

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

Kính gửi: Thủ tướng Chính phủ

Thực hiện nhiệm vụ được giao tại Luật Kinh doanh Bất động sản 2014; Ngày 15/3/2022, Bộ Xây dựng đã có công văn số 850/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 I/2022. 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/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 I/2022

Trong ba tháng đầu năm 2022 bối cảnh chung trong nước và quốc tế có nhiều diễn biến, có cả yếu tố thuận lợi cũng như khó khăn tác động đến thị trường bất động sản. Về thuận lợi, kinh tế trong nước duy trì đà phục hồi, các hoạt động sản xuất được đẩy mạnh, chuỗi cung ứng, kinh doanh được khơi thông. Về khó khăn, với tác động từ cuộc xung đột giữa Nga và U-crai-na đã ảnh hưởng đến tăng trưởng các quốc gia trong đó có Việt Nam, giá xăng dầu cũng như nguyên vật liệu đầu vào khan hiếm và tăng cao ảnh hưởng đến triển khai các dự án bất động sản.

Trong nước, tình hình kinh tế - xã hội đã có nhiều chuyển biến tích cực sau khi triển khai thực hiện Nghị quyết số 128/NQ-CP ngày 11/10/2021 về thích ứng an toàn, linh hoạt, kiểm soát hiệu quả dịch Covid-19 và 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 đang được triển khai đồng bộ giúp cho hầu hết các ngành, lĩnh vực, địa phương trong xu hướng phục hồi và tăng trưởng trở lại. Nhiều giải pháp đồng bộ được triển khai để bảo đảm nguồn cung, ổn định giá xăng dầu, lương thực, thực phẩm, duy trì ổn định mặt bằng lãi suất, tỉ giá...; dịch bệnh cơ bản được kiểm

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

Các địa phương chưa có báo cáo: Hà Nam; Hà Tĩnh; Quảng Trị; Thừa Thiên – Huế; Bình Thuận; Bà Rịa-Vũng Tàu; An Giang; Cà Mau.

soát, tạo nền tảng để triển khai hiệu quả lộ trình mở cửa hoàn toàn du lịch quốc tế từ giữa tháng 3, mở cửa trường học, dịch vụ vui chơi, giải trí, văn hóa, nghệ thuật... tạo điều kiện cho kinh tế - xã hội phục hồi nhanh ngay trong quý I/2022. Theo số liệu tổng hợp từ Tổng cục Thống kê, Bộ Kế hoạch và Đầu tư, tổng sản phẩm trong nước (GDP) quý I/2022 ước tính tăng 5,03% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,45%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 6,38%, lĩnh vực xây dựng đạt mức tăng trưởng là 2,57% so với cùng kỳ năm 2021.

Thị trường bất động sản trong quý I/2022 cũng đã có dấu hiệu hồi phục và phát triển tốt; xuất hiện nhiều chủ đầu tư, dự án bất động sản mở bán hoặc lên kế hoạch mở bán trong thời gian ngắn; sự quan tâm và lượng giao dịch bất động sản tăng dần theo tháng và ở hầu hết các phân khúc của thị trường. Thị trường bất động sản đã cân bằng trở lại giữa hoạt động đầu tư, kinh doanh với mua bán để sử dụng.

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

Trong các tháng đầu năm, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành nhiều văn bản có tác động đến lĩnh vực bất động sản, cụ thể:

- Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/1/2022 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản (thay thế Nghị định số 76/2015/NĐ-CP). Trong đó, sửa đổi, bổ sung cụ thể hơn về điều kiện đối với các tổ chức, cá nhân tham gia kinh doanh bất động sản; quy định về áp dụng mẫu hợp đồng trong kinh doanh bất động sản bao gồm mua bán, thuê mua, thuê đối với nhà ở, căn hộ du lịch, căn hộ văn phòng kết hợp lưu trú, công trình xây dựng và chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất...

- Nghị định số 10/2022/NĐ-CP ngày 15/01/2022, có hiệu lực từ 01/3/2022 của Chính phủ quy định về lệ phí trước bạ; trong đó có sửa đổi bổ sung một số quy định về miễn nộp lệ phí trước bạ nhà đất đối với một số trường hợp.

- Nghị định số 15/2022/NĐ-CP ngày 28/1/2022 của Chính phủ quy định chính sách miễn, giảm thuế theo Nghị quyết số 43/2022/QH15 của Quốc hội về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội. Theo đó, quy định giảm thuế GTGT cho nhiều nhóm hàng hóa, dịch vụ.

- Nghị định số 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ về Quy định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng. Trong đó, quy định rõ về xử phạt hành chính đối với các hành vi vi phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản và vi phạm trong hoạt động kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản.

- Ngày 18/2/2022, Thủ tướng Chính phủ có Quyết định số 03/2022/QĐ-TTg về tiêu chuẩn, định mức nhà ở công vụ. Quyết định trên quy định tiêu chuẩn cụ thể về nhà ở công vụ đối với cơ quan Trung ương, tiêu chuẩn nhà ở công vụ đối với địa phương, tiêu chuẩn nhà ở công vụ Bộ Quốc phòng, Bộ Công an...

