

Hà Nội, ngày **04** tháng **11** năm 2021

THÔNG CÁO

Về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý III/2021

- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản 2014;
- Căn cứ Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;
- Căn cứ Thông tư số 27/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Nghị định 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;
- Căn cứ Quyết định số 699/QĐ-BXD ngày 15/8/2019 về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;
- Trên cơ sở tổng hợp báo cáo của UBND các tỉnh/thành phố và các cơ quan liên quan.

Bộ Xây dựng tổng hợp tình hình và công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý III năm 2021 tại phụ lục đính kèm./.

Nơi nhận:

- Các cơ quan thông tấn báo chí;
- Lưu VT, QL.N.

TL. BỘ TRƯỞNG
CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ NHÀ VÀ
THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN



Bùi Xuân Dũng



PHỤ LỤC

Về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý III/2021

(ban hành kèm theo Thông cáo số 106/TC-BXD ngày 04/11/2021 của Bộ Xây dựng)

- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản 2014;
- Căn cứ Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;
- Căn cứ Thông tư số 27/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Nghị định 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;
- Căn cứ Quyết định số 699/QĐ-BXD ngày 15/8/2019 về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;

Trên cơ sở tổng hợp báo cáo của 59/63 tỉnh/thành phố¹ và các cơ quan liên quan, Bộ Xây dựng đã tổng hợp tình hình thị trường bất động sản Quý III năm 2021 để báo cáo Thủ tướng Chính phủ và thực hiện công bố thông tin, cụ thể như sau:

I. Bối cảnh chung của Quý III/2021

Tình hình kinh tế thế giới khởi sắc trong Quý III/2021 khi các quốc gia triển khai mạnh mẽ chiến lược tiêm chủng vắc-xin phòng Covid-19 đã giúp giảm nhanh số ca lây nhiễm và tử vong. Tuy nhiên, tăng trưởng của các nền kinh tế có sự khác biệt do tốc độ triển khai vắc-xin và chính sách hỗ trợ khác nhau ở các quốc gia. Quỹ tiền tệ quốc tế (IMF), Tổ chức Hợp tác và Phát triển Kinh tế (OECD) và các tổ chức quốc tế khác đã đưa ra dự báo về triển vọng kinh tế toàn cầu, trong đó có sự điều chỉnh tăng, giảm giữa các nền kinh tế. Thương mại toàn cầu tiếp tục phục hồi nhưng có xu hướng chậm dần, giá nhiều mặt hàng tăng mạnh so với năm 2020, lạm phát gia tăng nhưng nhìn chung vẫn được kiểm soát trên toàn thế giới. Ngoài ra, đại dịch đã gây tác nghẽn trong chuỗi giá trị toàn cầu làm cho giá nguyên liệu

¹ Các địa phương có báo cáo: Hà Nội; Hồ Chí Minh; Đà Nẵng; Cần Thơ; Hải Phòng; Quảng Ninh; Lào Cai; Yên Bái; Điện Biên; Hòa Bình; Lai Châu; Sơn La; Hà Giang; Cao Bằng; Bắc Kạn; Lạng Sơn; Tuyên Quang; Thái Nguyên; Phú Thọ; Bắc Giang; Bắc Ninh; Hà Nam; Hải Dương; Hưng Yên; Nam Định; Thái Bình; Ninh Bình; Nghệ An; Hà Tĩnh; Quảng Trị; Quảng Nam; Quảng Ngãi; Bình Định; Phú Yên; Kon Tum; Gia Lai; Đắk Lắk; Đắk Nông; Lâm Đồng; Khánh Hòa; Ninh Thuận; Bình Thuận; Đồng Nai; Bình Dương; Bình Phước; Tây Ninh; Bà Rịa-Vũng Tàu; Long An; Đồng Tháp; An Giang; Tiền Giang; Bến Tre; Vĩnh Long; Trà Vinh; Hậu Giang; Kiên Giang; Sóc Trăng; Bạc Liêu; Cà Mau.

Các địa phương chưa có báo cáo: Vĩnh Phúc; Thanh Hóa; Quảng Bình; Thừa Thiên – Huế.

sản xuất tăng là thách thức không nhỏ cho hoạt động sản xuất kinh doanh của các quốc gia đặc biệt đối với lĩnh vực xây dựng. Điển hình, tại Trung Quốc hiện nay, ngoài những bất ổn kinh tế gặp phải do tác động của đại dịch COVID-19 như hầu hết quốc gia khác trên thế giới, thị trường bất động sản của nước này còn xuất hiện nhiều vấn đề phức tạp liên quan đến khung khoảng của Tập đoàn bất động sản lớn Evergrande. Số liệu chính thức do Chính phủ Trung Quốc công bố ngày 19/10 cho thấy trong Quý III/2021, lĩnh vực bất động sản và xây dựng của Trung Quốc lần đầu tiên suy giảm kể từ khi đại dịch Covid-19 bùng phát do lĩnh vực này phải đối mặt với sức ép ngày càng tăng từ các cơ quan quản lý. Số liệu trên được đưa ra một ngày sau khi thống kê cho thấy nền kinh tế lớn thứ hai thế giới này đã tăng chậm hơn dự kiến trong Quý III/2021 do ảnh hưởng từ việc siết chặt các quy định cũng như cuộc khủng hoảng năng lượng. Tổng cục Thống kê Quốc gia Trung Quốc cho biết lĩnh vực bất động sản đã giảm 1,6% trong Quý III/2021, ghi nhận lần sụt giảm đầu tiên kể từ ba tháng đầu năm năm 2020, thời điểm dịch COVID-19 bùng phát đỉnh điểm, và trái ngược với mức tăng 7,1% trong quý kết thúc tháng 6/2021. Cùng lúc đó, lĩnh vực xây dựng giảm 1,8%, và là lần giảm đầu tiên kể từ Quý I/2021.

