



Central  
Vietnam Realty

**H1**  
**2023**

# BÁO CÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN ĐÀ NẴNG



## 01. BỐI CẢNH CHUNG 01

## 02. VĂN PHÒNG

Hiện hữu 03

Đã hoàn thành gần đây & Nguồn  
cung trong tương lai 04

## 03. CÔNG NGHIỆP

Hiện hữu 06

Tương lai

## 04. CĂN HỘ CHUNG CƯ

Tổng quan thị trường 07

Thị trường sơ cấp 08

Thị trường thứ cấp 09

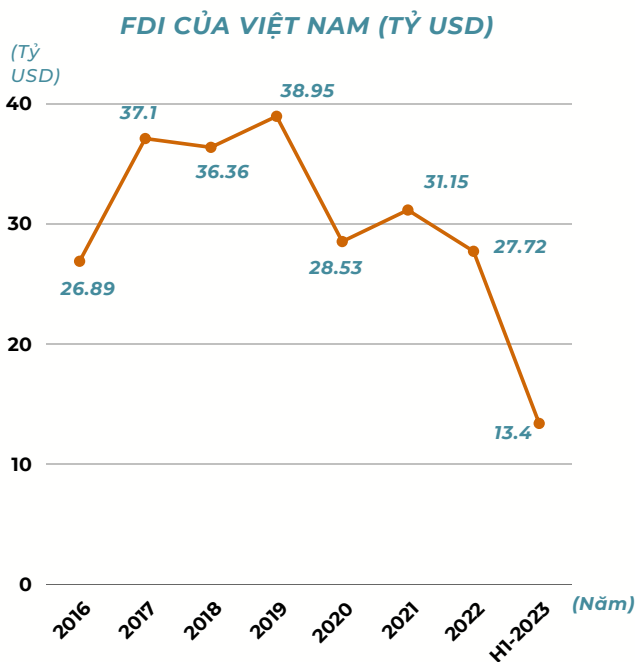
## 05. NHÀ ĐẤT

Thị trường sơ cấp 10

# 01. BỐI CẢNH CHUNG

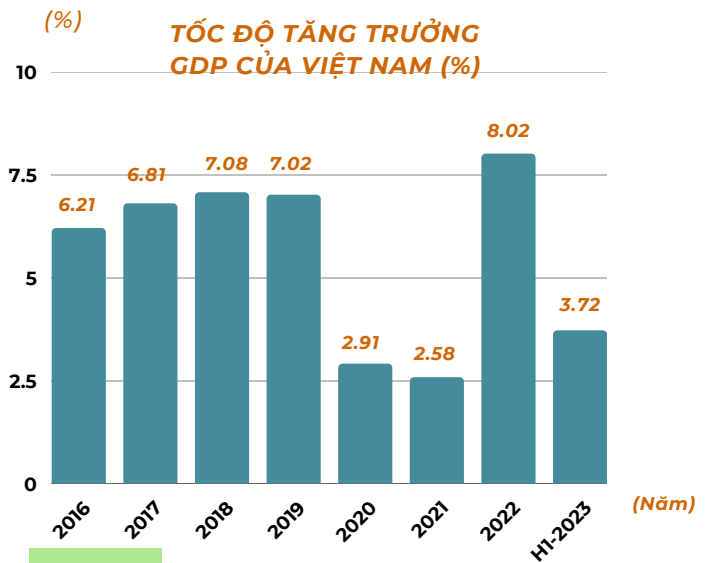
## Tăng trưởng GDP Việt Nam:

Nền kinh tế Việt Nam tăng trưởng mạnh mẽ, với GDP tăng khoảng 4,14% trong quý 2/2023 và 3,72% trong nửa đầu năm 2023. Việt Nam đối mặt với những thách thức như nhu cầu tại thị trường xuất khẩu giảm khiến nhiều doanh nghiệp sản xuất phải thu hẹp quy mô sản xuất, lãi suất tăng, và các hạn chế nhập cảnh của khách du lịch khiến lượng khách quốc tế chỉ đạt khoảng 65% trong năm 2019. Bất chấp những thách thức này, triển vọng kinh tế tích cực của Việt Nam vẫn còn nguyên vẹn nhờ sự phục hồi kinh tế toàn cầu và nỗ lực thu hút đầu tư nước ngoài.



