SAO Y; ỦY BAN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN; 16/01/2024 09:14:47
Bộ Xây dựng
12-01-2024
12:49:26 +07:00

BỘ XÂY DỰNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
Số: 07 /BC-BXD	**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Hà Nội, ngày 12 tháng 01 năm 2024

BÁO CÁO

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

Kính gửi: Thủ tướng Chính phủ

Thực hiện nhiệm vụ được giao tại Luật Kinh doanh Bất động sản 2014; Ngày 12/12/2023, Bộ Xây dựng đã có công văn số 5749/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 IV/2023 và cả năm 2023. Trên cơ sở tổng hợp báo cáo của 53/63 tỉnh/thành phố[1] và các cơ quan liên quan, Bộ Xây dựng tổng hợp về tình hình thị trường bất động sản Quý IV/2023 và cả năm 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 IV/2023 và cả năm 2023

Theo báo cáo của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, năm 2023, kinh tế thế giới tiếp tục gặp nhiều khó khăn, thách thức. Lạm phát tuy đã hạ nhiệt nhưng vẫn neo ở mức cao, nhiều nền kinh tế lớn duy trì chính sách tiền tệ thắt chặt, lãi suất cao; thương mại, tiêu dùng và đầu tư toàn cầu tiếp tục suy giảm; hàng rào bảo hộ, phòng vệ thương mại gia tăng… ảnh hưởng đến hoạt động xuất, nhập khẩu của khu vực và thế giới.

Tổng sản phẩm trong nước (GDP) quý IV/2023 ước tính tăng 6,72% so với cùng kỳ năm trước, cao hơn quý IV các năm 2012-2013 và 2020-2022 và với xu hướng tích cực, quý sau cao hơn quý trước (quý I tăng 3,41%, quý II tăng 4,25%, quý III tăng 5,47%). GDP năm 2023 ước tính tăng 5,05% so với năm trước. Trong mức tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và

---

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

thủy sản tăng 3,83%, đóng góp 8,84%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 3,74%, đóng góp 28,87%; khu vực dịch vụ tăng 6,82%, đóng góp 62,29%.

Đối với thị trường bất động sản, từ thời điểm cuối năm 2022, thị trường bất động sản đã gặp nhiều khó khăn, tính thanh khoản kém, rất nhiều dự án bất động sản đang triển khai phải tạm dừng hoặc giãn, hoãn tiến độ. Tình trạng này tiếp tục kéo dài đến nửa đầu năm 2023, chủ yếu do các vướng mắc liên quan đến vấn đề pháp lý của dự án và trong tiếp cận nguồn vốn vay tín dụng, phát hành trái phiếu và huy động vốn từ khách hàng dẫn đến doanh nghiệp thiếu vốn phải giãn tiến độ hoặc tạm dừng triển khai thực hiện dự án; số lượng dự án phát triển nhà ở được chấp thuận mới và hoàn thành giảm so với các năm trước đây dẫn đến nguồn cung cho thị trường khá hạn chế tuy nhiên giá nhà ở lại có xu hướng tăng, vượt quá khả năng đáp ứng về tài chính của đại đa số người dân có nhu cầu mua để sử dụng.

Để tiếp tục giải quyết những tồn tại, vướng mắc liên quan đến quy định của pháp luật về đất đai, đầu tư, nhà ở, bất động sản, phát hành trái phiếu doanh nghiệp, đẩy mạnh công tác phát triển nhà ở xã hội... cũng như các khó khăn, vướng mắc của các dự án bất động sản, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành hàng loạt các chính sách, nhiệm vụ, giải pháp đồng bộ để tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản; Tổ công tác (thành lập theo Quyết định số 1435/QĐ-TTg ngày 17/11/2022 của Thủ tướng Chính phủ) đã tiếp nhận, xử lý có hiệu quả các kiến nghị của địa phương, doanh nghiệp qua đó đã giải quyết những tồn tại, vướng mắc trong quá trình triển khai đầu tư xây dựng các dự án bất động sản. Theo đó, thị trường bất động sản trong nửa cuối năm 2023 có nhiều chuyển biến tích cực hơn so với 6 tháng đầu năm, nguồn cung đã từng bước cải thiện, một số dự án bất động sản sau thời gian tạm dừng đã khởi động trở lại.

Trong những tháng cuối năm, việc lãi suất ngân hàng cho vay mua bất động sản đang được điều chỉnh theo xu hướng giảm, thị trường bất động sản bắt đầu có chuyển biến tích cực, 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. Theo đó, lượng giao dịch của các loại hình bất động sản ở cuối năm tăng so với hồi đầu năm chứng tỏ thị trường bất động sản đang từng bước được hồi phục.

II. Một số chính sách mới và các văn bản chỉ đạo điều hành tác động đến thị trường bất động sản trong Quý IV/2023

Trong các ngày 27/11 và 28/11/2023, Quốc hội đã ban hành Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15. Hai Luật này sẽ có hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/01/2025.

Bên cạnh đó, trong quý IV/2023, để tiếp tục giải quyết, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc 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 hóa 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 78/2023/NĐ-CP ngày 07/11/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 32/2017/NĐ-CP ngày 31/03/2017 của Chính phủ về tín dụng đầu tư của Nhà nước;

- Thông tư số 09/2023/TT-BXD ngày 16/10/2023 của Bộ Xây dựng ban hành sửa đổi 1:2023 QCVN 06:2022/BXD Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về an toàn cháy cho nhà và công trình;

- Quyết định số 25/2023/QĐ-TTg ngày 03/10/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc giảm tiền thuê đất của năm 2023;

- Công điện số 1376/CĐ-TTg ngày 17/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc tiếp tục thực hiện quyết liệt, kịp thời, hiệu quả các giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững.

- Công điện số 1360/CĐ-TTg ngày 13/12/2023 của Thủ tướng Chính phủ về tăng cường các giải pháp thúc đẩy thị trường chứng khoán phát triển an toàn, minh bạch, hiệu quả, bền vững.

- Công điện số 1177/CĐ-TTg ngày 23/11/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc tiếp tục thực hiện quyết liệt các giải pháp tăng cường khả năng tiếp cận vốn tín dụng, thúc đẩy phát triển thị trường trái phiếu doanh nghiệp, bất động sản hiệu quả, an toàn, lành mạnh, bền vững;

- Công điện số 993/CĐ-TTg ngày 24/10/2023 của Thủ tướng chính phủ về việc tiếp tục thực hiện quyết liệt các giải pháp phát triển thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững, góp phần thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội;

- Công điện số 990/CĐ-TTg ngày 21/10/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc tiếp tục thực hiện quyết liệt các giải pháp tăng cường khả năng tiếp cận vốn tín dụng, tháo gỡ khó khăn cho hoạt động sản xuất kinh doanh và thực hiện nhiệm vụ thu ngân sách nhà nước năm 2023.

