



DKRA CONSULTING

Bản tin thị trường

Bất động sản nhà ở TP. Đà Nẵng
Tháng 7/2025



MỤC LỤC

► Kinh Tế - Xã Hội T7/2025

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

► Diễn Biến Thị Trường T7/2025

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

Lưu ý: DKRA Consulting đã điều chỉnh phạm vi nghiên cứu thị trường theo các tỉnh thành mới sau sáp nhập vào bản tin.

Kinh Tế - Xã Hội

T7/2025



Chỉ Số Kinh Tế



FDI Lũy kế 7 tháng đầu năm 2025 đạt

Cả nước
24.09 tỷ USD
↑ Tăng 27.3% Y-o-Y

TP. Đà Nẵng
0.31 tỷ USD
↑ Tăng 4.6% Y-o-Y

Nguồn: GSO, Cục Thống kê TP. Đà Nẵng



CPI Bình quân 7 tháng đầu năm 2025 tăng

Cả nước
3.26%
Y-o-Y

TP. Đà Nẵng
3.32%
Y-o-Y

Nguồn: FIA, 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 31/7/2025 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 24.09 tỷ USD, tăng 27.3% so với cùng kỳ năm trước.

TP. Đà Nẵng: Từ đầu năm đến ngày 25/7/2025, TP. Đà Nẵng thu hút được 307.3 triệu USD (~ 0.4 tỷ USD), tăng 4.6% so với cùng kỳ năm 2024.

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI)

Cả nước: Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) T7/2025 tăng 0.11% so với tháng trước chủ yếu do giá vật liệu bảo dưỡng nhà ở, giá thực phẩm, ăn uống ngoài gia đình tăng. Bình quân 7 tháng đầu năm 2025, CPI tăng 3.26% so với cùng kỳ năm trước; lạm phát cơ bản tăng 3.18%.

TP. Đà Nẵng: Sau khi thực hiện chủ trương sáp nhập đơn vị hành chính, mặt bằng giá cả các mặt hàng tiêu dùng thiết yếu nhìn chung tương đối ổn định, không ghi nhận biến động bất thường. Bình quân 7T/2025, CPI tăng 3.32% so với bình quân cùng kỳ năm 2024.