## Tầm nhìn cho nửa sau 2023:

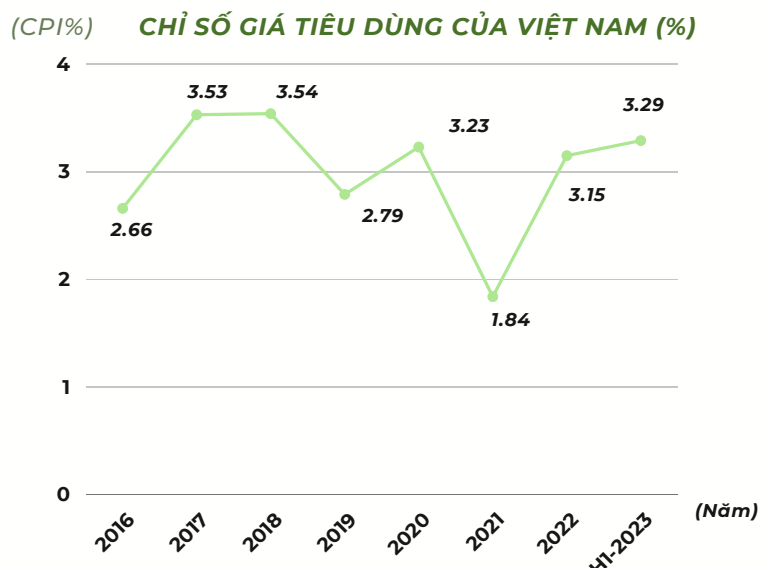
Một số tổ chức đang giảm mức tăng trưởng GDP dự kiến của Việt Nam cho năm 2023 từ 6,5% xuống 6% do kết quả hoạt động trong nửa đầu năm 2023. Những lo ngại chính là sự phục hồi toàn cầu chậm lại khiến nhu cầu đối với hàng hóa do Việt Nam sản xuất giảm, các nhà lãnh đạo toàn cầu gia tăng thắt chặt tiền tệ, giảm niềm tin vào thị trường vốn và trái phiếu trong nước với gian lận doanh nghiệp dẫn đến luật mới trong nửa đầu năm 2023. Các chỉ số tích cực cho Việt Nam trong nửa cuối năm 2023 bao gồm mở cửa thương mại và du lịch với Trung Quốc, tăng tiêu dùng nội địa, cắt giảm thuế mới và liên tục giảm lãi suất, cũng như tăng cường hoạt động đầu tư công và huy động vốn ngoài tài khoản tiền gửi ngân hàng.



## FDI của Việt Nam chậm lại:

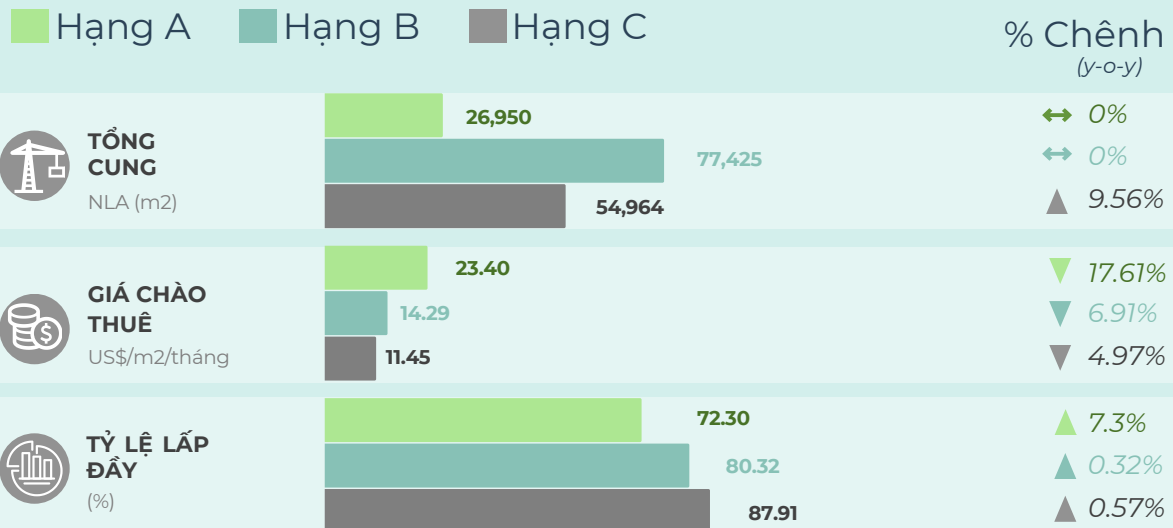
Trong nửa đầu năm 2023, Việt Nam đã thu hút 13,4 tỷ USD vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI), giảm xấp xỉ 4,3% so với cùng kỳ năm trước. Sự phục hồi chậm chạp của toàn cầu và những bất ổn trong tương lai (lạm phát toàn cầu, chiến tranh ở Ukraine, suy thoái được dự báo) đã ảnh hưởng đến niềm tin của nhà đầu tư và làm chậm dòng vốn FDI vào Việt Nam.