- Ngày 30/01/2022, Chính phủ có Nghị quyết số 11/NQ-CP về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội và triển khai thực hiện Nghị quyết số 43/2022/QH15 của Quốc hội ngày 11/01/2022 của Quốc hội về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế xã hội. Trong đó, thực hiện hỗ trợ cho vay đối với cá nhân, hộ gia đình để mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở theo chính sách về nhà ở xã hội theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015, khoản 10 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 và các văn bản có liên quan với tổng nguồn vốn cho vay tối đa là 15.000 tỷ đồng.

- Thủ tướng Chính phủ đã có các công điện số 8857/CT-VPCTP ngày 3/12/2021, công điện số 304/CT-TTg ngày 7/4/2022 về chấn chỉnh hoạt động thị trường trái phiếu doanh nghiệp và đấu giá quyền sử dụng đất. Trong đó, yêu cầu các Bộ Tài chính, Ngân hàng nhà nước Việt Nam, Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Công an và các Bộ ngành liên quan theo chức năng nhiệm vụ thực hiện kiểm tra, thanh tra, rà soát các hoạt động phát hành trái phiếu doanh nghiệp, đấu giá quyền sử dụng đất đảm bảo đúng quy định của pháp luật và xử lý nghiêm các hành vi vi phạm; bảo đảm các hoạt động phát hành, đầu tư và sử dụng vốn trái phiếu doanh nghiệp đúng mục đích, hiệu quả, lành mạnh, minh bạch, ổn định, an toàn, góp phần phát triển sản xuất kinh doanh, thúc đẩy tăng trưởng kinh tế và ổn định kinh tế vĩ mô.

- Việc ban hành các Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở của các địa phương còn chậm so với yêu cầu. Tính đến nay, có 44 địa phương đã ban hành Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn 2021-2030, chỉ có 09 địa phương đã ban hành Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2022².

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

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

² - Các địa phương chưa ban hành Chương trình phát triển nhà ở gồm: Hà Nội, Hưng Yên, Thái Bình, Hà Nam, Ninh Bình, Hà Giang, Cao Bằng, Tuyên Quang, Phú Thọ, Điện Biên, Lai Châu, Hòa Bình, Đà Nẵng, Quảng Ngãi, Tây Ninh, Bà Rịa-Vũng Tàu, Trà Vinh, Kiên Giang, Bạc Liêu;

- Các địa phương đã có Kế hoạch phát triển nhà ở năm 2022: Bắc Ninh, Thái Nguyên, Sơn La, Nghệ An, Thừa Thiên-Huế, Gia Lai, Tây Ninh, HCM, Bến Tre.

- Hoàn thành: có 22 dự án với 5.217 căn, số lượng dự án bằng khoảng 47% so với Quý IV/2021 và bằng khoảng 54 % so với cùng kỳ năm 2021, cụ thể: tại miền Bắc có 13 dự án với 772 căn, tại miền Trung có 05 dự án với 207 căn, tại miền Nam có 04 dự án với 4.238 căn.

- Đang triển khai xây dựng: có 1.216 dự án với 332.387 căn, số lượng dự án bằng khoảng 116% so với Quý IV/2021 và bằng khoảng 88% so với cùng kỳ năm 2021, cụ thể: tại miền Bắc có 288³ dự án với 157.116 căn, tại miền Trung có 239⁴ dự án với 104.860 căn, tại miền Nam có 689⁵ dự án với 70.411 căn.

- Được cấp phép mới: có 39 dự án với 18.660 căn, số lượng dự án bằng khoảng 80% so với Quý IV/2021 và bằng khoảng 41% so với cùng kỳ năm 2021, cụ thể: tại miền Bắc có 21⁶ dự án với 6.103 căn, tại miền Trung có 07⁷ dự án với 3.077 căn, tại miền Nam có 11⁸ dự án với 9.480 căn.

Qua số liệu cho thấy nguồn cung về nhà ở thương mại trong Quý I/2022 vẫn chưa được cải thiện, đặc biệt là số lượng dự án được cấp phép mới chỉ bằng khoảng 41%, trong đó số căn hộ của các dự án bằng khoảng 49% so với cùng kỳ năm 2021.

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 09 dự án với 1.850 ô đất nền; số lượng dự án bằng khoảng 64% so với Quý IV/2021.

- Đang triển khai xây dựng: có 181 dự án với 47.723 ô đất nền; số lượng dự án bằng khoảng 103% so với Quý IV/2021.

- Được cấp phép mới: có 13 dự án với 4.854 ô đất nền; số lượng dự án bằng khoảng 45% so với Quý IV/2021.

1.3. Đối với dự án nhà ở xã hội

- Hoàn thành: có 04 dự án với 1.450 căn hoàn thành tại Tiền Giang, TP. Hồ Chí Minh, Ninh Thuận, Kon Tum; số lượng dự án bằng khoảng 80% so với Quý IV/2021 và bằng khoảng 67% so với cùng kỳ năm 2021.

³Vĩnh Phúc (72 dự án), Phú Thọ (56 dự án), Hà Nội (52 dự án)

⁴Quảng Ngãi (114 dự án), Nghệ An (65 dự án), Đà Nẵng (23 dự án)

⁵Bình Dương (504 dự án), TP. Hồ Chí Minh (118 dự án)

⁶Phú Thọ (08 dự án), Cao Bằng, Thái Bình (04 dự án)

⁷Phú Yên, Bình Định (02 dự án), Thanh Hóa (01 dự án)

⁸Bình Dương (05 dự án), TP. Hồ Chí Minh, Long An (03 dự án)

- Đang triển khai: có 98 dự án với 122.990 căn, tập trung chủ yếu tại Bình Dương (42 dự án); số lượng dự án bằng khoảng 124% so với Quý IV/2021 và bằng khoảng 136% so với cùng kỳ năm 2021.

