



DKRACONSULTING

Bản tin thị trường

Bất động sản nhà ở TP. HCM
& Vùng phụ cận 2 tháng đầu năm 2026



MỤC LỤC

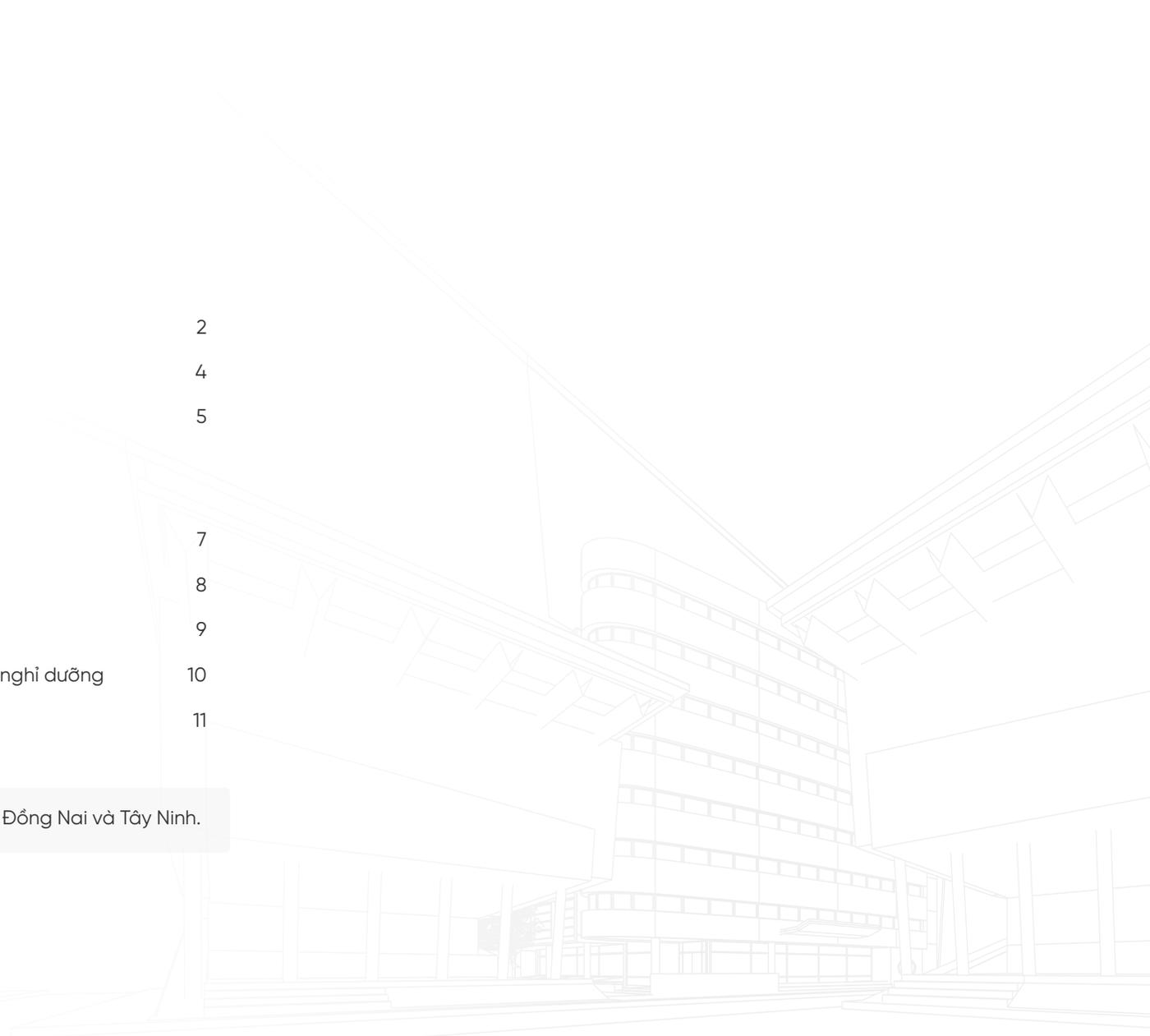
► Kinh Tế - Xã Hội 2T/2026

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

► Kinh Tế - Xã Hội 2T/2026

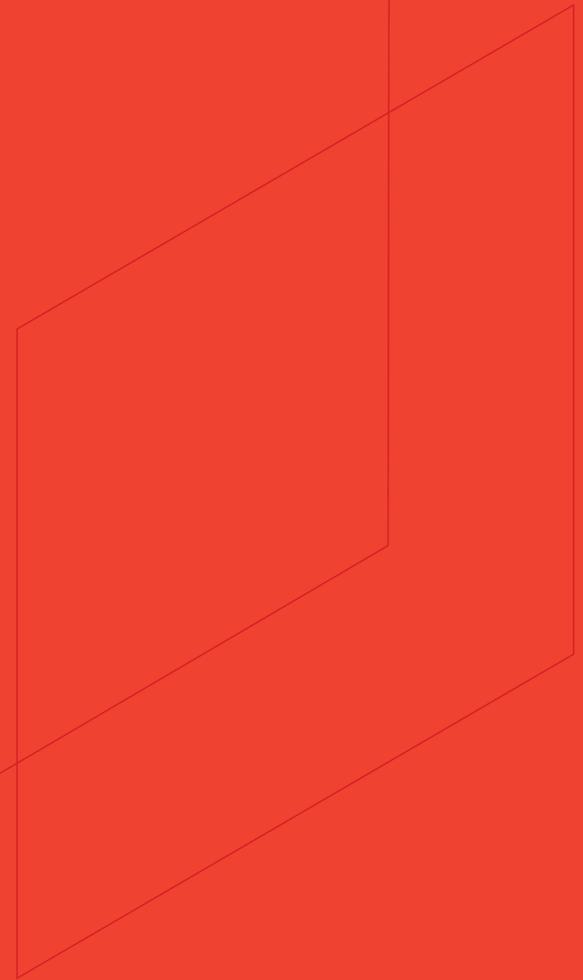
Phân khúc Căn hộ	7
Phân khúc Nhà phố/Biệt thự	8
Bất động sản nghỉ dưỡng - Biệt thự nghỉ dưỡng	9
Bất động sản nghỉ dưỡng - Nhà phố/Shophouse nghỉ dưỡng	10
Bất động sản nghỉ dưỡng - Condotel	11

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



Kinh Tế - Xã Hội

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. HCM: Lũy kế 2 tháng đầu năm 2026, tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký trên địa bàn Thành phố đạt 0.98 tỷ USD, tăng 28.40% so với cùng kỳ năm trước.



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. HCM: Bình quân 2 tháng đầu năm 2026, CPI tăng 2.72% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, 08/11 nhóm ghi nhận chỉ số giá tăng với mức tăng cao nhất là nhóm hàng ăn và dịch vụ ăn uống tăng 4.95%, nhà ở và vật liệu xây dựng tăng 4.42%.