Nói như vậy, Việt Nam tiếp tục thu hút dòng vốn Đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) đáng kể, chủ yếu nhờ các biện pháp chủ động của chính phủ nhằm cải thiện môi trường kinh doanh, thành lập các Khu thương mại tự do mới và phát triển các đặc khu kinh tế. Ngoài ra, những nỗ lực của Việt Nam trong việc giảm bớt các rào cản hành chính và thủ tục cũng như tạo môi trường thuận lợi cho các doanh nghiệp nước ngoài đã góp phần thúc đẩy dòng vốn FDI.



## 02. VĂN PHÒNG | HIỆN HỮU

### Nguồn cung, Giá chào thuê trung bình và Tỷ lệ lấp đầy Nửa đầu 2023



Đà Nẵng chứng kiến sự ra mắt của 2 tòa tháp văn phòng hạng C mới trong nửa đầu năm 2023 bao gồm **Nexus Tower** và **Tân Cường Tower**, bổ sung thêm khoảng **4.800 m2** vào NLA (Diện tích cho thuê ròng) vào tổng nguồn cung của Đà Nẵng, tương đương mức tăng khoảng **3,01%** so với năm 2022.

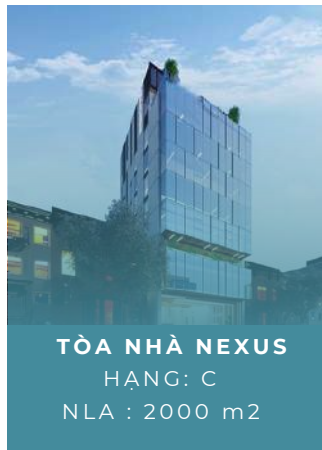
Giá thị trường sụt giảm trong nửa đầu năm 2023 trên tất cả các hạng văn phòng với Hạng A có mức giảm lớn nhất với giá thuê văn phòng **Hạng A** trung bình giảm xuống còn khoảng **23,4 USD/m2**, giảm **17,61%** so với năm 2022. **Hạng B** và **Hạng C** vẫn ổn định hơn với mức giảm giá trung bình lần lượt là **6,91%** và **4,97%**.



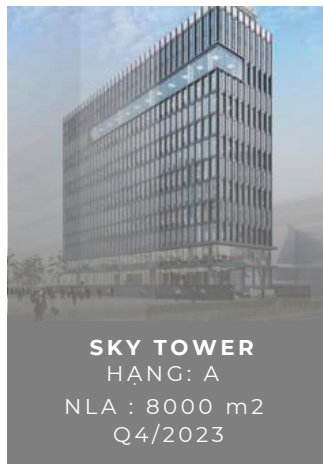
Nhìn chung, công suất thuê văn phòng Đà Nẵng duy trì ở mức cao xấp xỉ **79%** trên tất cả các phân khúc do giá thấp hơn và nguồn cung mới tối thiểu. Phân khúc mạnh nhất vẫn là văn phòng **hạng C** với tổng nguồn cung và tỷ lệ lấp đầy cao nhất **~85%**. Diện tích văn phòng **hạng A** và **hạng B** cho thấy tỷ lệ lấp đầy tăng lần lượt **7,3%** và **0,32%** trong nửa đầu năm 2023, nhưng nhìn chung vẫn chưa bằng công suất trung bình của hạng C.