- Được cấp phép mới: có 03 dự án với quy mô 1.198 căn tại Lạng Sơn, Phụ Thọ, Quảng Ninh; số lượng dự án tương đương với Quý IV/2021 và bằng 150% so với cùng kỳ năm 2021.

- Dự án được các Sở Xây dựng có văn bản thông báo đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai: có 09 dự án với 1.649 căn hộ; số lượng dự án tương đương với Quý IV/2021 và bằng khoảng 82% so với cùng kỳ năm 2021.

1.4. Đối với dự án nhà ở công nhân

- Đang triển khai: 18 dự án với 14.348 căn; số lượng dự án bằng khoảng 128% so với Quý IV/2021.

- Được cấp phép mới: có 01 dự án với quy mô 864 căn tại Bắc Giang; số lượng dự án tương đương với Quý IV/2021.

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

- Hoàn thành: có 01 dự án tại Cao Bằng; số lượng dự án bằng khoảng 14% so với Quý IV/2021.

- Đang triển khai: có 52 dự án với 20.118 căn hộ du lịch và 7.887 biệt thự du lịch, tập trung chủ yếu tại Khánh Hòa (26 dự án), Vĩnh Phúc (07 dự án), Phú Yên (06 dự án); số lượng dự án bằng khoảng 98% so với Quý IV/2021.

- Được cấp phép mới: có 05 dự án mới với 67 biệt thự du và 220 văn phòng kết hợp lưu trú, tập trung chủ yếu tại Hòa Bình, Cao Bằng; số lượng dự án bằng khoảng 83% so với Quý IV/2021 và bằng khoảng 33% so 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 I/2022 như sau: có 56 dự án với 10.357 căn được các Sở Xây dựng có văn bản thông báo đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai (bằng khoảng 33,4% so với Quý IV/2021), cụ thể:

- Tại miền Bắc có 27 dự án với 3.870 căn; miền Trung có 07 dự án với 2.746 căn; miền Nam có 22 dự án với 3.741 căn.

- Riêng tại Hà Nội có 02 dự án với 331 căn; tại TP. Hồ Chí Minh có 05 dự án với 1.172 căn nhà.

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: 1.410 căn (bằng khoảng 68,2% so với Quý IV/2021); Căn hộ du lịch: 0 căn (Quý IV/2021 là 0 căn); Biệt thự du lịch: 540 căn (Quý IV/2021 là 0 căn); Văn phòng kết hợp lưu trú 0 căn (Quý IV/2021 là 0 căn).

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: 7.305 căn (bằng khoảng 65% so với Quý IV/2021); Căn hộ du lịch: 1.825 căn (bằng khoảng 266% so với Quý IV/2021); Biệt thự du lịch: 0 căn (Quý IV/2021 là 0 căn); Văn phòng kết hợp lưu trú (officetel): 0 căn (Quý IV/2021 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:* 20.325 giao dịch thành công (tập trung chủ yếu tại Hải Phòng, Đà Nẵng, TP. Hồ Chí Minh, Phú Thọ, Bắc Giang, Lâm Đồng), tổng lượng giao dịch chỉ bằng khoảng 45,5% so với Quý IV/2021 và bằng khoảng 80% so với cùng kỳ năm 2021.

Cụ thể: tại miền Bắc có 11.445 giao dịch; tại miền Trung có 6.783 giao dịch; tại miền Nam có 2.097 giao dịch; riêng tại Hà Nội có 956 giao dịch thành công; tại TP. Hồ Chí Minh có 1.172 giao dịch thành công.

- *Lượng giao dịch đất nền:* 153.537 giao dịch thành công, tổng lượng giao dịch bằng khoảng 242% so với Quý IV/2021, cụ thể: tại miền Bắc có 20.726 giao dịch; tại miền Trung có 42.722 giao dịch; tại miền Nam có 90.089 giao dịch.

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

4.1. Đối với căn hộ chung cư

- *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 Anland Premium Dương Nội, Hà Nội giá 30 triệu đồng/m², One 18 Ngọc Lâm giá 26 triệu đồng/m², Eurowindow River Park giá khoảng 25 triệu đồng/m²; tại TP. Hồ Chí Minh tương đối hiếm dự án có giá dưới 30 triệu đồng/m²; tại Đà Nẵng, dự án The Ori Garden (Quận Liên Chiểu) có giá khoảng 21 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: Sunshine Garden (Hai Bà Trưng) có giá khoảng 37,1 triệu đồng/m², Hapulico Complex (Thanh Xuân) có giá khoảng 33,8 triệu đồng/m², Sunshine City (Bắc Từ Liêm) có giá khoảng 41,8 triệu đồng/m². Tại TP. Hồ Chí Minh: An Gia Skyline (Quận 7) có giá khoảng 38,6 triệu đồng/m², Happy Valley (Quận 7) có giá khoảng 47,6 triệu đồng/m². Tại Đà Nẵng, dự án Wyndham Soleil Đà Nẵng (Quận Sơn Trà) có giá khoảng 33 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 Thảo Điền Green tại Quận 2, TP. Hồ Chí Minh có giá khoảng 100 triệu đồng/m², dự án Empire City – The Monarch tại Khu đô thị Thủ Thiêm có giá khoảng 200 triệu đồng/m², dự án The Filmore Da Nang tại Quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng có giá khoảng 110 triệu đồng/m²,...

