần 1,300 tỷ Đồng, do UBND quận Hải Châu phụ trách, triển khai từ 2026 - 2028. 110 tỷ Đồng còn lại sẽ được giao để xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật, gồm giao thông, thoát nước, cấp nước, cấp điện, chiếu sáng, cây xanh,... trong giai đoạn 2026 - 2029.



TP. Đà Nẵng - Muốn thu hút đầu tư hơn 50,000 tỷ Đồng cho bến cảng Liên Chiểu

Hai dự án đầu tư xây dựng tổng thể bến cảng container Liên Chiểu và bến cảng khí, lỏng có tổng vốn đầu tư hơn 50,000 tỷ Đồng được TP. Đà Nẵng bổ sung vào danh mục dự án thu hút đầu tư.

Diễn Biến Thị Trường T5/2025

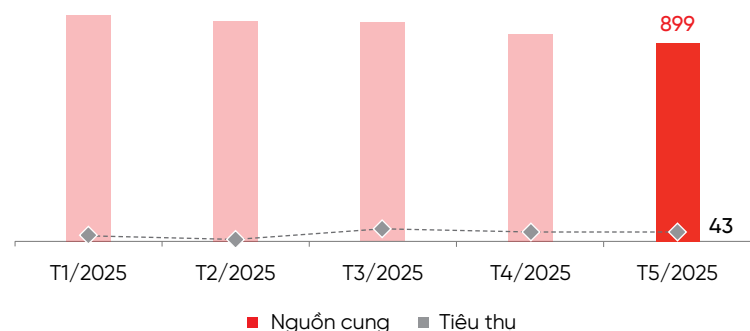


Phân Khúc Đất Nền



Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng

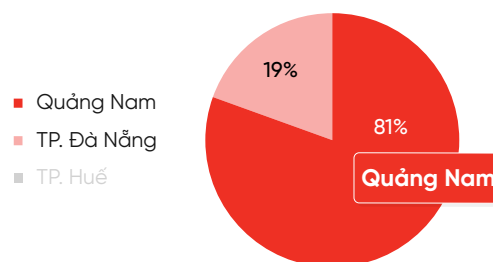
Dvt: Nền



Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

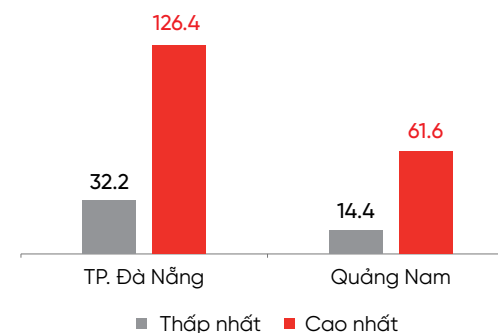
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo địa phương

