

BÁO CÁO**Về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản trong Quý III/2022**

Kính gửi: Thủ tướng Chính phủ

Thực hiện nhiệm vụ được giao tại Luật Kinh doanh Bất động sản 2014; Ngày 12/9/2022, Bộ Xây dựng đã có công văn số 4055/BXD-QLN gửi UBND 63 tỉnh, thành phố yêu cầu tiếp tục thực hiện việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý III/2022. Trên cơ sở tổng hợp báo cáo của 51/63 tỉnh/thành phố¹ và các cơ quan liên quan, Bộ Xây dựng đã tổng hợp tình hình thị trường bất động sản Quý III/2022 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/2022

Kinh tế - xã hội 9 tháng năm 2022 của nước ta diễn ra trong bối cảnh kinh tế thế giới trở nên khó khăn hơn khi xung đột quân sự giữa Nga và U-crai-na kéo dài; lạm phát duy trì ở mức cao, nhất là ở châu Âu và Mỹ; xu hướng tăng lãi suất, thu hẹp chính sách tiền tệ, tài khóa ở nhiều quốc gia... Tăng trưởng kinh tế thế giới được các tổ chức quốc tế dự báo giảm so với các dự báo đưa ra trước đó. Ngân hàng Thế giới dự báo tăng trưởng toàn cầu năm 2022 chỉ đạt 2,8%, giảm so với mức dự báo 4,1% tại thời điểm đầu năm 2022.

Trong nước, với quyết tâm phục hồi và phát triển kinh tế, tạo đà hoàn thành mục tiêu kinh tế - xã hội năm 2022 và giai đoạn 2021-2025 theo Nghị quyết Đại hội Đảng XIII, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã chỉ đạo Bộ, ngành, địa phương quyết liệt triển khai các nhiệm vụ, giải pháp của Nghị quyết số 01/NQ-CP, Nghị quyết số 02/NQ-CP, Nghị quyết số 11/NQ-CP về Chương trình phục hồi, phát triển kinh tế - xã hội. Kinh tế vĩ mô tiếp tục duy trì ổn định, lạm phát trong tầm kiểm soát, các cân đối lớn được đảm bảo; chính sách tiền tệ, tài khóa điều hành chủ động, linh hoạt và hiệu quả. Môi trường đầu tư kinh doanh cải thiện

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

Các địa phương chưa có báo cáo: Lai Châu; Bắc Kạn; Hà Nam; Vĩnh Phúc; Hưng Yên; Hà Tĩnh; Quảng Trị; Bình Định; Gia Lai; Đắk Lắk; Bình Thuận; Vĩnh Long.

tích cực, an sinh xã hội được đảm bảo, góp phần phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội, tạo sự tin tưởng, ủng hộ của nhân dân và cộng đồng doanh nghiệp.

Trên cơ sở đó, kinh tế - xã hội 9 tháng năm 2022 của nước ta khởi sắc ở hầu hết các lĩnh vực. Theo số liệu từ Tổng Cục thống kê, GDP cả nước trong quý III/2022 đạt được tăng trưởng chung 13,67% so với cùng kỳ năm 2021. Trong đó, lĩnh vực xây dựng và hoạt động kinh doanh bất động sản đạt mức tăng trưởng lần lượt là 16,65% và 11,75% so với cùng kỳ năm 2021. Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) trong quý III/2022 tăng 3,32%, bình quân 9 tháng đầu năm tăng 2,73%. Giá một số hàng hóa trong đó có giá vật liệu xây dựng có xu hướng giảm nhẹ.

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/2022, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng đã ban hành nhiều văn bản có tác động đến lĩnh vực bất động sản, cụ thể:

- Nghị định 65/2022/NĐ-CP ngày 16/9/2022 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều Nghị định 153/2020/NĐ-CP quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế;

- Thông báo Kết luận số 242/TB-VPCP ngày 10/8/2022 của Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính tại Hội nghị trực tuyến thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội cho công nhân, người thu nhập thấp.

- Chỉ thị số 13/CT-TTg ngày 29/8/2022 của Thủ tướng Chính phủ về Một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững.

- Quyết định số 1606/QĐ-NHNN ngày 22/9/2022 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về Lãi suất tái cấp vốn, lãi suất tái chiết khấu, 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 Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đối với tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài. Lãi suất huy động và lãi suất cho vay tại các ngân hàng thương mại có thể tiếp tục tăng trong thời gian tới, người dân muốn tiếp cận với nguồn vốn vay từ ngân hàng sẽ phải chịu mức lãi suất cao hơn so với thời điểm năm 2021.

- Thông tư số 01/2022/TT-BXD ngày 30/6/2022 của Bộ Xây dựng về hướng dẫn thực hiện hỗ trợ nhà ở cho hộ nghèo, hộ cận nghèo trên địa bàn các huyện nghèo thuộc Chương trình mục tiêu (Có hiệu lực từ ngày 15/8/2022).

III. Tình hình thị trường bất động sản Quý III/2022

1. 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/2022 như sau

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

- Số lượng nhà ở thương mại hoàn thành là 17 dự án với 4.123 căn, số lượng dự án bằng khoảng 71% so với Quý II/2022 và bằng khoảng 34% so với cùng kỳ năm 2021, trong đó tại miền Bắc có 10 dự án với 2.396 căn, tại miền Trung có 01 dự án, tại miền Nam có 06 dự án với 1.711 căn.

- Số lượng nhà ở thương mại đang triển khai xây dựng là 1.148 dự án với 324.511 căn, số lượng dự án tương đương với Quý II/2022 và bằng khoảng 163,3% so với cùng kỳ năm 2021, trong đó tại miền Bắc có 212² dự án với 164.271 căn, tại miền Trung có 221³ dự án với 95.941 căn, tại miền Nam có 715⁴ dự án với 64.299 căn.

