

Báo cáo Thị trường BĐS Việt Nam Q3/2023

NIỀM TIN THỊ TRƯỜNG



1. Đánh giá tổng quan trạng thái thị trường



- Những nỗ lực từ nhiều phía (Chính phủ, các bộ ngành, hệ thống ngân hàng, bản thân Doanh nghiệp BĐS, Môi giới BĐS...) đã góp phần tích cực nhằm **“giữ”** thị trường BĐS. Tuy thị trường chưa đủ lực để có thể **“vượt dốc”** nhưng phần nào đã thoát khỏi nguy cơ **“mất phanh”**.
- Các cơ chế, chính sách thúc đẩy cho thị trường đã bắt đầu có dấu hiệu được thẩm thấu. Lượng giao dịch trên toàn thị trường tăng dần theo thời gian. Tổng giao dịch quý 1,2, 3 lần lượt là 2.700, 3.700 và 6.000.
- Bắt đầu xuất hiện **nhiều điểm sáng hơn** trong bức tranh tổng thể của thị trường. Đó là những địa phương có kinh tế phát triển, được quan tâm, chú trọng thúc đẩy đầu tư hạ tầng, giao thông, có nhiều nguồn cung phù hợp với nhu cầu như Hà Nội, Hải Phòng, Lào Cai, Đà Nẵng, TP. Hồ Chí Minh,...
- Thêm nhiều địa phương tích cực vào cuộc, chung tay gỡ rối cùng doanh nghiệp BĐS như Hà Nội, Hải Dương, Đồng Nai... Đây cũng là một tín hiệu đáng mừng và đáng ghi nhận.
- Thực trạng sức khỏe của các doanh nghiệp BĐS đã có dấu hiệu được cải thiện. Tuy nhiên chưa phải hoàn toàn và trên diện rộng. Điều này được thể hiện bởi:
 - Số lượng doanh nghiệp BĐS quay trở lại hoạt động, tuyển dụng ghi nhận tăng ở một số địa phương có thị trường BĐS phục hồi tốt. Tính đến cuối tháng 8, có 1.721 doanh nghiệp BĐS quay trở lại hoạt động, tăng 102% so với cùng kỳ năm 2022.
 - 9T/2023, số lượng doanh nghiệp thành lập mới trong lĩnh vực BĐS gấp 3,5 lần số lượng doanh nghiệp BĐS giải thể với 3.394 doanh nghiệp nhưng vẫn giảm tới 52,4% so với cùng kỳ năm 2022.
 - Tuy nhiên, mỗi tháng vẫn có khoảng 107 doanh nghiệp BĐS rời khỏi thị trường. Riêng với các sàn giao dịch BĐS: 20% sàn tiếp tục đối diện nguy cơ giải thể, phá sản; 40% sàn đang phải nỗ lực chống đỡ để duy trì, chỉ còn hoạt động với một vài nhân sự nòng cốt, phải cố gắng cầm cự, “sống bằng niềm tin” thị trường BĐS sẽ khôi phục vào cuối năm 2023.
 - Doanh nghiệp BĐS còn hoạt động, tiếp tục gặp khó khăn về nguồn vốn do không bán được hàng, không huy động được nguồn vốn trả trước của khách hàng, cũng không huy động được nguồn vốn từ các kênh tài chính quen thuộc: trái phiếu, tín dụng ngân hàng,...



1. Đánh giá tổng quan trạng thái thị trường

- BĐS công nghiệp vẫn tiếp tục duy trì sự hấp dẫn khi thu hút nhiều sự quan tâm của các nhà đầu tư trong và ngoài nước. Thị trường ghi nhận sự quan tâm mới của một số nhà đầu tư đến từ Mỹ.
- BĐS nghỉ dưỡng chưa có cơ hội “trở mình” do Nghị định 10/2023/NĐ-CP chưa phát huy được nhiều tác dụng. Mới chỉ ghi nhận động thái từ **Khánh Hòa** với việc ban hành quy trình nội bộ giải quyết thủ tục hành chính cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu condotel trên đất thương mại, dịch vụ.
- Hoạt động M&A vẫn duy trì được sự quan tâm. Một số chủ đầu tư thay vì nhu cầu chuyển nhượng toàn bộ dự án đã cố gắng theo đuổi bằng cách kêu gọi các nhà đầu tư cùng góp vốn thực hiện dự án.
- Nhiều dự án đầu tư công được triển khai, đặc biệt là các dự án về hạ tầng giao thông tại một số địa phương như Hải Phòng, Hồ Chí Minh, Cần Thơ..... Trong tương lai không xa sẽ trở thành bộ phận giúp thị trường BĐS khu vực phát triển một cách chất lượng và bền vững.
- Niềm tin vào thị trường của khách hàng và nhà đầu tư ngày càng được củng cố:
 - Nhiều nhà đầu tư của một số dự án quyết tâm “ôm hàng” dù được phép trả lại cọc và khoản lãi phát sinh do dự án đến thời hạn cam kết mua lại.
 - Thị trường bắt đầu xuất hiện các nhóm nhà đầu tư sẵn sàng nhập cuộc “săn BĐS giá hời” để chuẩn bị bước vào chu kỳ tăng trưởng mới trong thời gian tới.

Đây là khoảng thời gian hết sức quan trọng, mang tính quyết định cho sự “chuyển mình” của thị trường BĐS. Cùng với các nút thắt về pháp lý, nguồn vốn, thì “niềm tin của khách hàng, nhà đầu tư” chính là “chốt chặn cuối cùng” cần giải tỏa để thị trường BĐS thực sự trở về “trạng thái bình thường mới”.

2. Đánh giá tổng quan về cơ chế, chính sách vĩ mô

- 9T/2023, Chính phủ và các cơ quan, bộ ngành đã làm việc một cách rất quyết liệt với quyết tâm cao nhằm khôi phục trở lại thị trường BĐS. Gần **20 động thái** được phát đi từ phía Chính phủ một cách liên tục và dồn dập, đã góp phần tạo thêm niềm tin và sức mạnh cho thị trường cũng như các chủ thể tham gia. Trong số đó, Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 được cho là tín hiệu cao nhất, mang tính định hướng và chỉ dẫn.
- Ngày càng, các cơ chế, chính sách từ phía Chính phủ càng sát hơn so với nhu cầu thực tế của thị trường và doanh nghiệp. Chúng tỏ sự quan sát và lắng nghe một cách sát sao từng động thái của thị trường. Điều này được thể hiện rõ nét qua văn bản số 756/TTg-KTTH của Thủ tướng Chính phủ yêu cầu Ngân hàng Nhà nước tiếp thu các ý kiến, khẩn trương sửa đổi, bổ sung Thông tư 06 theo hướng ngưng hiệu lực thi hành các quy định gây khó khăn, cản trở; cương quyết cắt giảm thủ tục hành chính, không để quy định không rõ ràng...
- Nhiều khó khăn, vướng mắc của thị trường đã từng bước được tháo gỡ. Các địa phương tích cực vào cuộc, chung tay gỡ rối cùng doanh nghiệp BĐS. Cơ bản đã tháo gỡ được vướng mắc cho hầu hết các dự án “còn khả năng” tái khởi động trở lại. Thu hồi những dự án vi phạm quy định pháp luật, chậm triển khai, nhiều năm vẫn là “mảnh đất trống”.
- Tiếp tục có những tín hiệu “**trợ lực**” từ phía ngân hàng. Tuy nhiên, sự hấp thụ chưa đạt như kỳ vọng:
 - NHNN đã hạ lãi suất điều hành 4 lần liên tiếp kể từ tháng 3/2023. Lãi suất vay ngân hàng có sự điều chỉnh giảm rõ rệt, dao động từ 6,7% đến 10%, tiệm cận về mức đầu năm 2022, giảm từ 0,4% đến 3,5% so với cuối quý 2/2023. Tuy nhiên, trên thực tế, nhiều dự án chưa được giải quyết vướng mắc pháp lý -> Doanh nghiệp chưa có nhu cầu vay ngân hàng; Thị trường chưa có nhiều sản phẩm phù hợp nhu cầu được chào bán -> Người dân chưa có nhu cầu vay để mua BĐS; Nhiều doanh nghiệp vừa “thoát khỏi cửa tử” -> Chỉ có khả năng hấp thụ vốn từ từ
 - Thông tư 06 cho phép **vay đảo nợ**, kích hoạt cạnh tranh lãi suất của các ngân hàng, mở ra cơ hội để các khách hàng tiếp cận được với các khoản vay có chi phí thấp hơn. Tuy nhiên, thực tế do thủ tục vay không dễ, chi phí phát sinh lớn,...nên tác dụng chưa đạt được như kỳ vọng.
- Để thị trường có thể đạt được những chuyển biến rõ rệt, đặc biệt cần thêm nhiều các giải pháp thật sự cụ thể, chi tiết và mạnh tay hơn nữa từ phía Chính Phủ, các bộ ngành.

