

Hải Phòng



- Việc triển khai rà soát pháp lý các dự án khiến nguồn cung trên thị trường giảm mạnh, so sánh với cùng kỳ nhiều năm trước, nguồn cung giảm đến 80-90%.
- Quý 1 năm 2023, Hải Phòng có 10 dự án mở bán, cung cấp ra thị trường 1,425 sản phẩm, chủ yếu là căn hộ chung cư.
- Sức cầu sụt giảm mạnh do mặt bằng giá vẫn tiếp tục cao, dòng tiền khó khăn, các biến số kinh tế vĩ mô thiếu tích cực.
- Lượng giao dịch giảm 70% so với cùng kỳ. Tỷ lệ hấp thụ đạt 14,5%, tương đương hơn 200 giao dịch.
- **Các sản phẩm phục vụ nhu cầu ở thực, giá cả phù hợp vẫn hút khách bất chấp bối cảnh thị trường bởi nhu cầu về nhà ở luôn hiện hữu. Ví dụ một dự án chung cư tại khu vực trung tâm thành phố có giá từ 35-39 triệu đồng/m² có tỷ lệ hấp thụ lên tới 83%.**
- Giá bán sơ cấp căn hộ trung bình 60.7 triệu đồng/m².
- Giá đất quận Hồng Bàng: 30 - 80tr/m²
- Giá đất huyện An Dương Hải Phòng: 15 - 30tr/m²
- Giá đất huyện Thủy Nguyên Hải Phòng: 15 - 40tr/m²

Hải Phòng

- Hải Phòng khởi công một loạt công trình dự án trọng điểm, tạo nền tảng cho BĐS sôi động trở lại. Tiêu biểu:
- Hoàn thành dự án đầu tư xây dựng cầu Bến Rừng nối huyện Thủy Nguyên (Hải Phòng) và thị xã Quảng Yên (tỉnh Quảng Ninh); dự án chỉnh trang sông Tam Bạc đoạn từ cầu Lạc Long đến cầu Hoàng Văn Thụ.
- Triển khai các dự án ngoài ngân sách như: Nhà ga hàng hóa Cảng hàng không quốc tế Cát Bi; Dự án xây dựng công trình đa chức năng tại số 4 Trần Phú; Dự án Khu đô thị Hoàng Huy New City và Hoàng Huy Green River tại Thủy Nguyên; Dự án phát triển khu dân cư tại thị trấn Vĩnh Bảo, huyện Vĩnh Bảo...
- Phân khúc nhà ở xã hội có tín hiệu tích cực. Hiện tại Hải Phòng đã cho khởi công Hai dự án tại quận Ngô Quyền gồm: Khu nhà ở xã hội số 384 Lê Thánh Tông, phường Vạn Mỹ (6,88 ha) và Dự án nhà ở xã hội Tổng kho 3 Lạc Viên (số 142 Lê Lai) với 17,6 ha.



- Dự án nổi bật: Dự án Nhà ở xã hội tại Tổng kho 3 Lạc Viên, Hải Phòng. Dự án có diện tích 16,91 ha, được kỳ vọng sẽ mang đến lựa chọn nhà ở giá rẻ cho người dân Hải Phòng, đặc biệt là những người đang sống trong các khu chung cư cũ của thành phố. Quy mô xây dựng dự án gồm: Khu nhà ở xã hội gồm 10 block nhà chung cư cao 15 tầng, khoảng 4456 căn hộ và khu nhà ở thương mại khoảng 163 căn hộ, cao 7 tầng.

Quảng Ninh



- **Lượng giao dịch** giảm mạnh, lên tới 80% . Trước những khó khăn chung của thị trường, nhiều khách hàng, NĐT chưa đưa ra quyết định giao dịch.
- Thị trường ghi nhận một số ít giao dịch đến từ các dự án chung cư.
- Thị trường khó khăn là cơ hội cho doanh nghiệp có nhiều thời gian đào tạo, phát triển nguồn lực và phát triển nguồn nhân lực mới.
- Ước lượng có hơn 30% doanh nghiệp môi giới phải đóng cửa, hơn 50% môi giới BĐS không thể tiếp tục bám trụ với nghề.
- Hàng loạt các động thái hỗ trợ thị trường BĐS của Chính phủ đã vực dậy tâm lý nhà đầu tư. Tuy nhiên chưa có tác động trực tiếp tới việc phê duyệt dự án tại Quảng Ninh.
- Có nhiều dự án nhà ở xã hội được giới thiệu và rumor ra thị trường. Tuy nhiên, hiện tại địa phương chưa mở bán được.
- Nhà đầu tư có thể xuống tiền vào những bất động sản ở vị trí trung tâm, có giá trị về mặt dòng tiền, vừa có thể ở, vừa có thể cho thuê. Tránh các loại hình BĐS ven đô giá trị thực tế thấp, bị đẩy giá theo làn sóng hoặc cao trào.
- Thị trường sẽ ấm hơn kể từ quý 2, lượng giao dịch dự kiến tăng 20%-30% so với quý 1. Đối tượng khách hàng chủ yếu là khách có nhu cầu thực, khách đầu tư nhỏ lẻ ở Quảng Ninh.

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 VPĐD 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 VPĐD VARS
Thái Nguyên
(TT Thái Nguyên)



Bà Lê Thị Thảo

Trưởng VPĐD 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 VPĐD 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 XDĐT & 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