- Số lượng nhà ở thương mại được cấp phép mới là 36 dự án với 24.324 căn, số lượng dự án bằng khoảng 124% so với Quý II/2022 và bằng khoảng 92,3% so với cùng kỳ năm 2021, trong đó tại miền Bắc có 18⁵ dự án với 12.650 căn, tại miền Trung có 13⁶ dự án với 3.585 căn, tại miền Nam có 05 dự án với 8.134 căn tại TP. Hồ Chí Minh và Bình Dương.

Qua số liệu cho thấy nguồn cung về nhà ở thương mại trong Quý III/2022 vẫn chưa được cải thiện, nguồn cung về nhà ở từ các dự án mới được bổ sung không nhiều, nguồn cung nhà ở mới trong quý chủ yếu vẫn đến từ những dự án đã được triển khai và đang được mở bán.

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

- Tổng số dự án đã hoàn thành là 14 dự án với 708 ô đất nền; số lượng dự án bằng khoảng 87,5% so với Quý II/2022.

- Tổng số dự án đang triển khai xây dựng là 210 dự án với 61.574 ô đất nền; số lượng dự án tương đương với Quý II/2022.

- Tổng số dự án được cấp phép mới là 08 dự án với 631 ô đất nền; số lượng dự án bằng khoảng 80% so với Quý II/2022.

²Tập trung chủ yếu tại Phú Thọ (59 dự án), Hà Nội (52 dự án), Thái Bình (41 dự án)

³Tập trung chủ yếu tại Quảng Ngãi (84 dự án), Nghệ An (66 dự án), Quảng Bình (32 dự án)

⁴Tập trung chủ yếu tại Bình Dương (507 dự án), Kiên Giang (70 dự án), Cà Mau (18 dự án)

⁵Tập trung chủ yếu tại Thái Bình (06 dự án), Phú Thọ (05 dự án)

⁶Tập trung chủ yếu tại Quảng Ngãi (06 dự án), Quảng Nam (04 dự án)

1.3. Đối với dự án nhà ở xã hội

a. Đối với dự án nhà ở thu nhập thấp

- Số lượng dự án nhà ở thu nhập thấp hoàn thành là 02 dự án với 310 căn hoàn thành tại Kon Tum, Trà Vinh; số lượng dự án bằng khoảng 66,7% so với Quý II/2022 và bằng khoảng 33,4% so với cùng kỳ năm 2021.

- Số lượng dự án nhà ở thu nhập thấp đang triển khai xây dựng là 46 dự án với 25.216 căn; số lượng dự án bằng khoảng 48% so với Quý II/2022 và bằng khoảng 55,4% so với cùng kỳ năm 2021.

- Số lượng dự án nhà ở thu nhập thấp được cấp phép mới là 01 dự án với quy mô 690 căn tại Thái Bình; số lượng dự án bằng khoảng 25% so với Quý II/2022 và tương đương với cùng kỳ năm 2021.

- Số lượng dự án nhà ở thu nhập thấp được các Sở Xây dựng có văn bản thông báo đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai là 06 dự án với 2.327 căn hộ; số lượng dự án bằng khoảng 85,7% so với Quý II/2022 và bằng khoảng 150% so với cùng kỳ năm 2021.

b. Đối với dự án nhà ở công nhân

- Số lượng dự án nhà ở công nhân đang triển khai xây dựng là 27 dự án với 20.250 căn, tập trung chủ yếu tại Long An (10 dự án), Phú Thọ và Bắc Giang (03 dự án); số lượng dự án bằng khoảng 112,5% so với Quý II/2022.

- Số lượng dự án nhà ở công nhân được cấp phép mới là 01 dự án với 865 căn tại Phú Thọ; Quý trước không có dự án mới được cấp phép.

- Số lượng dự án nhà ở công nhân được các Sở Xây dựng có văn bản thông báo đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai là 01 dự án với 864 căn tại Bắc Giang.

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

- Tổng số dự án hoàn thành là 09 dự án tại Thừa Thiên – Huế (07 dự án) và Ninh Bình, Cao Bằng (01 dự án); bằng khoảng 64,3% so với Quý II/2022.

- Tổng số dự án đang triển khai xây dựng là 57 dự án với 21.489 căn hộ du lịch, 4.797 biệt thự du lịch và 282 văn phòng kết hợp lưu trú, tập trung chủ yếu tại Khánh Hòa (26 dự án) và Thừa Thiên – Huế (14 dự án); số lượng dự án bằng khoảng 60,5% so với Quý II/2022 và bằng khoảng 106% so với cùng kỳ năm 2021.

- Tổng số dự án được cấp phép mới là 02 dự án mới tại Cao Bằng và Hòa Bình; số lượng dự án gấp đôi so với Quý II/2022 và bằng khoảng 8% với cùng kỳ năm 2021.

2. 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

2.1. 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/2022 như sau: có 57 dự án với 18.885 căn 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 71,3% so với Quý II/2022), cụ thể:

- Tại miền Bắc có 26 dự án với 10.925 căn; miền Trung có 10 dự án với 1.073 căn; miền Nam có 21 dự án với 6.887 căn.

- Riêng tại Hà Nội có 07 dự án với 6.158 căn; tại TP. Hồ Chí Minh có 04 dự án với 2.144 căn.

2.2. 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: 3.310 căn (bằng khoảng 480% so với Quý II/2022); Căn hộ du lịch: 0 căn (Quý II/2022 là 0 căn); Biệt thự du lịch: 0 căn (Quý II/2022 là 830 căn); Văn phòng kết hợp lưu trú 450 căn (bằng khoảng 300% so với Quý II/2022).

2.3. 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

Có 15 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: 8.602 căn (bằng khoảng 86,4% so với Quý II/2022); Căn hộ du lịch: 1.087 căn (bằng khoảng 70,8% so với Quý II/2022); Biệt thự du lịch: 0 căn (Quý II/2022 là 0 căn); Văn phòng kết hợp lưu trú (officetel): 0 căn (Quý II/2022 là 0 căn).

