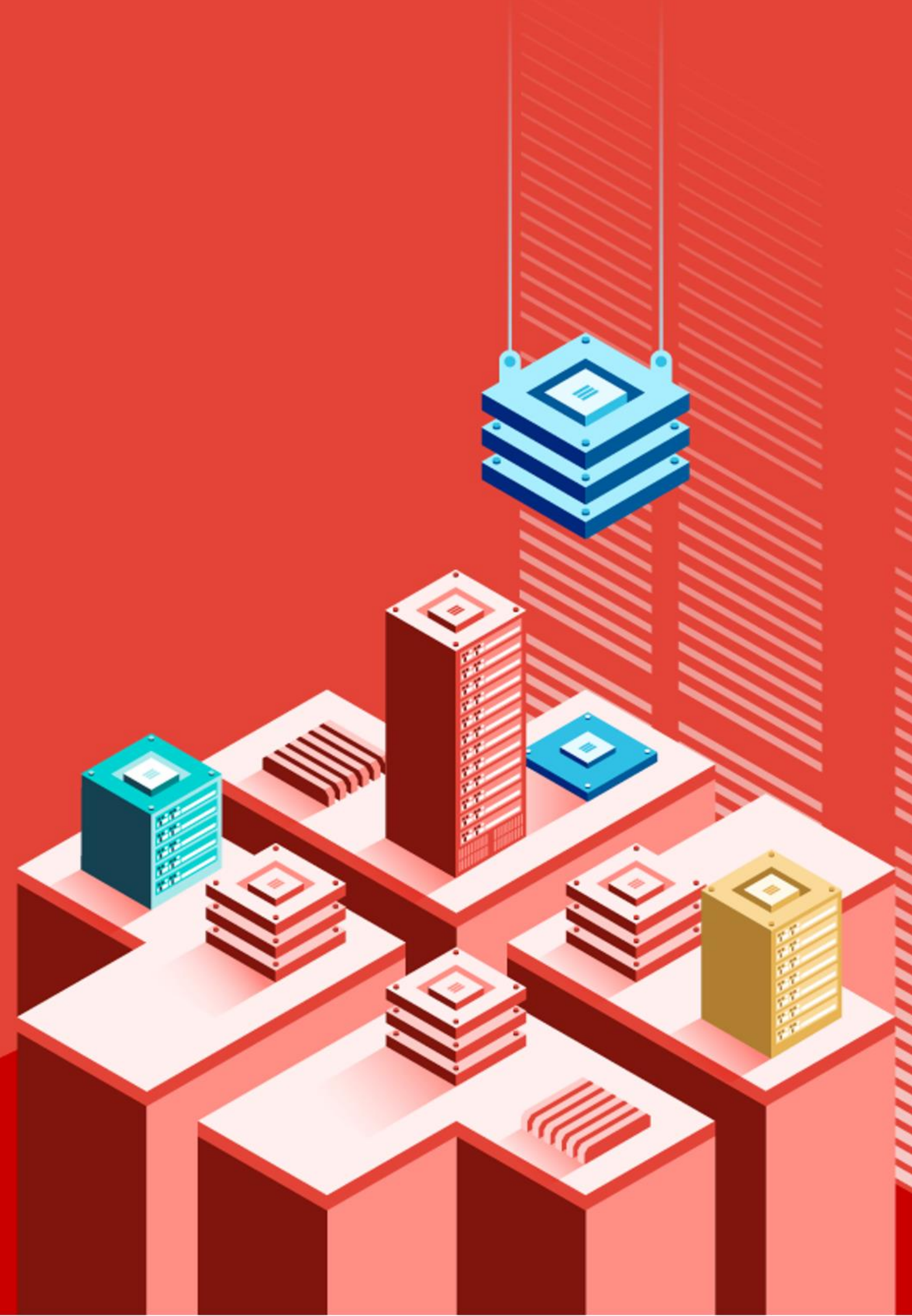


Toàn cảnh thị trường 6 tháng đầu năm 2024

Toàn cảnh thị trường BĐS Đà Nẵng & lân cận
CỦNG CỐ VÀ DỊCH CHUYỂN

Hà Nghiệm

Giám đốc kinh doanh Batdongsan.com.vn



TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG BĐS ĐÀ NẴNG

Thị trường BĐS Đà Nẵng nửa đầu 2024

1

Toàn cảnh: **CỦNG CỐ**

2

Xu hướng: **DỊCH CHUYỂN**

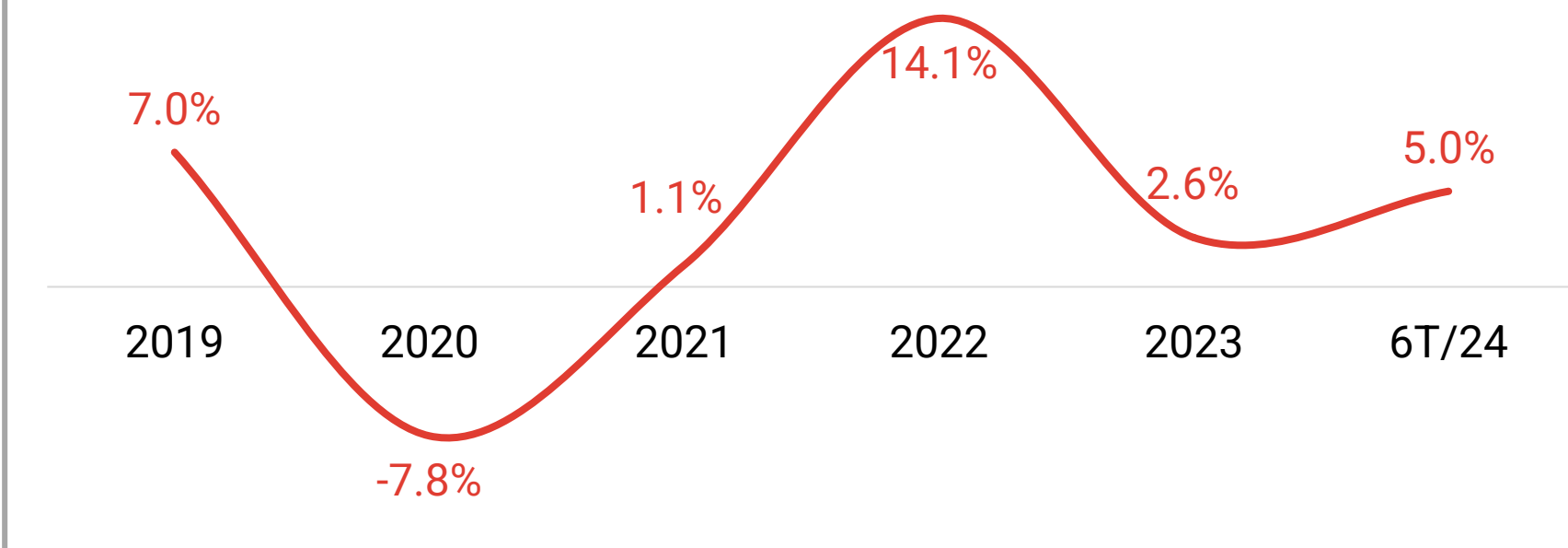
Toàn cảnh **CỦNG CỐ**

TOÀN CẢNH: CÙNG CỐ

Tăng trưởng kinh tế Đà Nẵng ổn định, giải ngân đầu tư công và du lịch được kỳ vọng cải thiện trong năm 2024

