

**BÁO CÁO****Về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản trong Quý IV/2024  
và cả năm 2024**

Kính gửi: Thủ tướng Chính phủ

Thực hiện nhiệm vụ được giao tại Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; ngày 17/12/2024, Bộ Xây dựng đã có công văn số 6929/BXD-QLN gửi UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương yêu cầu thực hiện việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý IV/2024 và cả năm 2024. Trên cơ sở tổng hợp báo cáo của 55/63 tỉnh/thành phố<sup>1</sup> và các cơ quan liên quan, Bộ Xây dựng tổng hợp về tình hình thị trường bất động sản Quý IV/2024 và cả năm 2024 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/2024 và cả năm 2024**

Theo báo cáo của Tổng cục Thống kê về công bố tình hình kinh tế – xã hội quý IV và năm 2024 thì tổng sản phẩm trong nước (GDP) quý IV/2024 ước tính tăng 7,55% so với cùng kỳ năm trước và duy trì xu hướng quý sau cao hơn quý trước (quý I tăng 5,98%, quý II tăng 7,25%, quý III tăng 7,43%). Trong đó, khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,35%, đóng góp 44,03%. Vốn đầu tư thực hiện toàn xã hội năm 2024 theo giá hiện hành ước đạt 3.692,1 nghìn tỷ đồng, tăng 7,5% so với năm 2023, đồng thời vốn FDI thực hiện tại Việt Nam năm 2024 đạt mức cao nhất từ trước đến nay (khu vực có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài đạt 608,6 nghìn tỷ đồng, chiếm 16,5% và tăng 10,6%).

Theo nhận định của các Tổ chức, chuyên gia nghiên cứu kinh tế thì năm 2024, kinh tế Việt Nam diễn ra trong bối cảnh kinh tế thế giới dần hồi phục, thương mại toàn cầu vẫn bấp bênh, đối mặt với nhiều rủi ro, bất định, bất ổn địa chính trị và xung đột quân sự gây ra biến động về giá xăng dầu, giá nguyên vật

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

Các địa phương chưa có báo cáo: Bắc Kạn, Hà Nam, Hưng Yên, Đắk Lắk, Bình Dương, Bình Định, An Giang, Bạc Liêu

liệu,... tạo áp lực lên lạm phát, tăng trưởng toàn cầu chậm lại. Tuy nhiên, Chính phủ Việt Nam đã có những chính sách, điều hành linh hoạt, hành động cụ thể, kịp thời hiệu quả cùng sự đồng hành của Quốc hội, theo đó kinh tế Việt Nam đã hóa giải được những khó khăn, bất cập trong năm 2024, đồng thời sẽ có nhiều triển vọng đạt mục tiêu tăng trưởng kinh tế năm 2025 ở mức cao, tạo nền tảng và gia tốc để kinh tế Việt Nam vươn mình trong kỷ nguyên mới.

Trong năm 2024, Đảng, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã chỉ đạo các Bộ, ngành tích cực nghiên cứu, hoàn thiện nhiều cơ chế, chính sách để đảm bảo tính đồng bộ, liên thông của hệ thống pháp luật liên quan đến đất đai, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản. Đặc biệt, Chính phủ chỉ đạo ban hành các Nghị định hướng dẫn Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản để có hiệu lực ngày 01/8/2024. Bên cạnh đó là hàng loạt các chỉ đạo, điều hành kịp thời, linh hoạt, quyết liệt của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Bộ, ngành thông qua các nghị quyết, chỉ thị, công điện, quyết định, kết luận hội nghị, cuộc họp, văn bản chỉ đạo điều hành, đôn đốc, hướng dẫn tháo gỡ khó khăn đối với lĩnh vực bất động sản và một số lĩnh vực khác có tác động tương hỗ đến lĩnh vực bất động sản (như: tín dụng, trái phiếu,..). Tất cả điều này đã tạo ra các xung lực mới, có tác động tích cực tới thị trường bất động sản.

Do đó, nguồn cung bất động sản năm 2024 tăng trưởng và có nhiều dự án quy mô lớn mở bán vào thời điểm cuối năm cùng các chính sách thanh toán ưu đãi, linh hoạt,... Lượng giao dịch trong năm 2024 tiếp tục tăng trưởng ổn định khi nguồn cung được cải thiện cả về lượng và chất; nhu cầu mua bất động sản, bao gồm cả để ở và đầu tư vẫn cao tăng. Tuy nhiên, thị trường bất động sản vẫn đang rất khan hiếm nguồn cung, đặc biệt là phân khúc nhà ở vừa túi tiền; giá đất, giá nhà ở tăng cao, nhất là giá nhà chung cư và giá đất nền tại một số địa phương do nhiều dự án còn bị đình trệ vì vướng mắc pháp lý; vướng mắc trong công tác bồi thường giải phóng mặt bằng, chuyển mục đích sử dụng đất, xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, điều chỉnh quy hoạch,...

Trong thời gian tới cần tiếp tục nghiên cứu hoàn thiện nền tảng pháp lý và sự đột phá về thể chế, hoàn thiện trong quy hoạch các cấp và việc đẩy mạnh đầu tư công..., theo đó sẽ trở thành đòn bẩy cho sự phát triển lành mạnh, ổn định của thị trường bất động sản và phục hồi niềm tin của người tiêu dùng và nhà đầu tư.

## **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/2024, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ và một số các Bộ, ngành đã ban hành nhiều văn bản quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản chỉ đạo điều hành tác động đến lĩnh vực bất động sản, cụ thể:

### ***1. Nghị quyết Quốc Hội***

- Nghị quyết số 158/2024/QH15 được Quốc hội thông qua ngày 12 tháng 11 năm 2024 về Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2025, trong đó chú trọng tháo gỡ khó khăn, vướng mắc để phục hồi và phát triển ổn định, lành mạnh, bền vững các loại thị trường, nhất là thị trường tài chính, thị trường vàng, thị trường trái phiếu doanh nghiệp và thị trường bất động sản, đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân.

- Nghị quyết số 161/2024/QH15 được Quốc hội thông qua ngày 23 tháng 11 năm 2024 về tiếp tục nâng cao hiệu lực, hiệu quả việc thực hiện chính sách, pháp luật về quản lý thị trường bất động sản và phát triển nhà ở xã hội.

- Nghị quyết số 170/2024/QH15 được Quốc hội thông qua ngày 30 tháng 11 năm 2024 về cơ chế, chính sách đặc thù để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án, đất đai trong kết luận thanh tra, kiểm tra, bản án tại thành phố Hồ Chí Minh, thành phố Đà Nẵng và tỉnh Khánh Hòa.

- Nghị quyết số 171/2024/QH15 được Quốc hội thông qua ngày 30 tháng 11 năm 2024 về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất.

### ***2. Nghị định Chính phủ***

- Nghị định số 123/2024/NĐ-CP ngày 04 tháng 10 năm 2024 của Chính phủ quy định về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

- Nghị định số 175/2024/NĐ-CP ngày 30 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Xây dựng về quản lý hoạt động xây dựng.

- Nghị định số 180/2024/NĐ-CP ngày 31 tháng 12 năm 2024 của Chính phủ quy định chính sách giảm thuế giá trị gia tăng theo Nghị quyết số 174/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội.

### ***3. Thông tư của các Bộ, ngành***

- Thông tư số 56/2024/TT-BCA ngày 05 tháng 11 năm 2024 của Bộ Công an quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở trong Công an nhân dân.

- Thông tư số 94/2024/TT-BQP ngày 11 tháng 11 năm 2024 của Bộ Quốc phòng quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở trong Quân đội nhân dân Việt Nam.

- Thông tư số 20/2024/TT-BTNMT ngày 16 tháng 11 năm 2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường về việc bãi bỏ một số văn bản quy phạm pháp luật trong

lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền của Bộ Trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường ban hành, liên tịch ban hành.

- Thông tư số 82/2024/TT-BTC ngày 25 tháng 11 năm 2024 của Bộ Tài chính hướng dẫn sử dụng kinh phí xây dựng, quản lý, vận hành và khai thác hệ thống thông tin, cơ sở dữ liệu về nhà ở và thị trường bất động sản.

- Thông tư số 25/2024/TT-BTNMT ngày 26 tháng 11 năm 2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định về quy trình xây dựng cơ sở dữ liệu quốc gia về đất đai.

- Thông tư số 29/2024/TT-BTNMT ngày 12 tháng 12 năm 2024 của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định kỹ thuật về lập, điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất.

- Thông tư số 89/2024/TT-BTC ngày 25 tháng 12 năm 2024 của Bộ Tài chính về việc bãi bỏ một phần, toàn bộ một số Thông tư trong lĩnh vực tài chính đất đai do Bộ trưởng Bộ Tài chính ban hành trước ngày Luật Đất đai năm 2024, Luật Nhà ở năm 2023 có hiệu lực thi hành.