III. Tình hình thị trường bất động sản Quý IV/2023 và cả năm 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 IV/2023 và cả năm 2023

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

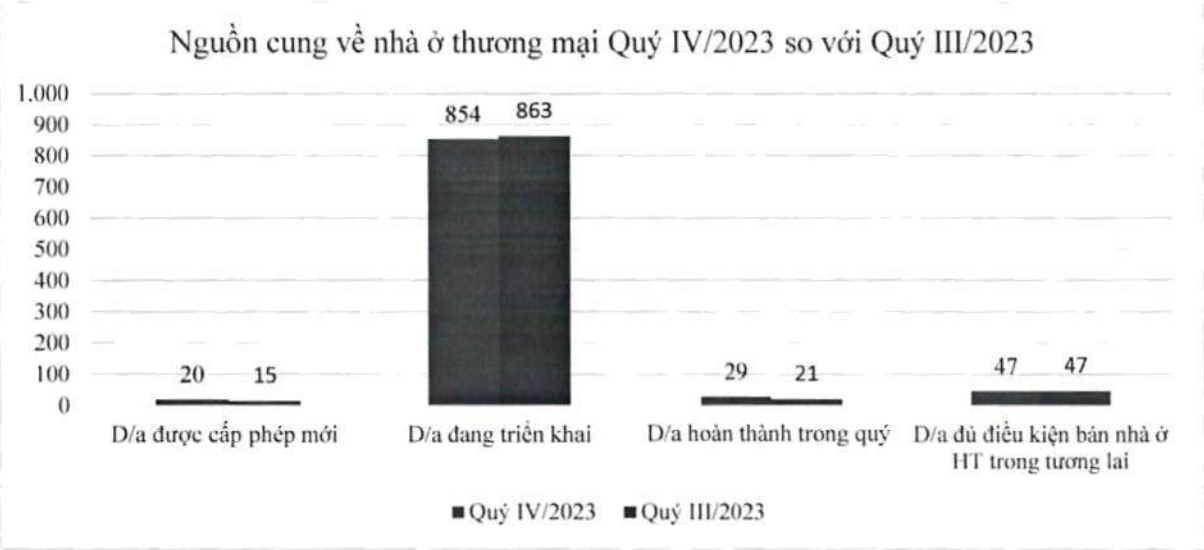
1.1.1 Trong quý IV năm 2023

- Hoàn thành: có 29 dự án với quy mô khoảng 13.646 căn, số lượng dự án bằng 138,1% so với Quý III/2023, cụ thể: tại miền Bắc[2] có 18 dự án với 11.690 căn; tại miền Trung[3] có 4 dự án với 592 căn; tại miền Nam[4] có 4 dự án với 1.091 căn.

- Được cấp phép mới: có 20 dự án với quy mô khoảng 11.539 căn, số lượng dự án được cấp phép mới bằng 133% so với Quý III/2023, cụ thể: tại miền Bắc có 12 dự án[5], tại miền Trung có 6 dự án[6], tại miền Nam có 02 dự án[7] .

- Đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai: có 47 dự án với quy mô khoảng 14.566 căn, số lượng dự án đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai bằng với Quý III/2023.

- Đang triển khai xây dựng: có 854 dự án với quy mô khoảng 402.570 căn, số lượng dự án đang triển khai xây dựng bằng 98,9% so với Quý III/2023, cụ thể: tại miền Bắc có 394 dự án với quy mô khoảng 237.993 căn[8]; tại miền Trung có 307 dự án với quy mô khoảng 90.624 căn[9]; tại miền Nam có 153 dự án với quy mô khoảng 73.953 căn[10].



[2] Miền Bắc - Hà Nội: 13 dự án; Hải Phòng: 01 dự án; Cao Bằng: 01 dự án; Sơn La: 01 dự án; Yên Bái: 01 dự án; Hà Nam: 01 dự án

[3] Miền Trung - Quảng Trị: 02 dự án; Gia Lai: 01 dự án; Phú Yên: 01 dự án

[4] Miền Nam - Bình Phước: 03 dự án; Tp. Hồ Chí Minh: 04 dự án

[5] Miền Bắc: Hà Nội 6 dự án, Hải Phòng 1 dự án, Hà Nam 2 dự án, Quảng Ninh 1 dự án, Hòa Bình 2 dự án

[6] Miền Trung: Nghệ An 1 dự án, Đà Nẵng 2 dự án, Quảng Ngãi 2 dự án, Khánh Hòa 1 dự án

[7]Miền Nam: Tp. Hồ Chí Minh 2 dự án

[8] Miền Bắc: Lào Cai 21 dự án, Yên Bái 1 dự án, Hòa Bình 8 dự án, Sơn La 3 dự án, Cao Bằng 1 dự án, Lạng Sơn 6 dự án, Phú Thọ 62 dự án, Bắc Giang 5 dự án, Quảng Ninh 13 dự án, Bắc Ninh 75 dự án, Hà Nam 2 dự án, Hà Nội 53 dự án, Vĩnh Phúc 58 dự án, Hải Phòng 53 dự án, Thái Bình 29 dự án và Ninh Bình 4 dự án.

[9] Miền Trung: Nghệ An 135 dự án, Hà Tĩnh 7 dự án, Quảng Bình 32 dự án, Quảng Trị 2 dự án, Đà Nẵng 30 dự án, Quảng Ngãi 76 dự án, Bình Định 10 dự án, Phú Yên 7 dự án, Gia Lai 2 dự án, Khánh Hòa 6 dự án

[10] Miền Nam: Bình Phước 3 dự án, Vũng Tàu 47 dự án, Long An 19 dự án, Tiền Giang 2 dự án, Bến Tre 6 dự án, Vĩnh Long 4 dự án, Trà Vinh 1 dự án, Sóc Trăng 24 dự án, Tp Hồ Chí Minh 33 dự án, Cà Mau 17 dự án, Cần Thơ 11 dự án.

1.1.2. Trong cả năm 2023

Cả nước có 67 dự án được cấp phép mới với quy mô khoảng 24.993 căn; có 71 dự án hoàn thành xây dựng với quy mô khoảng 29.612 căn; có 197 dự án đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai.



Số liệu cụ thể như sau:

TT	Được cấp phép		Đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai		Đã hoàn thành	
	Số lượng dự án	Quy mô (căn)	Số lượng dự án	Quy mô (căn)	Số lượng dự án	Quy mô (căn)
Quý I	17	7.187	52	23.690	14	5.909
Quý II	15	3.239	51	6.206	7	2.424
Quý III	15	3.028	47	8.208	21	7.633
Quý IV	20	11.539	47	14.566	29	13.646
Cả năm	**67**	**24.993**	**197**	**52.670**	**71**	**29.612**

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

1.2.1 Trong Quý IV năm 2023

Trên địa bàn cả nước đã có 16 dự án nhà ở xã hội dành cho đối tượng thu nhập thấp và công nhân khu công nghiệp với quy mô 9.302 căn đã hoàn thành và cấp phép xây dựng, cụ thể như sau:

- Đã hoàn thành 07 dự án với quy mô 4.019 căn;

- Đã được cấp phép, khởi công xây dựng 09 dự án với quy mô 5.283 căn.

1.2.2. Trong cả năm 2023

Trên địa bàn cả nước đã có 44 dự án nhà ở xã hội dành cho đối tượng thu nhập thấp và công nhân khu công nghiệp với quy mô 36.262 căn đã hoàn thành và được cấp phép, khởi công xây dựng, cụ thể như sau:

- Đã hoàn thành 28 dự án với quy mô 13.864 căn.

- Đã được cấp phép, khởi công xây dựng 16 dự án với quy mô 22.398 căn.

