

 **17** DỰ ÁN

- 17 dự án bán mở bán giai đoạn mới.



**TỶ LỆ TIÊU THỤ**  
**11%**

### Nguồn Cung

**1.477** CĂN

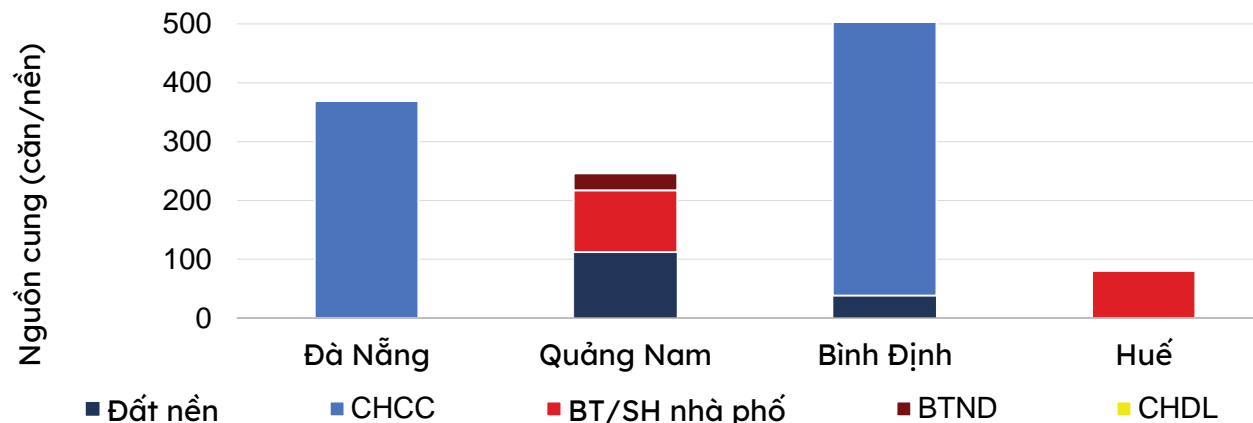
↑ 93% so với quý trước

### Lượng giao dịch

**CĂN 176**

↑ 18% so với quý trước

Biểu đồ 17: Nguồn cung mới trong Q1/2023 theo khu vực (căn/nền)



Nguồn: Vars 2023

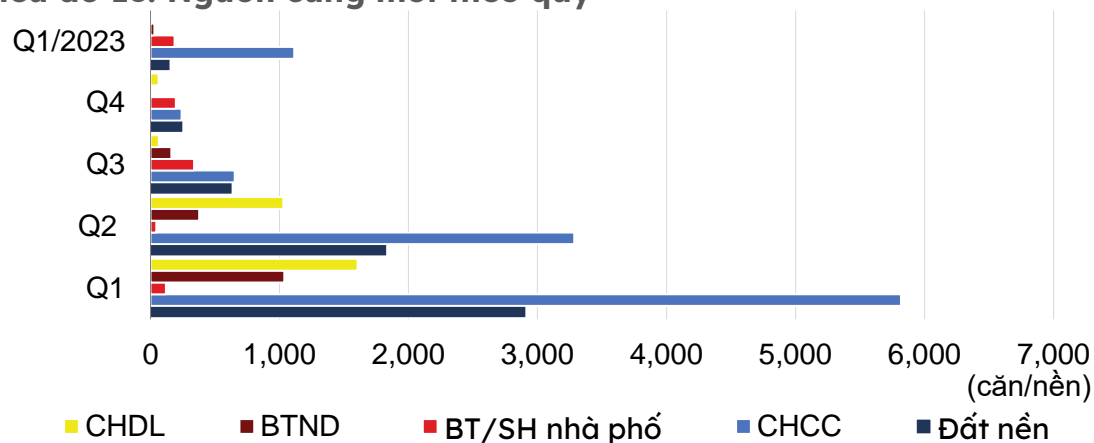
- Q1/2023, toàn thị trường khu vực trung trung bộ ghi nhận có 17 dự án mở bán (đều là dự án mở bán giai đoạn tiếp theo). Cung cấp ra thị trường khoảng 1477 sản phẩm, tăng 93% so với Q4/2022 (763 nền) và giảm 87% so với cùng kỳ năm ngoái.
- Bình Định dẫn đầu toàn thị trường về nguồn cung, chiếm 52% nguồn cung tương đương với 782 sản phẩm.
- Căn hộ chung cư, Biệt thự shophouse nhà phố là hai phân khúc chiếm tỷ trọng nguồn cung mới lớn nhất chiếm lần lượt là 75% và 13% tổng nguồn cung.

