



DKRA CONSULTING

Bản tin thị trường

Bất động sản nhà ở TP. Đà Nẵng
Tháng 8/2025

www.dkra.vn



MỤC LỤC

► Kinh Tế - Xã Hội T8/2025

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

► Diễn Biến Thị Trường T8/2025

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

T8/2025



Chỉ Số Kinh Tế

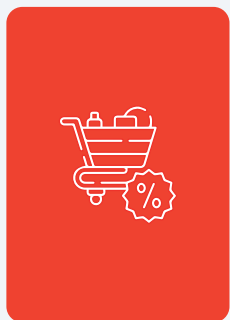


FDI Lũy kế 8 tháng đầu năm 2025

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

TP. Đà Nẵng
0.33 tỷ USD

Nguồn: GSO, Cục Thống kê TP. Đà Nẵng



CPI Bình quân 8 tháng đầu năm 2025 tăng

Cả nước
3.25%
Y-o-Y

TP. Đà Nẵng
3.32%
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 31/8/2025 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 26.14 tỷ USD, tăng 27.3% so với cùng kỳ năm trước.

TP. Đà Nẵng: Lũy kế 8T/2025, Thành phố đã thu hút được 333.3 triệu USD; trong đó, cấp mới cho 72 dự án với vốn đăng ký cấp mới đạt 225.9 triệu USD; 24 lượt dự án điều chỉnh tăng, giảm vốn với tổng vốn 86.0 triệu USD; phát sinh 29 lượt mua phần vốn góp trong tổ chức kinh tế với tổng giá trị 21.5 triệu USD.

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI)

Cả nước: Bình quân 8T/2025, CPI tăng 3.25% so với cùng kỳ năm trước; lạm phát cơ bản tăng 3.19%.

TP. Đà Nẵng: Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) bình quân 8T/2025 tăng 3.32% so với cùng kỳ năm trước.