Tại Việt Nam, tiếp nối kết quả đã đạt được của năm 2020, những tháng đầu năm 2021, kinh tế vĩ mô nước ta tiếp tục ổn định và bắt đầu khởi sắc. Tuy nhiên, làn sóng dịch Covid-19 bùng phát từ cuối tháng Bảy với biến chủng mới có tốc độ lây lan nhanh chóng, nguy hiểm diễn biến phức tạp tại nhiều địa phương, đặc biệt tại các tỉnh, thành phố kinh tế trọng điểm như: Hà Nội, Đà Nẵng, Thành phố Hồ Chí Minh, Bình Dương, Đồng Nai, Long An, Cần Thơ... ảnh hưởng nghiêm trọng đến đời sống, sức khỏe, tính mạng của người dân và hoạt động sản xuất kinh doanh.

Trước tình hình đó, với sự quyết tâm cao nhất của cả hệ thống chính trị, nhân dân cả nước, cộng đồng doanh nghiệp và lực lượng tuyến đầu chống dịch, phát huy tinh thần đoàn kết, đồng lòng, chung sức, huy động mọi nguồn lực để đẩy lùi dịch bệnh, bảo vệ sức khỏe, chăm lo, ổn định đời sống cho người dân và nỗ lực duy trì hoạt động sản xuất, kinh doanh.

Theo Tổng cục Thống kê, tổng sản phẩm trong nước (GDP) Quý III/2021 ước tính giảm 6,17% so với cùng kỳ năm trước do dịch Covid-19 ảnh hưởng nghiêm trọng tới mọi lĩnh vực của nền kinh tế, nhiều địa phương kinh tế trọng điểm phải thực hiện giãn cách xã hội kéo dài để phòng chống dịch bệnh, đây là mức giảm sâu nhất kể từ khi Việt Nam tính và công bố GDP quý đến nay. Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 1,04%; khu vực công nghiệp và xây dựng giảm 5,02%; khu vực dịch vụ giảm 9,28%. Cụ thể, trong khu vực công nghiệp và xây dựng, ngành xây dựng giảm 0,58%, làm giảm 0,04 điểm phần trăm.

II. Một số nội dung cụ thể về thị trường bất động sản Quý III/2021

1. Một số chính sách mới tác động đến thị trường bất động sản

Trước những ảnh hưởng nặng nề của đại dịch Covid-19 đến sự phát triển của nền kinh tế nói chung và các doanh nghiệp nói riêng, Đảng và Chính phủ đã có những chỉ đạo quyết liệt thông qua nhiều nghị quyết, quyết định như Quyết định 27/2021/QĐ-TTg ngày 25/9/2021 của Thủ tướng Chính phủ về việc giảm tiền thuê đất của năm 2021 đối với các đối tượng bị ảnh hưởng bởi dịch Covid-19.

Bên cạnh đó, Bộ xây dựng cũng đã ban hành nhiều văn bản quy phạm pháp luật mới trong lĩnh vực xây dựng, bất động sản như:

- Ngày 16/8/2021, Bộ Xây dựng đã ban hành Thông tư số 09/2021/TT-BXD về việc hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01 tháng 4 năm 2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội. Theo đó, Thông tư này hướng dẫn thực hiện một số nội dung về: điều kiện, tiêu chí lựa chọn chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội; phương pháp xác định giá bán, giá cho thuê, giá cho thuê mua nhà ở xã hội; mẫu giấy tờ chứng minh đối tượng, điều kiện để được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội; mẫu hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở xã hội.

- Ngày 26/8/2021, Bộ Xây dựng ban hành văn bản hợp nhất số 04/VBHN-BXD về việc hợp nhất Thông tư hướng dẫn thực hiện một số nội dung của Luật Nhà ở và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở. Thông tư này hướng dẫn thực hiện một số nội dung về phát triển nhà ở, quản lý, sử dụng nhà ở, giao dịch về nhà ở, sở hữu nhà ở, quản lý nhà nước về nhà ở quy định tại Luật Nhà ở 2014 và Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

- Ngày 31/8/2021, Bộ Xây dựng ban hành Thông tư số 11/2021/TT-BXD hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng. Theo đó, Thông tư này hướng dẫn một số nội dung xác định và quản lý chi phí đầu tư xây dựng gồm: sơ bộ tổng mức đầu tư xây dựng, tổng mức đầu tư xây dựng, dự toán xây dựng công trình, dự toán gói thầu, giá xây dựng, giá xây dựng công trình, chỉ số giá xây dựng, suất vốn đầu tư xây dựng, quy đổi vốn đầu tư xây dựng, chi phí tư vấn đầu tư xây dựng.

- Ngày 07/9/2021, Bộ Xây dựng ban hành văn bản hợp nhất số 05/VBHN-BXD về việc hợp nhất Thông tư ban hành Quy chế quản lý, sử dụng nhà chung

cur. Theo đó, Quy chế này áp dụng đối với nhà chung cư có mục đích để ở và nhà chung cư có mục đích sử dụng hỗn hợp dùng để ở và sử dụng vào các mục đích khác (bao gồm căn hộ dùng để ở, cơ sở lưu trú du lịch, công trình dịch vụ, thương mại, văn phòng và các công trình khác) theo quy định tại Luật Nhà ở 2014, bao gồm: Nhà chung cư thương mại; Nhà chung cư xã hội; Nhà chung cư phục vụ tái định cư; Nhà chung cư cũ thuộc sở hữu nhà nước đã được cải tạo, xây dựng lại; Nhà chung cư sử dụng làm nhà ở công vụ.

2. Số lượng các dự án phát triển nhà ở, dự án bất động sản được cấp phép, đang triển khai, đã hoàn thành trong Quý III/2021 như sau

2.1. Đối với dự án phát triển nhà ở thương mại

- Trong Quý III, trên cả nước có 39 dự án với 19.117 căn được cấp phép, bằng khoảng 70% so với Quý II/2021; 703 dự án với 245.181 căn đang triển khai xây dựng, bằng khoảng 70% so với Quý II/2021; 50 dự án với 7.444 căn hoàn thành. Trong 9 tháng đầu năm 2021, có 201 dự án với 84.544 căn được cấp phép, có 125 dự án với 15.525 căn hoàn thành.

Cụ thể trong Quý III như sau:

+ Tại miền Bắc có 13² dự án với 5.232 căn được cấp phép; 177³ dự án với 61.382 căn đang triển khai xây dựng; 34 dự án với 5.159 căn hoàn thành.

