

Hà Nội, ngày **02** tháng **8** năm 2021

THÔNG CÁO

Về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý II/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 II năm 2021 tại phụ lục đính kèm./.

Nơi nhận:

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



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



Bùi Xuân Dũng



BỘ XÂY DỰNG

PHỤ LỤC

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

*(ban hành kèm theo Thông cáo số **63**/TC-BXD ngày **02/8**/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 55/63 tỉnh/thành phố¹ và các cơ quan liên quan, Bộ Xây dựng đã tổng hợp tình hình thị trường bất động sản Quý I 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 II/2021

Kinh tế – xã hội Quý II/2021 của nước ta diễn ra trong bối cảnh kinh tế thế giới dần phục hồi, một số quốc gia đẩy mạnh việc tiêm vắc-xin phòng dịch Covid-19 và đã đạt được những kết quả ban đầu, các nước phát triển dần mở cửa trở lại. Các nền kinh tế lớn trên thế giới như Mỹ, Trung Quốc, Nhật Bản, EU dự báo đạt mức tăng trưởng khá nhờ nỗ lực tiêm vắc-xin và ban hành những gói cứu trợ nền kinh tế. Thương mại toàn cầu tiếp tục phục hồi, giá cả hàng hóa thế giới có xu hướng tăng, lạm phát, rủi ro tài chính gia tăng ở một số nền kinh tế lớn, ảnh hưởng đến đầu tư, sản xuất và xuất nhập khẩu. Trong nước, tiếp đà những kết quả quan trọng, ấn tượng đã đạt được trong Quý trước, kinh tế vĩ mô

¹ Các địa phương có báo cáo: Hà Nội; Hồ Chí Minh; Đà Nẵng; Hải Phòng; Cần Thơ; Khánh Hòa; Điện Biên; Hòa Bình; Lai Châu; Sơn La; Hà Giang; Cao Bằng; Bắc Kạn; Lạng Sơn; Tuyên Quang; Thái Nguyên; Phú Thọ; Bắc Giang; Quảng Ninh; Bắc Ninh; Hà Nam; Vĩnh Phúc; Hải Dương; Hưng Yên; Nam Định; Thái Bình; Ninh Bình; Thanh Hóa; Nghệ An; Hà Tĩnh; Quảng Bình; Quảng Nam; Bình Định; Phú Yên; Gia Lai; Đắk Lắk; Đắk Nông; Lâm Đồng; Ninh Thuận; Đồng Nai; Bình Dương; Bình Phước; Tây Ninh; Bà Rịa-Vũng Tàu; An Giang; Long An; 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: Lào Cai; Yên Bái; Quảng Trị; Quảng Ngãi; Thừa Thiên – Huế; Kon Tum; Bình Thuận; Đồng Tháp.

nước ta tiếp tục ổn định. Tuy nhiên, làn sóng dịch Covid-19 thứ tư bùng phát từ cuối tháng Tư, đặc biệt tại các tỉnh, thành phố kinh tế trọng điểm như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Đà Nẵng, các tỉnh khu vực Đông Nam Bộ, Tây Nam Bộ hiện vẫn diễn biến phức tạp đã đặt ra không ít thách thức trong công tác quản lý, điều hành để phát triển kinh tế và bảo đảm an sinh xã hội.

Trước bối cảnh thuận lợi và khó khăn đan xen, nhiệm vụ thực hiện “mục tiêu kép” được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo quyết liệt. Các giải pháp phòng chống dịch Covid-19 được các bộ, ngành, địa phương đồng thuận thực hiện mạnh mẽ, đồng bộ, linh hoạt, hiệu quả, với mục tiêu hàng đầu là chăm lo, bảo vệ sức khỏe và tính mạng của người dân, nỗ lực phấn đấu cao nhất thực hiện các mục tiêu, nhiệm vụ phát triển kinh tế – xã hội năm 2021. Bằng sự chỉ đạo điều hành linh hoạt và quyết liệt của Chính phủ cùng sự đồng thuận của nhân dân cả nước, kinh tế xã hội Việt Nam vẫn đạt được những kết quả tích cực, tăng trưởng kinh tế vẫn ở mức cao so với thế giới và khu vực. Theo đó, tổng sản phẩm trong nước (GDP) Quý II/2021 ước tính tăng 6,61% so với cùng kỳ năm trước, cao hơn tốc độ tăng 0,39% của Quý II/2020 nhưng thấp hơn tốc độ tăng 6,73% của Quý II các năm 2018 và 2019. Trong mức tăng chung của toàn nền kinh tế, khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,36%, đóng góp 59,05%.

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

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

Trong Quý II/2021, Chính phủ và các Bộ, ngành đã ban hành các văn bản quy phạm pháp luật mới liên quan đến việc triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng, bất động sản. Trong đó, các chính sách hỗ trợ tài chính cho nhà đầu tư, người dân có nhu cầu mua nhà ở cũng được triển khai khi các ngân hàng thương mại giảm lãi suất cho vay, đưa ra nhiều gói lãi suất ưu đãi nhằm hỗ trợ người dân vay mua nhà. Một số văn bản quy phạm pháp luật mới được ban hành:

- Ngày 21/5/2021, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 54/2021/NĐ-CP quy định về đánh giá sơ bộ tác động môi trường. Nghị định này quy định chi tiết về đánh giá sơ bộ tác động môi trường; áp dụng đối với cơ quan, tổ chức, cá nhân tham gia hoặc có liên quan đến hoạt động đầu tư, đầu tư công, đầu tư theo phương thức đối tác công tư, đầu tư xây dựng và hoạt động cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư, trừ trường hợp cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư theo yêu cầu của nhà đầu tư.

- Ngày 15/7/2021, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 69/2021/NĐ-CP quy định về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Nghị định này quy định chi tiết về việc cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư thuộc diện quy định tại Điều 110 của Luật Nhà ở, bao gồm: việc kiểm định đánh giá chất lượng nhà chung cư, việc lập, phê duyệt kế hoạch cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; yêu cầu về quy

hoạch đối với khu vực cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; việc lựa chọn chủ đầu tư dự án; việc bồi thường, hỗ trợ, tái định cư và bố trí chỗ ở tạm thời cho người được tái định cư; quyền, trách nhiệm của chủ đầu tư, chủ sở hữu, người sử dụng nhà chung cư trong việc di dời, phá dỡ, cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và một số cơ chế trong việc thực hiện dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; việc cưỡng chế phá dỡ, giải phóng mặt bằng đối với nhà chung cư khi Nhà nước thu hồi đất để sử dụng vào mục đích quốc phòng, an ninh không thuộc phạm vi điều chỉnh của Nghị định này.