Chỉ Số Kinh Tế

Trong 8 tháng đầu năm 2025,
lượt khách và doanh thu lưu trú
tại TP. Đà Nẵng đạt



Lượt khách du lịch

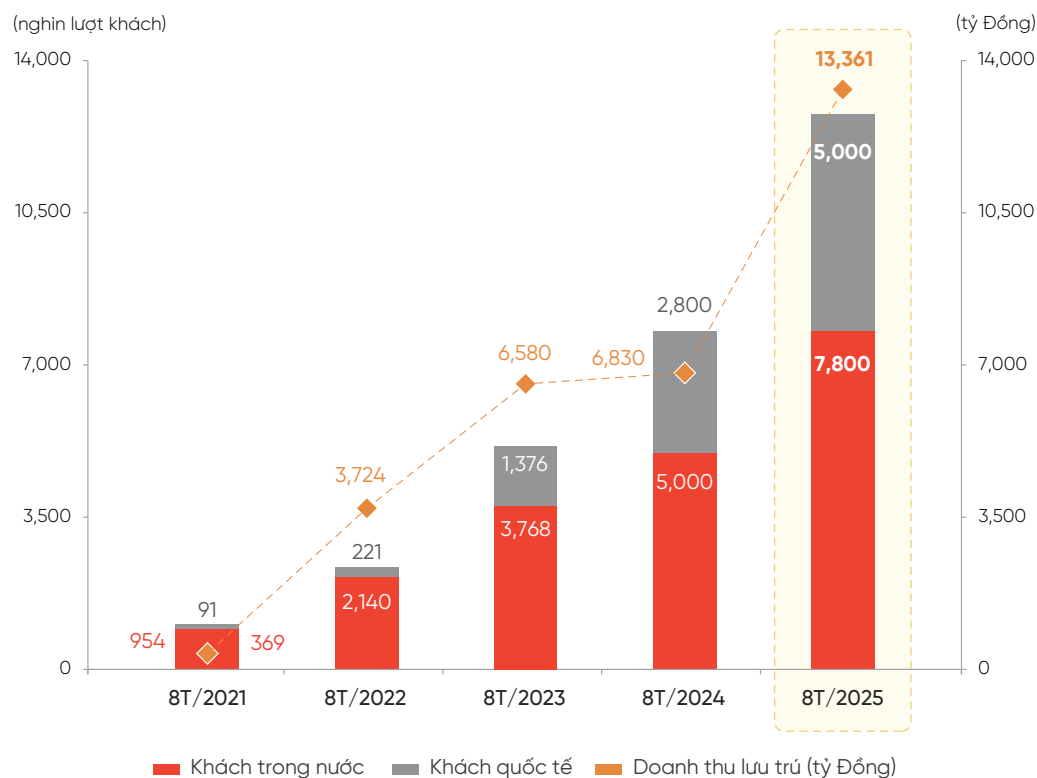
12.8 triệu lượt



Doanh thu lưu trú

13,361 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



Nghị quyết 03/2505/NQ-HĐND

Ngày 12/8/2025, HĐND TP. Đà Nẵng ban hành Nghị quyết 03/2505/NQ-HĐND quy định thẩm quyền quyết định phê duyệt nhiệm vụ và dự toán kinh phí thực hiện mua sắm, sửa chữa, cải tạo, nâng cấp tài sản, trang thiết bị; chi thuê hàng hóa, dịch vụ; sửa chữa, cải tạo, nâng cấp, mở rộng, xây dựng mới hạng mục công trình trong các dự án đã đầu tư xây dựng của cơ quan, đơn vị thuộc phạm vi quản lý của TP. Đà Nẵng.



Quyết định 1092/QĐ-UBND

Ngày 28/8/2025, UBND TP. Đà Nẵng ban hành Quyết định 1092/QĐ-UBND, phê duyệt Điều chỉnh cục bộ Quy hoạch chung thành phố đến năm 2030, tầm nhìn 2045 (nội dung tại các vị trí thành lập Khu thương mại tự do thành phố Đà Nẵng). Quyết định có hiệu lực kể từ ngày ký.



Hạ Tầng Giao Thông



Phê duyệt dự án nút giao Quốc lộ 14B với cao tốc Đà Nẵng – Quảng Ngãi, tổng vốn đầu tư hơn 537.5 tỷ Đồng

Thời gian thực hiện Dự án từ năm 2025 đến năm 2028, triển khai tại xã Bà Nà. Với dự án này, Đà Nẵng sẽ đầu tư xây dựng hoàn thiện nút giao khác mức liên thông trên nguyên tắc tận dụng tối đa phần tuyến đã được đầu tư xây dựng của Dự án đường cao tốc Đà Nẵng – Quảng Ngãi.



Chính thức thông xe dự án cao tốc Hòa Liên – Túy Loan

Cao tốc Hòa Liên – Túy Loan có tổng chiều dài khoảng 11.5 km, đi qua các địa bàn phường Liên Chiểu, phường Hòa Khánh và xã Bà Nà của TP. Đà Nẵng. Tuyến bắt đầu tại Km66+000 (nút giao Hòa Liên, điểm cuối đường Hồ Chí Minh đoạn La Sơn – Hòa Liên) và kết thúc tại Km77+472 (nút giao Túy Loan, điểm đầu cao tốc Đà Nẵng – Quảng Ngãi). Tổng mức đầu tư dự án khoảng 2,113 tỷ Đồng, sử dụng vốn ngân sách nhà nước.