Xem chi tiết: [Báo cáo Chuyên đề tháng 8_Giải pháp phục hồi thị trường BĐS- Từ cơ chế chính sách đến hiệu quả thực thi tại đây.](#)

3. Đánh giá tổng quan về các yếu tố nội hàm thị trường

CUNG

- Toàn thị trường hiện có hàng nghìn dự án phát triển BĐS với hàng trăm nghìn sản phẩm có tổng giá trị hơn 300 tỷ USD. Trong đó:
 - Khoảng **1.200** dự án đang vướng mắc với giá trị khoảng 30 tỷ USD. Trong đó, có khoảng 500 dự án đang được tháo gỡ. Còn lại khoảng gần 800 dự án đang “xếp hàng chờ đến lượt”.
- Kể từ năm 2018, số lượng dự án nhà ở mới được phê duyệt ngày càng bị hạn chế.
- Cơ cấu sản phẩm chỉ có **40%** là dự án nhà ở, **30%** là dự án du lịch nghỉ dưỡng, còn lại là các dự án thuộc phân khúc khác.

GIÁ BÁN

- Mặt bằng giá bán sơ cấp vẫn ghi nhận ở ngưỡng cao, khó giảm, thậm chí tăng nhẹ so với quý trước, ở tất cả các phân khúc.
- Giá thứ cấp tiếp tục có xu hướng đi ngang và giảm nhẹ với các sản phẩm BĐS nghỉ dưỡng, biệt thự, liền kề có giá trị cao.

CẦU

- Tổng cầu được cải thiện nhờ kết quả của các cơ chế chính sách đang thẩm thấu dần, kinh tế bớt khó khăn, động thái giảm lãi suất,... Tuy nhiên, lực cầu vẫn chỉ bằng **30%** so với giai đoạn trước khi thị trường gặp khó khăn. Trong số đó có:
 - Khoảng **50%** là nhu cầu về nhà ở nhưng gặp khó khăn về tài chính không thể chuyển thành cầu thật. Lực cầu mua phục vụ nhu cầu ở dù không nhiều nhưng cũng đã giúp thị trường phát sinh giao dịch. Chưa thể bật tăng do thị trường thiếu nguồn cung đáp ứng nhu cầu này.
 - **20%** là nhu cầu đầu tư BĐS mua đi, bán lại, tăng khoảng 10% so với quý trước do được kích thích nhờ tình hình kinh tế có dấu hiệu hồi phục, lãi suất giảm thúc đẩy một phần dòng tiền quay trở lại thị trường. Cầu đầu tư chưa thể bật tăng do nhà đầu tư vẫn tiếp tục giữ tâm lý chờ “bắt đáy”.
 - **30%** cầu đầu tư để khai thác cho thuê. Đây là sự lựa chọn ưu tiên của nhiều khách hàng, nhà đầu tư. Đặc biệt là các sản phẩm căn hộ, nhà ở riêng lẻ có thể cho thuê tạo dòng tiền ổn định tại đô thị lớn hay tại các địa phương có tiềm năng cao về phát triển du lịch như Quảng Ninh, Đà Nẵng, Lào Cai, Phú Quốc...

GIAO DỊCH

- Lượng giao dịch được cải thiện qua từng quý.
 - Quý 3 ghi nhận gần **6.000** giao dịch, gấp **1,5** lần so với quý 2, hơn **2 lần** so với quý 1. Tuy nhiên, vẫn chỉ bằng khoảng **10%** so với thời điểm trước dịch covid 19.
 - Tính chung 9T/2023, lượng giao dịch chỉ bằng khoảng **50%** so với cùng kỳ năm trước.



I. TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

4. Đánh giá tổng quan về các phân khúc BĐS_Phân khúc BĐS nhà ở

CUNG

- Nguồn cung tăng nhẹ ở phân khúc nhà phố/biệt thự, liền kề. Tuy nhiên số lượng không nhiều, nguồn cung BĐS Nhà ở vẫn giảm mạnh so với giai đoạn “bình thường” do nhiều doanh nghiệp BĐS thận trọng hơn trong việc đưa sản phẩm ra thị trường.
- Thiếu quỹ đất sạch, giá đất phê duyệt quá cao, khó khăn trong tiếp cận nguồn vốn mới, các rủi ro về vấn đề pháp lý,... khiến nguồn cung ngày càng khó cải thiện.
- Dự án mới mở bán chủ yếu là các sản phẩm có pháp lý hoàn chỉnh, có khả năng sử dụng và tích lũy cao.
- Các địa phương tập trung thu hút đầu tư, đẩy nhanh tiến độ phát triển nhà ở xã hội. Đã có nhiều hơn các dự án NƠXH bắt đầu tiến hành nhận và đánh giá hồ sơ. Nguồn cung nhà ở xã hội trong tương lai nhiều địa phương dự báo sẽ “được cải thiện rõ rệt hơn” trong năm 2024.

CẦU

- Cầu mua nhà đã có tín hiệu khả quan hơn nhờ kết quả của các cơ chế chính sách đang thẩm thấu dần cùng với mức lãi suất được điều chỉnh giảm.
- Nhu cầu thuê nhà, đặc biệt tại các thành phố lớn như TPHCM, Hà Nội vẫn ghi nhận ở mức cao.
- Cầu đầu tư tiếp tục được duy trì tại các địa phương được đẩy mạnh về phát triển hạ tầng, giao thông.

GIÁ BÁN

- Giá bán sơ cấp không có nhiều thay đổi so với các quý trước.
- Giá bán thứ cấp đã bắt đầu đi ngang, thậm chí tăng nhẹ tại các địa phương có dấu hiệu phục hồi tích cực.
- Các sản phẩm biệt thự, villa nghỉ dưỡng chấp nhận cắt lỗ sâu 30-40% so với đỉnh sốt vẫn khó thanh khoản. Tuy nhiên, mức giá này vẫn cao hơn nhiều so với mức giá sơ cấp từ CĐT.
- Giá thuê căn hộ tiếp tục đà tăng.
- CĐT tiếp tục “cuộc đua” về chính sách bán hàng, ưu đãi lãi suất, cam kết mua lại,... để kích cầu.

GIAO DỊCH

- Tổng lượng giao dịch đạt khoảng 5.750, gấp 1,5 lần so với quý 2 nhưng vẫn giảm khoảng 10% so với cùng kỳ năm 2022.
- Lượng giao dịch chủ yếu đến từ phân khúc căn hộ và các sản phẩm giá dưới 3 tỷ đồng.