-Căn hộ chung cư = CHCC      -Biệt thự /shophouse nhà phố =BT/SH nhà phố  
-Biệt thự nghỉ dưỡng = BTND      -Căn hộ du lịch = CHDL



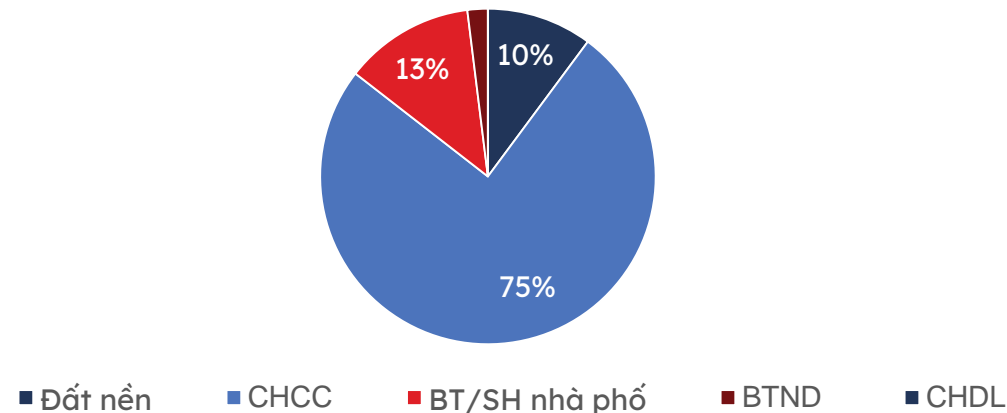
### CHCC và BT/SH nhà phố là hai phân khúc BĐS dẫn đầu về nguồn cung

Biểu đồ 18: Nguồn cung mới theo quý



Nguồn: Vars 2023

Biểu đồ 19: Tỷ trọng nguồn cung Q1/2023 khu vực Trung Trung Bộ



Nguồn: Vars 2023

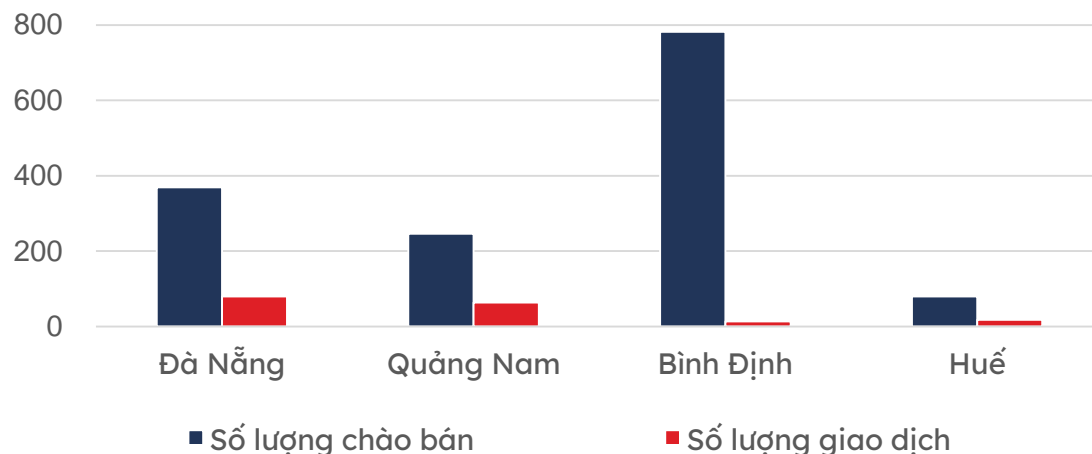
- Hầu hết các dự án đất nền vẫn đang trong giai đoạn hoàn thiện pháp lý, chưa được cấp giấy phép mở bán chính thức. Quảng Nam và Bình Định là thị trường chủ đạo của phân khúc đất nền, những thị trường còn lại tiếp tục khan hiếm nguồn cung mở bán mới.
- Tính chung 3 tháng đầu năm 2023, phân khúc biệt thự nghỉ dưỡng, căn hộ du lịch chỉ ghi nhận 1 dự án mở bán giai đoạn tiếp theo với số lượng rất hạn chế khoảng 29 sản phẩm.
- Các chính sách hỗ trợ chiết khấu, thanh toán vẫn được các chủ đầu tư duy trì giúp nâng cao hiệu quả bán hàng.
- Quý 1/2023 đánh dấu sự "lên ngôi" của thị trường thuê nhà nguyên căn tại các tuyến phố trung tâm để làm mặt bằng bán lẻ. Cùng với đó phân khúc thuê chung cư trung cấp phục vụ người nước ngoài có dấu hiệu phục hồi tại khu vực Đà Nẵng, Hội An( Quảng Nam)...