Diễn Biến Thị Trường T8/2025



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

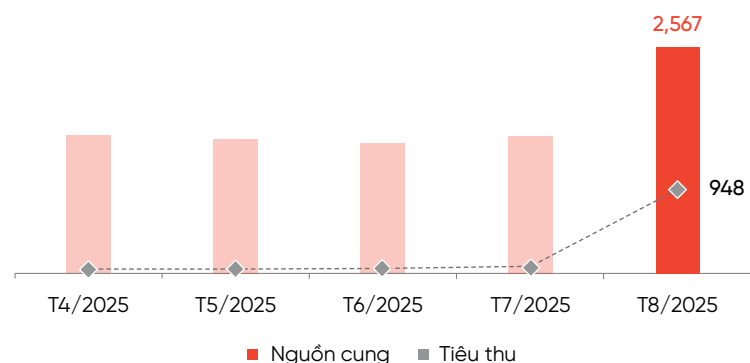


Phân Khúc Đất Nền



Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng

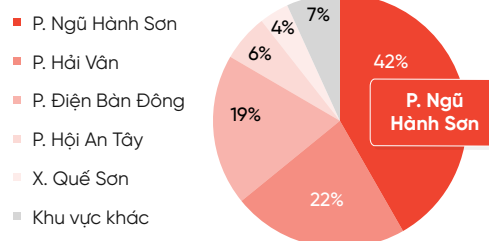
Đvt: Nền



Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

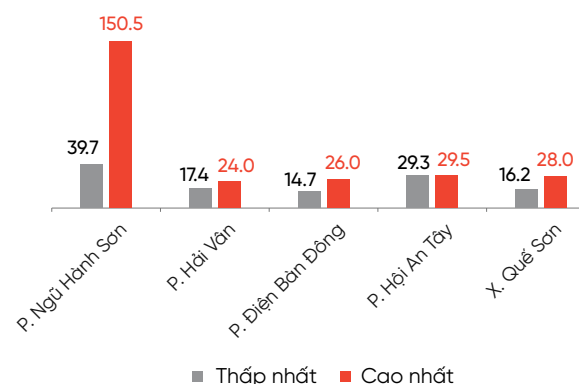
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo khu vực

Đvt: %



Giá bán sơ cấp một số khu vực nổi bật

Đvt: triệu Đồng/m²



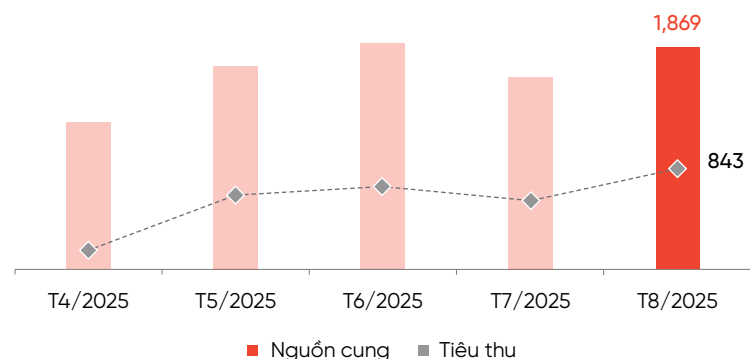
- Thị trường đất nền TP. Đà Nẵng trong T8/2025 đạt mức tăng trưởng tích cực ở cả nguồn cung và lượng tiêu thụ sơ cấp. Theo đó, mức tăng đạt lần lượt 45% và 21.6 lần so với cùng kỳ năm 2024.
- Sức cầu chung của thị trường cải thiện đáng kể, lượng tiêu thụ đạt khoảng 37% trên tổng cung sơ cấp, thanh khoản thị trường "bùng nổ" và đạt mức cao nhất kể từ đầu năm đến nay tuy nhiên chỉ tập trung cục bộ ở nhóm sản phẩm mở bán mới trong tháng và có mức giá trung bình khoảng 51.5 triệu Đồng/m².
- Phường Ngũ Hành Sơn trở thành tâm điểm thị trường khi chiếm 100% tỷ trọng nguồn cung mới, đồng thời đóng góp 98% tổng lượng tiêu thụ sơ cấp trong tháng nhờ vào sự xuất hiện của chủ đầu tư và dự án có quy mô lớn tại khu vực.
- Mặt bằng giá sơ cấp tại khu vực ghi nhận mức tăng trung bình khoảng 3% so với tháng trước và tiếp tục neo cao trước tác động của các loại chi phí đầu vào và tình trạng liên tục khan hiếm nguồn cung mới trên thị trường.
- Ở thị trường thứ cấp, mức giá giao dịch tăng trung bình khoảng 4% so với tháng trước. Tuy nhiên, mức tăng tập trung chủ yếu ở nhóm sản phẩm đã hoàn thiện pháp lý, hạ tầng đồng bộ, kết nối vùng thuận lợi,...