## 02. VĂN PHÒNG | VỪA HOÀN THÀNH & NGUỒN CUNG TRONG TƯƠNG LAI

### Vừa hoàn thành gần đây:



### Nguồn cung trong tương lai:



Hướng đến **H2/2023** và **2024**, Đà Nẵng sẽ đón thêm một

**TỐI THIỂU**  
**90,000+**  
**m2 diện tích văn phòng**

với phần lớn nguồn bổ sung đến từ phân khúc **hạng B** với sự dự kiến đưa vào hoạt động của dự án

**Da Nang Software Park 2.**

Phân khúc **hạng A** sẽ bổ sung thêm

tối thiểu  
**23,000**  
**m2**

với việc ra mắt **3 dự án** -

**The One Đà Nẵng**  
**Đà Nẵng Sky Tower,**  
**và Tòa nhà Viettel.**

### 03. CÔNG NGHIỆP | HIỆN HỮU

TRONG NỬA ĐẦU NĂM 2023

Các khu công nghiệp  
Đà Nẵng thu hút

77 dự án

với

USD 27.6 TRIỆU

VỐN ĐẦU TƯ

“64 trong số các dự án này là dự án FDI chiếm 27,3 triệu USD (99% tổng vốn đầu tư nửa đầu năm)”

Do tổng vốn đầu tư trong  
nửa đầu năm 2023 giảm

~80%

so với nửa đầu năm 2022, Đà Nẵng đã bắt đầu khởi động một số dự án cơ sở hạ tầng bao gồm cảng biển Liên Chiểu, xem xét các Khu thương mại tự do tiềm năng trong Đà Nẵng để giảm thuế và rào cản hành chính, và đã tổ chức một số hội nghị thượng đỉnh đầu tư với trọng tâm là chào đón và giáo dục các thị trường mục tiêu.

Đến nay, các Khu công nghiệp Đà Nẵng (bao gồm Khu Công nghệ cao Đà Nẵng và Khu Công nghệ thông tin Đà Nẵng) đã thu hút

516  
DỰ ÁN



trong đó có 291 dự án trong nước với tổng vốn đầu tư 1,37 tỷ USD và 125 dự án FDI với vốn đầu tư 1,8 tỷ USD (tương đương 46,5% tổng vốn đầu tư vào Đà Nẵng).

### GIÁ ĐẤT CÔNG NGHIỆP TRUNG BÌNH & GIÁ THUÊ RBF THEO QUẬN

Nửa đầu 2023

	Đất công nghiệp (ha)	Diện tích đất có sẵn (ha)	Tỷ suất sử dụng	Giá đất (USD/m <sup>2</sup> /kỳ)	Giá thuê RBF (USD/m <sup>2</sup> /tháng)
SƠN TRÀ	50.1	0	100%	80	3-4
LIÊN CHIỂU	815.75	85.8	90%	80	2.8-3.6
CẨM LỆ	120	0	100%	90	2.5-3.5
HÒA VANG	743.3	435.1	41.0%	60	2.2 - 3.9

### BẢNG GIÁ CÔNG NGHIỆP THEO DỰ ÁN

Tên khu công nghiệp	Giá (USD/m <sup>2</sup> )	Hạn thuê đến	Tổng diện tích (ha)
KCN Hòa Khánh mở rộng	115	2054	132.6
Khu công nghệ cao Đà Nẵng	59	2082	1,129
IT Park - Khu CNTT Tập Trung Đà Nẵng	50	2063	50
KCN Liên Chiểu	110	2046	289.35
KCN An Đồn	150-200	2043	50
KCN Hòa Cầm	120-150	2053	261
KCN Dịch Vụ Thủy Sản Đà Nẵng	80-100	2052	50

### 03. CÔNG NGHIỆP | TƯƠNG LAI

Xu hướng tiếp tục của các nhà sản xuất với chiến lược “**Trung Quốc + 1**” đã mang lại sự phát triển RBF / RBW cho Việt Nam một cách đột phá trong vài năm qua. Mặc dù phần lớn khoản đầu tư vào RBF/RBW tập trung ở miền Bắc và miền Nam Việt Nam ở các khu vực như **Bình Dương, Bắc Ninh, Hải Phòng**, nhưng có một số dự án phát triển RBF/RBW sắp tới đã sẵn sàng cho khu vực miền Trung vào nửa đầu năm 2022.

