

16 DỰ ÁN

36 dự án bán mở bán giai đoạn mới.



TỶ LỆ TIÊU THỤ
17%

Nguồn Cung

1.078 CĂN

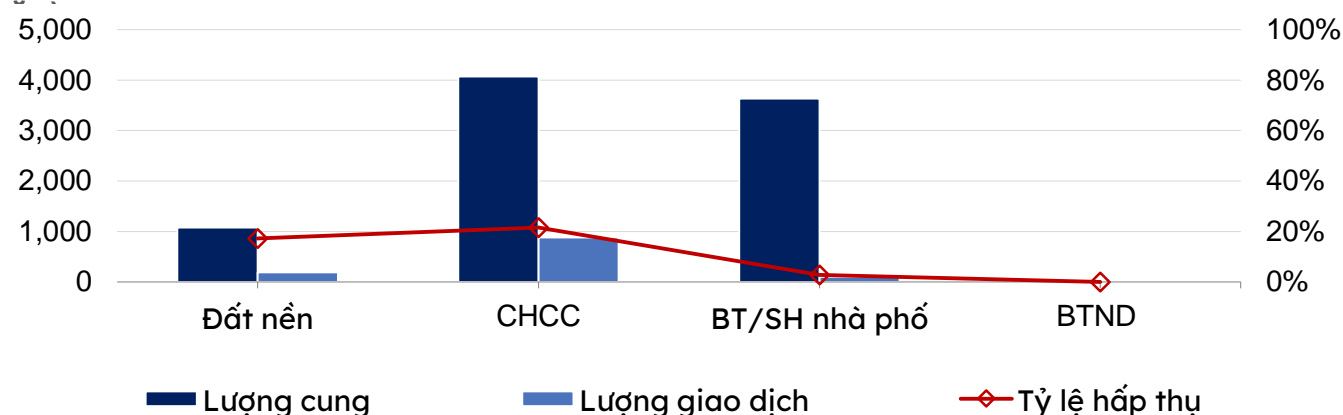
↓ 41% so với Q1/2022

Lượng giao dịch

CĂN 186

↓ 85% so với Q1/2022

Biểu đồ 24: Nguồn cung mới, lượng giao dịch quý 1/2023



Nguồn: Vars 2023

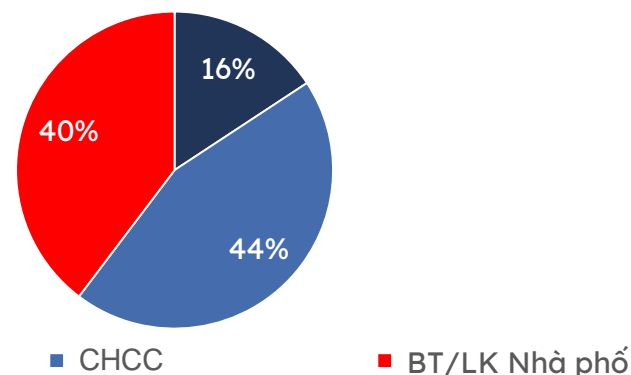
- Trong Q1 năm 2023, toàn thị trường ghi nhận có khoảng 16 dự án mở bán. Cung cấp ra thị trường khoảng 1,078 nền, giảm 41% so với cùng kỳ năm 2022.
- Tỷ lệ tiêu thụ chung toàn thị trường đạt khoảng 17% với khoảng 186 nền được thị trường đón nhận, chỉ bằng 15% so với lượng tiêu thụ của cùng kỳ năm trước.
- Nguồn cung và lượng tiêu thụ mới quý 1 năm 2023 tập trung chủ yếu tại Long An, Đồng Nai. Các tỉnh, thành còn lại không ghi nhận nguồn cung mới.