#### **4. Công điện**

- Công điện số 130/CD-TTg ngày 10 tháng 12 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc đôn đốc tập trung chỉ đạo, tháo gỡ kịp thời các khó khăn, vướng mắc để thúc đẩy triển khai các dự án nhà ở xã hội.

- Công điện số 134/CD-TTg ngày 14 tháng 12 năm 2024 của Thủ tướng Chính phủ về việc kịp thời chấn chỉnh công tác đấu giá quyền sử dụng đất.

- Công điện số 03/CD-TTg ngày 15 tháng 01 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ tập trung chấn chỉnh, xử lý việc thao túng giá, đầu cơ bất động sản và thanh tra, kiểm tra các dự án đầu tư xây dựng bất động sản.

### **III. Tình hình thị trường bất động sản Quý IV/2024 và cả năm 2024**

**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/2024 và cả năm 2024**

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

##### **1.1.1 Trong quý IV năm 2024**

- Hoàn thành: có 34 dự án với quy mô khoảng 13.836 căn, số lượng dự án bằng 212,5% so với Quý III/2024, cụ thể: tại miền Bắc<sup>2</sup> có 21 dự án với 5.370

<sup>2</sup> Miền Bắc - Hà Nội: 14 dự án; Lạng Sơn: 05 dự án; Thái Nguyên: 01 dự án; Lào Cai: 01 dự án

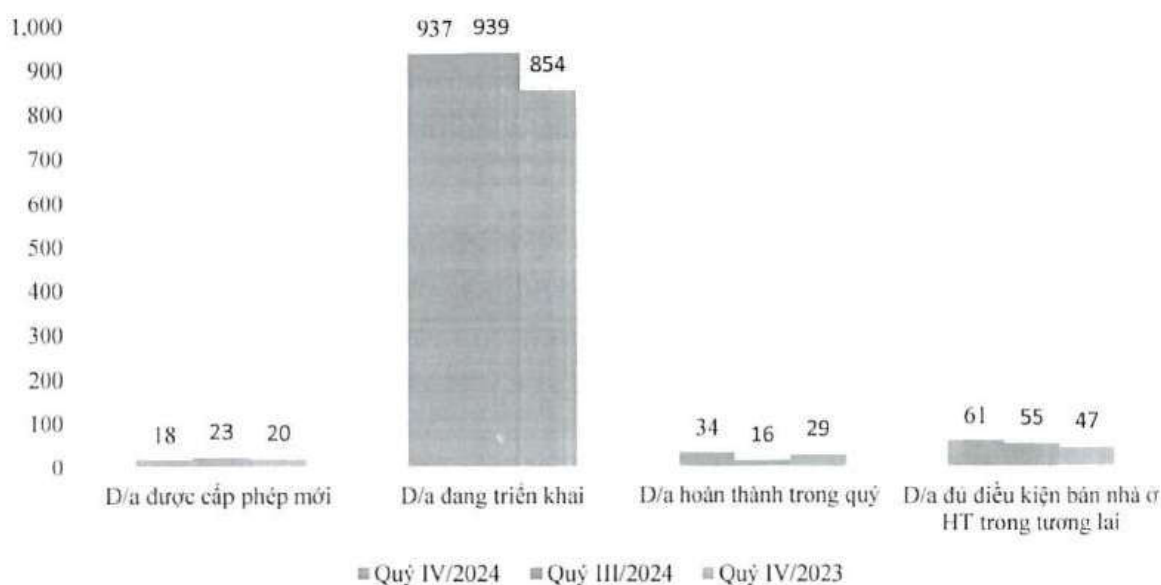
căn; tại miền Trung<sup>3</sup> có 03 dự án với 194 căn; tại miền Nam<sup>4</sup> có 10 dự án với 8.272 căn.

- Được cấp phép mới: có 18 dự án với quy mô khoảng 6.672 căn, số lượng dự án được cấp phép mới bằng 86,96% so với Quý III/2024, cụ thể: tại miền Bắc có 8 dự án<sup>5</sup>, tại miền Trung có 2 dự án<sup>6</sup>, tại miền Nam có 8 dự án<sup>7</sup>.

- Đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai: có 61 dự án với quy mô khoảng 13.163 căn, số lượng dự án đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai bằng 110,9% với Quý III/2024.

- Đang triển khai xây dựng: có 937 dự án với quy mô khoảng 403.349 căn, số lượng dự án đang triển khai xây dựng bằng 99,7% so với Quý III/2024, cụ thể: tại miền Bắc có 366 dự án với quy mô khoảng 216.945 căn<sup>8</sup>; tại miền Trung có 407 dự án với quy mô khoảng 106.897 căn<sup>9</sup>; tại miền Nam có 189 dự án với quy mô khoảng 79.507 căn<sup>10</sup>.

Số liệu về nhà ở thương mại Quý IV/2024 so với Quý III/2024 và Quý IV/2023



<sup>3</sup> Miền Trung – Thừa Thiên Huế: 01 dự án; Gia Lai: 01 dự án; Ninh Thuận: 01 dự án

<sup>4</sup> Miền Nam – Sóc Trăng: 01 dự án, Tp. HCM 02 dự án.

<sup>5</sup> Miền Bắc: Hải Phòng 05 dự án, Thái Bình 01 dự án, Quảng Ninh 01 dự án, Phú Thọ 01 dự án

<sup>6</sup> Miền Trung: Nghệ An 1 dự án, Hà Tĩnh 1 dự án

<sup>7</sup> Miền Nam: Long An 2 dự án, Tp HCM 6 dự án

<sup>8</sup> Miền Bắc: Lào Cai 26 dự án, Yên Bái 8 dự án, Hòa Bình 10 dự án, Điện Biên 01 dự án; Sơn La 4 dự án, Cao Bằng 1 dự án, Lạng Sơn 6 dự án, Thái Nguyên 2 dự án, Phú Thọ 66 dự án, Bắc Giang 2 dự án, Quảng Ninh 16 dự án, Hà Nội 53 dự án, Vĩnh Phúc 64 dự án, Hải Dương 01 dự án, Hải Phòng 78 dự án, Thái Bình 28 dự án.

<sup>9</sup> Miền Trung: Thanh Hóa 71 dự án, Nghệ An 135 dự án, Hà Tĩnh 6 dự án, Quảng Bình 32 dự án, Thừa Thiên Huế 3 dự án, Đà Nẵng 46 dự án, Quảng Ngãi 94 dự án, Phú Yên 4 dự án, Gia Lai 3 dự án, Khánh Hòa 7 dự án, Ninh Thuận 6 dự án

<sup>10</sup> Miền Nam: Đồng Nai 7 dự án, Bình Phước 3 dự án, Tây Ninh 15 dự án, Vũng Tàu 52 dự án, Long An 21 dự án, Tiền Giang 2 dự án, Bến Tre 6 dự án, Vĩnh Long 4 dự án, Trà Vinh 1 dự án, Sóc Trăng 20 dự án, Cà Mau 17 dự án, Cần Thơ 11 dự án, Tp HCM 27 dự án.

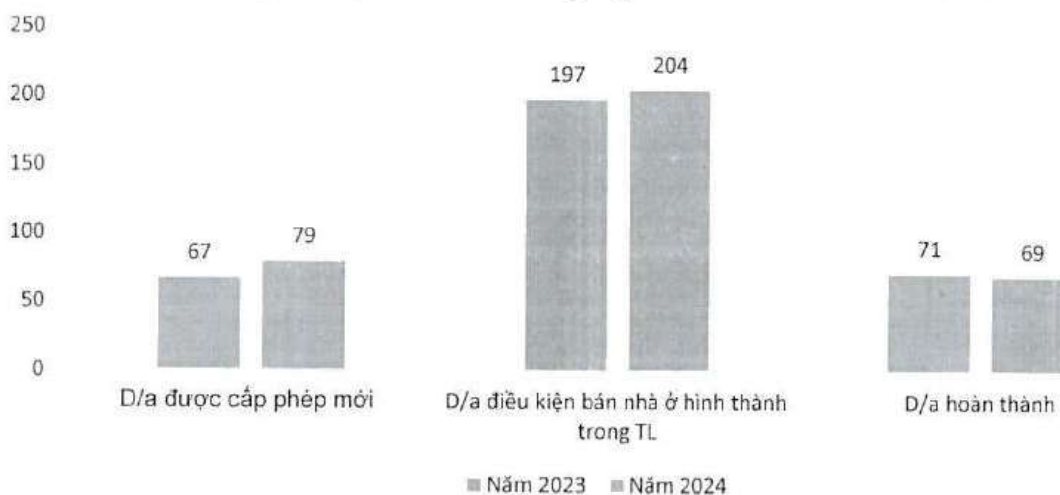
### 1.1.2. Trong cả năm 2024

Cả nước có 79 dự án được cấp phép mới với quy mô khoảng 38.345 căn; có 69 dự án hoàn thành xây dựng với quy mô khoảng 23.041 căn; có 204 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		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	19	9.774	38	5.527	10	886
Quý II	19	10.230	50	13.167	9	5.005
Quý III	23	11.669	55	21.374	16	3.314
Quý IV	18	6.672	61	13.163	34	13.836
<b>Cả năm</b>	<b>79</b>	<b>38.345</b>	<b>204</b>	<b>53.231</b>	<b>69</b>	<b>23.041</b>

Số liệu về dự án nhà ở thương mại năm 2024 so với năm 2023



## 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 2024

Trên địa bàn cả nước đã có 15 dự án nhà ở xã hội dành cho đối tượng thu nhập thấp và công nhân khu công nghiệp với quy mô 10.235 căn đã hoàn thành và cấp phép xây dựng, cụ thể như sau:

- Đã hoàn thành 12 dự án với quy mô 6.397 căn;
- Đã được cấp phép, khởi công xây dựng 3 dự án với quy mô 3.838 căn.