#### Nguồn cung Nhà xưởng xây sẵn (RBF) trong tương lai tại khu vực miền Trung

Vị trí	Dự án	GLA (m2)	Tiền thuê RBF (USD/m2/tháng)	Bàn giao dự kiến
VSIP Nghệ An	BW Industrial	88.445	4.2	Giai đoạn 1 Vận hành
Khu CNTT Đà Nẵng	SaigonTel RBF	150	4.5	Q3/2023
VSIP Quảng Ngãi	Sembcorp RBF	35.5	TBC	Q3/2023
Khu CNTT Đà Nẵng	Long Hau RBF (Phase 2)	8.36	4	Q1/2024

Khi chính quyền địa phương nỗ lực triển khai các khu công nghiệp mới dự kiến của Đà Nẵng bao gồm **Hòa Cẩm Giai đoạn 2, Khu công nghiệp Hòa Ninh** và **Khu công nghiệp Hòa Nhơn** với tầm nhìn 2025-2030, Vùng Đại Đà Nẵng đón nhận nguồn cung mới tại một số Khu công nghiệp. Phần lớn các khoản đầu tư KCN mới đến từ các khu kinh tế Chân Mây, Huế và Chu Lai, Quảng Nam. Các khu mới này cách Đà Nẵng khoảng 1,5 giờ và có giá đất hợp lý hơn **30-50%** so với Đà Nẵng, lao động giá cả phải chăng hơn và các ưu đãi thuế bổ sung cho các nhà đầu tư.

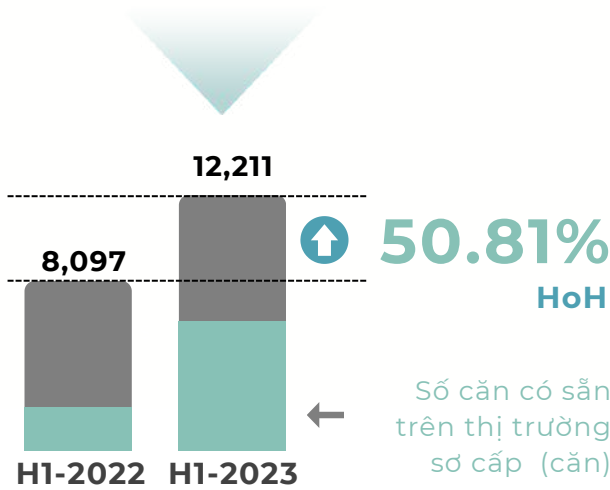
#### KHU VỰC QUANH ĐÀ NẴNG

KCN mới	Location	Total Areas (ha)
KCN Tam Anh - An Hòa	KKT Chu Lai	435.8
Tam Anh 1	KKT Chu Lai	167.05
KCN Phong Điền A	KKT Chân Mây-Lăng Cô	143.42
KCN Phong Điền B	KKT Chân Mây-Lăng Cô	147.17
KCN Phong Điền C	KKT Chân Mây-Lăng Cô	126.05
KCN Phong Điền Viglacera	KKT Chân Mây-Lăng Cô	284

### 03. CĂN HỘ DÂN CƯ | TỔNG QUAN THỊ TRƯỜNG

Tổng nguồn cung hiện tại :

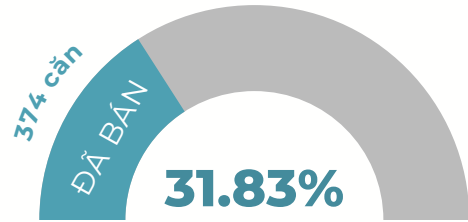
**12,211** căn



**7** DỰ ÁN ĐANG HOẠT ĐỘNG

Đang được bán trên thị trường sơ cấp

MỞ BÁN SƠ CẤP (1175 CĂN)