5. Đánh giá tổng quan_Các phân khúc BĐS khác & Hoạt động M&A

| BDS Du lịch, nghỉ dưỡng | BDS Thương mại |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Nguồn cung mới tăng gấp đôi so với quý 2, nhưng chỉ bằng 20% so với cùng kỳ năm 2022. Nguồn cung chủ yếu là các sản phẩm condotel, tập trung ở khu vực miền Trung và miền Nam. Giá bán sơ cấp không biến động nhiều, gần như đi ngang. Sản phẩm của CĐT phải cạnh tranh trực tiếp với sản phẩm cắt lỗ, giảm sâu của nhà đầu tư. Phân khúc condotel mất một phần thị phần cho phân khúc căn hộ biển chất lượng cao, vừa đáp ứng nhu cầu an cư tại chỗ, vừa có thể khai thác cho thuê,... Có một lượng condotel đủ điều kiện được cho phép chuyển đổi thành căn hộ chung cư. | <ul style="list-style-type: none"> BDS thương mại bán lẻ có công suất thuê tương đối ổn định. Đặc biệt, là tại các thành phố lớn như Hà Nội và TP Hồ Chí Minh. Giá thuê mặt bằng bán lẻ tại các trung tâm thương mại ở VN cạnh tranh so với thị trường các quốc gia khác trong khu vực. Khách hàng ngày càng có yêu cầu khắt khe hơn về sự hiện diện, đòi hỏi các trung tâm thương mại phải chủ động cải tạo, nâng cấp để tồn tại. BDS thương mại vẫn phòng tiếp tục đối mặt với “khủng hoảng thừa”, đặc biệt là nguồn cung văn phòng hạng A tại trung tâm các thành phố lớn. Dù tổng nguồn cung này vẫn rất thấp so với các nước khu vực Châu Á - Thái Bình Dương Khó khăn của nền kinh tế khiến các DN buộc phải giảm thiểu tối đa chi phí hoạt động, quyết định thu hẹp quy mô và có xu hướng dịch chuyển ra khu vực ngoài trung tâm. |



5. Đánh giá tổng quan_Các phân khúc BĐS khác & Hoạt động M&A

| BĐS Công nghiệp | Hoạt động M&A |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> Tiếp tục được ghi nhận là điểm sáng với nhiều KCN mới được chấp thuận chủ trương đầu tư, bắt đầu triển khai xây dựng các giai đoạn,... Tỷ lệ lấp đầy trung bình các KCN, CCN ở các thành phố lớn, đặc biệt là các KCN cấp 1, đạt mức 80%-85%. Giá thuê tiếp tục duy trì xu hướng tăng. Các doanh nghiệp sản xuất truyền thống có xu hướng chuyển dịch tới các địa bàn công nghiệp mới tại các tỉnh thành cấp 2,3 để hưởng các cơ chế khuyến khích, ưu đãi đầu tư... Trong khi các trung tâm kinh tế tập trung phát triển các lĩnh vực công nghệ cao. Để đảm bảo thu hút đầu tư BĐS công nghiệp bền vững và hiệu quả, Chính phủ cần nỗ lực hơn nữa trong công tác cải thiện hạ tầng giao thông, xã hội. Đồng thời, có cơ chế ưu đãi khuyến khích phát triển KCN bền vững với các tiêu chuẩn quốc tế, chứng nhận xanh,.. | <ul style="list-style-type: none"> BĐS nhà ở và BĐS công nghiệp vẫn là hai phân khúc thu hút nhiều sự quan tâm và tìm kiếm của các nhà đầu tư. Nhiều nhà đầu tư ngoại đã bắt đầu chuyển vốn vào các dự án BĐS tại Việt Nam theo hình thức mua lại cổ phần. Vướng mắc về pháp lý là rào cản khiến các thương vụ bị “kìm chân”, khiến nhà đầu tư ngoại không có nhiều cơ hội chọn lựa, làm hoạt động M&A phát triển không tương xứng với tiềm năng. Nhóm các nhà đầu tư nước ngoài chủ yếu đến từ Singapore, Đài Loan, Nhật Bản, Malaysia... Quy mô vốn cho mỗi thương vụ khoảng từ 20 - 50 triệu USD. Ưu tiên dự án pháp lý sạch, có tiềm năng trong tương lai, vị trí đẹp và giá bán giảm 10-20%. |





6. Một số vấn đề cần lưu ý & cảnh báo

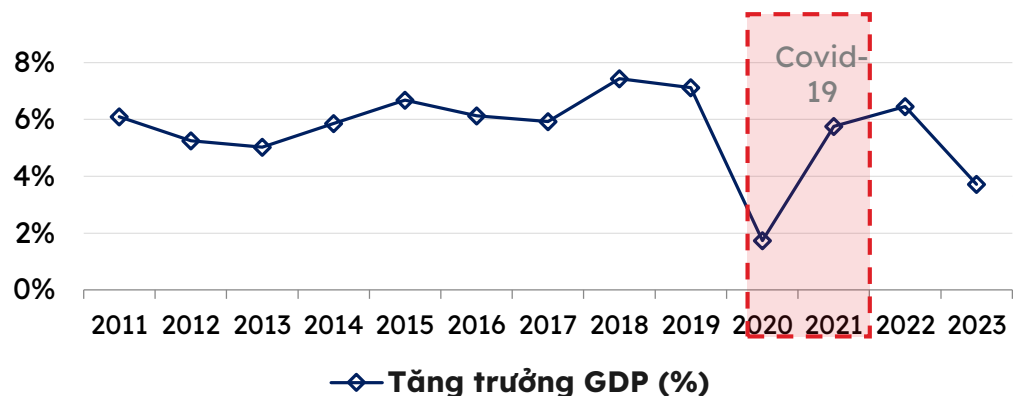


- Thị trường chứng kiến sự xuất hiện trở lại của hình thức lừa đảo với quy mô lớn, khiến nhiều người dân mất tiền bởi các “dự án ma”. Đây tiếp tục là hồi chuông cảnh tỉnh với các “nhà đầu tư” tay ngang, thiếu thông tin và hiểu biết về thị trường BĐS. Đồng thời cũng cho thấy tính cấp thiết phải tăng cường các biện pháp quản lý, giám sát, quy trách nhiệm với tất cả đối tượng tham gia các giao dịch liên quan đến sản phẩm BĐS.



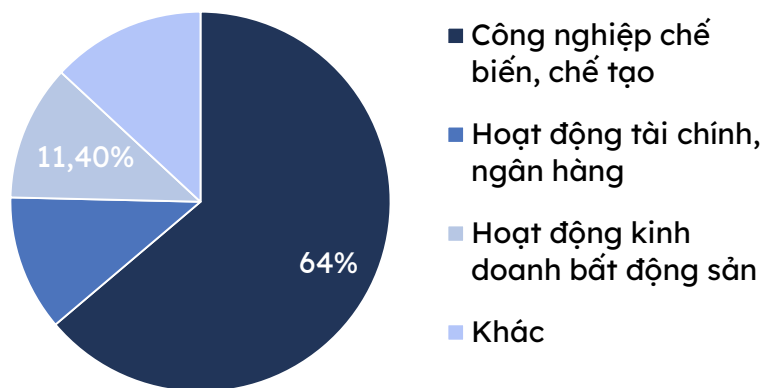
- Bên cạnh các dự án “đứng hình” do khó khăn trong việc “xác định tiền sử dụng đất”. Các dự án đã trúng thầu tại nhiều địa phương cũng đứng trước nguy cơ “đắp chiếu” do trúng thầu với giá cao. Chủ đầu tư đối mặt với kịch bản “không làm cũng chết mà làm cũng chết”. Nếu không có biện pháp hỗ trợ kịp thời, sẽ gây ra các “tổn thương mới” trên cơ sở “vết thương cũ” chưa lành hẳn.

