

Hà Nội, ngày **19** tháng 10 năm 2023

BÁO CÁO

Về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản trong Quý III/2023

Kính gửi: Thủ tướng Chính phủ

Thực hiện nhiệm vụ được giao tại Luật Kinh doanh Bất động sản 2014; Ngày 19/9/2023, Bộ Xây dựng đã có công văn số 4203/BXD-QLN gửi UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương yêu cầu tiếp tục thực hiện việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý III/2023. Trên cơ sở tổng hợp báo cáo của 52/63 tỉnh/thành phố¹ và các cơ quan liên quan, Bộ Xây dựng tổng hợp về tình hình thị trường bất động sản Quý III/2023 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/2023

Theo báo cáo của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, tổng sản phẩm trong nước (GDP) quý III/2023 ước tính tăng 5,33% so với cùng kỳ năm trước, xu hướng tích cực tăng dần theo Quý (Quý I tăng 3,28%, Quý II tăng 4,05%, Quý III tăng 5,33%). Nhìn chung, kinh tế vĩ mô tháng 9 và 09 tháng cơ bản ổn định và tiếp tục duy trì chuyển biến tích cực. Nền kinh tế dần lấy lại đà tăng trưởng, quý sau tăng nhanh hơn quý trước, tháng sau tích cực hơn tháng trước; ứng phó, thích ứng hiệu quả hơn với khó khăn, thách thức, bối cảnh, tình hình mới của thế giới và trong nước; tiếp tục đạt được nhiều kết quả quan trọng, khá toàn diện các mục tiêu, chủ trương, chính sách phát triển đất nước cả trong ngắn hạn, trung và dài hạn.

Kết quả trên cho thấy Chính phủ thời gian qua đã rất chủ động và quyết liệt trong chỉ đạo triển khai thực hiện nhiệm vụ, giúp nền kinh tế từng bước vượt qua được khó khăn, thách thức, duy trì đà phục hồi và phát triển, giữ vững được sự ổn định kinh tế vĩ mô, cụ thể là nhiều giải pháp đã được Chính phủ tích cực triển khai thực hiện như việc giảm mặt bằng lãi suất cho vay, ổn định thị trường ngoại hối,

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

Các địa phương chưa có báo cáo: Hà Giang, Hải Dương, Thái Bình; Tuyên Quang, Thừa Thiên – Huế, ĐắkLak; Bình Thuận; Bà Rịa-Vũng Tàu; Bình Dương.

thúc đẩy giải ngân vốn đầu tư công, triển khai các gói tín dụng hỗ trợ các ngành, trong đó có lĩnh vực bất động sản, như việc miễn, giảm, gia hạn thuế, phí, tiền sử dụng đất, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc của thị trường trái phiếu doanh nghiệp, bất động sản... Theo đó, đối với riêng lĩnh vực bất động sản đã được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ ban hành hàng loạt các chính sách, nhiệm vụ, giải pháp tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản, việc tháo gỡ khó khăn, vướng mắc về pháp lý và các giải pháp thúc đẩy thị trường đã có hiệu quả nhất định, nhiều vướng mắc, khó khăn của thị trường bất động sản đã từng bước được tháo gỡ, tình hình thị trường bất động sản đã có những chuyển biến theo chiều hướng tích cực. Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ tiếp tục rà soát, đôn đốc, hướng dẫn tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong triển khai thực hiện dự án bất động sản cho nhiều địa phương, doanh nghiệp² để tháo gỡ những khó khăn, vướng mắc đối với các dự án bất động sản trên địa bàn.

Theo nhận định, đánh giá của một số tổ chức nghiên cứu thị trường và một số địa phương thì từ đầu quý III/2023, thị trường bất động sản đã có những tín hiệu tích cực hơn so với nửa đầu năm 2023. Trong đó, lượng tìm kiếm giao dịch các phân khúc đất nền, chung cư,... có sự phục hồi tốt và nguồn cung từ các dự án mới, giao dịch xuất hiện ngày càng nhiều. Tuy nhiên, qua tổng hợp báo cáo của các địa phương cho thấy thị trường bất động sản vẫn cần phải theo dõi sát các diễn biến của thị trường và các khó khăn cần tiếp tục tháo gỡ trong thời gian tới.

II. Một số chính sách mới và các văn bản chỉ đạo điều hành tác động đến thị trường bất động sản

Trong quý III/2023, để giải quyết khó khăn cho thị trường bất động sản Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã tiếp tục chỉ đạo, quyết liệt đối với các Bộ, ngành, địa phương nhằm cụ thể các biện pháp giải quyết, tháo gỡ khó khăn chung cho doanh nghiệp, trong đó có liên quan trực tiếp đến thị trường bất động sản như:

- Nghị định số 58/2023/NĐ-CP ngày 12 tháng 8 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2019/NĐ-CP ngày 07 tháng 5 năm 2019 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều của Luật Quy hoạch.

- Nghị quyết số 97/NQ-CP ngày 08 tháng 7 năm 2023 của Chính phủ về phiên họp Chính phủ thường kỳ tháng 6 năm 2023 và Hội nghị trực tuyến Chính phủ với địa phương, theo đó giao Bộ Xây dựng chủ trì, phối hợp với các cơ quan, địa phương liên quan: "Thực hiện nghiêm Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11 tháng 3 năm 2023 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững. Đôn đốc, hướng dẫn Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khẩn trương công bố danh

² Một số địa phương như: Bình Thuận, Bình Định

mục dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng lại chung cư trên địa bàn đủ điều kiện tham gia gói tín dụng 120 nghìn tỷ đồng để các ngân hàng thương mại tra cứu, xem xét cho vay theo quy định".

- Thông tư 09/2023/TT-NHNN ngày 28/07/2023 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam hướng dẫn thực hiện một số điều của Luật phòng, chống rửa tiền.

- Thông tư số 55/2023/TT-BTC ngày 15/08/2023 của Bộ Tài chính quy định quản lý, sử dụng và quyết toán kinh phí sự nghiệp từ nguồn ngân sách nhà nước thực hiện các chương trình mục tiêu quốc gia giai đoạn 2021-2025.

- Thông tư số 10/2023/TT-NHNN ngày 23/8/2023 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về ngưng hiệu lực thi hành một số nội dung của Thông tư số 39/2016/TT-NHNN ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về hoạt động cho vay của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài đối với khách hàng (đã được bổ sung tại Thông tư số 06/2023/TT-NHNN ngày 28 tháng 6 năm 2023 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam).

- Ngày 10/8/2023, Thủ tướng Phạm Minh Chính đã chủ trì Hội nghị cùng các Phó Thủ tướng, các Bộ, ngành và các tỉnh, thành phố trên cả nước đánh giá kết quả thực hiện Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ về đề xuất các giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho thị trường bất động sản.

III. Tình hình thị trường bất động sản Quý III/2023

1. Số lượng các dự án phát triển nhà ở, dự án bất động sản được cấp phép, đang triển khai, đã hoàn thành và đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai trong Quý III/2023 như sau

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

- Hoàn thành: có 21 dự án với 7.633 căn, số lượng dự án hoàn thành tăng 300% so với Quý II/2023, cụ thể: tại miền Bắc có 6 dự án với 1.843 căn; tại miền Trung có 3 dự án với 195 căn; tại miền Nam có 12 dự án với 5.595 căn.

- Đang triển khai xây dựng: có 863 dự án với 442.453 căn, số lượng căn hộ của các dự án đang triển khai xây dựng tăng 106,99% so với Quý II/2023. Cụ thể: tại miền Bắc có 366³ dự án với 282.452 căn, tại miền Trung có 377⁴ dự án với 90.856 căn, tại miền Nam có 120⁵ dự án với 69.346 căn.

