



DKRA CONSULTING

Bản tin thị trường

Bất động sản nhà ở TP. Đà Nẵng
Tháng 10/2025

www.dkra.vn



MỤC LỤC

► Kinh Tế - Xã Hội T10/2025

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

► Diễn Biến Thị Trường T10/2025

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

T10/2025



Chỉ Số Kinh Tế



FDI Lũy kế 10 tháng đầu năm 2025, cả nước đạt

Cả nước
31.52 tỷ USD
↑ Tăng 15.6% Y-o-Y

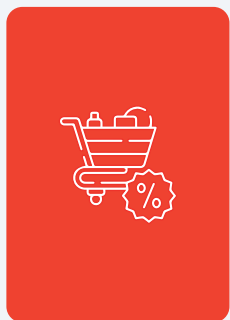
TP. Đà Nẵng
0.50 tỷ USD
↑ Gấp 2.5 lần Y-o-Y

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 31/10/2025 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 31.52 tỷ USD, tăng 15.6% so với cùng kỳ năm trước.

TP. Đà Nẵng: Lũy kế 10T/2025, TP. Đà Nẵng thu hút tổng vốn đầu tư nước ngoài đạt 500.6 triệu USD, gấp 2.5 lần so với cùng kỳ năm 2024 với 29 lượt mua phần vốn góp trong tổ chức kinh tế với tổng giá trị 21.5 triệu USD.



CPI Bình quân 10 tháng đầu năm 2025 tăng

Cả nước
3.27%
Y-o-Y

TP. Đà Nẵng
3.41%
Y-o-Y

Nguồn: GSO, Cục Thống kê TP. Đà Nẵng

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI)

Cả nước: Bình quân 10T/2025, CPI tăng 3.27% so với cùng kỳ năm trước; lạm phát cơ bản tăng 3.20%.

TP. Đà Nẵng: Bình quân 10T/2025 tăng 3.41% so với bình quân cùng kỳ năm 2024. Trong đó, 9/11 nhóm hàng có chỉ số giá tăng; nhóm tăng mạnh nhất là thuốc và dịch vụ y tế (tăng 13.26%); nhà ở, điện, nước, chất đốt và vật liệu xây dựng (tăng 10.62%).