+ Tại miền Trung có 06 dự án với 2.575 căn được cấp phép; 227⁴ dự án với 98.388 căn đang triển khai xây dựng; 06 dự án với 1.559 căn hoàn thành.

+ Tại miền Nam có 18⁵ dự án với 11.065 căn được cấp phép; 297⁶ dự án với 85.166 căn đang triển khai xây dựng; 10 dự án với 726 căn nhà riêng lẻ hoàn thành.

2.2. Đối với dự án cho phép chuyển nhượng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng để xây dựng nhà ở

²Cao Bằng (5 dự án)

³Phú Thọ (43 dự án), Thái Bình (35 dự án), Lào Cai (20 dự án)

⁴Quảng Ngãi (114 dự án), Nghệ An (65 dự án)

⁵Bình Dương (10 dự án)

⁶Kiên Giang (69 dự án), Bà Rịa – Vũng Tàu (28 dự án), Sóc Trăng (27 dự án)

Trong Quý III/2021, theo số liệu tổng hợp từ 59/63 địa phương có báo cáo, có 29 dự án với 4.010 ô đất nền được cấp phép; 234 dự án với 73.462 ô đất nền đang triển khai; 15 dự án với 772 ô đất nền hoàn thành.

2.3. Đối với dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân

- Đối với dự án nhà ở xã hội, trong Quý III/2021, trên cả nước có 01 dự án được cấp phép mới với quy mô 41 căn tại Lạng Sơn; 83 dự án với 112.733 căn đang triển khai; 03 dự án với 458 căn hoàn thành; 04 dự án với 1.810 căn hộ được các Sở Xây dựng có văn bản thông báo đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai. Trong 9 tháng đầu năm 2021, trên cả nước có 06 dự án với 2.402 căn được cấp phép mới; 11 dự án với 1.352 căn hoàn thành.

- Đối với dự án nhà ở công nhân, đến nay đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng 121 dự án, với quy mô xây dựng khoảng 54.000 căn hộ, với tổng diện tích 2.700.000 m²; 100 dự án đang tiếp tục triển khai với quy mô xây dựng khoảng 134.000 căn hộ, tổng diện tích 6.700.000 m².

2.4. Đối với dự án du lịch nghỉ dưỡng và văn phòng kết hợp lưu trú

Trên cả nước có 26 dự án mới với 1.308 biệt thự du lịch được cấp phép, tập trung chủ yếu tại Bình Thuận, Lâm Đồng; có 54 dự án với 14.572 căn hộ du lịch là 3.942 biệt thự du lịch đang triển khai, tập trung chủ yếu tại Khánh Hòa (25 dự án), Quảng Nam (16 dự án) và Phú Yên (6 dự án); có 12 dự án với 165 căn văn phòng kết hợp lưu trú hoàn thành, tập trung chủ yếu tại Quảng Nam (05 dự án), Quảng Ngãi (05 dự án).

3. Số lượng dự án, căn hộ đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai và các dự án bất động sản được Bộ Xây dựng thẩm định, nghiệm thu

3.1. Số lượng dự án và căn hộ thương mại đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai

Theo tổng hợp số liệu của các địa phương có báo cáo cho thấy, số lượng nhà ở đủ điều kiện bán trong Quý III/2021 như sau:

Trong Quý III/2021 có 74 dự án với 26.682 căn được các Sở Xây dựng có văn bản thông báo đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai, bằng khoảng 90% so với Quý II/2021, cụ thể:

- Tại miền Bắc có 38 dự án với 10.164 căn, miền Trung có 19 dự án với 7.332 căn, miền Nam có 17 dự án với 9.186 căn.

- Riêng tại Hà Nội có 03 dự án với 343 căn, tại TP. Hồ Chí Minh có 01 dự án với 352 căn nhà.

3.2. *Số lượng các dự án bất động sản, bao gồm số lượng nhà ở, căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú do cơ quan chuyên môn của Bộ Xây dựng đã thẩm định*

Trong Quý III/2021, số lượng bất động sản được Cục Quản lý hoạt động xây dựng (Bộ Xây dựng) thẩm định cụ thể như sau: Nhà ở: 3.275 căn (bằng khoảng 124% so với Quý II/2021); Căn hộ du lịch: 1.280 căn (bằng khoảng 74% so với Quý II/2021); Biệt thự du lịch: 350 căn (bằng khoảng 38% so với Quý II/2021); Văn phòng kết hợp lưu trú 0 căn (Quý II/2021 là 0 căn).

3.3. *Số lượng các dự án bất động sản, bao gồm số lượng nhà ở, căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú do cơ quan chuyên môn của Bộ Xây dựng đã kiểm tra công tác nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng*

Trong Quý III/2021, có 16 dự án (Quý II/2021 là 30 dự án) được Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng (Bộ Xây dựng) chấp thuận nghiệm thu đưa vào sử dụng với số lượng căn hộ cụ thể như sau: Nhà ở: 9.069 căn (bằng khoảng 50% so với Quý II/2021); Căn hộ du lịch: 1.002 căn (bằng khoảng 188% so với Quý II/2021); Biệt thự du lịch: 0 căn (Quý II/2021 là 0 căn); Văn phòng kết hợp lưu trú (officetel): 0 căn (Quý II/2021 là 0 căn).

4. *Lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền chuyên nhượng*

Trong Quý III/2021, theo tổng hợp số liệu từ Sở Xây dựng các địa phương có báo cáo, lượng giao dịch bất động sản cụ thể như sau:

- *Lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ* là 11.615 giao dịch thành công (tập trung chủ yếu tại Hà Nội, Đà Nẵng, Bà Rịa – Vũng Tàu, Hải Dương, Hưng Yên), tổng lượng giao dịch chỉ bằng khoảng 39% so với Quý II/2021. Cụ thể, tại miền Bắc có 6.226 giao dịch, tại miền Trung có 2.792 giao dịch, tại miền Nam có 2.597 giao dịch; riêng tại Hà Nội có 1.745 giao dịch thành công, tại TP. Hồ Chí Minh có 352 giao dịch thành công.

- *Lượng giao dịch đất nền* là 107.167 giao dịch thành, cụ thể, tại miền Bắc có 10.421 giao dịch, tại miền Trung có 31.380 giao dịch, tại miền Nam có 65.366 giao dịch.

