



DKRA CONSULTING

Bản tin thị trường

Bất động sản nhà ở TP. Đà Nẵng
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 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

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. Đà Nẵng: Tính chung từ đầu năm đến ngày 20/5/2026, tổng vốn FDI đăng ký đạt 313.0 triệu USD, gấp 2.6 lần so với cùng kỳ năm trước. Thành phố đã cấp mới 57 dự án với tổng vốn đăng ký 280.3 triệu USD, tăng 35.7% về số dự án và tăng 140.4% về vốn đăng ký.



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. Đà Nẵng: CPI bình quân 5 tháng đầu năm 2026 tăng 4.84% so với bình quân cùng kỳ năm 2025. 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%).

Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước



Chỉ Số Kinh Tế

**Trong Tháng 5/2026,
lượt khách và doanh thu lưu trú
tại TP. Đà Nẵng đạt**



Lượt khách du lịch

1,778 nghìn lượt

↑ Tăng 28.9% Y-o-Y

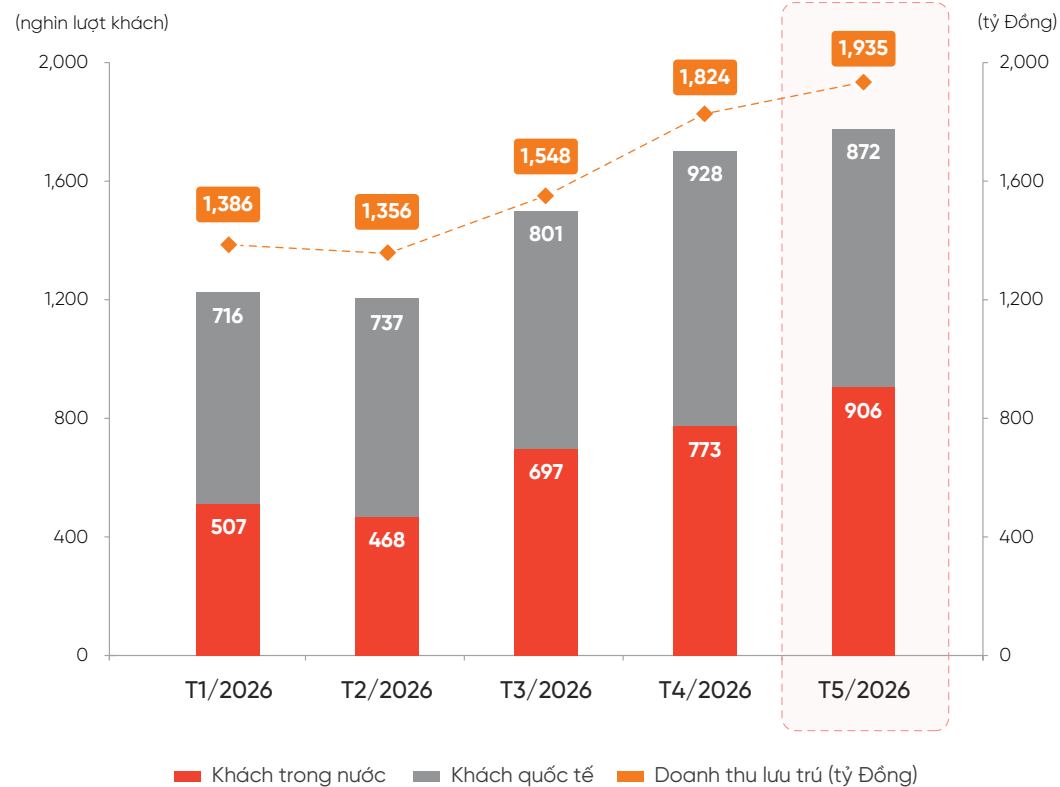


Doanh thu lưu trú

1,935 tỷ Đồng

↑ Tăng 34.8% 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 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.