- Đối với lãi suất vay mua nhà ở xã hội, ngày 22/4/2021, Ngân hàng Nhà nước đã ban hành Quyết định số 697/QĐ-NHNN về mức lãi suất vay vốn để mua, thuê mua nhà ở xã hội, xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà để ở là 4,8%/năm.

- Ngày 19/5/2021, Bộ Xây dựng đã ban hành Thông tư số 01/2021/TT-BXD quy định về QCVN 01:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng; Thông tư số 02/2021/TT-BXD về QCVN 06:2021/BXD quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về An toàn cháy cho nhà và công trình; Thông tư số 03/2021/TT-BXD về QCVN 04:2021/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư.

- Ngày 30/6/2021, Bộ Xây dựng đã ban hành Thông tư số 06/2021/TT-BXD quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng. Thông tư này quy định chi tiết về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng cấp công trình xây dựng trong quản lý các hoạt động đầu tư xây dựng theo quy định tại khoản 4 Điều 5 Luật Xây dựng năm 2014 đã được sửa đổi, bổ sung tại khoản 3 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng năm 2020 và khoản 2 Điều 3 Nghị định 06/2021/NĐ-CP. Thông tư này áp dụng với người quyết định đầu tư, chủ đầu tư, chủ sở hữu, người quản lý, sử dụng công trình, nhà thầu trong nước, nhà thầu nước ngoài, các cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng và các tổ chức, cá nhân khác có liên quan đến hoạt động đầu tư xây dựng trên lãnh thổ Việt Nam.

- Ngày 30/6/2021, Bộ Xây dựng đã ban hành Thông tư số 07/2021/TT-BXD sửa đổi, bổ sung, bãi bỏ một số điều của Thông tư số 19/2016/TT-BXD ngày 30 tháng 6 năm 2016 và Thông tư số 02/2016/TT-BXD ngày 15 tháng 02 năm 2016 của Bộ trưởng Bộ Xây dựng.

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 II/2021 như sau:

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

- Trên cả nước có 69 dự án với 27.462 căn được cấp phép (số lượng dự án bằng 73% so với Quý trước và chỉ bằng khoảng 21% so với cùng kỳ năm 2020); 1.119 dự án với 352.575 căn đang triển khai xây dựng (số lượng dự án bằng 81% so với Quý trước và bằng khoảng 79% so với cùng kỳ năm 2020); 34 dự án với 2.801 căn hoàn thành (số lượng dự án bằng khoảng 83% so với Quý trước và chỉ bằng khoảng 47% so với cùng kỳ năm 2020). Cụ thể như sau:

+ Tại miền Bắc có 37² dự án với 9.174 căn được cấp phép; 236³ dự án với 179.672 căn đang triển khai xây dựng; 26 dự án với 2.280 căn hoàn thành.

+ Tại miền Trung có 9 dự án với 1.227 căn được cấp phép; 163⁴ dự án với 68.936 căn đang triển khai xây dựng; 7 dự án với 497 căn hoàn thành.

+ Tại miền Nam có 23⁵ dự án với 17.061 căn được cấp phép; 720⁶ dự án với 103.967 căn đang triển khai xây dựng; 14 dự án với 24 căn hoàn thành.

2.2. Đối với dự án nhà ở xã hội

Trong Quý II/2021, theo số liệu tổng hợp từ 55/63 địa phương có báo cáo, có 3 dự án với 1.766 căn được cấp phép mới tại Đà Nẵng, Thanh Hóa và Lạng Sơn; 94 dự án với 123.085 căn đang triển khai, tập trung chủ yếu tại Bình Dương, Đồng Nai, Hà Nội và Thanh Hóa; có 02 dự án với 264 căn hoàn thành tại Phú Thọ và Long An; 05 dự án với 1.855 căn hộ tại Hòa Bình, Lạng Sơn, Bắc Ninh, Hưng Yên và An Giang được các Sở Xây dựng có văn bản thông báo đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai.

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

Trên cả nước có 05 dự án mới với 4.829 căn hộ du lịch, 270 biệt thự du lịch được cấp phép; 54 dự án với 20.013 căn hộ du lịch, 3.415 biệt thự du lịch đang triển khai xây dựng, tập trung chủ yếu tại các tỉnh miền Trung như Khánh Hòa, Ninh Thuận, Phú Yên, Bình Định, Quảng Bình, Hà Tĩnh.

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

²tập trung chủ yếu tại Phú Thọ (9 dự án), Hải Dương (8 dự án), Cao Bằng (5 dự án)

³tập trung chủ yếu tại Hải Dương (76 dự án), Hà Nội (71 dự án)

⁴tập trung chủ yếu tại Nghệ An (65 dự án), Bình Định (40 dự án), Đà Nẵng (20 dự án)

⁵tập trung chủ yếu tại Hồ Chí Minh (9 dự án), Bình Phước (4 dự án), Tây Ninh (4 dự án)

⁶tập trung chủ yếu tại Bình Dương (482 dự án), Hồ Chí Minh (109 dự án)

Theo tổng hợp số liệu của các địa phương có báo cáo cho thấy, số lượng nhà ở đủ điều kiện bán trong Quý II/2021 tăng, cụ thể:

Tổng số có 92 dự án với 29.557 căn hộ được các Sở Xây dựng có văn bản thông báo đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai (số lượng dự án bằng khoảng 105% so với Quý trước và bằng khoảng 98% so với cùng kỳ năm 2020), chia theo vùng như sau:

- Tại miền Bắc có 82 dự án với 12.629 căn hộ, miền Trung có 21 dự án với 6.509 căn hộ, miền Nam có 23 dự án với 10.419 căn hộ.

- Riêng tại Hà Nội có 06 dự án với 3.386 căn hộ, tại TP. Hồ Chí Minh có 07 dự án với 3.002 căn hộ.

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

Số lượng bất động sản được Cục Quản lý hoạt động xây dựng (Bộ Xây dựng) thẩm định cụ thể như sau: Nhà ở: 2.645 căn (Quý I/2021 là 2.041 căn); Căn hộ du lịch: 1.720 căn (Quý I/2021 là 250 căn); Biệt thự du lịch: 925 căn (Quý I/2021 là 0 căn); Văn phòng kết hợp lưu trú 0 căn (Quý I/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

Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng (Bộ Xây dựng) chấp thuận nghiệm thu đưa vào sử dụng 30 dự án (Quý I/2021 là 36 dự án) với số lượng căn hộ cụ thể như sau: Nhà ở: 18.266 căn (Quý I/2021 là 14.292 căn); Căn hộ du lịch: 532 căn (Quý I/2021 là 884 căn); Biệt thự du lịch: 0 căn (Quý I/2021 là 0 căn); Văn phòng kết hợp lưu trú: 0 căn (Quý I/2021 là 453 căn).

