



DKRACONSULTING

Bản tin thị trường

Bất động sản nhà ở TP. Đà Nẵng
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

► Diễn Biến Thị Trường T4/2026

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



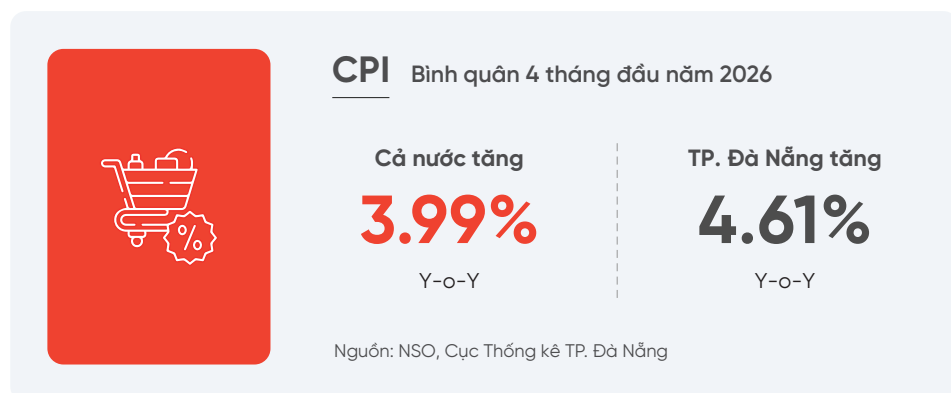
Kinh Tế - Xã Hội

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. Đà Nẵng: Lũy kế từ đầu năm đến ngày 20/4/2026, tổng vốn FDI đăng ký đạt 237.7 triệu USD, tăng 2 lần so với cùng kỳ năm 2025. Thành phố đã cấp mới 47 dự án, tăng 46.9% về số lượng và tăng 83.2% về tổng vốn đăng ký với 207.2 triệu USD. Bên cạnh đó, phát sinh 16 dự án điều chỉnh vốn với tổng mức tăng thêm 24.1 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. Đà Nẵng: Bình quân 4 tháng đầu năm 2026, CPI tăng 4.61% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, 10/11 nhóm hàng có chỉ số giá tăng: nhóm tăng mạnh nhất là nhà ở, điện, nước, chất đốt và vật liệu xây dựng (+9.38%); giáo dục (+4.54%); hàng ăn và dịch vụ ăn uống (+4.68%); giao thông (+4.18%); hàng hóa và dịch vụ khác (+3.80%); văn hóa, giải trí và du lịch (+3.46%); đồ uống và thuốc lá (+3.26%); may mặc, mũ nón, giày dép (+2.00%); thiết bị và đồ dùng gia đình (+1.66%); thuốc và dịch vụ y tế (+0.84%). Riêng nhóm thông tin truyền thông có CPI giảm 0.71% so với bình quân cùng kỳ năm trước.