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước



Chỉ Số Kinh Tế



VN-Index

Chốt phiên giao dịch cuối T2/2026 đạt

1,880.3 điểm

↑ Tăng 5.14% so với phiên giao dịch đầu năm

Nguồn: HOSE



Tỷ Giá USD/VND

Ngày 28/02, ghi nhận 1 USD bằng

26.230 Đồng

↓ Giảm 147 Đồng (0.56%) so với đầu năm

Nguồn: Vietcombank



Giá Vàng

Kết thúc T2/2026, giá vàng SJC mua vào - bán ra

184.0 - 187.0 triệu Đồng/lượng

↑ Tăng 22.38% chiều bán ra so với đầu năm

Nguồn: SJC



Lãi Suất Tiền Gửi

Kỳ hạn tiền gửi 12 tháng dao động ở mức

5.05% - 6.50% /năm

↑ Tăng 0.2 - 0.4 điểm phần trăm so với đầu năm

Nguồn: Tổng hợp từ các ngân hàng

Chính Sách – Pháp Lý

Cả nước



NGHỊ QUYẾT 66.11/2026/NQ-CP

Ngày 06/01/2026, Chính phủ ban hành Nghị quyết 66.11/2026/NQ-CP quy định xử lý khó khăn, vướng mắc về đấu giá quyền sử dụng đất trong trường hợp giao đất ở theo quy định của Luật Đất đai. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày ký đến hết ngày 28/02/2027.



NGHỊ ĐỊNH 49/2026/NĐ-CP

Ngày 31/01/2026, Chính phủ ban hành Nghị định 49/2026/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn một số điều của Nghị quyết 254/2025/QH15 của Quốc hội quy định một số cơ chế, chính sách tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong tổ chức thi hành Luật Đất đai. Nghị định này có hiệu lực kể từ ngày 31/01/2026.



NGHỊ ĐỊNH 50/2026/NĐ-CP

Ngày 31/01/2026, Chính phủ ban hành Nghị định 50/2026/NĐ-CP hướng dẫn về tiền sử dụng đất, tiền thuê đất theo Nghị quyết 254/2025/QH15 thi hành Luật Đất đai. Nghị định này có hiệu lực kể từ ngày 31/01/2026.

TP. HCM



QUYẾT ĐỊNH 01/2026/QĐ-UBND

Ngày 05/01/2026, UBND TP. HCM ban hành Quyết định 01/2026/QĐ-UBND Quy định về trình tự, thủ tục tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt, công bố điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị và nông thôn thuộc thẩm quyền phê duyệt của Ủy ban nhân dân thành phố trên địa bàn TP. HCM. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 16/01/2026.



QUYẾT ĐỊNH 02/2026/QĐ-UBND

Ngày 12/01/2026, UBND tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định 02/2026/QĐ-UBND quy định giấy tờ khác về quyền sử dụng đất có trước ngày 15/10/1993 trên địa bàn tỉnh Tây Ninh. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 26/01/2026.



QUYẾT ĐỊNH 03/2026/QĐ-UBND

Ngày 14/01/2026, UBND tỉnh Đồng Nai ban hành Quyết định 03/2026/QĐ-UBND quy định trình tự, thủ tục cho thuê đất ngắn hạn đối với quỹ đất do Trung tâm Phát triển quỹ đất tỉnh Đồng Nai được giao quản lý khai thác. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 25/01/2026.

Hạ Tầng Giao Thông

- 1 TP. HCM - Động thổ xây dựng cầu Cần Giờ
- 2 TP. HCM - Động thổ xây dựng cầu Phú Mỹ 2
- 3 TP. HCM - Khởi công Metro số 2 Bến Thành - Tham Lương
- 4 TP. HCM - Thông xe nhánh cầu vượt N2 và hầm chui thuộc dự án nút giao An Phú
- 5 Đồng Nai - Động thổ cầu Long Hưng
- 6 Đồng Nai - Thông xe kỹ thuật đường ven sông Đồng Nai



