



DKRA CONSULTING

# Bản tin thị trường

Bất động sản nhà ở TP. Đà Nẵng  
2 tháng đầu năm 2026



# MỤC LỤC

## ► Kinh Tế - Xã Hội 2T/2026

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

## ► Diễn Biến Thị Trường 2T/2026

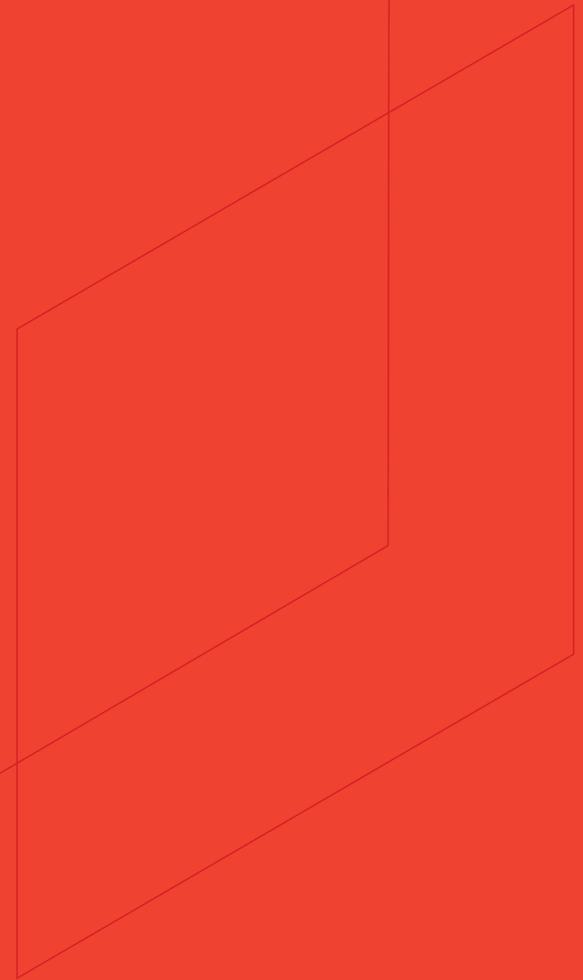
Phân khúc Đất nền	7
Phân khúc Căn hộ	8
Phân khúc Nhà phố/Biệt thự	9
Bất động sản nghỉ dưỡng - Biệt thự nghỉ dưỡng	10
Bất động sản nghỉ dưỡng - Nhà phố/Shophouse nghỉ dưỡng	11
Bất động sản nghỉ dưỡng - Condotel	12



# Kinh Tế - Xã Hội

## 2T/2026

---





# Chỉ Số Kinh Tế



## Vốn đầu tư nước ngoài (FDI)

**Cả nước:** Tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam trong 2 tháng đầu năm 2026 đạt 6.03 tỷ USD, giảm 12.60% so với cùng kỳ. Vốn FDI thực hiện đạt 3.21 tỷ USD, tăng 8.8%, đây cũng là mức cao nhất của hai tháng đầu năm trong 5 năm qua.

**TP. Đà Nẵng:** Lũy kế 2 tháng đầu năm 2026, tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký đạt 34.5 triệu USD, giảm 27.1% so với cùng kỳ năm 2025.



## Chỉ số giá tiêu dùng (CPI)

**Cả nước:** Bình quân 2 tháng đầu năm 2026, CPI tăng 2.94% so với cùng kỳ năm trước; lạm phát cơ bản tăng 3.47%.

**TP. Đà Nẵng:** Bình quân 2 tháng đầu năm 2026, CPI tăng 3.38% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, 09/11 nhóm hàng có chỉ số giá tăng: nhóm tăng mạnh nhất là nhà ở, điện, nước, chất đốt và vật liệu xây dựng (+8.51%).