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước



Chỉ Số Kinh Tế

Trong Tháng 4/2026, lượt khách và doanh thu lưu trú tại TP. Đà Nẵng đạt



Lượt khách du lịch

1,701 nghìn lượt

↑ Tăng 23.7% Y-o-Y

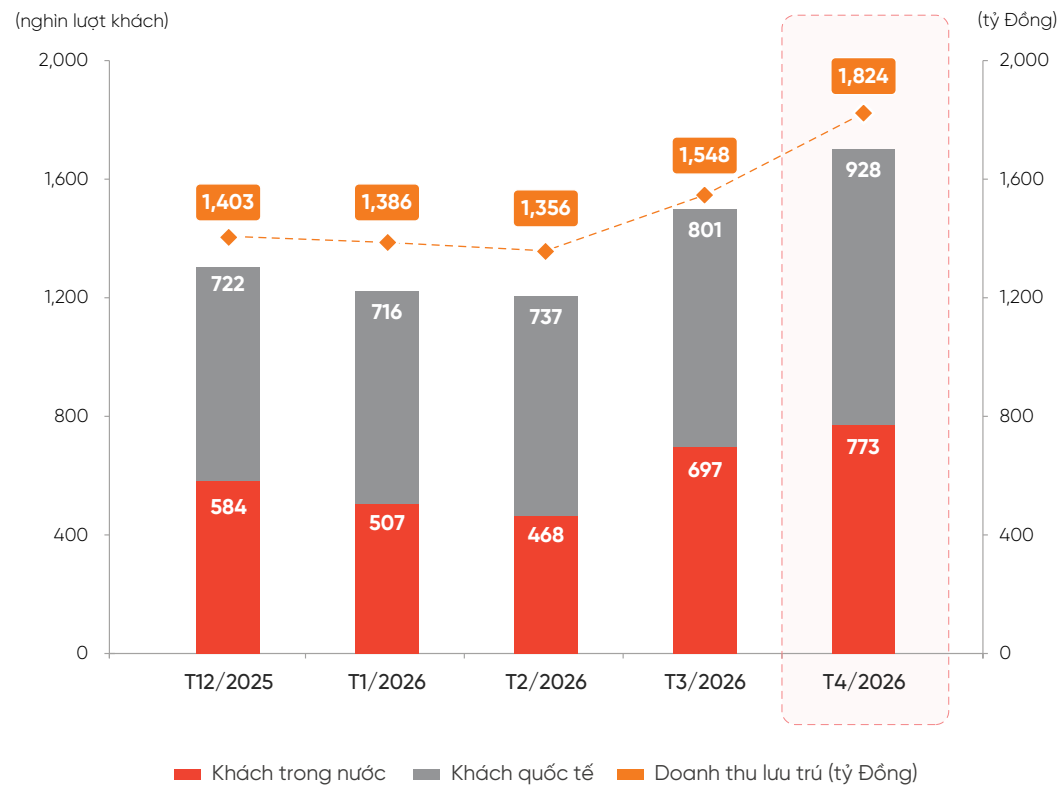


Doanh thu lưu trú

1,824 tỷ Đồng

↑ Tăng 25.5% Y-o-Y

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



NGHỊ ĐỊNH 136/2026/NĐ-CP

Ngày 7/4/2026, 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 26/07/2024 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.

TP. Đà Nẵng



QUYẾT ĐỊNH 30/2026/QĐ-UBND

Ngày 3/4/2026, UBND TP Đà Nẵng ban hành Quyết định 30/2026/QĐ-UBND Quy định các khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê và khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã có hạ tầng kỹ thuật cho cá nhân tự xây dựng nhà ở trên địa bàn TP Đà Nẵng. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 13/4/2026.