Qua tổng hợp cho thấy giá căn hộ chung cư tại các địa phương đều có xu hướng tăng, tỷ lệ tăng bình quân khoảng 3% so với thời điểm cuối năm 2021; tại Hà Nội giá nhà chung cư tăng khoảng 4-5% cao hơn so với tại Thành phố Hồ Chí Minh tăng khoảng 1-2% so với cuối năm 2021.

4.2. Đối với nhà ở riêng lẻ, đất nền

- Tại Hà Nội, các khu vực Vành đai 4 đi qua huyện Hoài Đức như gần Cụm công nghiệp Dương Liễu, cầu vượt Song Phương giá khoảng hơn 100 triệu/m²; khu vực gần dự án Vinhomes Wonder Park Đan Phượng giá khoảng 150 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 125,3 triệu đồng/m², The EverRich III (Quận 7) có giá khoảng 117,5 triệu đồng/m², Đông Tăng Long (Quận 7) có giá khoảng 64,4 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, KDC Kiến Á (Quận 9) giá khoảng 70,1 triệu đồng/m²

- Tại Đà Nẵng, dự án FPT City (quận Ngũ Hành Sơn) có giá khoảng 60 triệu đồng/m², dự án tại Halla Jade Residences (quận Hải Châu) có giá khoảng 90 triệu đồng/m².

- Tại Hải Phòng, Dự án tại Khu đô thị Bắc Sông Cấm (huyện Thủy Nguyên) có giá khoảng 82,3 triệu đồng/m², dự án Him Lam Hùng Vương (quận Hồng Bàng) có giá khoảng 34,8 triệu đồng/m².

- Tại Bình Dương, dự án Green Square (TP. Dĩ An) có giá khoảng 140 triệu đồng/m², dự án VSIP I Bình Dương (TP. Thuận An) có giá khoảng 90 triệu đồng/m².

- Tại Đồng Nai, dự án tại Đại Phước Lotus (H. Nhơn Trạch) có giá khoảng 55 triệu đồng/m², dự án tại Khu dân cư đường 5 nối dài (TP. Biên Hòa) có giá khoảng 70 triệu đồng/m².

- Tại Khánh Hòa, dự án tại Khu đô thị mới Vĩnh Hòa (TP. Nha Trang) có giá khoảng 125 triệu đồng/m², dự án tại Khu đô thị biển An Viên (TP. Nha Trang) có giá khoảng 120 triệu đồng/m².

- Tại Bà Rịa Vũng Tàu, dự án tại Khu biệt thự đồi Ngọc Tước II (TP. Vũng Tàu) có giá khoảng 60 triệu đồng/m², dự án tại Chung cư Hodeco Phú Mỹ (TX. Phú Mỹ) có giá khoảng 31,5 triệu đồng/m².

Nhìn chung, giá nhà ở riêng lẻ, đất nền có biên độ tăng cao hơn so với căn hộ chung cư (bình quân tăng khoảng 5-10% so với quý trước); sang cuối tháng 3/2022 tại một số địa phương, các vùng ven Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, tại các tỉnh Thái Bình, Lâm Đồng, Khánh Hòa, Đà Nẵng, Đồng Nai... lại có hiện tượng giá và lượng giao dịch đất nền tăng nhanh, một số nơi mức giá tăng 15 – 20% so với cuối năm 2021 (tương tự thời điểm cuối quý I đầu quý II năm 2021, tuy nhiên mức độ lan rộng và biên độ tăng giá thấp hơn).

4.3. Đối với văn phòng cho thuê

Nguồn cung mới văn phòng cho thuê trong quý I/2022 vẫn còn hạn chế khi nhiều dự án tòa nhà văn phòng chưa kịp hoàn thiện để bổ sung nguồn cung cho thị trường. Nguồn cung mới chủ yếu vẫn từ phần diện tích cho thuê của các tòa nhà hỗn hợp, tuy nhiên cũng không nhiều. Trong quý I/2022 có một số dự án tòa nhà văn phòng mới được khởi công xây dựng như dự án tòa nhà văn phòng hạng A The Sun Tower quy mô 87.000m² và dự án OfficeHaus quy mô 23.000m² tại TP. Hồ Chí Minh.

Nhu cầu thuê và công suất cho thuê văn phòng trong quý I/2022 nhìn chung tăng so với quý trước, trong đó tăng nhiều ở phân khúc văn phòng hạng A tại khu vực trung tâm và văn phòng hạng B ở khu vực ngoài trung tâm. Giá cho thuê văn phòng bình quân toàn thị trường trong quý I/2022 nhìn chung ổn định so với quý

IV/2021. Giá cho thuê tăng nhẹ đối với phân khúc văn phòng hạng A tại quận Đống Đa, Nam Từ Liêm (Hà Nội), quận 4, 5 (TP. Hồ Chí Minh) và văn phòng cho thuê hạng B tại quận 8, Bình Thạnh (TP. Hồ Chí Minh). 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 650.000 đồng/m²/tháng, giá thuê văn phòng Hạng B khoảng 350.000 đồng/m²/tháng.

- Tại TP. Hồ Chí Minh: giá thuê văn phòng Hạng A khoảng 1.050.000 đồng/m²/tháng, giá thuê văn phòng hạng B khá ổn định ở mức khoảng 600.000 đồng /m²/tháng.