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước



# Chỉ Số Kinh Tế

Trong 2 tháng đầu năm 2026, lượt khách và doanh thu lưu trú tại TP. Đà Nẵng đạt



Lượt khách du lịch

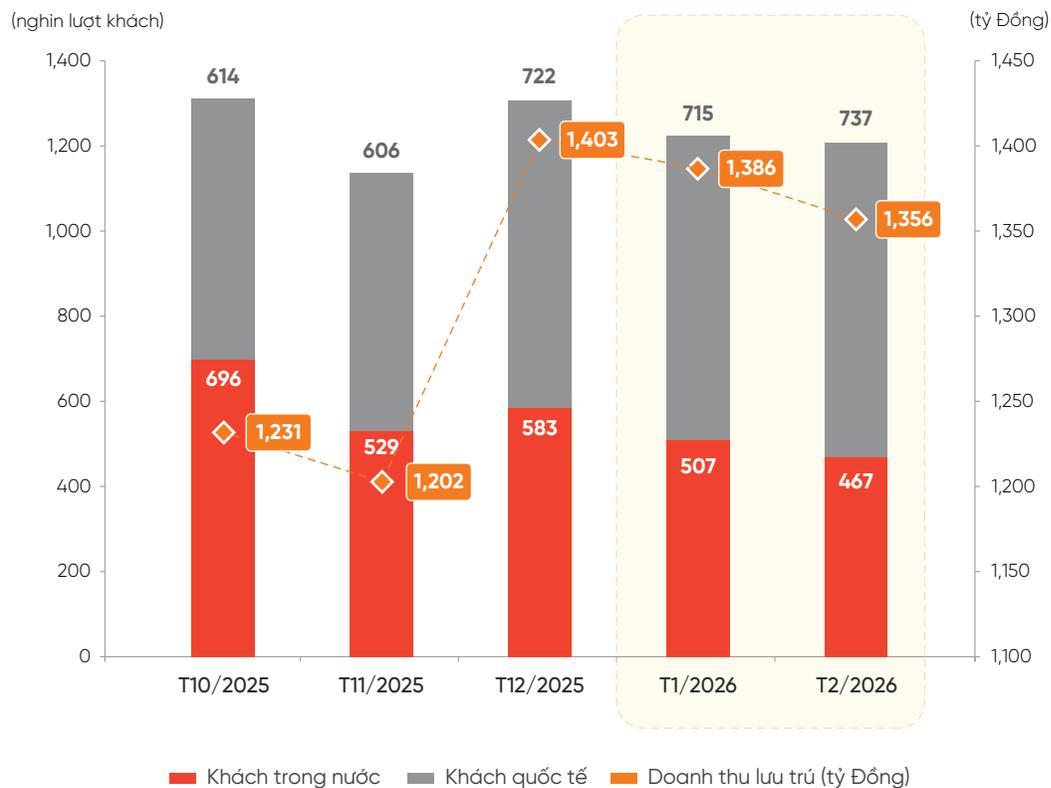
**2.4** triệu lượt



Doanh thu lưu trú

**2.7** nghìn tỷ Đồng

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



Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

Nguồn: Sở VH TT & DL TP. Đà Nẵng

# Chính Sách – Pháp Lý

## Cả nước



### QUYẾT ĐỊNH 222/QĐ-BXD

Ngày 12/02/2026, Bộ Xây dựng ban hành Quyết định 222/QĐ-BXD về việc phê duyệt Quy hoạch Cảng hàng không quốc tế Đà Nẵng thời kỳ 2021 – 2030, tầm nhìn đến năm 2050. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.



## TP. Đà Nẵng



### NGHỊ QUYẾT 04/2026/NQ-HĐND

Ngày 11/02/2026, HĐND TP. Đà Nẵng ban hành Nghị quyết 04/2026/NQ-HĐND quy định các tiêu chí để quyết định thực hiện đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án đầu tư có sử dụng đất trên địa bàn TP. Đà Nẵng. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày 21/02/2026.