Nguồn: Vars 2022

Nguồn: Vars 2022

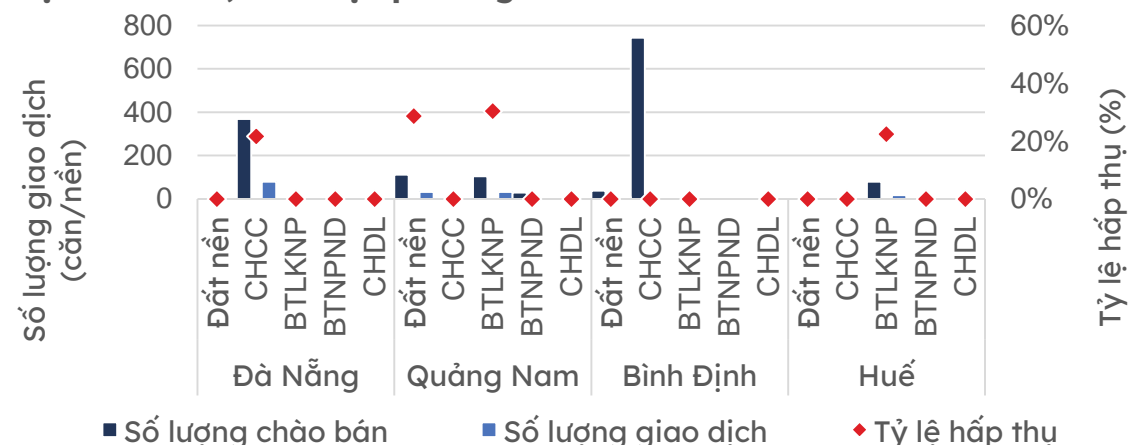
### Giao dịch tăng nhẹ so với Q4/2022

Biểu đồ 20: Nguồn cung mới, giao dịch theo địa phương (căn/nền)



Nguồn: Vars 2023

Biểu đồ 21: Nguồn cung chào bán và Tỷ lệ hấp thụ Q1/2023, theo loại hình BĐS, theo địa phương