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

Trong Quý II/2021, theo tổng hợp số liệu từ Sở Xây dựng các địa phương có báo cáo, có 29.949 giao dịch bất động sản thành công; tổng lượng giao dịch bình quân bằng khoảng 118% so với quý trước và bằng khoảng 101% so với cùng kỳ năm 2020. Riêng tại Hà Nội có 1.094 giao dịch thành công (bằng khoảng 20% so với quý trước), tại TP. Hồ Chí Minh có 3.002 giao dịch thành công (bằng khoảng 87% so với quý trước).

Cụ thể, tại miền Bắc có 6.384 giao dịch thành công, tại miền Trung có 7.300 giao dịch thành công và tại miền Nam có 16.265 giao dịch thành công.

Nhìn chung, các giao dịch thành công vẫn tập trung nhiều ở phân khúc trung cấp và cao cấp.

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

Đối với nhà ở, thị trường trong Quý II cơ bản vẫn phát triển ổn định, giá giao dịch tại hầu hết các địa phương có xu hướng tăng nhẹ so với cùng kỳ năm 2020. Nguồn cung vẫn tập trung chủ yếu là nhà ở trung cấp và cao cấp, nguồn cung nhà ở xã hội và giá thấp còn rất hạn chế. Trong đó, nguồn cung nhà ở sơ cấp từ các dự án mở bán tiếp tục giảm so với năm 2020.

5.1. Đối với căn hộ chung cư

Giá giao dịch căn hộ chung cư bình quân, đặc biệt tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh vẫn tăng khoảng 5-7% so với Quý I, cụ thể tại một số dự án như: tại Hà Nội là dự án Sunshine Garden (tăng khoảng 5,9%), Xuân Mai Complex (tăng khoảng 4,5%), Hòa Bình Green City (tăng khoảng 5,1%) Stellar Garden (tăng khoảng 6,4%), Seasons Avenue (tăng khoảng 5%), Xuân Mai Complex (tăng khoảng 5,4%); tại TP. Hồ Chí Minh là dự án Cantavil An Phú - Cantavil Premier (tăng khoảng 7,1%), Opal Riverside (tăng khoảng 6,3%), New City Thủ Thiêm (tăng khoảng 5,2%), Sunview Town (tăng khoảng 5,5%); tại Bình Dương là các dự án Opal Boulevard (tăng khoảng 4,2%), Stown Phúc An (tăng khoảng 5,7%). Cùng với đó lượng giao dịch căn hộ chung cư bằng khoảng 100-105% so với thời điểm cuối năm 2020.

- *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 Le Grand tại quận Long Biên giá khoảng 28 triệu đồng/m², dự án Vinhomes Ocean Park tại huyện Gia Lâm giá khoảng 28 triệu đồng/m², dự án XPHomestar tại huyện Đan Phượng có giá khoảng 20 triệu đồng/m²; tại TP. Hồ Chí Minh, dự án The East Gate tại TP. Thủ Đức có giá khoảng 27 triệu đồng/m², dự án Tecco Town tại quận Bình Tân có giá khoảng 24 triệu đồng/m²; tại Bình Dương, dự án Lavita tại TP. Thuận An có giá khoảng 26 triệu đồng/m². Nguồn cung loại căn hộ này ngày một hạn chế trong khi nhu cầu của người dân vẫn còn nhiều dẫn đến giá bán tiếp tục tăng.

- *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, chiếm phần lớn nguồn cung mở bán mới trong Quý II. Giá giao dịch căn hộ trung cấp có mức tăng cao tại một số khu vực như quận Hai Bà Trưng, Thanh Xuân, Hoàng Mai (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: The Link345 Ciputra giá khoảng 40 triệu đồng/m², Masteri West Heights Tây Mỗ (quận Bắc Từ Liêm) giá khoảng 40-50 triệu đồng/m² tại Hà Nội.

- *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 One Central Saigon (nằm ở Quận 1, TP HCM) có mức giá bán dự kiến cao kỷ lục, khoảng 650 - 800 triệu đồng/m²; dự án The Grand Hàng Bài ở vị trí đất vàng của Hà Nội, với giá chào bán từ 570-700 triệu đồng/m²; Spirit Of Saigon (Quận 1) giá khoảng 400 triệu đồng/m²; Sunshine Venicia Thủ Thiêm giá khoảng 150 triệu đồng/m²; The River Thủ Đức (TP. Thủ Đức) giá khoảng 110 triệu đồng/m² tại TP. Hồ Chí Minh.

Đối với loại hình căn hộ chung cư cho thuê, giá cho thuê nhìn chung vẫn có xu hướng giảm theo quý so với cuối năm 2020 (mức giảm bình quân toàn thị trường khoảng 3-5%). Tại Hà Nội, các quận Cầu Giấy, Tây Hồ là khu vực có mức giá cho thuê căn hộ chung cư trung cấp và cao cấp giảm mạnh nhất. Tại TP. Hồ Chí Minh, giá cho thuê căn hộ trung và cao cấp tại quận 7, Bình Tân có mức giảm mạnh nhất.

5.2. Đối với nhà ở riêng lẻ

Giá giao dịch nhà ở riêng lẻ trong các dự án tại nhiều địa phương vẫn tăng nhưng không nhiều, bình quân khoảng 3% so với quý trước, lượng giao dịch đối với nhà ở riêng lẻ bằng khoảng 120% so với thời điểm cuối năm 2020. Hải Phòng, Đà Nẵng, Bình Dương là những địa phương có mức giá bình quân tăng cao hơn so với mặt bằng chung của cả nước. Một số dự án biệt thự, nhà liền kề có giá tăng cao so với Quý I/2021 như: Euro Village (tăng khoảng 5,4%), One River (tăng khoảng 5%) tại Đà Nẵng; Ecolakes Mỹ Phước (tăng khoảng 9,1%), Sun Casa (tăng khoảng 8,8%) tại Bình Dương; Khu đô thị Detaco Nhơn Trạch (tăng khoảng 5,2%), Aqua City (tăng khoảng 4,3%) tại Đồng Nai; Hoàng Huy Riverside (tăng khoảng 7,6%), Vinhomes Cầu Rào 2 (tăng khoảng 7,1%) tại Hải Phòng.

5.3. Đối với nhà ở xã hội

Hầu hết dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp tại các thành phố trọng điểm được đầu tư xây dựng để bán, diện tích căn hộ từ 50-70 m² với mức giá bán dao động dưới 20 triệu/m². Cụ thể như sau:

- Tại TP. Hà Nội: một số ít dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có mức giá bán bình quân từ 13,5-16 triệu đồng/m² như: Nhà ở xã hội IEC Thanh Trì (1.167 căn hộ, có giá bán 15,8 triệu đồng/m²); Ecohome tại Bắc Cỗ Nhuế - Chèm (3.040 căn hộ, có giá bán 16 triệu đồng/m²); Dự án nhà ở xã hội CT4 Kim Chung, Đông Anh (484 căn hộ, có giá bán 13,5 triệu đồng/m²).