### *1.2.2. Trong cả năm 2024*

Trong năm 2024, cả nước có 28 dự án với quy mô 20.284 căn đã hoàn thành (tăng khoảng 46% so với năm 2023, tương đương khoảng 6.420 căn); 23 dự án với quy mô 25.399 căn đã được cấp phép, khởi công xây dựng (tăng khoảng 13% so với năm 2023, tương đương khoảng 3.000 căn); số lượng dự án được chấp thuận chủ trương đầu tư là 113 dự án, tương đương 142.450 căn (tăng khoảng 101% so với năm 2023).

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

Thực hiện Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”, trên địa bàn cả nước đã có 645 dự án nhà ở xã hội đã được triển khai với quy mô 581.218 căn, trong đó:

- Số lượng dự án hoàn thành: 96 dự án với quy mô 57.652 căn.
- Số lượng dự án đã khởi công xây dựng: 135 dự án với quy mô 115.630 căn.
- Số lượng dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư: 414 dự án với quy mô 407.936 căn.

### *1.2.4. Về triển khai thực hiện gói tín dụng 120 nghìn tỷ đồng cho vay nhà ở xã hội*

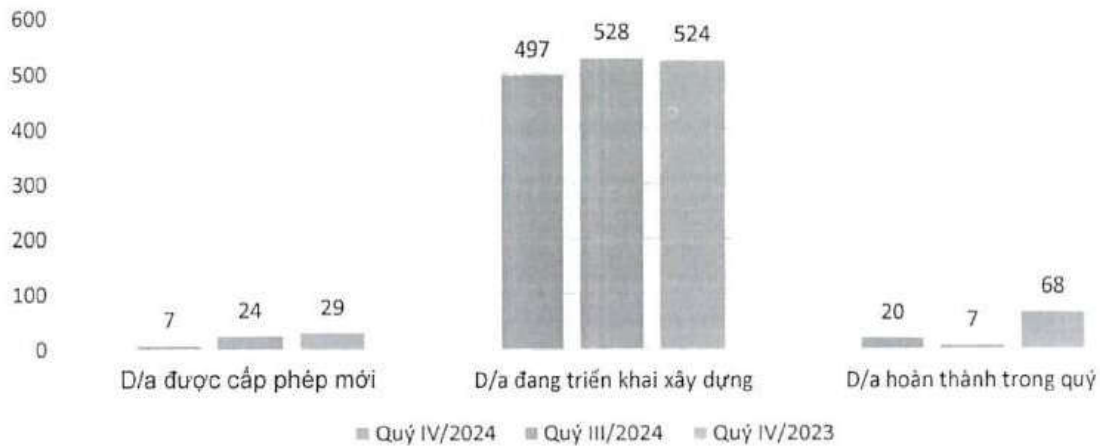
Theo báo cáo, các ngân hàng đã cam kết cấp tín dụng cho vay khoảng trên 4.000 tỷ đồng, doanh số cho vay đạt 2.360 tỷ đồng (2.162 tỷ đồng cho chủ đầu tư vay tại 17 dự án; 198 tỷ đồng cho người mua nhà tại 15 dự án).

## **1.3. Đối với dự án được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở**

### *1.3.1 Trong quý IV năm 2024*

- Hoàn thành: có 20 dự án với quy mô khoảng 3.170 lô/nền, bằng 285,7% so với Quý III/2024.
- Đang triển khai xây dựng: có 497 dự án với quy mô khoảng 39.781 lô/nền, bằng 94,1% so với Quý III/2024.
- Được cấp phép mới: có 7 dự án với quy mô khoảng 2.884 lô/nền, bằng 29,17% so với Quý III/2024.

Số lượng dự án ĐTXD hạ tầng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở Quý IV/2024 so với Quý III/2024 và Quý IV/2023



### 1.3.2. Trong cả năm 2024

Cả nước có 68 dự án hoàn thành với quy mô vào khoảng 7.717 lô/nền; có 59 dự án được cấp phép mới với quy mô vào khoảng 11.147 lô/nền. Số liệu cụ thể như sau:

TT	Được cấp phép		Hoàn thành	
	Số lượng dự án	Quy mô (căn)	Số lượng dự án	Quy mô (căn)
Quý I	12	925	21	2.332
Quý II	16	1.882	20	1.979
Quý III	24	5.456	7	236
Quý IV	7	2.884	20	3.170
<b>Cả năm</b>	<b>59</b>	<b>11.147</b>	<b>68</b>	<b>7.717</b>

Số liệu về dự án được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở năm 2024 so với năm 2023

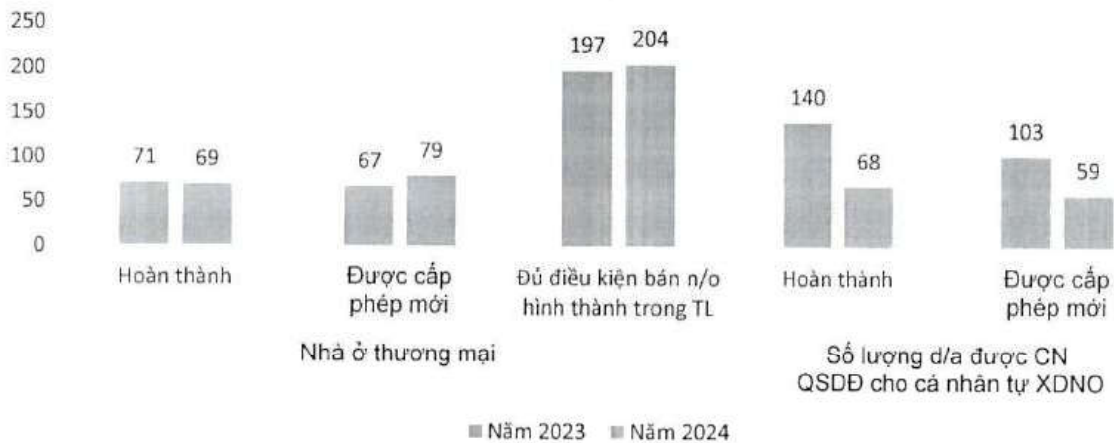




Nhìn chung trong quý IV/2024, nguồn cung bất động sản (của dự án nhà ở thương mại, dự án được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở) đã dần được cải thiện theo từng quý, quý sau cao hơn quý trước, theo đó: số lượng dự án nhà ở thương mại hoàn thành trong quý IV bằng 156,25% so với Quý III/2024; số lượng dự án nhà ở thương mại đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai bằng 98,18% so với Quý III/2024; số lượng dự án được chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cá nhân tự xây dựng nhà ở hoàn thành bằng 285,7% so với quý III/2024.

Về tổng thể, nguồn cung bất động sản trong năm 2024 (số lượng dự án nhà ở thương mại được cấp phép mới) có xu hướng tăng nhẹ so với năm 2023.