TP. Đà Nẵng



QUYẾT ĐỊNH 2259/QĐ-UBND

Ngày 22/5/2026, UBND TP. Đà Nẵng ban hành Quyết định 2259/QĐ-UBND Phê duyệt danh mục 113 vị trí khu đất được xác định để phát triển nhà ở xã hội trên địa bàn TP. Đà Nẵng. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.



QUYẾT ĐỊNH 2335/QĐ-UBND

Ngày 26/5/2026, UBND TP. Đà Nẵng ban hành Quyết định 2335/QĐ-UBND phê duyệt Phương án quản lý, khai thác các cơ sở nhà, đất giao Trung tâm Phát triển quỹ đất TP. Đà Nẵng quản lý. Quyết định này có hiệu lực kể từ ngày ký.

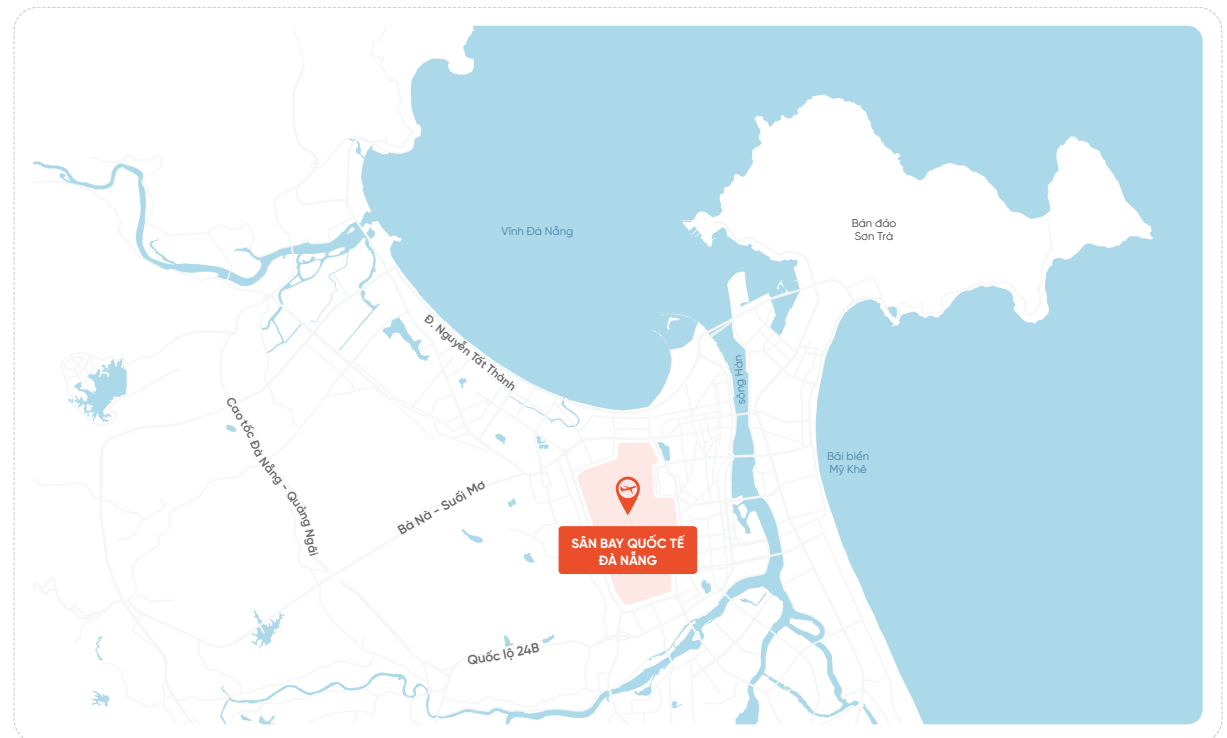


Nguồn: Tổng hợp từ internet, báo chí,...