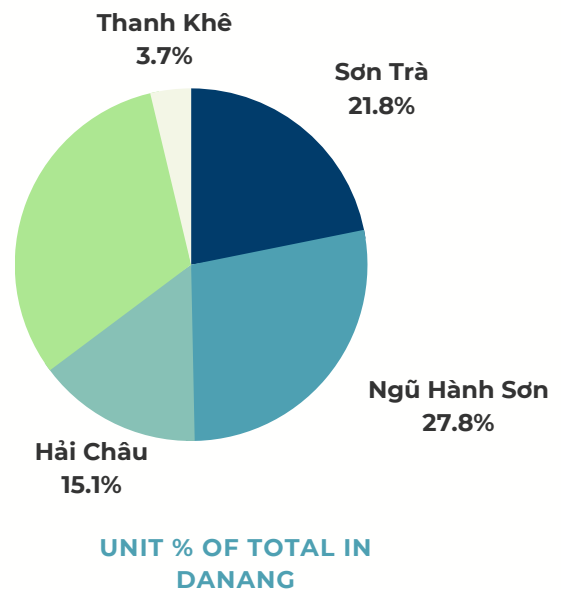
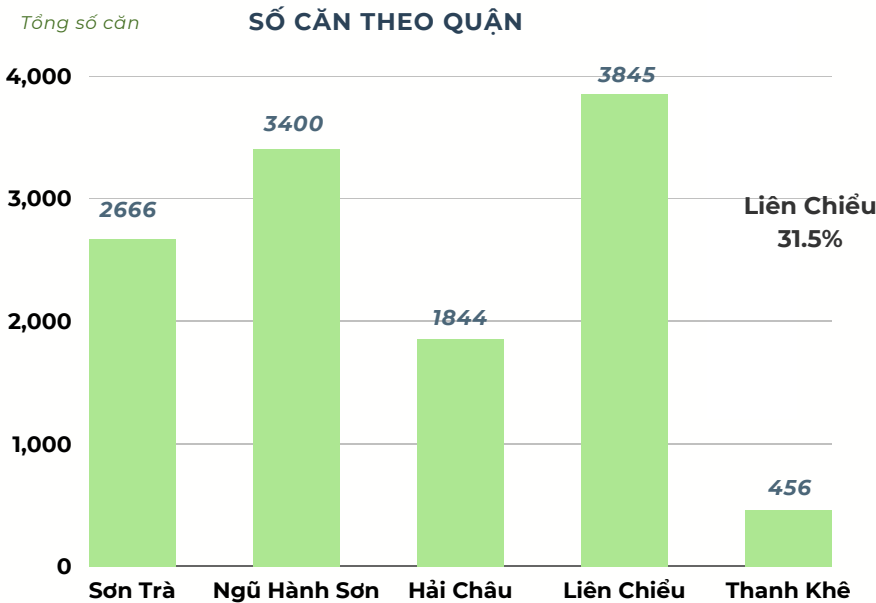