Dvt: %



Giá bán sơ cấp theo địa phương

Dvt: triệu Đồng/m²

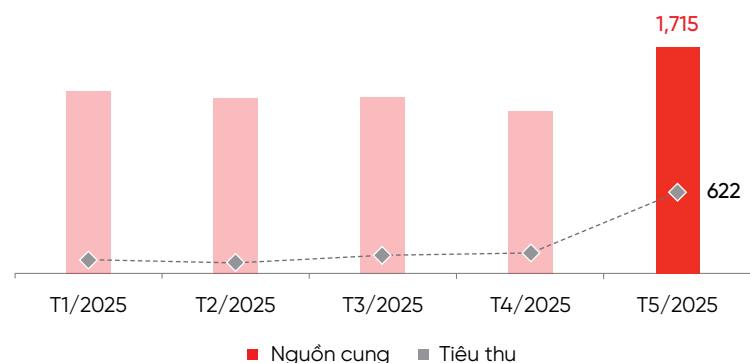


- Nguồn cung sơ cấp tăng 7% so với cùng kỳ năm 2024 và tập trung phần lớn ở những dự án đã mở bán trước đó. Mặt khác, nguồn cung mới vẫn duy trì tình trạng khan hiếm, không ghi nhận dự án mở bán mới trong tháng.
- Sức cầu chung của thị trường vẫn duy trì ở mức thấp, lượng tiêu thụ chỉ đạt khoảng 5% trên tổng cung sơ cấp của thị trường. Trong đó, TP. Đà Nẵng và Quảng Nam giữ vị trí chủ lực, chiếm 100% lượng tiêu thụ toàn thị trường.
- Mặt bằng giá sơ cấp không có nhiều biến động so với tháng trước, duy trì ở mức cao do tác động của các loại chi phí đầu vào. Các chính sách ưu đãi bán hàng, hỗ trợ thanh toán,... được duy trì áp dụng nhằm tăng thanh khoản.
- Ở thị trường thứ cấp, ghi nhận mức giá tăng trung bình khoảng 3% so với tháng trước, các nhóm sản phẩm đã hoàn thiện hạ tầng, pháp lý thuộc tổ hợp các khu đô thị đầy đủ tiện ích,... thu hút nhiều sự quan tâm của khách hàng.
- Kỳ vọng trong những tháng tiếp theo, những dự án có pháp lý rõ ràng, liền kề các hạ tầng giao thông lớn, công trình trọng điểm,... thu hút sự quan tâm của các nhà đầu tư.

Phân Khúc Căn Hộ



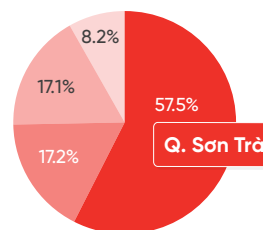
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng
Đvt: Căn



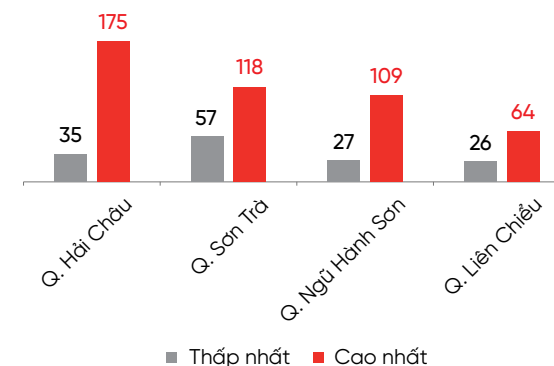
Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

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

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



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

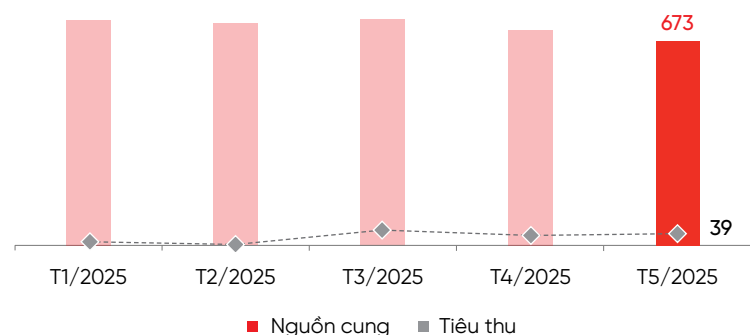


- Nguồn cung sơ cấp tăng 76% so với cùng kỳ, tập trung tại TP. Đà Nẵng. TP. Huế và Quảng Nam tiếp tục khan hiếm dự án mở bán mới.
- Q. Sơn Trà dẫn đầu, chiếm 57.5% tổng nguồn cung sơ cấp toàn thị trường trong tháng.
- Sức cầu thị trường tăng, đạt 36% tổng nguồn cung sơ cấp, phần lớn ghi nhận tại một dự án mở bán mới trong tháng tại Q. Sơn Trà.
- 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.
- Quan sát trên thị trường hiện nay nhiều dự án đang trong giai đoạn triển khai truyền thông, nhận giữ chỗ, nguồn cung mới trong Tháng 6 và đầu Q3/2025 được kỳ vọng sẽ tiếp tục có những sự hồi phục rõ nét, tập trung khu vực Q. Hải Châu, Sơn Trà và Ngũ Hành Sơn.