- Tại TP. Hồ Chí Minh: một số ít dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội có mức giá bán bình quân từ 13-25 triệu đồng/m² như: Dự án nhà ở xã hội An Phú Tây (311 căn hộ, có giá bán 13 triệu đồng/m²); Dự án Phú Thọ DMC đường Lý Thường Kiệt, phường 14, quận 10 (1.088 căn hộ, có giá bán 25 triệu đồng/m²).

- Tại TP. Đà Nẵng: một số ít dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội với mức giá bán bình quân từ 7,2-12,7 triệu đồng/m²; giá cho thuê (đã bao gồm chi phí bảo trì) dao động từ 48.000-63.000 đồng/m²/tháng như: Dự án chung cư nhà ở xã hội Khu công nghiệp Hòa Khánh (1.760 căn hộ, có giá bán khoảng 9,4 triệu đồng/m², giá cho thuê khoảng 48.000 đồng/m²); Dự án công trình chung cư nhà ở xã hội tại lô đất B4-1 thuộc Khu đô thị xanh Bàu Tràm Lakeside (1.549 căn hộ, có giá bán khoảng 12,7 triệu đồng/m², giá cho thuê 63.000 đồng/m²); dự án chung cư 11 tầng Khu dân cư Phong Bắc (330 căn, có giá bán khoảng 7,9 triệu đồng/m²).

- Tại TP. Cần Thơ: một số ít dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội với mức giá bán bình quân từ 12-18 triệu đồng/m² (chưa bao gồm kinh phí bảo trì), giá cho thuê (đã bao gồm kinh phí bảo trì) dao động từ 280.000-330.000 đồng/m²/tháng, giá cho thuê mua (chưa bao gồm kinh phí bảo trì) dao động từ 300.000-350.000 đồng/m²/tháng, chẳng hạn như: Dự án nhà ở xã hội Gia Phúc (giá bán 9,5 triệu đồng/m² (chưa bao gồm kinh phí bảo trì); giá cho thuê 68.904 đồng/m²/tháng (đã bao gồm kinh phí bảo trì); Dự án chung cư nhà ở xã hội Nam Long-Hồng Phát (giá bán 12 triệu đồng/m²; giá thuê 58.750 đồng/m²/tháng); dự án chỉnh trang và phát triển đô thị An Phú (giá bán dao động từ 15-18 triệu đồng/m² (chưa bao gồm kinh phí bảo trì); giá cho thuê dao động từ 280.000-330.000 đồng/m²/tháng (giá đã bao gồm kinh phí bảo trì); giá cho thuê mua dao động từ 300.000-350.000 đồng/m²/tháng (chưa bao gồm kinh phí bảo trì).

- Tại TP. Hải Phòng: một số ít dự án đầu tư xây dựng nhà ở xã hội với mức giá bán bình quân từ 7,3-14,5 triệu đồng/m²; giá cho thuê (đã bao gồm chi phí bảo trì) dao động từ 50.000-94.000 đồng/m²/tháng như: Khu chung cư 03 tầng từ lô L18 đến lô L24 thuộc Dự án Khu nhà ở dành cho người có thu nhập thấp tại xã An Đồng, huyện An Dương (tầng 1 (diện tích căn hộ 61,6 m²), có giá bán khoảng 10,6 triệu đồng/m², giá cho thuê (không thuế VAT) khoảng 73.000 đồng/m²/tháng; tầng 3 (diện tích căn hộ 63,4m²) có giá bán khoảng 8 triệu đồng/m², giá cho thuê (không thuế VAT) khoảng 55.000 đồng/m²/tháng); dự án Khu cư 05 tầng dự án Khu nhà ở xã hội xã An Đồng, huyện An Dương (khu nhà CC3 lô 2- 92 căn, giá bán (đã bao gồm thuế VAT, đã nhân hệ số tầng, chưa bao gồm chi phí bảo trì), tầng 1 khoảng 14,5 triệu đồng/m²; giá cho thuê (sau thuế, đã bao gồm chi phí bảo trì) khoảng 89.000 đồng/m²/tháng).

5.4. Đối với đất nền

Hiện tượng tăng giá đất nền nóng cục bộ đã được kiểm soát sau khi Chính phủ, Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã có các văn bản chỉ đạo để chính quyền địa phương kịp thời đưa ra các thông báo, cảnh báo cũng như công khai các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, giá đất trên địa bàn (như thông tin quy hoạch sân bay Tec-nich tại Bình Phước, quy hoạch hành chính huyện Thủy Nguyên tại Hải Phòng, điều chỉnh bảng giá đất tại Đà Nẵng,...). Bên cạnh đó, lượng giao dịch đất nền có xu hướng giảm so với quý trước. Cụ thể giá giao dịch đất nền tại một số địa phương như sau:

- Tại Hà Nội: The Phoenix Garden (Đan Phượng) giá khoảng 32,2 triệu đồng/m², Khu đô thị Inoha City Phú Xuyên (Phú Xuyên) giá khoảng 24,7 triệu đồng/m², Orange Graden (Hoài Đức) giá khoảng 39,1 triệu đồng/m², The Spring Town Xuân Mai (Chương Mỹ) giá khoảng 14,5 triệu đồng/m², Hòa Lạc Premier Residence (Sơn Tây) giá khoảng 13,9 triệu đồng/m²...

- Tại Hải Phòng: khu Cửa Trại (xã Thủy Đường), Khau Da, Khang Dồi, Gò Gai (xã Thủy Sơn), giá đất đang giao dịch quanh mức 20-25 triệu đồng/m², đất nền ở các xã Hoa Động, Lâm Động... hiện có giá hơn 15 triệu đồng/m²...

- Tại TP. HCM: Khu dân cư Phú Nhuận 1,2 (Quận 2) khoảng 135,2 triệu đồng/m², Đào Sư Tích Residence (Huyện Nhà Bè) khoảng 51,2 triệu đồng/m², Khu dân cư Hồng Quang (Huyện Bình Chánh) khoảng 27,4 triệu đồng/m², The EverRich III (Quận 7) giá khoảng 108,3 triệu đồng/m², Hưng Phú 1 (Quận 9) giá khoảng 56,2 triệu đồng/m², Tam Đa BCR (Quận 9) giá khoảng 40 triệu đồng/m², KDC Phú Xuân Vạn Hưng Phú (Huyện Nhà Bè) giá khoảng 38,4 triệu đồng/m²....;

- Tại Bình Dương: giá giao dịch dự án Khu đô thị Phúc Đạt (TP. Thủ Dầu Một) khoảng 44,3 triệu đồng/m², Khu đô thị Newtown 6 (TX. Bến Cát) giá giao dịch tăng khoảng 8,6% lên mức 11,5 triệu đồng/m²...

