



DKRACONSULTING

Bản tin thị trường

Bất động sản nhà ở Đà Nẵng
& Vùng phụ cận Tháng 1 & 2/2023

Phòng R&D - DKRA Group | Bản tin lưu hành nội bộ





NỘI DUNG

TÌNH HÌNH KINH TẾ - XÃ HỘI T1 & T2/2023

- 02 Chỉ số kinh tế
- 03 Chính sách - Pháp lý
- 04 Hạ tầng giao thông

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG T1 & T2/2023

- 06 Phân khúc Đất nền
- 07 Phân khúc Căn hộ
- 08 Phân khúc Nhà phố/Biệt thự
- 09 Bất động sản nghỉ dưỡng

Vùng phụ cận được nghiên cứu gồm các tỉnh/thành:
Thừa Thiên Huế và Quảng Nam



Tình Hình Kinh Tế - Xã Hội

T1 & T2/2023 _____



Chỉ số kinh tế

■ Cả nước ■ Đà Nẵng

FDI

Lũy kế 2 tháng đầu năm 2023 đạt

3.10 tỷ USD **2.55** triệu USD

↘ 38.0% Y-o-Y ↘ 52.6% Y-o-Y

Nguồn: GSO, Cục Thống kê TP. Đà Nẵng

CPI

Bình quân 2 tháng đầu năm 2023 tăng

↗ **4.60%** ↗ **9.38%**

So với cùng kỳ năm 2022

Nguồn: GSO, Cục Thống kê TP. Đà Nẵng

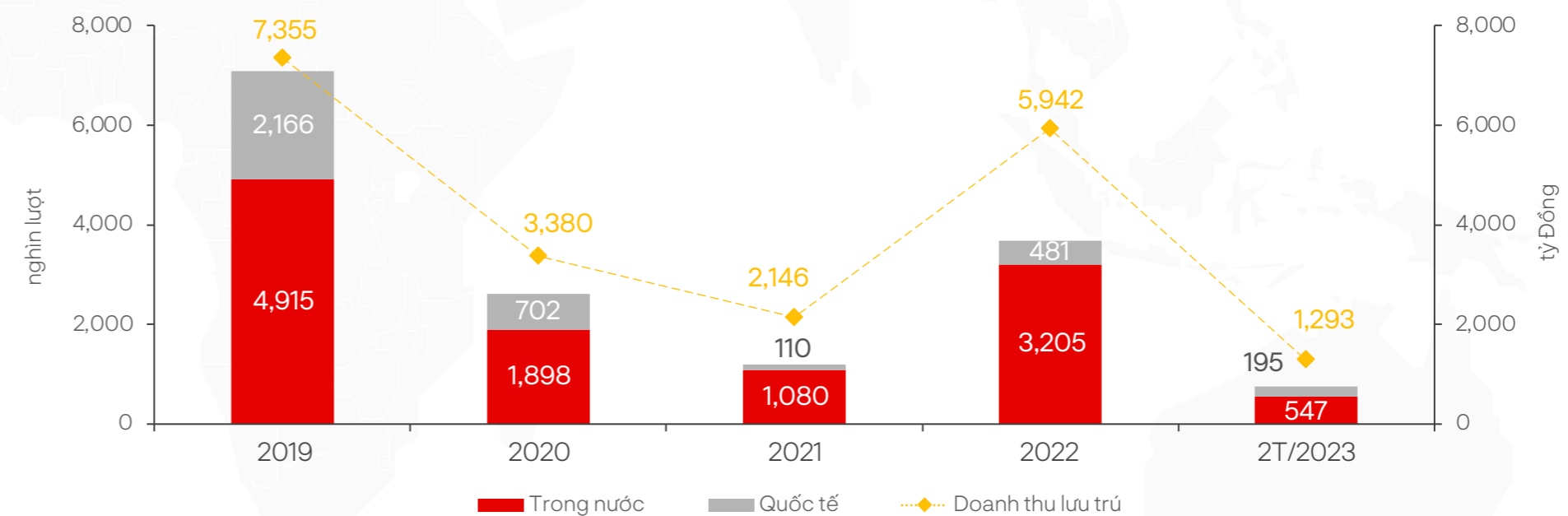
DU LỊCH

Trong 2 tháng đầu năm 2023, du lịch TP. Đà Nẵng do cơ sở lưu trú phục vụ đạt:

742 nghìn lượt khách
↗ Gấp 3.7 lần Y-o-Y

1,293 tỷ Đồng
↗ Gấp 3.3 lần Y-o-Y

Lượt khách & doanh thu lưu trú qua các năm



Nguồn: Sở Du lịch & Cục Thống kê TP. Đà Nẵng

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước



Chính sách - Pháp lý

01

QUYẾT ĐỊNH SỐ 01/2023/QĐ-UBND

Ngày 13/01/2023, UBND TP. Đà Nẵng ban hành Quyết định số 01/2023/QĐ-UBND quy định về việc bãi bỏ toàn bộ Quyết định số 38/2018/QĐ-UBND ngày 12/11/2018 của UBND TP. Đà Nẵng ban hành Quy định về tiêu chí lựa chọn đối tượng mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội được đầu tư bằng nguồn vốn ngoài ngân sách trên địa bàn thành phố Đà Nẵng. Quyết định chính thức có hiệu lực từ ngày 02/02/2023.

02

QUYẾT ĐỊNH SỐ 03/2023/QĐ-UBND

Ngày 10/02/2023, UBND TP. Đà Nẵng ban hành Quyết định số 03/2023/QĐ-UBND, bổ sung hệ số điều chỉnh giá đất tại Quyết định số 03/2022/QĐ-UBND ngày 03/3/2022 ban hành hệ số điều chỉnh giá đất áp dụng cho năm 2022 trên địa bàn thành phố Đà Nẵng. Quyết định chính thức có hiệu lực từ ngày 22/02/2023.

03

QUYẾT ĐỊNH SỐ 08/2023/QĐ-UBND

Ngày 23/02/2023, UBND TP. Đà Nẵng ban hành Quyết định số 08/2023/QĐ-UBND, sửa đổi, bổ sung một số điều của Quy định ban hành kèm theo Quyết định số 55/2014/QĐ-UBND quy định về quản lý và sử dụng tạm thời vỉa hè ngoài mục đích giao thông trên các tuyến đường thuộc địa bàn thành phố Đà Nẵng và bãi bỏ một phần Quyết định số 24/2019/QĐ-UBND ngày 02/5/2019 của UBND TP. Đà Nẵng sửa đổi, bổ sung một số điều của quy định về quản lý và sử dụng tạm thời vỉa hè ngoài mục đích giao thông trên các tuyến đường thuộc địa bàn thành phố Đà Nẵng ban hành kèm theo Quyết định số 55/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của UBND TP. Đà Nẵng. Quyết định chính thức có hiệu lực từ ngày 09/3/2023.



Nguồn: Tổng hợp từ internet, báo chí,...