Phân Khúc Căn Hộ



Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng

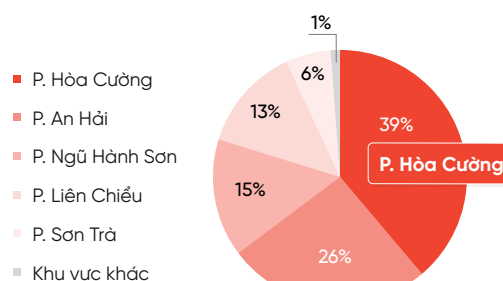
Đvt: Căn



Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

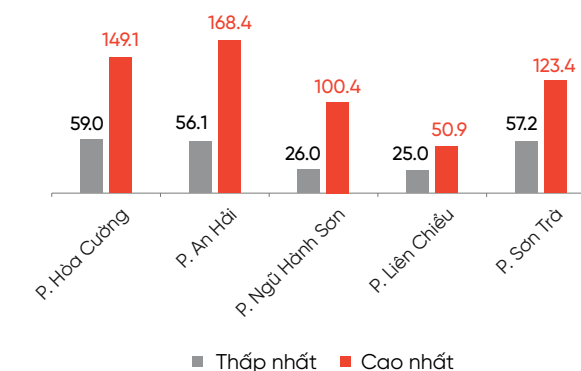
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo khu vực

Đvt: %



Giá bán sơ cấp một số khu vực nổi bật

Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)

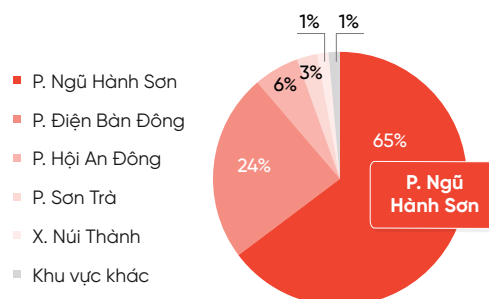


- Nguồn cung sơ cấp duy trì xu hướng tăng với mức tăng 29% so với cùng kỳ. Trong đó, nguồn cung mới cũng ghi nhận tăng đáng kể với mức tăng 1.1 lần so với cùng kỳ năm 2024.
- Sức cầu thị trường tiếp tục đà hồi phục khi lượng tiêu thụ tăng 2.2 lần so với cùng kỳ năm 2024. Thanh khoản tập trung chủ yếu ở những dự án mới mở bán trong tháng, chiếm 87% tổng lượng tiêu thụ.
- Phường Hòa Cường tiếp tục giữ vai trò dẫn dắt thị trường khi đóng góp 39% tổng nguồn cung toàn tỉnh. Ngược lại, phường An Hải lại là điểm sáng về thanh khoản khi đóng góp 58% tổng lượng tiêu thụ sơ cấp toàn tỉnh.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp duy trì ổn định và vẫn neo ở mức cao. Ở thị trường thứ cấp giá bán không có nhiều biến động so với tháng trước nhưng ghi nhận tăng trung bình khoảng 3% - 5% so với giai đoạn đầu năm 2025.