- Tại Đà Nẵng: dự án KĐT Nam cầu Nguyễn Tri Phương (Cẩm Lệ) giá khoảng 33,9 triệu đồng/m², dự án Đà Nẵng Pearl (Ngũ Hành Sơn) giá khoảng 31,7 triệu đồng/m²...

- Tại Đồng Nai: dự án Biên Hòa New Town 2 (TP. Biên Hòa) giá giao dịch khoảng 16,1 triệu đồng/m², dự án Long Hội Central Point (Nhơn Trạch) giá khoảng 18,8 triệu đồng/m²...

5.5. Đối với văn phòng cho thuê

Nhu cầu thuê văn phòng và công suất cho thuê văn phòng trong Quý II/2021 giảm so với quý trước. Do ảnh hưởng dịch bệnh Covid-19 gây ra, thị trường văn phòng vẫn tiếp tục gặp khó khăn. Các văn phòng hạng B và C, đặc biệt là tại khu vực trung tâm đang đạt tỷ lệ lấp đầy tương đối cao do có mức giá và diện tích thuê hợp lý.

Giá cho thuê văn phòng bình quân toàn thị trường trong Quý II/2021 giảm nhẹ so với quý trước (tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh giá cho thuê giảm khoảng 1,7%), giá cho thuê một số văn phòng tại Tp Hà Nội, Tp Hồ Chí Minh cụ thể như sau:

Một số tòa nhà văn phòng hạng A, B mới gia nhập thị trường nổi bật như: BRG Tower giá cho thuê khoảng 38-50 USD/m²/tháng, tương đương 880.000 đồng – 1.160.000 đồng/m²/tháng (tại Hà Nội); Pearl 5 Tower giá khoảng 35-45 USD/m²/tháng, tương đương 810.000 đồng – 1.040.000 đồng/m²/tháng; The Graces giá khoảng 20 USD/m²/tháng, tương đương 462.000 đồng/m²/tháng (tại TP. Hồ Chí Minh); Diamond Time giá cho thuê khoảng 30 USD/m²/tháng, tương đương 700.000 đồng/m²/tháng (tại Đà Nẵng).

5.6. Đối với mặt bằng thương mại

Trong Quý II/2021, số lượng dự án trung tâm thương mại và siêu thị mới được khai trương đi vào hoạt động không nhiều. Một số dự án trung tâm thương mại mới được khai trương như: TTTM GO! tại Thái Nguyên, TTTM Thắng Lợi tại TP. Hồ Chí Minh, Lotte Mart Gold Coast Nha Trang tại Khánh Hòa. Do ảnh hưởng của dịch bệnh, kinh doanh mặt bằng thương mại tiếp tục gặp khó khăn, tổng lượng thuê và giá thuê bình quân vẫn có xu hướng giảm so với Quý I/2021.

Tại khu vực trung tâm của Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh, giá chào thuê trung bình ở tầng trệt và tầng một cũng trong xu hướng giảm; mức giá trung bình khoảng 102 USD/m²/tháng tương đương 2.357.000 đồng/m²/tháng, giảm 1,9% theo quý và 1,7% theo năm. Khu vực trung tâm ghi nhận tỷ lệ trống trung bình ở mức 10,8% do một số diện tích trống ở các tầng cao vẫn chưa tìm được khách thuê mới, cũng như bị ảnh hưởng do dịch bệnh. So với cùng kỳ năm ngoái, tỉ lệ này đã tăng 10,1%.

Giá chào thuê mặt bằng ở tầng trệt và tầng một (không bao gồm thuế GTGT và phí dịch vụ) tại các trung tâm thương mại ngoài khu vực trung tâm tiếp tục giảm nhẹ do một số dự án có tỷ lệ trống cao giảm giá để giữ chân khách thuê, cũng như hỗ trợ các khách thuê do tình hình dịch diễn biến phức tạp thời gian vừa qua. Giá chào thuê trung bình tại tầng trệt và tầng một khu vực ngoài trung tâm đạt 29 USD/m²/tháng tương đương 670.000 đồng/m²/tháng, giảm 3,8% theo năm và 2,8% theo quý. Tỷ lệ trống các khu vực này vẫn ở mức cao, đạt 14,6%, cao hơn 0,1% theo quý và 4,8% theo năm. Tại thị trường TP. Hồ Chí Minh, dưới sức ép từ làn sóng dịch nghiêm trọng, giá thuê trung bình trong quý ghi nhận đạt 34 USD/m²/tháng tương đương 786.000 đồng/m²/tháng, giảm 5,2% theo năm do nhiều trung tâm thương mại đóng cửa, các dự án đồng loạt giảm giá thuê, cũng như có các chính sách hỗ trợ khách thuê trong thời gian giãn cách xã hội thời gian

qua. Điều này đã phần nào cải thiện được tỷ lệ trống, giảm 1,6% theo năm xuống còn 14,6%.

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

Nguồn cung mới khách sạn 4-5 sao và khu du lịch nghỉ dưỡng trên cả nước vẫn rất hạn chế. Một số dự án khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng đã phải lùi lịch khai trương do ảnh hưởng của đợt bùng phát dịch bệnh Covid-19 vào tháng 5. Giá cho thuê bình quân phòng khách sạn và bất động sản nghỉ dưỡng trong quý II/2021 giảm khoảng 20-25% so với Quý trước. Một số dự án khách sạn, biệt thự nghỉ dưỡng được khai trương trong quý như: Trung tâm giải trí nghỉ dưỡng Phú Quốc United Center (Phú Quốc, Kiên Giang), khách sạn 4 sao Yes Hotel (Đà Nẵng).

Công suất thuê phòng khách sạn toàn thị trường có xu hướng tăng ở giai đoạn đầu Quý II/2021 khi nhu cầu tham quan, du lịch trong dịp nghỉ lễ tăng lên. Tuy nhiên sang nửa cuối Quý II/2021, dịch bệnh bùng phát trở lại, các doanh nghiệp kinh doanh khách sạn lại tiếp tục gặp khó khăn khi nhu cầu thuê và công suất thuê phòng sụt giảm mạnh. Một số khách sạn đăng ký làm địa điểm cách ly có trả phí được coi là một trong những giải pháp tình thế để tăng tỷ lệ lấp đầy phòng và cải thiện doanh thu nhưng có rất ít hiệu quả trong thực tế.