### NGHỊ QUYẾT 07/2026/NQ-HĐND

Ngày 11/02/2026, HĐND TP. Đà Nẵng ban hành Nghị quyết 07/2026/NQ-HĐND về chính sách đất đai đối với đồng bào dân tộc thiểu số sinh sống tại vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi trên địa bàn TP. Đà Nẵng. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày 21/02/2026.



### NGHỊ QUYẾT 10/2026/NQ-HĐND

Ngày 27/02/2026, HĐND TP. Đà Nẵng ban hành Nghị quyết 10/2026/NQ-HĐND sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị quyết 61/2024/NQ-HĐND ngày 13/12/2024 của Hội đồng nhân dân TP. Đà Nẵng quy định trình tự, thủ tục thực hiện việc điều tra, khảo sát, đo đạc, kiểm đếm, xác minh nguồn gốc đất, tài sản gắn liền với đất trước khi bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành thông báo thu hồi đất để thực hiện một số dự án trên địa bàn TP. Đà Nẵng. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày 09/03/2026.

# Hạ Tầng Giao Thông



## KHỞ CÔNG TUYẾN ĐƯỜNG KẾT NỐI ĐƯỜNG VÀNH ĐÀI PHÍA TÂY ĐẾN CAO TỐC LA SƠN - TÚY LOAN

Dự án được triển khai trên địa bàn xã Bà Nà và phường Liên Chiểu có tổng mức đầu tư hơn 1,600 tỷ Đồng. Tuyến đường có chiều dài 6.48 km, vận tốc thiết kế 60km/h, được bố trí 7 cây cầu, trong đó cầu dài nhất lên tới hơn 790m. Công trình chính thức khởi công vào ngày 19/01/2026, dự kiến hoàn thành và đưa vào khai thác từ ngày 7/7/2028.