Hạ Tầng Giao Thông

KHỞ CÔNG MỞ RỘNG NHÀ GA QUỐC TẾ SÂN BAY ĐÀ NẴNG

Ngày 19/5, Công ty Đầu tư khai thác nhà ga quốc tế Đà Nẵng tổ chức Lễ khởi công Dự án mở rộng Nhà ga hành khách quốc tế Đà Nẵng. Dự án được triển khai trên diện tích 3,600 m², nâng tổng diện tích đất sử dụng sau mở rộng của sân bay Đà Nẵng lên 21,085 m². Sau khi hoàn thành, nhà ga T2 sẽ được nâng công suất thiết kế lên 6 triệu hành khách/năm, đáp ứng nhu cầu tăng trưởng giai đoạn 2026 - 2030.



Diễn Biến Thị Trường T5/2026



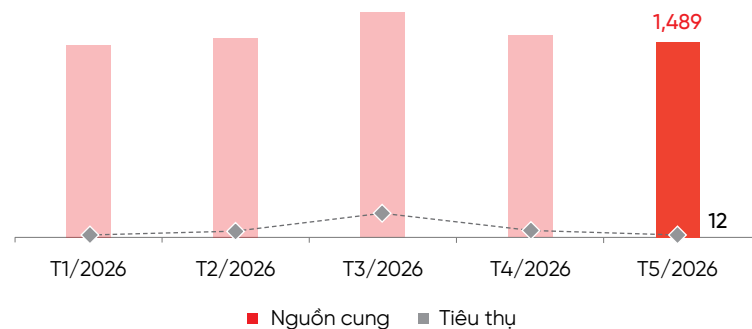


Phân Khúc Đất Nền



Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp

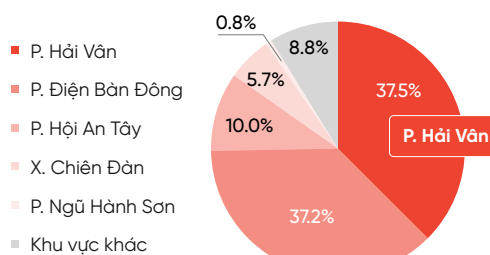
Đvt: Nền



M-o-M: So với tháng trước

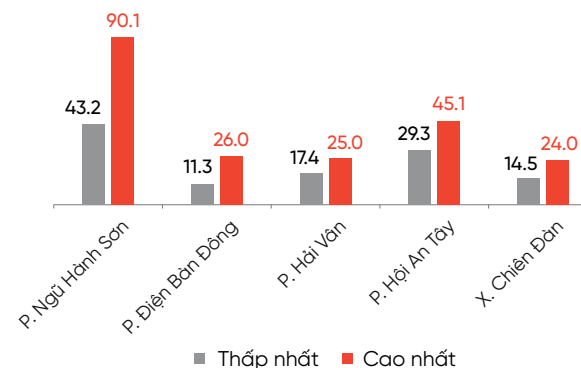
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo khu vực

