



DKRACONSULTING

Bản tin thị trường

Bất động sản nhà ở TP. HCM
& Vùng phụ cận Tháng 5/2026

www.dkra.vn



MỤC LỤC

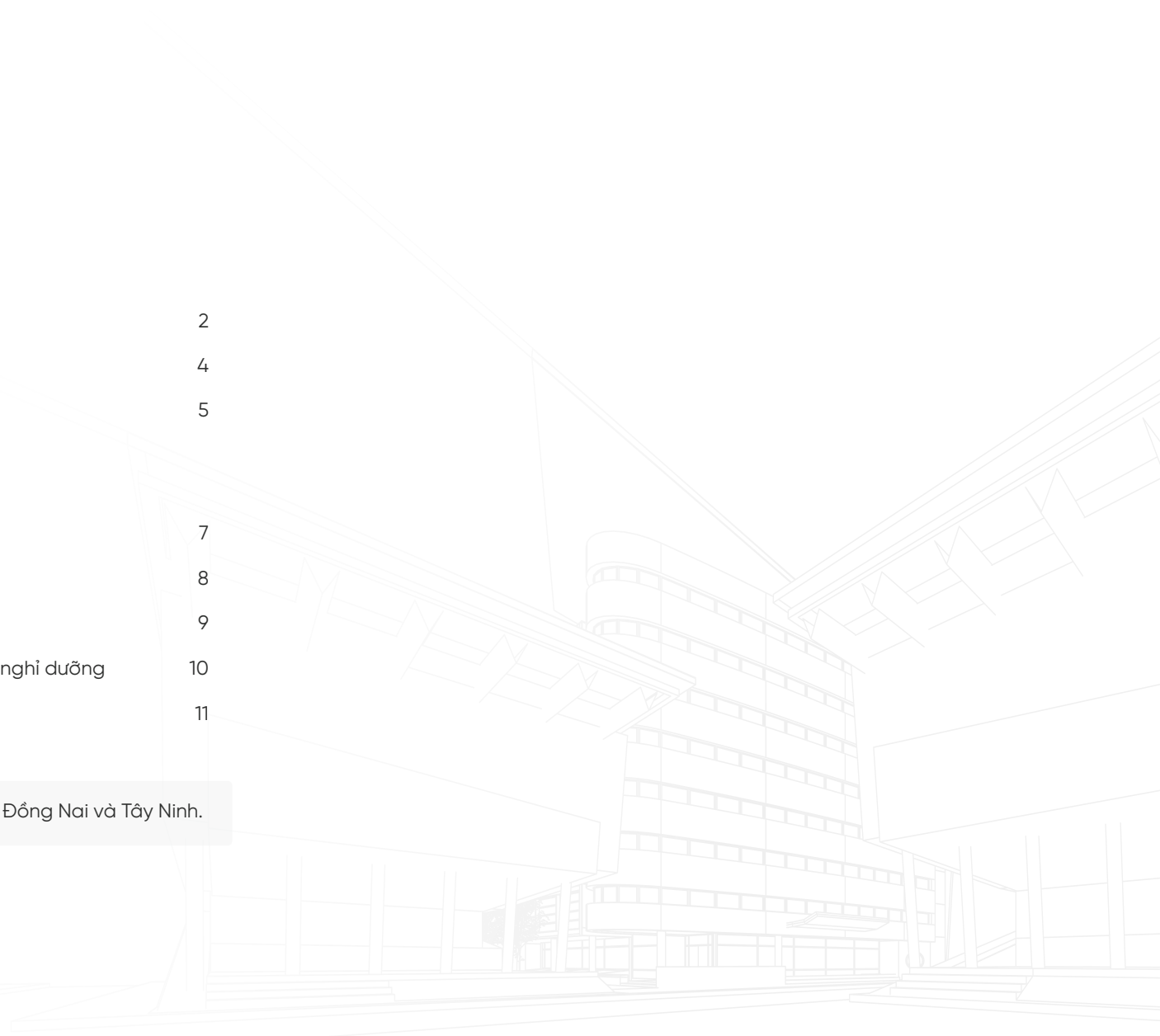
► Kinh Tế - Xã Hội T5/2026

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

► Diễn Biến Thị Trường T5/2026

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

T5/2026





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 31/5/2026 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 24.81 tỷ USD, tăng 34.9% so với cùng kỳ năm trước.