1.2.3. Lũy kế thực hiện Đề án 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội giai đoạn 2021 - 2030

Qua tổng hợp báo cáo của các địa phương, đến nay trên địa bàn cả nước đã có 495 dự án nhà ở xã hội dành cho đối tượng thu nhập thấp và công nhân khu công nghiệp với quy mô 402.898 căn đã hoàn thành và triển khai đầu tư xây dựng, cụ thể như sau:

- Đã hoàn thành 70 dự án với quy mô 35.566 căn;

- Đã khởi công xây dựng 127 dự án với quy mô 107.896 căn;

- Có 298 dự án với quy mô 259.436 căn được chấp thuận chủ trương đầu tư mới.

1.2.4. 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 27 tỉnh công bố danh mục 63 dự án đủ điều kiện vay theo Chương trình tín dụng 120.000 tỷ đồng với nhu cầu vay vốn là 27.966 tỷ đồng.

Tính đến thời điểm hiện tại, đã có một số dự án nhà ở xã hội[11] tại các địa phương được giải ngân với số vốn khoảng 179,5/1.095 tỷ đồng.

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

1.3.1 Trong quý IV năm 2023

---

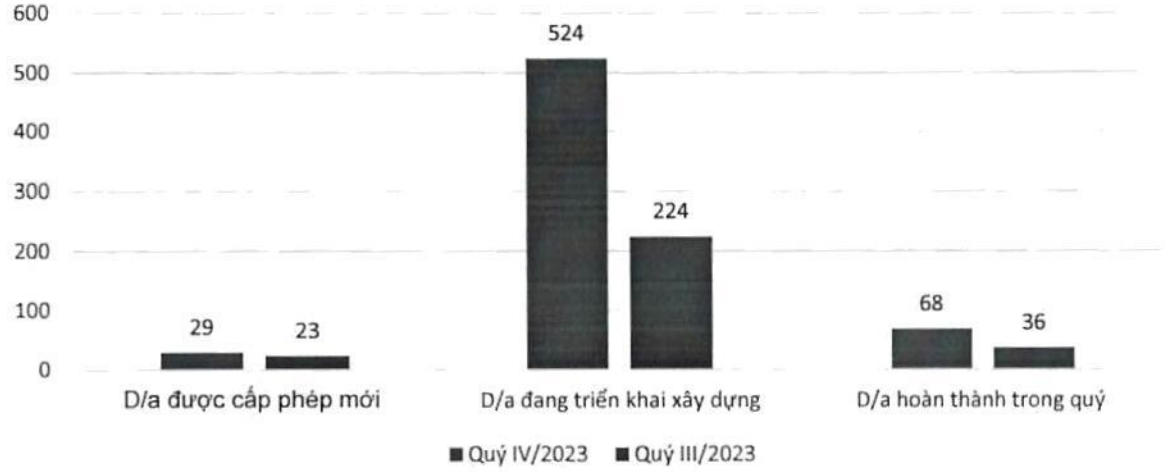
[11] cụ thể như sau: Công ty Minh Phương tại tỉnh Phú Thọ được giải ngân 28,9/95 tỷ đồng; Công ty Kinh Bắc tại tỉnh Bắc Ninh được giải ngân 46/50 tỷ đồng; Liên doanh Công ty CP nhà số 6 Hà Nội và Công ty CP tư vấn Toàn Cầu tại Tp. Hà Nội được giải ngân 93/950 tỷ đồng; Công ty HUD ở Bình Dương được giải ngân 11,6 tỷ đồng.

- Hoàn thành: có 68 dự án với quy mô khoảng 4.935 ô/nền, bằng 188% so với Quý III/2023.

- Đang triển khai xây dựng: có 524 dự án với quy mô khoảng 40.981 ô/nền, bằng 223,93% so với Quý III/2023.

- Được cấp phép mới: có 29 dự án với quy mô khoảng 3.116 ô/nền, bằng 126% so với Quý III/2023.

Số lượng dự án ĐTXD hạ tầng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở Quý IV so với Quý III/2023



1.3.2. Trong cả năm 2023

- Hoàn thành: có 140 dự án với quy mô khoảng 9.715 ô/nền.

- Được cấp phép mới: có 103 dự án với quy mô khoảng 7.173 ô/nền.

Như vậy, nhìn chung trong quý IV/2023, nguồn cung bất động sản (của dự án nhà ở thương mại, dự án đầu tư xây dựng hạ tầng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở) có sự chuyển biến theo xu hướng tăng, theo đó: số lượng dự án nhà ở thương mại đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai bằng 104,26% so với Quý III/2023; số lượng dự án nhà ở thương mại hoàn thành trong quý IV bằng 119,05% so với Quý III/2023; số lượng dự án đầu tư xây dựng hạ tầng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở hoàn thành bằng 188% so với quý III/2023 và số lượng dự án nhà ở thương mại được cấp phép xây dựng mới trong quý IV nhiều hơn so với quý III/2023 (trong quý IV có 20 dự án, trong quý III có 15 dự án). Tuy nhiên, về tổng thể thì nguồn cung bất động sản trong năm 2023 còn hạn chế so với năm 2022.

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

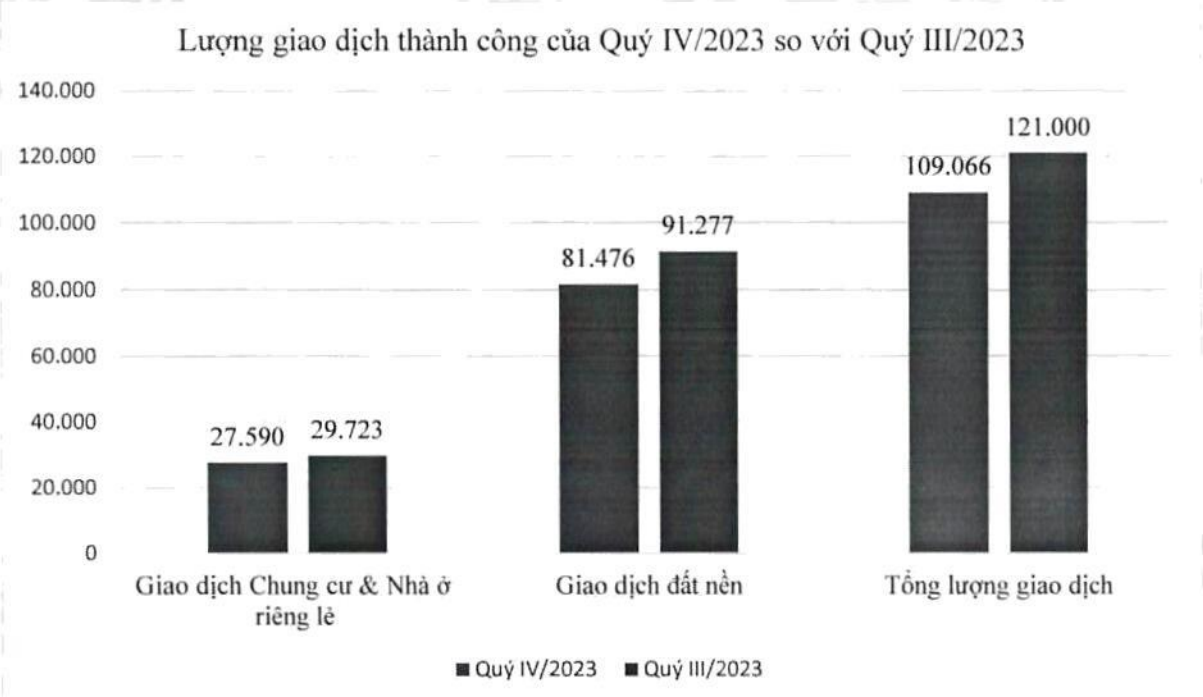
2.1. Trong quý IV/2023

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 27.590 giao dịch thành công.