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

Diễn Biến Thị Trường 2T/2026

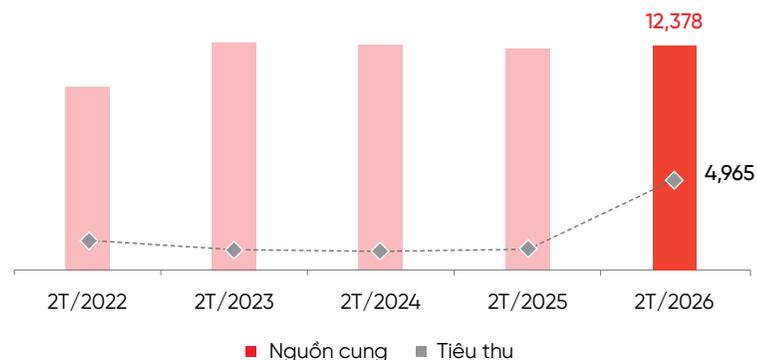




Phân Khúc Căn Hộ

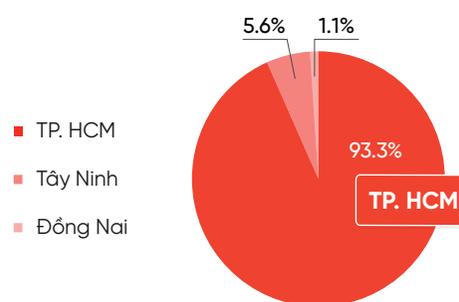


Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp
Đvt: Căn

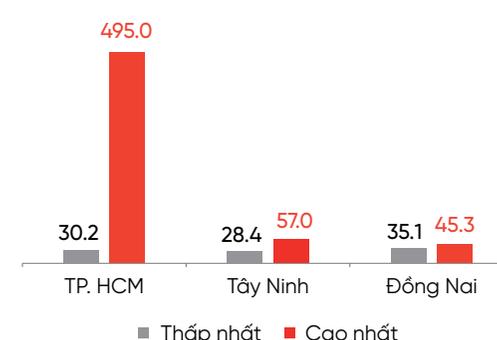


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

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



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



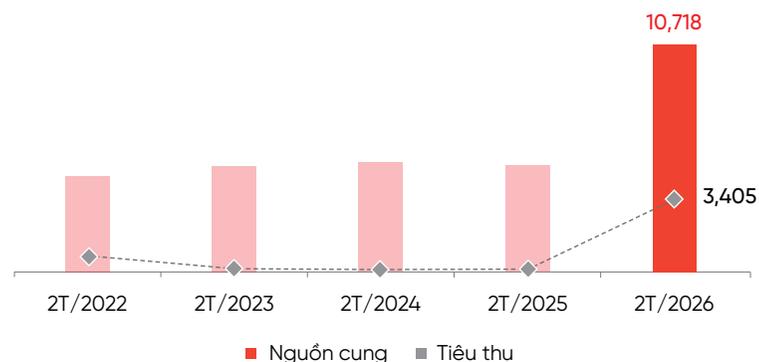
- Nguồn cung sơ cấp 2 tháng đầu năm tăng nhẹ 2% so với cùng kỳ, TP. HCM duy trì vị trí dẫn đầu, đạt hơn 12,000 căn, chiếm 93.3% tổng nguồn cung sơ cấp toàn thị trường.
- Nguồn cung mới đưa ra thị trường tăng, đạt hơn 4,700 căn hộ mở bán ra thị trường, gấp 6.6 lần so với cùng kỳ năm 2025.
- Sức cầu chung đạt khoảng 40% nguồn cung sơ cấp toàn thị trường, phần lớn lượng tiêu thụ tập trung trong T1/2026 giai đoạn trước Tết Âm lịch. Nổi bật là tại Bình Dương (cũ) với lượng hấp thụ sản phẩm gấp 8.2 lần cùng kỳ.
- Phân khúc căn hộ hạng B vươn lên dẫn đầu, chiếm 40% nguồn cung sơ cấp toàn thị trường, tập trung tại khu vực Bình Dương (cũ) và các tỉnh giáp ranh.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp ghi nhận tăng nhẹ 1% - 3% so với cuối năm 2025. Giá bán cũng như thanh khoản thị trường thứ cấp có dấu hiệu chững lại trước động thái nâng lãi suất từ các ngân hàng khiến phần lớn người mua thận trọng hơn trong việc ra quyết định vay mua bất động sản.