**TỶ LỆ HẤP THỤ TRUNG BÌNH**

Trường sơ cấp mới **50.65%**



**NGUỒN CUNG THỊ TRƯỜNG**





### 03. CĂN HỘ DÂN CƯ | THỊ TRƯỜNG SƠ CẤP

NGUỒN CUNG THỊ TRƯỜNG SƠ CẤP TÍNH ĐẾN HẾT NỬA ĐẦU 2023



Số căn



Số căn ra mắt



Giá trung bình



Số căn đã bán

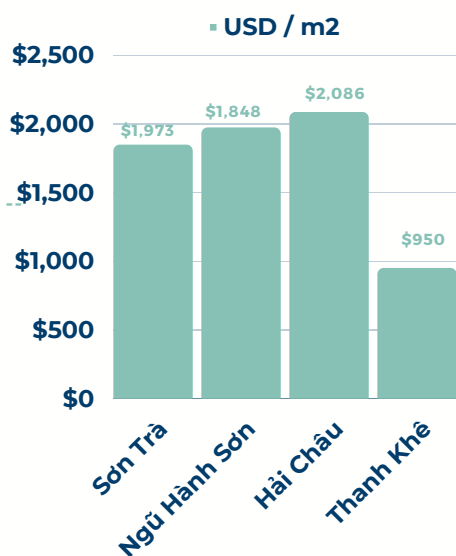


Tỷ lệ hấp thụ

THE SANG RESIDENCES	298 Căn	90 Căn	1,980 (USD / m <sup>2</sup> )	50 Căn	-
SHIZEN NAMI	487 Căn	0 Căn	\$2,200 (USD / m <sup>2</sup> )	0 Căn	-
ORI GARDEN	3358 Căn	440 Căn	\$1,100 (USD / m <sup>2</sup> )	215 Căn	48.86%
FPT PLAZA 2	700 Căn	400 Căn	\$1,200 (USD / m <sup>2</sup> )	50 Căn	12.50%
6NATURE	486 Căn	68 Căn	\$2,416 (USD / m <sup>2</sup> )	2 Căn	2.94%
THE FILMORE	206 Căn	486 Căn	\$5,000 (USD / m <sup>2</sup> )	2 Căn	4.26%
SUN PANOMA	650 Căn	130 Căn	\$3,000 (USD / m <sup>2</sup> )	55 Căn	42.31%



### 03. CĂN HỘ DÂN CƯ | THỊ TRƯỜNG THỨ CẤP



**Quận Hải Châu** có mức giá cao nhất trên thị trường thứ cấp ở mức **2.086 USD/m<sup>2</sup>**, chủ yếu là do giá giảm và không được quan tâm đến các căn hộ ven biển hoặc gần bãi biển ở quận Ngũ Hành Sơn/Sơn Trà. Ngũ Hành Sơn có mức giá trung bình cao thứ hai trong nửa đầu năm 2023 với **1.973 USD/m<sup>2</sup>**, giảm **28%** so với nửa đầu năm 2022.

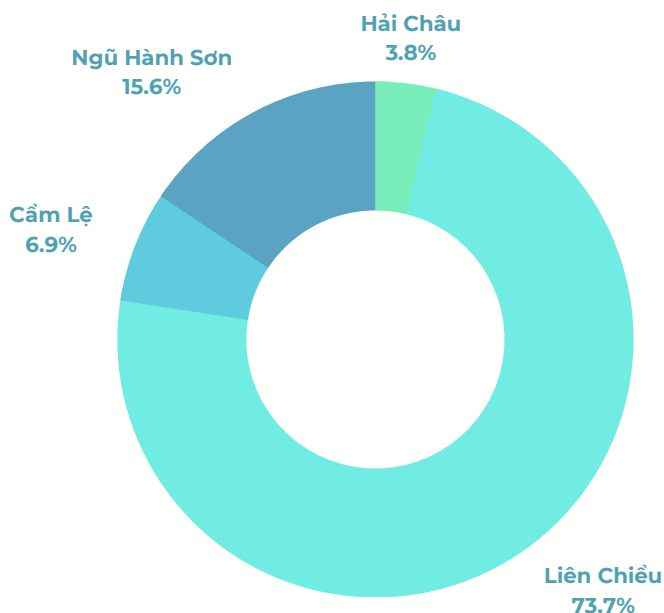
Nhìn chung, giá giảm trên tất cả các quận của Đà Nẵng phản ánh sự trì trệ của thị trường và sự chật vật của hệ thống tài chính, tín dụng khi nhà đầu tư chuyển sang gửi tiền có kỳ hạn vào bất động sản trong năm 2023. Việc chậm cấp sổ hồng liên tục tại Đà Nẵng đã hoàn tất các dự án cũng có khả năng ảnh hưởng tiêu cực đến giá thị trường thứ cấp