Phân khúc đất nền



- Sức cầu chung của thị trường giảm mạnh, lượng giao dịch phát sinh đặc biệt khiêm tốn, xu hướng giảm kéo dài từ thời điểm giữa năm 2022 và chưa có dấu hiệu phục hồi trong ngắn hạn.
- Mặt bằng giá thứ cấp giảm 10% - 23% so với thời điểm cuối năm 2022, mức giảm phổ biến 100 - 690 triệu Đồng/nền, hoặc lên đến 1 tỷ Đồng/nền và tập trung chủ yếu ở nhóm các nhà đầu tư có sử dụng đòn bẩy tài chính.
- Trước tình hình lãi suất ở mức cao, các vướng mắc pháp lý chưa được tháo gỡ triệt để, áp lực đáo hạn trái phiếu, nếu không có những hướng xử lý cụ thể, thanh khoản thị trường khó có thể chuyển biến tích cực trong thời gian tới

Biểu đồ 25: Tỷ trọng nguồn cung mới theo phân khúc



■ Biệt thự

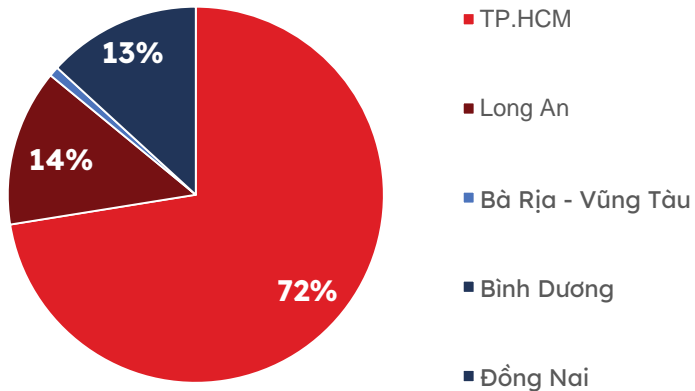
■ CHCC

■ BT/LK Nhà phố

Nguồn: Vars 2023

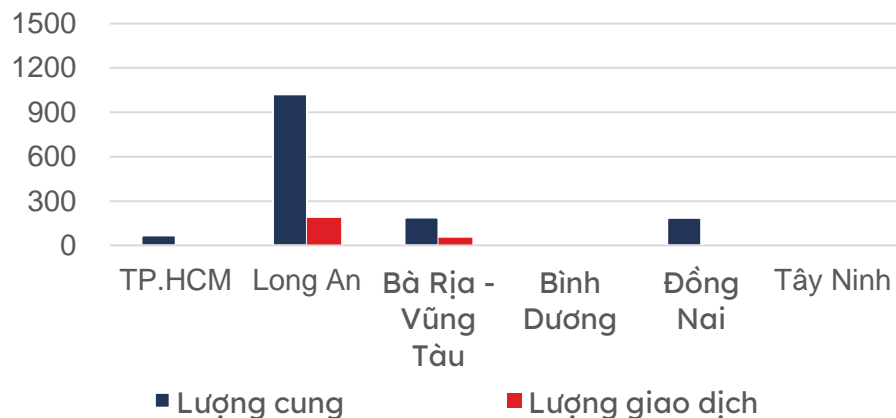
Phân khúc đất nền

Biểu đồ 26: Tỷ trọng nguồn cung tại các khu vực



Nguồn: Vars 2023

Biểu đồ 27: Lượng cung, giao dịch tại các khu vực



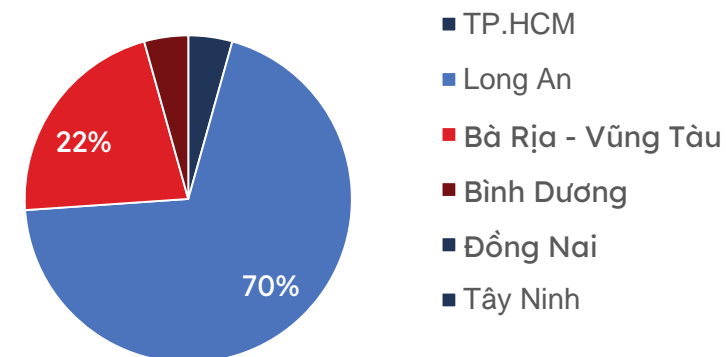
Nguồn: Vars 2023

- Trong Q1 năm 2023, toàn thị trường ghi nhận có khoảng 16 dự án mở bán. Cung cấp ra thị trường khoảng 1,078 nền, giảm 41% so với cùng kỳ năm 2022.
- Tỷ lệ tiêu thụ chung toàn thị trường đạt khoảng 17% với khoảng 186 nền được thị trường đón nhận, chỉ bằng 15% so với lượng tiêu thụ của cùng kỳ năm trước.
- Nguồn cung và lượng tiêu thụ mới quý 1 năm 2023 tập trung chủ yếu tại Long An, Đồng Nai. Các tỉnh, thành còn lại không ghi nhận nguồn cung mới.