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

# Diễn Biến Thị Trường 2T/2026

---

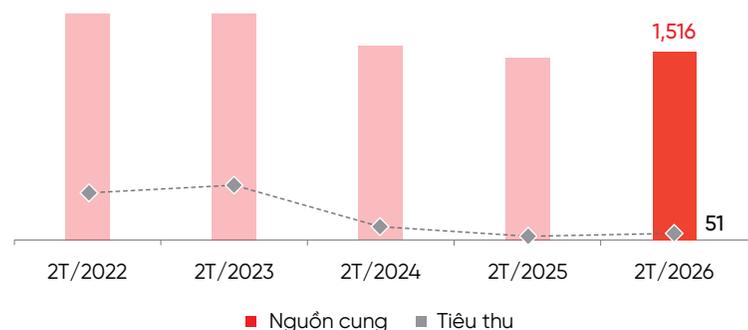




# Phân Khúc Đất Nền

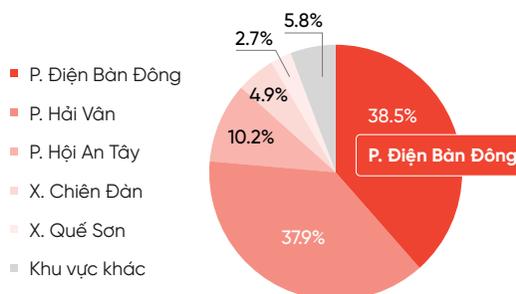


**Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp**  
Đvt: Nền

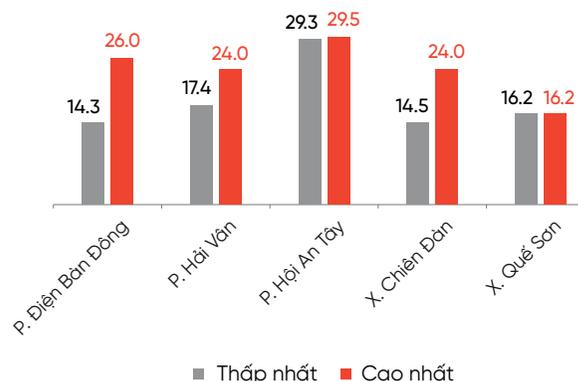


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

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



**Giá bán sơ cấp một số khu vực nổi bật**  
Đvt: triệu Đồng/m<sup>2</sup>

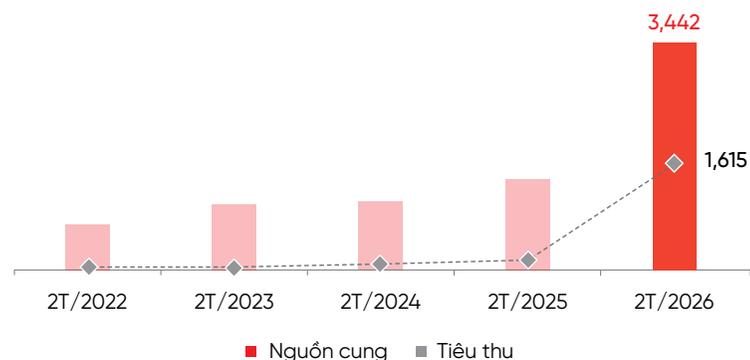


- Nguồn cung sơ cấp ghi nhận mức tăng nhẹ 3% so với cùng kỳ 2T/2025. Bên cạnh đó, nguồn cung mới tiếp tục tình trạng khan hiếm khi chỉ chiếm khoảng 5% trên tổng cung sơ cấp.
- Sức cầu chung duy trì ở mức thấp, lượng tiêu thụ chỉ đạt khoảng 3% trên tổng cung sơ cấp. Theo đó, giao dịch tập trung chủ yếu ở nhóm sản phẩm có mức giá trung bình dưới 20 triệu Đồng/m<sup>2</sup> thuộc khu vực Quảng Nam cũ.
- Mặt bằng giá sơ cấp duy trì xu hướng đi ngang so với lần mở bán trước đó và vẫn neo ở mức cao do tác động của các loại chi phí đầu vào. Cùng với đó là các chính sách ưu đãi bán hàng, hỗ trợ thanh toán,... được các chủ đầu tư duy trì áp dụng nhằm tăng thanh khoản.
- Mặt bằng giá thứ cấp ghi nhận mức tăng trung bình khoảng 4% so với Q4/2025. Theo đó, biên độ giá đạt mức tăng tích cực ở nhóm các dự án thuộc tổ hợp khu đô thị đã hoàn thiện hạ tầng, pháp lý,...
- Dự kiến trong tháng tiếp theo thị trường đạt tín hiệu khởi sắc cả về nguồn cung cũng như thanh khoản nhờ vào sự xuất hiện của chủ đầu tư lớn triển khai dự án tại khu vực.

# Phân Khúc Căn Hộ

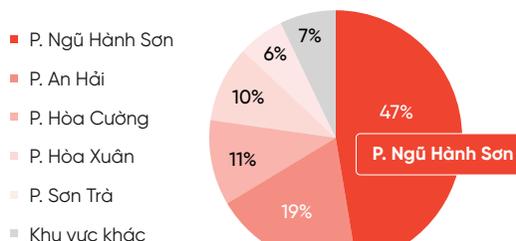


Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp  
Đvt: Căn

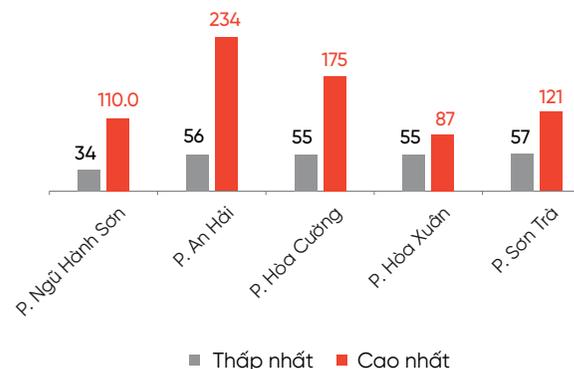


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

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



Giá bán sơ cấp một số khu vực nổi bật  
Đvt: triệu Đồng/m<sup>2</sup> (VAT)