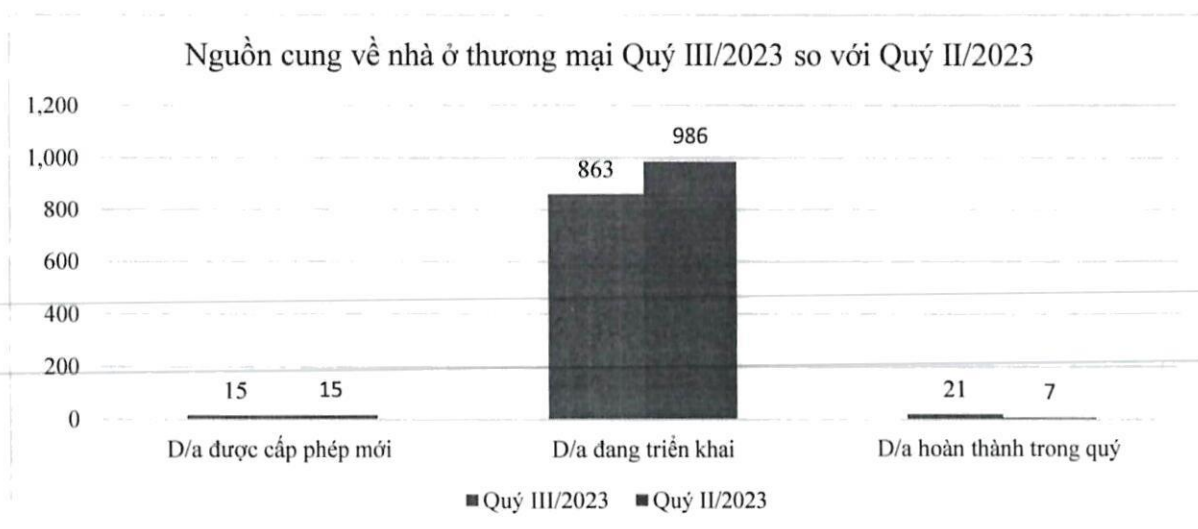
³ Số dự án: Phú Thọ 62, Yên Bái 3, Sơn La 3, Bắc Giang 5, Quảng Ninh 12, Bắc Ninh 95, Vĩnh Phúc 58, Hải Phòng 49, Hưng Yên 3, Ninh Bình 4, Hà Nam 2, Lào Cai 21, Hà Nội 48, Cao Bằng 1.

⁴ Số dự án: Thanh Hóa 69, Nghệ An 135, Hà Tĩnh 7, Quảng Trị 1, Quảng Bình 32, Quảng Ngãi 84, Bình Định 4, Phú Yên 7, Khánh Hòa 6, Ninh Thuận 3, Gia Lai 2, Đà Nẵng 27.

⁵ Số dự án: Bình Phước 4, Long An 19, Tiền Giang 2, Vĩnh Long 4, Sóc Trăng 21, Cà Mau 17, Cần Thơ 7, Tây Ninh 13, Tp Hồ Chí Minh 33.

- Được cấp phép mới: có 15 dự án với 3.028 căn, số lượng dự án được cấp phép mới bằng so với Quý II/2023, cụ thể: tại miền Bắc có 4⁶ dự án, tại miền Trung có 7⁷ dự án, tại miền Nam có 4⁸ dự án.

- Đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai: có 47 dự án với 8.208 căn, số lượng căn hộ tại các dự án đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai tăng 132,28% so với Quý II/2023.

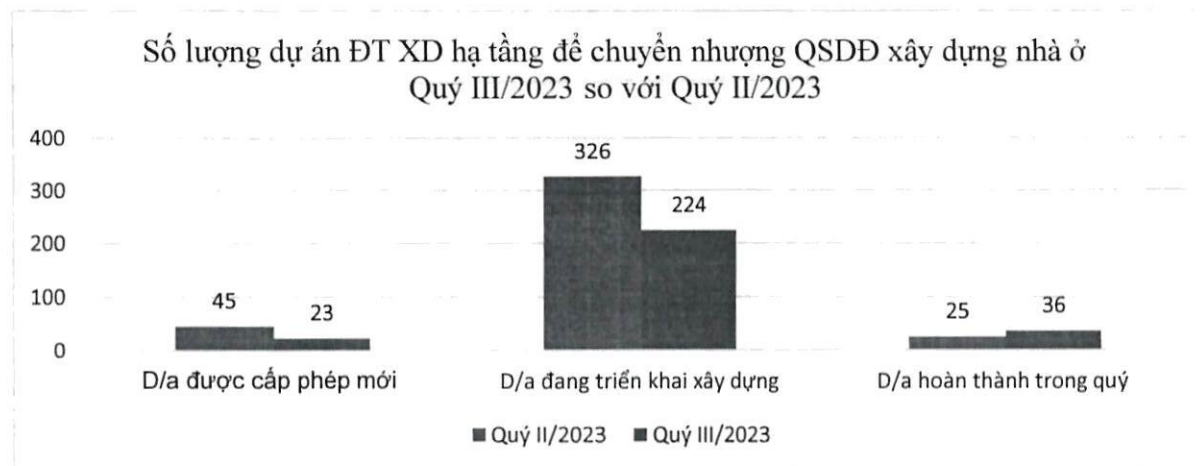


1.2. Đối với dự án đầu tư xây dựng hạ tầng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở

- Hoàn thành: có 36 dự án với 1.627 ô/nền, tăng 144% so với Quý II/2023.

- Đang triển khai xây dựng: có 224 dự án với 40.981 ô/nền, bằng 68,71% so với Quý II/2023.

- Được cấp phép mới: có 23 dự án với 1.810 ô/nền, số lượng ô/nền trong dự án được cấp phép mới đạt 94% so với Quý II/2023.



⁶ Số dự án: Phú Thọ 1, Quảng Ninh 1, Hà Nam 2.

⁷ Số dự án: Nghệ An 1, Quảng Ngãi 4, Đà Nẵng 2.

⁸ Số dự án: Đồng Nai 1, Trà Vinh 1, Kiên Giang 1, Hồ Chí Minh 1.

Như vậy, trong quý III/2023, nguồn cung bất động sản có sự tăng trưởng rõ rệt, theo đó: số lượng dự án nhà ở thương mại hoàn thành trong quý III tăng 300% so với quý II/2023, số lượng dự án đầu tư xây dựng hạ tầng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở tăng 144% so với quý II/2023 và số lượng dự án nhà ở thương mại được cấp phép xây dựng mới trong quý III tương đương với quý II/2023 (15 dự án).

1.3. Đối với dự án nhà ở xã hội dành cho đối tượng thu nhập thấp và công nhân khu công nghiệp

1.3.1 Tình hình triển khai xây dựng

(1) Trong Quý III/2023

Trên địa bàn cả nước đã có 19 dự án nhà ở xã hội dành cho đối tượng thu nhập thấp và công nhân khu công nghiệp với quy mô 18.752 căn đã hoàn thành và triển khai đầu tư xây dựng, cụ thể như sau:

+ Đã hoàn thành 05 dự án⁹ với quy mô 850 căn (bằng 176% so với Quý II/2023);

+ Đã khởi công xây dựng 02 dự án¹⁰ với quy mô 5.223 căn;

+ Ngoài các dự án đã được khởi công nêu trên, có 12 dự án với quy mô 12.679 căn được chấp thuận chủ trương đầu tư mới.