- Lượng giao dịch đất nền: có 81.476 giao dịch thành công.

Qua số liệu tổng hợp cho thấy: lượng giao dịch trong phân khúc đất nền, căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong Quý IV giảm với Quý III/2023 (trong quý IV/2023 có 81.476 giao dịch đất nền, bằng khoảng 89,26% so với quý III/2023; đối với giao dịch căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong quý IV/2023 có 27.590 giao dịch căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ bằng khoảng 92,82% so với quý III/2023.



2.2. Trong cả năm 2023

TT	Chung cư và nhà ở riêng lẻ	Đất nền
Quý I	39.133	67.268
Quý II	29.725	67.252
Quý III	29.723	91.277
Quý IV	27.590	81.476
Cả năm	**126.171**	**307.273**

So sánh với 06 tháng đầu năm và 06 tháng cuối năm 2023, từ số liệu tổng hợp ở bảng trên, cho thấy:

Tổng lượng giao dịch *(căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền)*: 6 tháng cuối năm bằng khoảng 113 % (tăng 13%) so với 6 tháng đầu năm 2023. Trong đó:

- Lượng giao dịch bất động sản nhà ở *(căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ)* trong 06 tháng cuối năm 2023 bằng khoảng 83% (giảm 17%) so với 06 tháng đầu năm 2023.

- Lượng giao dịch bất động sản đất nền 06 tháng cuối năm 2023 bằng khoảng 128,4% (tăng 28,4%) so với 06 tháng đầu năm 2023.

3. Về tồn kho bất động sản

Theo số liệu báo cáo của 53/63 địa phương, lượng tồn kho bất động sản tại các dự án trong quý IV vào khoảng 16.315 căn (bao gồm chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền), trong đó: chung cư 2.826 căn; nhà ở riêng lẻ 5.173 căn; đất nền 8.316 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.

Lượng tồn kho thuộc phân khúc nhà chung cư trong quý IV bằng khoảng 88,42% so với quý III/2023; lượng tồn kho thuộc phân khúc đất nền bằng khoảng 115,66% so với quý III/2023 và lượng tồn kho thuộc phân khúc nhà ở riêng lẻ bằng khoảng 78,93% so với quý III/2023.

Nhìn chung, trong năm 2023, lượng tồn kho bất động sản trong các dự án đối với các phân khúc nhà ở chung cư, nhà ở riêng lẻ và phân khúc đất nền có xu hướng giảm.

4. Về giá giao dịch

4.1. Đối với căn hộ chung cư

Trong Quý IV/ 2023, theo số liệu tổng hợp báo cáo của các địa phương và thông tin khảo sát đánh giá của các tổ chức nghiên cứu thị trường thì giá căn hộ chung cư tiếp tục xu hướng tăng giá tại 02 thành phố lớn là Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh, đặc biệt là các khu vực trung tâm. Trên thị trường gần như không có dự án phân khúc căn hộ bình dân (giá dưới 25 triệu đồng/m^2) mà chủ yếu là phân khúc căn hộ trung cấp (giá từ 25-50 triệu đồng/m^2) đủ điều kiện huy động vốn và giao dịch.

(1) Tại Tp. Hà Nội[12]

---

[12] *Mức độ biến động giá căn hộ chung cư*

Một số dự án có mức độ tăng giá bình quân cao: Golden Land (Thanh Xuân) tăng khoảng 3,5% (lên mức 38,7 triệu đồng/m2), HH2 Linh Đàm (Hoàng Mai) tăng khoảng 3,8% (lên mức 25,7 triệu đồng/m2), The Sparks (Hà Đông)

Trong Quý IV/ 2023, theo tổng hợp báo cáo[13] thì một số dự án có mức độ tăng giá bình quân tại các khu vực như: Quận Thanh Xuân tăng khoảng 3,5%; Quận Hà Đông tăng khoảng 3,7%; Quận Hoàng Mai tăng khoảng 3,8%; Quận Nam Từ Liêm tăng khoảng 4,1% ... Trong đó: giá bán căn hộ chung cư bình dân[14] (có mức giá từ 25 triệu đồng/m^2 - 35 triệu đồng/m^2; giá bán căn hộ chung cư trung cấp[15] *(có mức giá khoảng 35 triệu đồng/m^2 đến dưới 50 triệu đồng/m^2);* giá bán căn hộ chung cư cao cấp[16] *(có mức giá trên 50 triệu đồng/m^2, phổ biến ở mức giá từ 60-70 triệu đồng/m^2).*

(2) Tại TP. Hồ Chí Minh

Trong Quý IV/2023, theo tổng hợp báo cáo thì một số dự án có mức độ tăng giá bình quân như: The Estella (Quận 2) tăng khoảng 4,1%, The Opera Residence (Quận 2) tăng khoảng 3,9%, Mỹ Khánh 3 (Quận 7) tăng khoảng 3,6%, The Art (Quận 9) tăng khoảng 3,8%. Đồng thời, cũng có một số dự án có mức độ giảm giá bình quân như: The Grand Manhattan (Quận 1) giảm khoảng 4,4%; dự án Belleza Apartment (Quận 7) giảm khoảng 4,1%; dự án Sunrise City View (Quận 7) giảm khoảng 4,6%....Trong đó: Giá bán căn hộ chung cư bình dân[17] (có mức giá từ 25 triệu đồng/m^2 - 35 triệu đồng/m^2; Giá bán căn hộ chung cư trung cấp[18] *(có mức giá khoảng 35 triệu đồng/m^2 đến dưới 50 triệu đồng/m^2);* Giá bán căn hộ chung cư cao cấp[19] *(có mức giá trên 50 triệu đồng/m^2).*

---

tăng khoảng 3,7% (lên mức 28,3 triệu đồng/m2), Goldsilk Complex (Hà Đông) tăng khoảng 4,1% (lên mức 33,5 triệu đồng/m2), Hoàng Thành Pearl (Nam Từ Liêm) tăng khoảng 4,1% (lên mức 52,3 triệu đồng/m2).