QUYẾT ĐỊNH 31/2026/QĐ-UBND

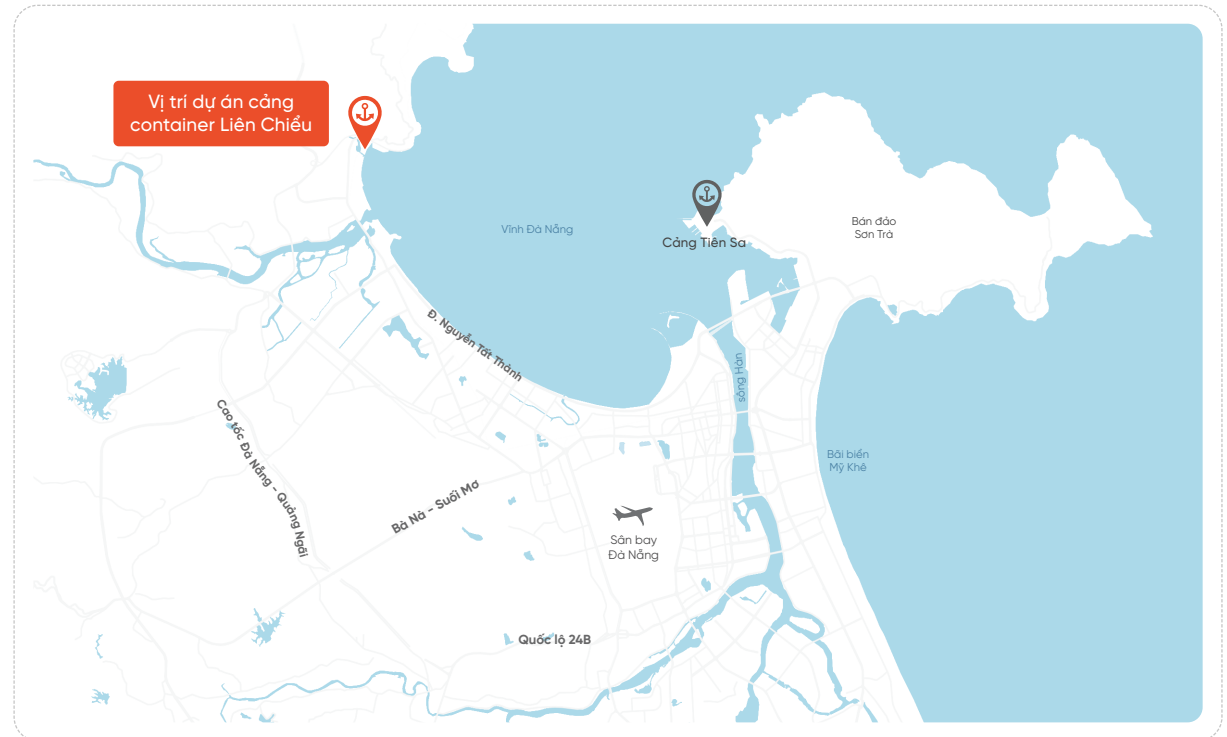
Ngày 13/4/2026, UBND TP Đà Nẵng ban hành Quyết định 31/2026/QĐ-UBND Quy định trình tự, thủ tục cho thuê quỹ đất ngắn hạn do Trung tâm Phát triển quỹ đất quản lý trên địa bàn TP Đà Nẵng. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 23/4/2026.



Hạ Tầng Giao Thông

KHỞ CÔNG DỰ ÁN BẾN CẢNG CONTAINER LIÊN CHIỂU

Sáng ngày 25/4/2026, UBND TP. Đà Nẵng phối hợp với liên danh nhà đầu tư đã tổ chức lễ khởi công dự án đầu tư xây dựng tổng thể bến cảng container Liên Chiểu. Dự án có tổng vốn đầu tư khoảng 45,268 tỷ đồng quy mô khoảng 172.6 ha, được quy hoạch xây dựng 8 bến container với tổng chiều dài cầu cảng khoảng 2,750 m, có khả năng tiếp nhận tàu lên đến 18,000 TEU.