Chỉ Số Kinh Tế

**Trong 7 tháng đầu năm 2025,
lượt khách và doanh thu lưu trú
tại TP. Đà Nẵng đạt:**

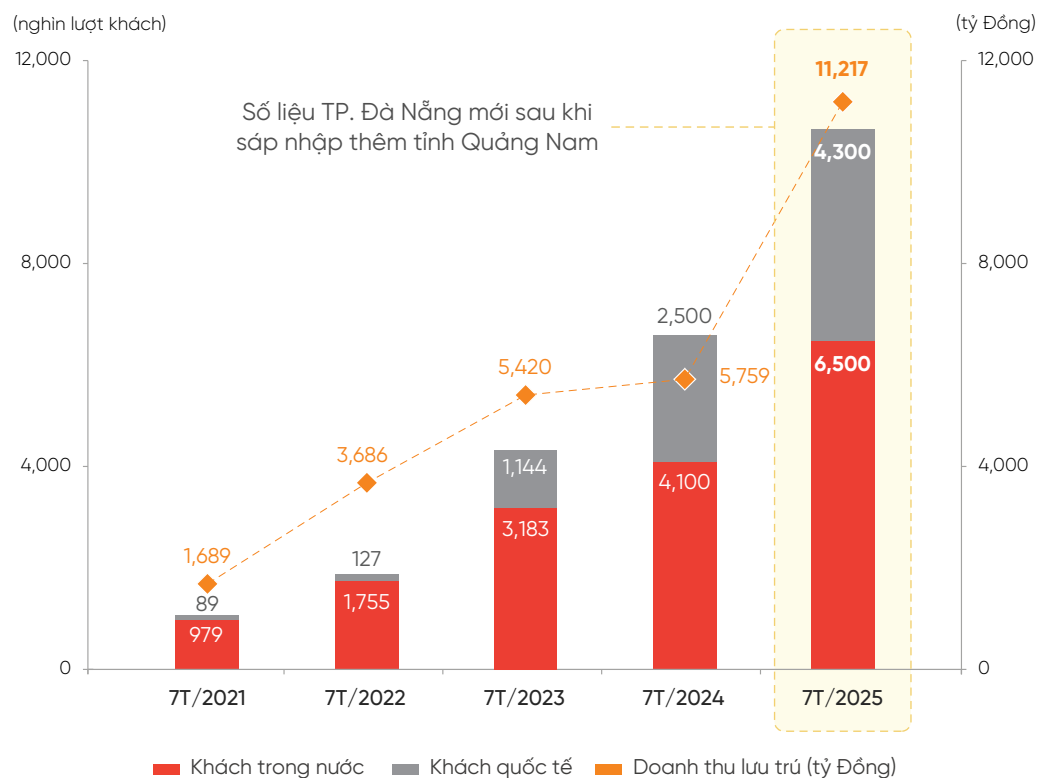


Lượt khách du lịch
10.8 triệu lượt



Doanh thu lưu trú
11,217 tỷ Đồng

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



Nguồn: Sở VH TT & DL TP. Đà Nẵng

Chính Sách – Pháp Lý



QUYẾT ĐỊNH 01/2025/QĐ-UBND

Ngày 01/7/2025, UBND TP. Đà Nẵng ban hành Quyết định 01/2025/QĐ-UBND về quy chế làm việc mẫu của UBND quận và Quy chế làm việc mẫu của UBND phường thuộc TP. Đà Nẵng. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.



QUYẾT ĐỊNH 07/2025/QĐ-UBND

Ngày 01/7/2025, UBND TP. Đà Nẵng ban hành Quyết định 07/2025/QĐ-UBND về việc Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Sở Xây dựng TP. Đà Nẵng. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.



QUYẾT ĐỊNH 19/2025/QĐ-UBND

Ngày 29/7/2025, UBND TP. Đà Nẵng ban hành Quyết định 19/2025/QĐ-UBND về việc Quy định chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn và cơ cấu tổ chức của Trung tâm Phát triển quỹ đất TP. Đà Nẵng thuộc UBND TP. Đà Nẵng. Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.



Hạ Tầng Giao Thông

“ TP. ĐÀ NẴNG TIẾP TỤC TĂNG CƯỜNG KẾT NỐI ĐÔNG - TÂY ”



Nâng cấp Quốc lộ 14D

Thủ tướng Chính phủ đã thống nhất chủ trương đầu tư với kinh phí hơn 4,500 tỷ Đồng. Hiện nay, UBND TP Đà Nẵng đã giao các ngành chức năng lập dự án, dự kiến khởi công vào cuối năm nay và hoàn thành trong năm 2027.



Dự án cầu Quảng Đà

Dù cầu đã hoàn thành nhưng chưa thể sử dụng do sự chậm trễ trong thi công đường Vành đai phía Bắc tỉnh Quảng Nam cũ. Tại buổi kiểm tra thực địa vào đầu tháng 7 vừa qua, Chủ tịch UBND TP Đà Nẵng Lương Nguyễn Minh Triết nhấn mạnh tính cấp thiết của dự án, không chỉ ở vai trò kết nối vùng mà còn ở yêu cầu sử dụng hiệu quả nguồn vốn Trung ương đã được phân bổ.

Diễn Biến Thị Trường

T7/2025



Đơn vị hành chính sau sáp nhập tại một số khu vực có nguồn cung

TP. Đà Nẵng (cũ)

Q. Hải Châu (cũ)	→ Phường Hòa Cường, phường Hải Châu
Q. Thanh Khê (cũ)	→ Phường Thanh Khê, 1 phần phường An Khê
Q. Sơn Trà (cũ)	→ Phường Sơn Trà, phường An Hải
Q. Cẩm Lệ (cũ)	→ Phường Cẩm Lệ, 1 phần phường An Khê, 1 phần phường Hòa Xuân
Q. Liên Chiểu (cũ)	→ 1 phần phường Hòa Khánh, 1 phần phường Liên Chiểu, 1 phần phường Hải Vân
Q. Ngũ Hành Sơn (cũ)	→ Phường Ngũ Hành Sơn
H. Hòa Vang (cũ)	→ Xã Hòa Tiến, xã Hòa Vang, xã Bà Nà, 1 phần phường Hòa Xuân, 1 phần phường Hòa Khánh, 1 phần phường Liên Chiểu, 1 phần phường Hải Vân

Tỉnh Quảng Nam (cũ)