TP. HCM: Lũy kế 5 tháng đầu năm 2026, Thành phố đã thu hút hơn 3.8 tỷ USD, tăng 20.3% so với cùng kỳ. Trong đó, có 783 dự án đầu tư nước ngoài được cấp mới với tổng vốn đầu tư đăng ký đạt hơn 1,091.8 triệu USD; 107 lượt dự án được cấp phép điều chỉnh vốn ghi nhận tăng 430.2 triệu USD và 747 trường hợp góp vốn, mua cổ phần, mua phần vốn góp của doanh nghiệp trong nước với tổng vốn góp đăng ký đạt 2,327.2 triệu USD.

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI)

Cả nước: Bình quân 5 tháng đầu năm 2026, CPI tăng 4.31% so với cùng kỳ năm trước, lạm phát cơ bản tăng 4.04%.

TP. HCM: Chỉ số giá tiêu dùng bình quân 5 tháng đầu năm 2026 tăng 4.33% so với cùng kỳ, trong đó 10/11 ghi nhận chỉ số giá tăng với mức tăng cao nhất là nhóm giao thông tăng 6.07%; hàng ăn, dịch vụ ăn uống tăng 5.7% và nhóm nhà ở, vật liệu xây dựng tăng 5.2%.

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước



Chỉ Số Kinh Tế



VN-Index

Chốt phiên giao dịch ngày 29/5/2026 đạt

1,863.5 điểm

↑ Tăng 9.4 điểm (0.5%) so với phiên đầu tháng

Nguồn: HOSE



Tỷ Giá USD/VND

Ngày 31/5, ghi nhận 1 USD bằng

26,395 Đồng

↑ Tăng 27 Đồng (0.1%) so với thời điểm đầu tháng

Nguồn: Vietcombank



Giá Vàng

Kết thúc T5/2026, giá vàng SJC mua vào - bán ra

156.0 - 159.0 triệu Đồng/lượng

↓ Giảm 4% 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

→ Không có nhiều biến động so với tháng trước

Nguồn: Tổng hợp từ các ngân hàng



Chính Sách – Pháp Lý

Cả nước



NGHỊ ĐỊNH 147/2026/NĐ-CP

Ngày 07/5/2026, Chính phủ ban hành Nghị định 147/2026/NĐ-CP Hướng dẫn thực hiện cơ chế, chính sách đặc thù tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án tồn đọng, kéo dài quy định tại Nghị quyết 29/2026/QH16 ngày 24/4/2026 của Quốc hội. Nghị định này có hiệu lực kể từ ngày ký.



Đồng Nai



QUYẾT ĐỊNH 07/2026/QĐ-UBND

Ngày 26/5/2026, UBND TP. Đồng Nai ban hành Quyết định 07/2026/QĐ-UBND Quy định chính sách ưu đãi tiền thuê nhà cho các đối tượng ưu tiên trên địa bàn TP. Đồng Nai. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 10/6/2026.

Tây Ninh



NGHỊ QUYẾT 09/2026/NQ-HĐND

Ngày 12/5/2026, HĐND tỉnh Tây Ninh ban hành Nghị quyết 09/2026/NQ-HĐND Quy định cơ chế hỗ trợ thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Tây Ninh. Nghị quyết này có hiệu lực kể từ ngày 22/5/2026.



QUYẾT ĐỊNH 71/2026/QĐ-UBND

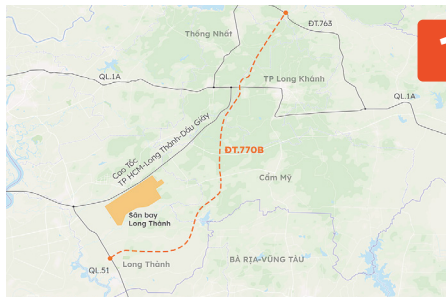
Ngày 29/5/2026, UBND tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định 71/2026/QĐ-UBND về việc ban hành quy định về trường hợp người có nhà ở thuộc sở hữu của mình những cách xa địa điểm làm việc được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội trên địa bàn tỉnh Tây Ninh. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2026.