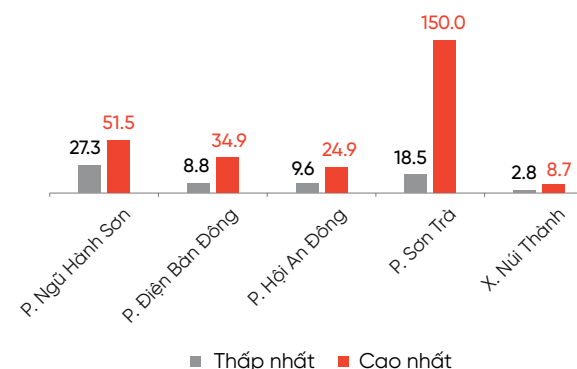
Phân Khúc Nhà Phố/Biệt Thự



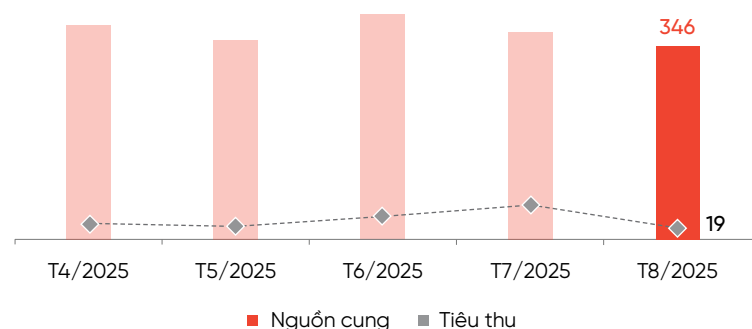
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo khu vực
Đvt: %



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



- Nguồn cung sơ cấp tiếp tục sụt giảm với mức giảm xấp xỉ 21% 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. Trong khi đó, phường Hội An Đông lại dẫn đầu về lượng tiêu thụ khi đóng góp 100% vào tổng lượng giao dịch toàn tỉnh.
- 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 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.

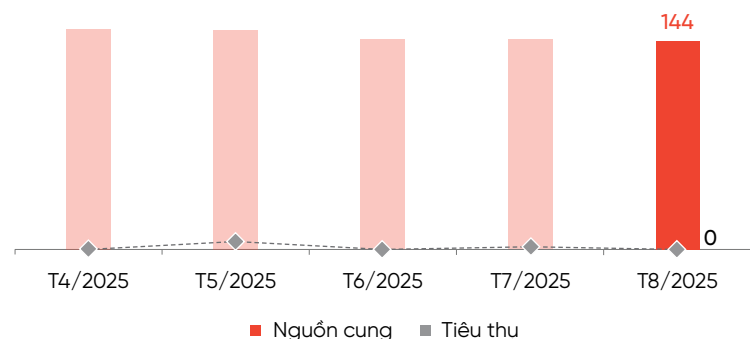
Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng

- Biệt Thự Nghỉ Dưỡng

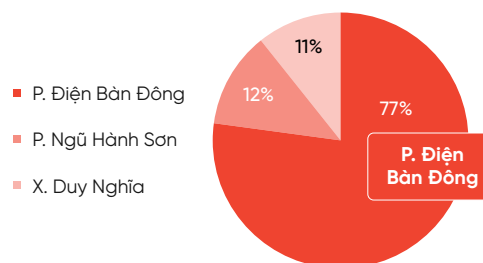


Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng
Đvt: Căn

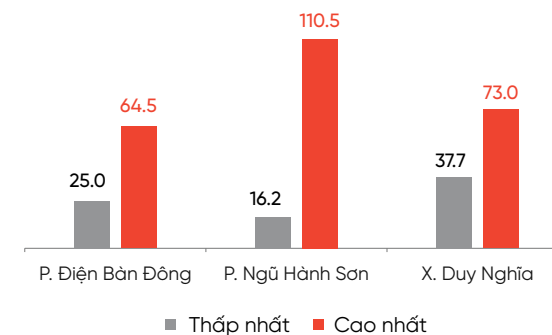


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

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



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



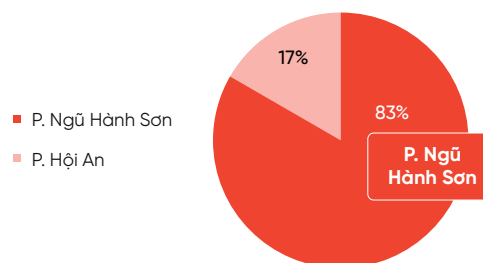
- Nguồn cung sơ cấp tiếp tục xu hướng giảm, ghi nhận mức sụt giảm khoảng 8% so với cùng kỳ. Phần lớn nguồn cung hiện nay đến từ lượng hàng tồn kho của các dự án cũ, trong khi nguồn cung mới gần như vắng bóng suốt ba năm qua.
- Sức cầu thị trường duy trì ở mức rất thấp, thị trường trầm lắng và gần như không có giao dịch nào được ghi nhận trong tháng qua.
- 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