- Sức cầu chung của thị trường giảm mạnh, lượng giao dịch phát sinh đặc biệt khiêm tốn, xu hướng giảm kéo dài từ thời điểm giữa năm 2022 và chưa có dấu hiệu phục hồi trong ngắn hạn.
- Mặt bằng giá thứ cấp giảm 10% - 23% so với thời điểm cuối năm 2022, mức giảm phổ biến 100 - 690 triệu Đồng/nền, hoặc lên đến 1 tỷ Đồng/nền và tập trung chủ yếu ở nhóm các nhà đầu tư có sử dụng đòn bẩy tài chính.
- Trước tình hình lãi suất ở mức cao, các vướng mắc pháp lý chưa được tháo gỡ triệt để, áp lực đáo hạn trái phiếu, nếu không có những hướng xử lý cụ thể, thanh khoản thị trường khó có thể chuyển biến tích cực trong thời gian tới.

Biệt thự liền kề nhà phố

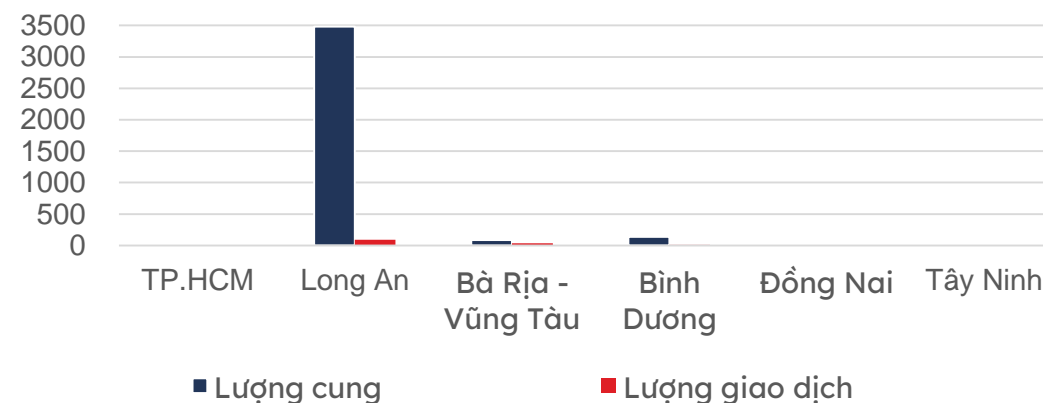
- 3 tháng đầu năm 2023, thị trường TP. HCM và các tỉnh giáp ranh ghi nhận 3.635 căn mở bán đến từ 18 dự án.
- Nguồn cung mới tập trung chủ yếu ở Long An - chiếm hơn 95% tổng nguồn cung.
- Sức cầu thị trường giảm mạnh, Tỷ lệ tiêu thụ trên nguồn cung mới chỉ đạt 3% tương đương hơn 100 căn, bằng 25% so với cùng kỳ năm 2022. Đây là mức thấp nhất trong thập kỷ qua.
- Thanh khoản thị trường thứ cấp giảm mạnh, mặt bằng giá ghi nhận giảm 3% - 7% so với cuối năm 2022, đáng chú ý khu vực Đồng Nai cá biệt có dự án ghi nhận mức giảm cao nhất lên đến 32%.
- Với tình hình thị trường khó khăn như hiện nay, lãi suất cho vay tăng cao, tình hình bất ổn địa chính trị, pháp lý chưa được tháo gỡ,... dự kiến sức cầu thị trường khó có những đột biến trong ngắn hạn.