(2) Lũy kế giai đoạn 2021-2025

Đến nay trên địa bàn cả nước đã có 465 dự án nhà ở xã hội dành cho đối tượng thu nhập thấp và công nhân khu công nghiệp với quy mô 412.845 căn đã hoàn thành và triển khai đầu tư xây dựng, cụ thể như sau:

+ Đã hoàn thành 46 dự án với quy mô 20.210 căn;

+ Đã khởi công xây dựng 110 dự án với quy mô 100.213 căn;

+ Ngoài các dự án đã được khởi công nêu trên, đã có 309 dự án với quy mô 292.422 căn được chấp thuận chủ trương đầu tư mới.

Nhận xét: Như vậy, với số lượng dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư trong Quý III /2023 là 12 dự án với quy mô 12.679 căn cho thấy các địa phương đã vào cuộc. Trong thời gian tới cần sự quan tâm, tháo gỡ khó khăn vướng mắc của các cấp chính quyền, sự quan tâm của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản để thúc đẩy hoàn thành 110 dự án với quy mô 100.213 căn đang triển khai xây dựng và khẩn trương thực hiện thủ tục lựa chọn chủ đầu tư đối với 309 dự án với quy mô 292.422 căn đã được chấp thuận chủ trương đầu tư để đạt mục tiêu của Đề án đến năm 2025.

⁹ Bắc Giang 01 dự án; Hà Tĩnh 01 dự án; Khánh Hòa 01 dự án; Bắc Giang 02 dự án

¹⁰ Tỉnh Thừa Thiên Huế 01 dự án, 723 căn; Bắc Giang 01 dự án, 4.500 căn

1.3.2 Về triển khai thực hiện gói tín dụng 120 nghìn tỷ đồng cho vay nhà ở xã hội

Theo báo cáo, các địa phương và các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội đang tập trung triển khai gói hỗ trợ 120.000 tỷ đồng, theo đó hiện nay đã có 20 tỉnh (Vũng Tàu, Trà Vinh, Bắc Giang, Tây Ninh, TP.HCM, Đà Nẵng, Bình Định, An Giang, Phú Thọ, Bắc Ninh, Hậu Giang, Bình Dương, Lạng Sơn, Lâm Đồng, Hà Nội, Thái Bình, Hải Phòng, Hải Dương, Kiên Giang, Bình Thuận) công bố danh mục 52 dự án đủ điều kiện vay theo Chương trình tín dụng 120.000 tỷ đồng với nhu cầu vay vốn là 25.884 tỷ đồng. Cụ thể như sau: 49 dự án nhà ở xã hội với nhu cầu vay vốn là 24.655 tỷ đồng; 03 dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ với nhu cầu vay vốn là 1.229 tỷ đồng.

Tính đến thời điểm hiện tại, đã có một số dự án nhà ở xã hội tại các địa phương được giải ngân với số vốn khoảng 83,1/1.095 tỷ đồng, cụ thể như sau: Công ty Minh Phương tại tỉnh Phú Thọ được giải ngân 23,7/95 tỷ đồng; Công ty Kinh Bắc tại tỉnh Bắc Ninh được giải ngân 46/50 tỷ đồng; Liên doanh Công ty CP nhà số 6 Hà Nội và Công ty CP tư vấn Toàn Cầu tại Tp. Hà Nội được giải ngân 13,4/950 tỷ đồng.

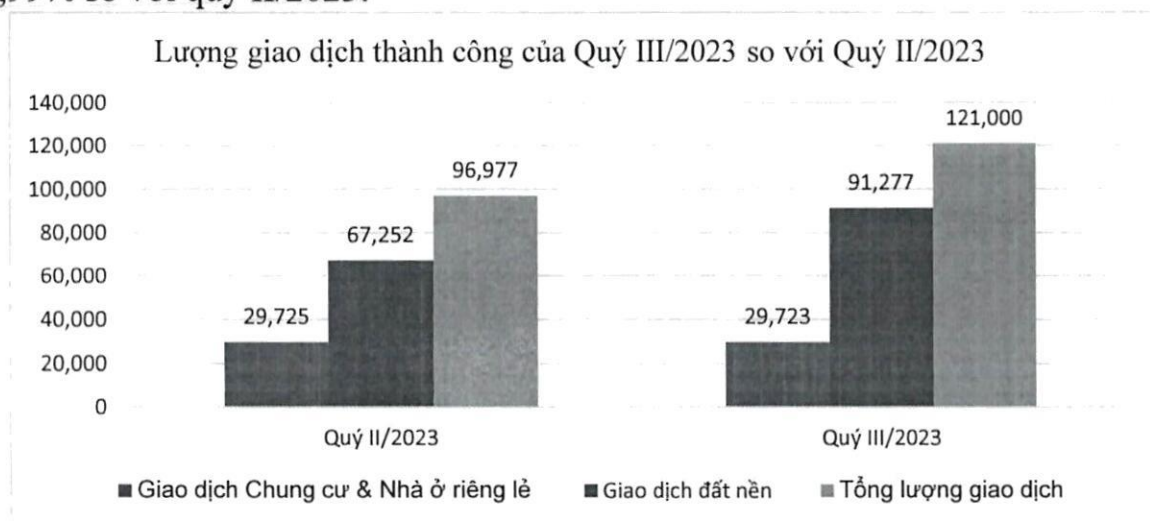
2. Lượng giao dịch chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền

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: có 29.723 giao dịch thành công.

- Lượng giao dịch đất nền: có 91.277 giao dịch thành công.

Qua số liệu tổng hợp cho thấy: lượng giao dịch trong phân khúc đất nền trong Quý III tăng hơn so với Quý II/2023 (trong quý III/2023 có 91.277 giao dịch đất nền, bằng 135,72% so với quý II/2023); đối với giao dịch căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong quý III/2023 có 29.723 giao dịch căn hộ chung cư, bằng 99,99% so với quý II/2023.



3. Về tồn kho bất động sản

Theo số liệu báo cáo của 52/63 địa phương, lượng tồn kho bất động sản trong quý III năm 2023 vào khoảng 16.940 căn (bao gồm chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền), trong đó: chung cư 3.196 căn; nhà ở riêng lẻ 6.554 căn; đất nền 7.190 nền. Theo đó, có thể thấy tỷ trọng tồn kho chủ yếu ở phân khúc bất động sản nhà ở riêng lẻ và đất nền của các dự án.

4. Về giá giao dịch

4.1. Đối với căn hộ chung cư

Trong Quý III/ 2023, theo tổng hợp báo cáo và thông tin khảo sát đánh giá của các địa phương, các tổ chức nghiên cứu thị trường thì chung cư là loại hình bất động sản ít bị ảnh hưởng nhất bởi các tác động tiêu cực của thị trường trong năm qua do loại hình này phục vụ nhu cầu ở thực.

Mức độ quan tâm chung cư đã có dấu hiệu phục hồi, nhu cầu tìm mua cư tăng 1% và tìm thuê tăng 6% so với quý trước. Trong đó, các căn hộ có giá từ 2 - 4 tỷ đồng được tìm kiếm nhiều nhất; tại các thành phố lớn hiện đã có dấu hiệu hấp thụ tốt, tập trung ở phân khúc chung cư, nhà ở giá dưới 10 tỷ đồng tại khu vực lõi trung tâm.