Nhìn chung, các giao dịch thành công tập trung chủ yếu ở phân khúc đất nền, số lượng giao dịch bất động sản nhà ở cao cấp giảm hơn so với Quý trước.

5. *Giá nhà ở và một số loại bất động sản*

Tình hình giãn cách xã hội trên phạm vi toàn tỉnh/thành phố tiếp tục diễn ra tại nhiều địa phương trên cả nước đã tác động tiêu cực đến quá trình giao dịch bất động sản trên địa bàn. Tại các địa phương đang thực hiện giãn cách xã hội, các giao dịch bất động sản thứ cấp hầu như không có. Một số giao dịch mới chỉ dừng lại ở việc chuyển tiền đặt cọc rồi chờ đến khi hết giãn cách thì sẽ hoàn tất các thủ tục mua bán.

Về giá rao bán trên thị trường thứ cấp trong tháng 9/2021: Giá rao bán nhà ở, đất nền tại các địa phương nêu trên cơ bản vẫn ổn định, hầu hết giữ mức mặt bằng giá được thiết lập trong Quý II, không có hiện tượng tăng mạnh hoặc giảm giá sâu.

5.1. Đối với căn hộ chung cư

Giá rao bán căn hộ chung cư bình quân, đặc biệt tại Hà Nội, Đà Nẵng và Khánh Hòa giảm khoảng 2-4% so với Quý II; tại TP. Hồ Chí Minh, Bình Dương, Đồng Nai và Bà Rịa – Vũng Tàu giá rao bán căn hộ chung cư có xu hướng tăng, cụ thể tại TP. Hồ Chí Minh tăng khoảng 2%, Bình Dương là khoảng 4%, Đồng Nai và Bà Rịa - Vũng Tàu khoảng 5%.

- *Căn hộ bình dân (có mức giá từ 25 triệu đồng/m² - 30 triệu đồng/m²):* Các dự án nhà ở thương mại tại khu vực trung tâm của các đô thị hầu như không có căn hộ với mức giá dưới 25 triệu đồng/m²; căn hộ có mức giá này chỉ có tại một số ít các dự án tại khu vực xa trung tâm như các quận/huyện như tại Hà Nội, dự án Rose Town tại số 79 Ngọc Hồi, Phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai giá rao bán khoảng 26 triệu đồng/m², dự án chung cư Bình Minh Garden tại đường Đức Giang, Phường Đức Giang, Long Biên có giá rao bán khoảng 26,3 triệu đồng/m²; tại TP. Hồ Chí Minh chung cư HQC Plaza Huyện Bình Chánh giá rao bán khoảng 23 triệu đồng/m², Dự án Citi Esto tại đường Nguyễn Thị Định, Phường Cát Lái, Quận 2, Hồ Chí Minh giá rao bán khoảng 30 triệu đồng/m².

- *Căn hộ chung cư trung cấp (có mức giá khoảng 30 triệu đồng/m² đến dưới 50 triệu đồng/m²):* Sản phẩm chủ đạo trên thị trường vẫn là các căn hộ phân khúc trung cấp. Giá rao bán căn hộ trung cấp có mức tăng cao tại một số khu vực như quận Cầu Giấy, Nam Từ Liêm (Hà Nội); Quận 5, TP. Thủ Đức (TP. Hồ Chí Minh); TP. Dĩ An (Bình Dương). Một số dự án căn hộ chung cư mở bán mới trong quý như: dự án Mipec Rubic 360 (Xuân Thủy) giá rao bán khoảng 40 triệu đồng/m², dự án Golden Park Tower (Cầu Giấy) giá rao bán khoảng 41 triệu đồng/m², dự án Zei Mỹ Đình (Nam Từ Liêm) có giá rao bán khoảng 36 triệu đồng/m².

- *Căn hộ cao cấp (có mức giá trên 50 triệu):* Tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh một số dự án có vị trí đặc biệt, trung tâm có mức giá quảng cáo, chào bán rất cao như: dự án Moonlight Centre Point: Số 9 đường Tên Lửa, P Bình Trị Đông,

Quận Bình Tân có giá khoảng 250 triệu đồng/m², Dự án D'. Palais De Louis - Nguyễn Văn Huyền, Đường Nguyễn Văn Huyền, Phường Quan Hoa, Cầu Giấy giá khoảng 135 triệu đồng/m².

5.2. Đối với nhà ở riêng lẻ

Giá rao bán nhà ở riêng lẻ trong các dự án tại nhiều địa phương cơ bản giữ mức giá xác lập trong Quý II, hoặc một số dự án có tăng nhưng không nhiều, khoảng 1-2%. Tại Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh hầu như không có dự án mở bán và giao dịch. Một số dự án tại trung tâm các tỉnh Bắc Giang, Vĩnh Phúc, Thái Nguyên, Bắc Ninh có giá dao động từ 30 – 50tr/m². Giá bán tại hầu hết các tỉnh thành không biến động so với quý trước. Nhìn chung, do dịch bệnh COVID-19 vẫn diễn biến phức tạp, thị trường nhà ở riêng lẻ cũng chịu nhiều ảnh hưởng.

5.3. Đối với đất nền

Nhìn chung, giá đất nền cơ bản không thay đổi so với quý trước. Tại khu vực miền Bắc, đặc biệt tại Hà Nội, giá đất nền vẫn ở ngưỡng cao, hầu như chưa giảm so với Quý II. Trong khi đó, tại khu vực miền Nam, thị trường đất nền có dấu hiệu giảm giá cục bộ ở một số dự án và khu vực tại TP. Hồ Chí Minh và các tỉnh giáp ranh. Mức giảm khoảng 5 - 7% so với tháng 5 (giai đoạn trước khi dịch bùng phát mạnh). Cụ thể, giá rao bán trung bình đất nền tại một số địa phương như sau:

- Tại Hà Nội, đất dự án tại khu đô thị mới Đại Kim – Định Công có giá khoảng 46 triệu đồng/m², khu đô thị Thanh Hà Mường Thanh có giá khoảng 34 triệu đồng/m², dự án Eurowindow Twin Parks có giá khoảng 94 triệu đồng/m², khu đô thị Kim Chung – Di Trạch có giá khoảng 52 triệu đồng/m².