Biểu đồ 1: Tăng trưởng GDP 9 tháng đầu năm qua các năm (%)



Nguồn GSO

Biểu đồ 2: Thu hút FDI 06 tháng đầu năm 2023 theo ngành



Nguồn MPI

01

Tình hình kinh tế

- GDP 9 tháng đầu năm 2023 tăng 4,24%, chỉ cao hơn tốc độ tăng 2,19% và 1,57% của 9 tháng các năm 2020 và 2021 trong giai đoạn 2011-2023. Trong mức tăng tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế, **khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 2,41%, đóng góp 22,7%**.
- Chỉ số giá tiêu dùng tháng 9/2023 tăng 1,08% so với tháng trước. Chỉ số giá tiêu dùng CPI 9 tháng năm 2023 tăng 3,16% so với cùng kỳ năm trước, lạm phát cơ bản tăng 4,49%.
- Tính đến ngày 20/9, tổng vốn FDI đăng ký vào Việt Nam đạt gần 20,21 tỷ USD, tăng 7,7% so với cùng kỳ năm trước. **Ngành kinh doanh bất động sản vươn lên vị trí thứ 2** với tổng vốn đăng ký là 1,94 tỷ USD, giảm 45% so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên, Vốn FDI BĐS 9T/2023 giảm mạnh 45% so với cùng kỳ năm trước. Do môi trường pháp luật còn thiếu nhất quán, minh bạch; thủ tục pháp lý rườm rà, DN kỳ vọng mức giá quá cao,... gây khó khăn cho quá trình thu hút nguồn vốn FDI thông qua hoạt động mua bán sáp nhập dự án.
- Số lượng DN BĐS quay trở lại hoạt động, tuyển dụng ghi nhận tăng ở một số địa phương có thị trường BĐS phục hồi tốt. Tính đến cuối tháng 8, có 1.721 doanh nghiệp bất động sản quay trở lại hoạt động, tăng 102% so với cùng kỳ năm 2022.



II. CÁC YẾU TỐ TÁC ĐỘNG ĐẾN THỊ TRƯỜNG BĐS

02

Kinh tế thế giới

- Động thái cuối tháng 9 của FED về quyết định giữ nguyên lãi suất ở phạm vi 5,25% đến 5% - mức cao nhất trong khoảng 22 năm và cảnh báo những đợt tăng tiếp theo tác động tiêu cực đến tâm lý của các NĐT, đặc biệt là chứng khoán và BĐS.
- Dự báo kinh tế thế giới tăng trưởng chậm lại. Tình hình kinh tế Trung Quốc phục hồi không như kỳ vọng ảnh hưởng đến quá trình phục hồi, phát triển của nền kinh tế Việt Nam

03

Hành lang pháp luật

- Những chính sách, biện pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với thị trường BĐS kịp thời, quyết liệt, mang tính chiến lược của cơ quan quản lý nhà nước đã dần “thấm thấu” vào thị trường, giúp thị trường bớt ảm đạm, giúp cộng đồng doanh nghiệp không rơi vào tình trạng bất ổn, kịp thời ngăn chặn đà bước qua ngưỡng giới hạn của DN
- Các tỉnh/thành phố tiếp tục phối hợp tích cực, chủ động với các DN, thu hồi các dự án không đủ điều kiện triển khai; tháo gỡ khó khăn cho các dự án đang vướng mắc tái khởi động. Tích cực thúc đẩy triển khai, tạo điều kiện cho DN phát triển dự án NƠXH, hoàn thành chương trình xây dựng 1 triệu căn nhà ở xã hội. DN nỗ lực vượt qua khó khăn, tái cơ cấu nợ trái phiếu, chuyển đổi trái phiếu thành bất động sản; áp dụng các chính sách bán hàng đột phá để thúc đẩy thanh khoản.

04

Đầu tư công

- Vốn đầu tư thực hiện từ nguồn ngân sách Nhà nước 8T/2023 đạt 40% kế hoạch năm. Nhiều địa phương, bộ ngành đạt được mức giải ngân cao trên 60%. Thúc đẩy giải ngân vốn đầu tư công, đặc biệt tại các dự án giao thông trọng điểm quốc gia, kéo theo nhu cầu về nhà ở, nghỉ dưỡng, dịch vụ, văn phòng,... làm bệ đỡ kéo theo thị trường ấm lên

05

Tài chính

- Ngân hàng Nhà nước tiếp tục phấn đấu thực hiện chủ trương giảm mặt bằng lãi suất. Lãi suất cho vay đã liên tục giảm mạnh, góp phần kích thích nhu cầu mua nhà, nhu cầu đầu tư của người dân
- Ảnh hưởng**
- Tính đến cuối tháng 8/2023, tín dụng của hệ thống ngân hàng Việt Nam mới chỉ tăng 5,3% so với thời điểm đầu năm, thấp hơn khá nhiều so với mức tăng 9,9% của cùng kỳ năm ngoái, cũng như còn cách khá xa so với mục tiêu tăng trưởng 14% cho cả năm 2023.
 - Nhiều doanh nghiệp bất động sản không thể vay vốn do bất động sản đang giảm giá; không có nhu cầu vay vốn do tồn kho không được cải thiện, lo ngại càng vay càng lỗ,...



HỘI MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
VIETNAM ASSOCIATION OF REALTORS

DIỄN TIẾN THỊ TRƯỜNG CÁC PHẦN KHÚC

Q3/2023



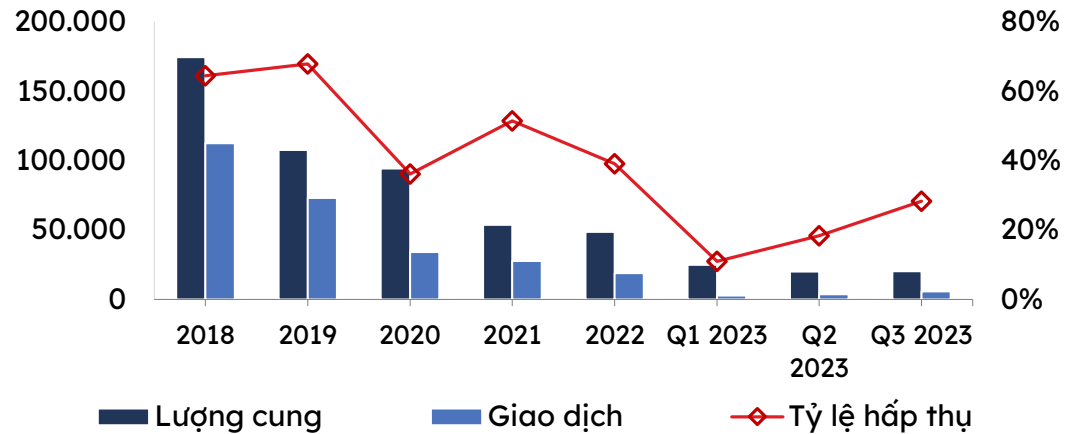
HỘI MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
VIETNAM ASSOCIATION OF REALTORS