Đvt: %



Giá bán sơ cấp một số khu vực nổi bật

Đvt: triệu Đồng/m²

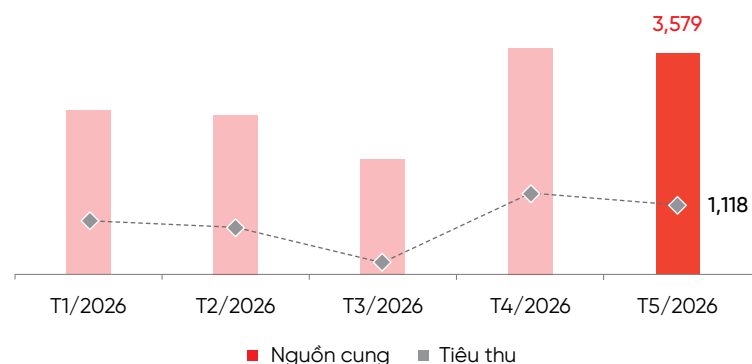


- Nguồn cung sơ cấp của thị trường duy trì xu hướng giảm so với tháng trước và cùng kỳ năm trước với mức giảm lần lượt được ghi nhận là 2.9% và 3.4%.
- Nguồn cung mới tiếp tục tình trạng khan hiếm, thị trường hoàn toàn không ghi nhận dự án mở bán mới trong tháng.
- Sức cầu chung của thị trường duy trì ở mức rất thấp, theo đó, lượng giao dịch chỉ xấp xỉ khoảng 1% trên tổng cung sơ cấp, tương đương mức giảm 73% so với tháng trước và giảm 79% so với cùng kỳ năm 2025.
- Mặt bằng giá sơ cấp tiếp tục neo cao do tác động của các loại chi phí đầu vào. Nhìn chung, các chính sách bán hàng không ghi nhận nhiều thay đổi trong bối cảnh phần lớn các dự án trên thị trường tạm ngưng mở bán hoặc hạn chế triển khai hoạt động kinh doanh.
- Ở thị trường thứ cấp, mặt bằng giá không ghi nhận nhiều biến động so với tháng trước. Thanh khoản thị trường tập trung chủ yếu ở các dự án đã hoàn thiện pháp lý, thuộc tổ hợp các khu đô thị có quy mô lớn với cơ cấu sản phẩm đa dạng, đồng thời được đầu tư đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hệ thống tiện ích nội khu phục vụ cho cư dân.