[13] *Viện kinh tế xây dựng*

[14] *- Căn hộ chung cư bình dân (có mức giá từ 25 triệu đồng/m^2 - 35 triệu đồng/m^2 tại Hà Nội*
Chung cư D'Gold Goldsilk City giá bán dao động khoảng 30 - 32 triệu đồng/m^2; Chung cư Green House giá bán dao động khoảng 26 - 32.5 triệu đồng/m^2; Chung cư X2 Đại Kim giá bán dao động từ 31,58 - 35,05 triệu đồng/m^2;

[15] *- Căn hộ chung cư trung cấp (có mức giá khoảng 35 triệu đồng/m^2 đến dưới 50 triệu đồng/m^2):* Dự án Chung cư Le Grand Jardin Sài Đồng. Giá bán dao động khoảng 34,94 - 43,14 triệu đồng/m2; Chung cư Le Grand Jardin giá bán dao động khoảng 34,94 - 43,14 triệu đồng/m2; The Wisteria giá bán dao động khoảng 30.7 - 41.1 triệu đồng/m^2; The Terra An Hưng giá bán dao động từ 40 – 50 triệu đồng/m^2;

[16] *Căn hộ chung cư cao cấp (có mức giá trên 50 triệu) tại Hà Nội*
Dự án Chung cư The Nine giá bán dao động khoảng 55 - 64,2 triệu đồng/m^2; Chung cư Viha Complex giá bán dao động khoảng 57.6 - 73 triệu đồng/m^2; The Canopy Residences giá bán dao động khoảng 60-75 triệu đồng/m^2; Vinhomes D'Capitale giá bán dao động khoảng 50 - 62,5 triệu đồng/m^2; Chung cư The Nine giá bán dao động khoảng 55 - 64,2 triệu đồng/m^2...

[17] *- Căn hộ chung cư bình dân (có mức giá từ 25 triệu đồng/m^2 - 35 triệu đồng/m^2 tại Tp. Hồ Chí Minh*
Dự án Belleza Apartment, Quận 7, Hồ Chí Minh. Giá bán dao động khoảng 33,33 triệu đồng/m^2; Dự án Citi Alto, Quận 2, Hồ Chí Minh. Giá bán dao động khoảng từ 32,5 - 34,25 triệu đồng/m^2; Dự án Westgate, Bình Chánh, Hồ Chí Minh. Giá bán dao động khoảng 30 - 32,88 triệu đồng/m^2 ....

[18] *- Căn hộ chung cư trung cấp (có mức giá khoảng 35 triệu đồng/m^2 đến dưới 50 triệu đồng/m^2) tại Tp. Hồ Chí Minh:* Dự án chung cư Saigon Riverside, Đường Đào Trí, Phường Phú Thuận, Quận 7, Hồ Chí Minh. Giá bán dao động khoảng 35 - 38,4 triệu đồng/m^2; Dự án Vinhomes Grand Park, Phường Long Thạnh Mỹ, Quận 9, Hồ Chí Minh. Giá bán dao động khoảng 39,09 triệu đồng/m^2; Dự án The Western Capital, 116 Đường Lý Chiêu Hoàng, Phường 10, Quận 6, Hồ Chí Minh. Giá bán dao động khoảng 37 triệu đồng/m^2.

[19] *Căn hộ chung cư cao cấp (có mức giá trên 50 triệu) tại Tp. Hồ Chí Minh*
Dự án Chung cư The Nine giá bán dao động khoảng 55 - 64,2 triệu đồng/m^2; Chung cư Viha Complex giá bán dao động khoảng 57.6 - 73 triệu đồng/m^2; The Canopy Residences giá bán dao động khoảng 60-75 triệu đồng/m^2; Vinhomes

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

Trong quý IV/2023, theo báo cáo nghiên cứu[20] về thị trường bất động sản thì giá giao dịch thứ cấp nhà ở riêng lẻ trong năm 2023 tại các địa phương có xu hướng giảm đều theo quý và giảm từ 10÷14% so với năm 2022 trong đó giảm nhiều ở một số địa phương như Đà Nẵng (giảm 13,1%), Hà Nội (giảm 10,8%), Tp. HCM (giảm 12%), Khánh Hoà (giảm 12,3%), Đồng Nai (giảm 10,9%). Tuy nhiên, giá bán phân khúc biệt thự, liền kề tại Hà Nội và Tp. Hồ Chí Minh vẫn có mức giá cao, mặc dù lượng giao dịch thấp, cụ thể như:

(1) Tại Hà Nội: giá bán phân khúc biệt thự, liền kề ở tại một số khu vực vẫn có mức giá cao. Một số dự án tại Hà Nội như: dự án Mailand Hanoi City, dự án Ciputra Hà Nội, dự án KĐT Tây Hồ Tây - Starlake có mức giá bán trong khoảng từ 160 triệu đến trên 300 triệu/m² mặc dù lượng giao dịch thấp[21].

(2) Tại Tp. Hồ Chí Minh: giá bán biệt thự, nhà liền kề tại một số khu vực tại thành phố Hồ Chí Minh có mức giá trong khoảng từ 140 triệu đến trên 400 triệu đồng/m² như: dự án Biệt thự Mỹ Phú 2, dự án Vinhomes Central Park, dự án Saigon Mystery Villas[22].

4.3. Đối với văn phòng cho thuê

Trong Quý IV/2023, giá cho thuê văn phòng tại các thành phố lớn như Tp. Hà Nội, Tp. Hồ Chí Minh có xu hướng giảm giá thuê 9 -22% so với quý trước, đồng thời tình trạng trả mặt bằng và xu hướng dịch chuyển văn phòng từ khu vực trung tâm ra các vùng phụ cận tăng hơn quý trước. Cụ thể như:

(1) Tại Tp. Hà Nội: một số tòa nhà, trụ sở văn phòng, nhiều đơn vị cho thuê văn phòng trên phố Duy Tân (quận Cầu Giấy, Hà Nội) gần đây đang tìm khách thuê kèm theo ưu đãi cao, nhiều đơn vị kinh doanh văn phòng, tòa nhà nằm trên tuyến phố phải treo biển cho thuê hàng loạt với mức giá ưu đãi (cho phép giãn tiến độ đóng tiền, miễn phí phụ phí khi làm việc ngoài giờ) để giữ chân khách thuê vì tình trạng dịch chuyển văn phòng ra ngoại thành có dấu hiệu tăng mạnh.

- Giá cho thuê văn phòng trong quý của một số khu vực cụ thể như sau:

+ Tòa nhà Vincom Center 191 Bà Triệu giá cho thuê văn phòng khoảng $36 - $38 /m²;

D'Capitale giá bán dao động khoảng 50 - 62,5 triệu đồng/m²; Chung cư The Nine giá bán dao động khoảng 55 - 64,2 triệu đồng/m²...

[20] Báo cáo của Viện Kinh tế Xây dựng

[21] Dự án Ciputra Hà Nội giá bán dao động khoảng 260 triệu/m²; Dự án KĐT Tây Hồ Tây - Starlake Hà Nội giá bán dao động khoảng 366 triệu/m²; Dự án Mailand Hanoi City giá bán dao động khoảng 160 triệu/m²

[22] Giá bán biệt thự, nhà liền kề dự án Biệt thự Mỹ Phú 2 giá bán dao động khoảng 250 triệu đồng/m²; Dự án Vinhomes Central Park giá bán dao động khoảng 418,75 triệu đồng/m²; Dự án Saigon Mystery Villas giá dao động khoảng 140 triệu đồng/m².

+ Tòa nhà SD Building giá cho thuê văn phòng khoảng $16 - $18 /m^2;

+ Toà nhà IDMC Mỹ Đình Building giá cho thuê văn phòng khoảng $20 - $25 /m^2

+ Tòa nhà Epic Tower giá cho thuê văn phòng khoảng $21 - $23 /m^2;

+ Tòa nhà The Artemis giá cho thuê văn phòng khoảng $18 - $22 /m^2.