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

Diễn Biến Thị Trường T4/2026





Phân Khúc Đất Nền

Thị trường sơ cấp

15

Dự án

Tỷ lệ tiêu thụ

3%

Nguồn cung

1,534

Nền

↓ Giảm 1% Y-o-Y

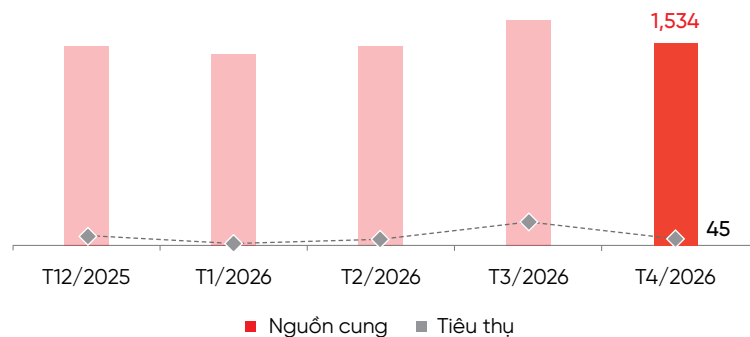
Tiêu thụ

45

Nền

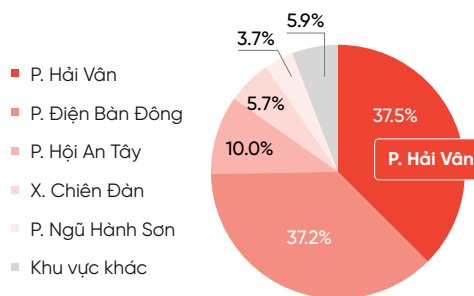
↑ Tăng 50% Y-o-Y

Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp
Đvt: Nền

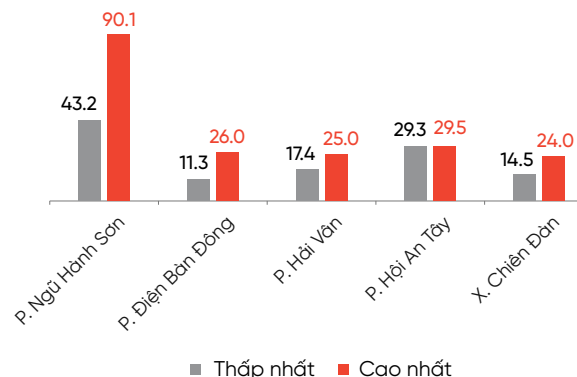


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

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



Giá bán sơ cấp một số khu vực nổi bật
Đvt: triệu Đồng/m²

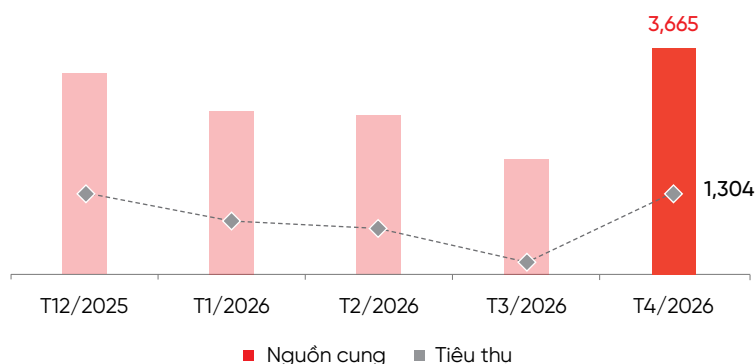


- Nguồn cung ra thị trường không có nhiều biến động, ghi nhận mức giảm nhẹ 1% so với cùng kỳ năm 2025, tương đương khoảng 1,534 sản phẩm sơ cấp hiện đang mở bán.
- Nguồn cung mới khan hiếm, thị trường không ghi nhận dự án được mở bán mới trong tháng, theo đó, 100% nguồn cung đến từ lượng hàng tồn kho thuộc các dự án đã mở bán trước đó.
- Sức cầu thị trường tăng nhưng vẫn còn ở mức thấp, lượng tiêu thụ chỉ đạt khoảng 3% trên tổng nguồn cung sơ cấp và tập trung 100% tại phường Ngũ Hành Sơn.
- Mặt bằng giá sơ cấp tiếp tục 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 không có nhiều biến động so với tháng trước và đạt mức tăng trung bình 19% so với T4/2025. Theo đó, mức tăng tập trung ở nhóm các dự án có vị trí kết nối thuận tiện, pháp lý hoàn thiện và được phát triển bởi các chủ đầu tư uy tín.