TP. Tam Kỳ (cũ)	→ Phường Tam Kỳ, phường Quảng Phú, phường Bàn Thạch, phường Hương Trà
TX. Điện Bàn (cũ)	→ Phường Điện Bàn, phường Điện Bàn Đông, phường An Thắng, phường Điện Bàn Bắc, xã Điện Bàn Tây, xã Gò Nổi
TP. Hội An (cũ)	→ phường Hội An, phường Hội An Đông, phường Hội An Tây, xã Tân Hiệp
H. Núi Thành (cũ)	→ Xã Núi Thành, xã Tam Mỹ, xã Tam Anh, xã Đức Phú, xã Tam Xuân, xã Tam Hải
H. Quế Sơn (cũ)	→ Xã Xuân Phú, xã Quế Sơn Trung, xã Quế Sơn, xã Nông Sơn, xã Quế Phước
H. Duy Xuyên (cũ)	→ Xã Duy Nghĩa, xã Nam Phước, xã Duy Xuyên, xã Thu Bồn

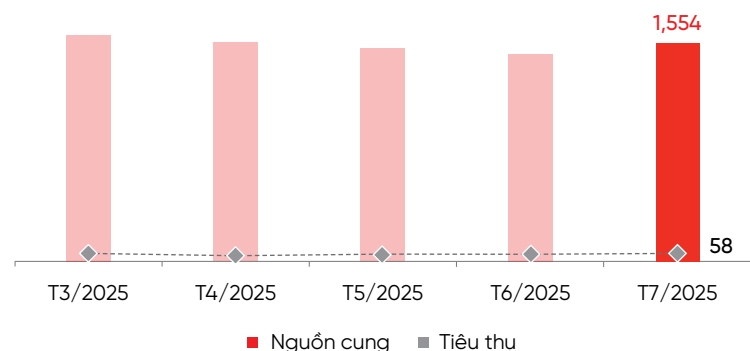


Phân Khúc Đất Nền



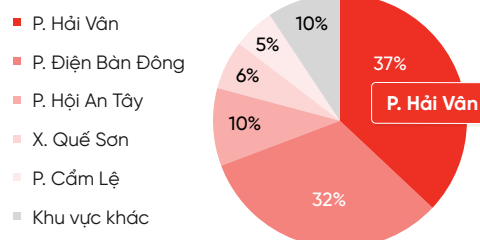
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng

Đvt: Nền

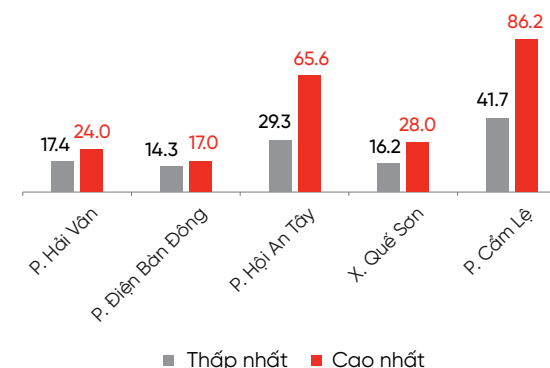


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

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



Giá bán sơ cấp một số khu vực nổi bật
Đvt: triệu Đồng/m²



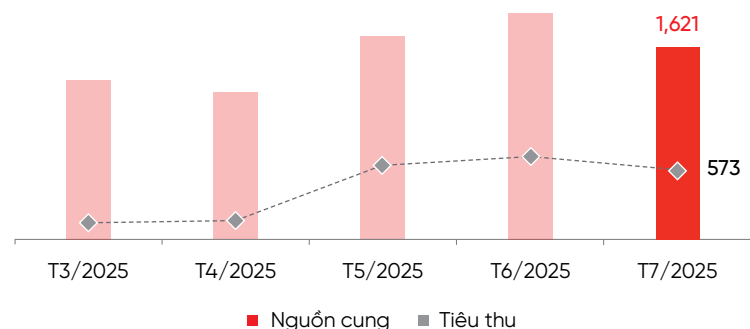
- Ghi nhận trong T7/2025, nguồn cung sơ cấp giảm khoảng 12% so với cùng kỳ năm trước và phân bổ chủ yếu ở những dự án đã mở bán trước đó. Nguồn cung mới vẫn duy trì tình trạng khan hiếm, chỉ đạt khoảng 8% trên tỷ trọng cung sơ cấp.
- Sức cầu chung của thị trường vẫn duy trì ở mức thấp, lượng tiêu thụ chỉ tương đương 4% trên tổng cung sơ cấp. Trong đó, phường Cẩm Lệ và xã Núi Thành chủ lực 100% lượng tiêu thụ của thị trường.
- Mặt bằng giá sơ cấp duy trì xu hướng đi ngang so với tháng trước và neo cao do ảnh hưởng của các loại chi phí đầu vào. Các chính sách chiết khấu cho phương thức thanh toán nhanh, thanh toán bằng dòng vốn tự có, ưu đãi cho khách hàng cũ,... được chủ đầu tư duy trì áp dụng nhằm tăng thanh khoản.
- So với tháng trước, thị trường thứ cấp ghi nhận mức giá tăng trung bình khoảng 3%. Các bất động sản thuộc tổ hợp khu đô thị, mang tính thương mại cao, giao thương kết nối thuận lợi,... thu hút nhiều sự quan tâm của khách hàng.
- Việc chủ đầu tư có thương hiệu lớn tham gia vào thị trường Đà Nẵng (cũ) được kỳ vọng sẽ tạo cú hích mạnh mẽ cho thị trường đất nền (nói riêng) trong tháng tiếp theo.