Chỉ Số Kinh Tế

**Trong 10 tháng đầu năm 2025,
lượt khách và doanh thu lưu trú
tại TP. Đà Nẵng đạt**



Lượt khách du lịch

15.4 triệu lượt

↑ Tăng 20.3% Y-o-Y

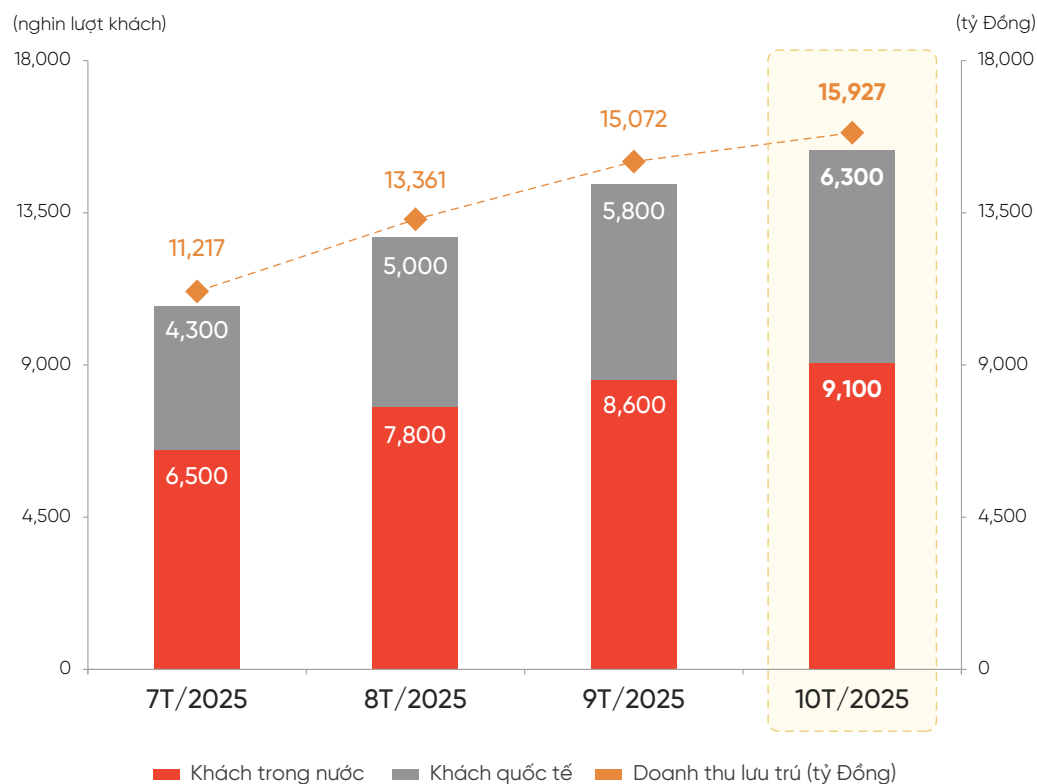


Doanh thu lưu trú

15,927 tỷ Đồng

↑ Tăng 28.6% 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 59/2025/QĐ-UBND

Ngày 09/10/2025, UBND TP. Đà Nẵng ban hành Quyết định 59/2025/QĐ-UBND quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng các công trình dân dụng, công nghiệp và hạ tầng kỹ thuật Đà Nẵng. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.



Quyết định 63/2025/QĐ-UBND

Ngày 14/10/2025, UBND TP. Đà Nẵng ban hành Quyết định 63/2025/QĐ-UBND Quy định về phân công, phân cấp trách nhiệm quản lý nhà nước về trách nhiệm công trình xây dựng trên địa bàn TP. Đà Nẵng. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.



Quyết định 71/2025/QĐ-UBND

Ngày 30/10/2025, UBND TP. Đà Nẵng ban hành Quyết định 71/2025/QĐ-UBND về việc phân cấp thẩm định Báo cáo nghiên cứu khả thi đầu tư xây dựng, Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng, thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở của dự án đầu tư xây dựng sử dụng nguồn vốn đầu tư công, vốn nhà nước ngoài đầu tư công do Chủ tịch UBND cấp xã quyết định đầu tư trên địa bàn TP. Đà Nẵng. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.



Quyết định 72/2025/QĐ-UBND

Ngày 31/10/2025, UBND TP. Đà Nẵng ban hành Quyết định 72/2025/QĐ-UBND quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Ban Quản lý dự án Đầu tư xây dựng các công trình giao thông và nông nghiệp Đà Nẵng. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.

Hạ Tầng Giao Thông



Phê duyệt dự án Tuyến đường kết nối đường Vành đai phía Tây đến cao tốc La Sơn - Túy Loan

Ngày 6/10/2025, UBND TP. Đà Nẵng ban hành Quyết định số 1797/QĐ-UBND phê duyệt dự án Tuyến đường kết nối đường Vành đai phía Tây đến cao tốc La Sơn - Túy Loan (phía sau Khu Công nghệ cao), với tổng mức đầu tư hơn 1,600 tỷ đồng và thời gian thực hiện từ năm 2025 đến 2028. Tuyến đường có điểm đầu giao với tuyến đường Vành đai phía Tây (VĐPT) thuộc địa phận xã Bà Nà; điểm cuối giao với tuyến nhánh hoàn trả Nam hầm Hải Vân - Túy Loan, thuộc địa phận phường Liên Chiểu, TP. Đà Nẵng.



Tổng vốn đầu tư dự kiến hơn 9,881 tỷ Đồng dành cho kế hoạch xây dựng và kinh doanh du lịch đường thủy nội địa

UBND TP. Đà Nẵng vừa ban hành Quyết định số 1969/QĐ-UBND chấp thuận Công ty TNHH Mặt Trời Hạ Long là nhà đầu tư dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh du lịch đường thủy nội địa. Dự án phân kỳ đầu tư thành 2 giai đoạn và 3 dự án thành phần. Giai đoạn 1 (2025 - 2030), gồm Dự án thành phần Đầu tư xây dựng 8 bến thủy nội địa từ cầu Thuận Phước đến cầu Tiên Sơn. Giai đoạn 2 (2028 - 2031), gồm dự án thành phần 2 và 3 với các hạng mục xây dựng 8 bến thủy nội địa dọc các sông Vĩnh Điện, Cổ Cò; đầu tư xây dựng 4 bến thủy nội địa dọc sông Cẩm Lệ,... Tổng vốn đầu tư dự kiến hơn 9,881 tỷ Đồng.

