



DKRA CONSULTING

Bản tin thị trường

Bất động sản nhà ở TP. HCM
& Vùng phụ cận Tháng 4/2026



MỤC LỤC

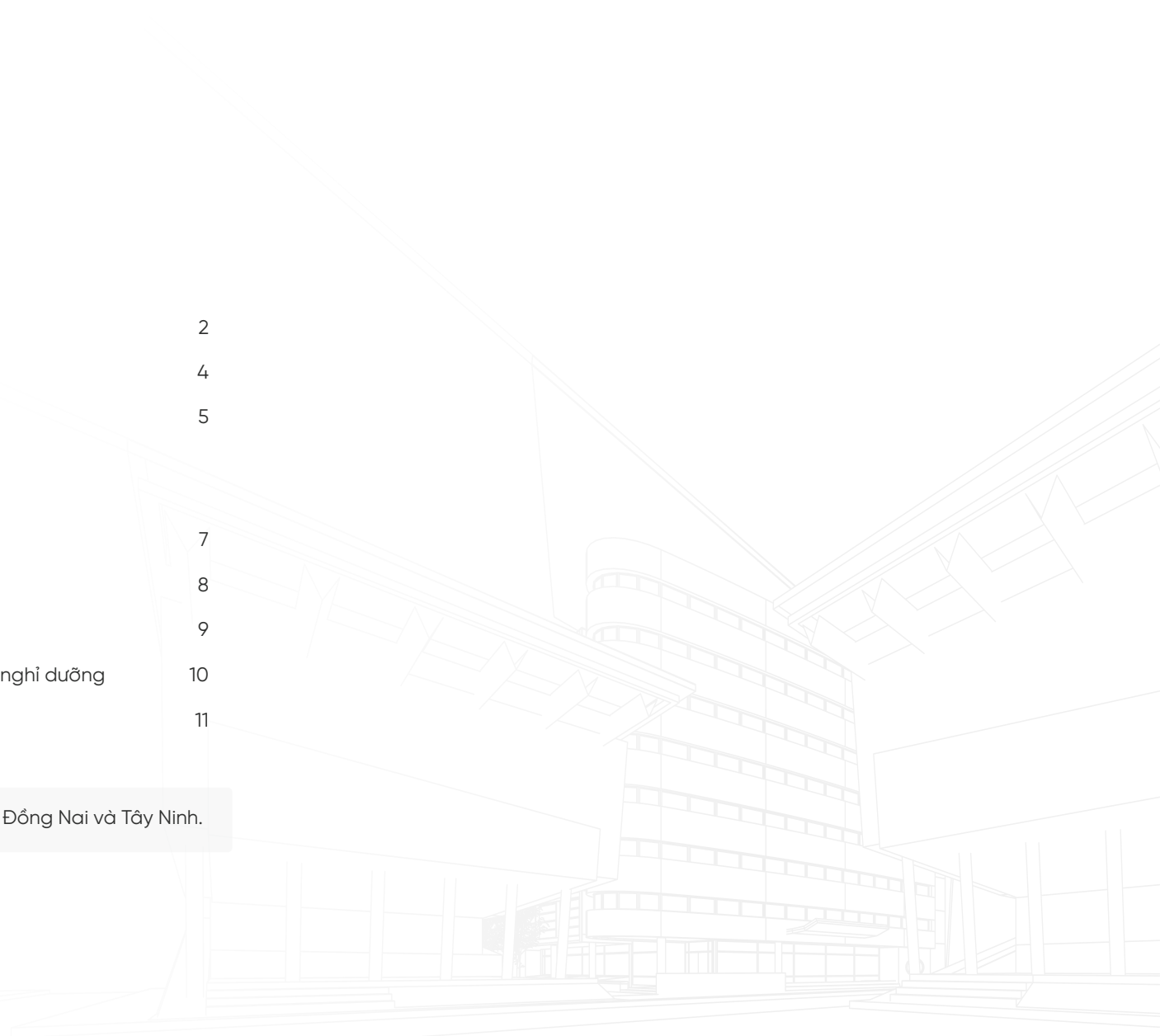
► Kinh Tế - Xã Hội T4/2026

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

► Kinh Tế - Xã Hội T4/2026

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

Vùng phụ cận được nghiên cứu gồm các tỉnh thành: Đồng Nai và Tây Ninh.