- Tại TP. Hồ Chí Minh, giá đất nền tại khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi quận 2 có giá khoảng 114 triệu đồng/m², dự án An Phú – An Khánh tại quận 2 có giá khoảng 211 triệu đồng/m², dự án Huy Hoàng tại quận 2 có giá khoảng 212 triệu đồng/m², dự án The Everich III tại quận 7 có giá khoảng 110 triệu đồng/m², khu dân cư Sở Văn hóa thông tin tại quận 9 có giá khoảng 72 triệu đồng/m².

- Tại Đà Nẵng, dự án Làng Châu Âu (Euro Village) tại quận Sơn Trà có giá khoảng 84 triệu đồng/m², dự án One River tại quận Ngũ Hành Sơn có giá khoảng 52 triệu đồng/m², dự án Khu đô thị Nam Cầu Tuyên Sơn tại quận Ngũ Hành Sơn có giá khoảng 43 triệu đồng/m².

- Tại Hải Phòng, dự án ICC Quán Mau tại quận Lê Chân có giá khoảng 61 triệu đồng/m², dự án Him Lam Hùng Vương tại quận Hồng Bàng có giá khoảng 29 triệu đồng/m², dự án Khu đô thị Bắc Sông Cấm tại huyện Thủy Nguyên có giá khoảng 28 triệu đồng/m², dự án Khu đô thị mới Cự Viên tại quận Kiến An có giá khoảng 22 triệu đồng/m².

5.4. Đối với văn phòng cho thuê

Đối với thị trường văn phòng cho thuê, phân khúc hạng A gần như không bị ảnh hưởng, không có biến động nhiều nhưng phân khúc hạng B, C - doanh nghiệp trả mặt bằng ước chiếm 30%. Nhiều chủ đầu tư giảm nhẹ giá thuê và nhiều tòa nhà chấp nhận thương lượng thêm nhằm giảm bớt áp lực tài chính cho khách thuê mới trong bối cảnh dịch bệnh. Do thiệt hại nặng từ Quý III nên bước sang Quý IV, phân khúc này chỉ có thể phục hồi khi xã hội “bình thường mới” hoàn toàn, nền kinh tế bắt nhịp trở lại.

Giá cho thuê văn phòng bình quân toàn thị trường trong Quý III/2021 giảm nhẹ so với quý trước (giảm 1-2%), giá thuê trung bình ở mức 31 USD/m²/tháng, tương đương 705.000 đồng/m²/tháng. Cụ thể như sau:

- Tại Hà Nội, giá thuê thị trường hạng A ghi nhận ở mức 26,9 USD/m²/tháng (khoảng 612.000 VNĐ/m²/tháng) và giá thuê thị trường hạng B ghi nhận ở mức 14 USD/m²/tháng (khoảng 318.000 VNĐ/m²/tháng).

- Tại TP. Hồ Chí Minh, giá thuê thị trường hạng A ghi nhận ở mức 41,7 USD/m²/tháng (khoảng 949.000 VNĐ/m²/tháng) và giá thuê thị trường hạng B ghi nhận ở mức 25,1 USD/m²/tháng (khoảng 571.000 VNĐ/m²/tháng).

5.5. Đối với mặt bằng thương mại

Trong Quý III, do ảnh hưởng của dịch bệnh, mặt bằng nhà phố thương mại đã đóng cửa nhiều, các trung tâm thương mại phải chấp nhận câu chuyện giảm giá thuê, shophouse ở khu vực trung tâm và các trục đường chính cũng đối mặt với tình trạng đóng cửa hoặc chuyển đổi mô hình kinh doanh. Giá thuê mặt bằng tiếp tục được điều chỉnh giảm. Không chỉ "đóng băng" về nguồn cung, thị trường bất động sản bán lẻ ở những đô thị lớn còn chứng kiến đà giảm của giá thuê mặt bằng. Đối với các trung tâm thương mại, giá thuê hiện ghi nhận giảm nhiều nhất tại khu vực tầng một với giá dao động khoảng 5 - 10% so với trước dịch. Tính chung tất cả các tầng thuê thì giá thuê chỉ giảm nhẹ khoảng 2 - 3%. Giá thuê trung bình tầng trệt trung tâm thương mại trong quý III/2021 tại Hà Nội đạt mức 41 USD/m²/tháng (tương đương 943.000 đồng).. Ngoài ra, nhiều chủ đầu tư trì hoãn việc khai trương, khiến thị trường bất động sản bán lẻ không thể đón nhận thêm nguồn cung mặt bằng trung tâm thương mại mới.

5.6. Đối với khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng

Trong thời gian qua, bất động sản du lịch nghỉ dưỡng được xem là một trong những phân khúc chịu ảnh hưởng nặng nề nhất từ yếu tố dịch bệnh. Hầu hết các hoạt động tê liệt vì giãn cách xã hội. Nhiều cơ sở du lịch không có doanh thu. Tuy nhiên, các dự án phát triển bất động sản du lịch - nghỉ dưỡng vẫn cho thấy những dấu hiệu khả quan, đặc biệt là các sản phẩm có pháp lý đầy đủ, rõ ràng,

đáp ứng được các điều kiện và tiêu chuẩn về môi trường du lịch, nghỉ dưỡng, được đầu tư tốt về hạ tầng, vị trí giao thông thuận lợi và được đầu tư bởi các chủ đầu tư có uy tín cao trên thị trường. Bên cạnh đó, các nhà đầu tư vẫn luôn tin tưởng vào sự phát triển kinh tế du lịch ở Việt Nam sẽ phát triển trở lại và hoạt động đi lại, du lịch được mở cửa lại trong thời gian tới.

5.7. Đối với bất động sản công nghiệp

Bất động sản công nghiệp vốn là phân khúc tiềm năng của thị trường bất động sản, do Việt Nam đang dần trở thành “bến đỗ” của nhiều doanh nghiệp nước ngoài. Tuy nhiên, từ đầu năm đến nay, đặc biệt là quý III vừa qua, việc tái bùng phát dịch COVID-19 với nhiều diễn biến phức tạp đã khiến thị trường này trở nên chao đảo. Hoạt động giãn cách xã hội kéo dài, chuỗi sản xuất, cung ứng bị đứt gãy, xuất nhập khẩu đình trệ khiến một số doanh nghiệp phải chuyển dịch đơn hàng khỏi Việt Nam để ứng phó với tình hình dịch bệnh. Điều đáng nói là tùy vào mức độ ảnh hưởng của COVID-19, bất động sản công nghiệp hình thành nên những bức tranh khác nhau giữa hai miền Bắc – Nam.