Số liệu về nguồn cung bất động sản (Nhà ở thương mại, chuyển nhượng QSD đất cho cá nhân tự xd nhà ở) năm 2024 và năm 2023



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

### 2.1. Trong quý IV/2024

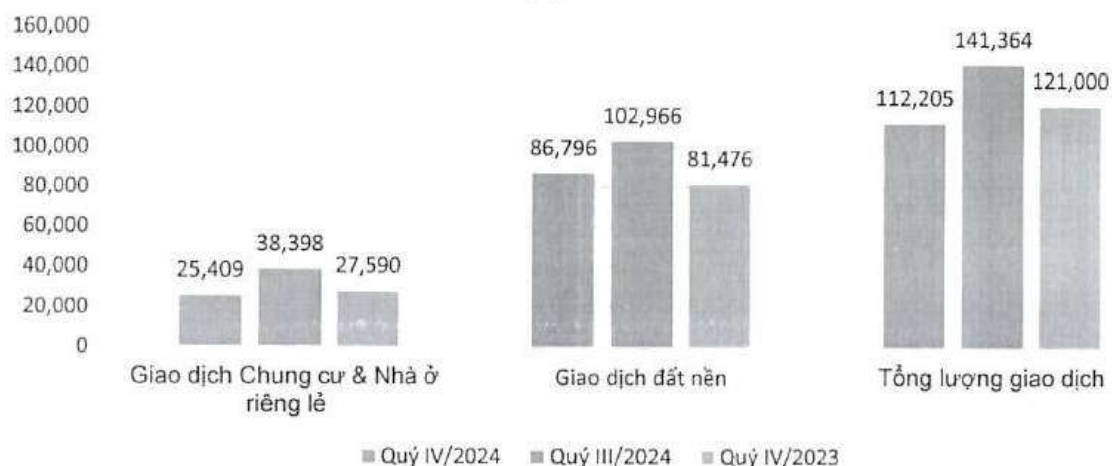
Theo tổng hợp số liệu từ Sở Xây dựng các địa phương có báo cáo, lượng giao dịch bất động sản cụ thể như sau:

- Lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ: có 25.409 giao dịch thành công.

- Lượng giao dịch đất nền: có 86.796 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/2024 (trong quý IV/2024 có 86.796 giao dịch đất nền, bằng khoảng 84,3% so với quý III/2024; đối với giao dịch căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong quý IV/2024 có 25.409 giao dịch căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ bằng khoảng 66,1% so với quý III/2024).

Lượng giao dịch thành công của Quý IV/2024 so với Quý III/2024 và Quý IV/2023



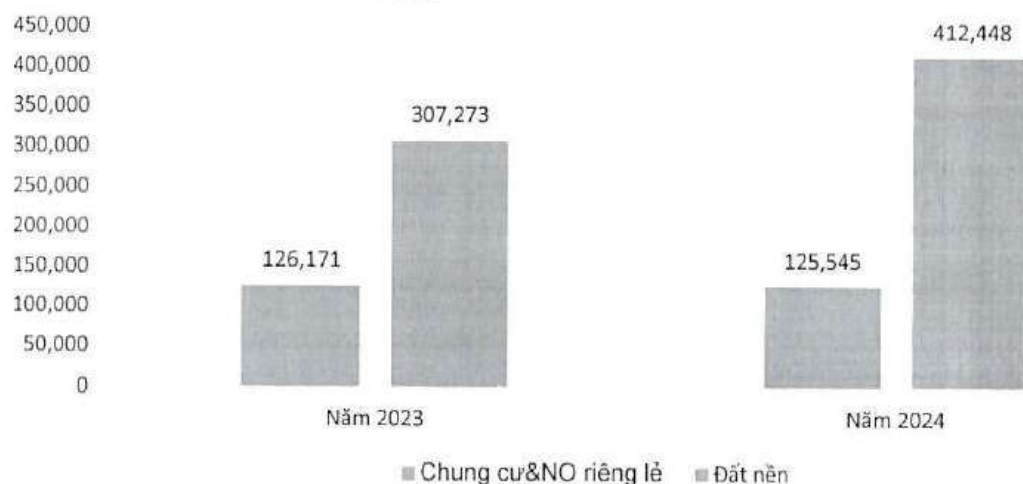
2.2. Trong cả năm 2024

Trong năm 2024, lượng giao dịch chung cư và nhà ở riêng lẻ thành công vào khoảng 125.545 căn; lượng giao dịch đất nền vào khoảng 412.448 lô/nền. Số liệu cụ thể như sau:

TT	Chung cư và nhà ở riêng lẻ	Đất nền
Quý I	35.853	97.695
Quý II	25.885	124.991
Quý III	38.398	102.966
Quý IV	25.409	86.796
<b>Cả năm</b>	<b>125.545</b>	<b>412.448</b>

Như vậy, lượng giao dịch nhà ở chung cư và nhà ở riêng lẻ năm 2024 bằng khoảng 98,5% so với năm 2023, lượng giao dịch đất nền bằng khoảng 133,6% so với năm 2023.

Lượng giao dịch năm 2024 so với năm 2023



### 3. Về tồn kho bất động sản

Lượng tồn kho bất động sản tại các dự án trong quý IV/2024 vào khoảng 17.058 căn/nền (bao gồm chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền), trong đó: chung cư 1.072 căn; nhà ở riêng lẻ 11.218 căn; đất nền 4.768 nền. Theo đó, có thể thấy tỷ trọng tồn kho chủ yếu ở phân khúc bất động sản là nhà ở riêng lẻ và đất nền của các dự án.

Lượng tồn kho bất động sản tại các dự án tiếp tục giảm so với quý III/2024, trong đó, phân khúc nhà chung cư bằng khoảng 22,87% so với quý III/2024; phân khúc đất nền bằng khoảng 52,98% so với quý III/2024 và phân khúc nhà ở riêng lẻ bằng khoảng 91,58% so với quý III/2024.

Nhìn chung, trong năm 2024, 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

Giá căn hộ chung cư tại các đô thị lớn như: thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh, thành phố Đà Nẵng đã tăng cao hơn nhiều so với năm 2023; theo các phân khúc, cụ thể như sau: *Phân khúc bình dân* có giá dưới 45 triệu đồng/m<sup>2</sup>; *Phân khúc trung cấp* có giá khoảng từ 45–70 triệu đồng/m<sup>2</sup>; *Phân khúc cao cấp* có giá khoảng từ 70 đến trên 100 triệu đồng/m<sup>2</sup>; *Phân khúc siêu sang* đã xuất hiện ở một vài dự án có giá xấp xỉ 200 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

Trong năm 2024, theo khảo sát và tổng hợp báo cáo của một số tỉnh, thành phố lớn (thành phố Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh) thì giá căn hộ chung cư tiếp tục tăng ở cả dự án mới và cũ, cụ thể:

#### (1) Tại TP. Hà Nội<sup>11</sup>

Trong năm 2024, giá căn hộ chung cư tăng khoảng 40–50% so với năm 2023, cục bộ tại một số dự án, khu vực có mức giá tăng cao hơn<sup>12</sup>. Theo khảo sát tại một số dự án, giá rao bán chung cư cụ thể trong quý như sau:

---

<sup>11</sup> Một số dự án chung cư được rao bán nổi bật trong quý như sau: Dự án Discovery Complex (Cầu Giấy) có giá rao bán khoảng 64,1 triệu đồng/m<sup>2</sup>, Dự án One 18 Ngọc Lâm (Long Biên) có giá rao bán khoảng 52,3 -69 triệu đồng/m<sup>2</sup>. (Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp).

<sup>12</sup> Dự án Ecolife Tây Hồ (giá bán khoảng 72 triệu đồng/m<sup>2</sup>), Sunshine Garden (Hai Bà Trưng), giá khoảng 54 triệu đồng/m<sup>2</sup>, Chelsea Park - Cầu Giấy (giá bán khoảng 62 triệu đồng/m<sup>2</sup>), Tràng An Complex - Cầu Giấy (giá bán khoảng 70 triệu đồng/m<sup>2</sup>), Riverside Garden - Thanh Xuân (giá bán khoảng 57 triệu đồng/m<sup>2</sup>), Legend Tower - Thanh Xuân (giá bán khoảng 72 triệu đồng/m<sup>2</sup>), Anland LakeView - Hà Đông (giá bán khoảng 60 triệu đồng/m<sup>2</sup>), Imperia Smart City - Nam Từ Liêm (giá bán khoảng 62 triệu đồng/m<sup>2</sup>).

Dự án Vinhomes Smart City có giá rao bán khoảng 65÷72 triệu đồng/m<sup>2</sup>, Roman Plaza có giá rao bán khoảng 64÷72 triệu đồng/m<sup>2</sup>, Iris Garden có giá rao bán khoảng 68 triệu đồng/m<sup>2</sup>, Dreamland Bonanza có giá rao bán khoảng 80÷87 triệu đồng/m<sup>2</sup> tại Nam Từ Liêm; Dự án Masteri Water Front có giá rao bán khoảng 67÷73 triệu đồng/m<sup>2</sup>, The Pavilion - Vinhomes Ocean Park có giá rao bán khoảng 48÷55 triệu đồng/m<sup>2</sup>, The Zenpark có giá rao bán khoảng 57÷63 triệu đồng/m<sup>2</sup> tại Gia Lâm; Dự án Hà Nội Golden Lake (Ba Đình) có giá rao bán khoảng 166,5 triệu đồng/m<sup>2</sup>, Vinhomes Nguyễn Chí Thanh (Đống Đa) có giá rao bán khoảng 94,6 triệu đồng/m<sup>2</sup>, Eurowindow Multi Complex (Cầu Giấy) có giá rao bán khoảng 66,6 triệu đồng/m<sup>2</sup>, Xuân Mai Riverside (Hà Đông) có giá rao bán khoảng 55,6 triệu đồng/m<sup>2</sup>, Hateco Apollo (Nam Từ Liêm) có giá rao bán khoảng 56,8 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