BDS NHÀ Ở

VAR R&D

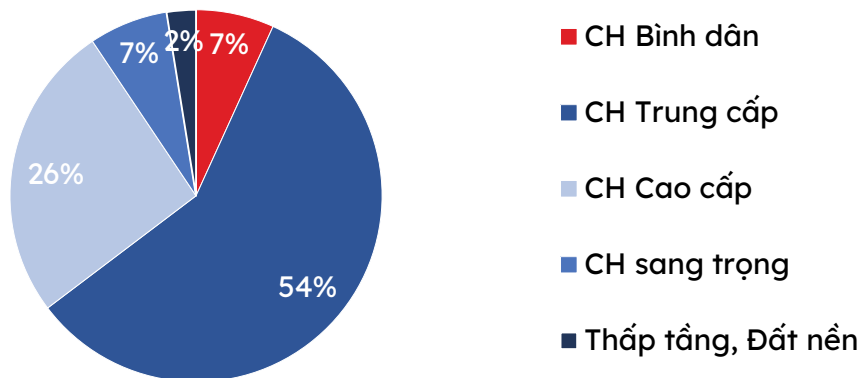
“Nguồn cung” mới tăng nhẹ

Biểu đồ 3: Lượng cung, giao dịch nhà ở giai đoạn 2018-2023



Nguồn: Vars 2023

Biểu đồ 4: Cơ cấu nguồn cung theo phân khúc

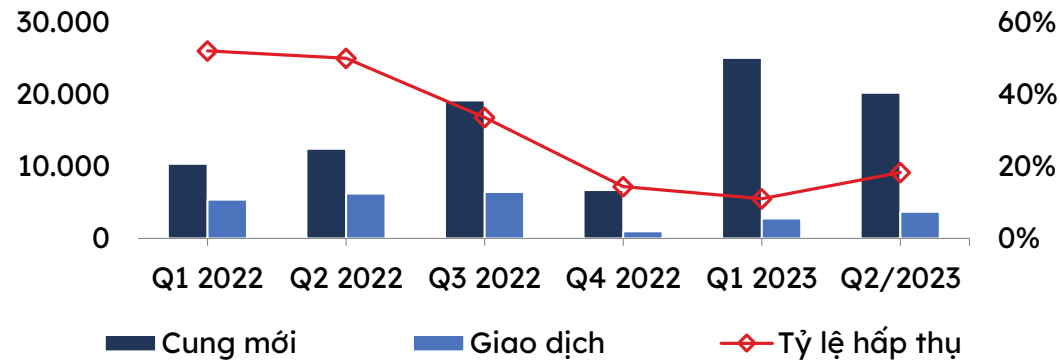


Nguồn: Vars 2023

- Quý 3/2023, cả nước ghi nhận hơn **250** dự án nhà ở đang mở bán, hầu hết là các giai đoạn mở bán tiếp theo của dự án. Cung cấp ra thị trường khoảng **20.000** sản phẩm. Bên cạnh nguồn cung từ các giai đoạn tiếp theo từ các dự án cũ, thị trường ghi nhận nguồn cung mới từ các dự án mới mở bán ở một số địa phương như Cần Thơ, Lào Cai, Tp.HCM, Hải Phòng,...
- Nhiều dự án được gia hạn tiến độ, kickoff, tái kickoff,...
- **Cơ cấu nguồn cung phần lớn vẫn là các sản phẩm thấp tầng, đất nền**, chiếm 54% tổng lượng cung nhà ở cả nước.
- **Nguồn cung mới tập trung chủ yếu ở thị trường khu vực phía Nam** (chiếm 40% cả nước).
- **Phân khúc căn hộ trung cấp** (25-50 triệu/m²) và **cao cấp** (50-80 triệu/m²) **tiếp tục dẫn đầu nguồn cung căn hộ mới trong quý**, chiếm lần lượt 58% và 26% tổng nguồn cung căn hộ đang mở bán.
- **Phân khúc căn hộ bình dân** (dưới 25 triệu/m²) **tiếp tục khan hiếm**, chỉ xuất hiện số lượng ít tại một số tỉnh, thành cấp 2,3. Tổng nguồn cung CHCC bình dân giảm 98% so với năm 2019.
- **Hiện tượng “Nhà ở xã hội vừa thiếu vừa ế”**: Các dự án NƠXH tại Hải Phòng, Đà Nẵng bán gần hết ngay khi tung ra thị trường trong khi thủ phủ công nghiệp Bắc Ninh mới chỉ bán được 1/3 giỏ hàng dù chào bán nhiều lần. Nhu cầu về NƠXH là rất lớn nhưng việc lên kế hoạch phát triển cần phải được tính toán kỹ càng để đạt được mục đích: giúp DN phục hồi trong giai đoạn khó khăn và hỗ trợ người thu nhập thấp có cơ hội an cư.

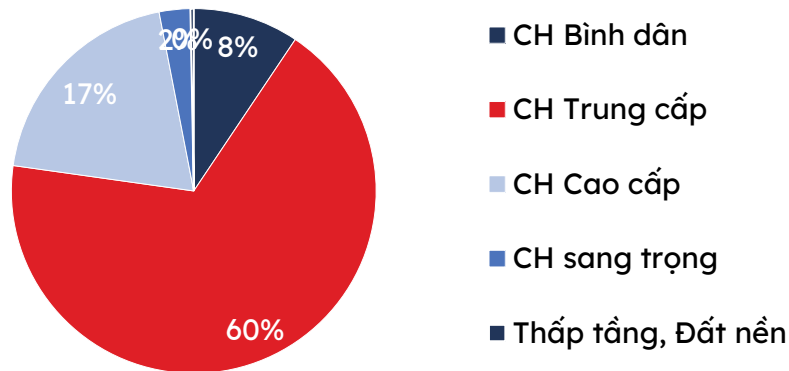
Lượng giao dịch tăng

Biểu đồ 5: Lượng cung mới, giao dịch nhà ở từ Q1/2022 đến Q1/2023



Nguồn: Vars 2023

Biểu đồ 6: Cơ cấu giao dịch theo phân khúc



Nguồn: Vars 2023

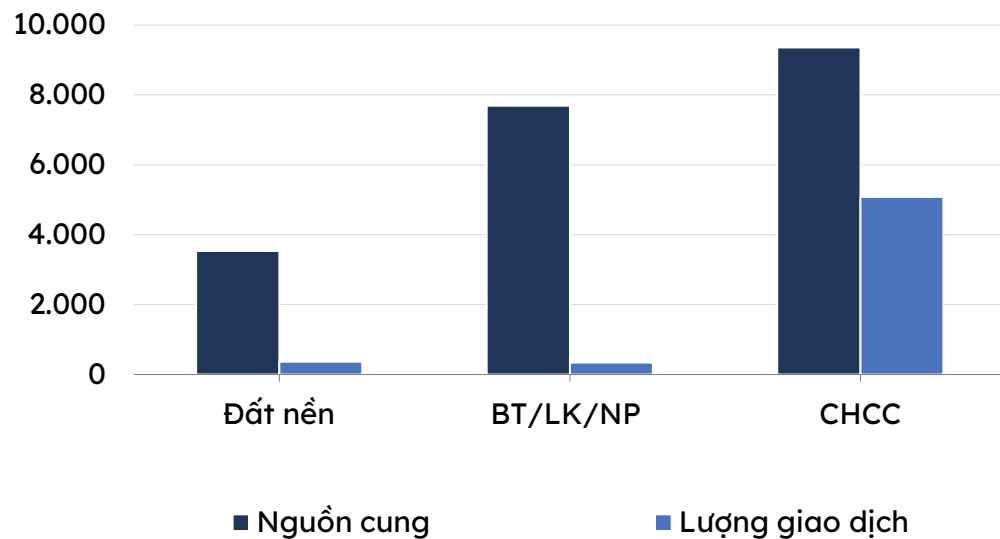
Trong quý 3/2023, lượng tiêu thụ đạt khoảng 5.770 giao dịch, gấp 1,5 lần so với quý trước, xấp xỉ 28% tổng cung mở bán mới, gần bằng 90% so với cùng kỳ năm 2022. Tuy nhiên, tính chung 9T/2023, lượng giao dịch chỉ bằng 50%.

- **Lượng giao dịch** phục hồi nhờ sự “thấm thấu” dần của hàng loạt các động thái hỗ trợ quyết liệt của Chính Phủ và một phần dòng tiền quay trở lại do lãi suất giảm.
- **Trong đó, gần 90% lượng giao dịch là căn hộ chung cư** từ các dự án được phát triển bởi các CĐT uy tín, ở các đại đô thị đã đi vào hoạt động tại các thành phố lớn như TP.Hồ Chí Minh, Hà Nội, Hải Phòng, Đà Nẵng. Do đây là sản phẩm luôn đúng đầu về lực cầu, đáp ứng cả nhu ở thực và nhu cầu đầu tư trong bối cảnh nguồn cung phân khúc này đang ngày càng khan hiếm.
- Chuyển nhượng căn hộ là một trong những điểm sáng của thị trường. Đóng vai trò “giữ lửa”, luân chuyển dòng tiền cho thị trường. Hiện đã không còn khái niệm mua chung cư bị lỗ, việc đầu tư căn hộ chuyển nhượng hiện là lựa chọn của đa số nhà đầu tư “bền vững”, đặc biệt tại các đô thị lớn như HN và TP.HCM
- Lượng giao dịch ghi nhận tại phân khúc thấp tầng, đất nền, CHCC sang trọng, CHCC cao cấp, CHCC trung cấp, CHCC bình dân chiếm lần lượt 12%, 2%; 17%; 60%; 8%.