(1) Tại Tp. Hà Nội

Về giá bán, trên thị trường sơ cấp, mức giá bán trung bình của các căn hộ mở bán mới trong quý III tăng gần 7% theo quý, tăng 14% theo năm và đạt khoảng 50,8 triệu đồng/m². Việc giá bán có sự điều chỉnh theo xu hướng tăng do lượng nguồn cung mới thuộc phân khúc cao cấp chiếm tỷ trọng áp đảo (trên 90%). Cùng với đó, một số chủ đầu tư có sự điều chỉnh tăng giá và mở bán thêm quỹ hàng ở các tầng cao hơn.

Trên thị trường thứ cấp, giá bán trung bình vẫn duy trì đà tăng từ quý trước, đạt khoảng 32 triệu đồng/m², tăng 2,7% theo quý và 0,8% theo năm. Tất cả các quận trên địa bàn Hà Nội đều ghi nhận giá bán thứ cấp trong quý III tăng so với quý II; trong đó, Đống Đa, Thanh Xuân, Tây Hồ, Nam Từ Liêm và Gia Lâm tăng trên 3%.

- Căn hộ chung cư bình dân (có mức giá từ 25 triệu đồng/m² - 35 triệu đồng/m²):

Dự án Anland Premium Dương Nội (quận Hà Đông) giá chào bán khoảng 31 triệu đồng/m², dự án One 18 Ngọc Lâm (quận Long Biên) giá chào bán khoảng 27,5 triệu đồng/m², dự án Eurowindow River Park (huyện Đông Anh) giá chào bán khoảng 25,2 triệu đồng/m²; Dự án Phương Đông Green Home (quận Long Biên) giá chào bán khoảng 32 triệu đồng/m²

- Căn hộ chung cư trung cấp (có mức giá khoảng 30 triệu đồng/m² đến dưới 50 triệu đồng/m²)

Dự án Moonlight 1 - An Lạc Green Symphony (huyện Hoài Đức) giá chào bán trong khoảng 39 - 42 triệu đồng/m²; dự án Hoàng Thành Pearl (quận Nam Từ Liêm) giá chào bán trong khoảng 45 - 50 triệu đồng/m²; phân khu Sakura của dự án Vinhomes Smart City (quận Nam Từ Liêm) giá chào bán trong khoảng 43 triệu đồng/m²; phân khu The Miami của dự án Vinhomes Smart City (quận Nam Từ Liêm) giá chào bán trong khoảng 46 triệu đồng/m².

- Căn hộ chung cư cao cấp (có mức giá trên 50 triệu)

Dự án TNR The Nosta (quận Đống Đa) giá chào bán trong khoảng 60 - 75 triệu đồng/m²; dự án Chung cư Han Jardin giá chào bán trong khoảng 51 - 82 triệu đồng/m²; tòa West B thuộc phân khu Mastery West Highs - Vinhomes Smart City (quận Nam Từ Liêm), giá chào bán trong khoảng 61 triệu đồng/m².

(2) Tại TP. Hồ Chí Minh

Trong Quý III/2023, số lượng căn hộ mở bán mới đa phần đến từ giai đoạn tiếp theo của các dự án hiện hữu. Khoảng 60% nguồn cung mới trong 9 tháng đầu năm 2023 đến từ một dự án khu đô thị ở phía Đông. Khoảng 96% nguồn cung mới của quý III đến từ phân khúc cao cấp và 4% nguồn cung mới còn lại thuộc phân khúc hạng sang, từ giai đoạn tiếp theo của một dự án tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm. Giá bán sơ cấp của thị trường căn hộ TP.HCM trong quý 3/2023 đạt hơn 60 triệu đồng/m².

Trên thị trường thứ cấp, giá trung bình đạt 45 triệu đồng/m², tăng 3% so với quý trước. Trong khi giá thứ cấp ở phân khúc hạng sang và bình dân gần như giữ nguyên so với quý 2. Mức tăng theo quý chủ yếu là do tăng giá thứ cấp ở phân khúc cao cấp và trung cấp, đặc biệt là đối với các dự án kề cận trung tâm như quận Bình Thạnh, Tp.Thủ Đức.

- Căn hộ chung cư bình dân (có mức giá từ 25 triệu đồng/m² - 35 triệu đồng/m²):

Dự án căn hộ studio Diyas Sky (quận Tân Bình) giá chào bán trong khoảng 25,5 - 32 triệu đồng/m²; dự án Căn hộ Citi Alto giá chào bán trong khoảng 29 - 34 triệu đồng/m²

- Căn hộ chung cư trung cấp (có mức giá khoảng 30 triệu đồng/m² đến dưới 50 triệu đồng/m²)

Dự án An Gia Skyline (quận 7) có giá chào bán khoảng 39 triệu đồng/m²; dự án Happy Valley (quận 7) có giá chào bán khoảng 48,2 triệu đồng/m²; dự án căn hộ Royal Park Riverside (quận 8) có giá chào bán khoảng 35 triệu đồng/m².

- Căn hộ chung cư cao cấp (có mức giá trên 50 triệu)

Phân khu The Beverly Solari - Vinhomes Grand Park (quận 9) có giá chào bán trong khoảng 47 - 66 triệu đồng/m²; dự án Empire City - The Monarch tại Khu đô thị Thủ Thiêm có giá khoảng 200 triệu đồng/m²; dự án Thảo Điền Green tại (quận 2) có giá chào bán khoảng 100 triệu đồng/m²

4.2. Đối với nhà ở riêng lẻ, đất nền trong dự án

Trong Quý III/2023, nhu cầu tìm kiếm, sự quan tâm của các nhà đầu tư tới các sản phẩm đối với nhà ở riêng lẻ, đất nền trong dự án bất động sản đã tăng so với Quý II/2023, tuy nhiên tình hình giao dịch nhìn chung chưa có nhiều cải thiện. Giá giao dịch phân khúc bất động sản biệt thự liền kề, nhà ở riêng lẻ và đất nền dự án ở nhiều địa phương trong Quý III/2023 đã có sự chững lại về mức độ giảm giá so với quý trước. Tại các Tp. Hà Nội và Tp. Hồ Chí Minh, giá giao dịch tại khu vực trung tâm cơ bản ổn định hoặc chỉ giảm nhẹ trong khi các quận/huyện ven đô và khu vực ngoại thành có mức độ giảm nhiều hơn.

- Tại Tp. Hà Nội, các khu vực Vành đai 4 đi qua huyện Hoài Đức (gần Cụm công nghiệp Dương Liễu, cầu vượt Song Phương) giá khoảng gần 100 triệu/m²; khu vực gần dự án Vinhomes Wonder Park huyện Đan Phượng giá khoảng 140 triệu đồng/m²; Khu vực đầu cầu Nhật Tân phía Đông Anh, giá khoảng hơn 200 triệu đồng/m² với những lô đẹp mặt đường lớn.

- Tại Tp. Hồ Chí Minh, giá đất nền tại Thủ Thiêm Villa (Quận 2) có giá khoảng 126,2 triệu đồng/m², The EverRich III (Quận 7) có giá khoảng 115,5 triệu đồng/m², Đông Tăng Long (Quận 7) có giá khoảng 66,2 triệu đồng/m², Hoàng Anh Minh Tuấn (Quận 9) có giá khoảng 91,5 triệu đồng/m², Kim Sơn (Quận 7) giá khoảng 136,5 triệu đồng/m², Khu dân cư Kiến Á (Quận 9) giá khoảng 72 triệu đồng/m²

4.3. Đối với văn phòng cho thuê

Trong Quý III/2023, nguồn cung văn phòng cho thuê tại các thành phố lớn như Tp. Hà Nội, Tp. Hồ Chí Minh có sự tăng trưởng so với quý trước. Các dự án văn phòng hạng A được lựa chọn nhiều nhất, thu hút được nhiều khách hàng mới, đặc biệt là các công ty nước ngoài. Chiếm phần lớn giao dịch cho thuê trong quý vừa qua là việc chuyển dịch văn phòng. Hầu hết khách thuê ưa chuộng nội thành, nơi có những dự án mới, chất lượng cao, giá thuê linh động, phù hợp theo nhu cầu. Cụ thể như sau:

- Tại thành phố Hà Nội, nguồn cung văn phòng đạt 2,16 triệu m² (tăng 1%) theo quý. Trong quý III/2023, dự án văn phòng hạng A Lotte Mall West Lake tại đã cung cấp cho thị trường diện tích sàn cho thuê khoảng trên 22.000 m².