Tại phía Nam, do ảnh hưởng nặng hơn từ dịch bệnh với số ca nhiễm F0 tăng cao, thị trường cũng trở nên trầm lắng, không có nguồn cung mới và giá thuê không tăng. Toàn thị trường không ghi nhận giao dịch nào đáng chú ý ở cả lĩnh vực đất công nghiệp và nhà xưởng xây sẵn. Tỷ lệ lấp đầy khoảng 85 - 87%.

Trong khi đó, do kiểm soát dịch tốt hơn, thị trường phía Bắc vẫn ghi nhận sôi động cùng nhiều nguồn cung mới, giá thuê trở lại đà tăng nhanh. Giá đất công nghiệp trung bình toàn khu vực miền Bắc đạt 108 USD/m², tăng 6,1% so với cùng kỳ năm trước. Giá thuê nhà xưởng sản xuất cũng duy trì đà tăng ở mức 4,7% so với cùng kỳ năm 2020, đạt 4,6 USD/m² mỗi tháng. Nguồn cung mới tại miền Bắc được ghi nhận chủ yếu từ khu công nghiệp Phố Nối A (Hưng Yên), khu công nghiệp Yên Phong 2C (Bắc Ninh), khu công nghiệp Nam Đình Vũ (Hải Phòng). Ngoài ra, thị trường ở các tỉnh như Thái Bình, Phú Thọ, Vĩnh Phúc cũng có nhiều dự án lớn.

Nhìn chung, Việt Nam vẫn được đánh giá là điểm đến hấp dẫn nhờ những lợi thế về nguồn nhân lực, các hiệp định thương mại tự do đa dạng và những cam kết của Chính phủ trong việc phát triển hạ tầng. Vì vậy, khi dịch sớm được kiểm soát, bất động sản công nghiệp sẽ là “điểm sáng” của thị trường.

6. Tình hình cấp tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản

6.1. Về tình hình cấp tín dụng

Theo báo cáo của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam: Tính đến 30/9/2021 dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 682.594 tỷ đồng (tính đến 30/6/2021 là 672.224 tỷ đồng), cụ thể như sau:

- Dư nợ tín dụng đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án phát triển nhà ở đạt 168.687 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 24,7% tổng dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản.

- Dư nợ tín dụng đối với các dự án văn phòng (cao ốc) cho thuê đạt 38.991 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 5,7% tổng dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản.

- Dư nợ tín dụng đối với các dự án xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất đạt 28.326 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 4,1% tổng dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản.

- Dư nợ tín dụng đối với các dự án khu du lịch, sinh thái, nghỉ dưỡng đạt 26.919 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 4% tổng dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản.

- Dư nợ tín dụng đối với các dự án nhà hàng, khách sạn đạt 53.348 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 7,8% tổng dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản.

- Dư nợ tín dụng đối với cho vay xây dựng, sửa chữa nhà để bán, cho thuê đạt 105.558 tỷ đồng, chiếm 15,5% tổng dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản.

- Dư nợ tín dụng đối với cho vay mua quyền sử dụng đất đạt 73.833 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 10,8% tổng dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản.

- Dư nợ tín dụng đối với đầu tư kinh doanh bất động sản khác đạt 186.932 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 27,4% tổng dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản.

6.2. Về tình hình phát hành trái phiếu đối với lĩnh vực bất động sản

Theo số liệu tổng hợp của VnDirect, trong Quý III/2021, tổng giá trị trái phiếu doanh nghiệp phát hành đạt mức 111.744 tỷ đồng, giảm 25% so với quý trước, đồng thời giảm 2,2% so với cùng kỳ năm ngoái, có 88 doanh nghiệp phát hành tổng cộng 107.944 tỷ đồng trái phiếu riêng lẻ, giảm 20,8% so với quý trước, tỷ lệ phát hành thành công đạt 63,4%.

Bất động sản là ngành chiếm tỷ trọng lớn nhất, chiếm 46,8% tổng giá trị phát hành, tương đương 52.287 tỷ đồng, tăng 60,2% so với quý trước. Các doanh nghiệp bất động sản phát hành giá trị lớn nhất bao gồm: CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (6.885 tỷ đồng), CTCP Osaka Garden (6.800 tỷ đồng),... Lãi suất

trái phiếu doanh nghiệp bất động sản ở mức khá cao so với lãi suất tiền gửi trong khoảng 7,4% - 13%/năm.

7. Về nguồn vốn FDI đầu tư vào lĩnh vực bất động sản

Tính đến 20/9/2021, tổng vốn đăng ký cấp mới, điều chỉnh và góp vốn mua cổ phần, mua phần vốn góp (GVMCP) của nhà đầu tư nước ngoài đạt 22,15 tỷ USD, tăng 4,4% so với cùng kỳ năm 2020.

Số liệu thống kê về vốn đầu tư nước ngoài

(Cập nhật đến 20/9/2021)

ĐVT: tỷ USD

Năm đăng ký Vốn FDI	Tổng vốn đăng ký cấp mới, điều chỉnh và góp vốn mua cổ phần của nhà ĐTNN (Số lũy kế từ đầu năm)	Tổng vốn đăng ký lũy kế vào lĩnh vực bất động sản (Số lũy kế từ đầu năm)	Tỷ lệ (%)	Tăng/giảm vốn đăng ký lũy kế vào lĩnh vực bất động sản so với quý trước
1	2	3	4=3/2	5
Tính đến ngày 20/3/2021	10,13	0,6	5,9	
Tính đến ngày 20/6/2021	15,27	1,15	7,53	0,55
Tính đến ngày 20/9/2021	22,15	1,78	8,04	0,63

(Nguồn: Tổng cục thống kê)

Từ bảng số liệu trên cho chúng ta thấy, tổng vốn đăng ký cấp mới, điều chỉnh và góp vốn mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài vào ngành kinh doanh bất động sản tăng dần từ cuối tháng 3 đến tháng 9 năm 2021 từ 0,6 tỷ USD đến 1,78 tỷ USD. Theo đó vốn đăng ký lũy kế vào lĩnh vực bất động sản cũng có xu thế tăng dần theo quý. Như vậy, có thể thấy, Việt Nam vẫn đang được đánh giá có vị thế tốt để thu hút FDI vào ngành kinh doanh bất động sản.