(2) Tại Tp. Hồ Chí Minh:

Trong Quý IV/2023, theo khảo sát của một số tổ chức nghiên cứu thì tại Tp. Hồ Chí Minh nhiều tòa nhà văn phòng bình dân giảm giá thuê 10-20%, cụ thể như tại quận Phú Nhuận, Tân Bình và các vị trí phụ cận quận 1 như phường Đa Kao, Tân Định ... nhiều chương trình giảm giá thuê văn phòng gián tiếp bằng hình thức khuyến mãi, nhiều tòa văn phòng khu vực Tân Bình và Phú Nhuận có tỷ lệ trống tăng lên 15-25% trong quý. Theo đó, tình trạng trả mặt bằng và dịch chuyển văn phòng ra các vùng phụ cận trung tâm tăng so với quý trước.

- Giá cho thuê văn phòng trong quý của một số khu vực cụ thể như sau:

+ Tòa nhà VPBank Saigon Tower giá cho thuê văn phòng khoảng $68 - $80 /m^2;

+ Tòa nhà Pearl 5 Building giá cho thuê văn phòng khoảng $43 - $49 /m^2;

+ Tòa nhà Centre Point Tower giá cho thuê văn phòng khoảng $32 - $36 /m^2;

+ Tòa nhà OfficeHaus giá cho thuê văn phòng khoảng $20 - $27 /m^2.

+ Tòa nhà CII Tower giá cho thuê văn phòng khoảng $33 - $37 /m^2.

4.4. Đối với bất động sản du lịch nghỉ dưỡng

Trong Quý IV/2023, theo một số tổ chức nghiên cứu thị trường thì giá bán và lượng giao dịch bất động sản nghỉ dưỡng tiếp tục giảm và hạn chế về giao dịch. Số lượng biệt thự nghỉ dưỡng được mở bán tại khu vực phía Nam (Tp. Hồ Chí Minh và các vùng phụ cận) giảm mạnh và số lượng căn hộ du lịch mở bán trong năm 2023 trên cả nước giảm so với năm 2022.

Giá bán sản phẩm bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng trong quý cũng có xu hướng đi ngang và giảm nhẹ, một số dự án mới có giá chào bán cụ thể như: Dự án The Ocean Villas Quy Nhơn giá bán biệt thự, liền kề dao động khoảng 33,33 - 44,58 triệu đồng/m^2; Dự án Green Center - Làng sinh thái golf Tây Sài Gòn giá bán biệt thự, liền kề dao động khoảng 32,5 - 44,67 triệu đồng/m^2.

4.5. Đối với bất động sản công nghiệp

Tính đến nay, Việt Nam có 413 khu công nghiệp được thành lập với tổng diện tích đất công nghiệp đạt khoảng 87.700 ha. Trong số các khu công nghiệp đã

được thành lập, có 295 khu công nghiệp đã đi vào hoạt động với tổng diện tích đất công nghiệp đạt khoảng 63.000 ha và 119 khu công nghiệp đang trong quá trình xây dựng với tổng diện tích đất công nghiệp đạt khoảng 24.700 ha. Tỷ lệ lấp đầy của các khu công nghiệp đã đi vào hoạt động đạt khoảng 73%.

Trong quý IV/2023, phân khúc bất động sản đất khu công nghiệp và nhà xưởng khu công nghiệp có một số dự án được chấp thuận mới, cụ thể như: Dự án Khu công nghiệp hỗ trợ Đồng Văn III. Theo đó, dự án có tổng vốn đầu tư 2.320,277 tỷ đồng. Quy mô sử dụng đất là 223ha; dự án khu công nghiệp Hoàng Mai II, tỉnh Nghệ An, tổng vốn đầu tư của dự án là 1.900 tỷ đồng với quy mô sử dụng đất của dự án là 334,79 ha.

Giá thuê theo khảo sát trong Quý IV/2023 có xu hướng tăng nhẹ so với quý trước tại nhiều khu công nghiệp ở một số địa phương. Theo đó, giá thuê tại một số dự án khu công nghiệp cụ thể như:

- Dự án KCN Quang Minh giá thuê khoảng 65 nghìn đồng/m²;

- Dự án KCN Bắc Giang - My Điền 2. Giá thuê khoảng 50 nghìn đồng/m²;

- Dự án KCN Bắc Giang - Đình Trám, Song Khê, Nội Hoàng, Quang Châu, Vân Trung, Châu Minh. Giá thuê khoảng 50 nghìn đồng/m²;

- Dự án KCN Long Hậu giá thuê khoảng 120 nghìn đồng/m²;

- Dự án KCN Bình Dương, Sóng Thần 3 giá thuê khoảng 133 nghìn đồng/m²;

- Dự án KCN Tiến Thành - TP. Đồng Xoài giá thuê khoảng 133 nghìn đồng/m².

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 31/11/2023 dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 1.022.532 tỷ đồng, cụ thể như sau:

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	NỘI DUNG	Đến 31/10/2023	Đến 30/11/2023
I	**Dư nợ tín dụng kinh doanh bất động sản**	**993.918**	**1.022.532**
1	Dư nợ tín dụng đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án phát triển nhà ở	275.746	283.876

2	Dư nợ tín dụng đối với các dự án văn phòng cho thuê	36.795	39.096
3	Dư nợ tín dụng đối với các dự án xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất	60.010	67.557
4	Dư nợ tín dụng đối với các dự án khu du lịch, sinh thái, nghỉ dưỡng	45.347	45.177
5	Dư nợ tín dụng đối với các dự án nhà hàng, khách sạn	60,293	59,484
6	Dư nợ tín dụng đối với cho vay xây dựng, sửa chữa, nhà để bán, cho thuê	120.262	123.083
7	Dư nợ tín dụng đối với cho vay mua quyền sử dụng đất	68.172	68.694
8	Dư nợ tín dụng đối với đầu tư kinh doanh bất động sản khác	327.293	335.565
II	**Số dư bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai**	**27.257**	**27.101**

Trong Quý IV/2023, 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. Theo đó, nhiều ngân hàng tiếp tục giảm lãi suất huy động *(lãi suất huy động và lãi suất cho vay mới của các ngân hàng thương mại đã giảm khoảng hơn 2%/năm so với cuối năm 2022)*, đồng thời lãi suất cho vay mua nhà cuối năm của một số ngân hàng cũng giảm hơn so với năm 2022.

Trong năm 2023, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã chủ động điều hành và đạt được các chỉ tiêu, mục tiêu đặt ra, đó là góp phần kiểm soát lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô; thị trường tiền tệ ngoại hối về cơ bản ổn định; mặt bằng lãi suất giảm, theo đó đã ban hành kịp thời các cơ chế, chính sách nhằm hỗ trợ phát triển thị trường trái phiếu doanh nghiệp, thị trường bất động sản… Điều hành, giám sát, bảo đảm hệ thống các tổ chức tín dụng và thị trường tiền tệ, thị trường ngoại hối cơ bản ổn định và luôn trong tầm kiểm soát để ổn định kinh tế vĩ mô phát triển kinh tế - xã hội..