Phân Khúc Căn Hộ



Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng

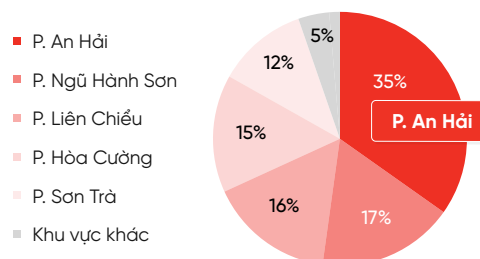
Đvt: Căn



Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

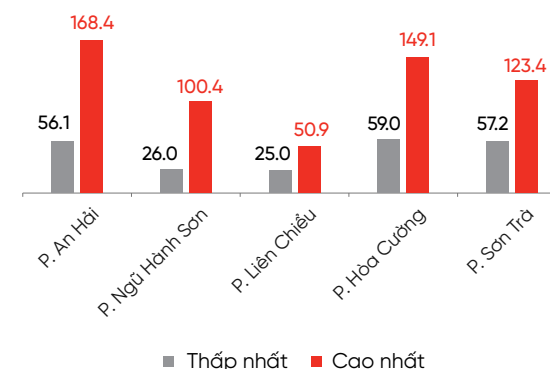
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo khu vực

Đvt: %



Giá bán sơ cấp một số khu vực nổi bật

Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)

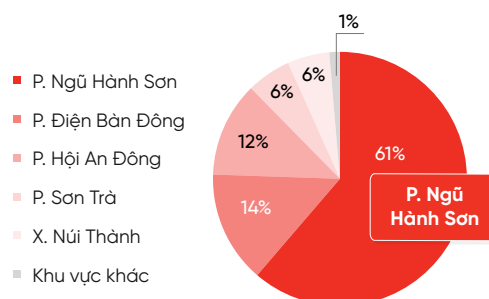


- Nguồn cung sơ cấp tiếp tục xu hướng tăng với mức tăng hơn 33% so với cùng kỳ. Trong khi đó, nguồn cung mới cũng có sự tăng trưởng đáng kể, khi tăng xấp xỉ 4.0 lần so với cùng kỳ năm trước.
- Phường An Hải tiếp tục dẫn đầu, chiếm 35% tổng nguồn cung sơ cấp toàn thị trường.
- Sức cầu thị trường có sự cải thiện rõ nét, lượng tiêu thụ gấp 3.5 lần so với cùng kỳ năm 2024. Thanh khoản tập trung chủ yếu ở những dự án mới mở bán trong tháng, chiếm 51% tổng lượng tiêu thụ.
- Cơ cấu nguồn cung có sự bất cân đối giữa các phân khúc, khi căn hộ hạng sang và hạng A chiếm đến 78% tổng nguồn cung sơ cấp toàn thị trường.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp không có nhiều biến động so với tháng trước và vẫn neo ở mức cao. Ngược lại, thị trường thứ cấp tiếp tục duy trì đà hồi phục, giá bán ghi nhận tăng trung bình khoảng 3% - 5% so với giai đoạn đầu năm 2025.