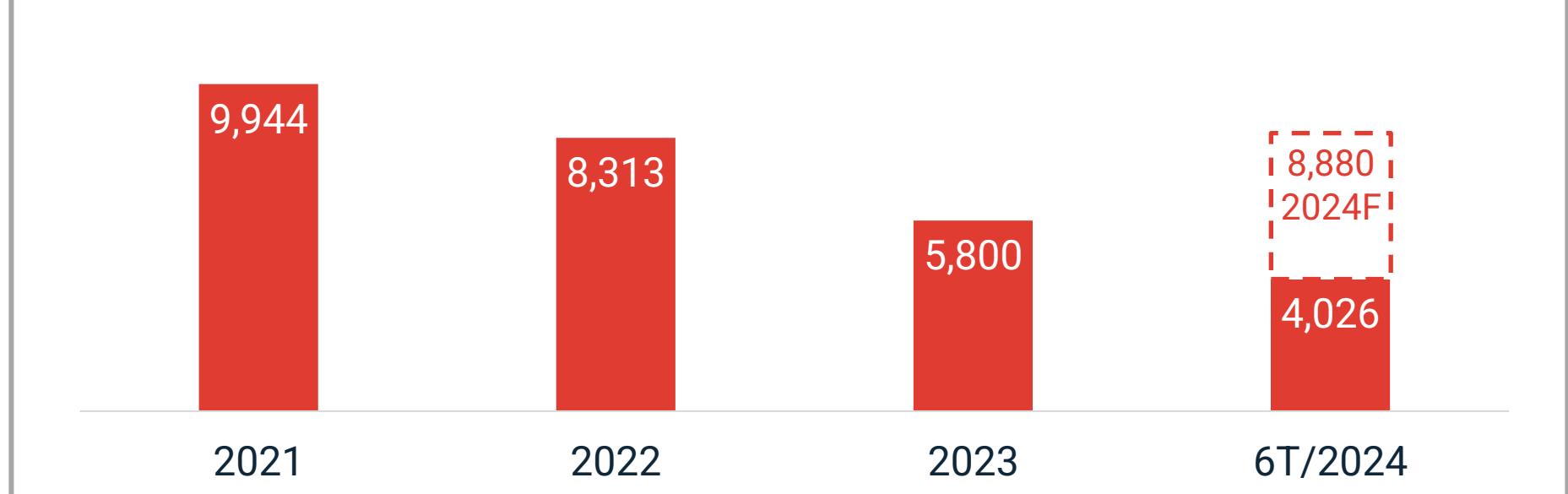
Tăng trưởng GRDP Đà Nẵng

% YoY



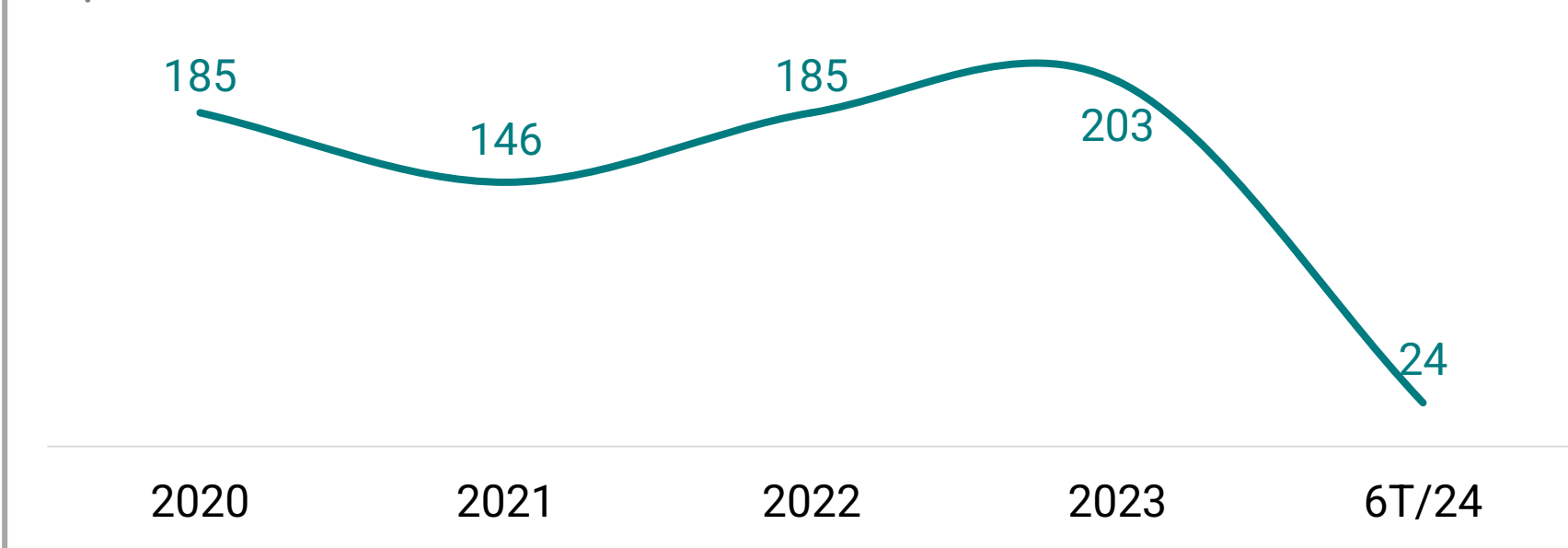
Giải ngân đầu tư công Đà Nẵng

Tỷ đồng VND



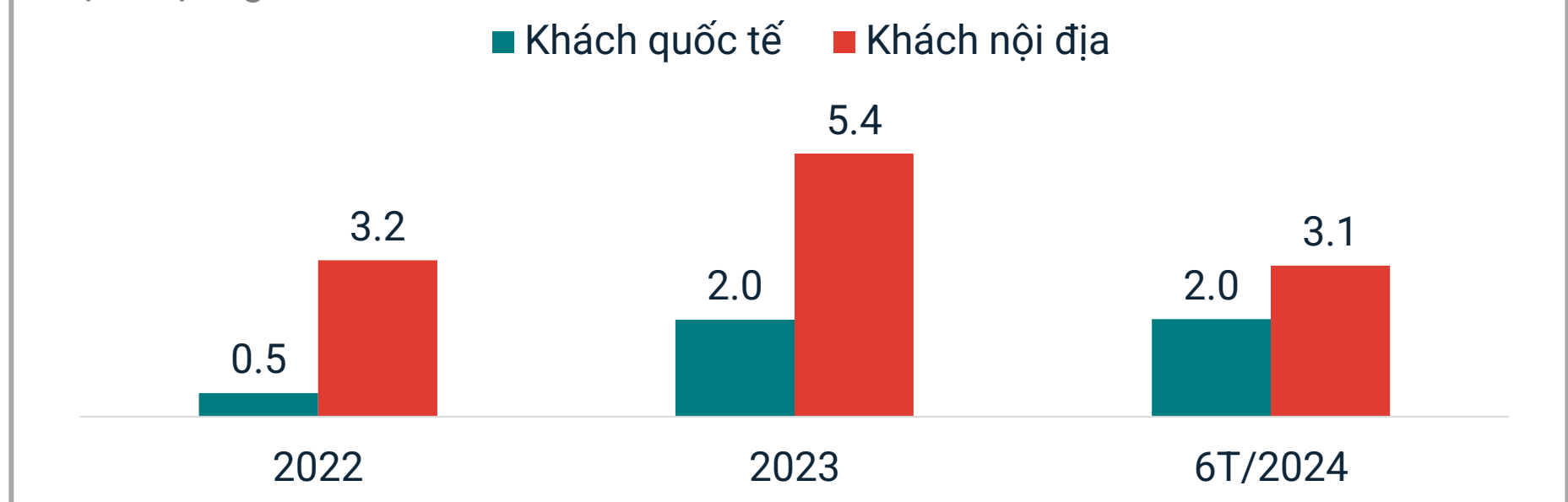
Tổng vốn FDI đăng ký mới & tăng thêm tại Đà Nẵng

Triệu USD



Lượng khách du lịch đến Đà Nẵng

Triệu lượt người

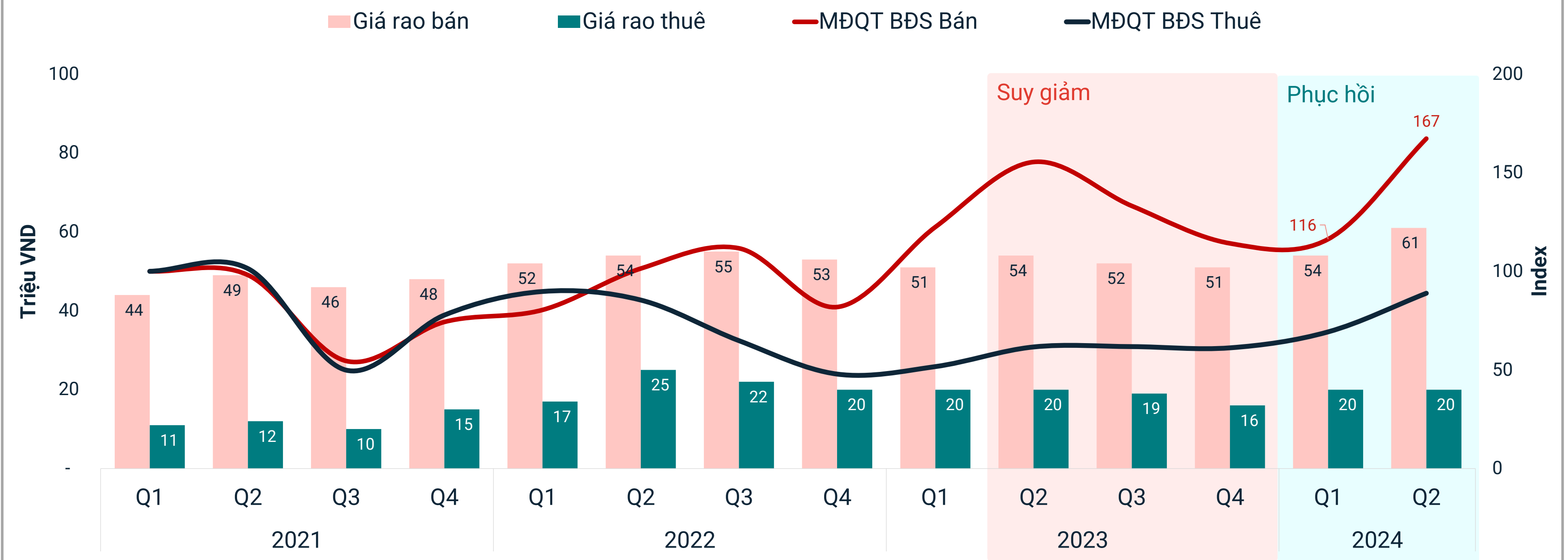


TOÀN CẢNH: CÙNG CỐ

Mức độ quan tâm BĐS Đà Nẵng tăng mạnh, vượt đỉnh trong quá khứ và giá bán xác lập mốc mới

Biến động mức độ quan tâm và giá rao tại Đà Nẵng

MĐQT – Mức độ quan tâm

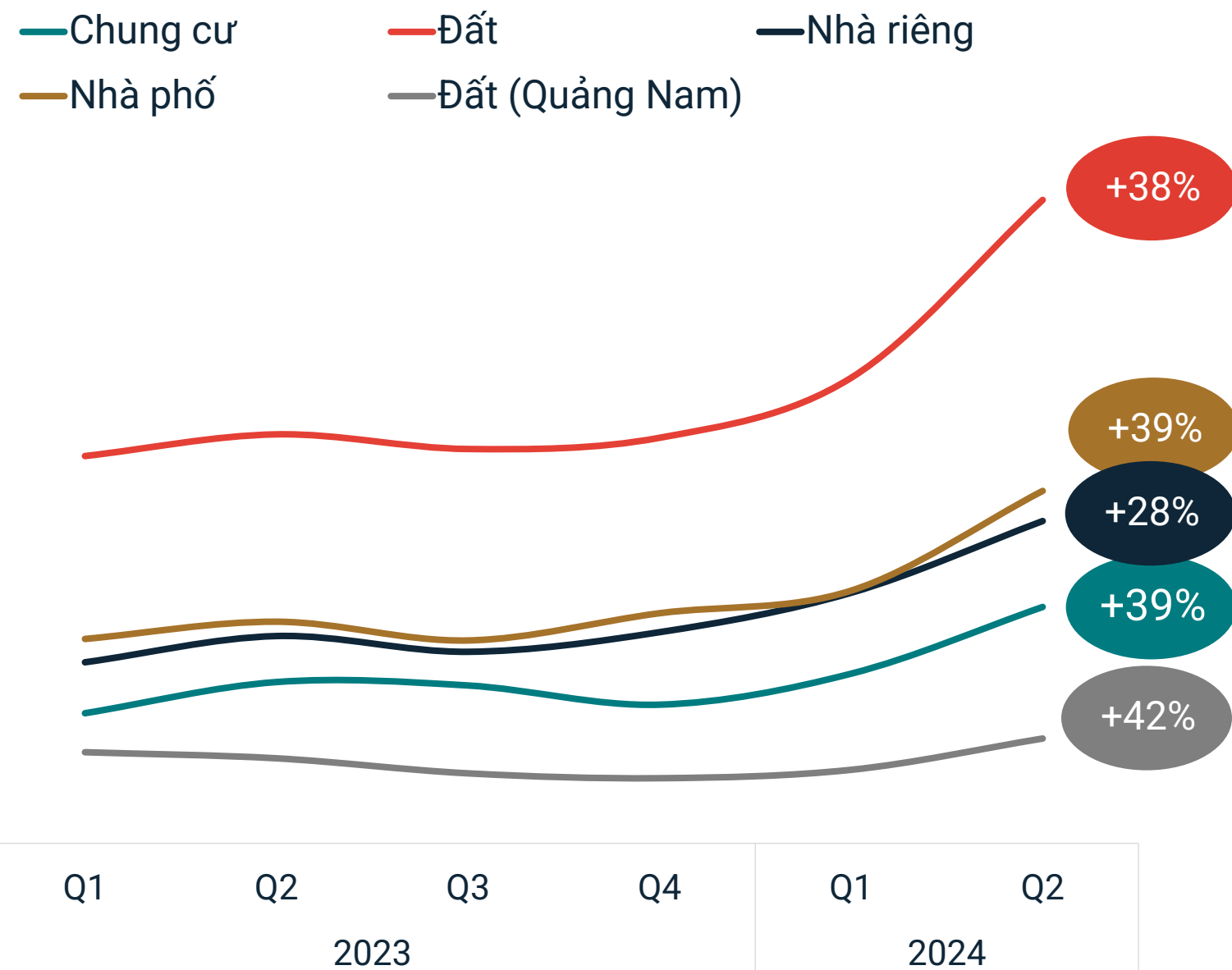


TOÀN CẢNH: CÙNG CỐ

Đất nền và chung cư vẫn là phân khúc thu hút quan tâm và có tốc độ tăng giá tốt trong nửa đầu năm

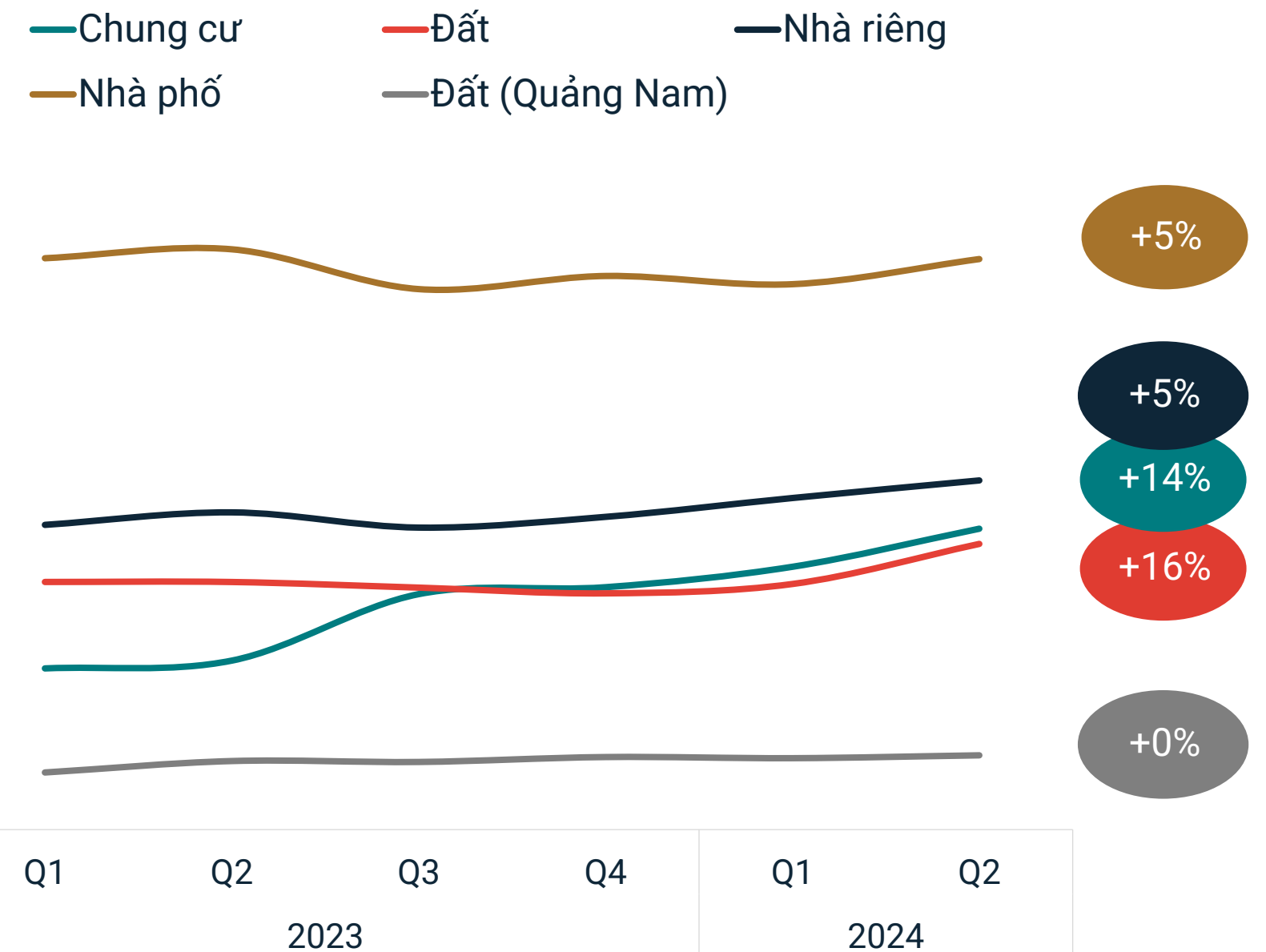
Biến động mức độ quan tâm BĐS Đà Nẵng & Đất Quảng Nam