Phân Khúc Căn Hộ

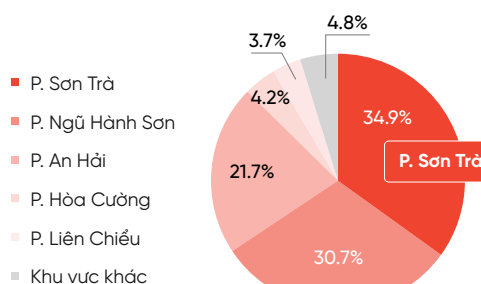


Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp
Đvt: Căn

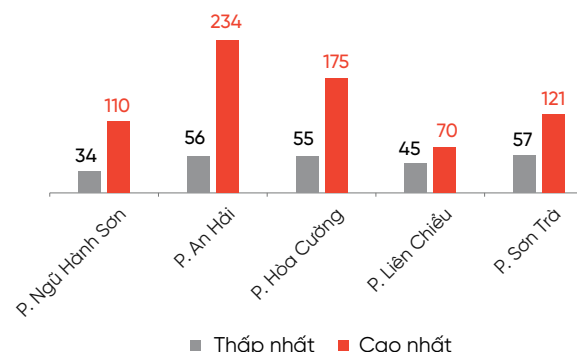


M-o-M: So với tháng trước

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



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



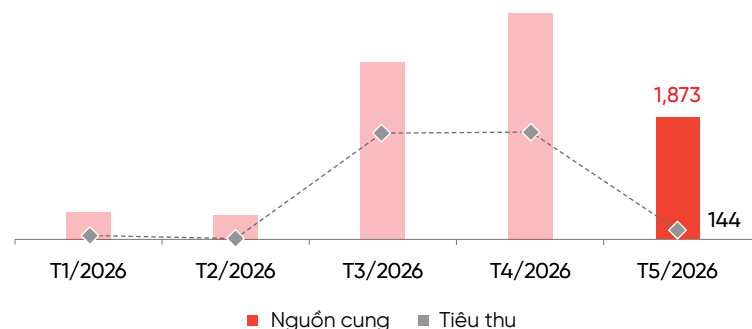
- Nguồn cung sơ cấp trong tháng ghi nhận giảm nhẹ khoảng 2% so với tháng trước. Cơ cấu nguồn cung vẫn chủ yếu đến từ lượng hàng tồn kho của các dự án đã mở bán trước đó, chiếm khoảng 66% tổng nguồn cung sơ cấp toàn thị trường.
- Thanh khoản thị trường có dấu hiệu giảm nhiệt so với tháng trước, lượng tiêu thụ giảm khoảng 14% so với T4/2026. Giao dịch tập trung chủ yếu tại dự án mới mở bán trong tháng.
- Phường Sơn Trà vươn lên dẫn đầu, trở thành khu vực dẫn dắt thị trường khi chiếm khoảng 35% tổng nguồn cung và 94% lượng tiêu thụ sơ cấp toàn thị trường.
- Căn hộ hạng A và hạng sang tiếp tục chiếm tỷ trọng lớn trong tổng cơ cấu nguồn cung (khoảng 86%). Xu hướng này cho thấy thị trường vẫn đang được dẫn dắt bởi các dự án chất lượng cao, hướng đến nhóm khách hàng có năng lực tài chính tốt.
- Mặt bằng giá sơ cấp ghi nhận tăng 5% - 10% so với cùng kỳ. Các chính sách hỗ trợ lãi suất và giãn tiến độ thanh toán tiếp tục được các chủ đầu tư áp dụng rộng rãi nhằm tăng thanh khoản.
- Trên thị trường thứ cấp, giá bán nhìn chung duy trì ổn định và không ghi nhận nhiều biến động so với tháng trước. Giao dịch chủ yếu tập trung tại các dự án đã bàn giao, có pháp lý hoàn thiện và có vị trí kết nối thuận tiện.



Phân Khúc Nhà Phố/Biệt Thự

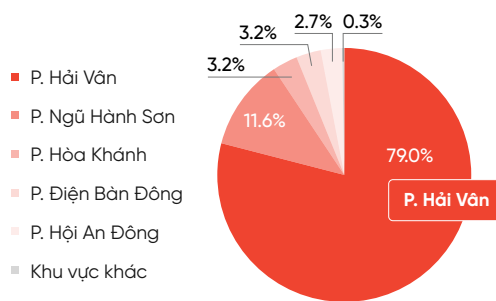


Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp
Đvt: Căn

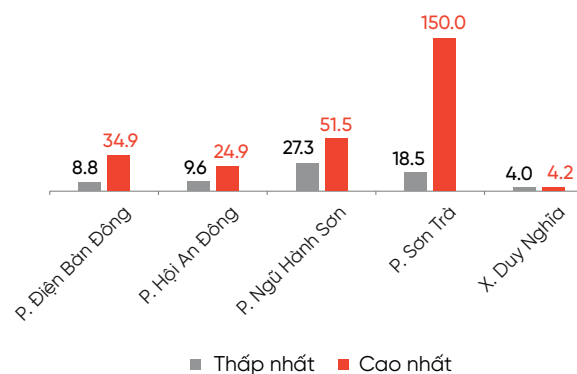


M-o-M: So với tháng trước

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



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

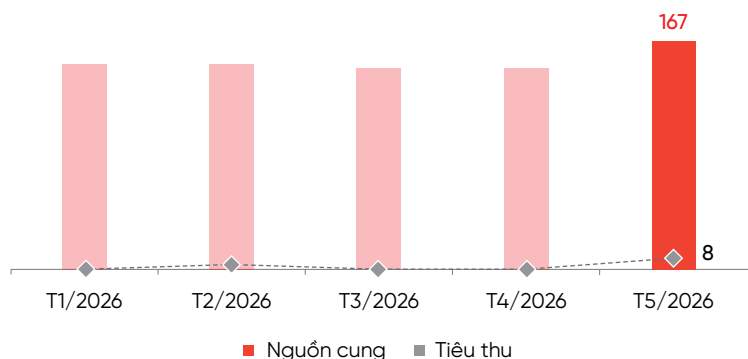


- Nguồn cung sơ cấp giảm 46% so với tháng trước. Phần lớn nguồn cung đến từ lượng hàng tồn kho của những dự án cũ, chiếm hơn 97% tổng nguồn cung toàn thành phố.
- Sức cầu thị trường sụt giảm đáng kể trước áp lực mặt bằng lãi suất duy trì ở mức cao. Lượng giao dịch chỉ tương đương khoảng 9% so với T4/2026, cho thấy tâm lý thận trọng của nhà đầu tư trong giai đoạn hiện nay.
- Phường Hải Vân tiếp tục là khu vực dẫn dắt thị trường trong tháng khi chiếm hơn 79% tổng nguồn cung và 74% 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 trung bình 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