*(2) Tại TP. Hồ Chí Minh<sup>13</sup>*

Tại Tp. Hồ Chí Minh, giá căn hộ chung cư tăng khoảng 20-30% so với năm 2023, cục bộ tại một số dự án, khu vực có mức giá tăng cao hơn<sup>14</sup>. Tuy nhiên, biên độ tăng giá thấp hơn so với thị trường Hà Nội. Một số dự án chung cư được rao bán nổi bật trong quý như sau:

Dự án Diamond Island (Quận 2) có giá rao bán khoảng 85-90,4 triệu đồng/m<sup>2</sup>; Dự án The Gold View (Quận 4) có giá rao bán khoảng 55,7 triệu đồng/m<sup>2</sup>, Sunrise City (Quận 7) có giá rao bán khoảng 54,9 triệu đồng/m<sup>2</sup>; Jamila Khang Điền (Quận 9) có giá rao bán khoảng 52,0 triệu đồng/m<sup>2</sup>; Richlane Residence (Quận 7) có giá rao bán khoảng 47,7 triệu đồng/m<sup>2</sup>; Angia Star (Quận Bình Tân) có giá rao bán khoảng 25,7 triệu đồng/m<sup>2</sup>, Dự án Republic Plaza, Đường Cộng Hòa, Phường 4, Tân Bình có giá từ 41,6-54,5 triệu đồng/m<sup>2</sup>; Dự án Diamond Centery có giá từ 61-74,7 triệu/m<sup>2</sup> tại Quận Tân Phú; Dự án Masteri Thảo Điền (Quận 2) có giá từ 79,4-110,4 triệu đồng/m<sup>2</sup>; Dự án Thủ Thiêm Star, Đường Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2 có giá từ 33,5-42,6 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

*(3) Giá bán căn hộ của một số dự án nổi bật tại các địa phương khác*

- Tại Nha Trang: Dự Án Grand Mark Nha Trang có giá rao bán từ 38-47,2 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

---

<sup>13</sup> Một số dự án chung cư được rao bán trong quý như sau: Dự án Viva Riverside (Quận 6) có giá rao bán khoảng 42,8 triệu đồng/m<sup>2</sup>, The Antonia (Quận 7) có giá rao bán khoảng 90,1 triệu đồng/m<sup>2</sup>, Terra Rosa (Huyện Bình Chánh) có giá rao bán khoảng 25,0 triệu đồng/m<sup>2</sup>, Cosmo City (Quận 7) có giá rao bán khoảng 43,6 triệu đồng/m<sup>2</sup>, Lumiere Boulevard (Quận 9) có giá rao bán khoảng 61,7 triệu đồng/m<sup>2</sup>, The ParkLand (Quận 12) có giá rao bán khoảng 34,6 triệu đồng/m<sup>2</sup>. (Nguồn: Viện Kinh tế xây dựng theo dõi, tổng hợp).

<sup>14</sup> Dự án The Horizon Phú Mỹ Hưng (giá bán khoảng 125 triệu đồng/m<sup>2</sup>), The Ascent - Quận 2 (giá bán khoảng 64 triệu đồng/m<sup>2</sup>), Lữ Gia Plaza - Quận 11 (giá bán khoảng 46 triệu đồng/m<sup>2</sup>), Osimi Tower - Quận Gò Vấp (giá bán khoảng 41 triệu đồng/m<sup>2</sup>); Dự án Stown Tham Lương có giá dao động trong khoảng 29-44 triệu đồng/m<sup>2</sup>; (iii) Dự án Urban Green có giá dao động trong khoảng 52-60 triệu/m<sup>2</sup>

- Tại Đà Nẵng: dự án Sun Symphony Residence có giá rao bán từ 58,1-115,6 triệu đồng/m<sup>2</sup>; Dự án Peninsula Đà Nẵng có giá rao bán từ 53,3-66,7 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

- Tại Cần Thơ: Dự án chung cư Cara River Park có giá rao bán từ 42,9-53,3 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

#### 4.2. Đối với biệt thự, nhà ở liền kề trong dự án<sup>15</sup>

Trong quý IV/2024, theo khảo sát thì phân khúc biệt thự, nhà ở liền kề trong dự án vẫn giao dịch mạnh trên thị trường do nhu cầu của nhà đầu tư dài hạn lẫn người mua ở thực. Tính cả năm 2024, tại một số tỉnh, thành phố lớn như Tp.Hà Nội và Tp.Hồ Chí Minh nhìn chung giá nhà ở riêng lẻ trong dự án tiếp tục có xu hướng tăng. Giá bán cụ thể của một số dự án tại Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh và các địa phương như sau:

(1) Tại Tp.Hà Nội, giá rao bán nhà ở riêng lẻ trong dự án tăng khoảng 30-40% so với năm 2023; cá biệt một số khu vực, dự án có mức tăng cao hơn có thể lên đến 60-70%. Trong đó, mức giá phổ biến rao bán dao động từ 100–200 triệu đồng/m<sup>2</sup>; một số dự án có mức giá rao bán lên đến trên 300 triệu đồng/m<sup>2</sup> (dự án Vinhomes Cổ Loa 230-300 triệu đồng/m<sup>2</sup>; dự án The Diamond Point - Long Biên 230-300 triệu đồng/m<sup>2</sup>). Theo khảo sát tại một số dự án thì giá rao bán biệt thự, nhà ở liền kề cụ thể trong quý như sau:

Dự án Geleximco Lê Trọng Tấn, Phường Dương Nội, Hà Đông có giá từ 150,5-276 triệu đồng/m<sup>2</sup>; Dự án Louis City, Đường 70, Phường Đại Mỗ, Nam Từ Liêm, Hà Nội có giá từ 214,5-348,3 triệu đồng/m<sup>2</sup>; Dự án Starlake Hà Nội (Tây Hồ) có giá từ 112,1-168,5 triệu đồng/m<sup>2</sup>; Dự án Vinhomes Green Villas (Nam Từ Liêm) có giá từ 152,6-283,3 triệu đồng/m<sup>2</sup>; The Melody Village (Tây Hồ) có giá rao bán khoảng 333,4 triệu đồng/m<sup>2</sup>, Dự án Intracom1 (Nam Từ Liêm) có giá rao bán khoảng 201,5 triệu đồng/m<sup>2</sup>, Dự án An Khang Villa (Hà Đông) có giá rao bán khoảng 192,9 triệu đồng/m<sup>2</sup>, Calyx Residence (Đông Anh) có giá rao bán khoảng 142,5 triệu đồng/m<sup>2</sup>, Khu đô thị Sài Đồng (Long Biên) có giá rao bán khoảng 187,4 triệu đồng/m<sup>2</sup>, Him Lam Thượng Thanh (Long Biên) có giá rao bán khoảng 232,6 triệu đồng/m<sup>2</sup>, Sunshine City (Bắc Từ Liêm) có giá rao bán khoảng 163,8 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

---

<sup>15</sup> Một số dự án biệt thự, nhà ở liền kề trong dự án được rao bán nổi bật trong quý như sau: La Casa Villa (Đông Đa) có giá rao bán khoảng 387,5 triệu đồng/m<sup>2</sup>, KĐT Đại Kim (Hoàng Mai) có giá rao bán khoảng 269,6 triệu đồng/m<sup>2</sup>, HUD Me Linh Central (Mê Linh) có giá rao bán khoảng 58,2 triệu đồng/m<sup>2</sup>, Grandeur Palace (Ba Đình) có giá rao bán khoảng 459,9 triệu đồng/m<sup>2</sup>, khu đô thị Mỗ Lao (Hà Đông) có giá rao bán khoảng 210,7 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

(2) Tại TP. Hồ Chí Minh<sup>16</sup>:

Tại Tp. Hồ Chí Minh, giá rao bán nhà ở riêng lẻ trong dự án cơ bản ổn định; một số khu vực, dự án có giá rao bán tăng khoảng 5-10% so với năm 2023; mức giá rao bán phổ biến dao động từ 90–250 triệu đồng/m<sup>2</sup>; một số dự án có mức giá rao bán rất cao (dự án Vinhomes Grandpark Quận 9 được rao bán với mức giá vào khoảng 300-350 triệu đồng/m<sup>2</sup>; dự án Biệt thự Mỹ Phú 2 giá rao bán trong khoảng từ 200 - 250 triệu đồng/m<sup>2</sup>; dự án Saigon Mystery Villas giá rao bán trong khoảng từ 200-280 triệu đồng/m<sup>2</sup>;...). Theo khảo sát thì một số dự án có mức giá rao bán cụ thể trong quý như sau:

Dự án La Casa (Quận 7) có giá rao bán khoảng 179,6 triệu đồng/m<sup>2</sup>, Dự án Green Riverside (Huyện Nhà Bè) có giá rao bán khoảng 104,9 triệu đồng/m<sup>2</sup>, Dự án Senturia Nam Sài Gòn (Huyện Bình Chánh) có giá rao bán khoảng 105,7 triệu đồng/m<sup>2</sup>, Dự án Saroma Villa (Quận 2) có giá rao bán khoảng 812,9 triệu đồng/m<sup>2</sup>, Dự án Nam Thông 3 (Quận 7) có giá rao bán khoảng 303,0 triệu đồng/m<sup>2</sup>, Dự án Cityland Garden Hills (Quận Gò Vấp) có giá rao bán khoảng 201,8 triệu đồng/m<sup>2</sup>; Dự án Villa Riviera (Quận 2) có giá từ 352,2-473,8 triệu đồng/m<sup>2</sup>; Dự án Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7 có giá từ 214,3-407,8 triệu đồng/m<sup>2</sup>; Dự án Vinhomes Central Park, Đường Điện Biên Phủ, Phường 22, Bình Thạnh có giá từ 403,1-811,4 triệu đồng/m<sup>2</sup>,...