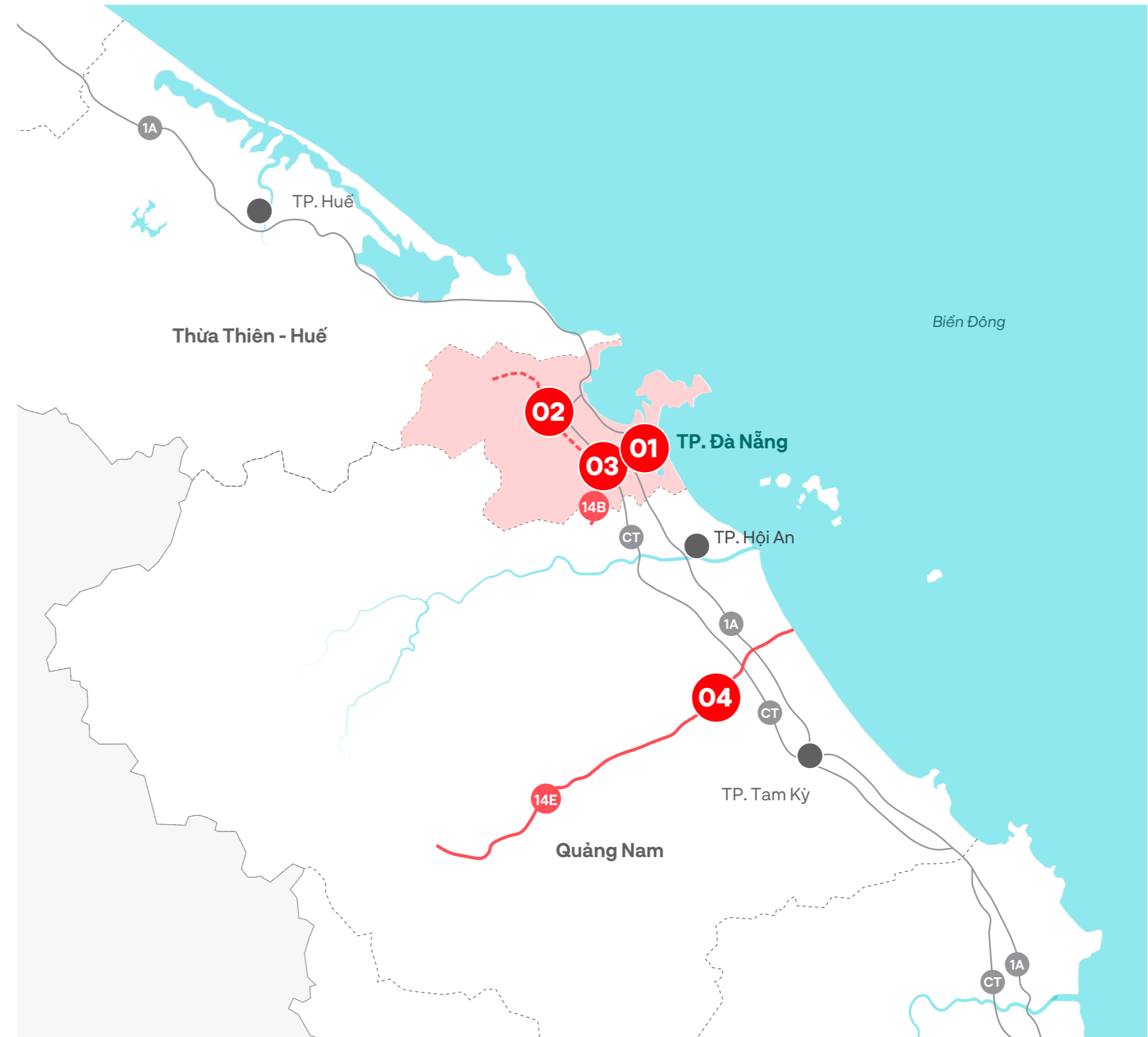
Hạ tầng giao thông

01 Đà Nẵng - Hoàn thiện báo cáo đề xuất nghiên cứu tiền khả thi dự án Đường sắt đô thị Đà Nẵng theo hướng tuyến ưu tiên

02 Đà Nẵng - Triển khai xây dựng đường cao tốc đoạn Hoà Liên - Túy Loan (11.5 km) tổng vốn đầu tư 2,113 tỷ Đồng

03 Đà Nẵng - Cải tạo và nâng cấp Quốc lộ 14B (7.55 km) tổng vốn đầu tư hơn 788 tỷ Đồng

04 Quảng Nam - Ưu tiên hoàn thành giải phóng mặt bằng để khởi công dự án cải tạo, nâng cấp quốc lộ 14E trong T3/2023



Nguồn: Tổng hợp từ internet, báo chí,...