Phân Khúc Nhà Phố/Biệt Thự

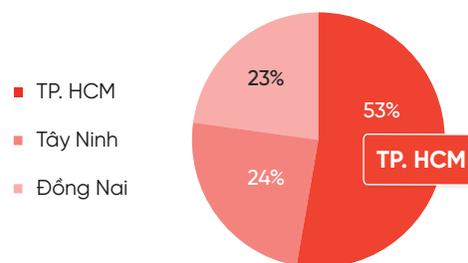


Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp
Đvt: Căn

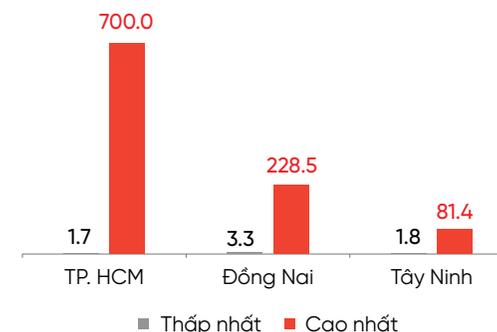


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

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



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



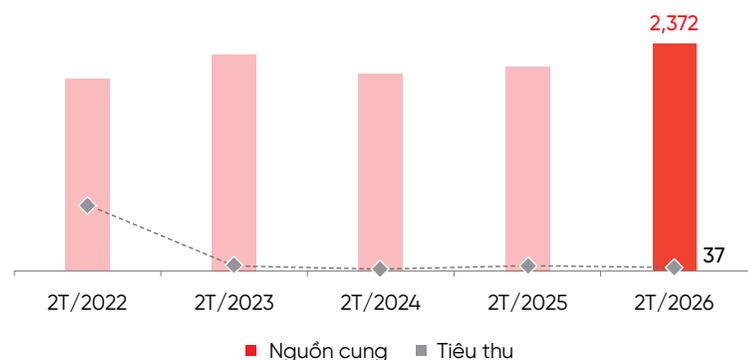
- Thị trường ghi nhận mức tăng trưởng cao nhất trong vòng 5 năm qua, với nguồn cung sơ cấp tăng gấp 2.2 lần và lượng tiêu thụ sơ cấp cũng tăng xấp xỉ 31 lần so với cùng kỳ năm 2025.
- Sức cầu chung của thị trường cải thiện đáng kể với tỷ lệ giao dịch đạt khoảng 32% trên tổng cung sơ cấp. Tuy nhiên, lượng giao dịch chỉ tập trung cục bộ ở khu vực TP. HCM với tỷ trọng chiếm đến 89%.
- Mặt bằng giá sơ cấp duy trì xu hướng đi ngang so với cuối năm 2025 và đạt mức tăng trung bình khoảng 11% so với cùng kỳ. Theo đó, các chính sách bán hàng quen thuộc như kéo giãn tiến độ thanh toán, hỗ trợ ngân hàng, miễn phí quản lý, chiết khấu thanh toán vượt tiến độ,... được các chủ đầu tư duy trì áp dụng nhằm tăng thanh khoản.
- Mặt bằng giá thứ cấp không có nhiều biến động so với Q4/2025 nhưng ghi nhận mức tăng phổ biến 13% - 17% so với cùng kỳ năm 2025. Theo đó, biên độ giá đạt mức tăng tích cực ở nhóm các dự án đã hoàn thiện hạ tầng, pháp lý,... cũng như hưởng lợi trực tiếp từ hiệu ứng triển khai dự án của các chủ đầu tư lớn trong khu vực.
- Nhìn chung, trong ngắn hạn thị trường đang chịu áp lực nhất định từ mặt bằng lãi suất cũng như tâm lý thận trọng của các nhà đầu tư. Tuy nhiên, với môi trường địa chính trị ổn định cùng nền tảng kinh tế vĩ mô tích cực, Việt Nam nói chung và TP. HCM nói riêng vẫn được đánh giá là thị trường bất động sản giàu tiềm năng nhờ tốc độ đô thị hóa cao và nhu cầu nhà ở thực duy trì ở mức lớn.



Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng - Biệt Thự Nghỉ Dưỡng



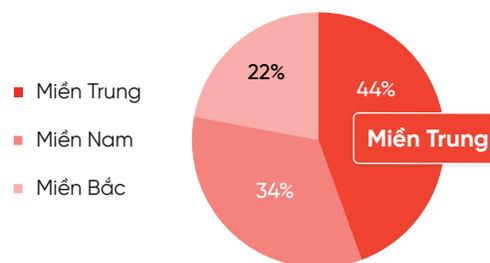
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp
Đvt: Căn



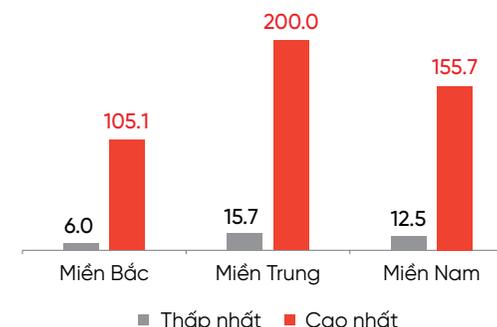
Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

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)

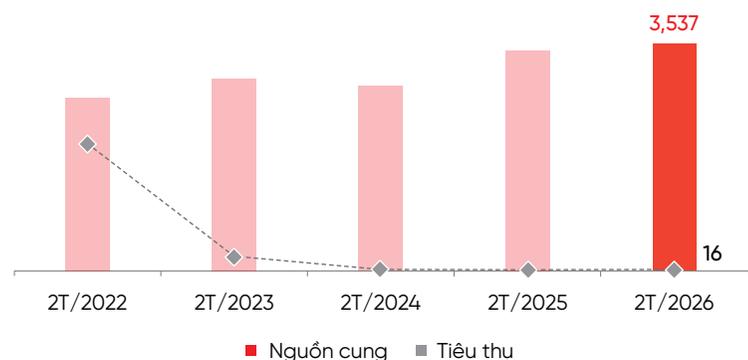


- Nguồn cung sơ cấp ghi nhận tăng 11% so với cùng kỳ, tuy nhiên vẫn duy trì ở mức thấp. Đáng chú ý, nguồn cung mới gần như vắng bóng trong hai tháng đầu năm, cho thấy hoạt động triển khai dự án vẫn còn khá thận trọng.
- Thanh khoản thị trường tiếp tục ở mức thấp, lượng tiêu thụ giảm đáng kể, chỉ tương đương 66% so với cùng kỳ. Các giao dịch chủ yếu tập trung vào những sản phẩm có giá bán dưới 10 tỷ Đồng/căn.
- Khu vực miền Trung tiếp tục chiếm ưu thế khi đóng góp khoảng 44% tổng nguồn cung sơ cấp và 60% tổng lượng tiêu thụ sơ cấp cả nước.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp tăng trung bình 8% so với cùng kỳ. Nhiều chính sách bán hàng như cam kết/chia sẻ lợi nhuận, hỗ trợ lãi suất, ân hạn nợ gốc, ưu đãi thanh toán nhanh,... vẫn 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



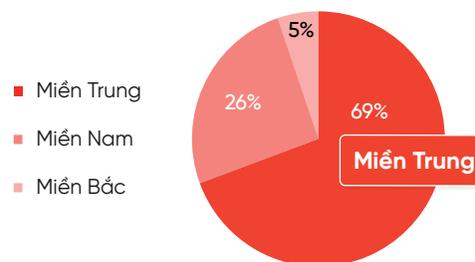
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp
Đvt: Căn



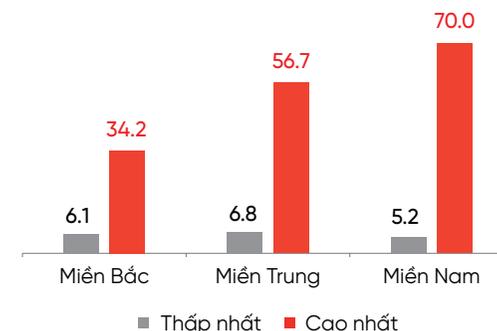
Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