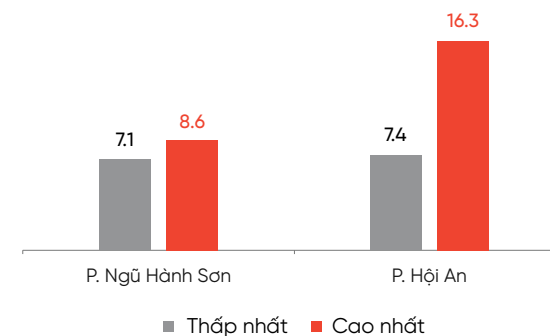
- Nhà Phố/Shophouse Nghỉ Dưỡng



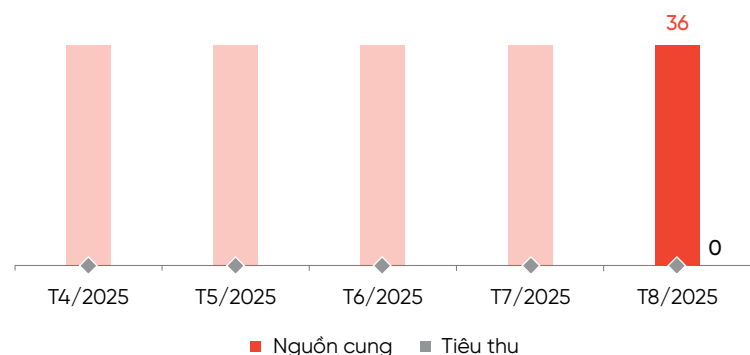
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo khu vực
Đvt: %



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 giở 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".

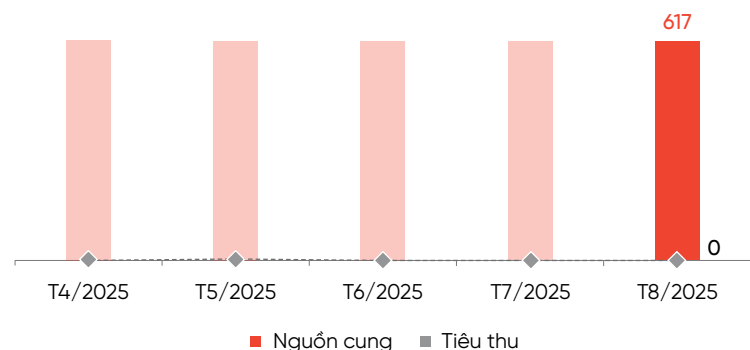
Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng – Condotel



Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp theo tháng

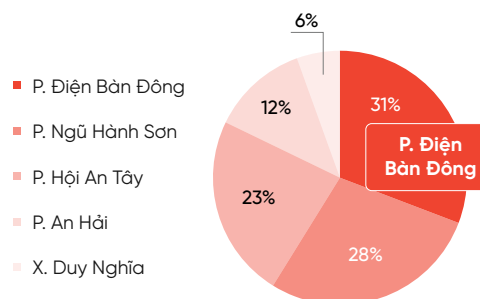
Đvt: Căn



Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

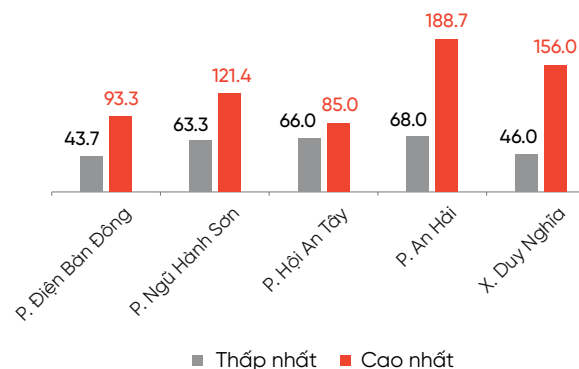
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo khu vực

Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo khu vực

Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)



- Nguồn cung sơ cấp vẫn duy trì ở mức thấp, 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)
& 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 mảng 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.