Giá thuê văn phòng Hạng A khu vực quận Hoàn Kiếm khoảng 1.000.000 đồng/m²/tháng; khu vực quận Hai Bà Trưng khoảng 750.000 đồng/m²/tháng khu vực quận Cầu Giấy khoảng 700.000 đồng/m²/tháng, giá thuê văn phòng Hạng B trung bình khoảng 480.000 đồng/m²/tháng.

- Tại thành phố Hồ Chí Minh, nguồn cung văn phòng tăng trưởng 3% theo quý sau khi 4 dự án mới gia nhập thị trường với hơn 93.000 m² diện tích cho thuê. Trong quý III/2023, khu đô thị mới Thủ Thiêm chiếm lĩnh nguồn cung mới với 90% thị phần từ hai dự án hạng A là The METT và The Hallmark. Khu vực trung tâm quận 1 cũng cung cấp 10% nguồn cung mới trong quý nhờ dự án Waterfront Saigon (hạng B) đi vào hoạt động lại sau giai đoạn cải tạo và sự gia nhập thị trường của dự án hạng C L'MAK The Signature.

Giá thuê văn phòng Hạng A thuộc khu trung tâm quận 1 khoảng 1.320.000 đồng/m²/tháng; khu vực trung tâm quận 2 khoảng 1.080.000 đồng/m²/tháng; giá thuê văn phòng Hạng B thuộc khu trung tâm quận 1 khoảng 720.000 đồng/m²/tháng.

4.4. Đối với khách sạn, lưu trú, du lịch nghỉ dưỡng

Trong quý III/2023, thị trường khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng được bổ sung nguồn cung mới từ một số dự án đã khai trương và ra mắt thị trường như: khu nghỉ dưỡng Bang Onsen & Resort tại Quảng Bình, khu nghỉ dưỡng 5 sao Lady Hill Sapa Resort tại Lào Cai, khu du lịch nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe và dân cư khu vực suối nước nóng Hội Vân tại Bình Định.

Đối với bất động sản nghỉ dưỡng để bán, nguồn cung mới tiếp tục có xu hướng giảm so với quý trước. Theo một số tổ chức nghiên cứu thị trường thì trong tháng 7 và 8 lượng giao dịch bất động sản nghỉ dưỡng được mở bán mới là rất hạn chế¹¹. Nhu cầu mua và lượng đặt cọc thấp khiến nhiều chủ đầu tư thận trọng hơn trong việc đưa sản phẩm ra thị trường đã tác động làm cho nguồn cung mới đối với loại hình bất động sản này liên tục giảm trong năm 2023.

4.5. Đối với bất động sản công nghiệp

Trong quý III/2023, thị trường bất động sản công nghiệp được bổ sung nguồn cung mới từ một số dự án được khởi công, ra mắt mới như:

VSIP II quy mô 500ha tại Nghệ An; VSIP Cần Thơ quy mô 900ha; VSIP Bắc Ninh II quy mô 282ha, Khu công nghiệp Gia Bình II quy mô 250ha tại Bắc Ninh; Khu công nghiệp công nghệ cao Long Thành quy mô 410ha tại Đồng Nai;...

¹¹ - Theo DKRA Group, tại khu vực miền Trung, miền Nam (Đà Nẵng, TP. Hồ Chí Minh và các vùng phụ cận), số lượng biệt thự nghỉ dưỡng mở bán trong tháng 7 là 40 căn, tháng 8 là 27 căn; lượng giao dịch trong tháng 1 là 01 căn, tháng 8 là 9 căn, giảm hơn 90% so với cùng kỳ năm 2022.

Việc lượng vốn FDI trong lĩnh vực công nghiệp chế biến, chế tạo trong 9 tháng đầu năm 2023 tiếp tục dẫn đầu về tổng vốn đầu tư với hơn 14 tỷ USD, chiếm gần 69,3% tổng vốn đầu tư đăng ký và tăng 15,5% so với cùng kỳ năm 2022, thêm vào đó, xu hướng dịch chuyển dòng vốn đầu tư bất động sản công nghiệp của các tập đoàn đa quốc gia vào Việt Nam trong thời gian vừa qua đã tác động khiến nhu cầu về bất động sản khu công nghiệp có sự tăng trưởng tích cực trong năm 2023. Trong đó, bất động sản công nghiệp khu vực phía Bắc có lực cầu cao từ lĩnh vực điện tử, đối với khu vực phía Nam là nhóm sản xuất ô tô, may mặc, bao bì.

Theo khảo sát của một số tổ chức kinh doanh dịch vụ bất động sản thì nhu cầu thuê và công suất cho thuê bất động sản công nghiệp trong quý III/2023 có xu hướng tăng nhẹ so với quý trước. Trong đó, tỷ lệ lấp đầy khu công nghiệp tại các thị trường trọng điểm phía Bắc và phía Nam đều duy trì ở khoảng 85% đến 90% đối với cả loại hình đất công nghiệp, nhà xưởng và nhà kho xây sẵn. Tỷ lệ giao dịch về đất công nghiệp tăng khoảng 5,9% so với quý trước, tính chung 9 tháng đầu năm 2023 cao hơn 20% so với cả năm 2022.

Giá cho thuê bình quân tại các khu công nghiệp trong quý III/2023 cơ bản ổn định so với quý II/2023 (*Giá thuê đất công nghiệp trung bình tại các thị trường cấp 1 ở miền Nam đạt 189 USD/m²/kỳ hạn còn lại, tăng nhẹ 1% so với quý trước và cao hơn 13% so với cùng kỳ năm ngoái*). Thị trường ghi nhận các giao dịch lớn đến từ các doanh nghiệp Trung Quốc và Nhật Bản, với đa dạng các ngành công nghiệp như cơ khí, hóa chất, nhựa, cao su, điện tử.