Biểu đồ 28: Tỷ trọng nguồn cung tại các khu vực



Nguồn: Vars 2023

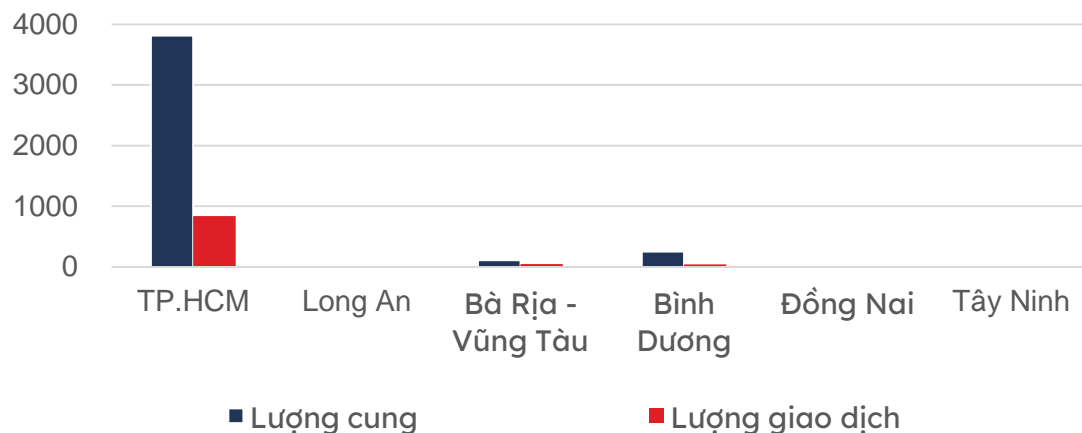
Biểu đồ 29 : Lượng cung, giao dịch tại các khu vực



Nguồn: Vars 2023

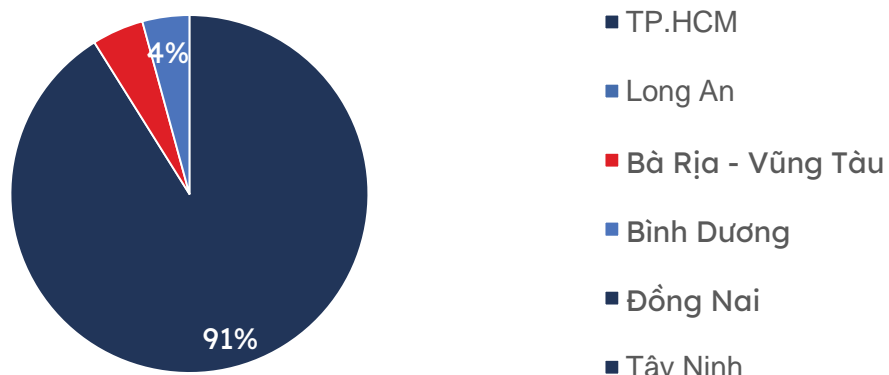
Căn hộ chung cư

Biểu đồ 30: Lượng cung, giao dịch tại các khu vực



Nguồn: Vars 2023

Biểu đồ 31: Tỷ trọng giao dịch tại các khu vực



Nguồn: Vars 2023

- Trong quý đầu năm 2023, thị trường TP. HCM và các tỉnh giáp ranh ghi nhận 8 dự án mở bán, cung cấp ra thị trường khoảng 4.070 căn.
- Tỷ lệ tiêu thụ đạt xấp xỉ 21.6% nguồn cung mở bán mới với khoảng 877 căn, bằng 33% so với cùng kỳ năm trước.
- Nguồn cung mới tập trung hầu hết tại TP. HCM.
- Sức cầu chung thị trường sụt giảm, chỉ bằng một 1/3 so với cùng kỳ năm 2022. Lượng giao dịch chủ yếu đến từ các dự án mở bán tại TP. HCM.
- Một dự án tại Hóc Môn, TP. Hồ Chí Minh có mức giá từ 1.3 - 3.4 tỷ đồng/căn hộ thu hút tốt sự quan tâm của người mua. Tỷ lệ hấp thụ trên lượng cung mở bán đạt 50%.
- Bên cạnh mạnh tay chiết khấu cho phương thức thanh toán nhanh, các chủ đầu tư còn có xu hướng kéo giãn lịch thanh toán nhằm kích cầu thị trường giữa bối cảnh khó khăn chung.
- Mặt bằng giá bán sơ cấp vẫn neo ở mức cao trong khi giá và thanh khoản thứ cấp sụt giảm, giá bán thứ cấp ghi nhận giảm 1% - 6% so với cuối năm 2022. Cá biệt ở một số dự án hết thời gian ân hạn gốc/lãi vay, mức giảm ghi nhận lên đến 15% - 20% so với giá hợp đồng