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

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*: 51.003 giao dịch thành công (tập trung chủ yếu tại Hải Phòng, Long An, Đà Nẵng, TP. Hồ Chí Minh), tổng lượng giao dịch bằng khoảng 73,8% so với Quý II/2022 và bằng khoảng 439% so với cùng kỳ năm 2021.

Cụ thể: tại miền Bắc có 9.627 giao dịch; tại miền Trung có 17.425 giao dịch; tại miền Nam có 23.951 giao dịch; riêng tại Hà Nội có 1.508 giao dịch thành công; tại TP. Hồ Chí Minh có 2.144 giao dịch thành công.

- *Lượng giao dịch đất nền*: 115.129 giao dịch thành công, tổng lượng giao dịch bằng khoảng 54% so với Quý II/2022, cụ thể: tại miền Bắc có 21.806 giao dịch; tại miền Trung có 18.789 giao dịch; tại miền Nam có 74.534 giao dịch.

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

4.1. Đối với căn hộ chung cư

Qua tổng hợp tại các địa phương cho thấy giá giao dịch căn hộ chung cư trong Quý III/2022 cơ bản ổn định so với quý trước, giá nhà ở chung cư tại một số khu vực tại thành phố Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh tăng hơn so với Quý II. Cụ thể như sau:

- *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.

Tại Hà Nội, Dự án Rainbow Building (quận Hà Đông) giá 24 triệu đồng/m², Dự án Hanoi Homeland (quận Long Biên) giá 26 triệu đồng/m², Dự án Hà Nội Melody Residences (quận Hoàng Mai) giá khoảng 29 triệu đồng/m².

Tại TP. Hồ Chí Minh, dự án Diyas Sky (quận Tân Bình) có giá khoảng 30 triệu đồng/m², dự án HQC Hóc Môn (huyện Hóc Môn) có giá khoảng 21 triệu đồng/m².

Tại Đà Nẵng, dự án The Ori Garden (quận Liên Chiểu) có giá khoảng 25 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.

Tại Hà Nội: Dự án Vinhomes Skylake (quận Nam Từ Liêm) có giá khoảng 43 triệu đồng/m², Dự án Sunshine Garden (quận Hai Bà Trưng) có giá khoảng 38 triệu đồng/m², Dự án Feliz Homes (quận Hoàng Mai) có giá khoảng 45 triệu đồng/m².

Tại TP. Hồ Chí Minh: Dự án Celadon City (quận Tân Phú) có giá khoảng 50 triệu đồng/m², Dự án Sunrise City (quận 7) có giá khoảng 40 triệu đồng/m².

Tại Đà Nẵng, dự án Shizen Nami (quận Liên Chiểu) có giá khoảng 56 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 Golden Westlake (quận Tây Hồ, Hà Nội) có giá khoảng hơn 100 triệu đồng/m², Dự án Green Diamond 93 Láng Hạ (quận Đống Đa, Hà Nội) có giá khoảng 80 triệu đồng/m², Dự án Xi Riverview Palace (quận 2, TP. Hồ Chí Minh) có giá khoảng 150 triệu đồng/m², Dự án Feliz En Vista (quận 2, TP. Hồ Chí Minh) có giá khoảng 160 triệu đồng/m², Dự án The 6Nature Đà Nẵng (quận Sơn Trà, TP. Đà Nẵng) có giá khoảng 100 triệu đồng/m²,...

4.2. Đối với nhà ở riêng lẻ, đất nền

Nhìn chung, giá giao dịch thứ cấp nhà ở riêng lẻ và đất nền trong Quý III có xu hướng giảm nhẹ, khoảng 2-3% so với quý trước. Một số khu vực có mức giá giao dịch giảm nhiều trong quý như: quận Hà Đông, huyện Thanh Trì, Hoài Đức (Hà Nội); quận 12, huyện Củ Chi (TP. Hồ Chí Minh); huyện Xuyên Mộc (Bà Rịa - Vũng Tàu); quận Sơn Trà, Liên Chiểu (Đà Nẵng); TP. Biên Hòa, huyện Nhơn Trạch (Đồng Nai). Cụ thể như sau:

- Tại Hà Nội, 102 Trường Chinh Meco (Đống Đa) có giá khoảng 292,8 triệu đồng/m²; Starlake Hà Nội (Tây Hồ) có giá khoảng 279,2 triệu đồng/m²; Tân Lập Cienco 5 (Đan Phượng) có giá khoảng 73,9 triệu đồng/m²; The Jade Orchid có giá khoảng 200,4 triệu đồng/m²; Khai Sơn City (Long Biên) có giá khoảng 176,2 triệu đồng/m².

- Tại TP. Hồ Chí Minh, Palm City (Quận 2) có giá khoảng 188 triệu đồng/m²; Saigon Mystery Villas (Quận 2) có giá khoảng 225 triệu đồng/m²; Lavila Kiến Á - Nhà Bè (Huyện Nhà Bè) có giá khoảng 126,7 triệu đồng/m².

- Tại Đà Nẵng, dự án Sunneva Island (quận Ngũ Hành Sơn) có giá khoảng 230 triệu đồng/m²; dự án One River (quận Ngũ Hành Sơn) có giá khoảng 96 triệu đồng/m².

- Tại Hải Phòng, dự án Vinhomes Imperia Hải Phòng (quận Hồng Bàng) có giá khoảng 105 triệu đồng/m²; dự án Hoàng Huy Mall (quận Lê Chân) có giá khoảng 125 triệu đồng/m².

- Tại Bình Dương, dự án Him Lam Phú Đông (TP. Dĩ An) có giá khoảng 108 triệu đồng/m²; dự án Artisan Park (TP. Thủ Dầu Một) có giá khoảng 100 triệu đồng/m².

- Tại Đồng Nai, dự án Aqua City (TP. Biên Hòa) có giá khoảng 62 triệu đồng/m²; dự án Izumi City (TP. Biên Hòa) có giá khoảng 90 triệu đồng/m².