QUYẾT ĐỊNH 72/2026/QĐ-UBND

Ngày 29/5/2026, UBND tỉnh Tây Ninh ban hành Quyết định 72/2026/QĐ-UBND Quy định mô hình quản lý khu du lịch cấp tỉnh trên địa bàn tỉnh Tây Ninh. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày 01/7/2026.

Hạ Tầng Giao Thông



1

TP. ĐỒNG NAI - DUYỆT THIẾT KẾ ĐƯỜNG KẾT NỐI SÂN BAY LONG THÀNH

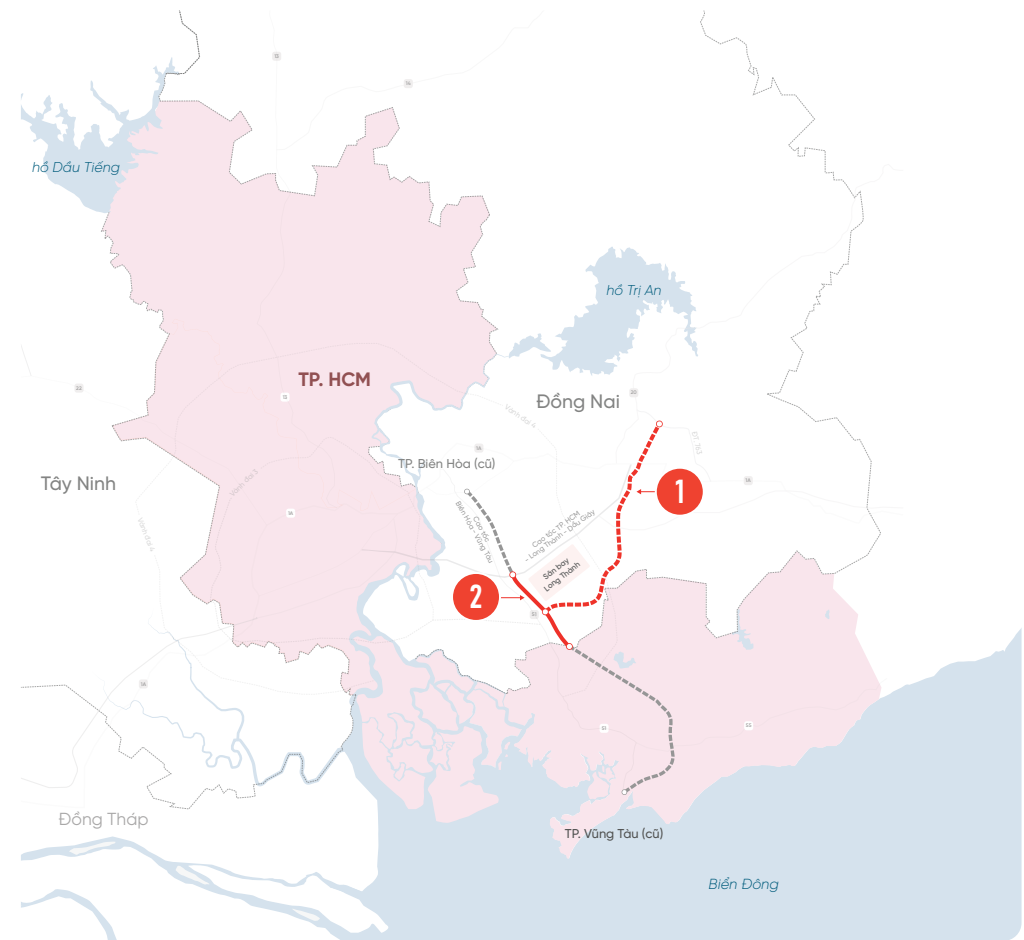
Ngày 30/4, Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng thành phố Đồng Nai vừa phê duyệt thiết kế tuyến đường ĐT. 770B, kết nối sân bay Long Thành. Tuyến được xây dựng mới hoàn toàn, dài gần 43 km. Đường có lộ giới 60 m, quy mô 6 - 8 làn xe, tổng vốn đầu tư khoảng 4,600 tỷ Đồng.