Kinh Tế - Xã Hội

T4/2026





Chỉ Số Kinh Tế



Vốn đầu tư nước ngoài (FDI)

Cả nước: Tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam tính đến ngày 27/4/2026 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 18.24 tỷ USD, tăng 32.0% so với cùng kỳ năm trước.

TP. HCM: Trong 4 tháng đầu năm 2026, Thành phố đã thu hút gần 3.3 tỷ USD, tăng 227.1% so với cùng kỳ. Trong đó, có 539 dự án đầu tư nước ngoài được cấp mới với tổng vốn đầu tư đăng ký đạt hơn 791.8 triệu USD; 58 lượt dự án được cấp phép điều chỉnh vốn ghi nhận tăng 259.3 triệu USD và 565 trường hợp góp vốn, mua cổ phần, mua phần vốn góp của doanh nghiệp trong nước với vốn góp đăng ký đạt 2,266.1 triệu USD.

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI)

Cả nước: Bình quân 4 tháng đầu năm 2026, CPI tăng 3.99% so với cùng kỳ năm trước, lạm phát cơ bản tăng 3.89%.

TP. HCM: Bình quân 4 tháng đầu năm 2026, CPI tăng 3.97% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, 09/11 nhóm ghi nhận chỉ số giá tăng với mức tăng cao nhất là nhóm hàng ăn và dịch vụ ăn uống tăng 5.58%, tiếp theo là nhóm nhà ở và vật liệu xây dựng tăng 4.91%.

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước



Chỉ Số Kinh Tế



VN-Index

Chốt phiên giao dịch ngày 29/4/2026 đạt

1,854.1 điểm

↑ Tăng 151.17 điểm (8.9%) so với phiên đầu tháng

Nguồn: HOSE



Tỷ Giá USD/VND

Ngày 30/4, ghi nhận 1 USD bằng

26.368 Đồng

↑ Tăng 8 Đồng (0.03%) so với thời điểm đầu tháng

Nguồn: Vietcombank



Giá Vàng

Kết thúc T4/2026, giá vàng SJC mua vào - bán ra

163.0 - 166.0 triệu Đồng/lượng

↓ Giảm 7% chiều bán ra so với thời điểm đầu tháng

Nguồn: SJC



Lãi Suất Tiền Gửi

Kỳ hạn tiền gửi 12 tháng dao động ở mức

5.2% - 6.7% /năm

↓ Giảm 0.2 - 0.5 điểm phần trăm so với tháng trước

Nguồn: Tổng hợp từ các ngân hàng



Chính Sách – Pháp Lý

Cả nước



NGHỊ ĐỊNH 136/2026/NĐ-CP

Ngày 07/4/2026, Chính phủ ban hành Nghị định 136/2026/NĐ-CP Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 100/2024/NĐ-CP ngày 26/7/2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở về phát triển và quản lý nhà ở xã hội (đã được sửa đổi, bổ sung tại Nghị định 261/2025/NĐ-CP và Nghị định số 54/2026/NĐ-CP). Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký.



NGHỊ QUYẾT 29/2026/QH16

Ngày 24/4/2026, Quốc hội thông qua Nghị quyết 29/2026/QH16 về cơ chế, chính sách đặc thù để xử lý vi phạm pháp luật về đất đai của tổ chức, cá nhân xảy ra trước khi Luật Đất đai năm 2024 có hiệu lực và tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án tồn đọng, kéo dài. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày 01/5/2026.



NGHỊ QUYẾT 30/2026/QH16

Ngày 24/4/2026, Chủ tịch Quốc hội đã ký ban hành Nghị quyết 30/2026/QH16 về việc thành lập TP. Đồng Nai. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày 30/4/2026.