- Tại Khánh Hòa, dự án Khu đô thị biển An Viên (TP. Nha Trang) có giá khoảng 95 triệu đồng/m²; dự án KN Paradise Cam Ranh (TP. Cam Ranh) có giá khoảng 71 triệu đồng/m².

- Tại Bà Rịa Vũng Tàu, dự án La Vida Residences (TP. Vũng Tàu) có giá khoảng 70 triệu đồng/m²; dự án Angsana Residences Hồ Tràm (huyện Xuyên Mộc) có giá khoảng 95 triệu đồng/m².

4.3. Đối với văn phòng cho thuê

Trong Quý III/2022, trên địa bàn cả nước không có dự án tòa nhà văn phòng hạng A, B mới được khai trương và đi vào hoạt động. Đối với văn phòng cho thuê hạng C, nổi bật trong quý có dự án tòa nhà văn phòng Bcons Tower VI tại Bình Dương được ra mắt thị trường. Nguồn cung mới văn phòng nhìn chung vẫn khan hiếm và chủ yếu vẫn được bổ sung từ phần diện tích cho thuê tại các tòa nhà hỗn hợp.

Nhu cầu thuê và công suất cho thuê văn phòng trong Quý III/2022 tăng nhẹ so với Quý II/2022. Đối với các tòa nhà văn phòng truyền thống, tỷ lệ lấp đầy cơ bản vẫn ổn định. Tuy nhiên đối với các văn phòng hiện đại và linh hoạt như Co-working, nhu cầu tìm kiếm và nhu cầu thuê đang có xu hướng tăng cao. Đặc biệt là các văn phòng chia sẻ ở khu vực trung tâm luôn đạt công suất thuê trên 90%.

Giá cho thuê văn phòng bình quân toàn thị trường trong Quý III/2022 tiếp tục có xu hướng tăng so với quý trước. Trong đó, giá cho thuê văn phòng tại khu vực Hà Nội tăng khoảng 2-3% và tăng cao tại một số khu vực như: quận Ba Đình, Thanh Xuân, Hai Bà Trưng; giá cho thuê văn phòng tại TP. Hồ Chí Minh tăng khoảng 4-5% và tăng cao ở một số khu vực như: quận 4, 7, Bình Thạnh. Giá thuê trung bình tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh cụ thể như sau:

- Tại Hà Nội: giá thuê văn phòng Hạng A khoảng 700.000 đồng/m²/tháng, giá thuê văn phòng Hạng B khoảng 380.000 đồng/m²/tháng.

- Tại TP. Hồ Chí Minh: giá thuê văn phòng Hạng A khoảng 1.150.000 đồng/m²/tháng, giá thuê văn phòng hạng B khá ổn định ở mức khoảng 650.000 đồng /m²/tháng.

4.4. Đối với mặt bằng thương mại

Trong Quý III/2022 thị trường mặt bằng thương mại được bổ sung nguồn cung mới từ một số trung tâm thương mại, siêu thị lớn được khai trương và đi vào hoạt động như TTC Plaza Đức Trọng (Lâm Đồng) quy mô 12.000 m², Lotte Mart Vinh (Nghệ An) quy mô 20.400m²,...

Nhu cầu thuê mặt bằng kinh doanh tại các trung tâm thương mại và siêu thị lớn và nhu cầu thuê mặt bằng bán lẻ nhà phố trong Quý III/2022 có xu hướng tăng nhẹ so với quý trước khi hiện tại nhìn chung thị trường bán lẻ tại Việt Nam đã có sự hồi phục tích cực sau thời gian dài chịu ảnh hưởng từ dịch bệnh, đặc biệt là tại khu vực các thành phố lớn, các địa phương có tiềm năng phát triển du lịch nghỉ dưỡng như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh, Bình Dương, Khánh Hòa⁷,... Tỷ lệ lấp đầy mặt bằng kinh doanh tại các trung tâm thương mại và siêu thị lớn trong Quý III/2022 vẫn giữ ở mức trung bình khoảng 80-90%; đối với các trung tâm thương mại ở khu vực trung tâm, tỷ lệ lấp đầy mặt bằng kinh doanh tiếp tục giữ ở mức cao trên 95%.

Giá cho thuê bình quân toàn thị trường mặt bằng tại các trung tâm thương mại, siêu thị và mặt bằng bán lẻ nhà phố trong Quý III/2022 cơ bản ổn định so với quý trước, cụ thể:

Tại Hà Nội, giá chào thuê trung bình tại tầng trệt và tầng một khu vực ngoài trung tâm 600.000 đồng/m²/tháng, khu vực trung tâm, giá chào thuê trung bình đạt 3.000.000 đồng/m²/tháng.

Tại TP Hồ Chí Minh, giá chào thuê trung bình tại tầng trệt và tầng một khu vực ngoài trung tâm đang ở mức 900.000 đồng/m²/tháng, khu vực trung tâm 4.600.000 đồng/m²/tháng.

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

Trong Quý III/2022, trên địa bàn cả nước không có dự án khách sạn 3-5 sao và khu du lịch nghỉ dưỡng mới được khai trương và đi vào hoạt động. Tuy nhiên, trong quý có một số dự án mới được khởi công và ra mắt thị trường như: phân khu The River thuộc dự án Regal Legend (Quảng Bình), Ngũ đại Kinh đô

⁷ Theo Bộ Công thương, tổng mức bán lẻ hàng hóa và dịch vụ tiêu dùng trong 8 tháng đầu năm 2022 ước tính đạt 3.679.230 tỷ đồng, tăng 19,3% so với cùng kỳ năm 2021. Một số địa phương có mức doanh thu bán lẻ tăng cao như: Khánh Hòa tăng 27,8%; TP HCM tăng 18,2%, Bình Dương tăng 16,6%; Hải Phòng tăng 12,8%; Quảng Ninh tăng 12,2%; Hà Nội tăng 10,7%; Cần Thơ tăng 8,8%; Đà Nẵng tăng 6,7%,...