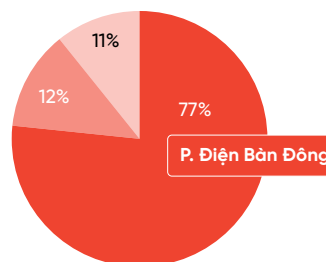
Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp
Đvt: Căn



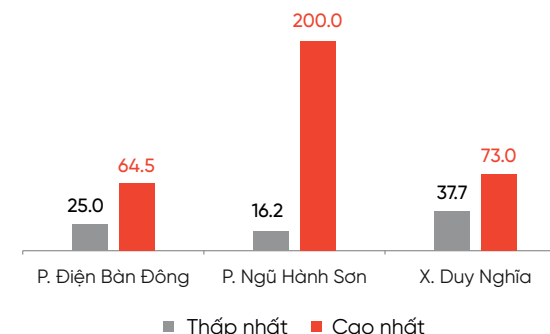
Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

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

- P. Điện Bàn Đông
- X. Duy Nghĩa
- P. Ngũ Hành Sơn



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



- Nguồn cung sơ cấp tăng 10% so với cùng kỳ. Phần lớn nguồn cung hiện nay vẫn đến từ lượng hàng tồn kho, chiếm hơn 88% tổng nguồn cung toàn thành phố.
- Trong bối cảnh mặt bằng lãi suất neo cao, thị trường tiếp tục duy trì trạng thái trầm lắng. Sức cầu thị trường vẫn còn khá thấp, giao dịch khiêm tốn với tỷ lệ hấp thụ chỉ tương đương 5% trên tổng nguồn cung sơ cấp.
- Phường Điện Bàn Đông tiếp tục là khu vực dẫn dắt thị trường khi đóng góp hơn 77% tổng nguồn cung sơ cấp. Trong khi đó, phường Ngũ Hành Sơn lại dẫn đầu về giao dịch khi chiếm khoảng 75% tổng lượng tiêu thụ.
- 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

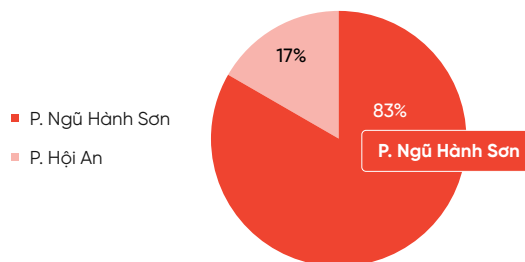
Nguồn cung

36

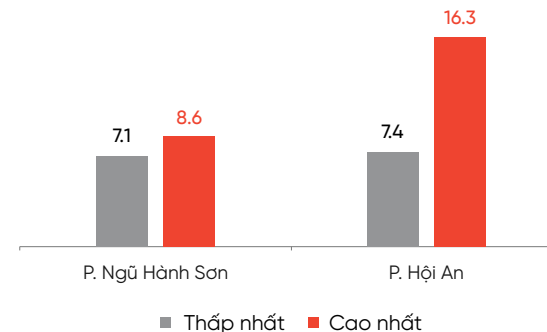
Căn

➔ Không biến động so với cùng kỳ.