2

TP. ĐỒNG NAI - THÔNG XE DỰ ÁN THÀNH PHẦN 1, ĐƯỜNG CAO TỐC BIÊN HÒA - VŨNG TÀU

Chiều 18/5, tuyến chính dự án thành phần 1, đường cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu dài 16 km, qua địa bàn TP. Đồng Nai đã được thông xe. Trong giai đoạn đầu khai thác chỉ cho xe ô tô con dưới 9 chỗ ngồi lưu thông. Tốc độ khai thác tạm thời: tốc độ tối đa 80 km/h; tốc độ tối thiểu 60 km/h. Với việc thông xe dự án thành phần 1, tuyến chính cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu dài gần 54 km đã được đưa vào khai thác toàn bộ.



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

Diễn Biến Thị Trường T5/2026

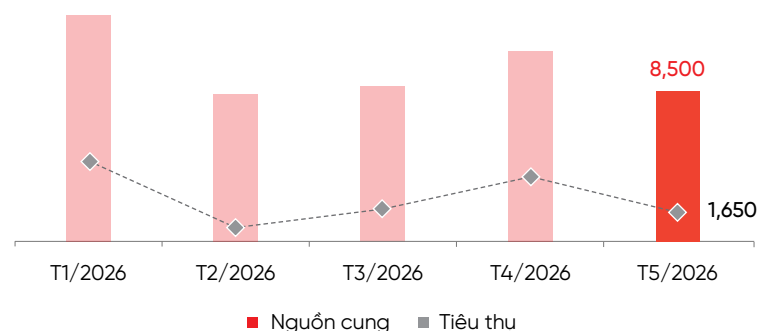




Phân Khúc Căn Hộ

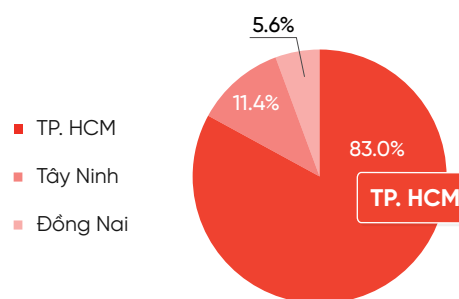


Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp
Đvt: Căn

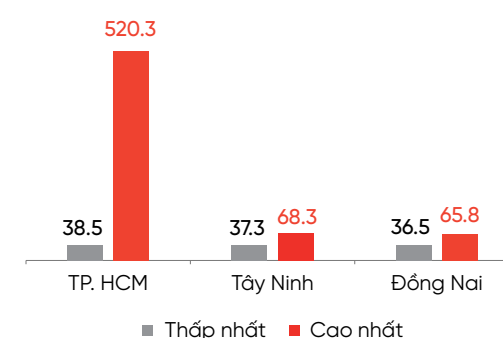


M-o-M: So với tháng trước

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



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



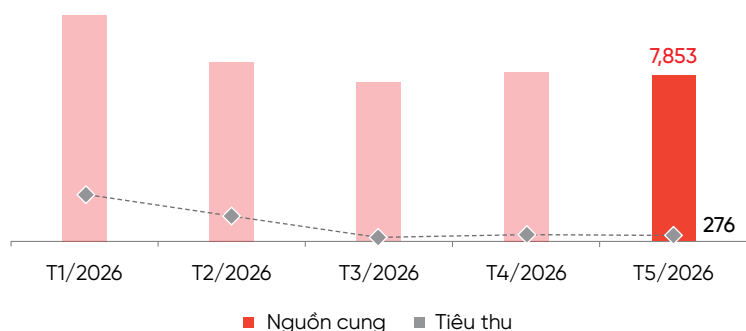
- Nguồn cung sơ cấp ghi nhận giảm 22% so với tháng trước, TP. HCM tiếp tục là địa phương dẫn đầu với hơn 7,000 căn hộ, chiếm 83% tổng nguồn cung sơ cấp toàn thị trường.
- Nguồn cung mới đưa ra thị trường chỉ đạt hơn 1,300 căn, giảm 66% so với tháng trước, tập trung chủ yếu tại Đồng Nai và Long An (cũ).
- Tỷ lệ hấp thụ đạt khoảng 19% 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 hạn chế tín dụng bất động sản.
- Phân khúc căn hộ hạng B vượt lên dẫn đầu, chiếm 42.7% nguồn cung sơ cấp toàn thị trường, tập trung tại Bình Dương (cũ) và các tỉnh giáp ranh TP. HCM.