4.4. Đối với mặt bằng thương mại

Thị trường mặt bằng thương mại, mặt bằng bán lẻ đã có những dấu hiệu hồi phục tích cực sau thời gian ảnh hưởng nặng nề của dịch bệnh. Nhiều nhà bán lẻ lớn trong và ngoài nước (như MM Mega Market, AEON Mall, Central Retail, Saigon Co.op, Winmart, Thế giới di động,...) đang thực hiện kế hoạch mở rộng thị trường, tăng quy mô cửa hàng so với thời điểm cuối năm 2021 cũng khiến cho nhu cầu thuê mặt bằng kinh doanh tăng lên.

Tỷ lệ lấp đầy mặt bằng kinh doanh tại các trung tâm thương mại và siêu thị lớn tăng nhẹ so với quý trước và tiếp tục giữ ở mức cao khoảng 90-95% khi nhiều chính sách ưu đãi được chủ đầu tư đưa ra nhằm thu hút các đơn vị kinh doanh quay trở lại thuê mặt bằng, đặc biệt là thời điểm dịp Tết dương lịch và âm lịch. Đối với mặt bằng bán lẻ nhà phố, các cửa hàng kinh doanh đã dần mở cửa hoạt động trở lại, tình trạng dừng kinh doanh, sang nhượng cửa hàng không còn xuất hiện phổ biến như các quý trước.

Giá cho thuê mặt bằng thương mại bình quân thị trường trong quý I/2022 tăng nhẹ so với quý IV/2021 tuy nhiên vẫn ở mức thấp so với thời điểm trước khi dịch Covid-19 diễn ra, cụ thể:

Tại Hà Nội, giá chào thuê trung bình tại tầng trệt và tầng một khu vực ngoài trung tâm khoảng 550.000 đồng/m²/tháng. Tại khu vực Trung tâm, giá chào thuê trung bình đạt 2.500.000 đồng/m²/tháng.

Tại TP. Hồ Chí Minh, giá thuê trung bình cho tầng trệt và tầng một của các TTTM ngoài trung tâm đang ở mức 850.000 đồng/m²/tháng, trong khi giá thuê ở khu vực trung tâm khoảng 3.100.000 đồng/m²/tháng.

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

Trong quý I/2022, nguồn cung mới được bổ sung từ một số khách sạn, khu nghỉ dưỡng mới khai trương và đi vào hoạt động, nổi bật như: khách sạn Holiday

Inn Resort Ho Tram Beach 5 sao tại Bà Rịa - Vũng Tàu, khu nghỉ dưỡng An Lâm Retreats Saigon River tại TP. Hồ Chí Minh. Nhiều dự án bất động sản nghỉ dưỡng cũng được mở bán mới trong quý, thu hút sự quan tâm của nhiều nhà đầu tư như: Maia Resort Quy Nhơn (Bình Định), Khu nghỉ dưỡng sinh thái Pù Luông Bocbandi Retreat, Flamingo Hải Tiến (Thanh Hóa), Hoian d'Or (Quảng Nam), The Filmore Da Nang (Đà Nẵng),...

Công suất thuê phòng khách sạn bình quân toàn thị trường trong quý I/2022 có xu hướng tăng so với quý trước khi nhu cầu tham quan, du lịch trong dịp nghỉ lễ tăng cao⁹, lượng khách quốc tế đến Việt Nam cũng đã dần tăng trở lại sau khi Chính phủ mở cửa hoàn toàn các đường bay thương mại quốc tế¹⁰. Tại các địa phương như Tây Ninh, Lâm Đồng, Quảng Ninh, Lào Cai, Khánh Hòa công suất cho thuê phòng khách sạn bình quân trong dịp nghỉ Tết Nguyên đán đều đạt mức cao trên 70%, đối với khách sạn từ 4-5 sao, công suất cho thuê phòng đều đạt mức trên 90%.

Giá thuê phòng khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng bình quân toàn thị trường trong quý I/2022 tăng khoảng 5-10% so với quý IV/2021.

4.6. Đối với bất động sản công nghiệp

Việc các đường bay quốc tế đến Việt Nam được khôi phục đã mang đến những tín hiệu tích cực cho thị trường công nghiệp đầu năm 2022. Một số dự án đầu tư khu công nghiệp mới được chấp thuận đầu tư và triển khai thực hiện trong quý trên địa bàn cả nước sẽ góp phần bổ sung nguồn cung mới cho thị trường trong tương lai như: Dự án nhà xưởng và nhà kho quy mô 13,4ha tại Khu công nghiệp Phú An Thạnh (Long An), CapitaLand Development đầu tư 1 tỷ USD để phát triển khu công nghiệp, khu hậu cần và khu đô thị đầu tiên của CLD tại Việt Nam tại Bắc Giang,...

Tỉ lệ lấp đầy các khu công nghiệp phía Bắc trong quý này duy trì ở mức 80%. Tuy nhiên, giá thuê đất và nhà xưởng không có biến động. Giá đất công nghiệp trung bình trong quý I/2022 đạt 109 USD/m²/chu kỳ thuê, giảm nhẹ so với quý trước do giá thuê ưu đãi hơn tại một số khu công nghiệp ở vị trí kém thuận lợi và muốn đẩy nhanh tốc độ lấp đầy, nhưng vẫn giữ đà tăng nhanh với mức tăng 9,2% so với cùng kỳ năm trước.