#### ĐỊNH GIÁ THỊ TRƯỜNG THỨ CẤP

Stt	Dự án	Quận	Ngày ra mắt	Tổng số căn	Giá trung bình mỗi m <sup>2</sup> (USD)
1	Indochina Riverside Tower (IRT)	Hải Châu	Q4/2007	95	\$2,250
2	Đà Nẵng Plaza	Hải Châu	Q1/2008	168	\$1,330
3	Sơn Trà Ocean View	Sơn Trà	Q4/2009	356	\$1,300
4	Azura - WTC	Sơn Trà	Q1/2010	225	\$2,550
5	Harmony Tower	Sơn Trà	Q1/2011	124	\$1,620
6	Hoàng Anh Gia Lai Lake View Residence	Thanh Khê	Q2/2010	456	\$950
7	La Paz	Hải Châu	Q1/2012	88	\$1,420
8	FHome	Hải Châu	Q1/2014	294	\$1,320
9	Blooming Tower (West Block)	Hải Châu	Q2/2009	242	\$1,580
10	The Monarchy - Tower A	Sơn Trà	Q2/2015	141	\$1,300
11	Alphanam Luxury	Sơn Trà	Q1/2016	232	\$2,300
12	Ocean Suites Apartment Block A	Ngũ Hành Sơn	Q4/2009	46	\$2,420
13	Mường Thanh	Ngũ Hành Sơn	Q1/2016	936	\$900
14	Quang Nguyễn Tower	Hải Châu	Q1/2016	56	\$1,340
15	Ocean Suites (Block B)	Ngũ Hành Sơn	Q3/2016	70	\$2,600
16	Bạch Đằng Hotel Complex	Hải Châu	Q1/2017	109	\$5,000
17	The Monarchy - Tower B	Sơn Trà	Q1/2018	796	\$1,360
18	Risemount Apartment Đà Nẵng	Hải Châu	Q2/2018	300	\$2,450
19	Hiyori Garden Tower	Sơn Trà	Q2/2018	306	\$2,509

## 04. NHÀ ĐẤT | THỊ TRƯỜNG SƠ CẤP

Stt	Dự án	Nhà phát triển	Quận	Ngày ra mắt	Diện tích dự án (ha)	Tổng số lô đất	Giá trung bình/m2 /USD
1	Dragon Smart City giai đoạn 2	Công Ty Cổ Phần Đầu Tư Sài Gòn Đà Nẵng	Liên Chiểu	Tháng 6 2022	78	2544	\$1,100
3	Cồn Dầu	Sun Group	Cẩm Lệ	Tháng 6 2022	10	240	\$1,800
4	Sun Riverpolis	Sun Group	Hòa Quý, Ngũ Hành Sơn	Tháng 5 2022	482.8	271	\$2,150
5	Đồng Nò Sunneva	Sun Property	Ngũ Hành Sơn	Tháng 6 2022	26	335 căn biệt thự + 55 căn nhà phố	\$6,300
6	Regal Pavillion	Đất Xanh Miền Trung	Hải Châu	Tháng 4 2022	2.5	130	\$6,100



### TỶ LỆ MỞ BÁN TẠI THỊ TRƯỜNG SƠ CẤP

Giá đất nền dự án, nhà liền thổ giảm bình quân

**10-20%** so với nửa đầu 2022

với các giao dịch hạn chế trong nửa đầu năm 2023.

Đà Nẵng giới thiệu duy nhất một dự án đất nền/nhà liền thổ mới trong nửa đầu năm 2023 là **Sun Cosmos Residences Da Nang** của Sun Group.

Dự án đã thêm

**107**  
căn nhà phố +  
**43**  
VĂN VILLA vào thị trường  
Đà Nẵng

Đây là dự án đang hoạt động **thứ 4** của Sun Group tại Đà Nẵng, chiếm **88%** tổng nguồn cung bao gồm Đảo **Sunneva Đồng Nò** đang chào bán, **Sun Riverpolish Nam Hòa Xuân** và dự án **Cồn Dầu**.





## Nhóm nghiên cứu & thực hiện báo cáo:



**Peter Frieske**  
Giám đốc điều hành

Mobile: +84 (0) 934 891 746  
Email: peter.frieske@cvr.com.vn



**Austin Weyers**  
Phó Giám đốc

Mobile: +84 (0) 868326923  
Email: austin.weyers@cvr.com.vn



**Trang Le**  
Quản lý BĐS Thương mại

Mobile: +84 (0) 912690073  
Email: trang.le@cvr.com.vn



**Quyên Bui**  
Quản lý Marketing

Mobile: +84 (0) 981 258 156  
Email: quyen.bui@cvr.com.vn

## Liên hệ để biết thêm thông tin:

# Central Vietnam Realty

333 Chương Dương, Quận Ngũ Hành Sơn, Thành phố Đà Nẵng, Việt Nam  
E-mail: info@cvr.com.vn  
Office: +84 (0)236 365 1839  
Hotline: +84 (0) 934 891 746 (WhatsApp, Viber, WeChat)