- Nguồn cung sơ cấp tiếp tục tăng trưởng, ghi nhận mức tăng gấp 2.5 lần so với cùng kỳ. Tuy nhiên, nguồn cung mới có xu hướng sụt giảm, với mức giảm khoảng 25% so với cùng kỳ.
- Thanh khoản thị trường tiếp tục cải thiện rõ rệt khi ghi nhận hơn 1,600 căn hộ được tiêu thụ, gấp 10.4 lần so với cùng kỳ. Tuy nhiên, lượng giao dịch chủ yếu tập trung ở những dự án mới, chiếm hơn 81% tổng lượng tiêu thụ sơ cấp toàn thành.
- Ngũ Hành Sơn tiếp tục là khu vực dẫn dắt thị trường, chiếm khoảng 47% tổng nguồn cung và 67% lượng giao dịch sơ cấp của thành phố.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp tiếp tục duy trì ở mức cao, tăng bình quân khoảng 5 – 10% so với giai đoạn cuối năm 2025. Song song đó, thị trường thứ cấp cũng ghi nhận những tín hiệu tích cực, với mức tăng giá trung bình khoảng 3 – 5% so với cuối năm 2025. Diễn biến này phản ánh tính ổn định và kỳ vọng tăng giá của thị trường trong trung – dài hạn, đặc biệt đối với các dự án có vị trí tốt, pháp lý rõ ràng và được phát triển bởi các chủ đầu tư uy tín.