5. Tình hình cấp tín dụng và phát hành trái phiếu doanh nghiệp đối với lĩnh vực bất động sản

5.1. Về tình hình cấp tín dụng

Theo báo cáo của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, tính đến 31/8/2023 dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 986.477 tỷ đồng, cụ thể như sau:

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	NỘI DUNG	Đến 30/07/2023	Đến 31/08/2023
I	Dư nợ tín dụng kinh doanh bất động sản	960.269	986.477
1	Dư nợ tín dụng đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án phát triển nhà ở	254.334	266.248
2	Dư nợ tín dụng đối với các dự án văn phòng	38.935	40.622

3	Dư nợ tín dụng đối với các dự án xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất	51.752	56.571
4	Dư nợ tín dụng đối với các dự án khu du lịch, sinh thái, nghỉ dưỡng	55.478	53.860
5	Dư nợ tín dụng của các dự án nhà hàng, khách sạn	63.312	64.211
6	Dư nợ tín dụng đối với cho vay xây dựng, sửa chữa, nhà để bán, cho thuê	128.127	132.165
7	Dư nợ tín dụng đối với vay mua quyền sử dụng đất	63.214	62.701
8	Dư nợ tín dụng đối với đầu tư kinh doanh BĐS khác	305.117	310.099
II	Số dư bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai	27.213	27.235

Trong thời gian qua, thực hiện chủ trương của Quốc hội, Chính phủ, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã quyết tâm, nỗ lực triển khai đồng bộ nhiều giải pháp tháo gỡ khó khăn, tăng khả năng hấp thụ vốn tín dụng của nền kinh tế, cụ thể như:

(1) Điều hành lãi suất, tín dụng phù hợp để hỗ trợ tháo gỡ khó khăn cho nền kinh tế:

- Trong các tháng đầu năm 2023, thực hiện chủ trương của Quốc hội, chỉ đạo của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ về giảm lãi suất cho vay nhằm tháo gỡ khó khăn cho nền kinh tế, doanh nghiệp và người dân, NHNN đã liên tục điều chỉnh giảm 04 lần các mức lãi suất điều hành với tổng mức giảm từ 0,5-2,0%/năm¹² trong bối cảnh lãi suất thế giới tiếp tục tăng và neo ở mức cao. Đến nay, mặt bằng lãi suất thị trường đã có xu hướng giảm (lãi suất tiền gửi và cho vay bình quân của các giao dịch phát sinh mới giảm khoảng 2,0% so với cuối năm 2022).

- Ngay từ đầu năm, NHNN đã định hướng tăng trưởng tín dụng cả năm 2023 khoảng 14-15% (cao hơn tăng trưởng các năm trước) và phân bổ chỉ tiêu tăng trưởng tín dụng cho từng TCTD; đồng thời, chỉ đạo xuyên suốt của NHNN đối với các TCTD là hướng tín dụng vào các lĩnh vực sản xuất kinh doanh, lĩnh vực ưu tiên và các động lực tăng trưởng nền kinh tế theo chủ trương của Chính phủ; kiểm soát chặt chẽ tín dụng vào các lĩnh vực tiềm ẩn rủi ro. Ngày 10/7/2023, NHNN đã điều chỉnh chỉ tiêu tăng trưởng tín dụng cho các TCTD với mức giao toàn hệ thống khoảng 14% nhằm cung ứng thêm vốn tín dụng, đáp ứng kịp thời nhu cầu của nền kinh tế.

¹² Cụ thể: (i) Lãi suất tái cấp vốn giảm từ 6%/năm xuống 4,5%/năm; Lãi suất tái chiết khấu giảm từ 4,5%/năm xuống 3,0%/năm; Lãi suất cho vay qua đêm trong thanh toán điện tử liên ngân hàng và cho vay bù đắp thiếu hụt vốn trong thanh toán bù trừ của NHNN giảm từ 7%/năm xuống 5%/năm. (ii) Lãi suất tối đa tiền gửi bằng VND tại các TCTD: đối với tiền gửi không kỳ hạn và kỳ hạn dưới 1 tháng giảm từ 1,0%/năm xuống 0,5%/năm, kỳ hạn 1T-dưới 6T giảm từ 6%/năm xuống 4,75%/năm. (iii) Lãi suất cho vay ngắn hạn tối đa bằng VND giảm từ 5,5%/năm xuống 4,0%/năm.

(2) Thực hiện Nghị quyết 33/NQ-CP, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam cũng đã có các văn bản chỉ đạo về việc cấp tín dụng với lĩnh vực BĐS góp phần tháo gỡ và thúc đẩy thị trường BĐS phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững:

- Về chương trình 120.000 tỷ đồng: Văn bản số 2308/NHNN-TD ngày 01/4/2023 quy định rõ các nội dung chính về lãi suất, thời gian ưu đãi để bảo đảm triển khai thống nhất cho các ngân hàng thương mại và các khách hàng thuộc đối tượng vay vốn (triển khai chương trình cho vay nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ theo Nghị quyết 33/NQ-CP, trong đó có hướng dẫn mức lãi suất, thời gian cho vay mua nhà ở xã hội). Công văn số 6936/NHNN-TD ngày 05/09/2023 gửi các TCTD, NHNN chi nhánh tỉnh, thành phố về tăng cường công tác tín dụng, nâng cao khả năng tiếp cận hấp thụ vốn tín dụng, trong đó yêu cầu tích cực triển khai Chương trình tín dụng 120.000 tỷ đồng, chủ động, nhanh chóng hướng dẫn, giải quyết các đề nghị vay vốn của chủ đầu tư dự án cũng như người mua nhà. Công văn số 7448/NHNN-TD ngày 25/09/2023 yêu cầu NHNN chi nhánh các tỉnh, thành phố chủ động làm việc với các cơ quan tại địa phương để nắm bắt thông tin về các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng lại chung cư trên địa bàn; Tổ chức làm việc với các tổ chức tín dụng tham gia Chương trình 120.000 tỷ đồng tại địa phương để nắm bắt khả năng cho vay các dự án đã được công bố.

- Văn bản số 2931/NHNN-TD ngày 24/4/2023 chỉ đạo các tổ chức tín dụng tập trung nguồn vốn tín dụng đối với các dự án BĐS đủ điều kiện pháp lý, có khả năng tiêu thụ sản phẩm, có khả năng trả nợ vay đầy đủ và đúng hạn, đáp ứng nhu cầu thực của người dân, nhất là các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, nhà ở phù hợp với thu nhập của người dân và các loại hình BĐS phục vụ mục đích sản xuất, kinh doanh, an sinh xã hội có hiệu quả cao, có khả năng trả nợ và phát triển.; Xem xét việc cấp tín dụng đối với chủ đầu tư, nhà thầu xây dựng, người mua nhà và các đơn vị sản xuất cung cấp vật tư, vật liệu xây dựng để tăng khả năng luân chuyển vốn và thanh khoản cho thị trường BĐS.

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

Chính phủ, Bộ Tài chính đã và đang tiếp tục theo dõi việc công bố thông tin của doanh nghiệp, làm việc trực tiếp với doanh nghiệp có trái phiếu đến hạn lớn trong năm 2023, đồng thời đề xuất các giải pháp thiết thực, khả thi, hiệu quả để xử lý dứt điểm các vấn đề tồn tại, hạn chế của thị trường trái phiếu doanh nghiệp.

- Ngày 19/7/2023 vừa qua, Bộ Tài chính đã tổ chức Lễ khai trương và đưa vào vận hành hệ thống giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX).

- Thị trường hiện nay có 455 mã trái phiếu (cả TPDN và TPCP) niêm yết: tính đến ngày 15/9/2023, doanh nghiệp bất động sản chiếm 46% giá trị phát hành (56.9 nghìn tỷ đồng). Cơ cấu nhà đầu tư mua TPDN chủ yếu là tổ chức trong nước (92%), nhà đầu tư cá nhân chiếm tỷ trọng thấp (5.18%).

- Quy mô giao dịch bình quân tháng 9 đạt 6.4 nghìn tỷ đồng/phiên, tăng 10% so với tháng trước; bình quân 9 tháng đạt 5.8 nghìn tỷ đồng/phiên, giảm 24,1% so với bình quân năm 2022.