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

Theo dữ liệu của Hiệp hội Thị trường Trái phiếu Việt Nam tổng hợp từ HNX và SSC, tình hình phát hành trái phiếu doanh nghiệp liên quan đến lĩnh vực bất động sản cụ thể sau:

Tính cả năm 2023, tổng giá trị phát hành TPDN được ghi nhận là 311.240

tỷ đồng. trong đó:

(1) Có 29 đợt phát hành ra công chúng trị giá 37.071 tỷ đồng *(chiếm 11.9% tổng giá trị phát hành);*

(2) Có 286 đợt phát hành riêng lẻ trị giá 275.028 tỷ đồng *(chiếm 88.1% tổng số).* Theo đó, nhóm bất động sản với 73.202 tỷ đồng *(chiếm 23.5%).*

Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Bộ Tài chính trình Chính phủ đã có nhiều chỉ đạo, điều hành kịp thời giúp thị trường trái phiếu doanh nghiệp phát triển ổn định, an toàn, lành mạnh, minh bạch, đóng góp cho quá trình phục hồi và tăng trưởng kinh tế và thực hiện theo chủ trương của Đảng, Nhà nước từng bước phát triển cân bằng giữa thị trường vốn và thị trường tín dụng ngân hàng.

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

Theo công bố của Tổng cục Thống kê - Bộ Kế hoạch và Đầu tư về tình hình thu hút đầu tư nước ngoài, trong năm 2023, các nhà đầu tư nước ngoài đã đầu tư vào 18 ngành trong tổng số 21 ngành kinh tế quốc dân.

Trong đó, ngành công nghiệp chế biến, chế tạo dẫn đầu với tổng vốn đầu tư đạt hơn 23,5 tỷ USD, chiếm 64,2% tổng vốn đầu tư đăng ký và tăng 39,9% so với năm trước. Ngành kinh doanh bất động sản đứng thứ 2 với tổng vốn đầu tư gần 4,67 tỷ USD, chiếm hơn 12,7% tổng vốn đầu tư đăng ký, tăng 4,8% so với năm trước. Các ngành sản xuất, phân phối điện; tài chính ngân hàng xếp thứ 3 và 4 với tổng vốn đăng ký đạt lần lượt hơn 2,37 tỷ USD (tăng 4,9%) và gần 1,56 tỷ USD (gấp gần 27 lần), còn lại là các ngành khác.

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

Các doanh nghiệp bất động sản trong năm 2023 hiện vẫn gặp nhiều khó khăn khi số lượng doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản thành lập mới chỉ có 4.725 doanh nghiệp, giảm 45,01% so với năm 2022; số lượng doanh nghiệp giải thể, ngừng kinh doanh có thời hạn lần lượt là 1.286 doanh nghiệp (tăng 7,7%) và 3.705 doanh nghiệp (tăng 47,4%) so với năm trước (*số liệu tổng hợp từ Cục Đăng ký kinh doanh - Bộ Kế hoạch và Đầu tư*). Tình trạng cắt giảm nhân sự tại các doanh nghiệp bất động sản vẫn đang diễn ra không chỉ đối với các doanh nghiệp nhỏ mà cả các doanh nghiệp bất động sản lớn trên thị trường[23]

Hoạt động của doanh nghiệp thuộc lĩnh vực bất động sản vẫn đang có nhiều khó khăn, thách thức, cụ thể như:

(1) Khó khăn, vướng mắc về pháp lý dự án, cụ thể như việc thực hiện quy định về phương pháp định giá đất còn nhiều vướng mắc; quy hoạch sử dụng đất

[23] Nhiều doanh nghiệp bất động sản lớn phải cắt giảm nhân sự trong nửa đầu năm 2023 như Tập đoàn Đất Xanh giảm 1.384 nhân sự, Đất Xanh Services giảm 1.245 nhân sự, Công ty cổ phần Vinhomes giảm 1.527 nhân sự,...

đã được công bố nhưng chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện; có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt nhưng không phù hợp với quy hoạch cấp trên;...

(2) Cơ chế phối hợp giữa các Sở, ban, ngành, địa phương còn chưa kịp thời, đồng bộ cũng đã gây ra nhiều khó khăn, vướng mắc cho dự án bất động sản, cụ thể như: trong công tác giải phóng mặt bằng bồi thường, hỗ trợ và tái định cư, thỏa thuận thu hồi đất, áp giá bồi hoàn với người dân; công tác xác định giá đất để tính thu tiền sử dụng đất, thực hiện các hồ sơ, thủ tục của dự án; …

(3) Khó khăn trong tiếp cận vốn vay tín dụng và hầu như không huy động được vốn trái phiếu doanh nghiệp và huy động vốn khác, dẫn đến thiếu vốn để thực hiện dự án (phải giãn tiến độ, dừng triển khai). Khó khăn về thanh khoản, dòng tiền, đặc biệt trong bối cảnh áp lực đáo hạn và trả nợ trái phiếu doanh nghiệp vào các tháng cuối năm 2023…

Để tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy sản xuất - kinh doanh cho doanh nghiệp, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã có các biện pháp quyết liệt nhằm thúc đẩy, tạo được sự chuyển biến rất tích cực có tính lan tỏa từ các Bộ, ngành đến các địa phương. Cụ thể như Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ do Bộ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Thanh Nghị làm Tổ trưởng cùng với sự vào cuộc mạnh mẽ của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh, để kiến tạo môi trường đầu tư kinh doanh minh bạch, tạo điều kiện để tiếp cận thuận lợi thị trường vốn, tín dụng và tháo gỡ được các "vướng mắc pháp lý" cho dự án bất động sản…

Theo đó, nhiều văn bản quy phạm pháp luật về đầu tư, xây dựng, quy hoạch, nhà ở, kinh doanh bất động sản đã được nghiên cứu sửa đổi, bổ sung để tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc về thủ tục, pháp lý dự án. Tuy nhiên, đến nay vẫn còn có một số vướng mắc, đặc biệt là liên quan đến pháp luật về đất đai, về thủ tục giao đất, cho thuê đất, giải phóng mặt bằng, tính tiền sử dụng đất…tại nhiều dự án, nhiều địa phương.

Mặt bằng lãi suất tín dụng đã được điều chỉnh giảm nhiều lần trong năm; Ngân hàng nhà nước đã tích cực chỉ đạo các ngân hàng thương mại tập trung thực hiện cho vay, giải ngân đối với các dự án bất động sản đủ điều kiện; triển khai các gói tín dụng hỗ trợ cho vay đối với dự án nhà ở xã hội, cải tạo xây dựng chung cư cũ. Tuy nhiên, theo phản ánh của các hiệp hội, doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thì việc tiếp cận nguồn vốn tín dụng của các doanh nghiệp vẫn còn hạn chế. Bên cạnh đó, việc rà soát tháo gỡ và thực hiện thủ tục để triển khai các dự án của các địa phương cũng còn chậm.

IV. Đề xuất, kiến nghị

Để đảm bảo thị trường bất động sản trong thời gian tới tiếp tục phát triển ổn định, an toàn, lành mạnh, Bộ Xây dựng đề xuất, kiến nghị một số giải pháp, nhiệm vụ sau:

1. Đối với các Bộ, ngành

1.1 Bộ Xây dựng

(1) Tập trung, khẩn trương xây dựng, hoàn thiện dự thảo các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản nhất là quy định về trình tự, thủ tục triển khai các dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, khu đô thị mới để bảo đảm có hiệu lực đồng thời với các Luật, tránh khoảng trống pháp lý.