Index, Q2/24 so với Q1/24



Biến động giá bán BĐS Đà Nẵng & Đất Quảng Nam

Index, Q2/24 so với Q1/24

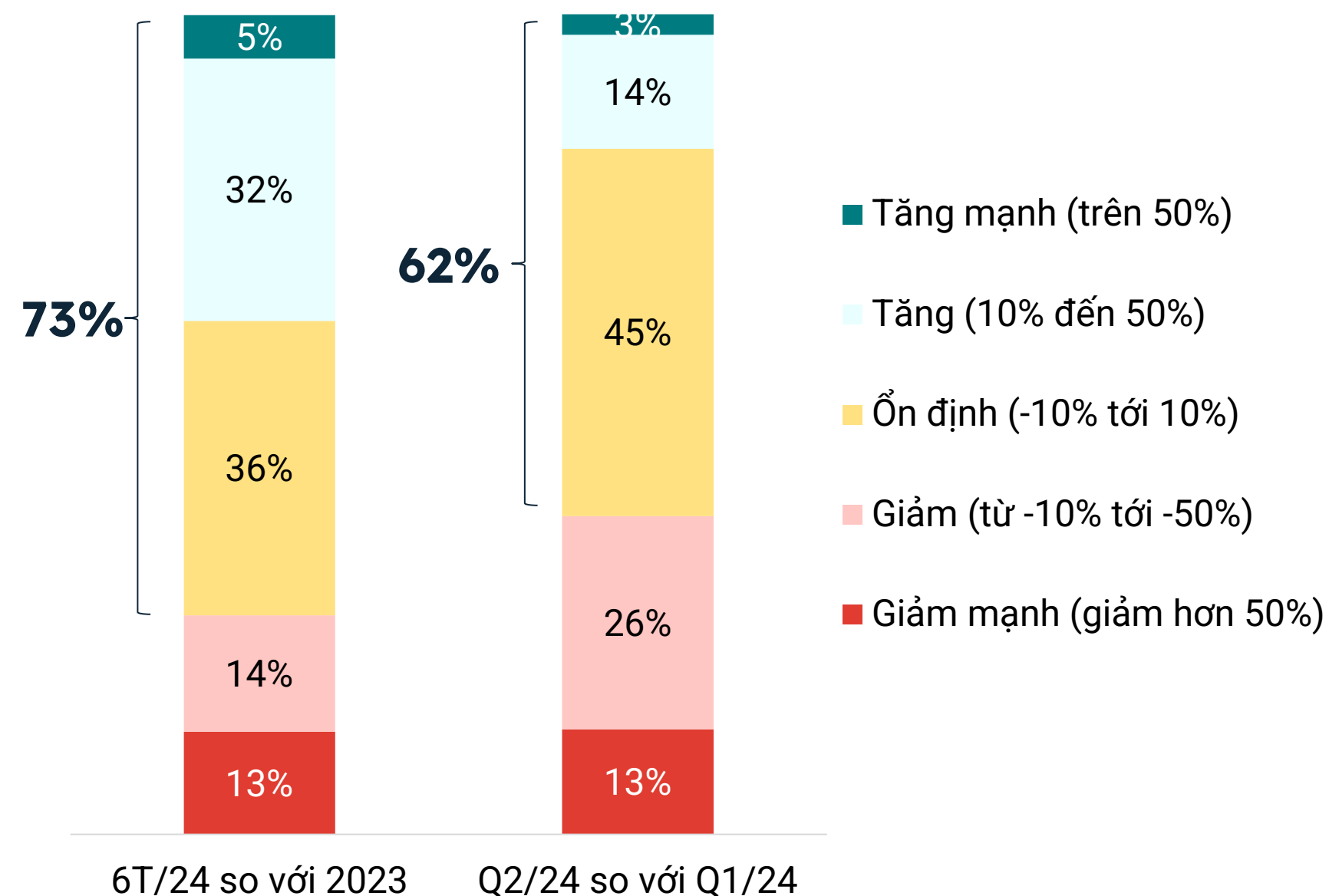


TOÀN CẢNH: CÙNG CỐ

Lượng giao dịch có cải thiện so với 2023, giá trị BĐS phổ biến là khoảng 2-4 tỷ VND

Biến động giao dịch môi giới Đà Nẵng so với quá khứ

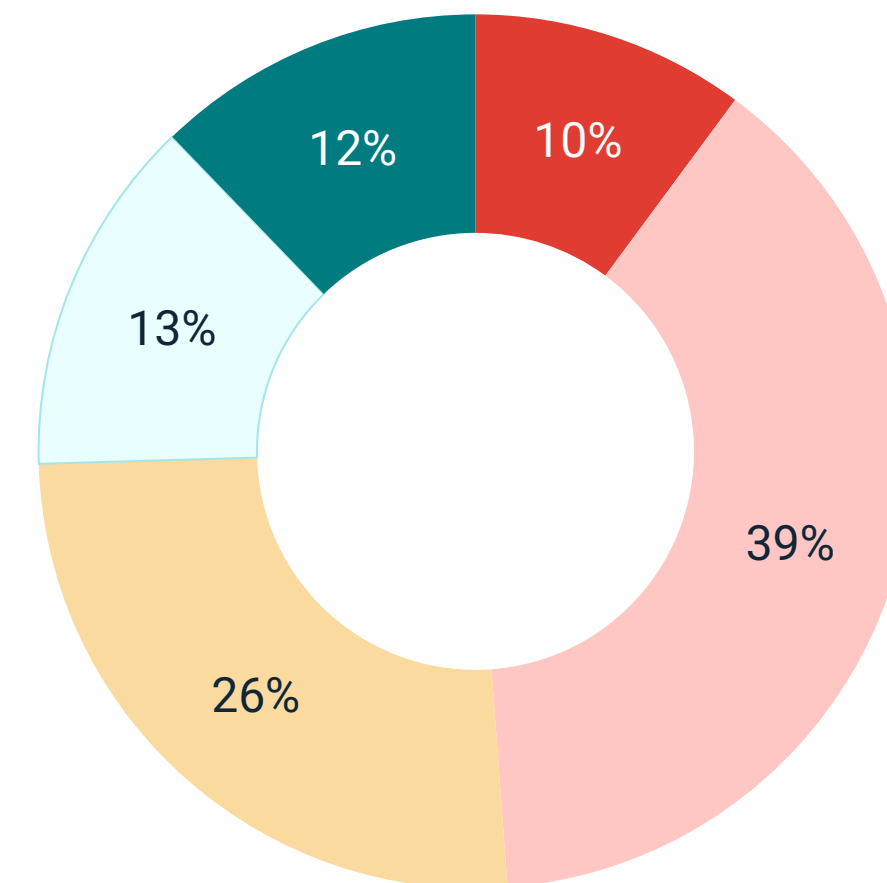
Khảo sát môi giới Đà Nẵng Q2/24 (N = 280)



Giá trị BĐS khách hàng Đà Nẵng giao dịch nhiều nhất

Khảo sát môi giới Đà Nẵng Q2/24 (N = 280)

■ Dưới 2 tỷ VND ■ 2 - 4 tỷ VND ■ 4 - 6 tỷ VND
■ 6 - 10 tỷ VND ■ Trên 10 tỷ VND



Xu hướng **DỊCH CHUYỂN**

XU HƯỚNG: DỊCH CHUYỂN

3 xu hướng chính Dịch chuyển chính

3 câu chuyện DỊCH CHUYỂN

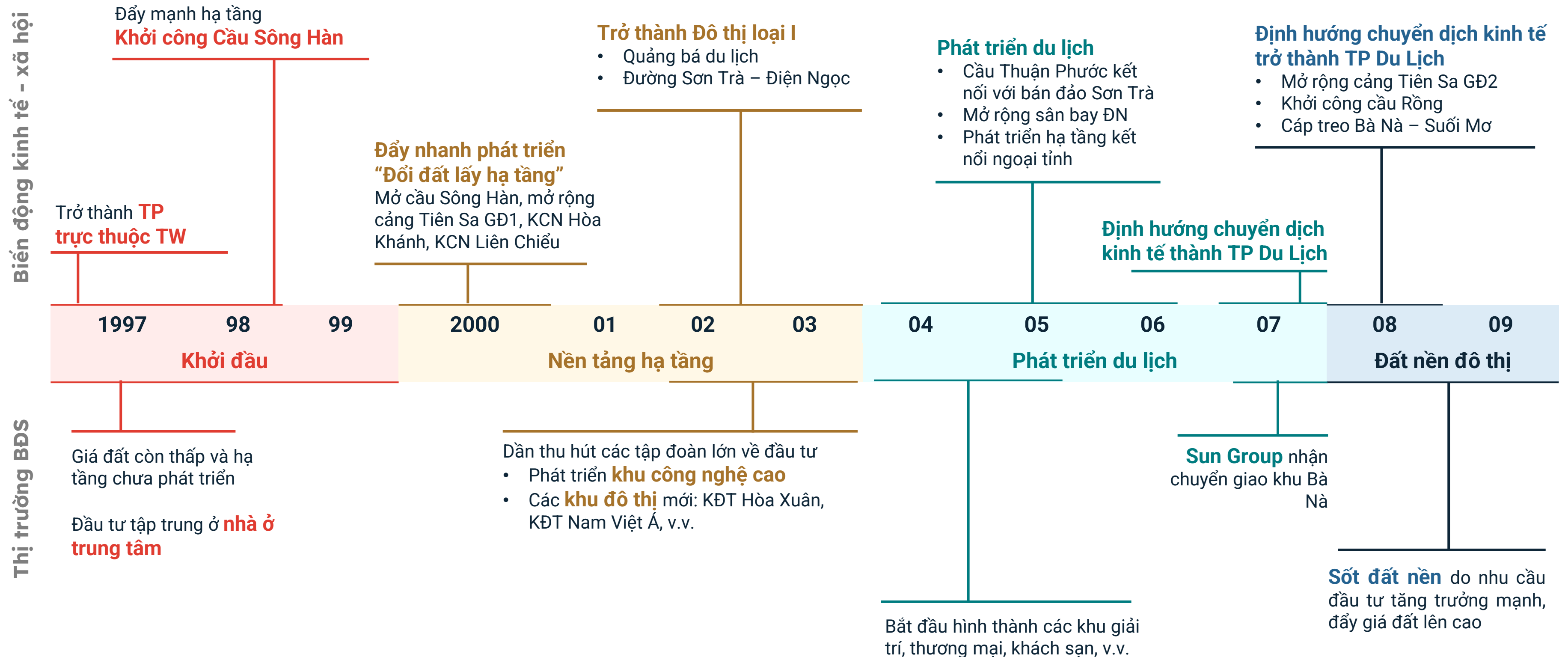
Dịch chuyển
KINH TẾ
Bước tiến dài hạn

Dịch chuyển
LOẠI HÌNH
Chung cư dẫn dắt

Dịch chuyển
TÂM LÝ
Thay đổi, thích nghi

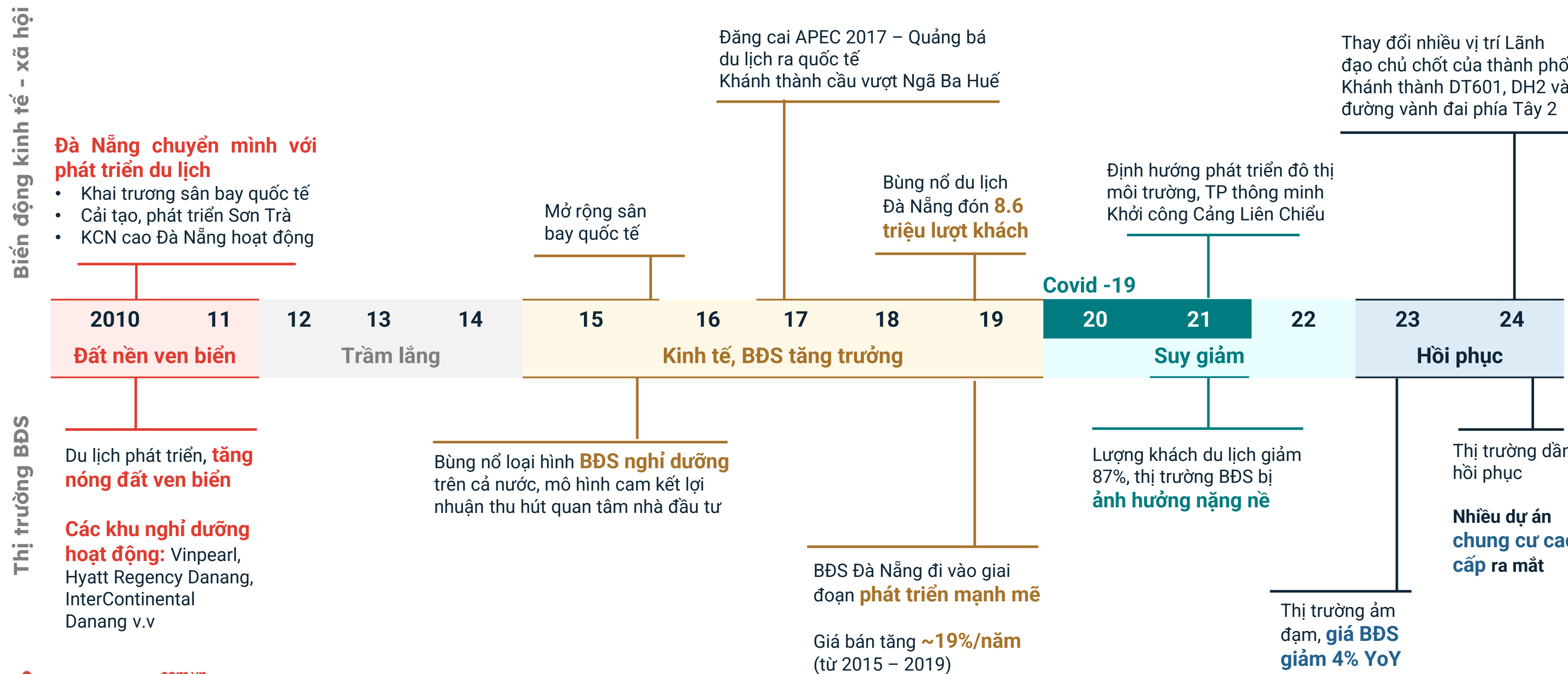
XU HƯỚNG: DỊCH CHUYỂN KINH TẾ

Trong quá khứ, thị trường BĐS Đà Nẵng trải qua những giai đoạn gắn liền với biến động kinh tế - xã hội