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp các dự án mở bán mới tại Đồng Nai và Tây Ninh (Long An cũ) thiết lập những mặt bằng giá mới, vượt ngưỡng 60 - 65 triệu Đồng/m² (bao gồm VAT), hay tại Bình Dương (cũ) khi gần tiệm cận mức 80 triệu Đồng cho mỗi m² căn hộ. Giá bán cũng như thanh khoản thị trường thứ cấp tiếp tục gặp khó, phần lớn do áp lực hạ dư nợ bất động sản của những nhà đầu tư lạm dụng đòn bẩy tài chính trước tình hình lãi suất chưa có dấu hiệu hạ nhiệt.



Phân Khúc Nhà Phố/Biệt Thự

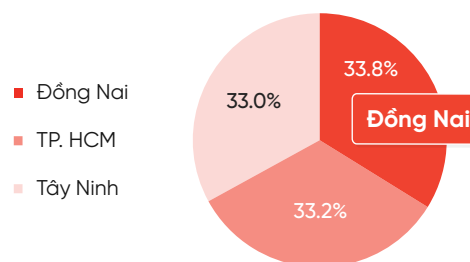


Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp
Đvt: Căn

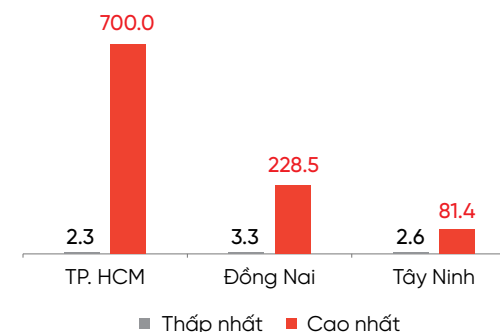


M-o-M: So với tháng trước

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



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



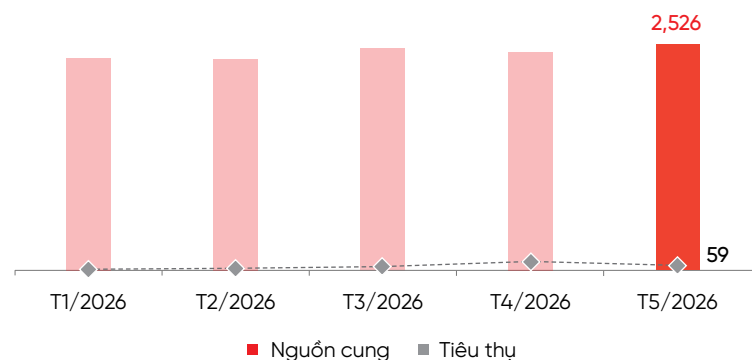
- So với tháng trước, nguồn cung và lượng tiêu thụ sơ cấp ghi nhận mức giảm lần lượt là 2% và 7%. Theo đó, phần lớn nguồn cung tập trung ở những dự án đã mở bán trước đó với tỷ trọng đạt khoảng 98% trên tổng cung sơ cấp.
- Nguồn cung mới của thị trường tiếp tục tình trạng khan hiếm khi chỉ chiếm khoảng 2% trên tổng cung sơ cấp, đồng thời ghi nhận mức giảm khoảng 81% so với T4/2026.
- Nhìn chung, mặt bằng giá sơ cấp duy trì xu hướng đi ngang so với thời điểm đầu năm, đồng thời tiếp tục neo cao do tác động của chi phí đầu vào. Bên cạnh đó, các chính sách bán hàng quen thuộc được chủ đầu tư duy trì áp dụng nhằm kích cầu thanh khoản.
- Ở thị trường thứ cấp ghi nhận mức giá tăng trung bình 12% so với cùng kỳ. Theo đó, nhóm dự án đã hình thành cộng đồng cư dân, hệ thống tiện ích nội khu đa dạng, tiềm năng khai thác thương mại,... thu hút được nhiều sự quan tâm của khách hàng.
- Dự kiến nguồn cung và lượng tiêu thụ của thị trường sẽ ghi nhận nhiều tín hiệu khởi sắc trong thời gian tới, nhờ vào kế hoạch triển khai bán hàng của nhóm dự án ở khu vực TP. HCM và vùng phụ cận.



Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng - Biệt Thự Nghỉ Dưỡng



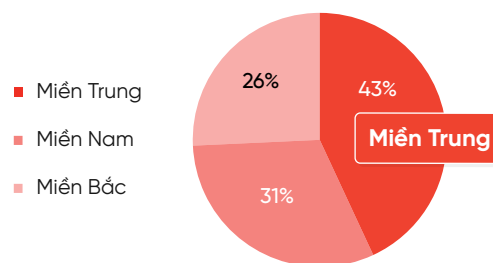
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp
Đvt: Căn



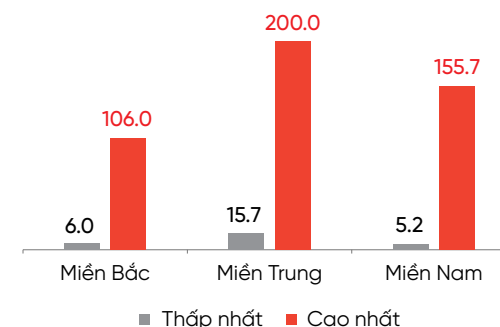
M-o-M: So với tháng trước

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)

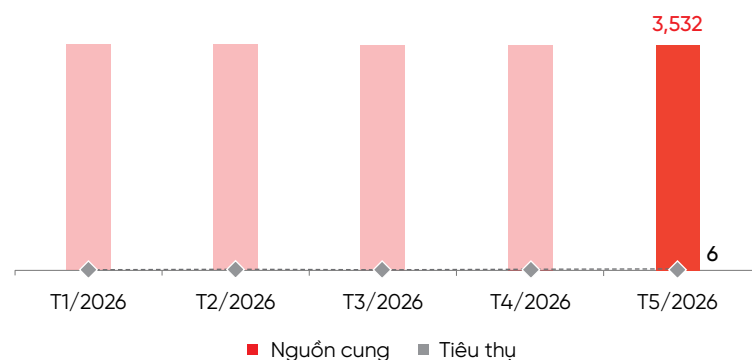


- Nguồn cung sơ cấp ghi nhận tăng 3% so với tháng trước và tăng 8% so với cùng kỳ. Các chủ đầu tư vẫn duy trì chiến lược thận trọng khi triển khai nguồn cung mới trong bối cảnh mặt bằng lãi suất ở mức cao.
- Sức cầu thị trường duy trì ở mức thấp. Thanh khoản chủ yếu tập trung vào các sản phẩm có giá 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 43% tổng nguồn cung sơ cấp. Trong khi đó, miền Bắc dẫn dắt thị trường về thanh khoản khi chiếm tới 80% 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 hỗ trợ thanh khoản.
- Thị trường vẫn đối diện không ít thách thức 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