(2) Đẩy mạnh hoạt động của Tổ Công tác, kịp thời hướng dẫn, tháo gỡ khó khăn vướng mắc về thủ tục pháp lý, đẩy nhanh tiến độ triển khai các dự án bất động sản, nhất là các dự án nhà ở, khu đô thị, khu công nghiệp lớn, có tác động lan tỏa.

(3) Tiếp tục chủ trì đôn đốc, hướng dẫn các địa phương triển khai thực hiện Nghị quyết số 33/NQ-CP 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.

(4) Tiếp tục 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.

(5) Chủ trì, phối hợp với các Bộ, ngành chỉ đạo, đôn đốc, hướng dẫn các địa phương, doanh nghiệp đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội, thực hiện có hiệu quả Đề án "Đầu tư xây dựng ít nhất một 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.

(6) Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra việc giải quyết các thủ tục hành chính liên quan đến dự án bất động sản, kiên quyết xử lý các trường hợp gây khó khăn, phiền hà, xử lý lòng vòng gây chậm trễ cho người dân và doanh nghiệp.

1.2 Bộ Tài nguyên và Môi trường

(1) Tiếp tục phối hợp chặt chẽ với các Ủy ban của Quốc hội và các cơ quan liên quan hoàn thiện dự án Luật Đất đai (sửa đổi) bảo đảm chất lượng, đẩy mạnh phân cấp, phân quyền, cắt giảm thủ tục hành chính không cần thiết, tháo gỡ được vướng mắc, khó khăn từ thực tế, và đồng bộ với dự án Luật Nhà ở (sửa đổi), Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi).

(2) Thành lập các Tổ Công tác chuyên trách để đôn đốc, hướng dẫn các địa phương, nhất là tại các thành phố lớn như Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, Đà Nẵng,... giải quyết các vướng mắc liên quan đến giao đất, cho thuê đất, xác định giá đất, lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm; xem xét, xử lý ngay các vấn đề vướng mắc thuộc thẩm quyền hoặc đề xuất cấp có thẩm quyền xử lý những vấn đề vượt thẩm quyền.

(3) Tăng cường thanh tra, kiểm tra việc giải quyết các thủ tục xác định giá đất cho các dự án bất động sản, kịp thời phát hiện, kiên quyết xử lý nghiêm các trường hợp gây khó khăn, phiền hà, xử lý lòng vòng gây chậm trễ.

(4) 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.

1.3 Bộ Kế hoạch và Đầu tư

(1) 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.

(2) 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.

(3) 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.

1.4 Bộ Tài chính:

(1) Tiếp tục thực hiện kịp thời, hiệu quả các nhiệm vụ, giải pháp tại Nghị quyết số 86/NQ-CP ngày 11 tháng 7 năm 2022 của Chính phủ, các Nghị quyết phiên họp Chính phủ thường kỳ, văn bản chỉ đạo của Lãnh đạo Chính phủ và quy định pháp luật, bám sát diễn biến thị trường để chủ động, kịp thời thực hiện các biện pháp ổn định và phát triển thị trường chứng khoán.

(2) Khẩn trương rà soát, đánh giá tình hình thực hiện 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; Theo đó, nghiên cứu kỹ lưỡng, đánh giá rõ sự cần thiết, đề xuất cụ thể phương án, cơ chế, chính sách phù hợp để đưa ra phương án nhằm đảm bảo phù hợp nhất với tình hình thực tế và xây dựng thị trường trái phiếu nói chung và trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ nói riêng phát triển một cách bền vững.

1.5 Ngân hàng Nhà nước Việt Nam

(1) Tiếp tục theo dõi chặt chẽ diễn biến thị trường bất động sản, tín dụng bất động sản để có các giải pháp tháo gỡ khó khăn về tăng trưởng tín dụng cho sản xuất kinh doanh thúc đẩy tăng trưởng, bảo đảm ổn định kinh tế vĩ mô.

(2) Chỉ đạo tiếp tục rà soát, có giải pháp thiết thực hiệu quả thúc đẩy việc cho vay tín dụng đối với các doanh nghiệp bất động sản; tăng cường chỉ đạo, đôn đốc, hướng dẫn các ngân hàng thương mại để doanh nghiệp, dự án bất động sản và người mua nhà tiếp cận được nguồn vốn tín dụng thuận lợi hơn, kịp thời tháo gỡ khó khăn về vốn, dòng tiền.

(3) Tiếp tục triển khai hiệu quả 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 theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Công văn số 6745/VPCP-CN ngày 31 tháng 08 năm 2023.

2. Đối với các địa phương

(1) Đẩy nhanh việc lập, phê duyệt các quy hoạch, nhất là quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị làm cơ sở để triển khai các dự án, nhất là các dự án nhà ở thương mại có mức giá phù hợp, trong đó lưu ý quy hoạch phát triển các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân.

Đồng thời, công khai, giới thiệu quỹ đất đầu tư xây dựng nhà ở xã hội, công bố công khai danh mục các dự án bất động sản phải lựa chọn chủ đầu tư theo hình thức đấu thầu để các doanh nghiệp có đầy đủ thông tin, chủ động nghiên cứu, đăng ký tham gia, đề xuất đầu tư một cách công khai, minh bạch.

(2) Tiếp tục triển khai thực hiện Nghị quyết số 33/NQ-CP 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.

(3) Tập trung đẩy nhanh hơn nữa tiến độ giải quyết các thủ tục đầu tư; giao đất, cho thuê đất; xác định giá đất, sớm triển khai thực hiện các dự án bất động sản, trong đó ưu tiên đẩy nhanh tiến độ các dự án bất động sản công nghiệp nhà ở xã hội, nhà ở công nhân.

(4) Tiếp tục tập trung rà soát, thống kê, tổng hợp danh mục các dự án bất động sản đang triển khai trên địa bàn; phân loại xác định các khó khăn, vướng mắc về pháp lý, nguyên nhân và cấp có thẩm quyền giải quyết. Chỉ đạo các cơ quan chức năng tập trung xử lý dứt điểm và xem xét quyết định ngay các vướng mắc thuộc thẩm quyền, nhất là các vướng mắc về giao đất, cho thuê đất, xác định giá đất cụ thể. Định kỳ hàng quý, tổng hợp kết quả xử lý, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án trên địa bàn theo thẩm quyền và các vướng mắc vượt thẩm quyền gửi về Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ, đồng gửi Thủ tướng Chính phủ để chỉ đạo xem xét, giải quyết.

(5) Tiếp tục tập trung triển khai thực hiện có hiệu quả Đề án "Đầu tư xây dựng ít nhất một triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030".

(6) Tăng cường vai trò, trách nhiệm của người đứng đầu trong cơ quan, đơn vị; kiên quyết không để tình trạng sợ sai, né tránh, đùn đẩy trách nhiệm làm ảnh hưởng đến tiến độ triển khai các dự án bất động sản.

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 IV và cả năm 2023. Bộ Xây dựng kính báo cáo Thủ tướng Chính phủ./.

Nơi nhận:
- Như trên;
- PTTg Lê Minh Khái (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
THỨ TRƯỞNG

Nguyễn Văn Sinh