XU HƯỚNG: DỊCH CHUYỂN KINH TẾ

Trong quá khứ, thị trường BĐS Đà Nẵng trải qua những giai đoạn gắn liền với biến động kinh tế - xã hội



XU HƯỚNG: DỊCH CHUYỂN KINH TẾ

Hiện tại, phân bổ BĐS tại Đà Nẵng cũng đi theo các khu vực đặc trưng

Phía Bắc/Tây Bắc

Thế mạnh phát triển công nghiệp, logistics.

BDS phổ biến: Khu công nghiệp, nhà riêng, đất nền.

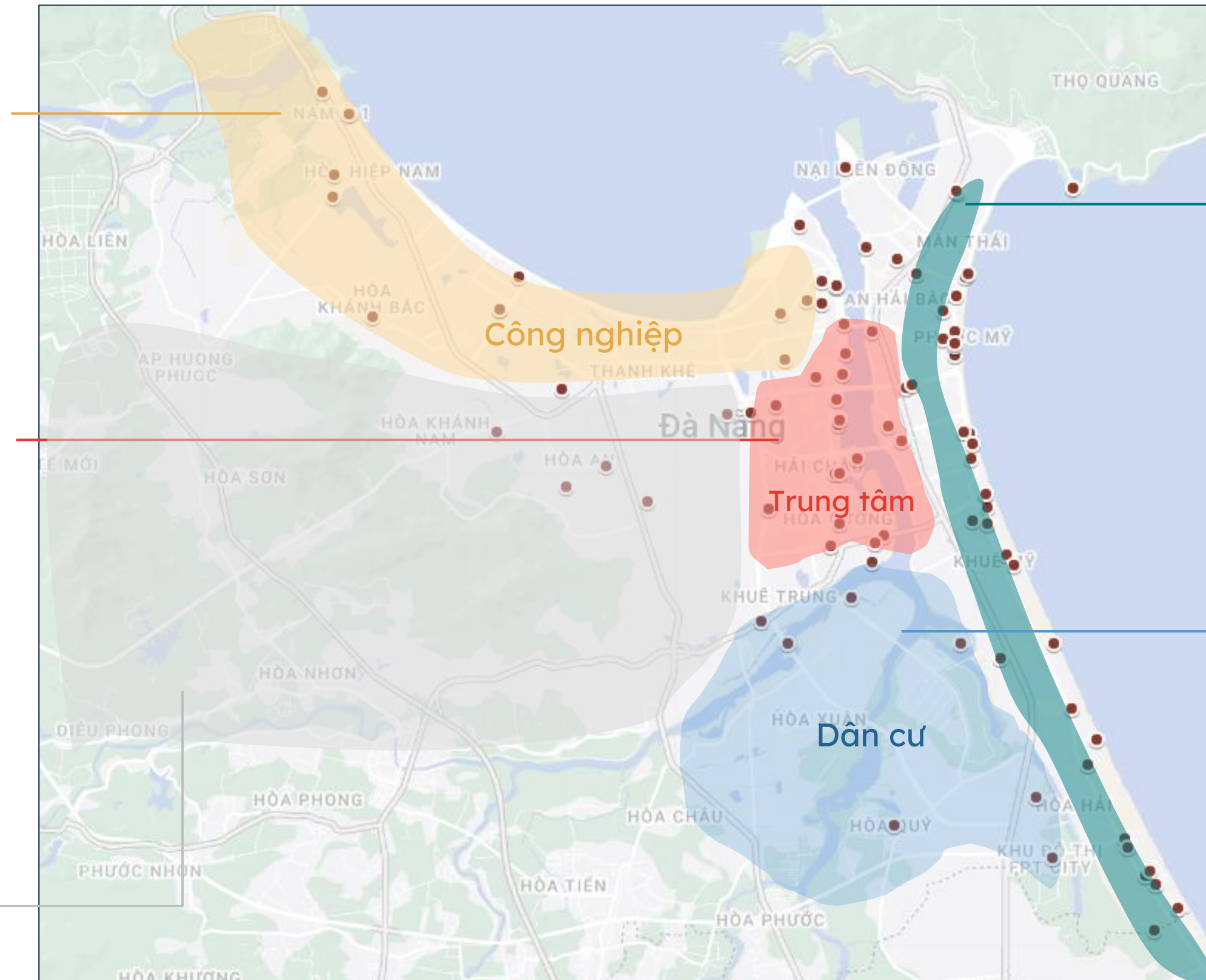
Khu vực trung tâm

Khu vực đông dân cư và hoạt động thương mại dịch vụ.

BDS phổ biến: Chung cư, nhà riêng, khách sạn, nhà phố.

Phía Tây

Địa hình núi, tập trung các khu vui chơi, nghỉ dưỡng.



Phía Đông

Tập trung phát triển thương mại dịch vụ, du lịch biển, nghỉ dưỡng.

BDS phổ biến: Nhà phố, Khách sạn, Condotel, Biệt thự.

Phía Nam

Có nhiều khu đô thị lớn, hình thành cộng đồng cư dân tương lai

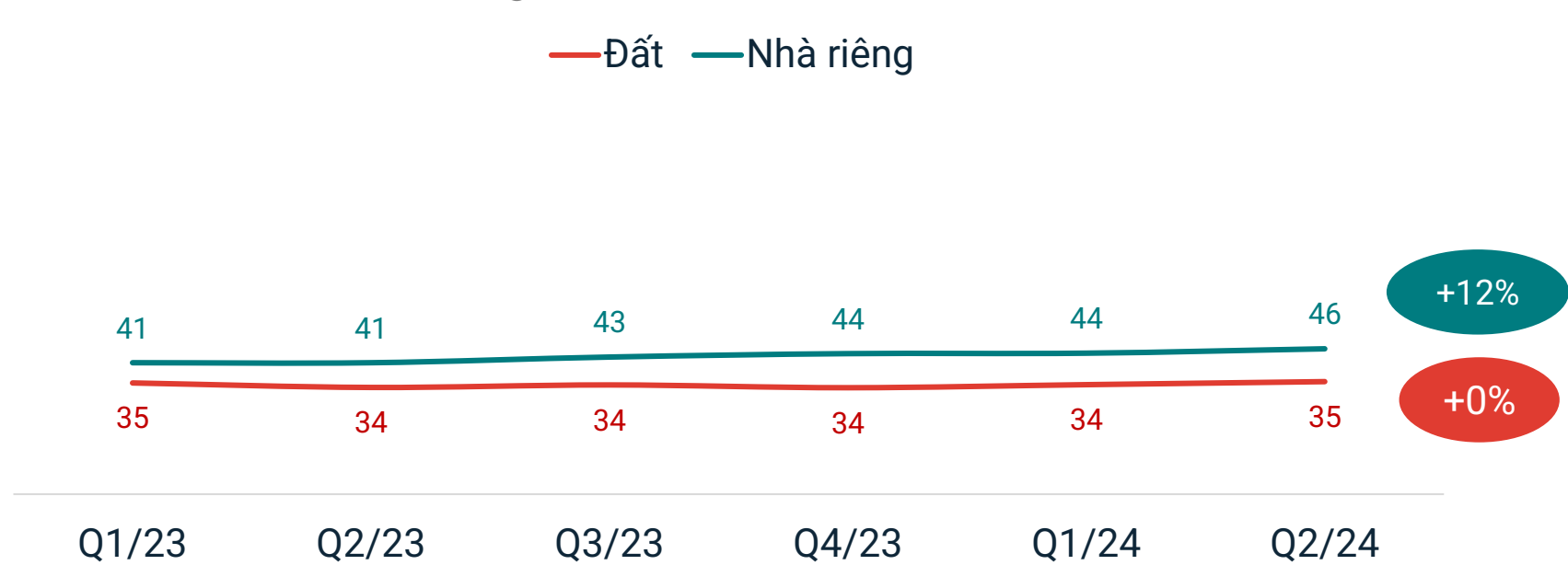
BDS phổ biến: Đất nền, nhà riêng, biệt thự, chung cư.

XU HƯỚNG: DỊCH CHUYỂN KINH TẾ

Thời gian qua, chung cư phía Đông, ven biển và nhà riêng là phân khúc có tăng trưởng giá mạnh nhất

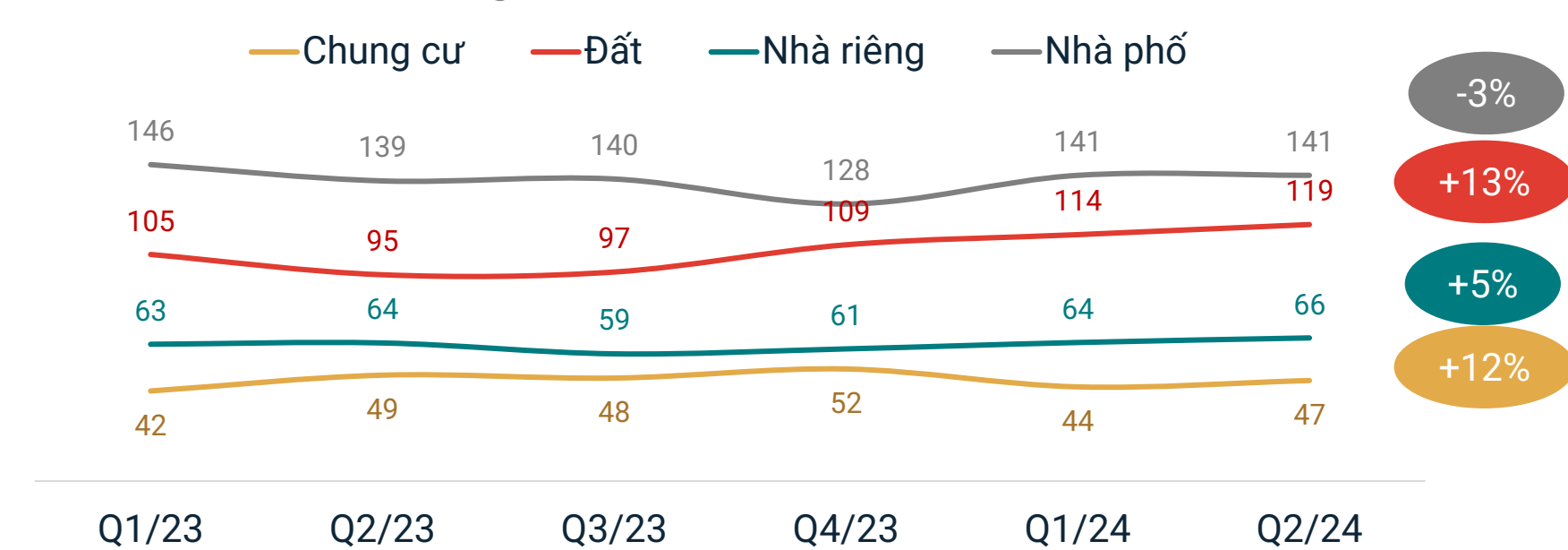
Biến động giá BĐS Phía Bắc – Tây Bắc Liên Chiều