(3) Đối với các địa phương khác giá nhà ở riêng lẻ của các dự án cơ bản ổn định, ít biến động. Tuy nhiên, giá rao bán nếu có sự biến động thì phụ thuộc vào nhiều yếu tố như diện tích, vị trí và tình trạng của căn nhà và của dự án. Một số dự án cụ thể như: Giá bán Khu đô thị FPT City, Khu đô thị sinh thái Golden Hills Đà Nẵng có mức giá dao động khoảng từ 40 triệu đồng/m<sup>2</sup> đến 60 triệu đồng/m<sup>2</sup>; Dự án Harbour Center, đường Lê Lai, phường Lạc Viên, Ngô Quyền, Hải Phòng có mức giá dao động khoảng từ 110 triệu đồng/m<sup>2</sup> đến 140 triệu đồng/m<sup>2</sup>;...

#### 4.3. Đối với văn phòng, mặt bằng thương mại

Năm 2024, thị trường văn phòng tại Việt Nam xuất hiện thêm một số tòa nhà văn phòng mới tạo thêm nguồn cung cho thị trường. Một số dự án nổi bật tại Hà Nội như: Tòa nhà Grand Tera – 36 Cát Linh; Tòa nhà Taisei Hanoi Office Tower; Heritage West Lake; Tòa nhà Mỹ Đình Pearl; Dự án Shilla Tower; Ha Noi Hilton West; TNR Goldmark City; AEON Mall Huế tại Thừa Thiên - Huế;

---

<sup>16</sup> Một số dự án biệt thự, nhà ở liền kề trong dự án được rao bán nổi bật trong quý như sau: Victoria Village (Quận 2) có giá rao bán khoảng 198,0 triệu đồng/m<sup>2</sup>, Citi Bella 2 (Quận 2) có giá rao bán khoảng 89,8 triệu đồng/m<sup>2</sup>, Valencia Riverside (Quận 9) có giá rao bán khoảng 54,3 triệu đồng/m<sup>2</sup>, Biệt thự Chateau (Quận 7) có giá rao bán khoảng 344,1 triệu đồng/m<sup>2</sup>, Nam Phu Villas (Quận 7) có giá rao bán khoảng 121,6 triệu đồng/m<sup>2</sup>, Lavila De Rio (Huyện Nhà Bè) có giá rao bán khoảng 209,3 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

Vincom Plaza Hà Giang tại Hà Giang, Vincom Plaza Điện Biên Phủ tại Điện Biên, Vincom Mega Grand Park, Central Premium Mall, SATRA Võ Văn Kiệt, Victory Tower Gò Vấp tại TP. Hồ Chí Minh... Theo khảo sát thì giá thuê tại một số tòa nhà văn phòng tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh như sau:

- Tại Hà Nội: Tòa nhà văn phòng Gelex Tower có giá cho thuê dao động khoảng 32 – 40 USD/m<sup>2</sup>; Tòa nhà văn phòng Vinacomin Tower - Dương Đình Nghệ có giá cho thuê dao động khoảng 17-18 USD/m<sup>2</sup>; Tòa nhà văn phòng PVI Tower có giá cho thuê dao động khoảng 16-18 USD/m<sup>2</sup>; Tòa nhà văn phòng Capital Place 29 Liễu Giai có giá cho thuê dao động khoảng 32 – 40 USD/m<sup>2</sup>,...

- Tại TP. Hồ Chí Minh: Tòa văn phòng Deutsches Haus (Quận 1) có giá cho thuê dao động khoảng 60 - 68 USD/m<sup>2</sup>; Saigon Centre Tower 165 Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1 có giá cho thuê dao động khoảng 46 - 48 USD/m<sup>2</sup>; tòa nhà thuộc dự án Léman Luxury Apartments có giá cho thuê dao động khoảng 29 – 30 USD/m<sup>2</sup>;...

Giá cho thuê văn phòng quý IV/2024 so với quý trước tại khu vực Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh không có nhiều biến động với quý trước.

#### *4.4. Đối với bất động sản du lịch nghỉ dưỡng*

Trong Quý IV/2024, giá bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng (căn hộ du lịch, biệt thự du lịch) tại hầu hết các dự án đang mở bán vẫn giữ nguyên mức giá của quý III/2024.

\* Giá bán nhà biệt thự, du lịch của một số dự án trong quý như sau:

- Tại Phú Yên: Shophouse/biệt thự thuộc dự án L'Aurora Phú Yên với giá rao bán dao động khoảng từ 69,4-101,9 triệu đồng/m<sup>2</sup>.

- Tại Kiên Giang: Dự án Sonasea Villas & Resort, Xã Dương Tơ, Phú Quốc, Kiên Giang giá bán dao động từ 30,1-76,6 triệu đồng/m<sup>2</sup>; dự án Andochine Resort tại Phú Quốc có giá bán dao động từ 46,5-78,2 triệu đồng/m<sup>2</sup>; ...

- Tại Đà Nẵng: Dự án Sun Symphony Residence có giá bán dao động từ 55,5-115,6 triệu đồng/m<sup>2</sup>; Tổng quan Làng Châu Âu (Euro Village) có giá bán dao động từ 125-329,2 triệu đồng/m<sup>2</sup>;...

- Tại Khánh Hòa: Dự án Vinpearl Premium Golf Land, Phường Vĩnh Nguyên, Nha Trang có giá bán dao động từ 21,9-53,96 triệu đồng/m<sup>2</sup>; Dự án Movenpick Cam Ranh Resort, Xã Cam Hải Đông, Cam Lâm có giá bán dao động từ 31,2-73,3 triệu đồng/m<sup>2</sup>;...

\* Giá bán loại hình condotel tại một số dự án cụ thể như: A La Carte Hạ long, sổ đỏ lâu dài, giá rao bán khoảng 41,2-65,2 triệu đồng/m<sup>2</sup>; Scenia Bay Nha

Trang với giá rao bán khoảng 38,8 – 66,7 triệu/m<sup>2</sup>; Ixora Hồ Tràm với giá khoảng 54,2-89,6 triệu đồng/m<sup>2</sup>,...

#### 4.5. Đối với bất động sản công nghiệp

Trong năm 2024, nguồn cung bất động sản công nghiệp năm 2024 tiếp tục có sự tăng trưởng tốt, đặc biệt tại khu vực phía Bắc có nhiều dự án mới được phê duyệt đầu tư, khởi công mới, công suất cho thuê và tỷ lệ lấp đầy tại các khu công nghiệp trong năm 2024 nhìn chung vẫn ổn định, tại các khu công nghiệp trọng điểm miền Bắc tỷ lệ lấp đầy đạt trên 83% trong khi tại thị trường phía Nam đạt trên 90%. Đối với thị trường nhà kho, xưởng xây sẵn, tỷ lệ lấp đầy trung bình tại các khu công nghiệp miền Bắc đạt khoảng 73% với nhà kho xây sẵn và 85% với nhà xưởng xây sẵn; tại khu vực phía Nam tỷ lệ này lần lượt đạt khoảng 62% đối với nhà kho và 85% đối với nhà xưởng (*theo Viện Kinh tế Xây dựng*).