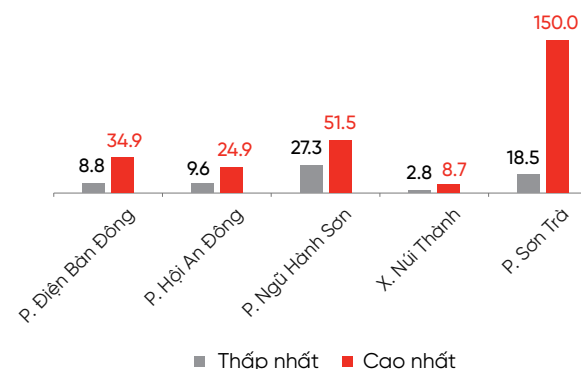
Phân Khúc Nhà Phố/Biệt Thự



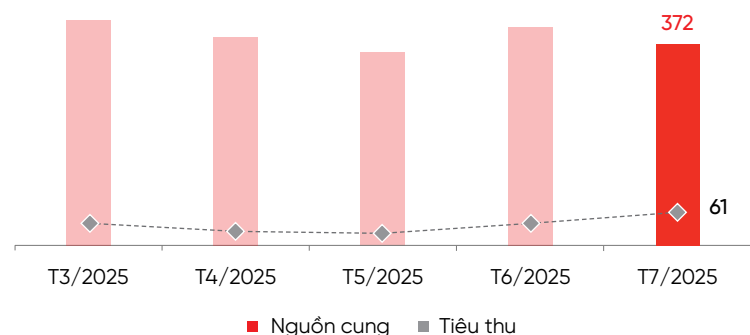
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo khu vực
Đvt: %



Giá bán sơ cấp một số khu vực nổi bật
Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



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



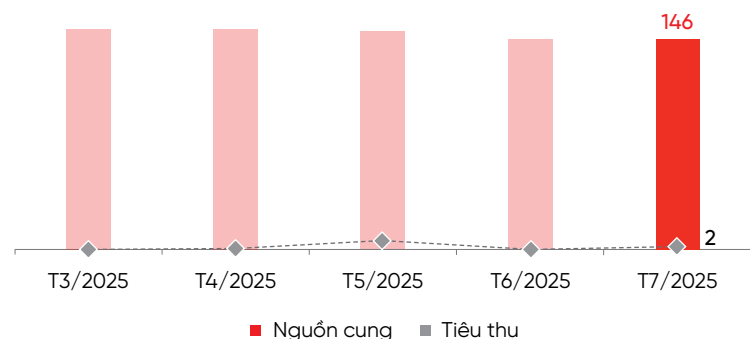
Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

- Nguồn cung sơ cấp tiếp tục sụt giảm với mức giảm xấp xỉ 22% 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 có sự cải thiện so với tháng trước nhưng vẫn ở mức thấp so với cùng kỳ năm trước. 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 61% vào tổng nguồn cung sơ cấp. Trong khi đó, phường Hội An Đông lại dẫn đầu về lượng tiêu thụ, đóng góp 40% vào tổng lượng giao dịch toàn tỉnh.
- Giá bán sơ cấp duy trì 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 cuối năm 2024, 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

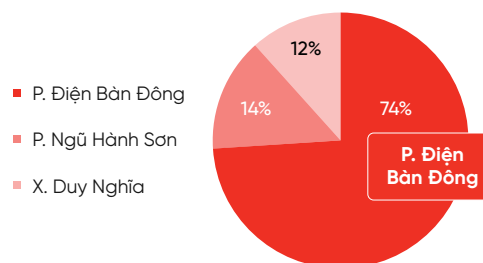


Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng
Đvt: Căn

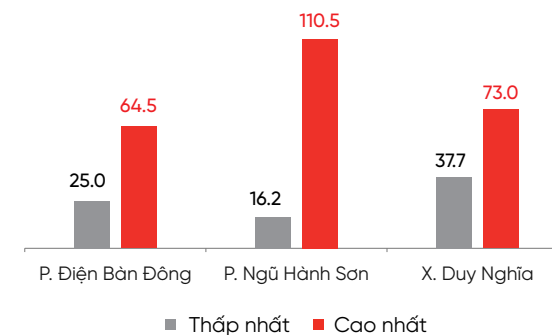


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

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



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



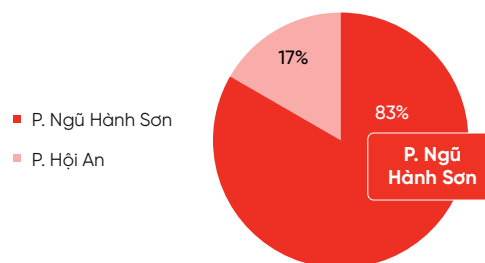
- Nguồn cung sơ cấp tiếp tục xu hướng giảm, ghi nhận mức sụt giảm khoảng 7% so với cùng kỳ. Phần lớn nguồn cung hiện nay đến từ lượng hàng tồn kho của các dự án cũ, trong khi nguồn cung mới gần như vắng bóng suốt ba năm qua.
- Sức cầu thị trường duy trì ở mức rất thấp, với lượng giao dịch khiêm tốn, chỉ chiếm khoảng 1% 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