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)



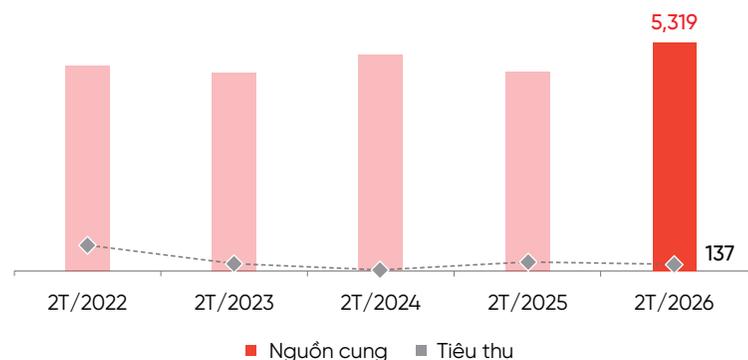
- Nguồn cung sơ cấp ghi nhận tăng nhẹ 3% so với cùng kỳ. Tuy nhiên, 100% nguồn cung đến từ lượng hàng tồn kho của những dự án cũ đã mở bán từ những năm trước, thị trường tiếp tục thiếu vắng nguồn cung mới.
- Sức cầu thị trường vẫn ở mức thấp, giao dịch chỉ ghi nhận cục bộ tại một số dự án nhất định. 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

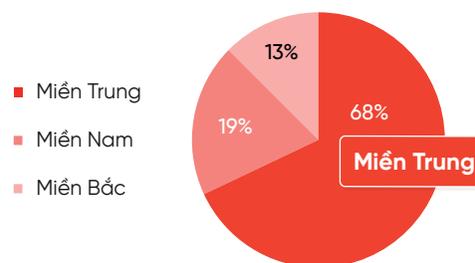


Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp
Đvt: Căn

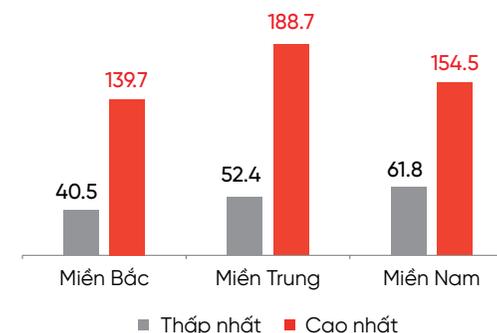


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước
Đối với loại hình bất động sản nghỉ dưỡng, DKRA Consulting thống kê trên phạm vi cả nước

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 tăng 14% so với cùng kỳ. Đồng thời, nguồn cung mới cũng ghi nhận tăng 38% so với cùng kỳ, tuy nhiên phần lớn nguồn cung thuộc giai đoạn tiếp theo của những dự án đã mở bán trước đó.
- Sức cầu thị trường vẫn duy trì ở mức thấp, lượng tiêu thụ giảm 37% so với cùng kỳ, số lượng giao dịch vẫn còn khá khiêm tốn nếu so với giai đoạn sôi động 2019. Các giao dịch tập trung chủ yếu ở những sản phẩm với mức giá bán trung bình dưới 3.5 tỷ Đồng/căn.
- Khu vực miền Trung tiếp tục đóng vai trò dẫn dắt thị trường, chiếm khoảng 68% tổng nguồn cung sơ cấp và 45% tổng lượng tiêu thụ sơ cấp cả nước.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp vẫn duy trì xu hướng tăng, ghi nhận mức tăng trung bình khoảng 12% so với cùng kỳ. Những chính sách cam kết/chia sẻ lợi nhuận/doanh thu, hỗ trợ lãi suất, ân hạn nợ gốc,... tiếp tục được áp dụng nhằm gia tăng 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.