Theo khảo sát thì đến cuối quý IV năm 2024, giá thuê trung bình của các khu công nghiệp ở phía Bắc đạt khoảng 137 USD/m<sup>2</sup>/kỳ hạn còn lại, tăng 4,2% so với cùng kỳ năm 2023, trong khi ở phía Nam đạt 175 USD/m<sup>2</sup>/kỳ hạn còn lại, tăng 1,4% so với cùng kỳ năm trước. Giá thuê đất tại một số khu công nghiệp như sau:

- Tại Miền Bắc: Khu công nghiệp An Phát Complex - Hải Dương có giá cho thuê 80\$/m<sup>2</sup>/kỳ hạn; Khu công nghiệp Hòa Phú mở rộng - tỉnh Bắc Giang có giá cho thuê 135\$/m<sup>2</sup>/kỳ hạn; Khu công nghiệp Việt Hàn mở rộng - tỉnh Bắc Giang có giá cho thuê 140\$/m<sup>2</sup>/kỳ hạn; Khu công nghiệp Thuận Thành III - Phân khu A - Bắc Ninh có giá cho thuê 100\$/m<sup>2</sup>/kỳ hạn; Khu công nghiệp Quế Võ II - giai đoạn 2 - tỉnh Bắc Ninh có giá cho thuê 130\$/m<sup>2</sup>/kỳ hạn; KCN Bình Xuyên (Vĩnh Phúc) giá khoảng 160 USD/m<sup>2</sup>; KCN Tam Dương (Vĩnh Phúc) giá khoảng 145 USD/m<sup>2</sup>; KCN Nam Định giá khoảng 80-90 USD/m<sup>2</sup>

- Tại Miền Nam: KCN Sóng Thần (Bình Dương) giá khoảng 240-270 USD/m<sup>2</sup>; KCN Phường Phú Tân (Bình Dương) giá khoảng 310 USD/m<sup>2</sup>; Khu công nghiệp Lộc An Bình Sơn - Đồng Nai có giá cho thuê 170\$/m<sup>2</sup>/kỳ hạn; Khu công nghiệp Nhơn Trạch V - Đồng Nai có giá cho thuê 150\$/m<sup>2</sup>/kỳ hạn.

Giá cho thuê nhà kho và nhà xưởng xây sẵn bình quân tại các khu công nghiệp phổ biến hiện nay là khoảng 3,5÷5,5 USD/m<sup>2</sup>/tháng. Giá cho thuê nhà xưởng xây sẵn tại một số khu công nghiệp như sau: Tại khu công nghiệp VSIP - Hải Dương có giá cho thuê khoảng 4,5 USD/m<sup>2</sup>/tháng; Khu công nghiệp Yên Mỹ 2 - Hưng Yên có giá cho thuê khoảng 4 USD/m<sup>2</sup>/tháng; KCN Mỹ Phước 3, Bình Dương có giá cho thuê từ 3,8-5,5 USD/m<sup>2</sup>/tháng; KCN Thuận thành (Bắc Ninh) giá khoảng 4,5-5 USD/m<sup>2</sup>/tháng; KCN Sông Công (Thái Nguyên) giá khoảng 3,9-4,3 USD/m<sup>2</sup>/tháng; KCN Trảng Duệ (Hải Phòng) giá khoảng 5,3-5,5 USD/m<sup>2</sup>/tháng ...



## 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 31/11/2024 dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 1.350.918 tỷ đồng, cụ thể như sau:

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	NỘI DUNG	Đến 31/10/2024	Đến 30/11/2024
<b>I</b>	<b>Dư nợ tín dụng kinh doanh bất động sản</b>	<b>1.327.290</b>	<b>1.350.918</b>
1	Dư nợ tín dụng đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án phát triển nhà ở	343.545	378.844
2	Dư nợ tín dụng đối với các dự án văn phòng cho thuê	50.410	50.888
3	Dư nợ tín dụng đối với các dự án xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất	97.853	102.225
4	Dư nợ tín dụng đối với các dự án khu du lịch, sinh thái, nghỉ dưỡng	53.138	56.186
5	Dư nợ tín dụng đối với các dự án nhà hàng, khách sạn	66.778	68.140
6	Dư nợ tín dụng đối với cho vay xây dựng, sửa chữa, nhà để bán, cho thuê	120.806	116.748
7	Dư nợ tín dụng đối với cho vay mua quyền sử dụng đất	100.709	131.342
8	Dư nợ tín dụng đối với đầu tư KD bất động sản khác	494.051	446.545
<b>II</b>	<b>Số dư bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai</b>	<b>12.528</b>	

Nhìn chung xu hướng chung của nền kinh tế hiện đang rất tích cực, dự đoán tăng trưởng tín dụng cả năm 2024 có khả năng đạt được mức 15%. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam thời gian qua đã và đang tích cực chỉ đạo các tổ chức tín dụng tăng trưởng tín dụng an toàn, hiệu quả, bảo đảm cung ứng vốn cho nền kinh tế, trong đó có lĩnh vực bất động sản, tập trung nguồn vốn tín dụng vào các dự án, phương án vay vốn khả thi, bảo đảm tính pháp lý, các dự án có khả năng hoàn

thành, sớm đi vào sử dụng, có khả năng tiêu thụ tốt, trả nợ vay đầy đủ và đúng hạn, đáp ứng nhu cầu thực về nhà ở, đồng thời chỉ đạo tháo gỡ khó khăn liên quan tới thủ tục, quy định và cơ chế giãn, hoãn nợ và thúc đẩy một số lĩnh vực kể cả bất động sản và xây dựng để tạo khởi sắc cho nền kinh tế.

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

Theo dữ liệu VBMA tổng hợp từ HNX và SSC thì số liệu cụ thể về phát hành trái phiếu trong quý như sau:

- Tháng 12/2024 có 54 đợt phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ trị giá 56,793 tỷ đồng và 1 đợt phát hành ra công chúng trị giá 800 tỷ đồng. Theo đó, các doanh nghiệp đã mua lại 27,458 tỷ đồng trái phiếu trước hạn, giảm 36% so với cùng kỳ năm 2023.

- Tính cả năm 2024, có 429 đợt phát hành riêng lẻ trị giá 410,5 nghìn tỷ đồng và 22 đợt phát hành ra công chúng trị giá gần 33 nghìn tỷ đồng. Tổng giá trị phát hành trái phiếu doanh nghiệp lên tới hơn 443 nghìn tỷ đồng. Cơ cấu nhóm ngành, trái phiếu doanh nghiệp phát hành năm 2024 vẫn còn chênh lệch lớn giữa các nhóm ngành, trong đó, nhóm ngân hàng chiếm tỷ trọng lên tới 69%, tiếp đến là nhóm bất động sản với 20%, trong khi nhiều nhóm ngành suy giảm.

- Trong năm 2025, ước tính sẽ có khoảng 216,670 tỷ đồng trái phiếu đáo hạn, trong đó phần lớn là trái phiếu bất động sản với 120,640 tỷ đồng, tương đương 55,6%.

- Theo phân tích, nhận định của một số tổ chức nghiên cứu thị trường thì việc huy động vốn qua thị trường trái phiếu vẫn còn gặp khó khăn khi nhiều doanh nghiệp không có khả năng trả nợ hoặc sử dụng nguồn tiền từ phát hành sai mục đích, theo đó dẫn đến việc các doanh nghiệp gặp khó khăn trong quá trình huy động nguồn vốn mới, đáo hạn cho các lô trái phiếu hiện tại.

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

Theo số liệu của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam tính đến ngày 31/12/2024 gồm vốn đăng ký cấp mới, vốn đăng ký điều chỉnh và giá trị góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài đạt 38,23 tỷ USD, giảm 3,0% so với cùng kỳ năm trước.

Về lĩnh vực bất động sản: Trong tổng số 38,23 tỷ USD vốn FDI đăng ký đầu tư vào Việt Nam, vốn đăng ký cấp mới cho kinh doanh bất động sản đạt 3,72 tỷ USD, chiếm 18,8% tổng vốn đăng ký cấp mới, xếp vị trí thứ 2.

Nếu tính cả vốn đăng ký mới và vốn đăng ký điều chỉnh của các dự án đã cấp phép từ các năm trước, vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài đăng ký vào hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 5,09 tỷ USD, chiếm 15,1%.

Như vậy, số liệu trên cho thấy dòng vốn nước ngoài đổ vào Việt Nam đóng vai trò quan trọng trong việc thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, chuyển giao công nghệ, tạo việc làm và cải thiện cơ sở hạ tầng cho Việt Nam. Đồng thời, Chính phủ thời gian qua đã tích cực, nỗ lực ngoại giao và đưa ra các giải pháp thu hút FDI, đồng thời đã tập trung vào cải thiện môi trường đầu tư, nâng cao chất lượng nguồn nhân lực, và phát triển các ngành công nghiệp chiến lược. Theo đó, Việt Nam đã được các nhà phân tích kinh tế trong và ngoài nước đánh giá trong thời gian qua đã tận dụng tốt tiềm năng FDI để đạt được sự phát triển bền vững và hội nhập quốc tế.

#### **IV. Đề xuất, kiến nghị**

##### **1. Các Bộ, ngành, cơ quan trung ương**

(1) Tiếp tục quán triệt, thực hiện nghiêm, có hiệu quả Chỉ thị số 34-CT/TW ngày 24/5/2024 của Ban Bí thư về tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với công tác phát triển nhà ở xã hội trong tình hình mới và Quyết định số 927/QĐ-TTg ngày 30/8/2024 của Thủ tướng Chính phủ.