Triệu VND/m² - Biến động so với Q1/23



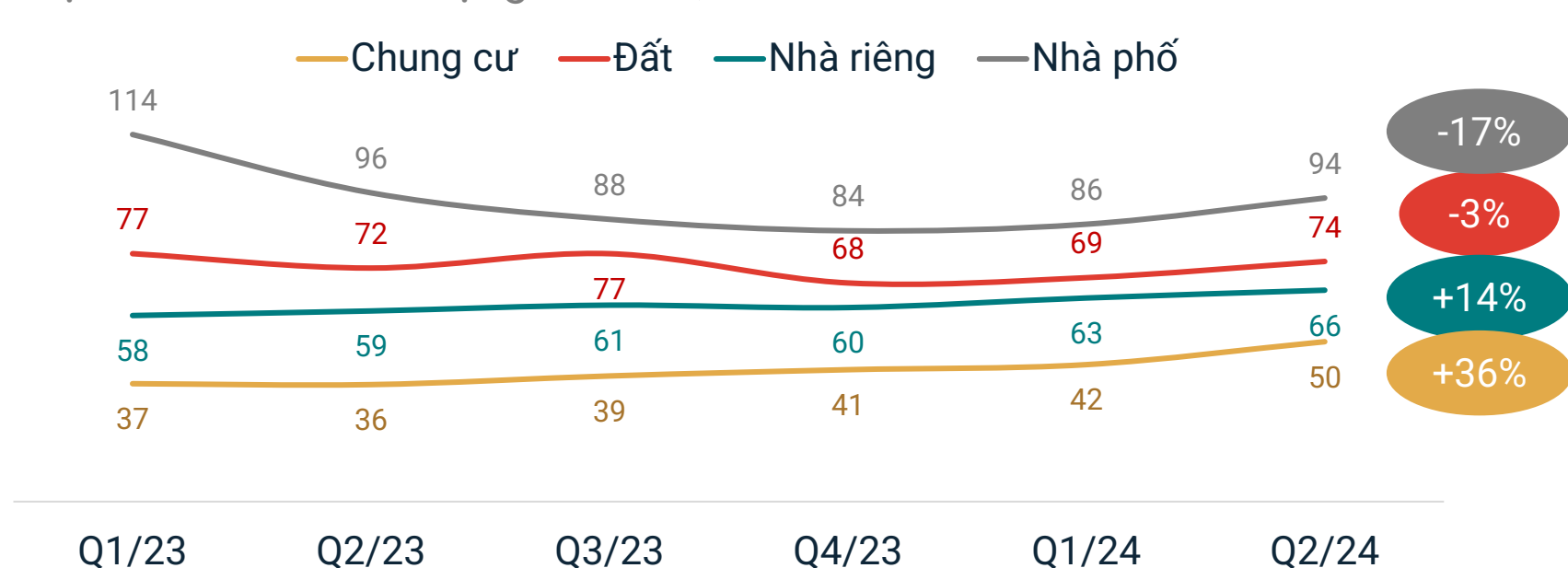
Biến động giá BĐS Khu vực trung tâm Hải Châu, Thanh Khê

Triệu VND/m² - Biến động so với Q1/23



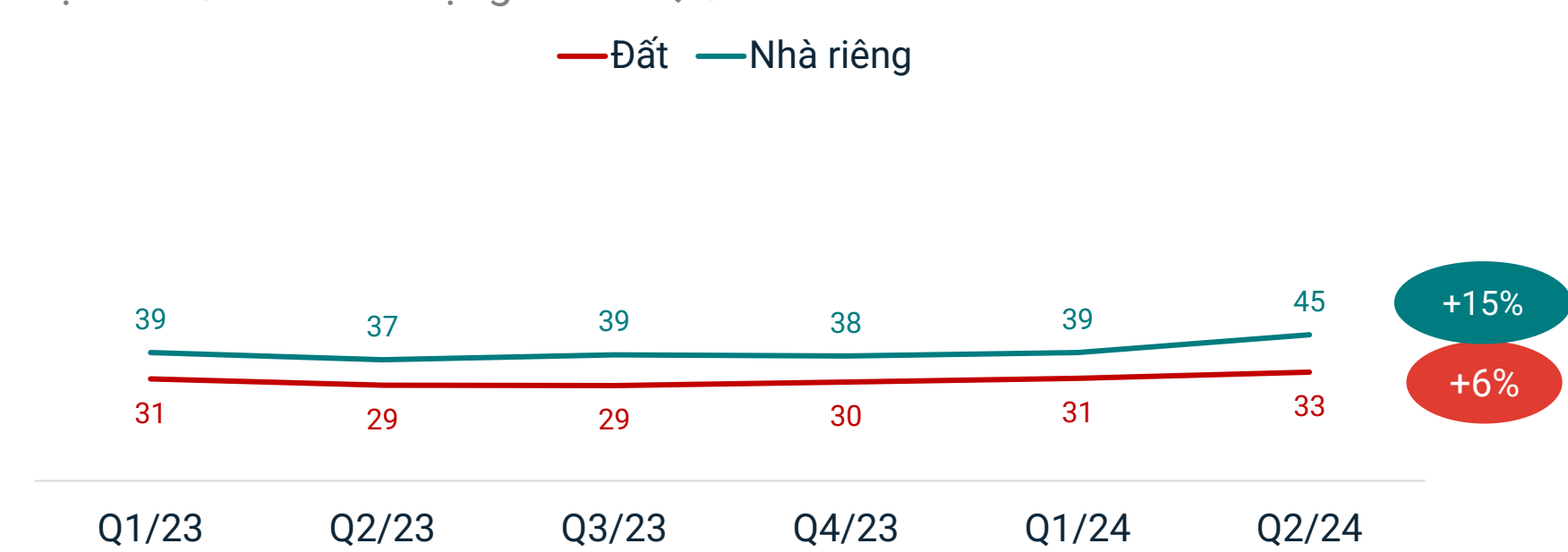
Biến động giá BĐS Phía Đông Ngũ Hành Sơn (Trừ Hòa Quý) và Sơn Trà

Triệu VND/m² - Biến động so với Q1/23



Biến động giá BĐS Phía Nam (Hòa Xuân, Hòa Quý)

Triệu VND/m² - Biến động so với Q1/23



XU HƯỚNG: DỊCH CHUYỂN KINH TẾ
Trong tương lai, Đà Nẵng sẽ hình thành các cụm kinh tế mới, tối ưu thế mạnh tăng trưởng từng khu vực



- Kinh tế tri thức
công nghệ cao,
đổi mới sáng tạo

- Trung tâm
logistics, tài chính
Quy mô KV

- 6** Trung tâm du lịch, nghỉ dưỡng biển trung tâm du lịch vui chơi giải trí phức hợp và kinh tế đêm

- ## Quốc tế

XU HƯỚNG: DỊCH CHUYỂN

3 xu hướng chính Dịch chuyển chính

3 câu chuyện DỊCH CHUYỂN

Dịch chuyển

KINH TẾ

Bước tiến dài hạn

Dịch chuyển

LOẠI HÌNH

Chung cư dẫn dắt

Dịch chuyển

TÂM LÝ

Thay đổi, thích nghi

XU HƯỚNG: DỊCH CHUYỂN LOẠI HÌNH

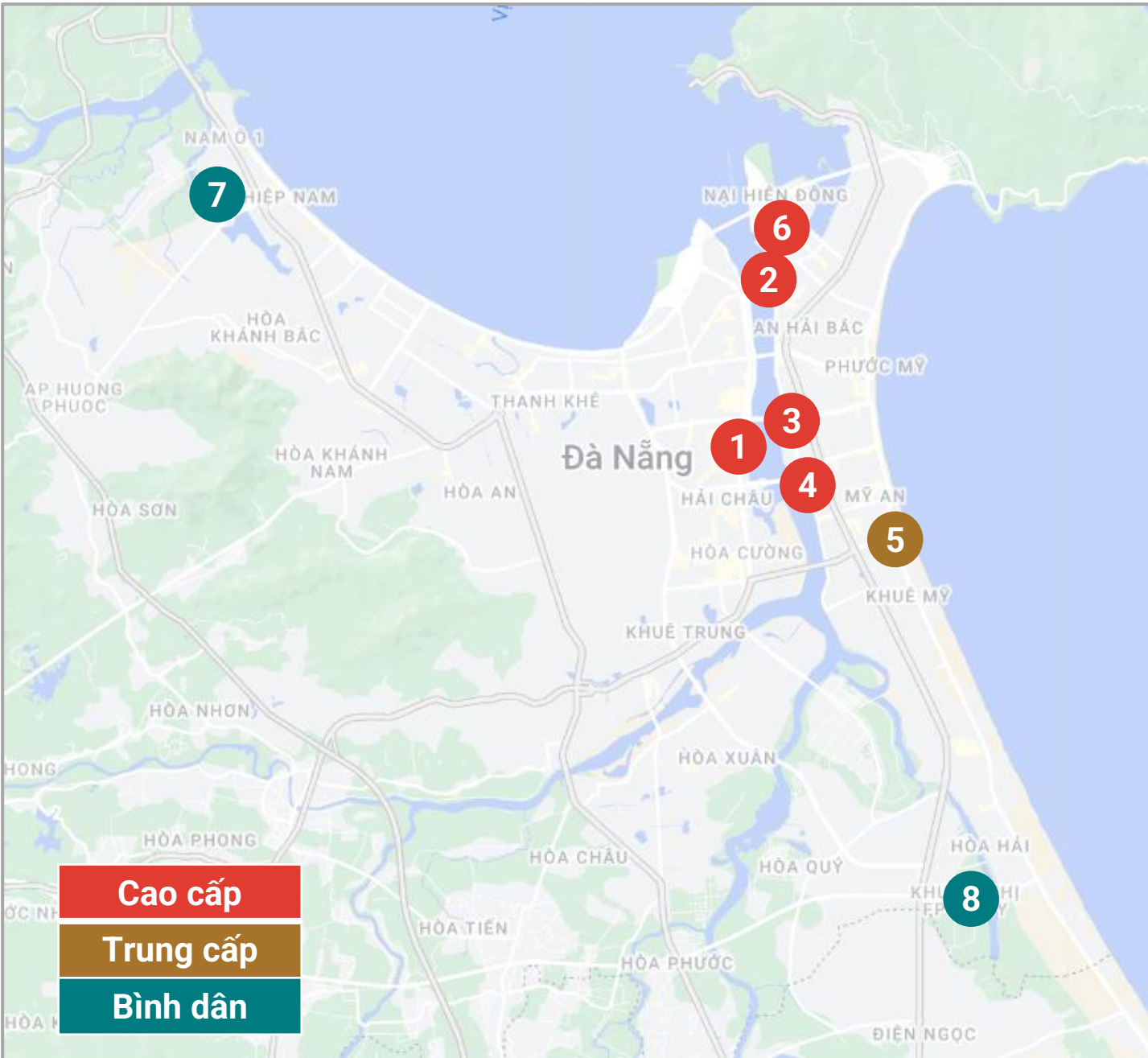
Bức tranh các loại hình BĐS Đà Nẵng: Tăng trưởng tốt, đặc biệt với chung cư

Yếu tố	Chung cư	Nhà phố	Nhà riêng	Đất nền (Đà Nẵng)	Đất nền (Quảng Nam)
Đánh giá từ môi giới ¹ N = 280					Tăng trưởng mạnh Dãn hồi phục Suy giảm Duy trì ở đáy
Cung Q2/24 vs Q1/24	▲ 56% lượng tin đăng Nguồn cung cao cấp cạnh sông Hàn là cú hích cho thị trường	▲ 37% lượng tin đăng	▲ 17% lượng tin đăng	▲ 17% lượng tin đăng Không có nguồn cung dự án mới, chỉ có một số dự án cũ bán thứ cấp	▲ 43% lượng tin đăng Lượng tin 6T/24 ▼ 48% so với 6T/22 Nguồn cung sơ cấp sẽ hạn chế do quy định mới về Phân lô bán nền
Cầu Q2/24 vs Q1/24	▲ 39% mức độ quan tâm	▲ 39% mức độ quan tâm	▲ 28% mức độ quan tâm	▲ 38% mức độ quan tâm	▲ 42% mức độ quan tâm Tuy nhiên, mức độ quan tâm 6T/24 ▼ 40% so với 6T/22
Giá Q2/24 vs Q1/24	▲ 14% giá bán Dự án chung cư cao cấp xác lập mặt bằng giá mới	▲ 5% giá bán	▲ 5% giá bán	▲ 16% giá bán Giá chỉ mới quay trở về mức 2022	▲ 0% Thị trường thanh khoản kém, chưa có kỳ vọng tăng trưởng mạnh Giá ▼ 13% so với 2022

XU HƯỚNG: DỊCH CHUYỂN LOẠI HÌNH

Nguồn cung: Cú hích sông Hàn đến từ nhiều dự án mới mở bán với mức giá, chất lượng khác biệt