# Phân Khúc Nhà Phố/Biệt Thự

**Thị trường sơ cấp**



## 7

Dự án



**Tỷ lệ tiêu thụ**  
**1%**

**Nguồn cung**

## 331

Căn

↓ Giảm 19% Y-o-Y

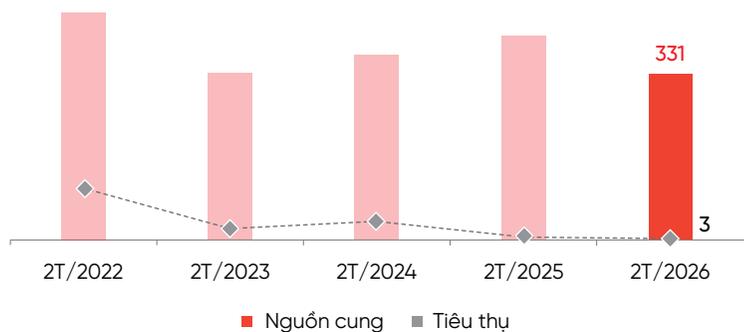
**Tiêu thụ**

## 3

Căn

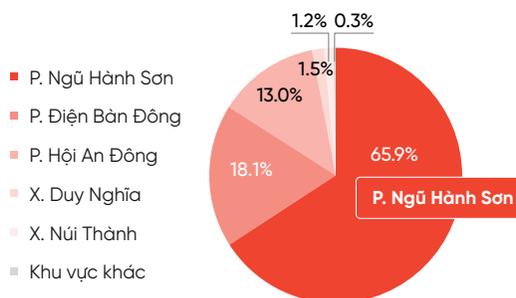
↓ Giảm 70% Y-o-Y

**Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp**  
Đvt: Căn

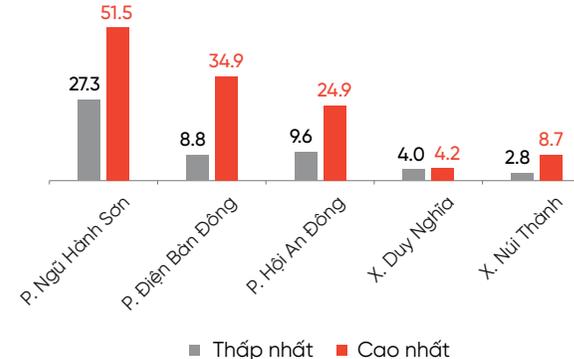


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

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



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

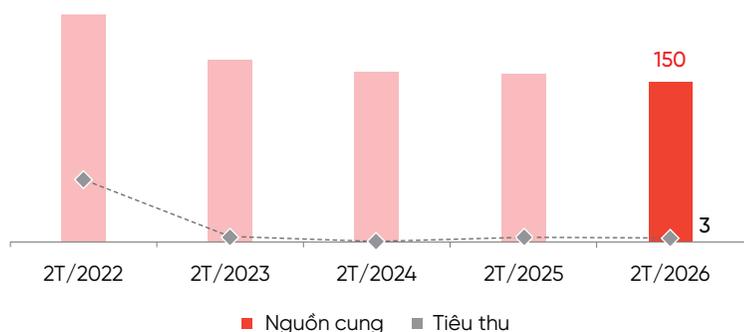


- Nguồn cung sơ cấp tiếp tục sụt giảm với mức giảm hơn 19% so với cùng kỳ. Phần lớn nguồn cung vẫn đến từ lượng hàng tồn kho, trong khi nguồn cung mới tiếp tục khan hiếm trong thời gian qua.
- Thị trường trầm lắng, sức cầu duy trì ở mức thấp, lượng giao dịch chỉ tương đương 30% cùng kỳ.
- Phường Ngũ Hành Sơn tiếp tục là khu vực dẫn dắt thị trường khi đóng góp xấp xỉ 66% vào tổng nguồn cung sơ cấp.
- Giá bán sơ cấp tăng trung bình 10% so với cùng kỳ năm 2025. 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 bình quân 6% so với năm 2025, 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

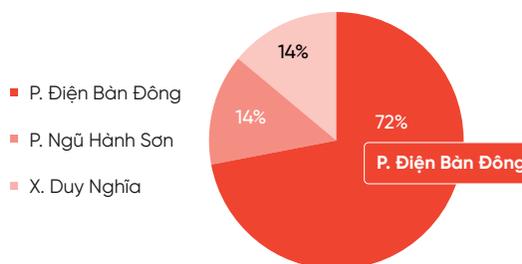


**Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp**  
Đvt: Căn

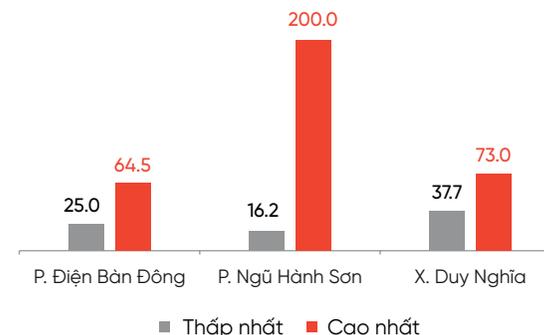


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

**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 giảm nhẹ 4% 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 tiếp tục vắng bóng 2 tháng qua.
- Sức cầu thị trường duy trì ở mức rất thấp, lượng giao dịch sụt giảm hơn 25% so với cùng kỳ năm 2025.
- Phường Điện Bàn Đông tiếp tục dẫn dắt thị trường khi chiếm 72% tổng nguồn cung, trong khi đó phường Ngũ Hành Sơn lại là điểm sáng về tiêu thụ khi chiếm 100% tổng lượng giao dịch sơ cấp.
- Giá bán sơ cấp vẫn duy trì ổn định, không có nhiều biến động so với cùng kỳ. Tuy nhiên, các chính sách chia sẻ lợi nhuận/doanh thu, ân hạn nợ gốc, hỗ trợ lãi suất,... tiếp tục được áp dụng rộng rãi nhằm tăng thanh khoản.
- Niềm tin của khách hàng vẫn chưa phục hồi, phần lớn nhà đầu tư còn khá thận trọng do lo ngại rủi ro pháp lý và khả năng khai thác thu hồi lợi nhuận khiến thị trường vẫn duy trì trạng thái trầm lắng kéo dài, dù đã có những tín hiệu hỗ trợ từ du lịch và hạ tầng khu vực.



# Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng - Nhà Phố/Shophouse Nghỉ Dưỡng

**Thị trường sơ cấp**



## 2

Dự án

Không ghi nhận tiêu thụ

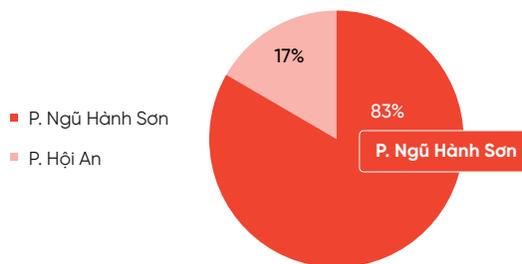
**Nguồn cung**

## 36

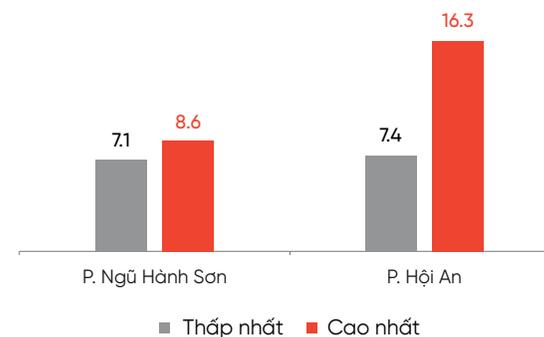
Căn

➔ Không biến động so với cùng kỳ.

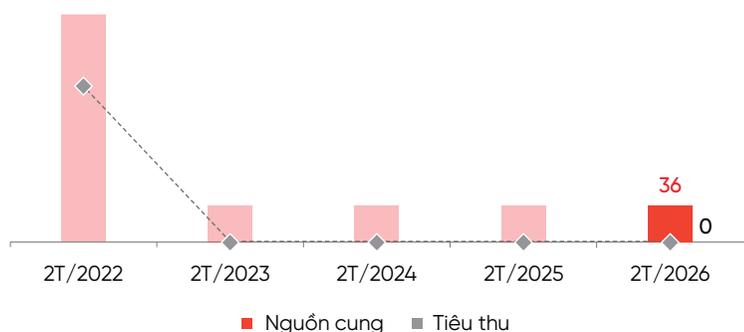
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo khu vực  
Đvt: %



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



Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp  
Đvt: Căn



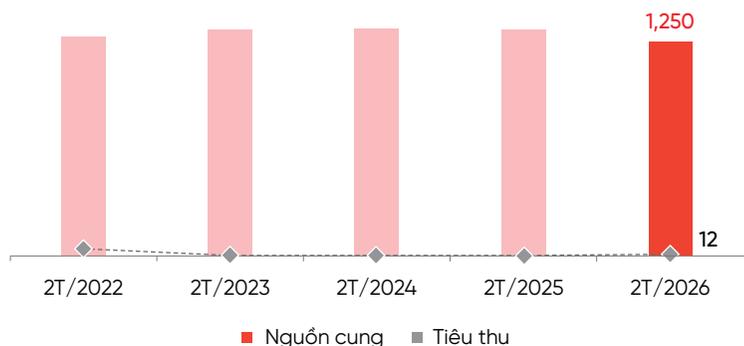
- Nguồn cung không có nhiều biến động so với cùng kỳ năm trước, phần lớn nguồn cung vẫn đến từ lượng hàng tồn kho của những dự án cũ.
- Thị trường tiếp tục trầm lắng khi không ghi nhận giao dịch trong hai tháng đầu năm, hầu hết các dự án đóng gói hàng hoặc vướng sai phạm khiến thanh khoản gặp khó.
- 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