- Lũy kế tính đến ngày công bố thông tin 31/8/2023, có 17 đợt phát hành công chứng trị giá 16.476 tỷ đồng (chiếm 12.4% tổng giá trị phát hành) và 101 đợt phát hành riêng lẻ trị giá 115.882 tỷ đồng (chiếm 87.6% tổng số). Trong đó, nhóm Bất động sản với 46.765 tỷ đồng (chiếm 35.3%). (*Số liệu tổng hợp của Hiệp hội Thị trường Trái phiếu Việt Nam*).

Để tiếp tục phát triển thị trường phù hợp với mức độ phát triển của nền kinh tế, tiếp cận với các thông lệ, chuẩn mực quốc tế, Bộ trưởng Bộ Tài chính cũng giao nhiệm vụ trong thời gian tới cho Ủy ban Chứng khoán và các đơn vị liên quan tiếp tục công tác hoàn thiện thể chế chính sách; tổ chức thị trường hoạt động ổn định, an toàn, thông suốt; tiếp tục tăng cường hoạt động giám sát nhằm chấn chỉnh và xử lý nghiêm các vi phạm trong hoạt động phát hành, đầu tư và cung cấp dịch vụ liên quan đến trái phiếu, bảo đảm tính công khai, minh bạch cho thị trường.

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

Theo báo cáo của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, tính đến Quý III, 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 20,21 tỷ USD, tăng 7,7% so với cùng kỳ năm trước. Các nhà đầu tư nước ngoài đã đầu tư vào 18 ngành trong tổng số 21 ngành kinh tế quốc dân. Trong đó, ngành kinh doanh bất động sản đứng thứ 2 với tổng vốn đầu tư gần 1,94 tỷ USD, chiếm hơn 9,6% tổng vốn đầu tư đăng ký, bằng 55% so với cùng kỳ.

Các tổ chức quốc tế tiếp tục đánh giá khá tích cực về triển vọng tăng trưởng kinh tế Việt Nam. Theo đó, một số tổ chức đánh giá triển vọng FDI và thương mại trong ngắn hạn của Việt Nam sẽ phục hồi tốt. ADB dự báo kinh tế Việt Nam sẽ phục hồi nhanh trong thời gian tới, đạt mức 5.8% trong năm 2023. Goldman Sachs nhận định dòng vốn FDI toàn cầu đang rời Trung Quốc, Việt Nam có cơ hội gia tăng vị thế trong chuỗi cung ứng toàn cầu. Fitch Ratings nhận định rủi ro tín dụng và thanh khoản của thị trường bất động sản Việt Nam đã qua giai đoạn đỉnh điểm.

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

Theo kết quả khảo sát về mức độ tác động của các cơ chế, chính sách, khảo sát của Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARIS) thì các doanh nghiệp thuộc lĩnh vực bất động sản bắt đầu xuất hiện những tín hiệu tích cực. Nhiều doanh nghiệp đã thành công trong việc tái cơ cấu nợ, tái cơ cấu hoạt động kinh doanh, và bắt đầu triển khai các dự án mới đã được tháo gỡ về pháp lý và nguồn vốn. Tuy nhiên, vẫn còn nhiều doanh nghiệp tiếp tục phải đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức như việc gặp khó khăn về giao dịch, tiếp đến là khó khăn về pháp lý đất đai,

và vẫn đang phải đối mặt với nhiều khó khăn, thách thức do ảnh hưởng áp lực thanh toán nợ trái phiếu đến hạn....

IV. Đề xuất, kiến nghị

1. Đối với các Bộ, ngành

1.1 Bộ Xây dựng

- Chủ động phối hợp với các Ủy ban của Quốc hội và các Bộ, ngành, cơ quan liên quan tiếp tục nghiên cứu, hoàn thiện dự án Luật Nhà ở (sửa đổi), dự án Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi), bảo đảm tính đồng bộ, thống nhất, khả thi của hệ thống pháp luật, nhất là với Luật Đất đai (sửa đổi).

- Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành chỉ đạo, đôn đốc, hướng dẫn các địa phương, doanh nghiệp triển khai thực hiện tháo gỡ khó khăn có hiệu quả. Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”; tiếp tục hướng dẫn, đôn đốc các địa phương thực hiện rà soát, lập và công bố danh mục quy hoạch đất các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo xây dựng lại chung cư.

- Phối hợp với Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Ngân hàng Chính sách xã hội để triển khai hiệu quả Chương trình tín dụng khoảng 120.000 tỷ đồng theo Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11 tháng 3 năm 2023 của Chính phủ và gói hỗ trợ tín dụng theo Nghị quyết số 11/NQ-CP của Chính phủ về Chương trình phục hồi kinh tế.

- Rà soát nghiên cứu báo cáo Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đề xuất các nội dung cần sửa đổi Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20 tháng 10 năm 2015 của Chính phủ để thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội; khẩn trương nghiên cứu sửa đổi Thông tư số 09/2021/TT-BXD ngày 16 tháng 8 năm 2021 về phát triển và quản lý nhà ở xã hội và Thông tư số 06/2022/TT-BXD ngày 30 tháng 11 năm 2022 ban hành quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình của Bộ Xây dựng theo trình tự, thủ tục rút gọn.

1.2. Bộ Tài nguyên và Môi trường:

Tiếp tục, khẩn trương phối hợp với các Ủy ban của Quốc hội và các cơ quan liên quan hoàn thiện tiếp thu, giải trình, chỉnh lý dự thảo Luật Đất đai (sửa đổi); tăng cường phân cấp, phân quyền trong việc giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất; tăng cường trách nhiệm cá nhân của người đứng đầu, đồng thời đẩy mạnh công tác kiểm tra, giám sát, dứt khoát không gây phiền hà cho người dân, doanh nghiệp, đáp ứng yêu cầu của thực tiễn.

- Khẩn trương hoàn thiện và trình Chính phủ xem xét ban hành Nghị định Sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất và Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 03

tháng 4 năm 2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

- Tập trung rà soát các tồn tại, hạn chế, vướng mắc của các Thông tư để khẩn trương sửa đổi, bổ sung theo thẩm quyền, nhất là Thông tư số 36/2014/TT-BTNMT ngày 30/6/2014 quy định chi tiết phương pháp định giá đất; xây dựng, điều chỉnh bảng giá đất; định giá đất cụ thể và tư vấn xác định giá đất để ban hành cùng với Nghị định sửa đổi, bổ sung Nghị định số 44/2014/NĐ-CP.

- Tập trung xây dựng, hoàn thiện Hệ thống thông tin về đất đai theo hướng tập trung, thống nhất đồng bộ, đa mục tiêu và kết nối liên thông trên cả nước, góp phần nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý nhà nước về đất đai.

- Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành, cơ quan có liên quan đề xuất xử lý tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản thuộc lĩnh vực quản lý đối với những vấn đề phát sinh, vượt thẩm quyền.

1.3 Bộ Kế hoạch và Đầu tư:

- Đôn đốc, hướng dẫn các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương khẩn trương cùng Bộ Kế hoạch và Đầu tư hoàn thành công tác lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch.

- Tiếp tục chỉ đạo, hướng dẫn các địa phương tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong thủ tục đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án nhà ở, bất động sản, trong đó có nhà ở xã hội, nhà ở công nhân để tăng nguồn cung cho thị trường.

- Chủ trì đôn đốc đẩy nhanh tiến độ giải ngân vốn đầu tư công và công tác quy hoạch, bảo đảm chất lượng, tiến độ. Đẩy mạnh việc rà soát, đề xuất giải pháp tiếp tục cải thiện môi trường đầu tư, kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh, hỗ trợ phù hợp để thu hút đầu tư nước ngoài.