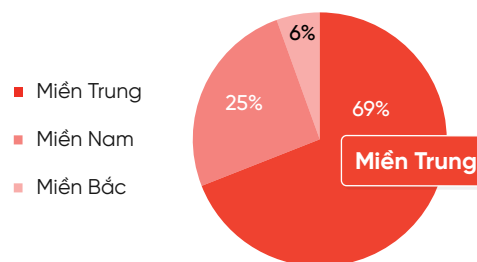


Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp
Đvt: Căn

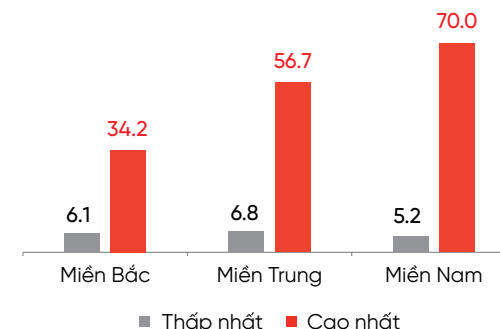


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước
Đối với loại hình bất động sản nghỉ dưỡng, DKRA Consulting thống kê trên phạm vi cả nước

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



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



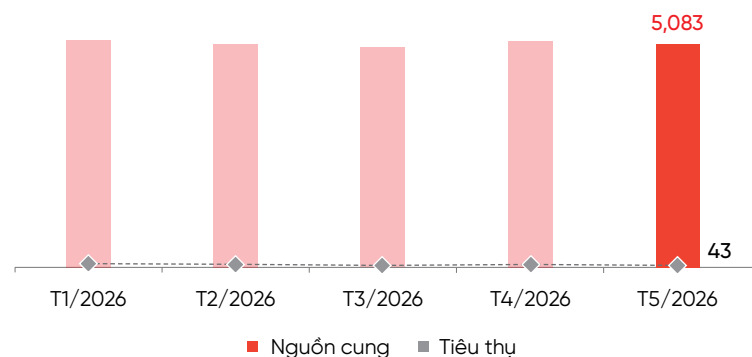
- Nguồn cung sơ cấp ghi nhận tăng nhẹ 3% so với cùng kỳ. Tuy nhiên, hơn 99% nguồn cung đến từ lượng hàng tồn kho của những dự án cũ đã mở bán từ những năm trước, thị trường tiếp tục thiếu vắng nguồn cung mới.
- Sức cầu thị trường vẫn ở mức thấp, giao dịch chỉ ghi nhận cục bộ tại một số dự án nhất định. 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



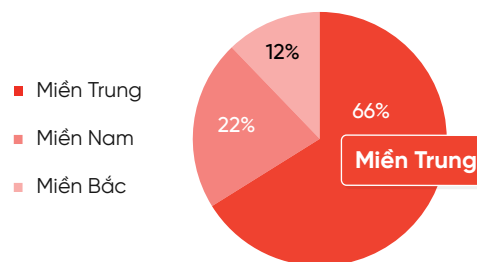
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp
Đvt: Căn



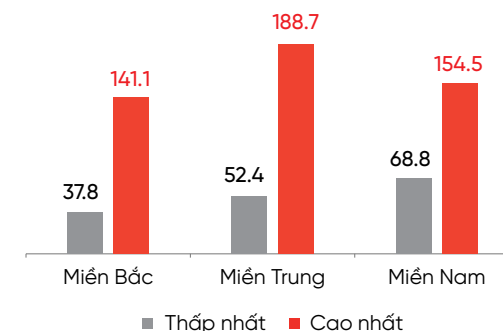
M-o-M: So với tháng trước

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 giảm nhẹ 1% so với tháng trước và giảm 3% so với cùng kỳ. Tuy nhiên, phần lớn nguồn cung đến từ các giai đoạn tiếp theo của những dự án đã mở bán trước đó, chiếm 100% tổng nguồn cung sơ cấp.
- Sức cầu thị trường vẫn duy trì ở mức thấp. Lượng tiêu thụ tiếp tục giảm so với T4/2026, số lượng giao dịch 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 66% tổng nguồn cung sơ cấp. Trong khi đó, miền Bắc là điểm sáng về thanh khoản khi đóng góp khoảng 91% tổng lượng giao dịch toàn thị trường.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp không biến động so với tháng trước nhưng 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.