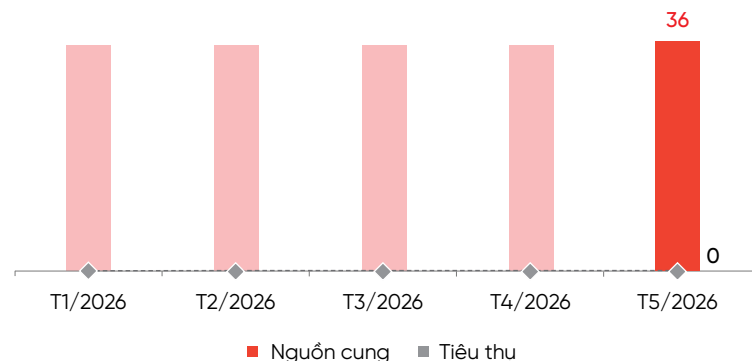
Tỷ trọng nguồn cung sơ cấp theo khu vực
Đvt: %



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 tháng vừa qua, hầu hết các dự án đóng giở 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”.

Bất Động Sản Nghỉ Dưỡng - Condotel

Thị trường sơ cấp



8

Dự án



Không ghi nhận tiêu thụ

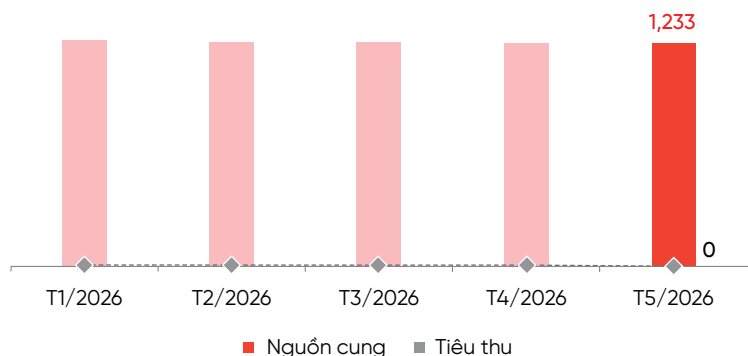
Nguồn cung

1,233

Căn

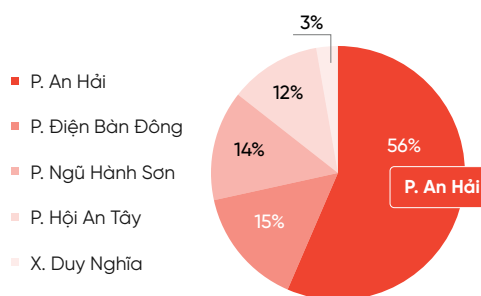
↓ Giảm 7% Y-o-Y

Nguồn cung và tiêu thụ sơ cấp
Đvt: Căn

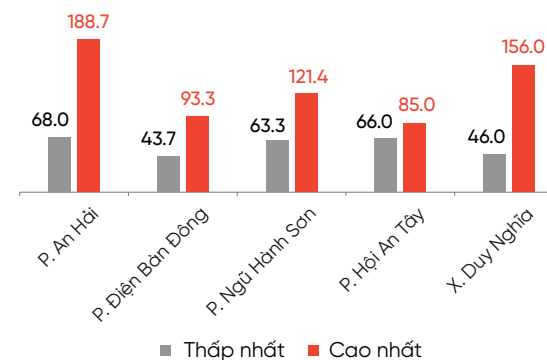


Y-o-Y: So với cùng kỳ năm trước

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



Giá bán sơ cấp theo khu vực
Đvt: 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.
- Thanh khoản thị trường ở mức rất thấp khi không ghi nhận giao dịch phát sinh trong tháng vừa qua. Mặt bằng lãi suất duy trì ở mức cao cùng tâm lý thận trọng của nhà đầu tư khiến nhu cầu sụt giảm, kéo dài trạng thái trầm lắng của thị trường.
- Phường An Hải vẫn là khu vực dẫn dắt thị trường khi chiếm 56% tổng nguồn cung sơ cấp toàn thành phố.
- 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.