Phân Khúc Căn Hộ

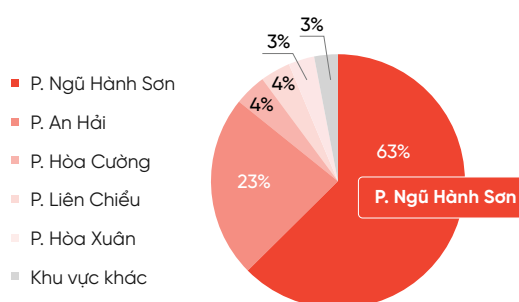


Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp
Đvt: Căn

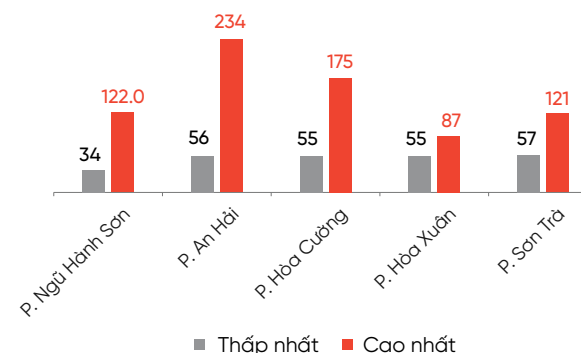


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

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



Giá bán sơ cấp một số khu vực nổi bật
Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)



- Nguồn cung sơ cấp trong tháng ghi nhận tăng mạnh với mức tăng khoảng 2.0 lần so với cùng kỳ năm trước. Nguồn cung chủ yếu đến từ các dự án mới mở bán trong tháng, chiếm hơn 55% tổng nguồn cung toàn thị trường.
- Thanh khoản thị trường ghi nhận những tín hiệu cải thiện so với giai đoạn đầu năm, lượng tiêu thụ tăng khoảng 7.4 lần so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên, giao dịch vẫn tập trung chủ yếu tại các dự án mới mở bán, chiếm 96% tổng lượng tiêu thụ toàn thị trường.
- Cơ cấu nguồn cung tập trung chủ yếu ở phân khúc trung - cao cấp (hạng A và hạng B), chiếm khoảng 83% tổng nguồn cung sơ cấp toàn thị trường, cho thấy xu hướng phát triển các sản phẩm có chất lượng và tiêu chuẩn cao vẫn chiếm ưu thế.
- Phường Ngũ Hành Sơn tiếp tục giữ vai trò dẫn dắt thị trường khi chiếm khoảng 63% tổng nguồn cung và 91% tổng lượng giao dịch toàn thành phố.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp tiếp tục duy trì ở mức cao, tăng khoảng 5% - 10% so với cùng kỳ năm trước. Trong khi đó, thị trường thứ cấp ghi nhận xu hướng giảm nhẹ khoảng 1% - 2%, chủ yếu do tâm lý thận trọng trước mặt bằng lãi suất cao và áp lực cạnh tranh từ các dự án mới có mức giá phù hợp hơn.