Hội đồng Thẩm định



Ông Nguyễn Văn Đính
Phó Chủ tịch VNREA
Chủ tịch VARS



Ông Nguyễn Chí Thanh
Phó Chủ tịch thường trực



Ông Trần Văn Bình
Phó Chủ tịch kiêm Tổng Thư ký VARS
Tổng Giám đốc Resdii



Ông Dương Quốc Thủy
Phó Chủ tịch VARS
Chủ tịch Hiệp hội BĐS Cần Thơ



Ông Phạm Văn Lâm
Phó Chủ tịch VARS
Chủ tịch DKRA Group



Ông Vũ Kim Giang
Tổng Giám đốc
Hải Phát Land



Ông Vũ Cương Quyết
Tổng Giám đốc
Đất Xanh Miền Bắc

Tổ Công tác Nghiên cứu thị trường VARS



Ông Lê Đình Chung

Tổng Giám đốc
SGO Homes
(TT Trung du và miền núi phía Bắc)



Ông Văn Dũng Chinh

Tổng Giám đốc Vina Real
(TT Tây Nguyên)



Bà Phạm Thị Nguyên Thanh

Tổng Giám đốc
Dat Xanh Services
(TT cả nước)



Ông Phạm Anh Khôi

Viện trưởng Viện Nghiên cứu Kinh tế - Tài Chính
Bất Động Sản Dat Xanh Services (FERI)
(TT cả nước)



Ông Phạm Văn Hào

Tổng Giám đốc
CTCP Dịch vụ Nam Bộ Invest
(TT Long An)



Ông Phan Việt Hoàng

Phó Tổng Thư ký VARS
Tổng Thư ký VARS Khánh Hòa
(TT Nam Trung Bộ)



Ông Đỗ Quý Duy

Tổng Giám đốc Công ty Đầu tư và
Kinh doanh Thời Đại Mới (NAC)
(TT Hưng Yên và Thanh Hóa)



Ông Lê Thế Quân

Tổng Giám đốc
Thiên Tâm Land
(TT Tây Nguyên)



Ông Nguyễn Thành Dũng

Chủ tịch
Công ty cổ phần Bất động sản Thiên Khôi
(TT BĐS thổ cư Hà Nội)



Ông Võ Hồng Thắng

Phó Giám đốc
Nghiên cứu phát triển DKRA Vietnam
(TT TP HCM và các tỉnh lân cận)



Ông Tô Hùng

Trưởng VPDD VARS Hải Phòng
TGD CTCP Bất động sản RECBOOK
(TT Duyên hải Bắc Bộ)



Ông Nguyễn Văn Lợi

Giám đốc
Công ty Bất động sản Đất vàng Hải Dương
(TT Hải Dương)



Ông Ngô Khánh Hoàng

Phó Tổng Giám đốc
CTCP Bất động sản Thiên Khôi
(TT BĐS thổ cư Hà Nội)



Ông Trần Ngọc Sinh

Phó Trưởng VPDD VARS
Thái Nguyên
(TT Thái Nguyên)



Bà Lê Thị Thảo

Trưởng VPDD VARS Lâm Đồng
GD CTCP Đầu tư Tâm Real
(TT Tây Nguyên)



Ông Đỗ Phúc Quyết

Tổng Giám đốc
CTCP Đầu tư Bất động sản Happy Group
(TT Duyên hải Bắc Bộ)



Ông Nguyễn Đức Bảo

Giám đốc Công ty TNHH
Nhà Đất Vũng Tàu Land
(TT Vũng Tàu)



Ông Nguyễn Hoàng Nam

Tổng Giám đốc Công ty CP G-Home
(TT Trung du và miền núi phía Bắc)



Ông Huỳnh Quang Ý

Trưởng VPDD VARS Ninh Thuận
GD Phú Lộc Đất Phan
(TT Nam Trung Bộ)



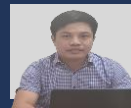
Ông Trần Trọng Vũ

Co-founder SPE.R
(TT Trung Trung Bộ)



Ông Vũ Anh Tuấn

Chủ tịch HĐQT
Công ty cổ phần địa ốc Bắc Ninh
(TT Bắc Ninh)



Ông Trần Hữu Giáp

Tổng Giám đốc
Công ty Cổ phần địa ốc Gia Địa
(TT Thanh Hóa)



Ông Đỗ Công Nguyên

Giám đốc đầu tư PTDA
Công ty CP DV&ĐT Đất Xanh Miền Tây
(TT Tây Nam Bộ)



Ông Nguyễn Anh Tuấn

Giám đốc
CTCP Đầu tư ATA GROUP
(TT Tây Ninh)