Tại khu vực miền phía Nam, tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp ở mức 85%. Giá thuê trung bình là 120 USD/m²/chu kỳ thuê (tăng 9% so với cùng kỳ năm

⁹ Theo Tổng cục Du lịch, có khoảng 6,1 triệu lượt khách du lịch nội địa trong 9 ngày nghỉ lễ Tết Nguyên Đán, trong đó có khoảng 3,2 triệu lượt khách nghỉ đêm tại các cơ sở lưu trú;

¹⁰ Theo Tổng cục thống kê, trong 2 tháng đầu năm 2022, khách quốc tế đến Việt Nam đạt 49.200 lượt người, tăng 71,7% so với cùng kỳ năm 2021.

trước) nhờ vào làn sóng đầu tư FDI mới đổ vào Việt Nam sau khi Việt Nam được tái mở cửa, và nhu cầu mở rộng sản xuất của những doanh nghiệp hiện hữu.

5. Tình hình cấp tín dụng 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 31/3/2022 dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 783.942 tỷ, cụ thể như sau:

- Dư nợ tín dụng đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án phát triển nhà ở đạt 188.105 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 24% 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 45.532 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 5,8% 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 33.335 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 4,3% 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 33.509 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 4,3% 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 57.898 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 7,4% tổng dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản.

- Dư nợ tín dụng đối với cho vay xây dựng, sửa chữa nhà để bán, cho thuê đạt 121.153 tỷ đồng, chiếm 15,4% 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 101.071 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 12,9% 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 203.339 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 25,9% tổng dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản.

Tính đến cuối tháng 3, tăng trưởng tín dụng toàn nền kinh tế đạt 4,03%, theo đó tốc độ tăng trưởng tín dụng đang tăng nhanh hơn nhiều so với cùng kỳ năm ngoái (*báo cáo của Tổng cục Thống kê*). Theo đó, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam tiếp tục giữ nguyên mức lãi suất điều hành, tạo điều kiện để các tổ chức tín dụng tiếp tục giảm lãi suất cho vay, hỗ trợ nền kinh tế phục hồi...

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

Theo thống kê của Hiệp hội Thị trường Trái phiếu (thống kê của SSC và HNX), trong Quý 1/2022, có tổng cộng 48 đợt phát hành riêng lẻ với tổng giá trị khoảng 30.998 tỷ đồng (chiếm 78,09% tổng GTPH) và 9 đợt phát hành ra công chúng giá trị 8.696 tỷ đồng (chiếm 21,91% tổng GTPH). Kể từ đầu năm đến nay, tổng giá trị phát hành trái phiếu ra công chúng tăng 13,78% so với cùng kỳ năm trước (chiếm 21,9% tổng giá trị phát hành) và giá trị phát hành trái phiếu riêng lẻ giảm 24,17%, đạt 30.998 tỷ đồng (chiếm 78,09% tổng giá trị phát hành). Nhóm **Bất động sản hiện dẫn đầu về giá trị phát hành với tổng khối lượng phát hành đạt 17.211 tỷ đồng, chiếm 43,36% tổng giá trị phát hành**. Kỳ hạn từ 1 đến 3 năm chiếm phần lớn giá trị phát hành trong nhóm này với 10.004 tỷ đồng, tương đương 58,12%. CTCP Đầu Tư Xây Dựng Tường Khái và CTCP Xây Dựng Minh Trường Phú là hai doanh nghiệp đáng chú ý nhất trong nhóm xây dựng với khối lượng phát hành lần lượt là 2.990 tỷ đồng và 2.950 tỷ đồng.

Tuy nhiên, trong quý 1 năm 2022 này, việc huy động vốn trên thị trường trái phiếu doanh nghiệp liên quan đến lĩnh vực kinh doanh bất động sản, đã xảy ra một số vi phạm nghiêm trọng đến mức phải xử lý hình sự, cụ thể như vi phạm của tập đoàn Tân Hoàng Minh, tập đoàn này đã bị hủy 9 lô trái phiếu trị giá hơn 10 nghìn tỷ đồng phát hành từ cuối năm 2021 tới quý I/2022. Việc nhiều doanh nghiệp kinh doanh bất động sản chuyển sang thực hiện huy động vốn thông qua phát hành trái phiếu, lượng phát hành với quy mô lớn, lãi suất cao, không có tài sản bảo đảm sẽ tiềm ẩn rủi ro cho thị trường:

- Thứ nhất, lượng phát hành trái phiếu lớn gấp nhiều lần vốn chủ sở hữu, có trường hợp gấp 40 lần vốn chủ sở hữu;

- Thứ hai, kỳ hạn phát hành ngắn (từ 3 – 5 năm) đặc biệt là đối với doanh nghiệp bất động sản huy động để triển khai dự án (thời gian triển khai dự án thường dài hơn, trên 5 năm);

- Thứ ba, tài sản đảm bảo là các bất động sản, dự án trong khi công tác định giá tài sản đảm bảo có thể không sát với giá thực tế (định giá cao hơn giá trị thực).