Diễn Biến Thị Trường T10/2025

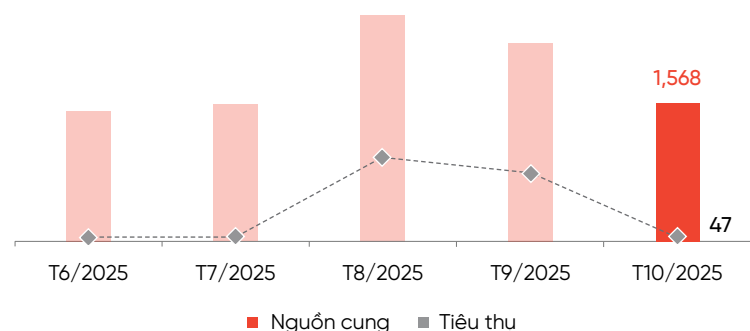


Phân Khúc Đất Nền



Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng

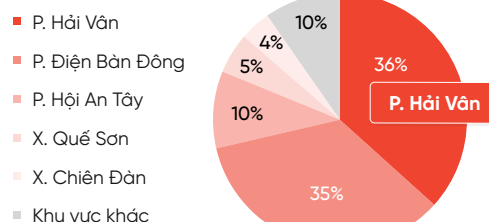
Đvt: Nền



Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

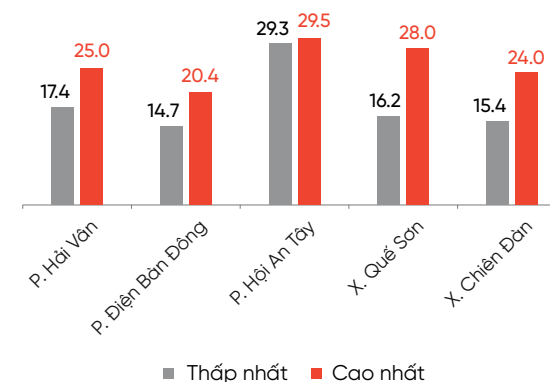
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo khu vực

Đvt: %



Giá bán sơ cấp một số khu vực nổi bật

Đvt: triệu Đồng/m²



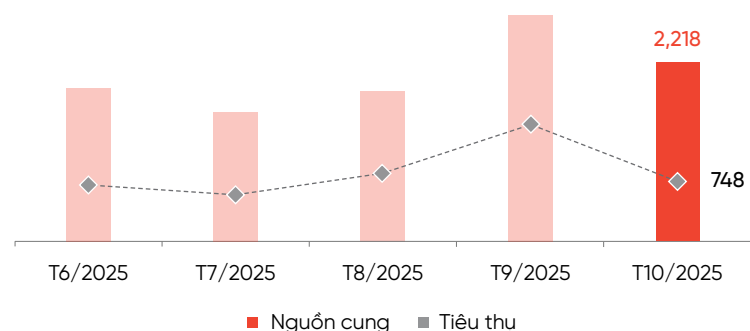
- Nguồn cung sơ cấp ghi nhận mức giảm 7% so với cùng kỳ năm 2024. Trong đó, nguồn cung đến từ các dự án đã mở bán trước đó chiếm khoảng 95% tỷ trọng cung của thị trường.
- Thị trường khan hiếm dự án mở bán mới trong tháng, lượng sản phẩm mở bán mới chỉ chiếm khoảng 5% trên tỷ trọng cung sơ cấp và giảm khoảng 87% so với tháng trước.
- Sức cầu chung của thị trường đạt mức tăng gấp 2.1 lần so với cùng kỳ T10/2024, tuy nhiên lượng tiêu thụ vẫn ở mức rất thấp, chỉ đạt khoảng 3% trên tổng cung sơ cấp toàn thị trường.
- Mặt bằng giá sơ cấp không có nhiều biến động so với quý 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 các dự án đã hoàn thiện hạ tầng, pháp lý, được triển khai bởi các chủ đầu tư có uy tín/thương hiệu lớn trên thị trường.
- Ở thị trường thứ cấp, ghi nhận mức giá tăng trung bình khoảng 2% so với tháng trước. Theo đó, các dự án đã bàn giao sổ, thuộc tổ hợp các khu đô thị với đầy đủ loại hình tiện ích, giao thương kết nối thuận lợi,... dẫn dắt mức tăng trưởng của thị trường.