Phân bố một số dự án chung cư nổi bật tại Đà Nẵng



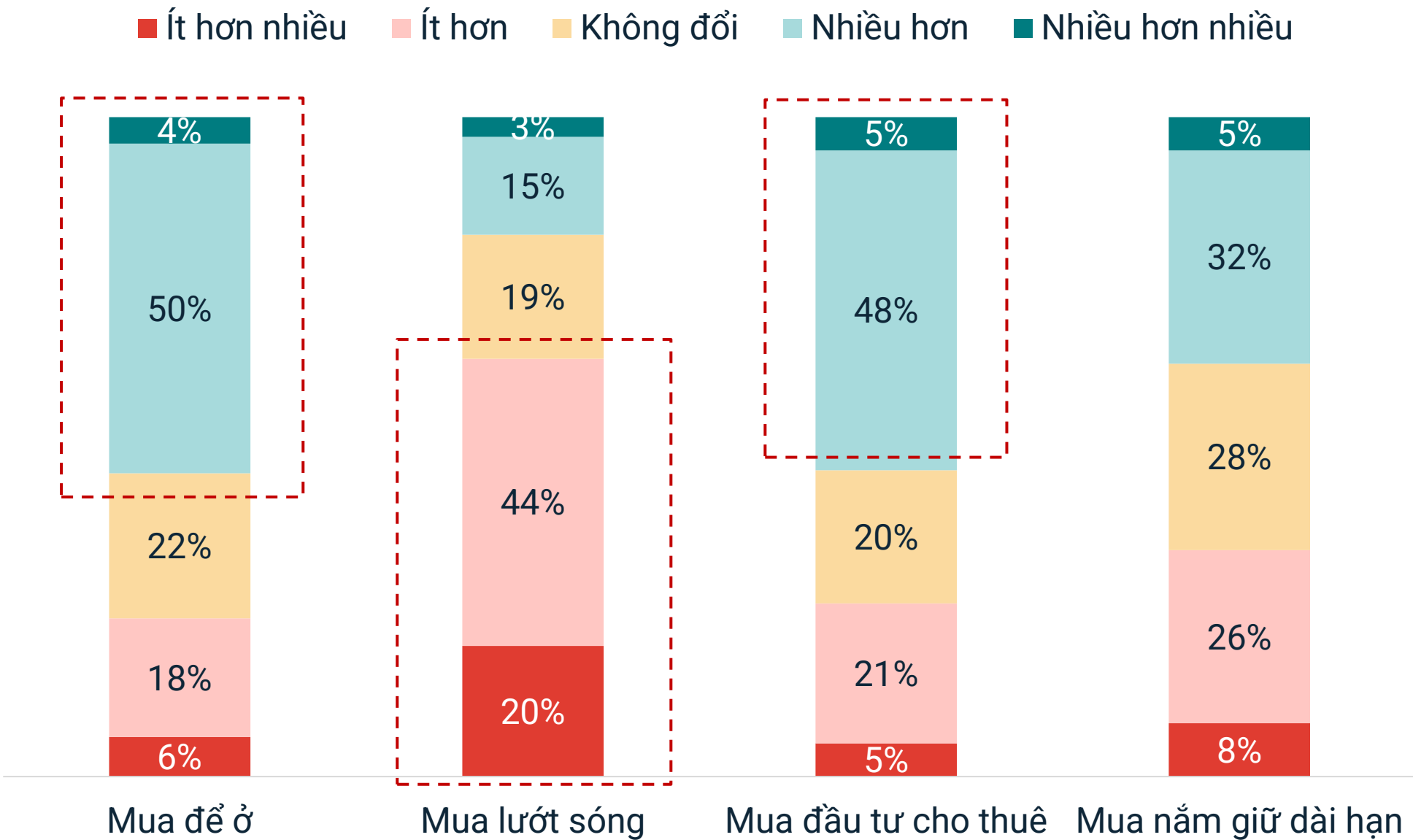
	Dự án	Quy mô (căn)	Giá trung bình (triệu VND/m2)	Mức tăng giá QoQ ¹	Tỷ trọng MĐQT chung cư Đà Nẵng ²
1	The Filmore Da Nang	206	120	▲ 3%	3%
2	Sun Symphony Residence	1313	70	-	9%
3	Sun Ponte Residence	495	68	▲ 13%	11%
4	Sun Cosmo Residence	650	55	▲ 17%	5%
5	The Sang Residence	298	50	▲ 4%	4%
6	Peninsula Da Nang	941	56	-	4%
7	The Ori Garden	3358	24	▲ 4%	10%
8	FPT City Da Nang	4000	28	▲ 8%	17%

XU HƯỚNG: DỊCH CHUYỂN LOẠI HÌNH

Nhu cầu: Xu hướng mua chung cư lướt sóng đã suy giảm so với đầu tư để ở và cho thuê

Mục đích mua chung cư của người tiêu dùng Đà Nẵng hiện tại so với giai đoạn trước 2021-2022

Khảo sát môi giới Đà Nẵng Q2/24 (N = 280)



Laodong.vn

<https://laodong.vn/bat-dong-san/de-mac-ket-neu-va...>

Dễ mắc kẹt nếu vay tiền lướt sóng chung cư giữa lúc sốt giá

11 thg 4, 2024 — ... chung gặp nhiều khó khăn nhưng giá **căn hộ chung cư** ở các thành phố lớn vẫn tăng cao. Nhiều người dân **hiện nay** gần như không thể mua được căn hộ ...



Người mua bất động sản không còn lướt sóng

Khách hàng mua bất động sản để lướt sóng chỉ còn 6%, trong khi đó mua để ở vẫn là mục đích chủ yếu (chiếm 53%), đầu tư dài hạn (chiếm 20%)...

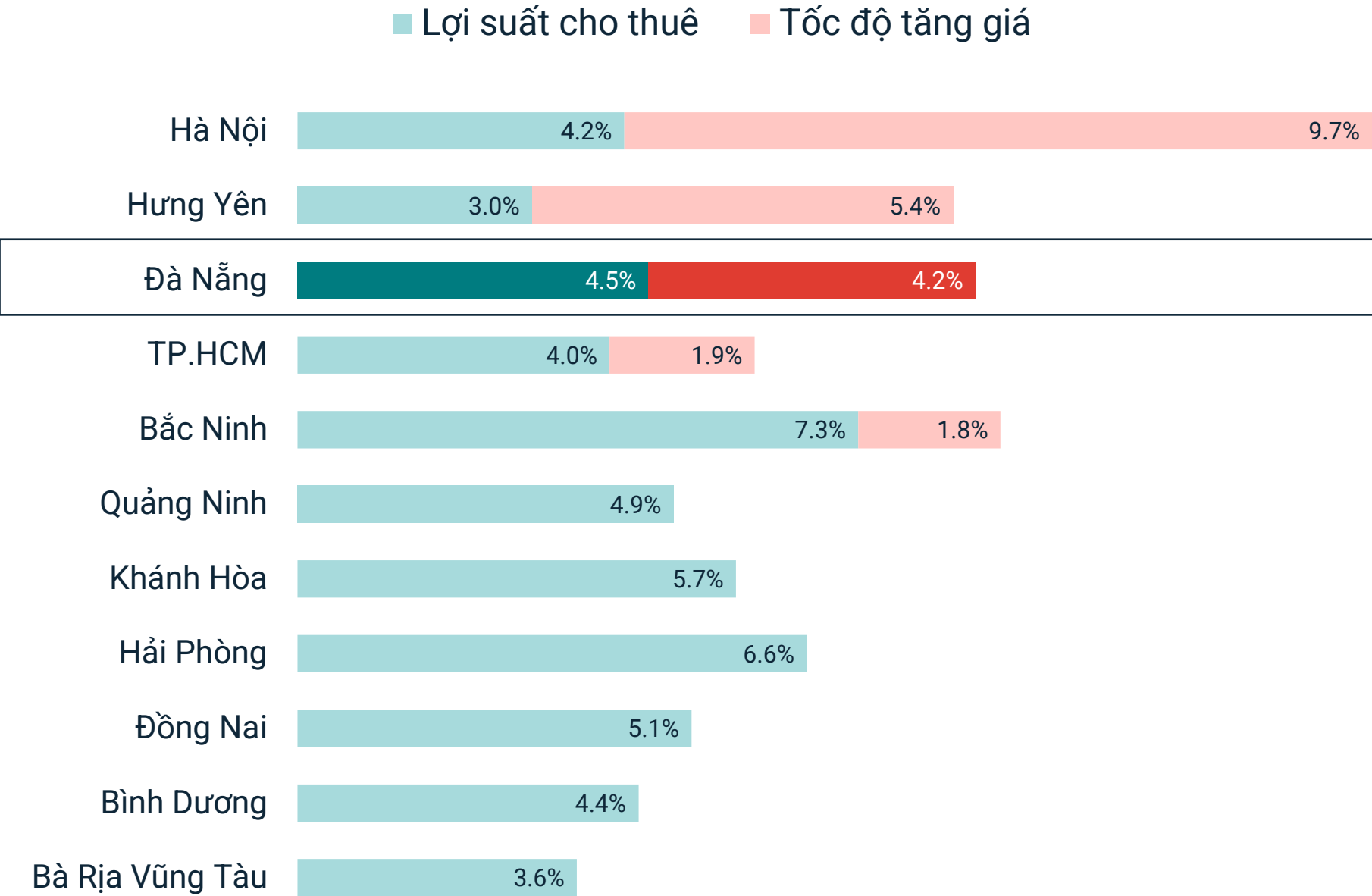
2 hours ago

XU HƯỚNG: DỊCH CHUYỂN LOẠI HÌNH

Mức giá: Kỳ vọng sinh lời của chung cư Đà Nẵng đến từ việc khai thác cho thuê giá cao với đặc thù du lịch

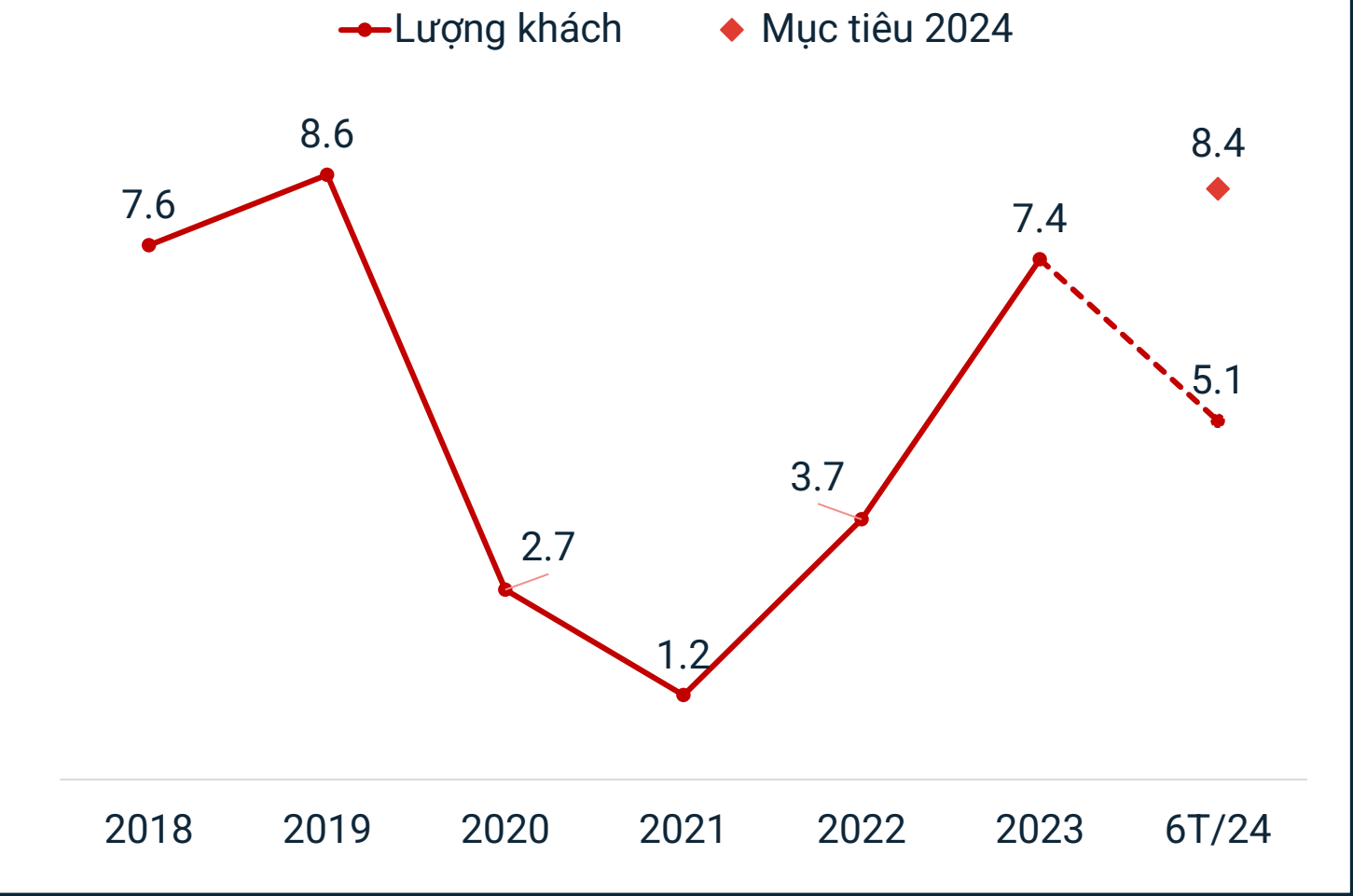
Tỷ lệ tăng giá và lợi suất cho thuê tại các khu vực có chung cư 6T/2024