TP. HCM



QUYẾT ĐỊNH 19/2026/QĐ-UBND

Ngày 11/4/2026, UBND TP. HCM ban hành Quyết định 19/2026/QĐ-UBND Quy định về quản lý, sử dụng nhà chung cư trên địa bàn TP. HCM. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 25/4/2026.



QUYẾT ĐỊNH 2306/QĐ-UBND

Ngày 17/4/2026, UBND TP. HCM ban hành Quyết định 2306/QĐ-UBND Phân loại đơn vị hành chính cấp xã trên địa bàn TP. HCM (đợt 1). Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

Tây Ninh



QUYẾT ĐỊNH 55/2026/QĐ-UBND

Ngày 15/4/2026, UBND tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định 55/2026/QĐ-UBND Quy định chính sách ưu đãi (miễn, giảm) tiền thuê nhà là tài sản công không sử dụng vào mục đích ở cho các đối tượng ưu tiên trên địa bàn tỉnh Tây Ninh. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 27/4/2026.

Hạ Tầng Giao Thông



1

TP. HCM - KHỞI CÔNG DỰ ÁN METRO BẾN THÀNH - THỦ THIÊM

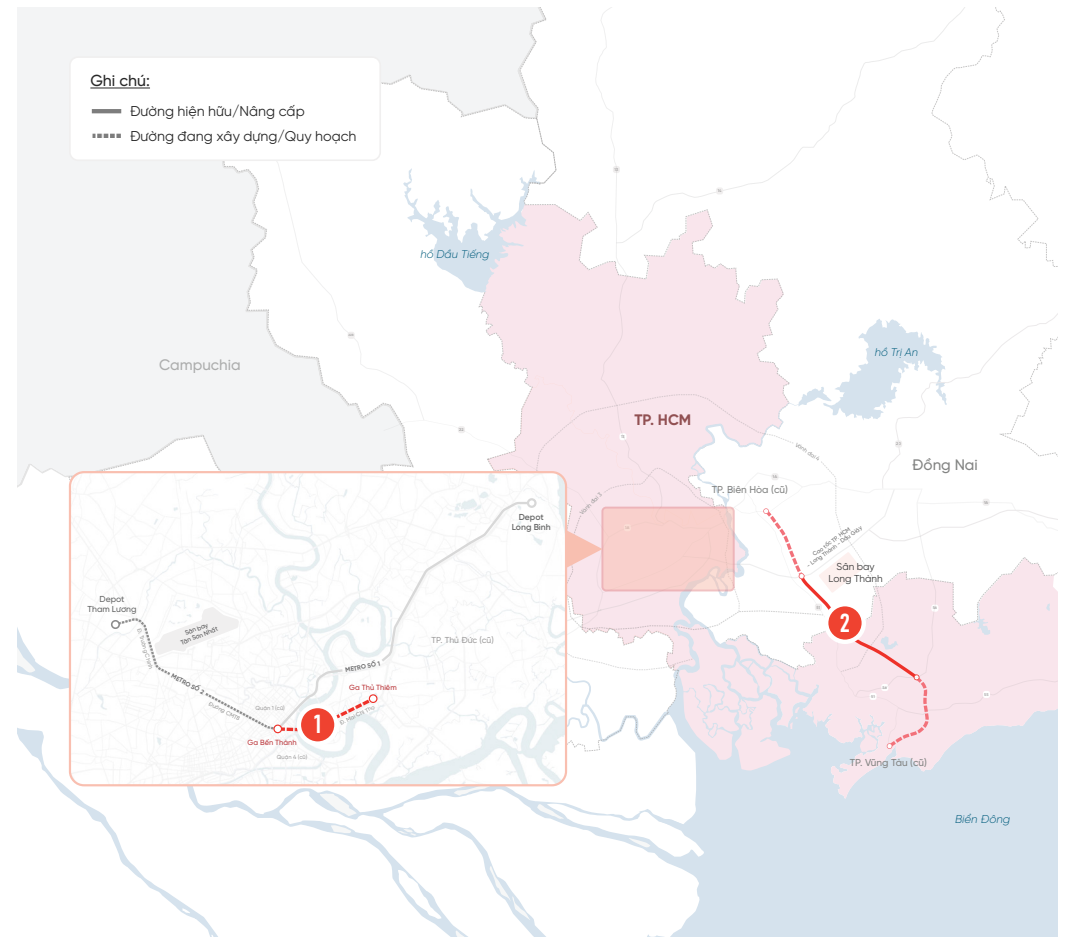
Tuyến metro đi ngầm dài khoảng 6 km, bắt đầu từ ga Bến Thành đến khu đô thị mới Thủ Thiêm. Dự án được đầu tư theo phương thức PPP, vận hành tự động hoàn toàn, tổng mức đầu tư khoảng 36,744 tỷ Đồng, dự kiến hoàn thành từ Q3/2030.