Diễn Biến Thị Trường

T1 & T2/2023



DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG T1 & T2/2023

Phân khúc Đất nền

01 DỰ ÁN

- Thuộc giai đoạn mở bán tiếp theo

Tỷ lệ tiêu thụ 17%

Nguồn cung mới 30 Nền

↘ Giảm 86% Y-o-Y

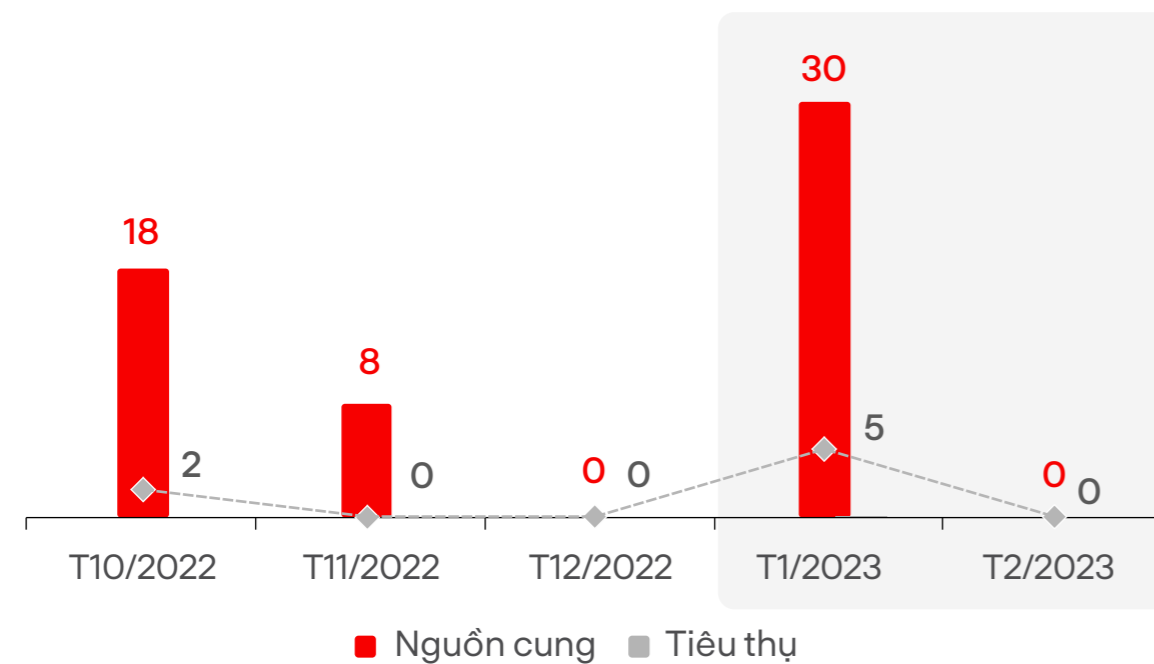
Tiêu thụ mới 5 Nền

↘ Giảm 97% Y-o-Y



Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Nền



Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

- Nguồn cung và sức cầu thị trường giảm mạnh so với cùng kỳ năm trước, với tỷ lệ giảm lần lượt là 86% và 97%.
- Nguồn cung mới trong 2 tháng đầu năm 2023 chỉ tập trung tại Quảng Nam, tại Đà Nẵng và Thừa Thiên Huế không ghi nhận dự án mở bán mới.
- Thị trường thứ cấp ghi nhận mức giảm trung bình 10% - 25% so với Q4/2022, riêng tại Quảng Nam cá biệt có dự án giảm đến 40%, tuy nhiên lượng giao dịch phát sinh rất khiêm tốn.
- Những khó khăn kếp từ thị trường: việc khó tiếp cận nguồn tín dụng, lãi suất cao, thanh tra bất động sản, các vướng mắc trong thủ tục pháp lý,... đã ảnh hưởng rất nhiều đến nguồn cung cũng như thanh khoản của thị trường bất động sản trong thời gian qua. Nếu thị trường không có những tín hiệu tích cực thì sẽ khó có cơ hội phục hồi trong ngắn hạn.



DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG T1 & T2/2023

Phân khúc Căn hộ

02 DỰ ÁN

- Tất cả đều thuộc giai đoạn mở bán tiếp theo

Tỷ lệ tiêu thụ
12%

Nguồn cung mới
126 Căn

↗ Tăng 40% Y-o-Y

Tiêu thụ mới
15 Căn

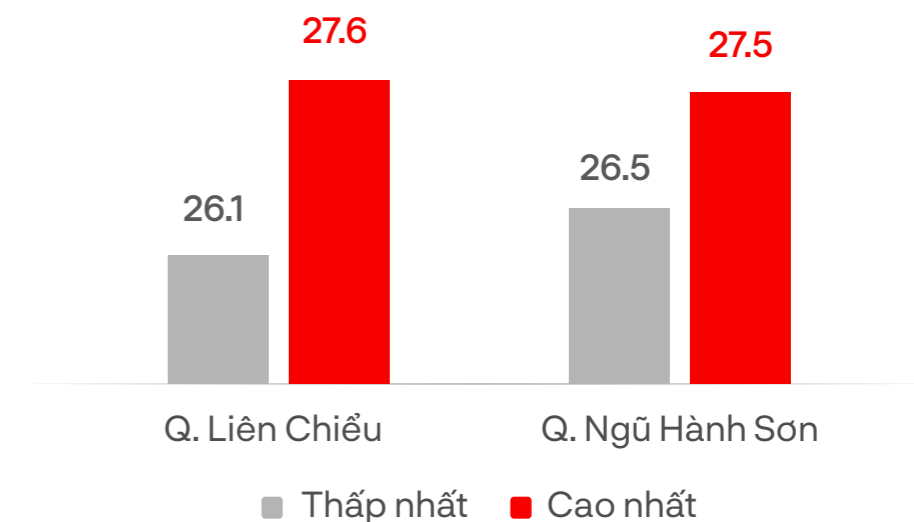
↘ Giảm 53% Y-o-Y

100% Nguồn cung mới đều tập trung tại Đà Nẵng

- Q. Liên Chiểu (76.0%) - 96 căn
- Q. Ngũ Hành Sơn (24.0%)

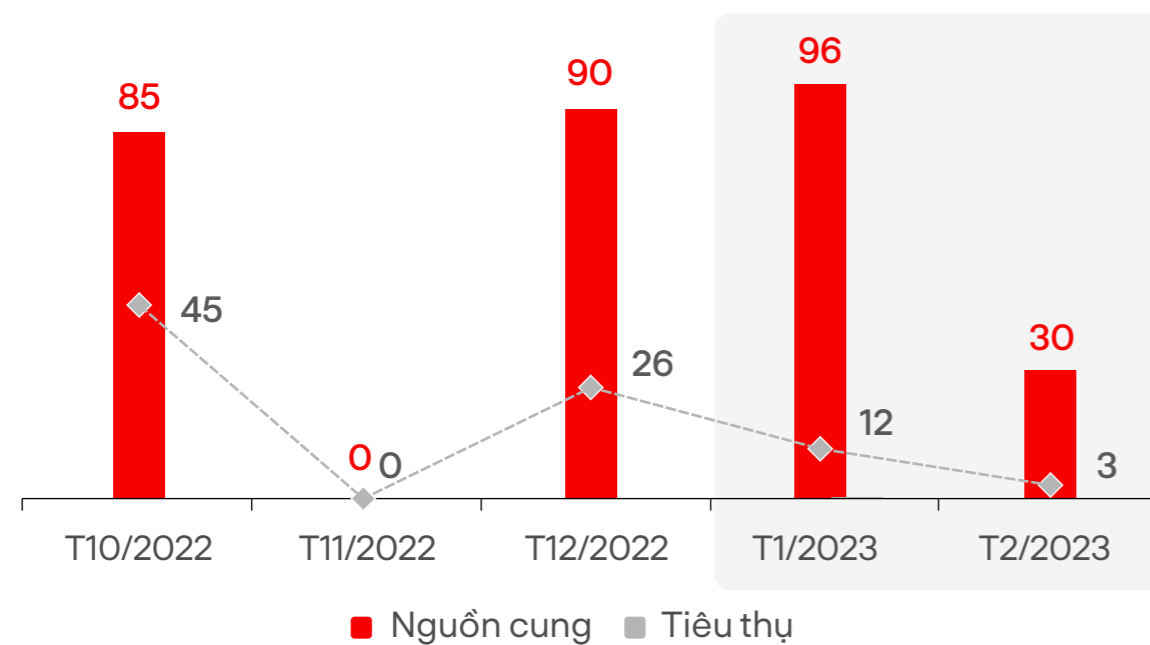
Mức giá bán sơ cấp theo khu vực tại Đà Nẵng

Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)



Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn



Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

- Nguồn cung mới 2 tháng đầu năm 2023 tăng 40% so với cùng kỳ, tuy nhiên vẫn ở mức rất thấp so với giai đoạn năm 2019 trở về trước, các dự án tập trung tại Đà Nẵng. Thừa Thiên Huế và Quảng Nam tiếp tục khan hiếm dự án mở bán mới.
- Sức cầu thị trường chạm đáy thấp nhất trong hơn 10 năm qua với tỷ lệ tiêu thụ chỉ đạt khoảng 12% tổng nguồn cung mới mở bán trong kỳ.
- Tại Đà Nẵng nguồn cung mới tập trung ở Q. Liên Chiểu và Q. Ngũ Hành Sơn, các dự án thuộc phân khúc căn hộ hạng C giá bán dao động từ 26 - 27 triệu Đồng/m².
- Giá bán sơ cấp không có nhiều biến động so với cuối năm 2022 tuy nhiên do hầu hết các dự án mở bán trong kỳ đều đã gần bàn giao, tiến độ thanh toán ngắn (dưới 6 tháng) phần nào ảnh hưởng đến tỷ lệ bán hàng ở các dự.
- Giá bán trên thị trường sang nhượng thứ cấp ghi nhận giảm phổ biến từ 1% - 3% so với thời điểm Q4/2022, tuy nhiên thanh khoản thị trường ở mức rất thấp do tâm lý chung, người mua gặp khó khăn trong việc tiếp cận vốn vay.



DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG T1 & T2/2023

Phân khúc Nhà phố/Biệt thự

01 DỰ ÁN

- Thuộc giai đoạn mở bán tiếp theo

Tỷ lệ tiêu thụ
17%

Nguồn cung mới
12 Căn

Giảm 82% Y-o-Y

Tiêu thụ mới
2 Căn

Giảm 97% Y-o-Y

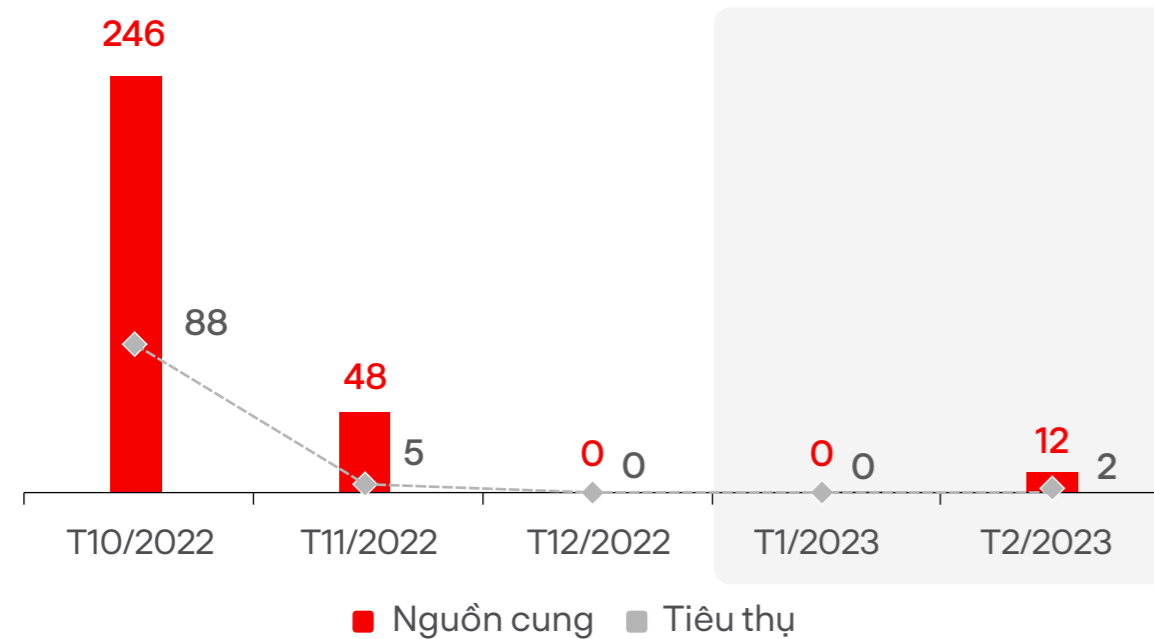
100%

Nguồn cung mới đều tập trung tại H. Duy Xuyên - Quảng Nam

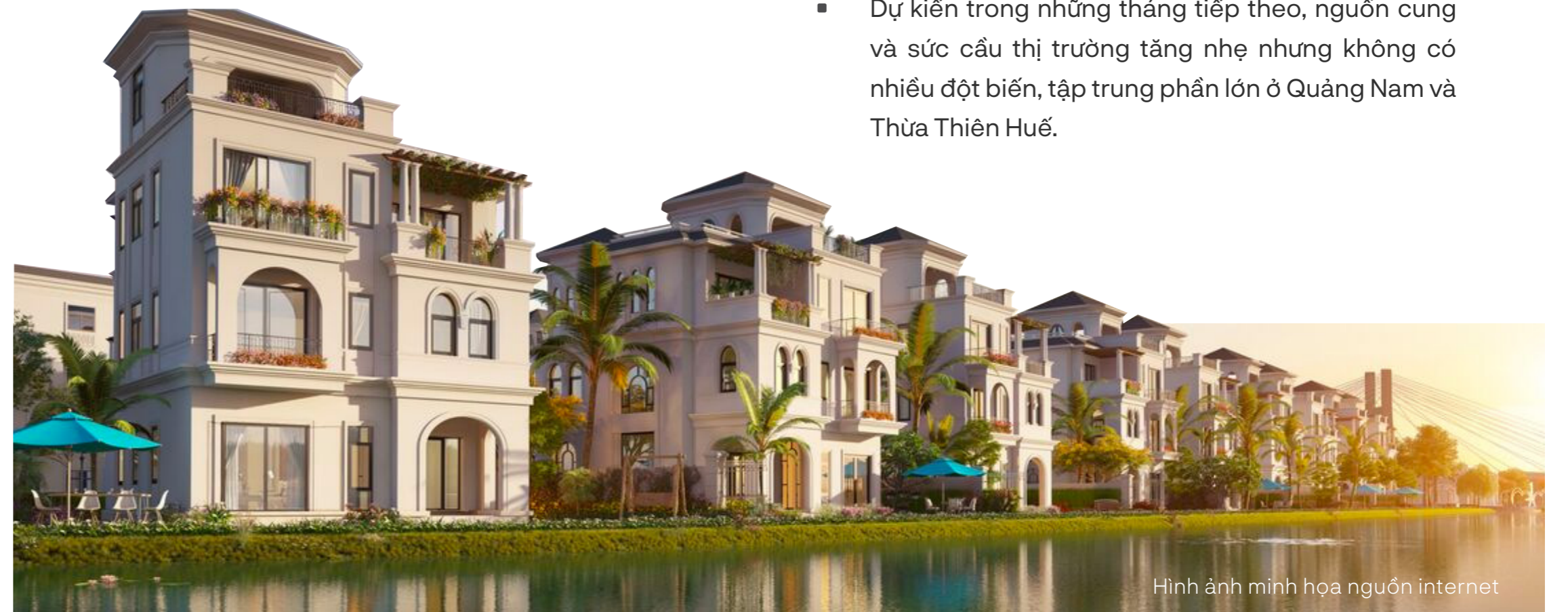
- Nguồn cung sụt giảm đáng kể, chỉ bằng 18% so với cùng kỳ năm 2022 và tập trung chủ yếu tại Quảng Nam, riêng 2 khu vực Đà Nẵng và Thừa Thiên Huế tiếp tục duy trì sự khan hiếm.
- Sức cầu thị trường ở mức rất thấp, lượng giao dịch giảm mạnh, xu hướng giảm kéo dài từ giữa cuối Q2/2022 đến nay.
- Mức giá bán sơ cấp không có nhiều biến động, tuy nhiên mặt bằng giá bán thứ cấp ghi nhận giảm 3% - 5% so với cùng kỳ, thanh khoản ở mức thấp, giao dịch tập trung chủ yếu ở những dự án đã bàn giao nhà và có pháp lý hoàn thiện.
- Dự kiến trong những tháng tiếp theo, nguồn cung và sức cầu thị trường tăng nhẹ nhưng không có nhiều đột biến, tập trung phần lớn ở Quảng Nam và Thừa Thiên Huế.

Nguồn cung và tiêu thụ mới theo tháng

Đvt: Căn



Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước



Hình ảnh minh họa nguồn internet



Bất động sản nghỉ dưỡng

Cả 3 phân khúc thuộc loại hình bất động sản nghỉ dưỡng đều không ghi nhận nguồn cung mới mở bán trong 2 tháng đầu năm 2023

Phân khúc Biệt thự nghỉ dưỡng

- Lũy kế trong 2 tháng đầu năm, phân khúc biệt thự nghỉ dưỡng không ghi nhận nguồn cung mới mở bán, thị trường tiếp tục khan hiếm trong 8 tháng liên tiếp.
- Các dự án trong khu vực liên tục dời thời gian triển khai, bên cạnh đó nhiều dự án vướng mắc pháp lý chưa được tháo gỡ cũng là nguyên nhân khiến nguồn cung vắng bóng trên thị trường.
- Dự kiến, trong những tháng tiếp theo thị trường có thể tăng trưởng nhẹ nhưng khó có sự hồi phục rõ nét.