Phân Khúc Nhà Phố/Biệt Thự

Thị trường sơ cấp

7 Dự án

Tỷ lệ tiêu thụ
48%

Nguồn cung

3,441 Căn

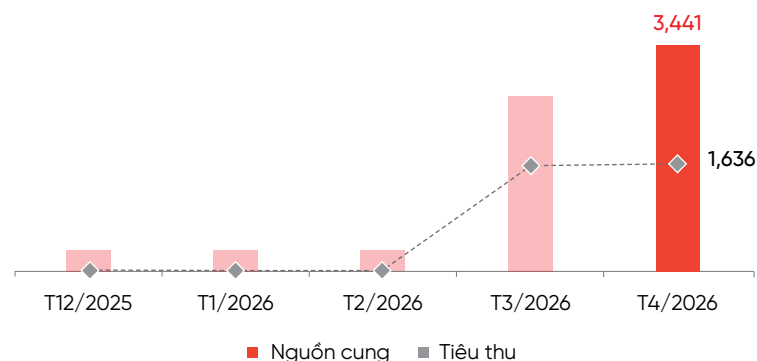
↑ Tăng 29% M-o-M

Tiêu thụ

1,636 Căn

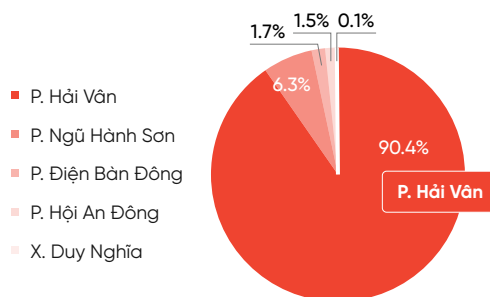
↑ Tăng 1% M-o-M

Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp
Đvt: Căn

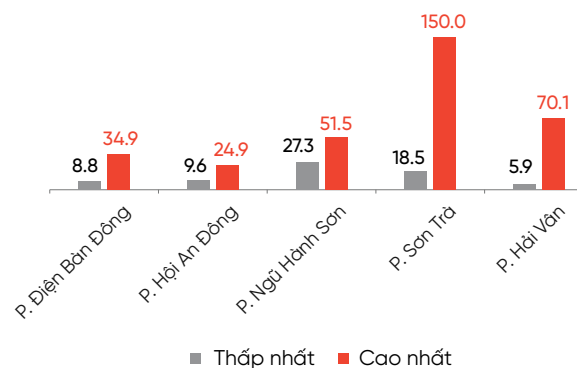


M-o-M: So với tháng trước

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 tăng 29% so với tháng trước. Tuy nhiên, nguồn cung tập trung cục bộ ở một dự án mới mở bán trong tháng, chiếm hơn 90% tổng nguồn cung toàn thị trường.
- Sức cầu thị trường có sự cải thiện so với tháng trước, lượng giao dịch tăng nhẹ 1% so với T3/2026. Dù vậy, thanh khoản chỉ tập trung cục bộ tại một dự án mới, không phản ánh sự tăng trưởng của cả thị trường.
- Phường Hải Vân tiếp tục là khu vực dẫn dắt thị trường trong tháng khi chiếm hơn 90% tổng nguồn cung và 100% tổng lượng tiêu thụ sơ cấp toàn thành phố.
- Giá bán sơ cấp tăng trung bình 10% so với cùng kỳ. 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 giai đoạn cuối 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