2

ĐỒNG NAI - THÔNG XE CAO TỐC BIÊN HÒA - VŨNG TÀU (GIAI ĐOẠN 1)

Đoạn cao tốc thông xe này có điểm đầu tại nút giao với đường cao tốc TP. HCM - Long Thành - Dầu Giây thuộc địa phận xã Long Thành, tỉnh Đồng Nai và điểm cuối giao với Quốc lộ 56, thuộc địa phận phường Tam Long, TP. HCM dài hơn 37 km.



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

Diễn Biến Thị Trường T4/2026

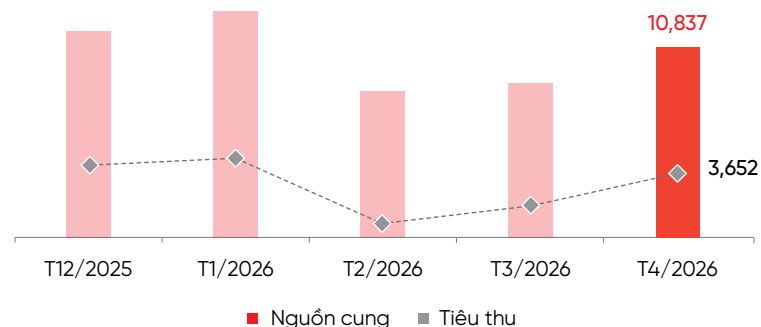




Phân Khúc Căn Hộ

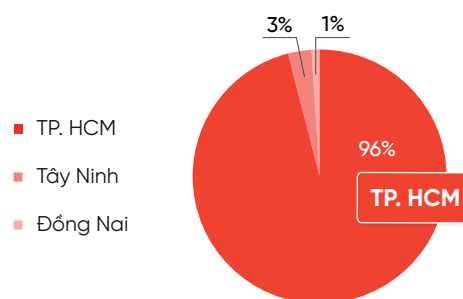


Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp
Đvt: Căn

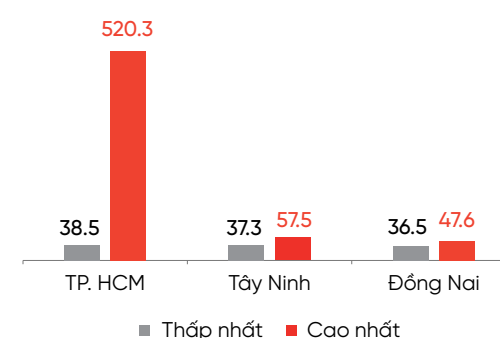


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo địa phương
Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo địa phương
Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)