5.8. Đối với bất động sản công nghiệp

Trong Quý II/2021, hoạt động kinh doanh bất động sản công nghiệp vẫn duy trì được ổn định về cả giá thuê và tỷ lệ lấp đầy. Tỷ lệ lấp đầy trung bình tại các tỉnh và thành phố công nghiệp chính tại miền Bắc (Hà Nội, Bắc Ninh, Hưng Yên, Hải Dương và Hải Phòng) đạt khoảng 80%. Nếu tính thêm các tỉnh lân cận (Thái Nguyên, Vĩnh Phúc, Quảng Ninh, Hà Nam, Nam Định, Ninh Bình, Bắc Giang) thì tỷ lệ lấp đầy của các dự án khu công nghiệp đạt 69%.

So với năm 2020, tốc độ tăng giá thuê khu đất công nghiệp Việt Nam đã chậm lại ở cả miền Nam và miền Bắc. Trong Quý II/2021, mức tăng của giá thuê trung bình tại các tỉnh và thành phố công nghiệp chính tại miền Bắc giao động từ 0% đến 5% thấp hơn so với mức tăng từ 4% đến 13% trong năm 2020. Phần lớn giá thuê của các dự án khu công nghiệp vẫn giữ ở mức tương tự tại thời điểm Quý IV/2020, trừ một số dự án có vị trí thuận lợi tại Bắc Ninh, Hải Phòng, Bình Dương, Đồng Nai hay LongAn có mức tăng khoảng từ 5% đến 10%.

6. Tình hình dư nợ tín dụng đối với lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản; phát hành trái phiếu đối với lĩnh vực bất động sản

6.1. Về tình hình dư nợ tín dụng đối với lĩnh vực đầu tư, kinh doanh bất động sản

Theo báo cáo của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam: Tính đến 30/6/2021 dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 672.224 tỷ đồng (tính đến 31/3/2021 là 661.112 tỷ đồng), cụ thể như sau:

- Dư nợ tín dụng đối với các dự án khu đô thị, dự án phát triển nhà đạt 166.561 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 24,8% 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 54.946 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 8,2% 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 27.464 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 26.204 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 3,9% 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 53.582 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 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 đạt 99.547 tỷ đồng, chiếm 14,8% 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 53.164 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 7,9% 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 190.756 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 28,3% 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 Vụ Tài chính ngân hàng (Bộ Tài chính) cho biết, lũy kế 6 tháng đầu năm, tổng khối lượng phát hành trái phiếu doanh nghiệp (TPDN) đạt 192.203 tỷ đồng, trong đó TPDN phát hành riêng lẻ đạt 176.828 tỷ đồng, tăng 8% so với cùng kỳ năm 2020; khối lượng phát hành TPDN ra công chúng là 15.375 tỷ đồng, tăng 53% so với cùng kỳ năm 2020.

Số liệu về tình hình phát hành TPDN riêng lẻ trong nước trong quý II/2021

ĐVT: tỷ đồng

Tháng	Đợt phát hành	Giá trị phát hành TPDN riêng lẻ trong nước	Tăng (giảm) giá trị
4	36	29.579,6	
5	46	28.410	(1.169,6)
6	91	52.274	23.364
Cộng	173	110.263,6	

Nguồn: Hiệp hội Trái phiếu Việt Nam

Từ số liệu báo cáo của Hiệp hội Trái phiếu Việt Nam, cho thấy trong nhóm TPDN phát hành trong nước, nhóm ngân hàng dẫn đầu với tổng giá trị phát hành đạt 18.485 tỷ đồng, nhóm các doanh nghiệp bất động sản đứng ở vị trí thứ hai với tổng giá trị phát hành đạt 4.950 tỷ đồng và nổi bật là các doanh nghiệp bất động sản như: đợt phát hành trái phiếu doanh nghiệp (TPDN) ra công chúng trong nước với tổng giá trị 500 tỷ đồng của Công ty cổ phần Glexhomes; đợt phát hành ra công chúng giá trị 1.500 tỷ đồng của Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc (KBC). Ngoài ra, trong quý có 2 đợt phát hành trái phiếu ra thị trường quốc tế gồm: Tập đoàn Vingroup (500 triệu USD) và trái phiếu xanh của Công ty Cổ phần Bất động sản BIM (200 triệu USD). Trong lĩnh vực bất động sản, xây dựng thì có 26% trái phiếu phát hành không có tài sản đảm bảo hoặc bảo đảm bằng cổ phần, cổ phiếu. Lãi suất phát hành trái phiếu bất động sản chủ yếu dao động trong khoảng 9,5-11%/năm. Riêng lãi suất trái phiếu mà các ngân hàng phát hành thấp hơn và có sự phân hóa, dao động từ >3%- >7,5%.

Như vậy, có thể thấy, vào cuối Quý II/2021 trái phiếu phát hành của các doanh nghiệp phát hành tăng cao, trong đó nhóm ngành bất động sản thể hiện nhu cầu huy động vốn qua kênh trái phiếu lớn. Tuy nhiên, Vụ Tài chính ngân hàng (Bộ Tài chính) cũng có khuyến cáo nhà đầu tư cần cân nhắc kỹ rủi ro khi quyết định đầu tư TPDN riêng lẻ, tìm hiểu kỹ các điều kiện, điều khoản của trái phiếu và tình hình tài chính của doanh nghiệp phát hành, đặc biệt cần hết sức thận trọng khi quyết định mua trái phiếu của doanh nghiệp có tình hình tài chính kém, kinh doanh thua lỗ; doanh nghiệp phát hành không có tài sản đảm bảo và nhà đầu tư cá nhân nên thận trọng với việc chào mời và cam kết của các tổ chức phân phối trái phiếu trong đó có việc xác nhận nhà đầu tư chứng khoán chuyên

nghiệp, không mua TPDN chỉ vì lãi suất cao và rủi ro cho nhà đầu tư cũng sẽ tiềm ẩn lớn khi thị trường BĐS có biến động tiêu cực.

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

Theo số liệu của Bộ Kế hoạch và đầu tư, tổng vốn đầu tư nước ngoài vào Việt Nam tính đến ngày 20/6/2021 bao gồm vốn đăng ký cấp mới, vốn đăng ký điều chỉnh và giá trị góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài đạt gần 15,27 tỷ USD, giảm 2,6% so với cùng kỳ năm trước.