% - Biến động T6/24 so với T1/24



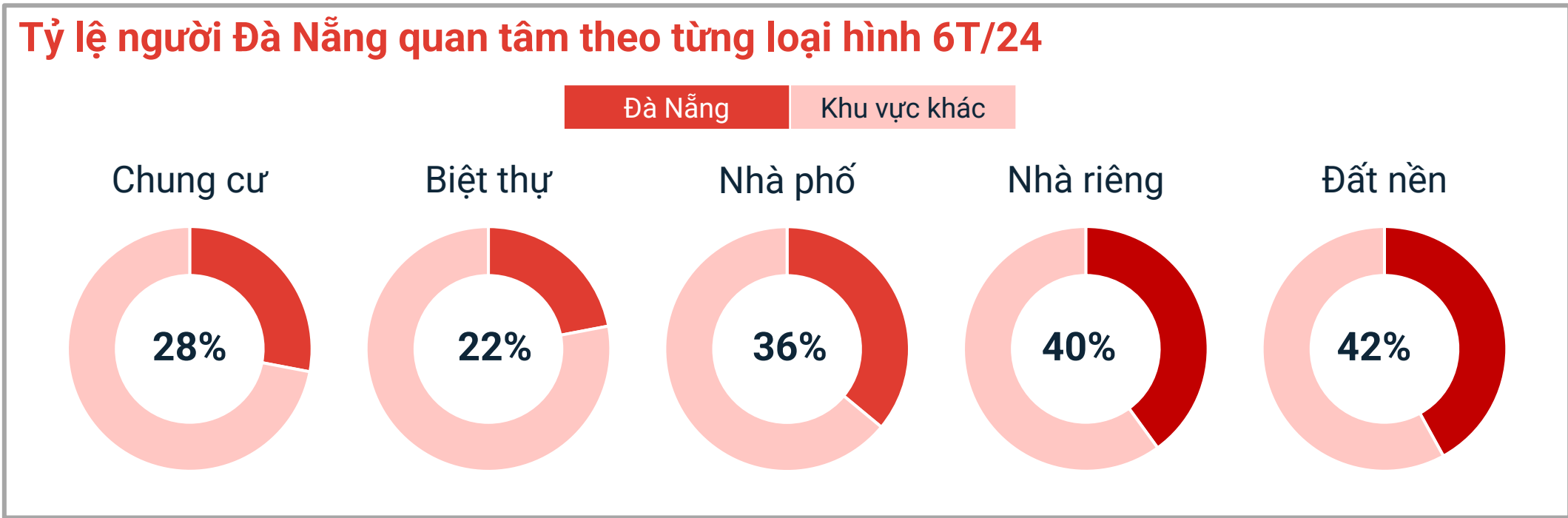
Kỳ vọng dòng tiền lớn nhất là từ Tăng trưởng du lịch Đà Nẵng

Lượng khách du lịch đến Đà Nẵng (triệu người)

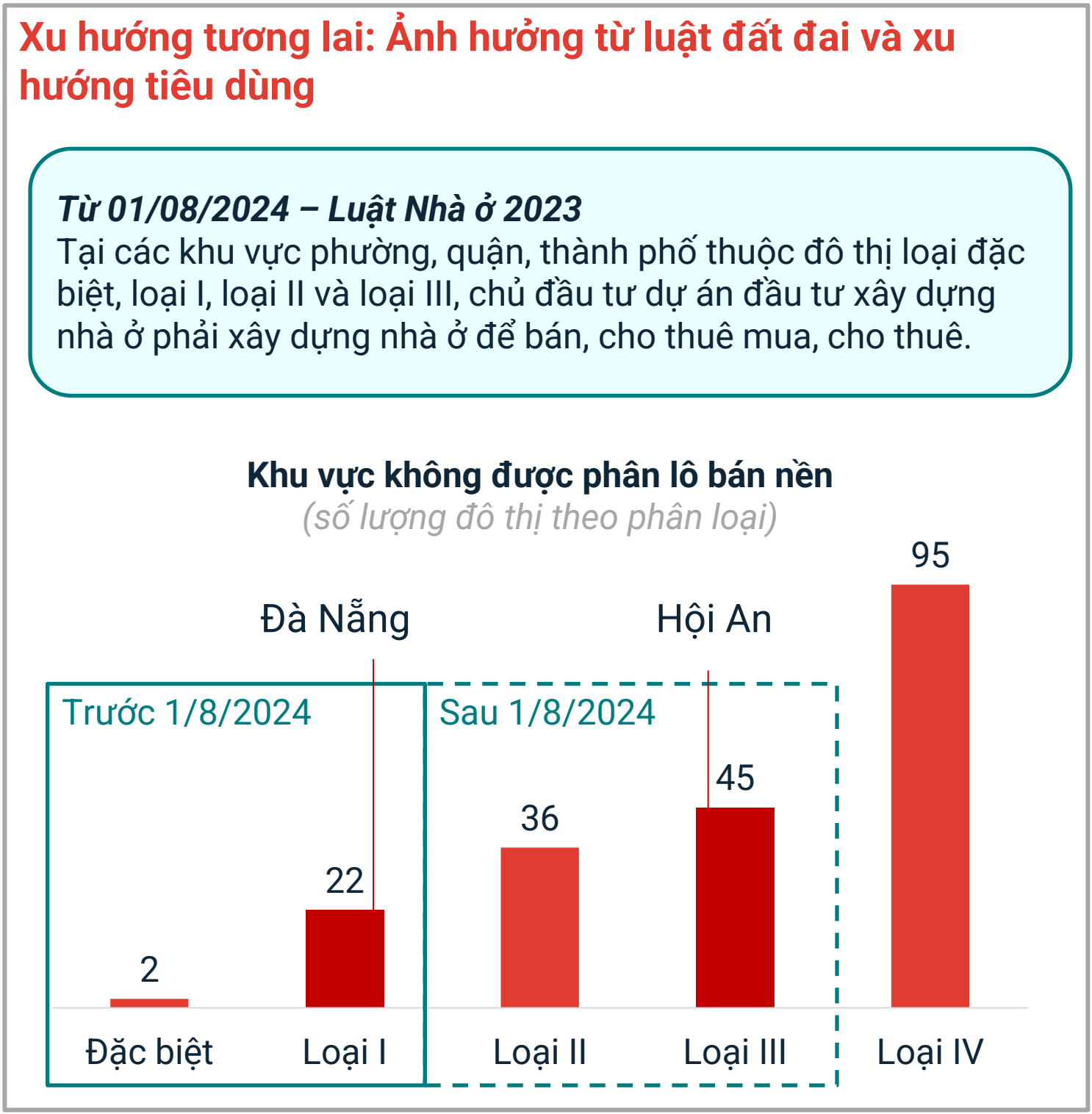


XU HƯỚNG: DỊCH CHUYỂN LOẠI HÌNH

Tăng trưởng nhà đất phụ thuộc vào nhu cầu ở thực tại địa phương, và nguồn cung dự kiến hạn chế



Dự án khu đô thị	Quy mô (ha)	Giá trung bình (triệu VND/m2)	Khoảng cách từ trung tâm (km) ¹	Tăng trưởng mức độ quan tâm ²
Euro Village	23.7	95	1.5	▲ 8%
Euro Village 2	2.9	57	5.5	▲ 11%
Hòa Xuân	450	45	6.5	▲ 0%
Nam Hòa Xuân	508	32	7.5	▲ 9%
Kim Long City	14.5	43	8.5	▲ 5%
FPT City	181	30	13.7	▲ 13%



XU HƯỚNG: DỊCH CHUYỂN

Xu hướng chính Dịch chuyển

3 câu chuyện DỊCH CHUYỂN

Dịch chuyển

KINH TẾ

Bước tiến dài hạn

Dịch chuyển

LOẠI HÌNH

Chung cư dẫn dắt

Dịch chuyển

TÂM LÝ

Thay đổi, thích nghi

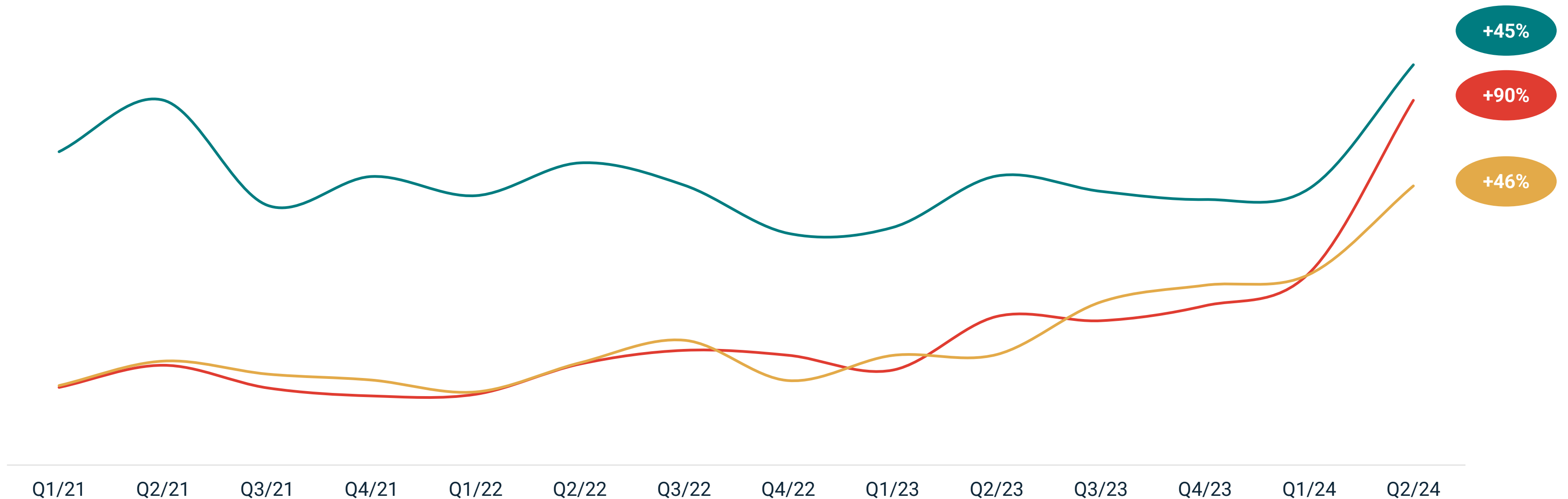
XU HƯỚNG: DỊCH CHUYỂN TÂM LÝ

Nhà đầu tư từ Hà Nội chiếm phần lớn và có tăng trưởng mạnh về mức độ quan tâm với chung cư Đà Nẵng

Biến động mức độ quan tâm với chung cư Đà Nẵng theo khu vực

Số liệu Q2/24 so với Q1/24

— Đến từ Hà Nội — Đến từ TP.HCM — Đến từ Đà Nẵng



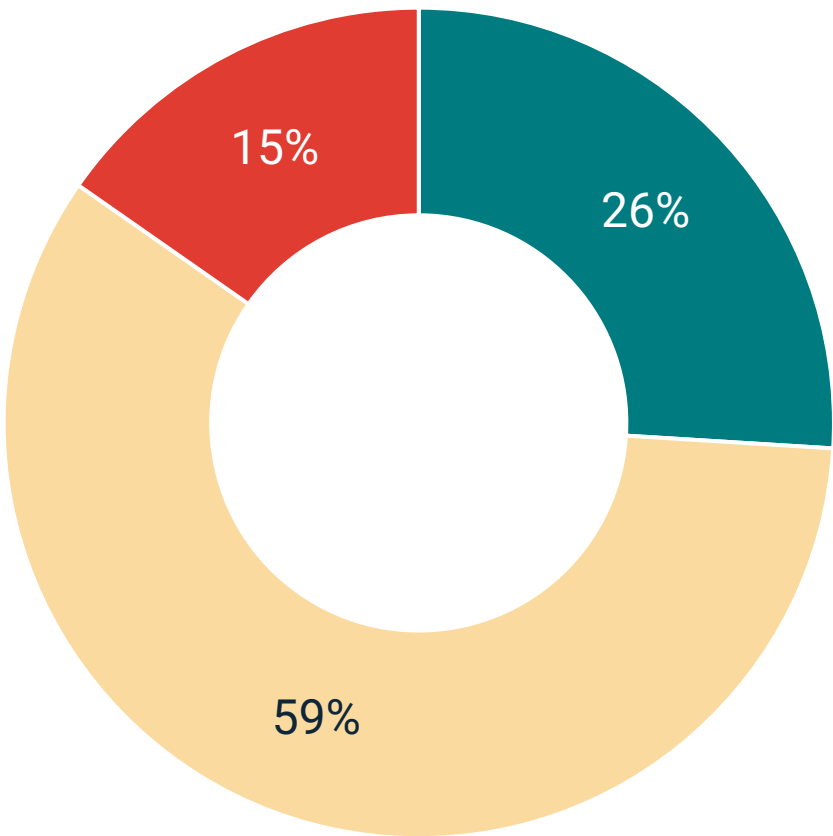
XU HƯỚNG: DỊCH CHUYỂN TÂM LÝ

Tuy nhiên, người Đà Nẵng cũng đã có tâm lý cởi mở hơn với loại hình BĐS này

Thị hiếu của người Đà Nẵng với chung cư

Khảo sát môi giới Đà Nẵng Q2/24 (N = 280)

- Thay đổi và chủ động tìm hiểu
- Có thay đổi, có quan tâm nhưng vẫn ưu tiên nhà đất
- Không cởi mở, chỉ muốn mua nhà đất