Phân khúc Nhà phố/Shophouse nghỉ dưỡng

- Trong 2 tháng đầu năm, nguồn cung nhà phố/shophouse tiếp tục không ghi nhận dự án mới mở bán, thị trường gần như “đóng băng” trong 1 năm qua.
- Việc tăng cường kiểm soát tín dụng cùng những rào cản pháp lý cũng góp phần khiến nguồn cung tại khu vực trở nên khan hiếm.
- Dự kiến, trong những tháng tiếp theo nguồn cung cũng như sức cầu toàn thị trường tiếp tục thiếu vắng và khó có sự tăng trưởng trong ngắn hạn.

Phân khúc Condotel

- Nguồn cung tiếp tục duy trì sự khan hiếm, thị trường gần như rơi vào trạng thái “ngủ đông” khi liên tiếp không ghi nhận dự án mới.
- Việc dòng vốn tín dụng chưa được khơi thông, lạm phát, lãi suất vẫn neo ở mức cao cùng với đó là tâm lý thận trọng của nhà đầu tư đối với bất động sản nghỉ dưỡng khiến thị trường kéo dài xu hướng giảm từ cuối Q2/2022 đến nay.
- Dự kiến, trong những tháng tiếp theo nguồn cung và sức cầu thị trường có thể hồi phục nhưng không có nhiều đột biến trong ngắn hạn.

DKRA GROUP - TẬP ĐOÀN DỊCH VỤ BẤT ĐỘNG SẢN TOÀN DIỆN, CHUYÊN SÂU, ĐỔI MỚI.



Đơn vị phân phối Bất động sản xuất sắc Việt Nam năm 2018, 2019 & 2020
Hội môi giới Bất động sản Việt Nam (VARs)



Top 10 sàn giao dịch Bất động sản tốt nhất năm 2019 & 2020
Tạp chí điện tử Bất động sản Việt Nam (Reatimes)



Đơn vị phân phối Bất động sản tốt nhất Đông Nam Á năm 2019 & 2020
Dot Property Southeast Asia Awards



Top 5 Công ty tư vấn và Môi giới Bất động sản Việt Nam uy tín năm 2019 & 2020
Vietnam Report



Đơn vị tư vấn phát triển dự án tốt nhất Đông Nam Á năm 2020
Dot Property Southeast Asia Awards



Nhà phân phối Bất động sản tiêu biểu năm 2017, 2018, 2019 & 2020
Nhịp cầu đầu tư và hội đồng các chuyên gia uy tín



Đơn vị phân phối Bất động sản tốt nhất Việt Nam năm 2019 & 2020
Dot Property Vietnam Awards



Sàn giao dịch xuất sắc nhất Việt Nam năm 2018
Bộ Xây dựng và Hội Bất động sản Việt Nam (VNREA)

Qua hơn 10 năm hình thành và phát triển, DKRA Group hiện có 7 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



Đơn vị tư vấn dịch vụ Bất động sản thương mại tốt nhất Việt Nam

Asia Pacific Property Awards
2021 - 2022
2022 - 2023



Đơn vị tư vấn tiếp thị Bất động sản tốt nhất Việt Nam

Asia Pacific Property Awards
2021 - 2022
2022 - 2023

R&D - DKRA GROUP 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

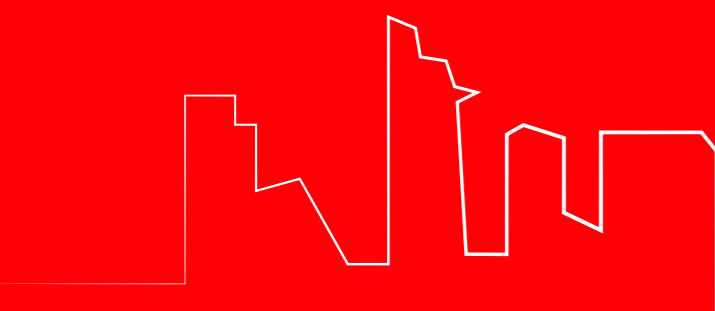
PHÒNG NGHIÊN CỨU & PHÁT TRIỂN - DKRA GROUP

M: (+84) 081 821 3355
E: research@dkra.vn

CÔNG TY CỔ PHẦN DKRA GROUP

63 - 67 An Điền, P.10, 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 phòng 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.

*Thank
you!*