Số liệu thống kê về vốn đầu tư nước ngoài

(Cập nhật đến 20/6/2021)

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 tháng trước
1	2	3	4=3/2	5
Tính đến ngày 20/3/2021	10,13	0,6	5,9	
Tính đến 20/04/2021	12,25	0,778	6,35	0,178
Tính đến 20/5/2021	14	1,05	7,5	0,272
Tính lũy kế đến ngày 20/6/2021	15,27	1,15	7,53	0,1

Nguồn: Tổng cục thống kê

Từ bảng số liệu trên cho chúng ta thấy, tuy tổng vốn đầu tư trực tiếp của nhà đầu tư nước ngoài giảm (*giảm 2,6% so với cùng kỳ năm trước*) nhưng 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 được nhận định 6 tháng đầu năm nay lại được khối ngoại rót vốn tăng hơn 35% so với cùng kỳ năm trước, tương đương mức tăng 300 triệu USD, bảng số liệu cho thấy mức vốn tăng dần từ cuối tháng 3 đến tháng 6 năm 2021 từ 0,6 tỷ USD đến 1,15 tỷ USD. Theo đó vốn đăng ký lũy kế vào lĩnh vực bất động sản cũng có xu thế tăng dần theo tháng.

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

Trong Quý II/2021, tổng lượng giao dịch là 29.949 giao dịch, tăng 18% so với Quý I/2021; nguồn cung bất động sản có 29.557 căn nhà ở đủ điều kiện đưa vào giao dịch, nguồn cung bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng và bất động sản khác giảm. Qua đánh giá cho thấy khả năng hấp thụ của thị trường Quý II tốt hơn, trong quý không tạo ra lượng bất động sản tồn kho mới từ thị trường sơ cấp. Lượng bất động sản tồn kho chưa được giao dịch hầu như chỉ có ở các nhà đầu tư thứ cấp và một số loại hình bất động sản đang chịu tác động nặng nề của bệnh dịch như bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng.

9. Một số nội dung khác

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

Theo thống kê của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, trong 6 tháng đầu năm 2021, kinh doanh bất động sản là lĩnh vực có mức đăng ký thành lập mới tăng mạnh (tăng 44,8%), số doanh nghiệp quay trở lại hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản là 831 doanh nghiệp, tăng 19,6% so với cùng kỳ năm 2020. Mặc dù còn có nhiều khó khăn nhưng nhiều doanh nghiệp bất động sản vẫn tiếp tục duy trì thực hiện kế hoạch, mục tiêu lợi nhuận cao hơn năm 2020, cụ thể như:

Trong năm 2021, Novaland có kế hoạch bàn giao 18 dự án gồm Saigon Royal Residence, The Grand Manhattan, Golden Mansion, Orchard Parkview... và nhiều dự án khác tại các tỉnh thành gồm Đồng Nai, Bình Thuận, Khánh Hoà, Bà Rịa - Vũng Tàu với mục tiêu doanh thu 27.491 tỷ đồng, tăng 447% so với năm 2020 và lợi nhuận sau thuế 4.100 tỷ đồng; tăng 5% so với năm 2020.

Vinaconex đặt mục tiêu tổng doanh thu hợp nhất 12.230 tỷ đồng, tăng 41% so với năm trước, lợi nhuận sau thuế dự kiến 1.008 tỷ đồng. Để đạt kế hoạch kinh doanh trên, Vinaconex sẽ đẩy nhanh tiến độ các dự án đang thực hiện và áp dụng các biện pháp đẩy mạnh công tác bán hàng tại Khu đô thị mới Cái Giá Cát Bà Amatina (Vinaconex ITC), dự án Tổ hợp văn phòng cho thuê và căn hộ cao cấp Green Diamond số 93 Láng Hạ (Hà Nội), dự án Khu đô thị đại lộ Hoà Bình (Quảng Ninh) kéo dài, Khu đô thị mới Thiên Ân (Vinaconex 25).

9.2. Về hoạt động của sàn giao dịch bất động sản

Từ cuối tháng 4 năm 2021 đại dịch Covid bùng phát lần thứ 4, kéo dài và diễn biến biến phức tạp hơn những lần trước. Các sàn giao dịch bất động sản chưa kịp phục hồi hoàn toàn từ những lần bùng phát dịch trước, do đó chịu tác động, ảnh hưởng nặng nề hơn. Tính đến thời điểm này, hầu như chỉ có các Sàn giao dịch bất động sản thuộc những doanh nghiệp quy mô lớn, có tiềm lực tài chính và trực tiếp làm chủ đầu tư dự án như: Công ty CP dịch vụ địa ốc Đất

Xanh Miền Bắc, Công ty CP Đầu tư và kinh doanh BĐS Hải Phát Land, Tập đoàn Cengroup... mới tiếp tục duy trì hoạt động, tuy nhiên hầu hết các sàn giao dịch đều hoạt động theo phương thức kinh doanh như bán hàng trực tuyến, áp dụng công nghệ 4.0 vào việc quản lý thông tin, quản lý giao dịch, thanh toán, quảng cáo. Còn lại khoảng 80 % các sàn giao dịch BĐS chỉ làm trung gian môi giới thì hầu như phải tạm dừng hoạt động.

9.3. Một số thông tin trong quý II/2021 các địa phương cần lưu ý

Một số cơ quan báo chí phản ánh tại một số tỉnh/thành phố (TP. Hồ Chí Minh, Hà Nội...) xuất hiện hiện tượng trên các trang thông tin về bất động sản, rất nhiều đơn vị môi giới bất động sản đã mạo danh Chủ đầu tư rao bán, tìm đủ mọi cách lừa người mua đặt cọc nhà ở xã hội. Các dự án bất động sản bỏ hoang còn tồn tại rất nhiều tại hầu hết các địa phương, gây lãng phí tài nguyên đất đai và làm mất mỹ quan đô thị.

10. Nhận xét, đánh giá

Trong 6 tháng đầu năm, mặc dù có nhiều khó khăn do dịch bệnh gây ra nhưng với sự chỉ đạo quyết liệt hiệu quả của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, thị trường bất động sản vẫn cơ bản ổn định, được ghi nhận một số kết quả, chỉ tiêu chính:

- Nhiều cơ chế, chính sách pháp luật về đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản đã được ban hành, tháo gỡ khó khăn để tăng nguồn cung cho thị trường bất động sản.
- Thị trường bất động sản, lượng giao dịch, giá giao dịch các loại hình bất động sản có biến động nhưng cơ bản vẫn ổn định, không rơi vào tình trạng “đóng băng” hay “sốt nóng”.
- Hiện tượng tăng giá cục bộ đất nền tại các địa phương đã kịp thời được kiểm soát.
- Các hoạt động kinh doanh bất động sản, môi giới bất động sản thiếu tính pháp lý, gây nhiễu loạn thị trường đã được kịp thời chấn chỉnh.