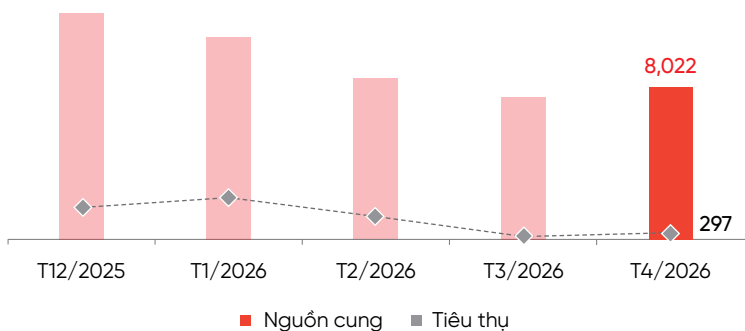
- Nguồn cung sơ cấp giảm 13% so với cùng kỳ, TP. HCM duy trì vị trí dẫn đầu với hơn 10,400 căn, chiếm 96% tổng nguồn cung sơ cấp toàn thị trường.
- Nguồn cung mới đưa ra thị trường trong tháng tăng, ghi nhận hơn 3,800 căn hộ được mở bán ra thị trường, gấp 3.1 lần so với tháng trước nhưng chỉ tập trung tại khu vực Bình Dương (cũ) và BR-VT (cũ).
- Tỷ lệ hấp thụ đạt khoảng 34% nguồn cung sơ cấp toàn thị trường, phần lớn lượng tiêu thụ ghi nhận được ở các dự án mở bán mới trong tháng. Sức cầu chung tiếp tục chịu sức ép lớn đến từ động thái tăng cường kiểm soát tin dụng bất động sản, lãi suất dù hạ nhiệt nhưng vẫn còn neo ở mức cao.
- Phân khúc căn hộ hạng A vươn lên dẫn đầu, chiếm 39.2% nguồn cung sơ cấp toàn thị trường, tập trung tại khu Đông TP. HCM (cũ) và BR-VT (cũ).
- Mặt bằng giá bán sơ cấp tiếp tục tăng trước áp lực các chi phí đầu vào, đáng chú ý như tại Bình Dương (cũ) tăng trung bình 8.9% hay Long An (cũ) với mức tăng khoảng 7.6% so với cuối năm 2025. Ở chiều ngược lại, giá bán cũng như thanh khoản thị trường thứ cấp có dấu hiệu chững lại, một bộ phận nhà đầu tư lạm dụng đòn bẩy tài chính chấp nhận giảm giá bán, cắt giảm lợi nhuận kỳ vọng nhằm hạ áp lực lãi vay ngân hàng.



Phân Khúc Nhà Phố/Biệt Thự

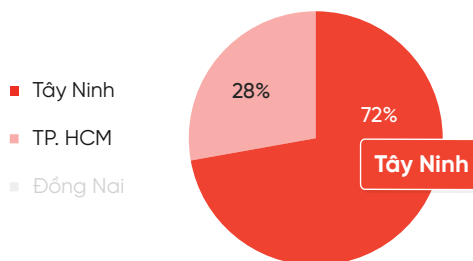


Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp
Đvt: Căn

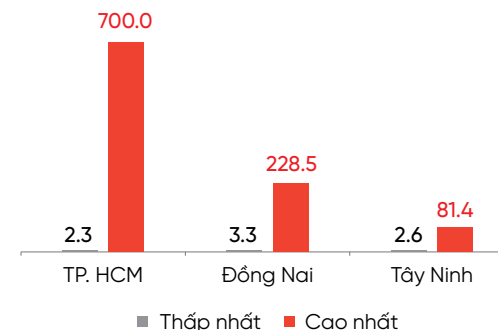


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

Tỷ trọng nguồn cung mới theo địa phương
Đvt: %



Giá bán sơ cấp theo địa phương
Đvt: tỷ Đồng/căn (VAT)