Phân Khúc Căn Hộ



Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng

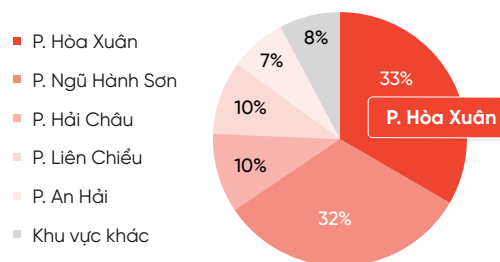
Đvt: Căn



Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

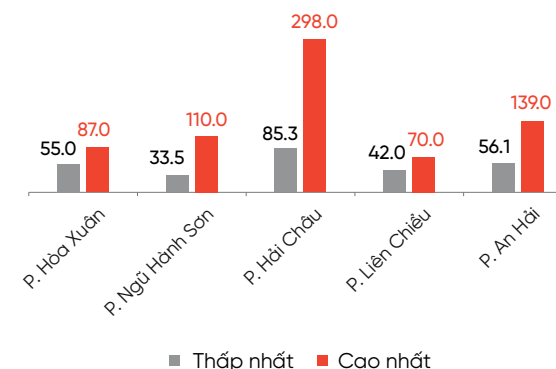
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo khu vực

Đvt: %



Giá bán sơ cấp một số khu vực nổi bật

Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)



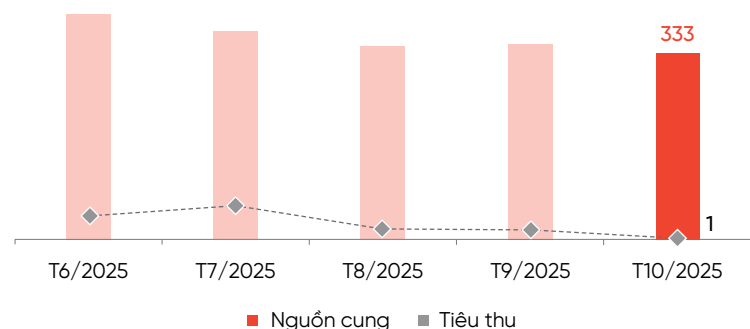
- Nguồn cung sơ cấp tiếp tục khởi sắc với mức tăng hơn 69% so với cùng kỳ. Đáng chú ý, nguồn cung mới cũng có sự tăng trưởng đáng kể với mức tăng hơn 2.7 lần so với T10/2024.
- Thanh khoản thị trường tiếp tục cải thiện, lượng tiêu thụ tăng 1.2 lần so với cùng kỳ năm trước, phần lớn giao dịch tập trung ở các dự án mới mở bán trong tháng, chiếm đến 68% tổng lượng tiêu thụ sơ cấp.
- Phường Hòa Xuân và Ngũ Hành Sơn tiếp tục đóng vai trò dẫn dắt thị trường khi đóng góp 65% vào tổng nguồn cung sơ cấp.
- 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, một số dự án tại khu vực trung tâm và ven biển tiếp tục giữ giá tốt nhờ khả năng khai thác ổn định và tính thanh khoản cao.

Phân Khúc Nhà Phố/Biệt Thự



Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng

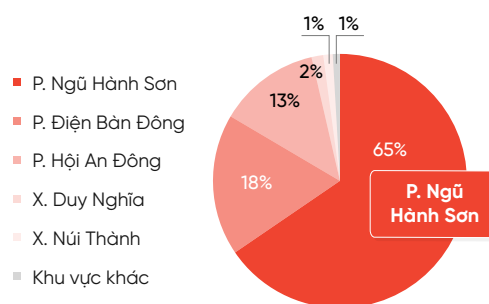
Đvt: Căn



Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

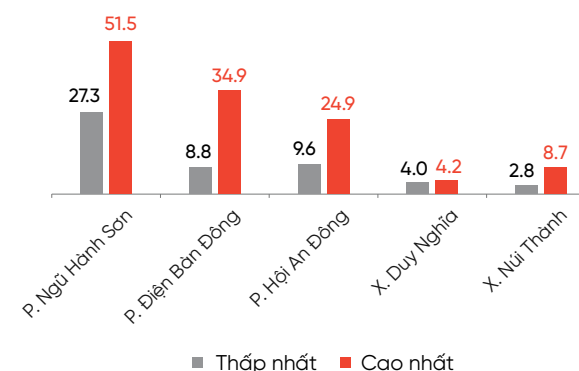
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo khu vực