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

Tính đến 20/3/2022, tổng vốn đăng ký cấp mới, điều chỉnh và góp vốn mua cổ phần, mua phần vốn góp (GVMCP) của nhà đầu tư nước ngoài đạt trên 8,9 tỷ USD, bằng 87,9% so với cùng kỳ năm 2021. **Trong đó, ngành kinh doanh bất động sản đứng thứ hai với tổng vốn đầu tư gần 2,7 tỷ USD, chiếm 30,3% tổng vốn đầu tư đăng ký**. Số liệu ở trên cho thấy rằng, mặc dù nền kinh tế toàn cầu bị ảnh hưởng nặng nề bởi đại dịch COVID-19 nhưng chính sách thu hút đầu tư có

chọn lọc của Việt Nam theo hướng giảm số lượng, tăng về chất lượng, loại bỏ dự án quy mô nhỏ, ít giá trị gia tăng bắt đầu phát huy tác dụng. Theo đó, Việt Nam vẫn được đánh giá tiếp tục là điểm đến đầu tư an toàn, hấp dẫn và tiềm năng đối với các nhà đầu tư nước ngoài và có vị thế tốt để thu hút FDI vào ngành kinh doanh bất động sản.

7. Tồn kho bất động sản

Trong Quý I/2022, tổng lượng giao dịch là 20.325 giao dịch, nguồn cung bất động sản có 10.357 căn nhà ở đủ điều kiện đưa vào giao dịch. Qua đánh giá cho thấy khả năng hấp thụ của thị trường Quý I tốt hơn.

- Đối với căn hộ chung cư: căn hộ chung cư bình dân hấp thụ 100%; căn hộ chung cư trung cấp hấp thụ 80-90%; căn hộ cao cấp tỷ lệ hấp thụ 30-50%.

- Đối với nhà ở riêng lẻ: tỷ lệ hấp thụ đạt khoảng 90%.

- Đối với văn phòng cho thuê: tỷ lệ thuê đạt khoảng 70-80%, tỷ lệ trống văn phòng đã giảm khoảng 3-5% so với quý trước.

- Đối với bất động sản nghỉ dưỡng: lượng giao dịch rất hạn chế.

- Lượng tồn kho bất động sản hầu như chỉ còn ở phân khúc căn hộ, nhà ở cao cấp, bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng và đặc biệt là đối với các dự án ở vị trí có điều kiện hạ tầng không thuận lợi.

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

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

Theo thống kê của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, trong 03 tháng đầu năm 2022, kinh doanh bất động sản là ngành có số lượng doanh nghiệp thành lập mới tăng mạnh so với cùng kỳ năm 2021 (tăng 47,2%). Số doanh nghiệp kinh doanh bất động sản quay trở lại hoạt động là 845 doanh nghiệp, tăng 92,0% so với cùng kỳ năm 2021.

Trước nhiều động lực tăng trưởng, doanh nghiệp bất động sản cũng hướng đến những kế hoạch lạc quan để tăng tốc ngay từ những tháng đầu năm 2022, trong đó có việc đẩy nhanh tiến độ các dự án và mở rộng quỹ đất.

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

Sau một thời gian dài trầm lắng do ảnh hưởng của các đợt dịch Covid-19, cuối năm 2021 và ba tháng đầu năm 2022, sau khi hầu hết các tỉnh, thành trên cả nước trở về trạng thái “bình thường mới”, thị trường bất động sản đã dần sôi động trở lại, lượng khách hàng tìm kiếm và giao dịch cũng tăng dần. Tính đến thời điểm hiện tại có khoảng 800 sàn giao dịch đã trở lại hoạt động (so với quý IV/2021 là

400 sản giao dịch), các sản giao dịch đã chủ động, linh hoạt, thay đổi phương án kinh doanh về thích ứng, ứng dụng công nghệ vào việc quản lý thông tin, quản lý giao dịch, thanh toán, quảng cáo, chuyển đổi số trong bán hàng.

Nhìn chung thị trường bất động sản vẫn có thể phải đối diện với nhiều thách thức nhưng theo đánh giá năm 2022 sẽ thêm nhiều tín hiệu khởi sắc hơn, do đây là năm thứ ba sống chung với dịch Covid-19 nên tâm lý người dân dần thích nghi. Dù dịch bệnh diễn biến phức tạp thì hoạt động giao dịch vẫn diễn ra, quan trọng hơn các sản giao dịch bất động sản đã có kinh nghiệm và được sàng lọc qua tác động của dịch Covid-19.

9. Một số vấn đề đặt ra

- **Thứ nhất**, việc lập và phê duyệt Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của các địa phương làm cơ sở triển khai các dự án nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở còn chậm và chưa đảm bảo yêu cầu theo quy định.

- **Thứ hai**, hiện nay, thị trường bất động sản đang thiếu nguồn cung ở các phân khúc. Số lượng dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội được cấp phép xây dựng, hoàn thành đưa vào sử dụng đều hạn chế, có xu hướng giảm dần từ năm 2019 đến nay. Trong khi đó, nhu cầu về bất động sản của người dân vẫn lớn mà nguồn cung giảm thì sẽ làm cho giá bất động sản bị đẩy lên cao hơn so với giá trị thực tế và cao hơn thu nhập của người dân.

- **Thứ ba**, giá nhà ở, đất ở tăng cao so với thu nhập của người dân¹¹. Tại các đô thị lớn như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh hầu như không còn căn hộ chung cư dưới 25 triệu đồng/m².

- **Thứ tư**, hiện tượng đầu giá quyền sử dụng đất tại một số địa phương có biểu hiện bất thường, đầu giá cao rồi bỏ cọc có tác động tiêu cực đến thị trường bất động sản như: tạo mặt bằng giá đất cao, tác động làm tăng giá bất động sản, nhà ở lân cận so với thực tế thị trường; ảnh hưởng đến môi trường kêu gọi đầu tư và công tác thu hồi, bồi thường, triển khai thực hiện dự án của các địa phương...