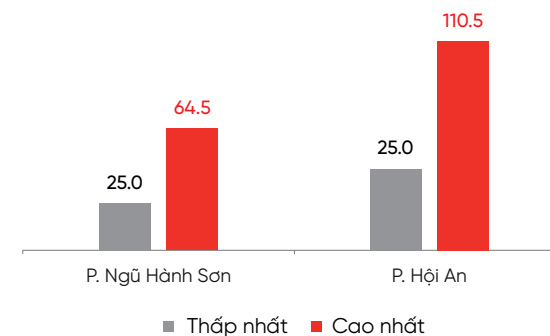
- Nhà Phố/Shophouse Nghỉ Dưỡng



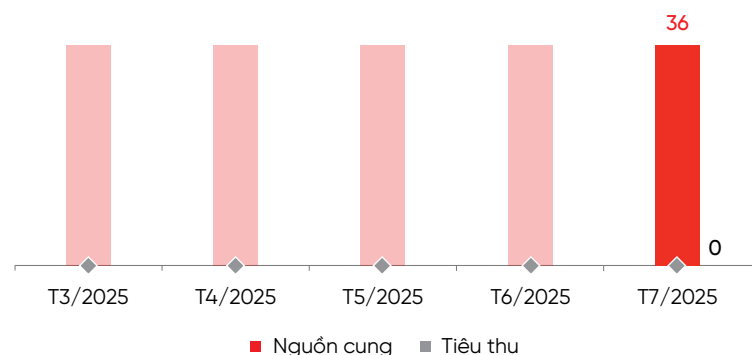
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo khu vực
Đvt: %



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".

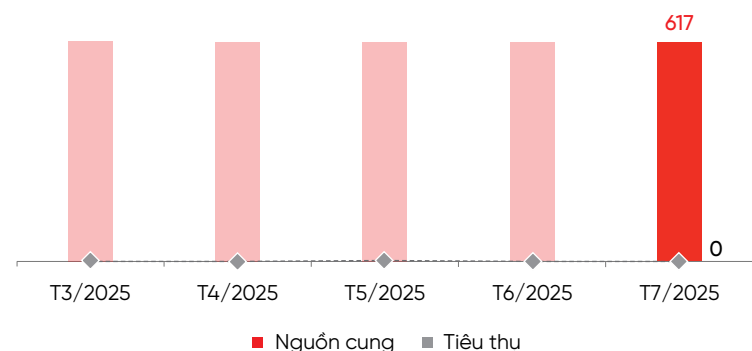
Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng – Condotel



Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng

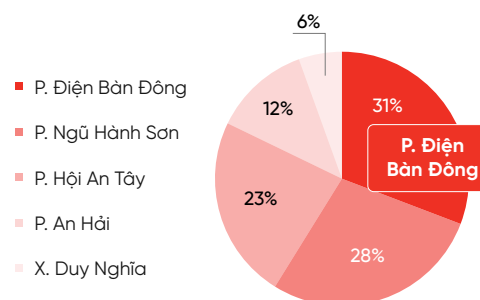
Đvt: Căn



Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

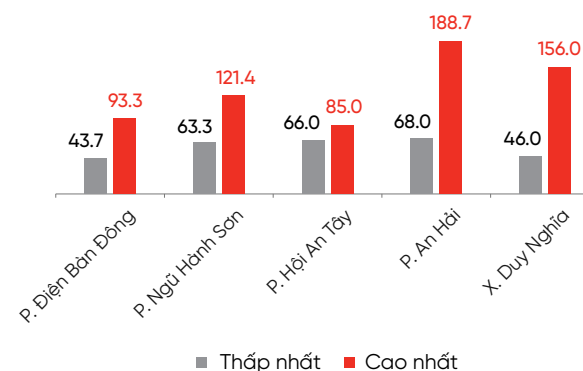
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo khu vực

Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo khu vực

Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)



- Nguồn cung sơ cấp tiếp tục sụt giảm với mức giảm khoảng 2% so với cùng kỳ, trong khi đó nguồn cung mới gần như vắng bóng trong thời gian qua. Thị trường trầm lắng, không có giao dịch nào được ghi nhận trong tháng.
- Phường Điện Bàn Đông và phường Ngũ Hành Sơn tiếp tục dẫn dắt thị trường khi chiếm 59% 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)
& 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, 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.