Giá bán vẫn ghi nhận ở mức cao, các CĐT tiếp tục “cuộc đua” về chính sách ưu đãi nhằm kích cầu

Biểu đồ 7: Nguồn cung, giao dịch theo phân khúc



Nguồn: Vars 2023

▪ Giá CHCC trung bình:

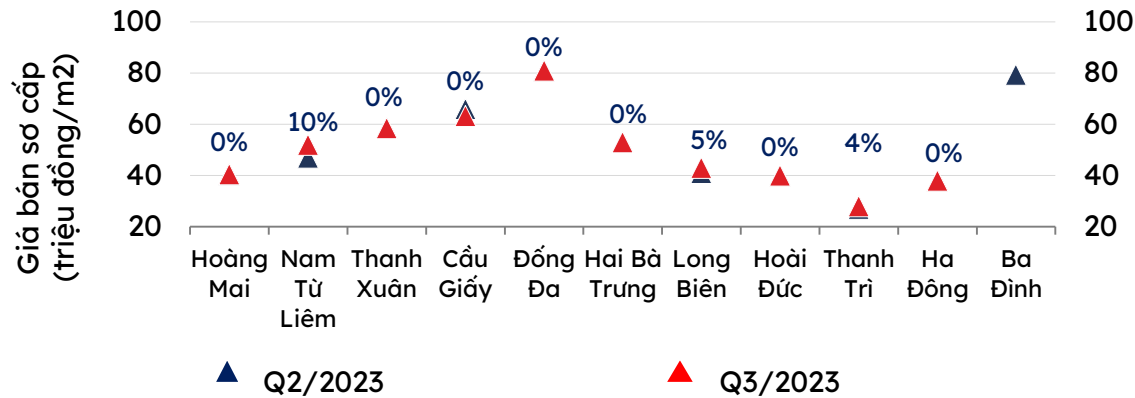
- 53 triệu đồng/m² tại Hà Nội, tăng 2% so với quý trước do nguồn cung căn hộ tại HN ngày càng khan hiếm. Các dự án mới chào bán, các phân khu mở bán tiếp theo đều không giảm hoặc tăng giá.
- 68 triệu đồng/m² tại TP. HCM (tăng 1,5% so với quý 2) do nguồn cung mới chủ yếu đến từ dự án có giá bán cao.
- Giá giao dịch các sản phẩm cao cấp tại thị trường thú cấp (trên 20 tỷ đồng) không biến động nhiều so với quý trước, giảm 30% so với đỉnh.
- Nhiều tỉnh, thành phố công bố thông tin đấu giá hàng trăm lô đất. Giá giao dịch đã cao hơn mức giá đấu, ngang với mức giá quanh khu vực phục vụ nhu cầu ở thực của địa phương.

▪ CĐT tiếp tục “cuộc đua” về chính sách ưu đãi để thu hút người mua nhà và đại lý phân phối.

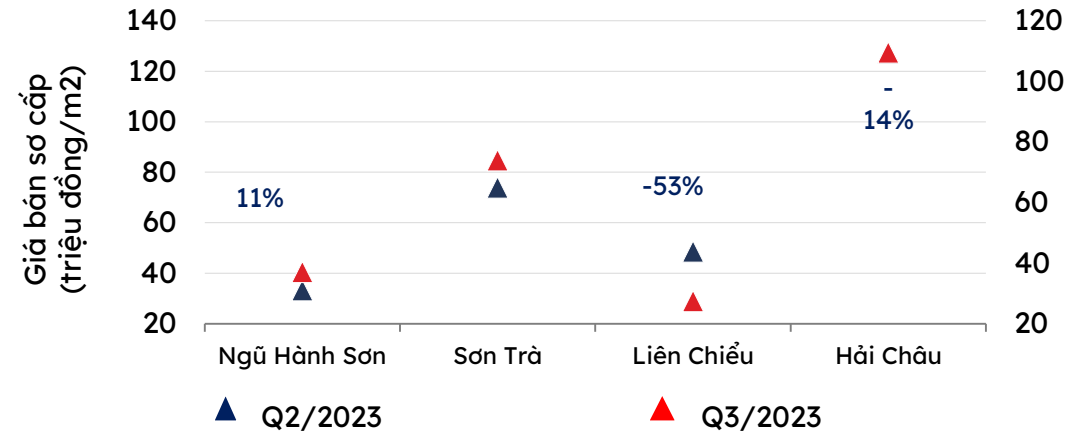
- Nhiều dự án chung cư được phát triển bởi các chủ đầu tư uy tín, chào thị trường với chính sách ưu đãi đột phá ghi nhận lượng booking lớn, “thấp sáng bức tranh” tương đối ảm đạm của thị trường.

Chỉ số giá Căn hộ chung cư tại Hà Nội, Đà Nẵng và Hồ Chí Minh

Biểu đồ 8: Chỉ số giá CHCC một số Quận/Huyện Tp Hà Nội (thị trường sơ cấp)



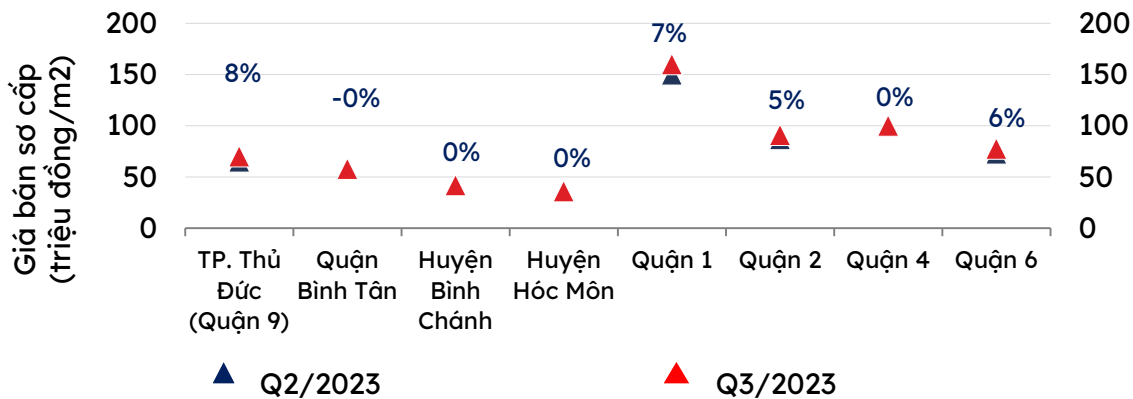
Biểu đồ 9: Chỉ số giá CHCC tại Đà Nẵng (thị trường sơ cấp)



Nguồn: các chỉ số này có tính chất tham khảo và được tính toán trên cơ sở dữ liệu thu thập bởi đội ngũ VARS R&D trong phạm vi một số dự án tại một số khu vực.

- Chỉ số giá CHCC quý 3/2023 tại Hà Nội tăng 2 điểm phần trăm so với quý trước do các dự án mới chào bán có giá cao.
- Nguồn cung mới hạn chế trong quý nên chỉ số giá CHCC ở khu vực Đà Nẵng gần như không thay đổi.
- Chỉ số giá CHCC TP.HCM tăng 1,5 điểm phần trăm so quý trước do một số dự án mới chào bán ở mức giá lên tới 300 triệu đồng/m2.