(Bộ Xây dựng đã có Báo cáo số 11/BC-BXD ngày 28/01/2022 gửi Thủ tướng Chính phủ về nội dung này).

- **Thứ năm**, vấn đề phát hành trái phiếu doanh nghiệp, nhất là trái phiếu bất động sản trong thời gian gần đây chưa tuân thủ quy định của pháp luật tiềm ẩn nhiều rủi ro cho thị trường bất động sản.

- **Thứ sáu**, việc tách thửa, phân lô bán nền tại một số địa phương chưa theo đúng quy định của pháp luật. Tình trạng này làm ảnh hưởng đến trật tự xây dựng,

¹¹ Một số khu vực có giá đất nền tăng cao thời điểm Quý I/2021: vùng ven Thủ đô Hà Nội như Quốc Oai, Ba Vì, một số điểm thuộc các tỉnh Hòa Bình, Bắc Ninh, Hưng Yên và ngoài ra, có nhiều nơi như Thanh Hóa, TP. Thủ Đức, huyện Cần Giờ của TP. Hồ Chí Minh; TP. Biên Hòa, các huyện Nhơn Trạch và Long Thành của tỉnh Đồng Nai,...

ảnh hưởng xấu đến bộ mặt đô thị, khu dân cư của các địa phương như: đầu tư xây dựng tự phát, không phù hợp với quy hoạch, không đảm bảo sự đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội; tạo cơ hội đầu cơ, đẩy giá bất động sản lên cao nhằm trục lợi,...ảnh hưởng đến thị trường bất động sản.

- **Thứ bảy**, hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản chưa đảm bảo việc quản lý tốt các giao dịch bất động sản, phòng chống rửa tiền trong lĩnh vực bất động sản; hoạt động kinh doanh dịch vụ môi giới bất động sản chưa được kiểm soát tốt. Có hiện tượng các sàn giao dịch BĐS câu kết với nhau “ôm hàng”, “làm giá”, “tạo sóng”, “thổi giá”, gây “sốt ảo” ăn chênh lệch làm nhiều loạn thị trường BĐS..

IV. Đề xuất kiến nghị

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

- Đề nghị trình Quốc hội cho ý kiến và thông qua Luật Đất đai (sửa đổi) để tạo cơ sở pháp lý đối với hoạt động kinh doanh quyền sử dụng đất; Luật Nhà ở (sửa đổi), Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) để tạo khung pháp lý cho hoạt động kinh doanh bất động sản, tăng cường hiệu quả quản lý thị trường bất động sản.

- Đề nghị các Bộ, ngành tiếp tục nghiên cứu trình cơ quan có thẩm quyền ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền các cơ chế, chính sách pháp luật về đầu tư, quy hoạch, xây dựng, đất đai, thuế, tín dụng, kinh doanh bất động sản... để tăng cường quản lý, tháo gỡ khó khăn, tạo điều kiện thuận lợi cho phát triển thị trường bất động sản.

- 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.

- Nghiên cứu sửa đổi Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế.

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

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

Thực hiện chủ trương, chỉ đạo của Chính phủ về tăng cường phân cấp, phân quyền cho địa phương, đề nghị các địa phương thực hiện một số nhiệm vụ, giải pháp 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. 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.

- 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, phê duyệt Chương trình, Kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương giai đoạn 2022-2015 và giai đoạn 2022- 2030 để có cơ sở chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn chủ đầu tư và lập, phê duyệt triển khai thực hiện dự án phát triển nhà ở trên địa bàn.

- Tập trung rà soát, tháo gỡ vướng mắc về thủ tục để hoàn thiện thủ tục chuẩn bị đầu tư, lựa chọn chủ đầu tư thực hiện các dự án bất động sản, dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về đầu tư để tăng nguồn cung về nhà ở, thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản trên địa bàn.

- Tập trung triển khai thực hiện Nghị quyết số 11/NQ-CP của Chính phủ về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội, trong đó lập danh mục các dự án, rà soát quỹ đất, thủ tục pháp lý để thực hiện các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân khu công nghiệp, cải tạo xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn.

- Theo dõi 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.

- Có biện pháp quản lý, ngăn chặn việc tách thửa không đúng quy định, "phân lô, bán nền" tại các khu vực không có quy hoạch, chưa được phép đầu tư, thiếu hệ thống hạ tầng; rà soát công tác tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn đảm bảo đúng pháp luật, công khai, minh bạch; 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.

- 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.

- Đẩy mạnh công tác phổ biến pháp luật, tăng cường quản lý, giám sát, kiểm tra và thanh tra đồng thời xử lý nghiêm với các trường hợp vi phạm pháp luật về pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về đất đai, pháp luật xây dựng và pháp luật có liên quan (nếu có), nhất là hoạt động: xây dựng không phép, trái phép; đầu tư hạ tầng, chia tách thửa, phân lô không đúng với quy hoạch; quảng cáo, môi giới “dự án ma”, hành vi vi phạm trong hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất...gây nhiễu loạn thị trường.

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 I/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;
- Lưu VT, QLN.

**KT. BỘ TRƯỞNG
THỨ TRƯỞNG**



Nguyễn Văn Sinh