(Quảng Nam), Casa Del Rio (Hòa Bình), Resort Sao Mai (Thanh Hóa),... Nguồn cung bất động sản nghỉ dưỡng còn được bổ sung từ một số dự án được mở bán trong quý như: Hải Giang Merry Land (Bình Định), The Sailing Bay Hòn Thơm (Kiên Giang), Grand Mercure Hoi An (Quảng Nam), Green Center (Long An), KVG Mozzadiso Nha Trang (Khánh Hòa),...

Nhu cầu thuê và công suất thuê phòng khách sạn bình quân toàn thị trường trong Quý III/2022 tăng so với Quý II/2022 do Quý III hàng năm vẫn là mùa cao điểm du lịch nội địa nên nhu cầu tham quan nghỉ mát sẽ tiếp tục tăng mạnh trong giai đoạn này. Bên cạnh đó, lượt khách quốc tế đến Việt Nam trong năm 2022 đang dần hồi phục và tăng trưởng tốt do các chính sách hỗ trợ và thu hút du lịch quốc tế của Nhà nước đã đạt được hiệu quả⁸.

Giá thuê phòng khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng bình quân toàn thị trường trong Quý III/2022 tăng khoảng 5-10% so với quý trước.

4.6. Đối với bất động sản công nghiệp

Trong Quý III/2022, 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: KCN Sạch Sốt Sơn 302,8 ha, KCN Đông Anh 300 ha, KCN Bắc Thường Tín 112 ha, KCN Phú Nghĩa mở rộng 389 ha, KCN Phụng Hiệp 174,9 ha tại Hà Nội, KCN Sơn Mỹ I 1.070 ha tại Bình Thuận;...

Nhu cầu thuê bất động sản công nghiệp trong Quý III/2022 tiếp tục xu hướng tăng so với quý trước. Tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp trong Quý III/2022 vẫn giữ ở mức cao, đặc biệt là đối với nguồn cung bất động sản công nghiệp xây sẵn. Đối với các khu vực này, tỷ lệ lấp đầy thường đạt trên 90%, trong đó tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp ở phía Bắc đạt khoảng 83%, tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp tại các tỉnh thành phía Nam là khoảng 84%.

Giá cho thuê đất tại các khu công nghiệp trong quý III/2022 tăng nhẹ khoảng 5% so với quý trước.

5. Tình hình tài chính trong 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 31/8/2022 dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 777.235 tỷ (tính đến 30/6/2022 là 784.575 tỷ), cụ thể như sau:

⁸ - Theo Tổng Cục thống kê, lượng khách quốc tế đến Việt Nam trong 8 tháng của năm 2022 đạt hơn 1,44 triệu lượt người, gấp 13,7 lần so với cùng kỳ năm trước;

- Theo báo cáo của Ban hỗ trợ chính sách APEC (PSU), Việt Nam có chính sách mở cửa thân thiện với khách quốc tế khi là quốc gia duy nhất trong 21 nền kinh tế APEC không đưa ra hạn chế về đi lại, không yêu cầu chứng nhận vaccine Covid-19, không yêu cầu xét nghiệm hay cách ly, khai báo y tế,... đối với khách du lịch quốc tế.

- Dự nợ tín dụng đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án phát triển nhà ở đạt 185.406 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 23,85% tổng dự nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản.

- Dự nợ tín dụng đối với các dự án văn phòng (cao ốc) cho thuê đạt 42.193 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 5,4% tổng dự nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản.

- Dự nợ tín dụng đối với các dự án xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất đạt 37.151 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 4,8% tổng dự nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản.

- Dự nợ tín dụng đối với các dự án khu du lịch, sinh thái, nghỉ dưỡng đạt 35.802 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 4,6% tổng dự nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản.

- Dự nợ tín dụng đối với các dự án nhà hàng, khách sạn đạt 56.403 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 7,25% tổng dự nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản.

- Dự nợ tín dụng đối với cho vay xây dựng, sửa chữa nhà để bán, cho thuê đạt 143.452 tỷ đồng, chiếm 18,45% tổng dự nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản.

- Dự nợ tín dụng đối với cho vay mua quyền sử dụng đất đạt 77.311 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 9,95% tổng dự nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản.

- Dự nợ tín dụng đối với đầu tư kinh doanh bất động sản khác đạt 199.517 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 25,7% tổng dự nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản.

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

Theo báo cáo của Bộ Tài chính, trong 9 tháng đầu năm 2022, tổng giá trị trái phiếu phát hành khoảng 323.000 tỷ đồng, trong đó đối với nhóm Bất động sản thì giá trị phát hành là khoảng 93.000 tỷ đồng, chiếm 28,87% tổng giá trị phát hành trái phiếu.

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

Theo thống kê của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, tính đến 20/9/2022, tổng vốn đăng ký cấp mới, điều chỉnh và góp vốn mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài đạt hơn 18,7 tỷ USD, bằng 84,7% so với cùng kỳ năm 2021. Tuy vốn đầu tư đăng ký mới giảm, nhưng cả vốn đầu tư điều chỉnh và góp vốn mua cổ phần vẫn tiếp tục tăng so với cùng kỳ. Ngành kinh doanh bất động sản đứng thứ hai với

tổng vốn đầu tư trên 3,5 tỷ USD, chiếm 18,7% tổng vốn đầu tư đăng ký (tính đến 20/6/2022 là trên 3,15 tỷ USD).

Theo đánh giá của các tổ chức quốc tế thì Việt Nam vẫn là điểm sáng về thu hút vốn đầu tư nước ngoài, lượng vốn đầu tư nước ngoài vào các ngành và lĩnh vực bất động sản nói riêng sẽ tiếp tục được cải thiện khi Việt Nam cũng như các nước trở lại trạng thái bình thường sau đại dịch.