Phân Khúc Nhà Phố/Biệt Thự

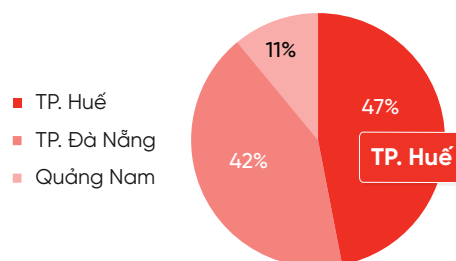


Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng
Đvt: Căn

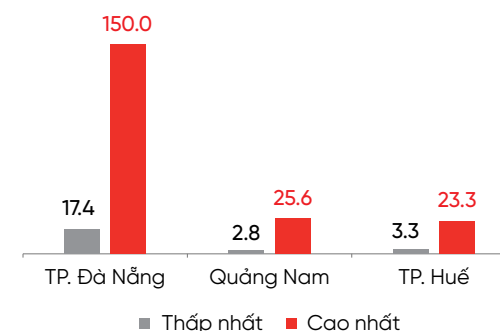


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

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



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



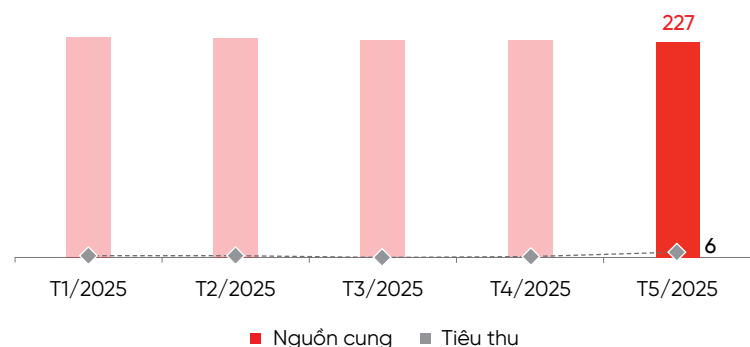
- Nguồn cung sơ cấp tiếp tục sụt giảm với mức giảm khoảng 1% so với cùng kỳ. Tuy nhiên, phần lớn vẫn đến từ lượng hàng tồn kho, trong khi nguồn cung mới tiếp tục khan hiếm trong thời gian qua.
- Sức cầu thị trường cải thiện so với cùng kỳ nhưng vẫn ở mức thấp. Giao dịch chủ yếu tập trung tại các dự án 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 5.0 – 10.0 tỷ Đồng/căn tại Quảng Nam và TP. Huế.
- TP. Huế & TP. Đà Nẵng vẫn là điểm sáng khi đóng góp 89% tổng nguồn cung và 85% tổng lượng tiêu thụ toàn thị trường.
- 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, 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



Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng

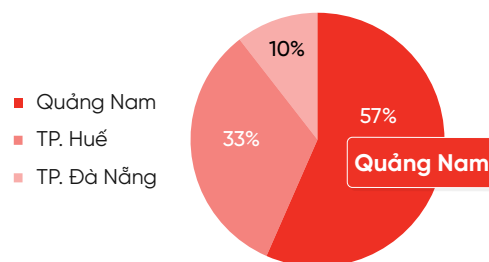
Đvt: Căn



Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

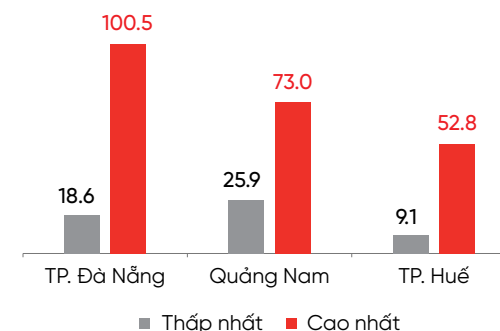
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo địa phương

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 3% 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.