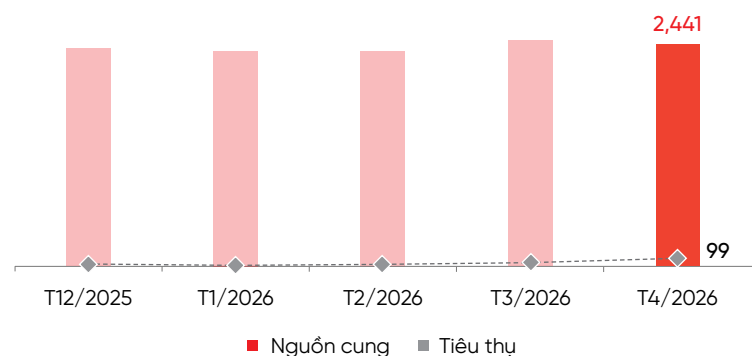
- Nguồn cung sơ cấp ghi nhận mức tăng khoảng 22% so với cùng kỳ năm 2025, tương ứng hơn 8,000 sản phẩm hiện đang mở bán. Nguồn cung mới tiếp tục tình trạng khan hiếm khi chỉ chiếm khoảng 8% trên tổng cung sơ cấp, đồng thời ghi nhận mức giảm khoảng 47% so với T4/2025.
- Sức cầu thị trường duy trì ở mức thấp, theo đó, lượng tiêu thụ chỉ đạt khoảng 4% trên tổng cung sơ cấp và ghi nhận mức giảm khoảng 77% so với T4/2025.
- Long An (cũ) vươn lên là điểm sáng của thị trường mới khi chiếm đến 72% tỷ trọng nguồn cung và 67% lượng tiêu thụ mới. Theo đó, nhóm sản phẩm có mức giá trung bình 7.0 tỷ đồng/ căn chủ lực thanh khoản tại khu vực.
- Mặt bằng giá sơ cấp tiếp tục neo cao do tác động của các loại chi phí đầu vào, đồng thời ghi nhận mức tăng trung bình 3% so với cùng kỳ năm. Bên cạnh đó, các chính sách bán hàng quen thuộc như: kéo giãn tiến độ thanh toán, chiết khấu thanh toán nhanh, miễn phí quản lý 1 - 2 năm, hỗ trợ lãi suất, ân hạn nợ gốc 24 - 36 tháng,... được các chủ đầu tư duy trì áp dụng nhằm tăng thanh khoản.
- Mặt bằng giá thứ cấp ghi nhận mức tăng trung bình 15% so với T4/2025, theo đó, nhóm các sản phẩm được hưởng lợi trực tiếp từ hiệu ứng triển khai dự án của các chủ đầu tư lớn đã tạo được đà tăng trưởng tích cực về mặt bằng giá trong thời gian qua.



Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng - Biệt Thự Nghỉ Dưỡng

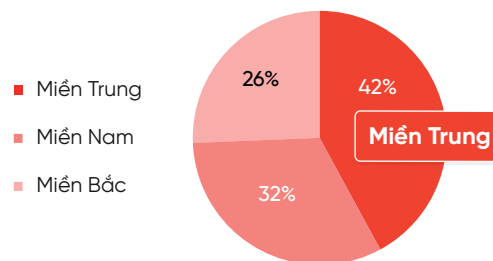


Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp
Đvt: Căn

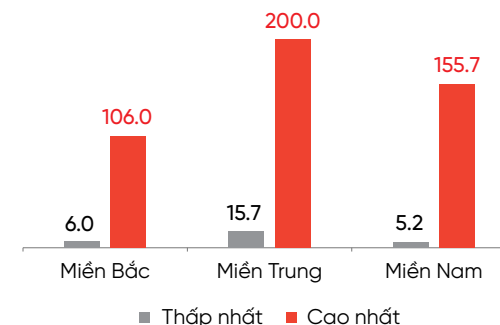


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước
Đối với loại hình bất động sản nghỉ dưỡng, DKRA Consulting thống kê trên phạm vi cả nước