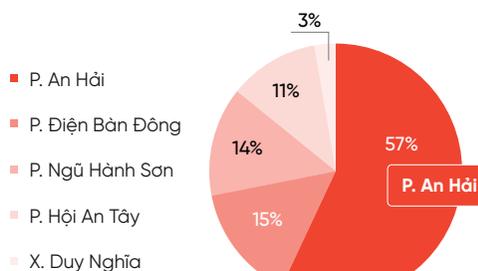


**Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp**  
Đvt: Căn

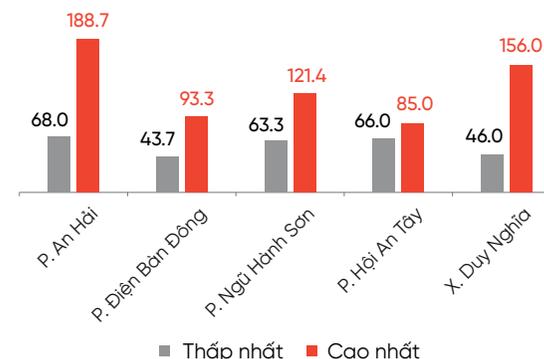


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

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



**Giá bán sơ cấp theo khu vực**  
Đvt: triệu Đồng/m<sup>2</sup> (VAT)



- Nguồn cung sơ cấp ghi nhận giảm 6% so với cùng kỳ. Trong đó, hơn 98% nguồn cung đến từ lượng hàng tồn kho của các dự án đã mở bán trước đó. Nguồn cung mới tiếp tục duy trì ở mức thấp trước tình hình trầm lắng chung của thị trường.
- Sức cầu thị trường tiếp tục sụt giảm, lượng giao dịch vẫn còn thấp so với giai đoạn hoàng kim 2019 và tập trung chủ yếu ở một vài dự án nhất định, không đại diện cho cả thị trường.
- Phường An Hải tiếp tục dẫn dắt thị trường khi chiếm 57% tổng nguồn cung và 100% lượng tiêu thụ sơ cấp toàn tỉnh.
- Giá bán sơ cấp nhìn chung không có nhiều biến động so với cùng kỳ và tiếp tục xu hướng đi ngang. Các chính sách hỗ trợ dòng tiền như chia sẻ lợi nhuận/doanh thu, hỗ trợ lãi suất... vẫn được áp dụng nhưng chưa mang lại hiệu quả như kỳ vọng.
- Dù ngành du lịch có sự khởi sắc nhưng việc nhiều dự án chưa hoàn thiện pháp lý, tiến độ thi công không đảm bảo do thiếu vốn cùng với sự khó khăn trong thanh khoản khiến thị trường tiếp tục trầm lắng kéo dài và chưa có dấu hiệu phục hồi trong ngắn hạn.

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



**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



**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



**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



**Top 5 công ty tư vấn & môi giới Bất động sản Việt Nam uy tín**

Vietnam Report  
2019, 2020 & 2021



**Đơn vị phân phối Bất động sản tốt nhất Đông Nam Á**

Dot Property Southeast Asia Awards  
2019 & 2020



**Đơn vị tư vấn phát triển dự án tốt nhất Đông Nam Á**

Dot Property Southeast Asia Awards  
2020



**Đơn vị phân phối Bất động sản Tốt nhất Việt Nam**

Dot Property Vietnam Awards  
2019 & 2020



**Sàn giao dịch xuất sắc nhất Việt Nam**

Bộ Xây dựng và Hiệp hội Bất động sản Việt Nam (VNREA)  
2018

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.



**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

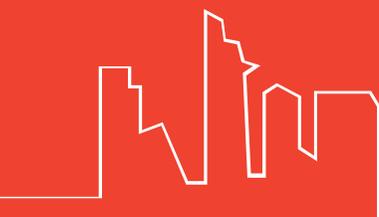
DKRA Consulting - Thương hiệu mảng dịch vụ  
Nghiên cứu & Tư vấn phát triển thuộc DKRA Group

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.*