Biểu đồ 10: Chỉ số giá CHCC một số Quận/Huyện TP.HCM(thị trường sơ cấp)





HỘI MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
VIETNAM ASSOCIATION OF REALTORS

BĐS NGHỈ DƯỠNG

VAR R&D

Thị trường vẫn khó

16 DỰ ÁN

TỶ LỆ TIÊU THỤ
23%

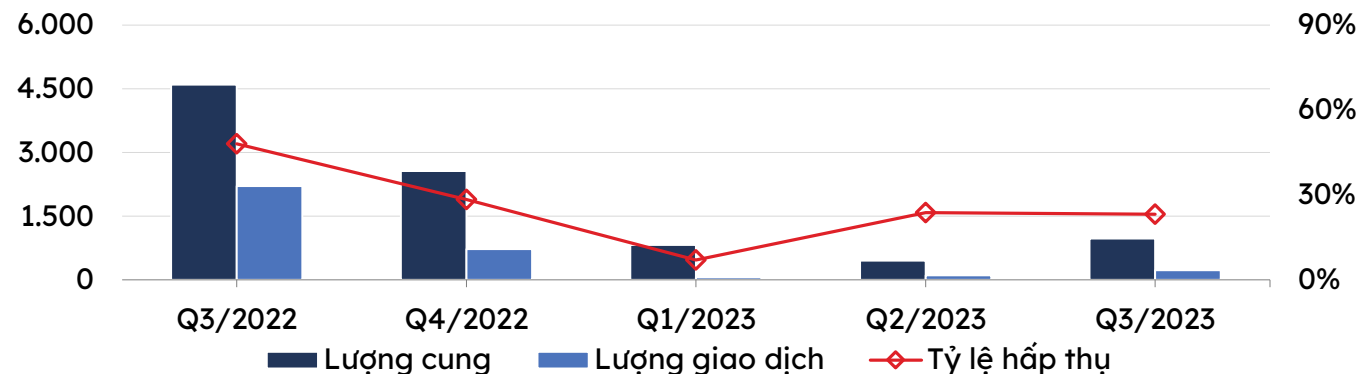
Nguồn Cung

970 CĂN

Lượng giao dịch

225 CĂN

Biểu đồ 11: Lượng cung, Lượng giao dịch qua các quý



Nguồn: Vars 2023

- Nguồn cung được cải thiện từ các dự án condotel, chủ yếu ở khu vực miền Trung và miền Nam.
- Quý 3/2023, cả nước có khoảng 16 dự án BĐS du lịch, nghỉ dưỡng chào bán, cung cấp ra thị trường khoảng 970 sản phẩm, tăng gấp đôi so với quý trước nhưng chỉ bằng 20% so với cùng kỳ năm ngoái.
- Tỷ lệ tiêu thụ bằng 23%, tương đương với 225 giao dịch, chỉ bằng 1/10 cùng kỳ do sức cầu thị trường vẫn chưa được cải thiện. Hàng tồn kho toàn các sản phẩm biệt thự nghỉ dưỡng giá quá cao.



BDS DU LỊCH NGHỈ DƯỠNG



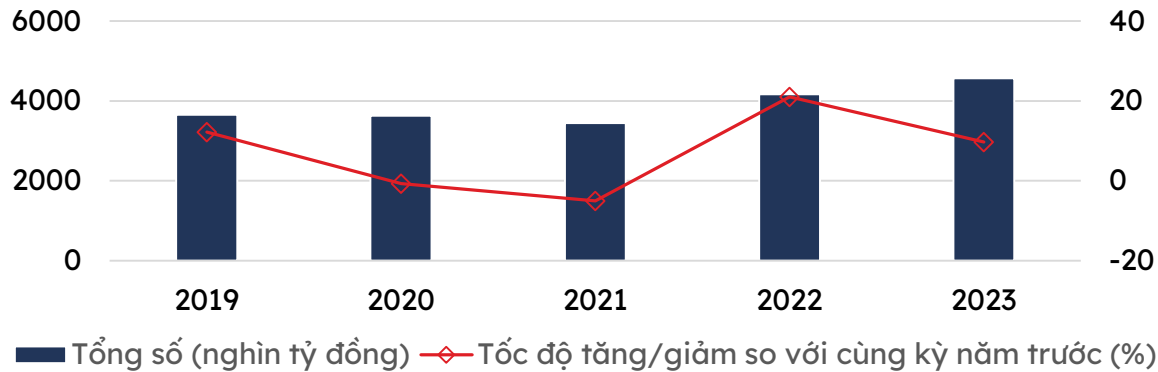
- Nghị định 10 chưa phát huy được như kỳ vọng, do cần thời gian để “thấm thấu”. Một vài địa phương bắt đầu ban hành quy trình giải quyết thủ tục hành chính liên quan.
- Thị trường đã có những dấu hiệu phục hồi ổn định, bền vững cùng với sự trở lại của các dự án condotel của các CĐT uy tín.
- Quý 3/2023, có 16 dự án du lịch, nghỉ dưỡng được chào bán, cung cấp ra thị trường gần 1,000 sản phẩm, tăng gấp đôi so với quý trước nhưng chỉ bằng khoảng 20% cùng kỳ năm ngoái.
- Nguồn cung phân khúc BT/SH nghỉ dưỡng tiếp tục có xu hướng giảm do thị trường phản ứng không như kỳ vọng.
- Nguồn cung condotel được cải thiện, chủ yếu ở khu vực miền Trung. Sức cầu bắt đầu ghi nhận những tín hiệu phục hồi tích cực hơn so với 6 tháng vừa qua.
- Giá bán tiếp tục xu hướng đi ngang, không có nhiều biến động. CĐT tiếp tục áp dụng những chương trình ưu đãi, chiết khấu, hỗ trợ lãi suất,... để kích cầu.
- Những dự án condotel có pháp lý hoàn thiện, được vận hành bởi những thương hiệu quốc tế cao cấp với mức giá bán dưới 50 triệu đồng/m² được khách hàng ưu tiên lựa chọn.
- Tỷ lệ tiêu thụ bằng 23%, tương đương với 225 giao dịch, chỉ bằng 10% so với cùng kỳ.
- Phân khúc BT/SH nghỉ dưỡng ghi nhận lượng tiêu thụ chỉ bằng 10% so với cùng kỳ, phát sinh chủ yếu ở các sản phẩm dưới 10 tỷ đồng/căn.



- Giá trị tăng thêm toàn ngành CN trong quý 3/2023 đạt 4,57%, cao hơn hẳn tốc độ tăng trưởng tại quý 1, 2.
- Nhiều dự án đầu tư KCN mới được chấp thuận chủ trương đầu tư, bắt đầu triển khai các giai đoạn tiếp theo.
- Các tỉnh, thành phố chủ động định hướng ngành nghề ưu tiên, phù hợp với lợi thế phát triển của địa phương. Bố trí quỹ đất trong quy hoạch đồng thời nghiên cứu, ban hành các cơ chế thu hút đầu tư và các chính sách mở cửa, mời gọi đầu tư, thu hút sự quan tâm của các DN trong ngành nghề thuộc “tầm ngắm”.
- Thị trường BDS CN tiếp tục chuyển động tích cực với nhiều lợi thế hấp dẫn làn sóng dịch BDS CN khu vực Châu Á – Thái Bình Dương và kỳ vọng tăng cường hợp tác từ các hiệp định thương mại cùng hàng loạt hoạt động ngoại giao tích cực.
- Làn sóng đầu tư “mới” từ các DN nước ngoài tạo ra hiệu ứng lan tỏa, mở ra những khu vực kinh tế năng động, đóng góp tích cực vào sự phát triển kinh tế.
- Sau thời gian dài phải đối mặt với khó khăn do đơn hàng giảm sút, tồn kho tăng cao, khó tiếp cận tín dụng,... Đơn hàng của nhiều DN xuất khẩu đã bắt đầu tăng trở lại. Thúc đẩy BDS công nghiệp phát triển hơn nữa. Tạo tiền đề phát triển nhiều công nghiệp phụ trợ, tạo cơ hội phát triển BDS nhà ở, nhà ở cho thuê
- M&A BDS công nghiệp sôi động. Hầu hết các thương vụ M&A thành công thuộc về M&A các KCN. Hầu hết người mua là nhà đầu tư nước ngoài, từ Đài Loan, Singapore, Hàn Quốc. Kỳ vọng có nhiều hơn các thương vụ đang trong quá trình đàm phán sẽ đi đến “hồi kết” vào cuối năm.
- Giá thuê BDS công nghiệp tiếp tục ghi nhận ở mức cao, duy trì tốc độ tăng trưởng ổn định.
- Các dự án cấp thấp có xu hướng dịch chuyển về các tỉnh thành cấp 2, 3 để tiết giảm chi phí, tận dụng các cơ chế khuyến khích, ưu đãi đầu tư,...
- Tỷ lệ lấp đầy các KCN, CCN ở các thành phố lớn, đặc biệt là các KCN cấp 1 đạt mức trên 80%