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



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



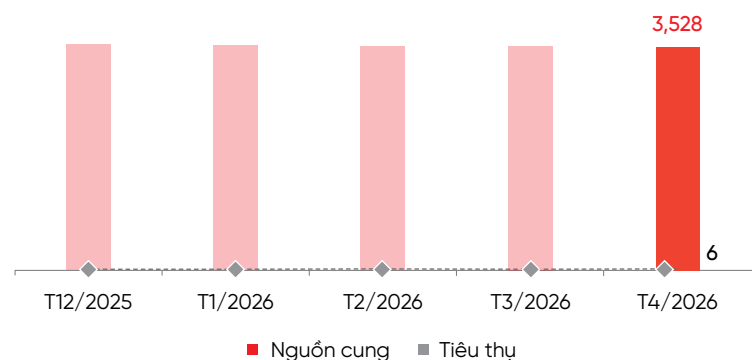
- Nguồn cung sơ cấp ghi nhận giảm nhẹ khoảng 2% so với tháng trước, nhưng tăng 6% so với cùng kỳ. Các chủ đầu tư vẫn duy trì chiến lược thận trọng khi triển khai nguồn cung mới trong bối cảnh mặt bằng lãi suất duy trì ở mức cao.
- Sức cầu thị trường có cải thiện nhưng vẫn ở mức thấp. Thanh khoản chủ yếu tập trung vào các sản phẩm có giá dưới 10 tỷ đồng/căn, đặc biệt là những dự án được phát triển bởi các chủ đầu tư uy tín, có năng lực tài chính tốt.
- Khu vực miền Trung tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn về nguồn cung, đóng góp khoảng 42% tổng nguồn cung sơ cấp. Trong khi đó, miền Bắc dẫn dắt thị trường về thanh khoản khi chiếm tới 90% tổng lượng giao dịch cả nước.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp tiếp tục xu hướng tăng, ghi nhận mức tăng trung bình khoảng 7% so với đầu năm. Đồng thời, các chính sách bán hàng như cam kết/chia sẻ lợi nhuận, hỗ trợ lãi suất, ân hạn nợ gốc, ưu đãi thanh toán nhanh,... tiếp tục được áp dụng rộng rãi nhằm gia tăng thanh khoản.
- Thị trường vẫn đối diện không ít trở ngại về thanh khoản lẫn khả năng tăng giá khi niềm tin của nhà đầu tư cũng như động thái phục hồi của phân khúc này vẫn còn rất thấp.



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

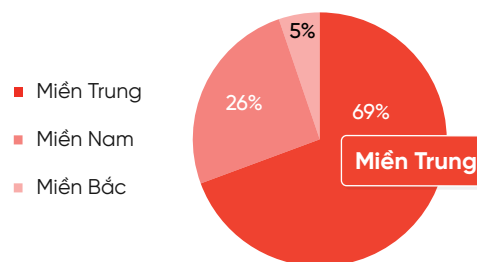


Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp
Đvt: Căn

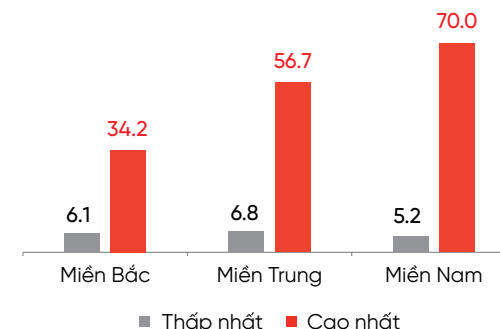


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước
Đối với loại hình bất động sản nghỉ dưỡng, DKRA Consulting thống kê trên phạm vi cả nước

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



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



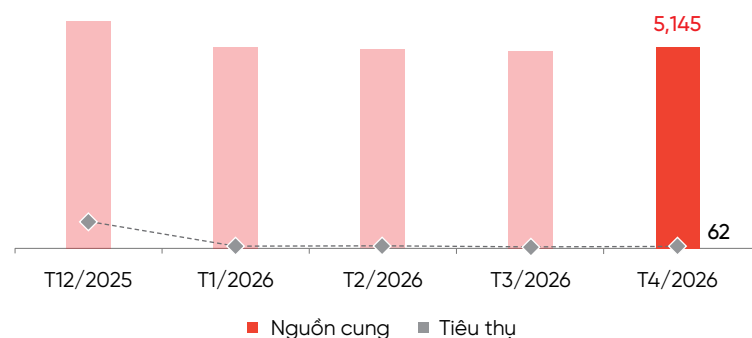
- Nguồn cung sơ cấp ghi nhận tăng nhẹ 3% so với cùng kỳ. Tuy nhiên, 100% nguồn cung đến từ lượng hàng tồn kho của những dự án cũ đã mở bán từ những năm trước, thị trường tiếp tục thiếu vắng nguồn cung mới.
- Sức cầu thị trường vẫn ở mức thấp, giao dịch chỉ ghi nhận cục bộ tại một số dự án nhất định. Thanh khoản chủ yếu tập trung ở các dự án quy mô lớn, với mức giá bán dao động từ 8 – 10 tỷ đồng/căn.
- Miền Trung tiếp tục là khu vực dẫn đầu khi chiếm 69% tổng nguồn cung và 100% tổng lượng tiêu thụ sơ cấp cả nước.
- Giá bán sơ cấp không có nhiều biến động và vẫn duy trì ở mức cao trước áp lực chi phí đầu vào. Nhiều chính sách chiết khấu thanh toán nhanh, ân hạn nợ gốc, lãi vay,... tiếp tục được áp dụng rộng rãi nhằm tăng thanh khoản.
- Mặc dù ngành du lịch ghi nhận những tín hiệu phục hồi tích cực, tuy nhiên thị trường vẫn đối mặt với áp lực lớn về thanh khoản và chưa có dấu hiệu phục hồi trong ngắn hạn.



Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng - Condotel



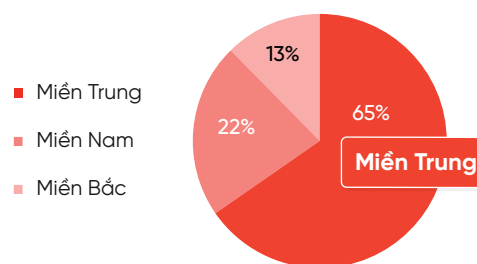
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp
Đvt: Căn



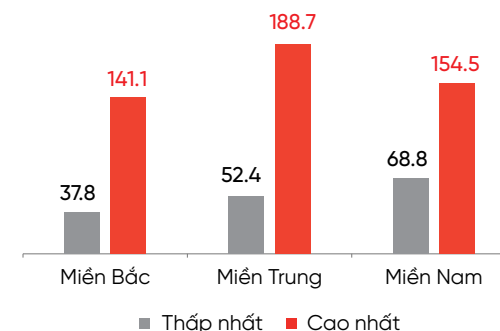
Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

Đối với loại hình bất động sản nghỉ dưỡng, DKRA Consulting thống kê trên phạm vi cả nước

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



Giá bán sơ cấp theo khu vực
Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)



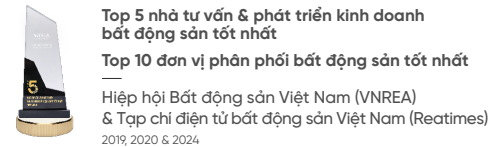
- Nguồn cung sơ cấp ghi nhận giảm 2% so với cùng kỳ. Phần lớn nguồn cung đến từ các giai đoạn tiếp theo của những dự án đã mở bán trước đó, chiếm khoảng 95% tổng nguồn cung sơ cấp.
- Sức cầu thị trường vẫn duy trì ở mức thấp. Lượng tiêu thụ có cải thiện so với T3/2026 nhưng chưa đáng kể, số lượng giao dịch vẫn còn khá khiêm tốn so với giai đoạn sôi động năm 2019. Giao dịch chủ yếu tập trung ở các sản phẩm có mức giá dưới 3.5 tỷ đồng/căn.
- Khu vực miền Trung tiếp tục giữ vai trò dẫn dắt nguồn cung, chiếm khoảng 65% tổng nguồn cung sơ cấp. Trong khi đó, miền Nam là điểm sáng về thanh khoản khi đóng góp khoảng 71% tổng lượng giao dịch toàn thị trường.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp tiếp tục duy trì xu hướng tăng, với mức tăng khoảng 2% so với đầu năm. Đồng thời, các chính sách như cam kết/chia sẻ lợi nhuận, hỗ trợ lãi suất, ân hạn nợ gốc,... tiếp tục được áp dụng nhằm cải thiện thanh khoản.
- Các vấn đề về pháp lý, hiệu quả khai thác, niềm tin của nhà đầu tư,... vẫn là những rào cản khiến thị trường chưa thể 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.