8. Tồn kho bất động sản

Qua tổng hợp, phân tích số liệu về nguồn cung bất động sản và lượng giao dịch bất động sản theo các báo cáo công bố thông tin thị trường bất động sản của các địa phương từ trong Quý III/2021, cho thấy số lượng nhà ở đưa ra thị trường còn tồn, chưa giao dịch ước tính vào khoảng 15.067 căn, cho thấy khả năng hấp thụ của thị trường bất động sản trong Quý III/2021 giảm so với Quý trước do một số địa phương lớn phải thực hiện giãn cách kéo dài do dịch bệnh Covid-19 diễn

biển cảng thẳng tại nhiều tỉnh thành trọng điểm như TP. Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Bình Dương,....

9. Về hoạt động của doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản

9.1. Doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản

Theo thống kê của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, trong 9 tháng đầu năm 2021, số lượng doanh nghiệp tạm dừng kinh doanh trong lĩnh vực xây dựng là 6.171 doanh nghiệp (chiếm 13,7%), số lượng doanh nghiệp xây dựng chờ giải thể là 4.091 doanh nghiệp (chiếm 12,6%). Bên cạnh đó, số lượng doanh nghiệp Kinh doanh bất động sản thành lập mới trong 9 tháng đầu năm tăng 11,5% so với cùng kỳ năm 2020. Mặc dù trải qua 4 làn sóng dịch Covid-19, đặc biệt là làn sóng thứ 4 bùng phát mạnh từ mấy tháng qua, các doanh nghiệp gặp rất nhiều khó khăn, tuy nhiên một số doanh nghiệp bất động sản vẫn có lãi lớn và chủ yếu tập trung ở nhóm doanh nghiệp đã niêm yết trên sàn chứng khoán, còn các công ty địa ốc chưa lên sàn hầu như khó có được kết quả kinh doanh tích cực. Thời gian qua, thị trường chứng khoán tăng trưởng mạnh mẽ đã giúp doanh nghiệp bất động sản niêm yết trên sàn có điều kiện thuận lợi trong việc huy động và điều phối dòng vốn, từ đó có điều kiện hoạch định và phân bổ lợi nhuận tốt hơn.

Theo ghi nhận, những tháng cuối năm 2021, nhiều doanh nghiệp bất động sản lớn đã đẩy mạnh kế hoạch, hoạt động đầu tư kinh doanh. Trong tháng 9, Tập đoàn Thăng Lợi đã tổ chức buổi lễ giới thiệu mở bán chính thức trực tuyến giai đoạn 3 dự án The Sol City (tỉnh Long An). Đây được đánh giá là dự án đầy tiềm năng cho BĐS khu Tây Sài Gòn. Dự kiến trong tháng 10, tập đoàn này còn triển khai nhiều sự kiện mở bán dự án trên. Tập đoàn Hưng Thịnh vừa trở thành đối tác chiến lược cùng Công ty cổ phần Địa ốc Sông Tiên để phát triển dự án Angel Island trong thời gian tới. Dự án Angel Island (khu đô thị du lịch Nhơn Phước) ở đảo Nhơn Phước, xã Đại Phước, huyện Nhơn Trạch, Đồng Nai với tổng vốn đầu tư hơn 4.700 tỉ đồng, quy mô rộng hơn 204 ha. Đây được xem là động thái hồi sinh dự án chưa phát triển xứng tầm nhiều năm nay. Một dự án nữa cũng được giới bất động sản quan tâm trong thời gian gần đây là Grand Marina Saigon, dự án của Masterise Group (tiền thân là Công ty cổ phần Đầu tư Thảo Điền - Thảo Điền Investment), tọa lạc trên đường Tôn Đức Thắng, quận 1 cũng đang được quảng bá rầm rộ thời gian qua. Hiện nhiều sàn giao dịch bất động sản đã bắt đầu chính sách quảng cáo để khách hàng quan tâm đến dự án này. Dự án đang được xây dựng hoàn thiện và dự kiến hoàn thành vào Quý I/2024.

9.2. Hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản

Do ảnh hưởng của dịch bệnh, hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản chịu nhiều ảnh hưởng nặng nề như: có tới 28% đơn vị có nguy cơ giải thể, phá

sản, 32% đơn vị đang phải nỗ lực chống đỡ để duy trì và 40% doanh nghiệp còn khả năng chống đỡ, nhưng không cao. Thống kê cho thấy, hiện tại đã có tới hơn 80% Sàn giao dịch không có doanh thu hoặc doanh thu rất thấp, quỹ lương ngày một cạn kiệt, buộc phải cắt giảm nhân sự (cho nghỉ việc) hoặc cho tạm nghỉ việc không lương.

Thực tế cũng cho thấy, mặc dù các sàn giao dịch đã chủ động, linh hoạt, thay đổi phương án kinh doanh về thích ứng, ứng dụng công nghệ, chuyển đổi số trong bán hàng nhưng với tình hình dịch bệnh trong Quý III thì các sàn giao dịch bất động sản gặp rất nhiều khó khăn. Đặc biệt là đối với các sàn giao dịch có quy mô vừa và nhỏ, có nguồn lực tài chính thấp, sử dụng nguồn vốn vay ngân hàng.

10. Đánh giá tình hình thị trường bất động sản

Ảnh hưởng Covid 19 lần thứ 4 ở Việt Nam là rất nghiêm trọng. Tác động tiêu cực đến nền kinh tế Việt Nam nói chung, gây đình trệ, đứt gãy chuỗi hoạt động kinh doanh sản xuất của nhiều ngành, nghề, ngành bất động sản không phải là một ngoại lệ. Hầu hết các dự án phát triển bất động sản trên cả nước, đều phải dừng xây dựng, thi công vì lệnh giãn cách và đứt gãy chuỗi sản xuất, cung ứng nguyên vật liệu và thiết bị. Những dự án đang trong quá trình chuẩn bị đầu tư không thể triển khai vì cơ quan chính quyền các tỉnh thành cũng phải tập trung chống dịch làm nguồn cung trên thị trường vốn dĩ đã thiếu hụt không có cơ hội để cải thiện.