7. Tồn kho bất động sản

Trong Quý III/2022, tổng lượng giao dịch là 51.003 giao dịch, nguồn cung bất động sản có 18.885 căn nhà ở đủ điều kiện đưa vào giao dịch. Qua đánh giá cho thấy trong quý không tạo ra lượng bất động sản tồn kho mới từ thị trường sơ cấp. Nhìn chung, trong 9 tháng đầu năm 2022, số lượng nhà ở trong các dự án đưa ra giao dịch (nguồn cung) hạn chế trong khi nhu cầu đầu tư, mua sử dụng của người dân vẫn cao.

8. Về việc thực hiện Nghị quyết số 11/NQ-CP ngày 30/01/2022 của Chính phủ về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội

8.1. Tình hình triển khai Nghị quyết số 11/NQ-CP

Thực hiện nhiệm vụ được giao tại Nghị quyết số 11/NQ-CP, Bộ Xây dựng đã tập trung, khẩn trương triển khai một số nhiệm vụ cụ thể như sau:

- Thành lập Tổ công tác liên ngành triển khai Nghị quyết số 11/NQ-CP ngày 30/01/2022 của Chính phủ về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội với thành phần gồm Bộ Xây dựng và đại diện Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, Bộ Tài chính, Ngân hàng Chính sách xã hội để làm việc với các địa phương nhằm đôn đốc, hướng dẫn, kiểm tra về xây dựng chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở, đặc biệt là các chỉ tiêu về nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân (các địa phương đoàn công tác đã trực tiếp làm việc: Bắc Ninh, Thành phố Hồ Chí Minh, Thái Nguyên, Hà Nam, Hưng Yên. Ngoài ra Bộ đã triển khai nhiệm vụ tại các buổi làm việc với: UBND thành phố Hà Nội, Quảng Ninh, Hải Dương, Hòa Bình, Lào Cai, Quảng Trị, Bình Dương, Đồng Nai...)

- Phối hợp với Ngân hàng Nhà nước, Ngân hàng Chính sách xã hội trong việc giải ngân 02 gói hỗ trợ theo Nghị quyết số 11/NQ-CP của Chính phủ.

- Bộ Xây dựng đã nghiên cứu, xây dựng dự thảo Đề án và dự thảo Quyết định phê duyệt Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”. Sau khi tổng hợp, tiếp thu ý kiến của các Bộ ngành, Bộ Xây dựng đã hoàn thiện Đề án

và có Tờ trình số 34/TTr-BXD ngày 17/10/2022 báo cáo Thủ tướng Chính phủ phê duyệt.

8.2. Kết quả giải ngân 02 gói hỗ trợ:

(1) Đối với việc giải ngân gói hỗ trợ cho khách hàng cá nhân vay để mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà công nhân, nhà ở của hộ gia đình: theo báo cáo của Ngân hàng Chính sách, đến nay trên cả nước đã thực hiện giải ngân được 2.306 tỷ đồng cho 6.673 khách hàng thuộc đối tượng vay để mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà công nhân, xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở.

(2) Đối với việc giải ngân gói hỗ trợ cho Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo xây dựng lại chung cư cũ theo quy định tại Nghị định số 31/2022/NĐ-CP:

Trên cơ sở rà soát các điều kiện đã được quy định cụ thể tại Nghị định số 31/2022/NĐ-CP, đến nay, Bộ Xây dựng đã 03 lần công bố danh mục các dự án đủ điều kiện được vay trên Cổng thông tin điện tử của Bộ Xây dựng và gửi Ngân hàng Nhà nước với số lượng 21 dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân, cải tạo chung cư cũ đủ điều kiện, với quy mô: 19.897 căn hộ, tổng mức đầu tư 20.179 tỷ đồng và nhu cầu vay vốn theo đề xuất của các địa phương khoảng 7.139 tỷ đồng.

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, số lượng doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản thành lập mới và số lượng doanh nghiệp quay trở lại hoạt động trong 9 tháng đầu năm 2022 tăng mạnh so với cùng kỳ năm 2021 trong đó số lượng doanh nghiệp thành lập mới là 7.124 doanh nghiệp, tăng 31,9%; số lượng doanh nghiệp quay trở lại hoạt động là 1.769 doanh nghiệp, tăng 77,3%.

Số liệu cho thấy hoạt động của các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản đã dần phục hồi so với thời điểm năm 2021, khi mọi hoạt động đầu tư, kinh doanh bị ảnh hưởng nặng nề bởi dịch bệnh. Tuy nhiên, hoạt động của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản vẫn còn có nhiều khó khăn, cụ thể:

- Nhiều doanh nghiệp gặp khó khăn trong việc triển khai thực hiện dự án do có vướng mắc trong thủ tục đầu tư, pháp lý của dự án đặc biệt là việc chấp thuận chủ trương đầu tư và thủ tục giao đất, tính tiền sử dụng đất.

- Với việc kiểm soát chặt chẽ của thị trường tín dụng, phát hành trái phiếu, cổ phiếu nên các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đang gặp khó khăn trong việc tiếp cận nguồn vốn để triển khai dự án.

- Lãi suất cho vay, tỷ giá ngoại tệ, giá xăng dầu, giá vật liệu xây dựng tăng, dẫn đến chi phí của doanh nghiệp cũng tăng cao gây ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

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

Trong giai đoạn đầu năm 2022 hoạt động của thị trường bất động sản đã dần trở lại bình thường, lượng khách hàng tìm kiếm và giao dịch cũng tăng hơn nhiều so với năm 2021. Tính đến thời điểm hiện tại hầu hết các sàn giao dịch đã trở lại hoạt động; đồng thời có thêm nhiều sàn mới được thành lập, hoạt động, hiện có khoảng hơn 1.100 sàn giao dịch bất động sản hoạt động.

Trong Quý I, Quý II/2022, thị trường bất động sản có hiện tượng phát triển nhanh về giá và lượng giao dịch ở nhiều phân khúc bất động sản và tại nhiều địa phương trên cả nước kéo theo sự phục hồi, hoạt động trở lại của các sàn giao dịch bất động sản; thu hút số lượng lớn người tham gia môi giới đặc biệt là môi giới tự do, giao dịch bất động sản.