Đvt: %



Giá bán sơ cấp một số khu vực nổi bật

Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)

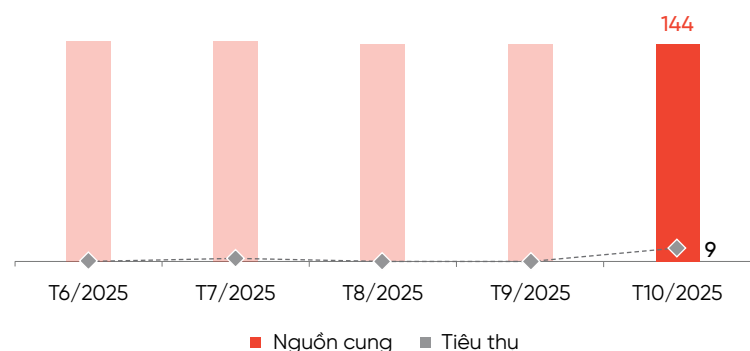


- Nguồn cung sơ cấp tiếp tục sụt giảm với mức giảm hơn 19% so với cùng kỳ. Phần lớn nguồn cung vẫn đến từ lượng hàng tồn kho, trong khi nguồn cung mới tiếp tục khan hiếm trong thời gian qua.
- Sức cầu thị trường vẫn duy trì ở mức thấp. Giao dịch tập trung chủ yếu tại các dự án quy mô lớn, pháp lý rõ ràng với giá bán dao động khoảng 15.0 - 20.0 tỷ Đồng/căn.
- Phường Ngũ Hành Sơn tiếp tục là khu vực dẫn dắt thị trường khi đóng góp hơn 65% 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% so với giai đoạn đầu năm 2025, 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

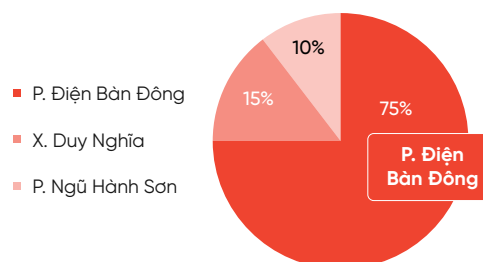


Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng
Đvt: Căn

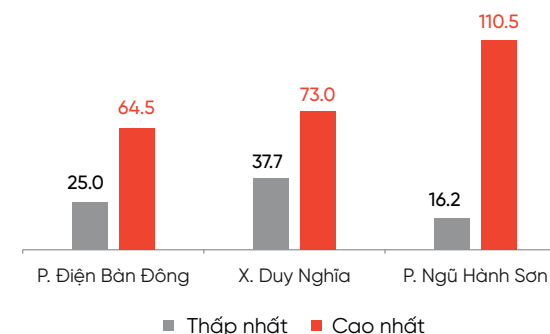


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

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



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



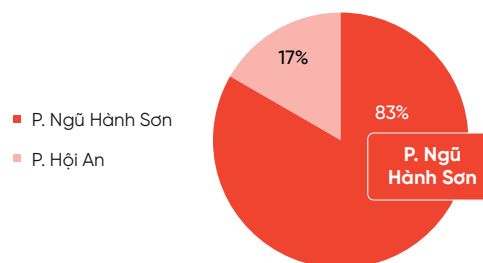
- Nguồn cung sơ cấp tiếp tục xu hướng giảm, ghi nhận mức sụt giảm khoảng 8% so với cùng kỳ. Phần lớn nguồn cung hiện nay đến từ lượng hàng tồn kho của các dự án cũ, trong khi nguồn cung mới gần như vắng bóng suốt ba năm qua.
- Sức cầu thị trường duy trì ở mức rất thấp, lượng giao dịch còn khá khiêm tốn so với giai đoạn trước 2019.
- Phường Điện Bàn Đông tiếp tục dẫn dắt thị trường khi chiếm 75% 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