- Chủ trì tổng hợp trình Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ xem xét, báo cáo Quốc hội, Ủy ban Thường vụ Quốc hội điều chỉnh kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2021 - 2025, báo cáo Quốc hội kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2026 - 2030 để thực hiện chính sách nhà ở xã hội.

1.4. Bộ Tài chính:

- Thực hiện có hiệu quả các nhiệm vụ đã được Thủ tướng Chính phủ giao tại Công điện số 1163/CĐ-TTg ngày 13/12/2022 về thị trường trái phiếu doanh nghiệp, đặc biệt là khẩn trương đánh giá, rà soát kỹ, đề xuất việc sửa đổi, bổ sung, hoàn thiện các văn bản pháp lý liên quan đến phát hành trái phiếu doanh nghiệp, nhất là việc phát hành riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế; ...

- Rà soát, đánh giá kỹ lưỡng, cụ thể khả năng thanh toán, chi trả của các tổ chức, doanh nghiệp phát hành trái phiếu, trong đó có nhóm doanh nghiệp bất động sản, nhất là các trái phiếu đến hạn thanh toán trong năm 2023, năm 2024 và triển

khai các giải pháp phát triển thị trường trái phiếu doanh nghiệp phục vụ phát triển thị trường bất động sản.

- Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành, cơ quan có liên quan đề xuất xử lý tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản thuộc lĩnh vực quản lý đối với những vấn đề phát sinh, vượt thẩm quyền.

- Chủ trì, phối hợp với các cơ quan, địa phương thực hiện hiệu quả các chính sách gia hạn, giảm thuế, phí, lệ phí, tiền thuê đất đã ban hành. Tiếp tục tích cực tập trung thực hiện hiệu quả, đánh giá việc triển khai các chính sách miễn, giảm, gia hạn thuế, phí, lệ phí, tiền thuê đất trong thời gian qua, nhất là chính sách giảm thuế giá trị gia tăng 2%; trên cơ sở đó, chủ động nghiên cứu, kịp thời đề xuất, báo cáo cấp có thẩm quyền các chính sách miễn, giảm, gia hạn cần áp dụng trong thời gian tới.

- Kiểm soát hoạt động huy động vốn của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trên thị trường chứng khoán tránh hiện tượng đầu cơ, thao túng, thổi giá. Đồng thời, có giải pháp hiệu quả thúc đẩy phát triển thị trường chứng khoán, phát hành trái phiếu doanh nghiệp lành mạnh, bền vững.

1.5. Ngân hàng nhà nước Việt Nam:

Tiếp tục rà soát và thúc đẩy việc cho vay tín dụng đối với các doanh nghiệp bất động sản; chỉ đạo các ngân hàng thương mại có giải pháp phù hợp, hiệu quả để doanh nghiệp, dự án bất động sản và người mua nhà tiếp cận được nguồn vốn tín dụng thuận lợi hơn, vừa tạo thuận lợi, hỗ trợ doanh nghiệp, vừa kiểm soát được rủi ro, góp phần tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản an toàn, lành mạnh, hiệu quả, bền vững, nhất là xem xét rất cụ thể để cho vay với các dự án bất động sản đang dở dang, sắp hoàn thành.

- Có giải pháp tiếp tục đẩy mạnh giải ngân các gói tín dụng 40 nghìn tỷ đồng hỗ trợ lãi suất, 120 nghìn tỷ đồng cho vay nhà ở xã hội, 15 nghìn tỷ đồng cho lĩnh vực lâm sản, thủy sản. Khẩn trương xem xét, điều chỉnh phù hợp theo thẩm quyền hệ số rủi ro đối với các phân khúc bất động sản khác nhau; rà soát các quy định liên quan đến cho vay, đầu tư trái phiếu doanh nghiệp cho đồng bộ, phù hợp với chính sách phát triển thị trường trái phiếu doanh nghiệp theo Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11 tháng 3 năm 2023 của Chính phủ.

- Chủ trì, phối hợp Bộ Xây dựng và các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương triển khai thực hiện có hiệu quả Chương trình tín dụng khoảng 120.000 tỷ đồng cho vay ưu đãi phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo xây dựng lại chung cư

- Tiếp tục chỉ đạo, đôn đốc các ngân hàng thương mại tiếp tục chia sẻ với doanh nghiệp, người dân, tạo điều kiện hạ lãi suất cho vay, đơn giản hoá các thủ tục hành chính cho vay; rà soát các điều kiện cho vay phù hợp thuận lợi, khuyến khích cả người vay phát triển nguồn cung và người vay mua nhà; có các gói khuyến mãi hợp lý ưu đãi để khuyến khích cả cung và cầu; phát huy cơ sở dữ liệu dân cư trong quản lý, cho vay tín dụng. Ngân hàng, doanh nghiệp và người mua nhà cần phát huy tinh thần “lợi ích hài hòa, rủi ro chia sẻ”.

2. Đối với các địa phương

- Tiếp tục, khẩn trương lập, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch xây dựng, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở 05 năm và hàng năm để làm cơ sở chấp thuận chủ trương đầu tư các dự án phát triển nhà ở, tăng nguồn cung cho thị trường.

- Khẩn trương tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng đô thị, nông thôn, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Rà soát, bổ sung quy hoạch đô thị, quy hoạch khu công nghiệp, bảo đảm dành đủ quỹ đất cho phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, đồng thời thực hiện nghiêm quy định về việc dành 20% quỹ đất ở đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị để đầu tư phát triển nhà ở xã hội theo pháp luật về nhà ở.

- Tiếp tục tập trung rà soát, lập danh mục các dự án bất động sản có khó khăn, vướng mắc; đánh giá cụ thể, lý do, nguyên nhân khó khăn, vướng mắc; trên cơ sở đó, khẩn trương chỉ đạo giải quyết các khó khăn, vướng mắc về pháp lý, thủ tục đầu tư xây dựng thuộc thẩm quyền. Nếu có khó khăn, vướng mắc vượt thẩm quyền thì báo cáo, đề xuất rõ giải pháp lên cấp có thẩm quyền.

- Tiếp tục tập trung triển khai thực hiện có hiệu quả Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030” và Chương trình tín dụng 120.000 tỷ đồng cho vay ưu đãi phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo xây dựng lại chung cư.

- Rút ngắn thời gian và đơn giản hóa các thủ tục hành chính theo thẩm quyền; quy định rõ đầu mối thực hiện thủ tục hành chính trong lập, thẩm định, phê duyệt dự án bất động sản mới, trong đó có dự án nhà ở, nhà ở xã hội, nhà ở công nhân.

- Thành lập, tổ chức hoạt động hiệu quả Tổ công tác đặc biệt để tháo gỡ ngay khó khăn, vướng mắc, hỗ trợ hiệu quả cho doanh nghiệp, sản xuất kinh doanh, xác định đây là nhiệm vụ chính trị trọng tâm của người đứng đầu.

- Tăng cường vai trò, trách nhiệm của người đứng đầu trong cơ quan, đơn vị; kiên quyết khắc phục tình trạng né tránh, đùn đẩy công việc, tâm lý sợ trách

Trên đây là báo cáo của Bộ Xây dựng về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý III/2023. Bộ Xây dựng kính báo cáo Thủ tướng Chính phủ./.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- PTTg Lê Minh Khải (để b/c);
- PTTg Trần Hồng Hà (để b/c);
- PTTg Trần Lưu Quang (để b/c);
- Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị (để b/c);
- Văn phòng Chính phủ;
- UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Ngân hàng Nhà nước Việt Nam;
- Lưu VT, QLN.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỦ TRƯỞNG**



Nguyễn Văn Sinh