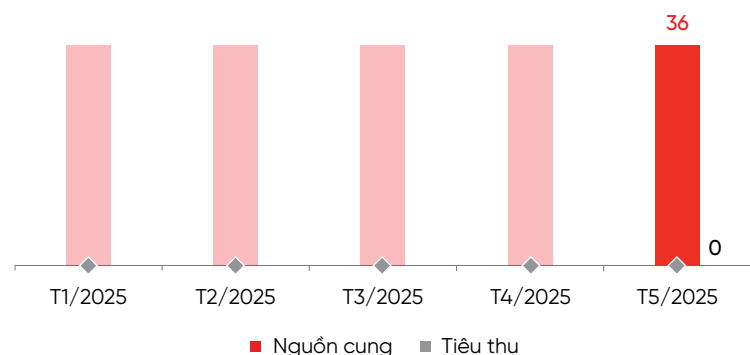
Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng

- Nhà Phố/Shophouse Nghỉ Dưỡng



Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng

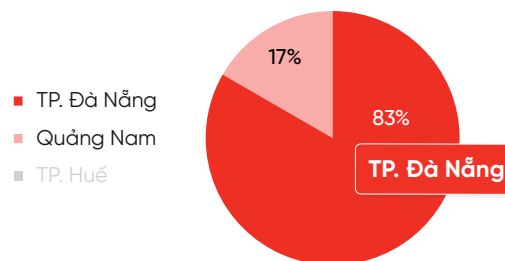
Đvt: Căn



Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

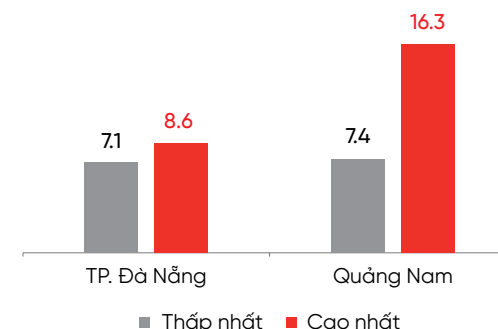
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo địa phương

Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo địa phương

Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)

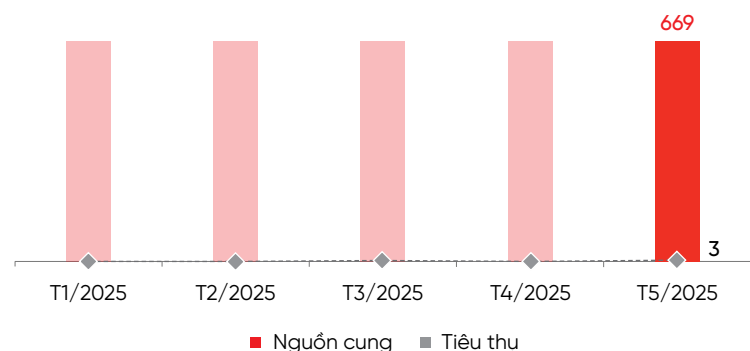


- Nguồn cung không có nhiều biến động so với cùng kỳ năm trước, phần lớn nguồn cung vẫn đến từ lượng hàng tồn kho của những dự án cũ.
- Thị trường tiếp tục trầm lắng khi không ghi nhận giao dịch trong tháng qua, hầu hết các dự án đóng gói hàng hoặc vướng sai phạm khiến thanh khoản gặp khó.
- Mặt bằng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

Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng – Condotel

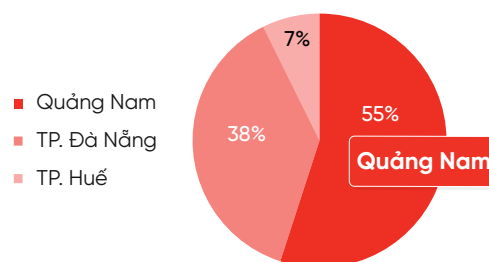


Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng
Đvt: Căn

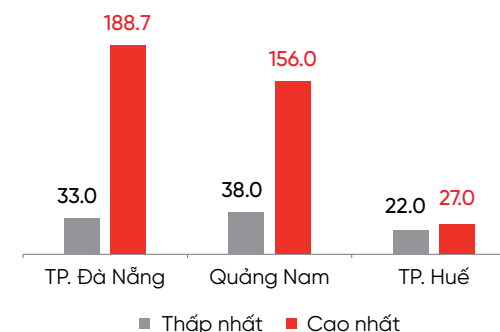


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

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, sức cầu thị trường ở mức thấp, lượng tiêu thụ khiêm tốn chỉ tương đương 0.4% trên tổng nguồn cung sơ cấp.
- 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 trong những tháng tiếp theo 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.