Ông Lê Tư Luyến

Tổng Giám đốc
CTCP Đất Vàng Group
(TT Trung Trung Bộ)



Ông Nguyễn Văn Tuấn

Giám đốc dự án
CTCP xây dựng Thế Giới Bất Động Sản
(TT Hưng Yên)



Ông Hồ Thanh Bình

Giám đốc Kinh doanh
Công ty CP XD ĐT & PT Đ.Ô Điển Xuân
(TT TP HCM và các tỉnh lân cận)



Ông Trần Huy Hoàng

Tổng Giám đốc
CTCP ĐTKD Địa Ốc Khang Thịnh
(TT Trung Trung Bộ)

Ban biên tập

HỘI MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM – VARS



Ông Nguyễn Văn Đỉnh

Chỉ đạo biên tập
Phó Chủ tịch VNREA
Chủ tịch VARS



Ông Nguyễn Đình Cương

Trưởng Ban Nghiên cứu Thị trường
& Tư vấn Xúc tiến đầu tư VARS



Bà Lê Thị Thùy Duyên

Chuyên viên



Bà Phạm Thị Miên

Phó trưởng Ban Nghiên cứu thị
trường & Tư vấn xúc tiến đầu tư



Bà Nguyễn Ngọc Phượng

Chuyên viên



Ông Nguyễn Mạnh Quỳnh

Chánh Văn phòng VARS



Tuyên bố bản quyền và miễn trừ trách nhiệm

- Báo cáo này được VARS thực hiện chỉ để cung cấp thông tin.
- Thông tin trong Báo cáo này được sử dụng với tính chất tham khảo tùy theo quyết định và rủi ro của quý vị. Chúng tôi nỗ lực thực hiện để đảm bảo tính chính xác của Báo cáo. Tuy nhiên, VARS không chịu trách nhiệm gì về bất cứ tổn thất hay hậu quả gì có thể được gây ra từ việc sử dụng các thông tin trong Báo cáo này.
- Báo cáo này có thể được thay đổi mà không có sự thông báo trước.
- Toàn bộ các thông tin được soạn lập và xử lý dựa trên các thông tin đại chúng và các nguồn tin khác mà VARS cho là đáng tin cậy. Chúng tôi không có sự nghi ngờ nào về tính chính xác của các thông tin được đưa ra nên sẽ không kiểm chứng nguồn tin và không bảo đảm, đoán chắc hay đại diện cho các thông tin này.
- VARS có quyền sở hữu Báo cáo này và toàn bộ nội dung trong báo cáo. Bản Báo cáo này không được quyền sao chép toàn bộ hay một phần dưới mọi hình thức nếu không được sự đồng ý của VARS.
- **Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARIS)** là tổ chức nghề nghiệp chính thức của các Nhà môi giới, các sàn giao dịch, doanh nghiệp kinh doanh Bất động sản tại Việt Nam - với định hướng hành nghề môi giới Bất động sản chuyên nghiệp, có chuẩn mực, đạo đức nghề nghiệp phù hợp với quy định của pháp luật Việt Nam. VARIS cũng là cầu nối giữa các thành viên của thị trường bất động sản với các cơ quan chức năng, nhằm giải quyết, tháo gỡ những quy định pháp luật liên quan, giúp thị trường bất động sản vận hành hiệu quả và minh bạch, đóng góp tích cực vào sự phát triển kinh tế chung của cả nước.

Trân trọng cảm ơn

Hội Môi giới BĐS Việt Nam (VARs) xin chân thành cảm ơn Hiệp hội Bất động sản Việt Nam đã chỉ đạo. Bộ Xây dựng, Sở Xây dựng một số địa phương (Hà Nội, TP Hồ Chí Minh,...) và những cá nhân, tổ chức đã đồng hành cùng VARs trong việc cung cấp thông tin, dữ liệu cũng như đóng góp nội dung trực tiếp cho Báo cáo Thị trường Bất động sản Quý 1/2023.

Trân trọng cảm ơn!



Các đơn vị đồng hành



Thông tin liên hệ

HỘI MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM – VARs

Nguyễn Mạnh Quỳnh

Chánh Văn phòng Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam – VARs

0964 980 966

vnreb.vp@gmail.com

www.vars.com.vn

57 Láng Hạ, Thành Công, Ba Đình, Hà Nội