Lý do quan tâm chung cư

- Dòng tiền tốt (cho thuê)
- Tiện ích đầy đủ
- Vị trí và view đẹp
- Cơ sở hạ tầng chung cư tốt hơn
- Chính sách bán hàng tốt
- Nguồn cung đa dạng, CĐT uy tín
- Tìm mua chung cư giá rẻ vì giá đất quá cao
- Thị hiếu người trẻ thay đổi

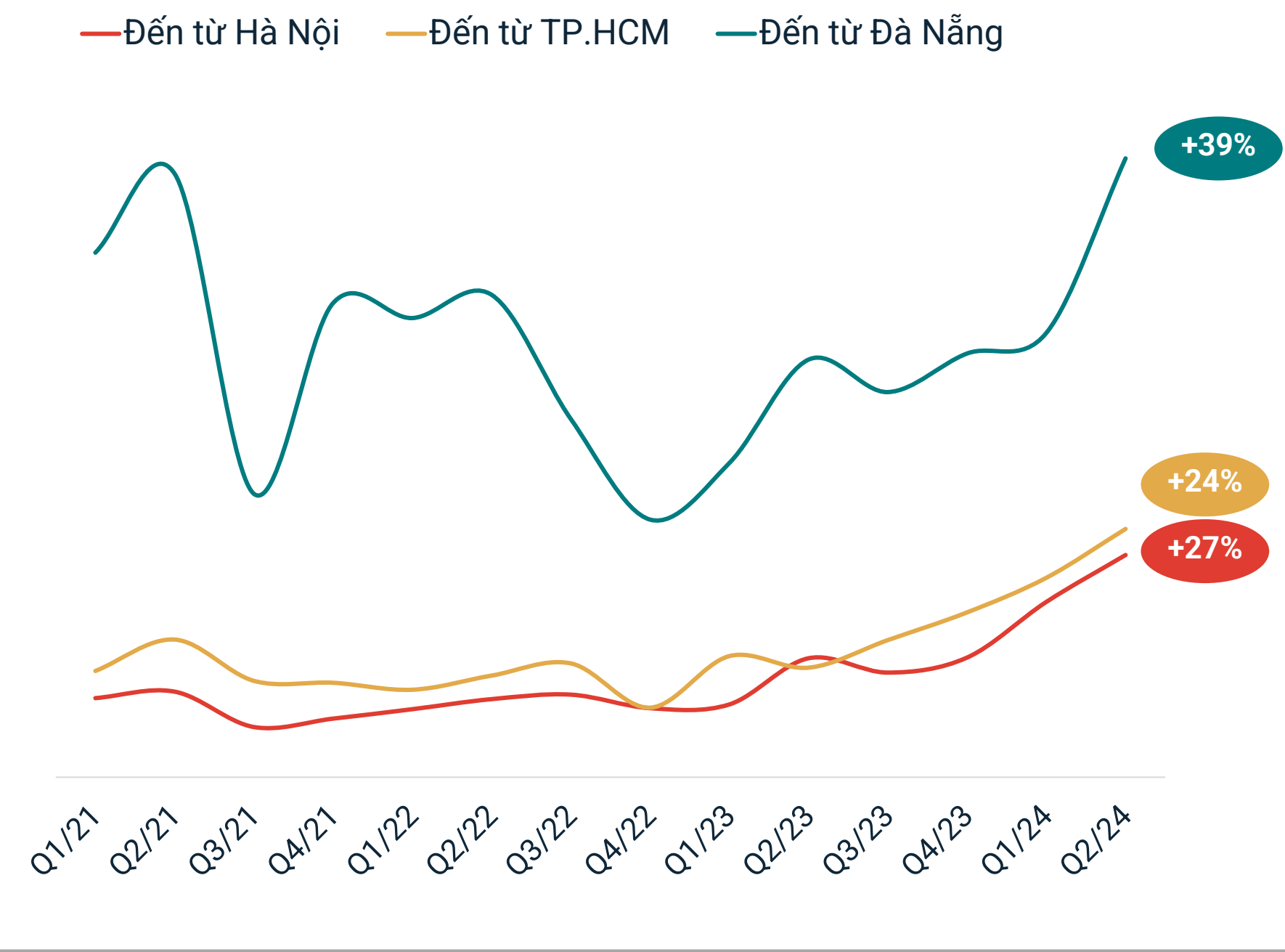
Lý do chưa cởi mở với chung cư

- Quỹ đất nền còn nhiều, giá hợp lý
- Lo ngại an toàn PCCC của CC
- Giá chung cư cao
- Lo ngại vấn đề sổ đỏ
- Tư tưởng, thói quen thích nhà đất
- Nguồn cung CC giá rẻ khan hiếm

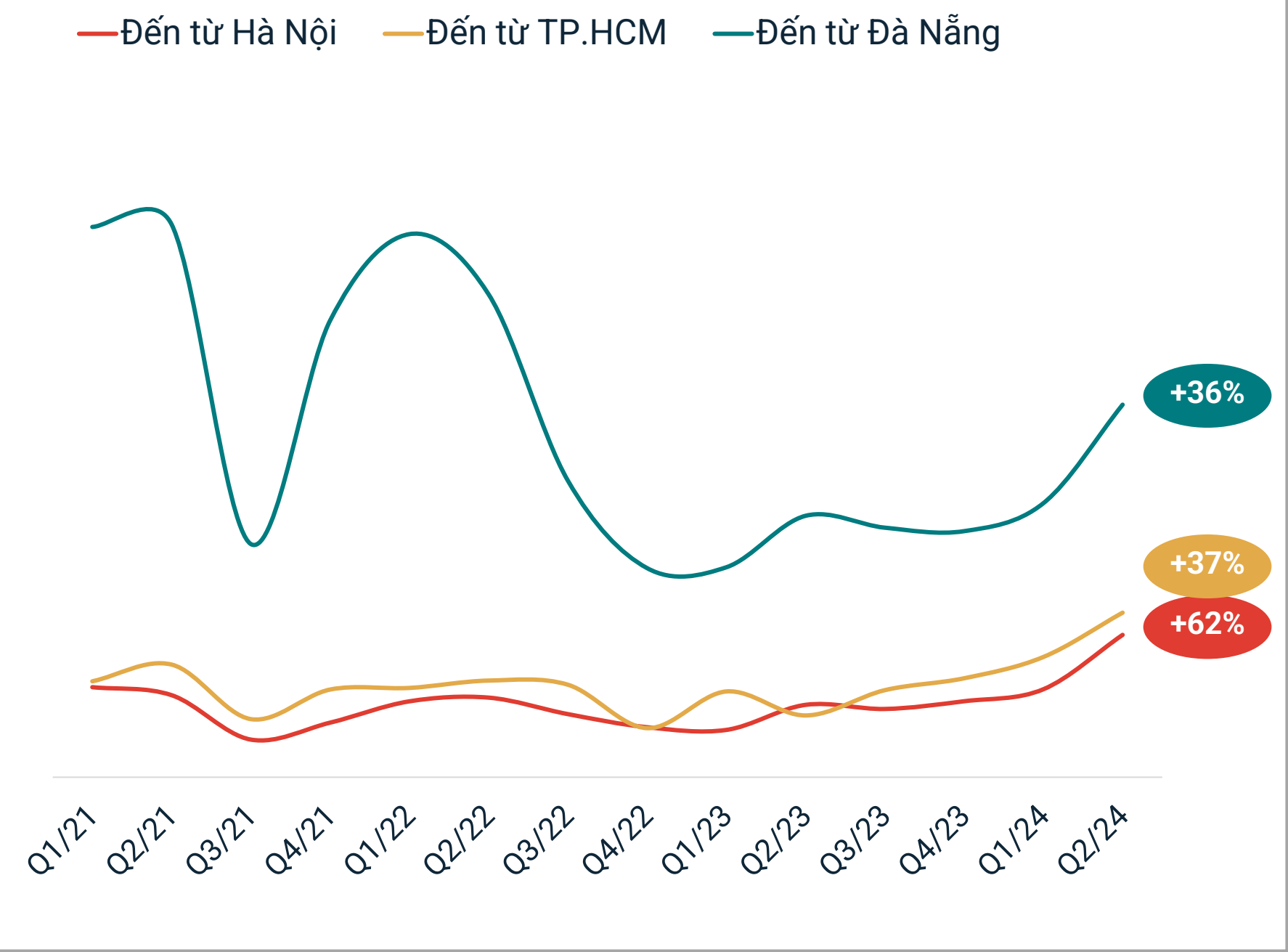
XU HƯỚNG: DỊCH CHUYỂN TÂM LÝ

Quan tâm đất nền, nhà riêng chủ yếu vẫn đến từ nhu cầu người Đà Nẵng

Biến động mức độ quan tâm với nhà riêng Đà Nẵng theo khu vực
Số liệu Q2/24 so với Q1/24



Biến động mức độ quan tâm với đất nền Đà Nẵng theo khu vực
Số liệu Q2/24 so với Q1/24



TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG BĐS ĐÀ NẴNG

Tóm tắt tài liệu

Dịch chuyển Kinh tế

- Từ 1997, Đà Nẵng đã phát triển các khu vực phân hóa về loại hình BĐS theo đặc trưng kinh tế - xã hội.
- Theo quy hoạch Thành phố 2021 – 2030, dự kiến sẽ có các khu vực tập trung Công nghệ cao, Hoạt động logistics, Kinh tế biển và Đào tạo nghiên cứu – thay đổi phân bố BĐS.

Dịch chuyển Loại hình

- Chung cư là loại hình dẫn dắt với lượng nguồn cung mới khác biệt về giá và định vị. Tăng trưởng du lịch Đà Nẵng là cơ sở kỳ vọng sinh lời cho nhà đầu tư chung cư.
- Đất nền, và nhà riêng Đà Nẵng có tăng trưởng tốt, với nhu cầu đến từ người Đà Nẵng.
- Đất nền Quảng Nam trầm lắng.

Dịch chuyển Tâm lý

- Chung cư thu hút quan tâm từ nhà đầu tư Hà Nội. Đồng thời, người Đà Nẵng cũng cho thấy thị hiếu cởi mở hơn với loại hình này.
- Đất nền, nhà riêng chủ yếu vẫn thu hút người địa phương.

Gói Hội viên

Tiết kiệm đăng tin Nhân liền hiệu quả

- **Tiết kiệm tới 30%** so với đăng/ đẩy tin lẻ
- Thành thạo đăng/ đẩy tin không lo biến động giá
- Quản lý ngân sách dễ dàng và hiệu quả
- Sử dụng các tính năng dành riêng cho Hội viên



Tóm tắt quyền lợi mỗi tháng

Gói Cơ bản	Gói Tiêu chuẩn	Gói Cao cấp
15 Tin thường 15 Lượt đẩy tin	1 Tin VIP Bạc 30 Tin thường 30 Lượt đẩy tin Tính năng nâng cao	1 Tin VIP Vàng 2 Tin VIP Bạc 50 Tin thường 50 Lượt đẩy tin Tính năng nâng cao

Giá Gói Hội viên	Gói Cơ bản (VNĐ)	Gói Tiêu chuẩn (VNĐ)	Gói Cao cấp (VNĐ)
Gói 3 tháng	1.800.000 (-5%)	4.700.000 (-15%)	10.000.000 (-18%)
Gói 6 tháng	3.100.000 (-20%)	8.300.000 (-25%)	17.000.000 (-30%)

(*) Giá chưa bao gồm VAT

Đăng Ký Ngay

Xin cảm ơn!

Liên hệ:

Bộ phận Chiến lược PropertyGuru Vietnam

Email: research@batdongsan.com.vn



© 2024 **Batdongsan.com.vn**. Tất cả dữ liệu và nội dung trình bày trong tài liệu này, trừ khi có ghi chú cụ thể từ nguồn khác, thuộc tác quyền và độc quyền sử dụng của Batdongsan.com.vn. Thông tin được sử dụng trong các tài liệu được thu thập và phân tích bởi Batdongsan.com.vn và các nguồn thông tin mà chúng tôi cho là đáng tin cậy tại thời điểm công bố. Chúng tôi không bảo đảm hay đại diện cho các thông tin này. Người đọc có trách nhiệm tự đánh giá sự tương quan, độ chính xác, tính toàn vẹn và mức độ cập nhật của những thông tin hay dữ liệu trong nội dung này. Các tài liệu của Batdongsan.com.vn nhằm mục đích mang tới thông tin cho các khách hàng và người dùng của Batdongsan.com.vn và không được sử dụng làm cơ sở cho bất kỳ hợp đồng, thỏa thuận, giao kèo nào mà không có sự đồng ý trước của Batdongsan.com.vn. Nghiêm cấm mọi hành vi phát hành ấn phẩm hoặc tài liệu này mà không ghi rõ bản quyền hay nguồn trích dẫn thông tin. Batdongsan.com.vn sẽ không chịu trách nhiệm cho bất kỳ tổn thất, thiệt hại gây ra bởi bất kỳ bên nào khác khi sử dụng hoặc dựa vào các thông tin, dữ liệu trong nội dung hoặc tài liệu này.