Trong Quý III/2022, thị trường bất động sản có sự điều chỉnh, lượng giao dịch bất động sản đã giảm so với thời điểm đầu năm dẫn đến quy mô của các sàn giao dịch bất động sản giảm, số lượng môi giới bất động sản cũng giảm theo.

10. Đánh giá tình hình thị trường bất động sản

Tình hình kinh tế - xã hội trong Quý III/2022 tiếp tục giữ được sự ổn định khi tăng trưởng GDP vẫn đạt được kết quả tốt, chỉ số lạm phát cơ bản vẫn được kiểm soát, các ngành kinh tế nhìn chung có sự phục hồi và tăng trưởng tốt.

Trong Quý III/2022, dưới sự chỉ đạo quyết liệt của Chính phủ thông qua việc ban hành nhiều các cơ chế chính sách đã giúp cho thị trường bất động sản được điều chỉnh, cụ thể:

- Tại các địa phương không còn tình trạng tăng nóng, sốt cục bộ như những tháng đầu năm;

- Nhiều địa phương đã có các giải pháp kịp thời để kiểm tra, ngăn chặn việc chia tách, "phân lô, bán nền" tại các khu vực chưa được phép đầu tư, thiếu hệ thống hạ tầng;

- Hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản, các tổ chức, cá nhân hành nghề môi giới bất động sản được tăng cường kiểm soát;

- Các địa phương đã kịp thời chấn chỉnh hành vi mua bán trao tay, "thổi giá" gây nhiễu loạn thông tin thị trường bất động sản.

Qua đó các tồn tại, bất cập của thị trường bất động sản đã từng bước được khắc phục. Tuy nhiên, thị trường bất động sản vẫn còn có nhiều khó khăn, bất cập, chưa thực sự lành mạnh, bền vững:

- Nguồn cung về bất động sản chưa có sự cải thiện nhiều, nguồn cung về nhà ở thương mại từ các dự án mới được bổ sung không nhiều, nguồn cung nhà ở trong quý chủ yếu vẫn từ những dự án đã được triển khai và đang được mở bán. nguồn cung nhà ở xã hội rất hạn chế, căn hộ giá rẻ hầu như không ghi nhận nguồn cung mở bán mới trong quý.

- Nguồn cung bất động sản, nhà ở sẽ còn hạn chế do lượng dự án được mở mới giảm so với các năm trước, trong khi nhiều dự án đã được chấp thuận gặp vướng mắc trong thủ tục đầu tư, pháp lý (đặc biệt là việc giao đất, tính tiền sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch và cấp phép xây dựng...).

- Giá nhà ở riêng lẻ, đất nền, căn hộ chung cư vẫn giữ ở mức cao đã được thiết lập tại thời điểm cuối Quý II/2022 ảnh hưởng đến tính thanh khoản và lượng giao dịch của thị trường đặc biệt là thị trường thứ cấp.

- Trong Quý III/2022, các nguồn vốn bao gồm nguồn vốn tín dụng, trái phiếu, cổ phiếu dành cho lĩnh vực bất động sản đều gặp khó khăn, giảm so với các quý trước (một số cá nhân, doanh nghiệp trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản có sai phạm trong hoạt động huy động vốn, trái phiếu, cổ phiếu đã bị xử lý gây ảnh hưởng đến thị trường và niềm tin của nhà đầu tư).

IV. Đề xuất kiến nghị

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

Thực hiện nghiêm các nhiệm vụ tại Chỉ thị số 13/CT-TTg ngày 29/8/2022 về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững và Thông báo Kết luận số 242/TB-VPCP ngày 10/8/2022 của Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính tại Hội nghị trực tuyến thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội cho công nhân, người thu nhập thấp. Theo đó:

- Khẩn trương nghiên cứu, hoàn thiện hệ thống pháp luật liên quan đến lĩnh vực bất động sản bảo đảm đồng bộ, tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc, tạo điều kiện để thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh, xây dựng hệ thống thông tin thị trường bất động sản gắn với thông tin đất đai, hoàn thiện cơ sở pháp lý và tăng cường thực hiện thanh toán không dùng tiền mặt trong giao dịch bất động sản. Theo đó, đề nghị trình Quốc hội cho ý kiến và thông qua Luật Nhà ở (sửa đổi) và Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) tại kỳ họp thứ 6 năm 2023.

- Nghiên cứu, hoàn thiện hệ thống pháp luật liên quan đến phát triển và quản lý nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, nhà ở cho người thu nhập thấp, lưu ý tới nhà ở cho các chuyên gia, nhà khoa học tại các khu công nghiệp, khu công nghệ cao; trước hết là các văn bản quy phạm thuộc thẩm quyền của Chính phủ, Bộ, ngành và địa phương đảm bảo đồng bộ, tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc, tạo điều kiện thúc đẩy phát triển nhà ở cho các đối tượng này.

- Nghiên cứu, hoàn thiện chính sách thuế phù hợp với thực tế đối với bất động sản nhằm góp phần khuyến khích sử dụng nhà, đất có hiệu quả, góp phần hạn chế đầu cơ nhà, đất, đảm bảo động viên nguồn thu hợp lý, ổn định cho ngân sách nhà nước, phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của Việt Nam và thông lệ quốc tế.

- Nghiên cứu, đề xuất giải pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, cương quyết cắt giảm thủ tục hành chính không cần thiết trong thủ tục đầu tư, chấp thuận chủ trương đầu tư, quyết định đầu tư và cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư các dự án nhà ở, bất động sản để hỗ trợ, tăng nguồn cung cho thị trường.