Hoạt động giao dịch mua – bán bất động sản trên thị trường cũng bị ảnh hưởng vì không thể tiến hành gặp gỡ, trao đổi, giao nhận ... trong khi bất động sản là loại hàng hóa đặc biệt phải qua rất nhiều khâu kiểm nghiệm, pháp lý khi phát sinh giao dịch. Tuy nhiên, bởi lực cầu vẫn duy trì mạnh và sự nỗ lực tìm kiếm các giải pháp bán hàng trong tình hình mới của các chủ đầu tư nên mặc dù thị trường chịu nhiều ảnh hưởng nhưng số lượng giao dịch có thể nói là tương đối tốt.

Từ đầu tháng 10/2021, nhiều thành phố lớn và nhiều địa phương trên cả nước hoàn thành cơ bản tiêm vắc-xin cho đối tượng từ 18 tuổi, cùng với việc sàng lọc cách ly người lây nhiễm COVID-19, tạo ra nhiều khu vùng xanh an toàn. Các địa phương gỡ dần các biện pháp hạn chế chống dịch đồng thời kích hoạt trở lại các hoạt động sản xuất và phát triển kinh tế trong bối cảnh bình thường mới. Mặc dù vậy, thị trường bất động sản từ nay đến hết năm 2021 sẽ không có chuyển biến mang tính đột phá, vì nền kinh tế phía Nam vẫn đang gồng mình gánh chịu thiệt hại do dịch bệnh. Tuy nhiên, nếu dịch bệnh Covid-19 được kiểm soát tốt thì thanh khoản bất động sản sẽ tăng trở lại, kéo theo giá cả có thể sẽ tăng nhẹ do nguồn cung còn hạn chế mà nhu cầu nhà ở vẫn cao, giá nguyên vật liệu, nhân công... tăng. Ngoài ra, trong tình trạng đại dịch như hiện nay, dòng vốn từ nhiều nhà đầu

tư không luân chuyển được vào các kênh sản xuất, tiêu dùng, do đó dòng vốn sẽ có xu hướng rút về bất động sản, vì đây vẫn được đánh giá là kênh đầu tư an toàn, bền vững trong dài hạn.

III. Một số giải pháp để tiếp tục tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy tăng trưởng thị trường bất động sản

1. Đề nghị các Bộ, ngành liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được giao thực hiện một số giải pháp sau:

- Nghiên cứu, rà soát sửa đổi Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản; Nghiên cứu, trình ban hành và triển khai thực hiện tốt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia đến năm 2030 và tầm nhìn đến năm 2040, ổn định và cân đối cung cầu nhà ở góp phần ổn định thị trường bất động sản.

- Nghiên cứu, đề xuất bố trí gói tín dụng để hỗ trợ phát triển nhà ở xã hội theo phương thức cấp bù lãi suất cho Ngân hàng Chính sách và các ngân hàng thương mại để thực hiện phát triển nhà ở xã hội theo các quy định của pháp luật nhà ở hiện hành, pháp luật về đầu tư công trong kế hoạch đầu tư công trung hạn 2021-2025.

- Theo dõi sát diễn biến thị trường phát hành trái phiếu doanh nghiệp lĩnh vực bất động sản nhằm kịp thời kiểm soát, điều chỉnh chính sách để thị trường bất động sản luôn phát triển một cách ổn định và lành mạnh, góp phần vào ổn định chung cho cả nền kinh tế.

- Nghiên cứu, rà soát các vướng mắc, hoàn thiện pháp luật về đầu tư đặc biệt là các cơ chế chính sách nhằm thu hút đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

2. Đề nghị các địa phương khẩn trương thực hiện một số giải pháp sau:

- Lập, phê duyệt và triển khai thực hiện hiệu quả Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 05 năm 2021 – 2025 và kế hoạch phát triển nhà ở hàng năm theo đúng quy định của pháp luật về nhà ở, làm cơ sở để chấp thuận chủ trương và triển khai thực hiện các dự án phát triển nhà ở trên địa bàn.

- Thực hiện việc rà soát, rút ngắn thời gian xem xét, sớm phê duyệt, cấp mới, điều chỉnh các dự án nhà ở, dự án bất động sản đã đủ điều kiện theo quy định của pháp luật.

- Tập trung đẩy mạnh phát triển để tăng nguồn cung nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp tại đô thị, công nhân khu công nghiệp, nhà ở thương mại giá phù hợp cho đối tượng thu nhập thấp trung bình, điều chỉnh cơ cấu thị trường nhà ở, bất động sản cho phù hợp nhu cầu của thị trường.

- Đẩy mạnh việc triển khai thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ để bảo đảm chỗ ở an toàn cho người dân và góp phần xây dựng đô thị văn minh hiện đại.

- Tổ chức công bố công khai thông tin về thị trường bất động sản; công bố thông tin cho các cơ quan, tổ chức, người dân nắm rõ về chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; đầu tư phát triển hạ tầng và việc sáp nhập, thành lập, nâng cấp đơn vị hành chính tại địa phương để minh bạch thông tin; các dự án bất động sản đã được phê duyệt; các chủ đầu tư dự án đủ điều kiện huy động vốn theo quy định nhằm bảo đảm minh bạch thông tin thị trường, ngăn chặn các hiện tượng lừa đảo, đầu cơ thổi giá bất động sản để thu lợi bất chính.

- Chỉ đạo giải quyết khó khăn, vướng mắc và đẩy nhanh việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho người dân trong các dự án nhà ở, khu đô thị mới đã đủ điều kiện, tránh tình trạng tắc mắc, khiếu kiện kéo dài.

- Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, xử lý nghiêm các trường hợp kinh doanh bất động sản không đúng quy định, không đủ hồ sơ pháp lý, không đủ điều kiện kinh doanh.