Biểu đồ 12: Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng 9 tháng qua các năm



Nguồn: Vars 2023



Thị trường bán lẻ tiếp tục khởi sắc - Nhu cầu về BĐS thương mại bán lẻ sẽ ngày càng gia tăng

- Tính chung 9 tháng đầu năm 2023, tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng ước đạt 4567,8 nghìn tỷ đồng, tăng 9,7% so với cùng kỳ 2022.
- BĐS thương mại bán lẻ tập trung chủ yếu tại HN và HCM với công suất thuê tương đối ổn định.
- Mặt bằng giá mặt bằng bán lẻ tại các trung tâm thương mại Việt Nam ở mức khá cạnh tranh với các thị trường khác trong khu vực.
- Khách hàng ngày càng có yêu cầu khắt khe hơn trong việc lựa chọn địa điểm hiện diện.
- Chủ nhà đã bắt đầu giảm giá để thu hút khách thuê nhà mặt tiền khu trung tâm, mức giảm khoảng 30% so với hợp đồng thuê trước.
- Nhu cầu BĐS thương mại bán lẻ, với các chủng loại sản phẩm mới, thương hiệu mới sẽ ngày càng gia tăng:
 - Kinh tế phục hồi, tăng trưởng dân số với số lượng ngày càng nhiều người gia nhập tầng lớp trung lưu sẽ kéo theo nhu cầu tiêu dùng hàng hoá của người dân tăng trưởng.
 - Sự bùng nổ của thế hệ Millennials-Z với xu hướng nâng cao tiêu dùng, sẵn sàng chi nhiều hơn cho bản thân, đặc biệt là cho các thương hiệu cao cấp.



Tiếp tục xu hướng dịch chuyển

- Thị trường BDS văn phòng vẫn tiếp tục đối mặt với “khủng hoảng thừa”, đặc biệt là nguồn cung văn phòng hạng A tại trung tâm các thành phố lớn.
- Tổng nguồn cung văn phòng hạng A tại Việt Nam vẫn rất thấp so với các nước khu vực Châu Á – Thái Bình Dương.
- Khó khăn của nền kinh tế chưa được phục hồi hoàn toàn khiến các DN buộc phải giảm thiểu tối đa chi phí. Lựa chọn dịch chuyển văn phòng ra ngoài khu vực trung tâm với giá cả tốt hơn là xu hướng phù hợp. Nguồn cung văn phòng khu vực ngoài trung tâm đang được xây dựng mới với chất lượng ngày càng tốt, hơn nhiều tòa nhà VP ở vị trí đắc địa đã đi vào hoạt động từ lâu mà không được cải tạo, nâng cấp.
- Giá chào thuê trung bình không biến động nhiều so với quý trước.

Tại Hà Nội

- Giá chào thuê văn phòng hạng A dao động từ 25 - 50 USD/m²/tháng, phí dịch vụ từ 4 - 8 USD/m²/tháng.
- Giá chào thuê tại các tòa nhà Hạng B dao động từ 12 - 28 USD/m²/tháng tùy khu vực.
- Nguồn cung chất lượng cao dự kiến tăng mạnh từ các tòa nhà chuẩn bị đi vào hoạt động trong vòng 12 tháng tới: BRG Diamond Park Plaza, Intracom Riverside,...

Tại Hồ Chí Minh

- Giá thuê văn phòng hạng A tại Hồ Chí Minh dao động từ 35 - 70 USD/m²/tháng.
- Giá thuê văn phòng hạng B tại Hồ Chí Minh dao động từ 20 - 35 USD/m²/tháng.
- Các dự án văn phòng mới, hiện đại với tiêu chuẩn xây dựng cao khu vực cận trung tâm TP Hồ Chí Minh hút khách với giá thuê cạnh tranh hơn và hợp đồng thuê linh hoạt hơn.
- Giá thuê sẽ bắt đầu xu hướng giảm do nguồn cung mới tăng. Trong 2 năm tới, nguồn cung dự kiến được bổ sung thêm 333.387m² diện tích văn phòng Hạng A và B.



Dự án The Glory Heights (Vinhomes Grand Park)

- **CDT:** Công ty Cổ phần Vinhomes và Mitsubishi Corporation
- **Địa điểm:** Nội khu trung tâm khu đô thị Vinhomes Grand Park, TPHCM
- **Quy mô:** 3.169 căn hộ cao cấp
- **Giá bán bình quân:** 42-80tr/m²
- **Kết quả bán hàng trong quý 3/2023:** 2000 giao dịch.



Dự án Sapa Heritage Lào Cai

- **CDT:** Tổng công ty 36 - CTCP
- **Quy mô:** 11.506m²
- **Địa điểm:** Thị trấn Sapa, Lào Cai
- **Giá bán bình quân:** 34-42.7tr/m²
- **Kết quả bán hàng trong quý 3/2023:** 97/97 căn



Dự án NỐXH Moonbay Residence

- **CDT:** Công ty cổ phần Hóa Chất Vật Liệu Điện Bình Phát
- **Địa điểm:** Ngô Quyền, Hải Phòng
- **Quy mô:** 1.294 căn
- **Giá bán bình quân:** 16.7 tr/m²
- **Kết quả bán hàng trong quý 3/2023:** 200/300



DỰ ÁN TIÊU BIỂU



Dự án Khai Sơn City

- **CĐT:** Khai Sơn Group
- **Địa điểm:** phường Ngọc Thụy – Q.Long Biên – Hà Nội.
- **Quy mô:** 1.100 căn hộ chung cư
- **Giá bán bình quân:** 52 tr/m²
- **Kết quả bán hàng trong quý 3/2023:** 138/140 căn



Dự án Cara River Park

- **CĐT:** Đất Xanh miền Tây
- **Địa điểm:** P. Hưng Thạnh, Q. Cái Răng, TP. Cần Thơ
- **Quy mô:** 3.090m²
- **Giá bán bình quân:** 43tr/m²
- **Kết quả bán hàng trong quý 3/2023:** 100/165 căn

Ghi chú: Tiêu chí đánh giá dựa trên kết quả bán hàng của các dự án trong quý 3/2023



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



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



HỘI MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
VIETNAM ASSOCIATION OF REALTORS



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 Thắm

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 Điện 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
VIETNAM ASSOCIATION OF REALTORS



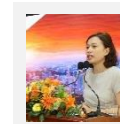
Ông Nguyễn Văn Đính

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 Phạm Thị Miên

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



Bà Nguyễn Ngọc Phượng

Chuyên viên



Bà Lê Thị Thùy Duyên

Chuyên viên

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 (VAR)** 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. VAR 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.



HỘI MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM
VIETNAM ASSOCIATION OF REALTORS

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 3/2023.

Trân trọng cảm ơn!

Các đơn vị đồng hành



Thông tin liên hệ

HỘI MÔI GIỚI BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM – VARs

Nguyễn Ngọc Phượng

Chuyên viên Nghiên cứu thị trường VARs

☎ 035 7929 427

🌐 www.vars.com.vn

✉ vnreb.vp@gmail.com

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