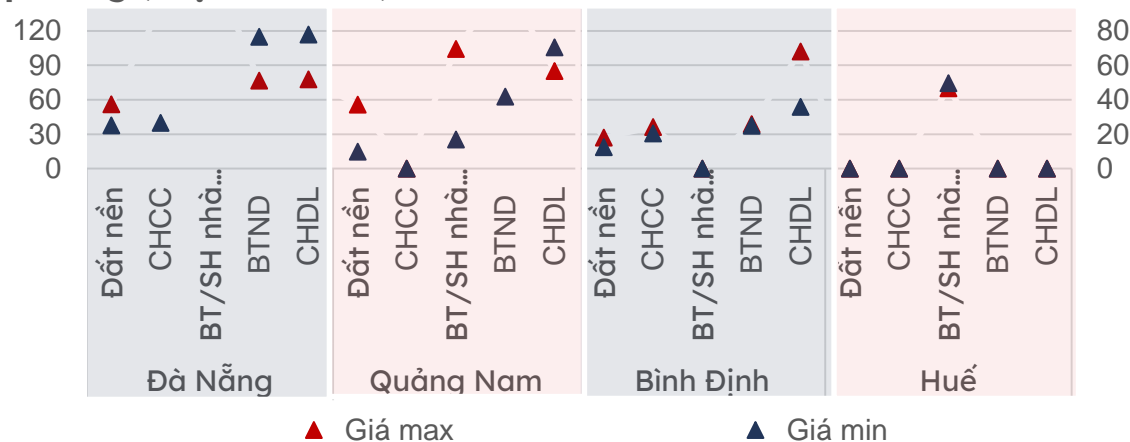


Nguồn: Vars 2023

- Quý 1/2023, thị trường ghi nhận 176 giao dịch rải rác ở các phân khúc. So với quý trước, tỷ lệ hấp thụ trong quý tăng 18% nhưng giảm 95% so với cùng kỳ năm 2022 (khoảng 3.991 giao dịch). Trong đó, phân khúc căn hộ chung cư dẫn đầu tỷ lệ bán ở mức 48%, phân khúc BTLKNP và đất nền lần lượt là 29% và 23%.
- Những dự án có mức giá bình dân và tiến độ xây dựng đảm bảo thu hút khách hàng có nhu cầu ở thực. Các dự án điển hình ghi nhận giao dịch khá sôi nổi trong quý như: Căn hộ The Origarden, FPT Plaza 2.
- Thị trường BĐS nghỉ dưỡng tiếp tục ghi nhận dấu hiệu trầm lắng, đặc biệt là phân khúc căn hộ du lịch. Người mua nhà đang chờ đợi những thay đổi rõ ràng về khung pháp lý và sự khởi sắc trở lại của thị trường du lịch để ra quyết định mua đối với các sản phẩm CHDL.
- Trong Q1/2023, thị trường ghi nhận thanh khoản yếu. Phần lớn các giao dịch từ các chủ đất muốn bán với giá “cắt lỗ”, đặc biệt là phân khúc đất nền, để thu hồi vốn. So với cùng kỳ năm 2022, giá giao dịch thứ cấp một số dự án thuộc phân khúc đất nền ghi nhận mức giảm từ 15%-20% và đến 30% lần lượt ở khu vực Đà Nẵng và Quảng Nam.

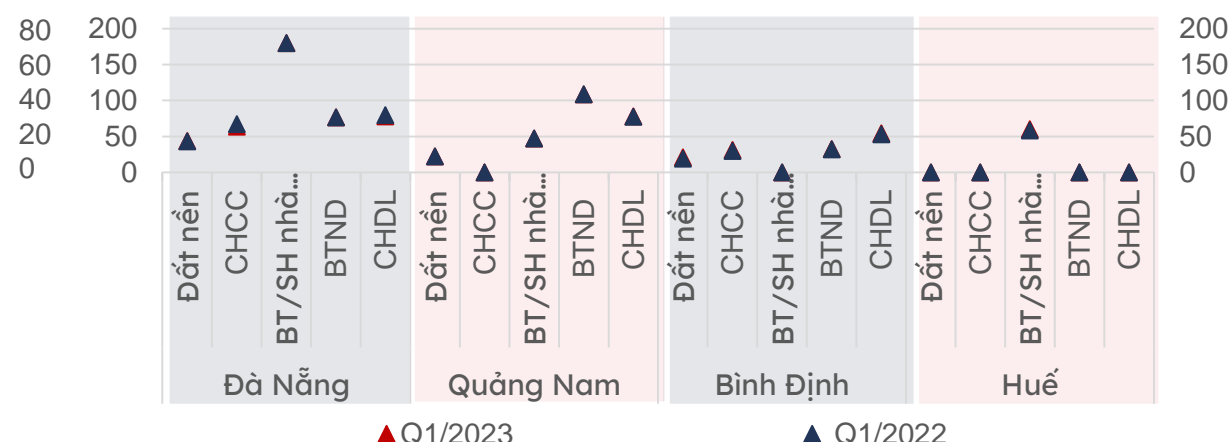
### Biến động giá

**Biểu đồ 22: Giá chào bán quý 1/2023, theo loại hình BĐS, theo địa phương (triệu VND/m<sup>2</sup>)**



Nguồn: Vars 2023

**Biểu đồ 23: Biến động giá bán các phân khúc BĐS theo khu vực**



Nguồn: Vars 2023

- Một bảng giá bán sơ cấp các phân khúc đất nền tại các khu vực có giá giao động từ 16-25 tr/m<sup>2</sup>; Phân khúc chung cư, căn hộ cao cấp có mức giá từ 20-139tr/m<sup>2</sup>, biệt thự shophouse nhà phố giá từ 17-180tr/m<sup>2</sup>; biệt thự nghỉ dưỡng từ 25-161tr/m<sup>2</sup>.
- Nhìn chung trong Q1/2023 giá bán sơ cấp chung cư, căn hộ du lịch tại khu vực Đà Nẵng có xu hướng giảm nhẹ từ 2% đến 5% so với cùng kỳ năm ngoái, những phân khúc còn lại có xu hướng đi ngang.
- Giá bán đất nền tại Quảng Nam giảm nhẹ từ 1-2%, các phân khúc khác không có sự thay đổi nhiều.
- Giá bán biệt thự, shophouse xây sẵn tại Huế tăng nhẹ 2% so với cùng kỳ năm ngoái.
- Khu vực Bình Định tất cả các phân khúc ghi nhận tăng phổ biến ở mức 3% - 7% so với Q1/2022.

## 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](http://www.vars.com.vn)

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