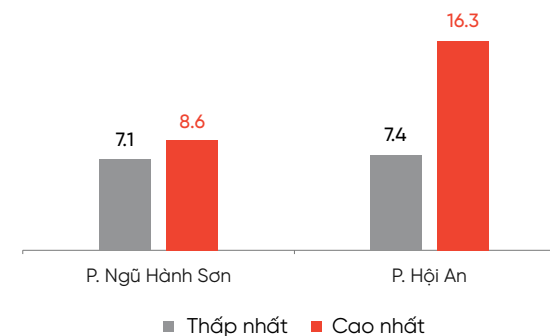
- Nhà Phố/Shophouse Nghỉ Dưỡng



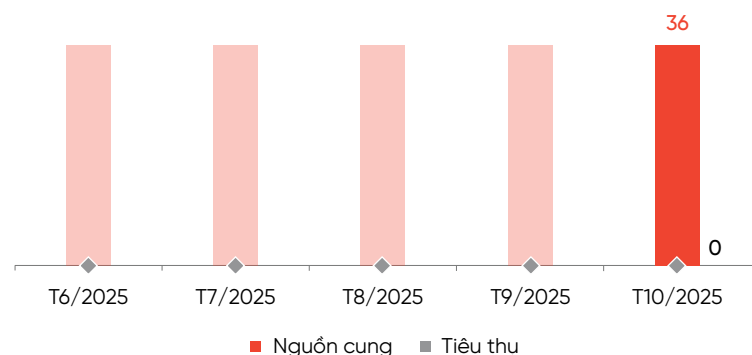
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo khu vực
Đvt: %



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



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



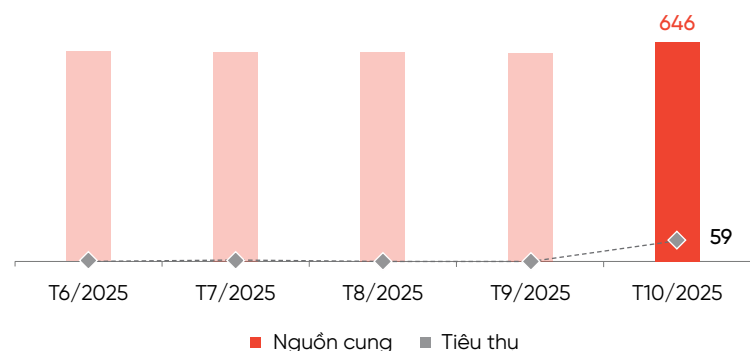
- Nguồn cung không có nhiều biến động so với cùng kỳ năm trước, phần lớn nguồn cung vẫn đến từ lượng hàng tồn kho của những dự án cũ.
- Thị trường tiếp tục trầm lắng khi không ghi nhận giao dịch trong tháng qua, hầu hết các dự án đóng gói hàng hoặc vướng sai phạm khiến thanh khoản gặp khó.
- Mặt bằng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

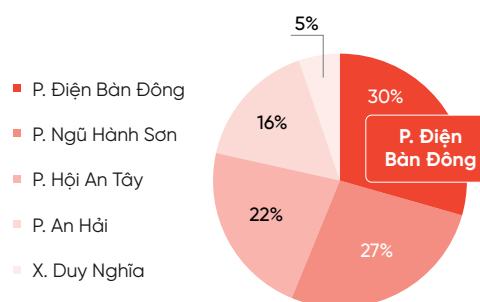


Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng
Đvt: Căn

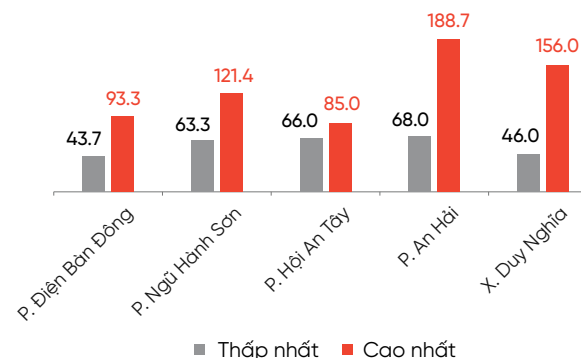


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

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 tăng 17% so với cùng kỳ, tuy nhiên hơn 95% nguồn cung đến từ lượng hàng tồn kho của những dự án cũ mở bán trước đó.
- Sức cầu thị trường có sự cải thiện so với cùng kỳ, thanh khoản đạt mức tốt nhất từ giai đoạn đầu năm 2025 đến nay, tuy nhiên lượng giao dịch vẫn còn thấp so với giai đoạn hoàng kim 2019 và tập trung chủ yếu ở một vài dự án nhất định, không phản ánh sức bật của cả thị trường.
- Phường Điện Bàn Đông và phường Ngũ Hành Sơn tiếp tục dẫn dắt thị trường khi chiếm 57% 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 nhiều tín hiệu tích cực.
- 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)
& Tập 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.