- Nghiên cứu, rà soát, sửa đổi các quy định của pháp luật hiện hành liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất (pháp luật về đấu giá, pháp luật về đất đai, pháp luật về quản lý thuế) bảo đảm thống nhất và phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

- Thanh tra, kiểm tra việc thực hiện pháp luật về kinh doanh bất động sản, hoạt động sàn giao dịch bất động sản, hoạt động môi giới bất động sản; phối hợp với Ủy ban nhân dân cấp tỉnh tổ chức kiểm tra, rà soát các dự án nhà ở, kinh doanh bất động sản để kiến nghị với cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc thu hồi, đình chỉ, tạm dừng hoặc điều chỉnh, chuyển đổi, chuyển nhượng các dự án kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật.

- 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.

- Kiểm tra, giám sát việc tuân thủ pháp luật về phát hành, đầu tư và cung cấp dịch vụ về trái phiếu doanh nghiệp, nhất là phát hành trái phiếu riêng lẻ của các doanh nghiệp bất động sản, của tổ chức tín dụng có liên quan đến doanh nghiệp bất động sản, các doanh nghiệp có khối lượng phát hành lớn, lãi suất cao, các doanh nghiệp có kết quả kinh doanh thua lỗ, các doanh nghiệp phát hành không có tài sản bảo đảm.

- Kiểm tra, rà soát các chỉ tiêu về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất để phù hợp về quy hoạch đất của các ngành nghề, lĩnh vực đảm bảo hài hòa hợp lý, tránh chồng lấn, phát sinh khiếu kiện.

- Chỉ đạo các cơ quan thông tấn báo chí tăng cường cung cấp thông tin kịp thời, chính thức, chính xác, đầy đủ về tình hình hoạt động thị trường bất động sản, thị trường chứng khoán, thị trường trái phiếu; xử lý nghiêm các hành vi đưa thông tin không chính xác, gây tác động tiêu cực đến hoạt động của thị trường tài chính, tín dụng, bất động sản.

- Chỉ đạo các tổ chức tín dụng kiểm soát chặt chẽ chất lượng tín dụng, cho vay đối với lĩnh vực bất động sản bảo đảm đúng quy định của pháp luật; khẩn trương xem xét ưu tiên cho vay các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, nhà ở thương mại giá rẻ có hiệu quả cao, có khả năng trả nợ.

2. Đối với các địa phương khẩn trương thực hiện một số giải pháp sau:

Thực hiện nghiêm các nhiệm vụ tại Chỉ thị số 13/CT-TTg ngày 29/8/2022 về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững và Thông báo Kết luận số 242/TB-VPCP ngày 10/8/2022 của Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính tại Hội nghị trực tuyến thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội cho công nhân, người thu nhập thấp. Đồng thời, tập trung thực hiện một số giải pháp trọng tâm như sau:

- Khẩn trương tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng đô thị, nông thôn, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; thực hiện công khai minh bạch thông tin quy hoạch xây dựng, danh mục, 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, ngăn chặn hiện tượng tung tin đồn thổi, đầu cơ nhằm đẩy giá để trục lợi bất hợp pháp.

- Khẩn trương xây dựng Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn từ nay đến năm 2025 và 2030 và Kế hoạch phát triển nhà ở 5 năm và hàng năm theo quy định của Luật Nhà ở trong đó xác định rõ có danh mục các dự án nhà ở để làm cơ sở chấp thuận chủ trương đầu tư dự án nhà ở trên địa bàn.

- Rà soát lập danh mục các dự án nhà ở, bất động sản trên địa bàn; đánh giá cụ thể lý do, nguyên nhân đối với các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng chưa triển khai hoặc chậm triển khai. Trên cơ sở đó, tập trung tháo gỡ khó khăn vướng mắc về pháp lý, thủ tục chuẩn bị đầu tư các dự án nhà ở để tăng nguồn cung cho thị trường.

- Tập trung chỉ đạo, tổ chức thực hiện giao đất, lựa chọn chủ đầu tư thông qua hình thức đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất đối với các dự án bất động sản, dự án nhà ở mới để tăng nguồn cung cho thị trường.

- Rà soát, bổ sung quy hoạch, bố trí quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân theo đúng quy định pháp luật, thực hiện nghiêm quy định dành quỹ đất 20% trong các dự án nhà ở, khu đô thị và đảm bảo nhu cầu phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân trên địa bàn.

- Khẩn trương hoàn thành kiểm định đánh giá chất lượng các nhà chung cư cũ còn lại trên địa bàn để xác định các nhà chung cư phải phá dỡ; sớm lập, phê duyệt Kế hoạch, danh mục dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP.

- Kiểm soát, phát hiện, ngăn chặn và xử lý nghiêm các hành vi vi phạm trong hoạt động đầu giá quyền sử dụng đất đảm bảo đúng pháp luật.

- 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, “thổi giá” gây nhiễu loạn thông tin thị trường bất động sản.

- Rà soát các dự án có sử dụng đất nhưng chậm triển khai, để hoang hóa, sử dụng sai mục đích, lãng phí đất đai; trên cơ sở đó phối hợp với cơ quan liên quan xem xét, hướng dẫn xử lý theo thẩm quyền và quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật khác liên quan để đưa quỹ đất vào sử dụng hiệu quả, định hướng phát triển phù hợp với nhu cầu thực tế của xã hội.

- Theo dõi chặt chẽ, kịp thời, nắm bắt thông tin, tình hình diễn biến của thị trường và thực hiện các biện pháp xử lý kịp thời để bình ổn thị trường, không để xảy ra tình trạng sốt giá và “bong bóng” bất động sản trên địa bàn.

- Tăng cường kiểm tra, thanh tra đồng thời xử lý nghiêm với các trường hợp vi phạm về pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về đất đai, pháp luật về xây dựng và pháp luật có liên quan (nếu có).

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/2022. Bộ Xây dựng kính báo cáo Thủ tướng Chính phủ./.

Nơi nhận: 

- Như trên;
- PTTg Lê Văn Thành (để b/c);
- PTTg Lê Minh Khái (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;
- Bộ Tài chính;
- Bộ Kế hoạch và Đầu tư;
- Lưu VT, QLNN.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**



Nguyễn Văn Sinh