Dịch Covid-19 bùng phát trên diện rộng và kế hoạch giãn cách xã hội kéo dài ở nhiều tỉnh thành cả nước tạo tâm lý lo ngại thị trường bất động sản sẽ trầm lắng trong Quý 2/2021. Theo nhận định của nhiều chuyên gia, dù bối cảnh dịch bệnh vẫn diễn biến phức tạp nhưng thị trường bất động sản tại Việt Nam có dấu hiệu phục hồi, thậm chí, một số phân khúc vẫn có triển vọng tăng trưởng tốt. Trong khi đó, các doanh nghiệp bất động sản vẫn rất tích cực bám thị trường, đẩy thanh khoản ngay cả trong thời gian thực hiện giãn cách xã hội thông qua nhiều hình thức như giới thiệu và bán hàng trực tuyến. Các sàn giao dịch cũng ghi nhận về nhu cầu mua nhà ở của người dân khá tích cực, nhất là tại thành phố

có tốc độ đô thị hóa nhanh như TP. Hồ Chí Minh, Hà Nội...Theo đó, các nhà đầu tư sẽ phát triển nhiều loại hình bất động sản mới nhằm cạnh tranh hơn như: secondhome, farmhome, homestay. Nhờ đó, người mua được tiếp cận các sản phẩm chất lượng cao hơn, phong phú hơn. Vị trí, cơ sở hạ tầng quanh dự án cũng như sự phát triển của thành phố nói chung sẽ được người mua quan tâm nhiều hơn, đặc biệt là tại các dự án ở khu vực ngoại thành, bởi không phải ai cũng có khả năng chi trả cho một căn hộ nội đô chất lượng cao.

III. Một số vấn đề đặt ra

Bên cạnh những kết quả đạt được nêu trên, thị trường bất động sản cũng đã xuất hiện một số tồn tại, hạn chế cần khắc phục, cụ thể là:

(1) Hệ thống pháp luật liên quan đến lĩnh vực bất động sản đã từng bước được hoàn thiện, tuy nhiên vẫn còn một số quy định chồng chéo gây khó khăn trong thủ tục đầu tư, dẫn đến tình trạng thủ tục đầu tư dự án bị kéo dài gây ảnh hưởng đến nguồn cung cho thị trường bất động sản...

(2) Cơ cấu hàng hóa bất động sản tuy đã được điều chỉnh từng bước nhưng vẫn chưa đủ để đáp ứng nhu cầu thị trường, nguồn cung nhà ở trung, cao cấp vẫn chiếm tỷ lệ lớn, trong khi nguồn cung nhà ở giá rẻ, nhà ở xã hội vẫn thiếu so với nhu cầu thực tế.

(3) Thông tin về thị trường bất động sản chưa đầy đủ và thiếu thống nhất; chưa bảo đảm công khai, minh bạch (như thông tin về quy hoạch, các dự án được thế chấp ngân hàng, tính pháp lý của từng dự án....) là nguyên nhân dẫn đến tình trạng sốt nóng cục bộ tại một số địa phương.

(4) Giá nhà ở đặc biệt là tại khu vực đô thị có xu hướng tăng so với mặt bằng thu nhập chung của người dân cũng như tốc độ phát triển của nền kinh tế, nguyên nhân là do giá đất tại một số địa phương được điều chỉnh tăng, giá một số vật liệu xây dựng trong thời gian qua cũng tăng đột biến....).

(5) Vẫn còn các bất động sản, dự án bất động sản chưa đủ hồ sơ pháp lý, không đủ điều kiện kinh doanh vẫn đưa ra giao dịch, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của người dân, đồng thời gây mất trật tự an ninh xã hội.

(6) Giao dịch bất động sản sơ cấp khó kiểm soát, nhiều rủi ro cho khách hàng do không bắt buộc thực hiện qua sàn giao dịch bất động sản.

(7) Hoạt động môi giới bất động sản chưa được kiểm soát tốt đặc biệt là các cá nhân hoạt động môi giới bất động sản tự do, không được đào tạo, cấp chứng chỉ hành nghề môi giới bất động sản còn khá phổ biến.

(8) Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở còn chậm, khó khăn kéo dài trong nhiều năm dẫn đến thắc mắc, khiếu kiện của người dân và ảnh hưởng tới giao dịch của thị trường bất động sản.

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

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

- Các Bộ, ngành tiếp tục khẩn trương hoàn thiện thể chế, chính sách và triển khai có hiệu quả các chính sách, văn bản quy phạm pháp luật mới ban hành về đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản;

- Bộ Xây dựng nghiên cứu, rà soát sửa đổi Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Nghị định 117/2015/NĐ-CP về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường 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;

- Bộ Kế hoạch và Đầu tư tiếp tục rà soát vướng mắc, hoàn thiện pháp luật về đầu tư đặc biệt là đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

- Bộ Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu, hoàn thiện pháp luật về đất đai, quản lý sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp..., không để chuyển nhượng trái pháp luật, sử dụng sai mục đích, đồng thời tạo thuận lợi trong thủ tục giao đất, cho thuê đất, đấu giá quyền sử dụng đất....;

- Bộ Tài chính cần theo sát hơn nữa 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;

- Ngân hàng Nhà nước Việt Nam theo dõi, kiểm soát chặt chẽ tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản tránh rủi ro kép, ngăn chặn việc sử dụng nguồn vốn cho vay sản xuất, tiêu dùng vào đầu tư, kinh doanh bất động sản.

2. 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.

- 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 trung bình; điều chỉnh cơ cấu thị trường nhà ở, bất động sản cho phù hợp với nhu cầu của thị trường.

- Triển khai thực hiện các chính sách, văn bản pháp luật về đầu tư, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản mới ban hành. Công bố công khai và tổ chức thực hiện liên thông, rút ngắn thời gian quá trình xem xét, giải quyết thủ tục hành chính trong cấp mới, điều chỉnh, kiểm tra, rà soát dự án kinh doanh bất động sản;

- Tổ chức công bố công khai thông tin về thị trường bất động sản, về quy hoạch, tiến độ triển khai các dự án phát triển cơ sở hạ tầng, các dự án bất động sản đặc biệt là các dự án lớn và việc sáp nhập thành lập, nâng cấp đơn vị hành chính..., tại địa phương để minh bạch thông tin, ngăn chặn hiện tượng tung tin đồn thổi, đầu cơ nhằm đẩy giá để trục lợi;

- 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.

- Có biện pháp quản lý, ngăn chặn việc chia tách, "phân lô, bán nền" tại các khu vực chưa được phép đầu tư, thiếu hệ thống hạ tầng; tăng cường kiểm soát hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản, các tổ chức, cá nhân hành nghề môi giới bất động sản; chấn chỉnh hành vi mua bán trao tay nhiều lần, "thổi giá" gây nhiễu loạn thông tin thị trường bất động sản.

- 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.