Thị trường sơ cấp

7

Dự án

Không ghi nhận tiêu thụ

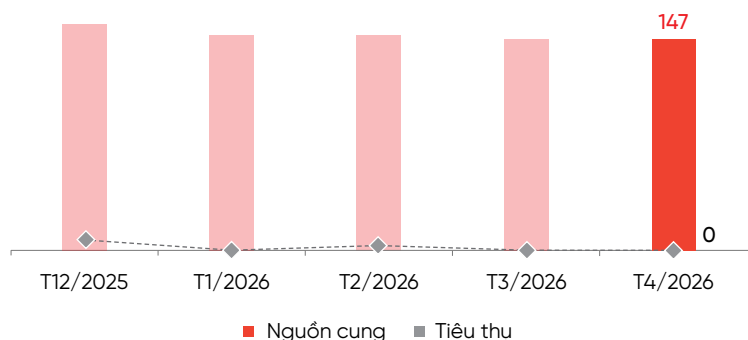
Nguồn cung

147

Căn

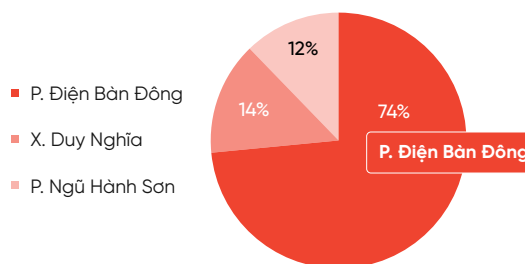
↓ Giảm 4% Y-o-Y

Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp
Đvt: Căn

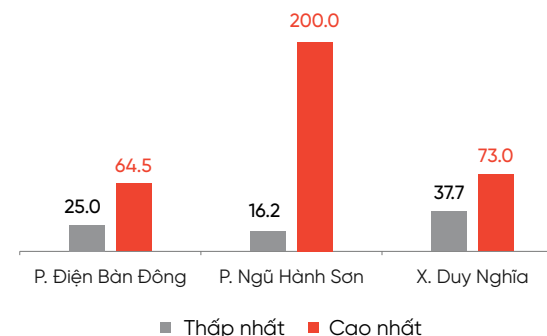


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

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



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



- Nguồn cung sơ cấp tiếp tục sụt giảm, ghi nhận mức giảm khoảng 4% so với cùng kỳ. Phần lớn nguồn cung hiện nay vẫn đến từ lượng hàng tồn kho, trong khi nguồn cung mới tiếp tục vắng bóng trong suốt thời gian qua.
- Trong bối cảnh mặt bằng lãi suất vẫn neo cao, thị trường tiếp tục duy trì trạng thái trầm lắng và không ghi nhận giao dịch phát sinh trong tháng.
- Phường Ngũ Hành Sơn vẫn là khu vực dẫn dắt thị trường khi đóng góp hơn 74% tổng nguồn cung 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.
- Tâm lý thị trường vẫn còn khá thận trọng khi niềm tin của khách hàng chưa phục hồi rõ nét. Nhà đầu tư tiếp tục dè dặt trước các lo ngại liên quan đến pháp lý dự án và khả năng khai thác lợi nhuận, khiến thị trường duy trì trạng thái trầm lắng kéo dài dù đã xuất hiện một số tín hiệu tích cực từ du lịch và hạ tầng.



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

Thị trường sơ cấp



2

Dự án

Không ghi nhận tiêu thụ

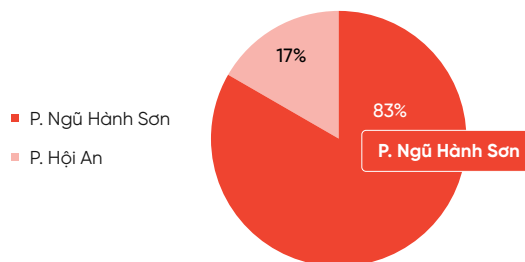
Nguồn cung

36

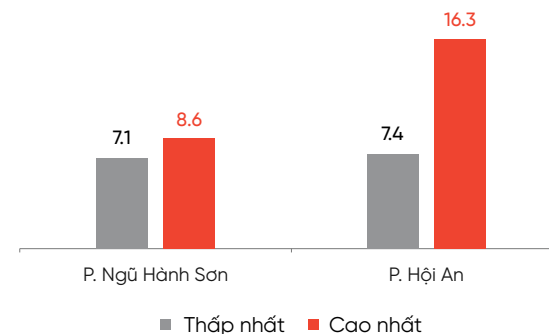
Căn

➔ Không biến động so với cùng kỳ.

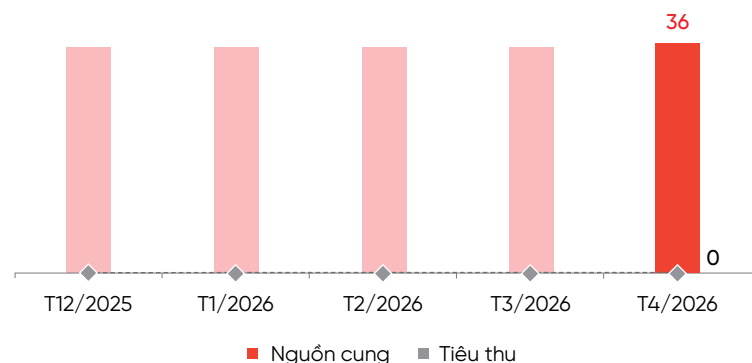
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo khu vực
Đvt: %



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 bốn tháng đầu năm, hầu hết các dự án đóng gói hàng hoặc vướng sai phạm khiến thanh khoản gặp khó khăn.
- 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”.

Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng - Condotel

Thị trường sơ cấp

8

Dự án

Tỷ lệ tiêu thụ chỉ khoảng 0.1% trên tổng cung sơ cấp

Nguồn cung

1,234

Căn

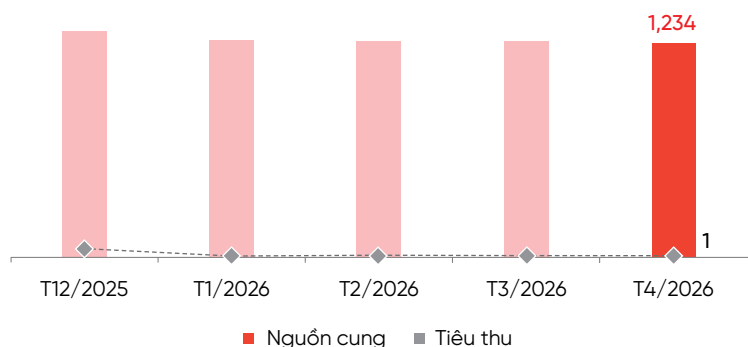
↓ Giảm 7% Y-o-Y

Tiêu thụ

1

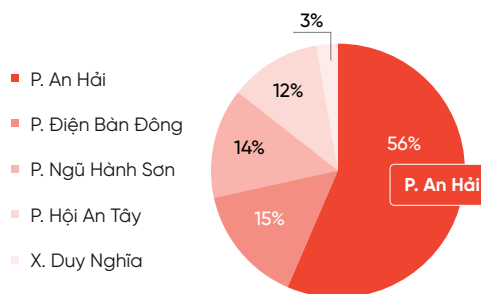
Căn

Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp
Đvt: Căn

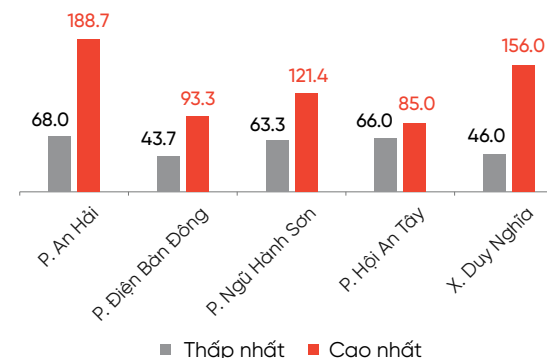


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

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

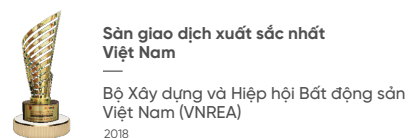
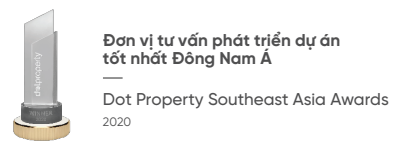
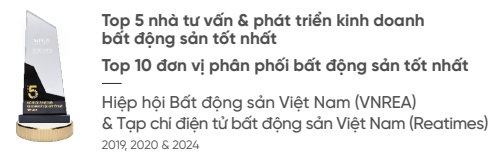
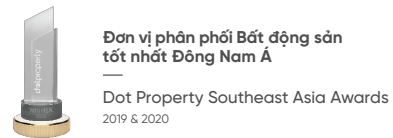


Giá bán sơ cấp theo khu vực
Đvt: triệu Đồng/m² (VAT)



- Nguồn cung sơ cấp giảm 7% so với cùng kỳ, 100% nguồn cung đến từ lượng hàng tồn kho của những dự án cũ mở bán trước đó, nguồn cung mới vẫn còn khá hạn chế trước tình hình trầm lắng chung của thị trường.
- Sức cầu chung tiếp tục sụt giảm, lượng giao dịch vẫn còn thấp so với giai đoạn hoàng kim 2019 trong bối cảnh mặt bằng lãi suất duy trì ở mức cao.
- Phường An Hải tiếp tục dẫn dắt thị trường khi chiếm 56% 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.



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.



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.