(2) Tiếp tục thực hiện nghiêm, có hiệu quả các nhiệm vụ, giải pháp đã được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo tại các nghị quyết, chỉ thị, quyết định, công điện,... trong thời gian qua liên quan đến việc tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong triển khai thực hiện các dự án bất động sản, thúc đẩy nhà ở xã hội và thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững.

(3) Thực hiện tuyên truyền, phổ biến pháp luật và tổ chức triển khai thi hành các chính sách, pháp luật liên quan đến thị trường bất động sản mới được ban hành như Luật Đất đai năm 2024, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Đấu thầu năm 2023, Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024, Nghị quyết thí điểm số 171/2024/QH15,... và các văn bản quy định chi tiết thi hành.

(4) Rà soát hoàn thiện thể chế, pháp luật liên quan đến thị trường bất động sản bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ, khả thi và hiệu quả trong triển khai thực hiện trên thực tế, đáp ứng yêu cầu cải cách, đơn giản hóa thủ tục hành chính trong đầu tư, kinh doanh dự án bất động sản, đẩy mạnh phân cấp, phân quyền.

(5) Tăng cường hiệu quả công tác thanh tra, kiểm tra việc triển khai thực hiện hoạt động đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất,... kịp thời chấn chỉnh và xử lý nghiêm các hành vi vi phạm theo quy định của pháp luật.

##### **2. Bộ Xây dựng**

(1) Đôn đốc, hướng dẫn, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong triển khai thực hiện dự án bất động sản cho các địa phương, doanh nghiệp.

(2) Đôn đốc, hướng dẫn các địa phương thực hiện lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch đô thị và nông thôn, chương trình phát triển đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương để làm cơ sở chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn chủ đầu tư và triển khai thực hiện các dự án bất động sản, dự án nhà ở.

(3) Chủ trì phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường và các Bộ, ngành có liên quan nghiên cứu đề xuất Đề án thí điểm mô hình “*Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất do Nhà nước quản lý*”, trong đó hướng đến giao dịch qua hình thức điện tử nhằm nâng cao hiệu quả quản lý và tăng cường tính công khai, minh bạch của giao dịch bất động sản trên thị trường; báo cáo Thủ tướng Chính phủ trong Quý II năm 2025.

(4) Phối hợp với Bộ Công an để cập nhật, hoàn thiện, vận hành hệ thống cơ sở dữ liệu quốc gia về nhà ở và thị trường bất động sản kết nối với cơ sở dữ liệu quốc gia về dân cư, công chứng, đất đai, đầu tư, hoạt động xây dựng,... bảo đảm phản ánh, cập nhật thường xuyên, kịp thời về tình trạng pháp lý của dự án, các bất động sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh, các bất động sản tồn kho; về các giao dịch bất động sản; hoàn thành trong năm 2025.

(5) Phối hợp với các Bộ Tư pháp, Tài chính, Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu mô hình giao dịch chứng khoán để thực hiện chuyển đổi số để liên thông các thủ tục từ giao dịch bất động sản, công chứng, thuế và đăng ký giao dịch đất đai trên môi trường điện tử nhằm đảm bảo công khai, minh bạch về tài sản, giá giao dịch qua đó quản lý và không để thất thoát thuế.

(6) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan nghiên cứu xây dựng Nghị quyết của Quốc hội về việc thí điểm giao đất không qua đấu thầu cho các doanh nghiệp nhà nước đầu tư phát triển nhà ở xã hội, báo cáo trong quý II/2025.

(7) Chủ động theo dõi tình hình thị trường bất động sản và phối hợp chặt chẽ với Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Tài chính và các địa phương để kịp thời có biện pháp, giải pháp điều tiết, bình ổn thị trường thông qua việc điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch đô thị và nông thôn; chương trình, kế hoạch phát triển đô thị, nhà ở; cơ cấu sản phẩm của các dự án bất động sản,...

(8) Chỉ đạo, phối hợp với Bộ Công an và Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thực hiện thanh tra, kiểm tra, rà soát hoạt động kinh doanh bất động sản của các doanh nghiệp, chủ đầu tư, sản giao dịch bất động sản, môi giới bất động sản trên địa bàn, đặc biệt là tại các khu vực, dự án có hiện tượng tăng giá bất thường; kịp thời chấn chỉnh, ngăn chặn và xử lý nghiêm các hành vi vi phạm theo thẩm quyền.

(9) Đôn đốc và hướng dẫn các địa phương, doanh nghiệp đẩy mạnh triển khai thực hiện có hiệu quả Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”.

### **3. Bộ Tài nguyên và Môi trường**

(1) Chỉ đạo, phối hợp với UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tăng cường thanh tra, kiểm tra, rà soát hoạt động xác định giá đất, ban hành bảng giá đất, bồi thường, giải phóng mặt bằng, đấu giá quyền sử dụng đất...; kịp thời chấn chỉnh, ngăn chặn và xử lý nghiêm các hành vi vi phạm theo thẩm quyền, nhất là hành vi lợi dụng đấu giá quyền sử dụng đất để trục lợi, gây nhiễu loạn thị trường.

(2) Phối hợp với Bộ Xây dựng và các bộ liên quan nghiên cứu, thực hiện chuyển đổi số để liên thông các thủ tục từ giao dịch bất động sản, công chứng, thuê và đăng ký giao dịch đất đai trên môi trường điện tử.

(3) Khẩn trương xây dựng trình Chính phủ ban hành Nghị định quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Nghị quyết số 171/2024/QH15 của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất. Khẩn trương tổ chức triển khai thực hiện có hiệu quả Nghị quyết số 170/2024/QH15 của Quốc hội về cơ chế, chính sách đặc thù để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án, đất đai trong kết luận thanh tra, kiểm tra, bản án tại Tp.Hồ Chí Minh, Tp.Đà Nẵng và tỉnh Khánh Hòa.

(4) Tập trung đôn đốc, hướng dẫn các địa phương trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, bảo đảm quỹ đất để triển khai thực hiện các dự án bất động sản, dự án nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân khu công nghiệp. Tăng cường chỉ đạo, hướng dẫn tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, bồi thường giải phóng mặt bằng, chuyển mục đích sử dụng đất để đẩy nhanh việc giao đất, cho thuê đất thực hiện dự án bất động sản.

(5) Chủ trì phối hợp với các cơ quan liên quan và Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương rà soát, kiểm tra hoạt động tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất và xử lý nghiêm theo thẩm quyền những hành vi vi phạm các quy định pháp luật về đấu giá quyền sử dụng đất. Có giải pháp, biện pháp tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong việc cấp Giấy chứng nhận cho các sản phẩm bất động sản, nhất là loại hình sản phẩm bất động sản căn hộ du lịch.

### **4. Bộ Tài chính**

(1) Nghiên cứu, đề xuất chính sách thuế hạn chế hoạt động đầu cơ bất động sản bảo đảm phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của Việt Nam và thông lệ quốc tế... Nghiên cứu hình thành quỹ phát triển nhà ở xã hội hoặc mô hình định chế tài chính phù hợp để phát triển nhà ở xã hội dài hạn, bền vững.

(2) Tăng cường giám sát tình hình thị trường, điều hành linh hoạt, đồng bộ các công cụ chính sách tài khóa, tài chính, tiền tệ khơi thông các dòng vốn phục vụ phát triển kinh tế - xã hội nói chung, thị trường bất động sản nói riêng.

(3) Hướng dẫn doanh nghiệp trong việc giãn, hoãn, thanh toán nợ trái phiếu đến hạn. Bảo đảm hoạt động huy động vốn của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trên thị trường chứng khoán, lành mạnh, thông thoáng; kiểm soát tránh hiện tượng đầu cơ, thao túng thị trường.

(4) Phối hợp với Bộ Xây dựng và các bộ liên quan nghiên cứu, thực hiện chuyển đổi số để liên thông các thủ tục từ giao dịch bất động sản, công chứng, thuế và đăng ký giao dịch đất đai trên môi trường điện tử.

### ***5. Ngân hàng nhà nước Việt Nam***

(1) Chỉ đạo các tổ chức tín dụng tạo điều kiện thuận lợi cho các chủ đầu tư dự án bất động sản, người mua nhà tiếp cận nguồn vốn tín dụng. Chỉ đạo các tổ chức tín dụng rà soát, phân loại dự án bất động sản để có các biện pháp xử lý phù hợp (như giãn nợ gốc, lãi vay, cơ cấu lại nhóm nợ...) theo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo an toàn hoạt động của hệ thống ngân hàng.

(2) Có biện pháp phù hợp, hiệu quả giảm lãi suất cho vay, hỗ trợ thị trường bất động sản. Tập trung chỉ đạo, đôn đốc các ngân hàng tham gia Chương trình tín dụng cho vay ưu đãi 120.000 tỷ đồng (hiện nay là 145.000 tỷ đồng của 09 ngân hàng thương mại) đẩy mạnh việc cho vay, giải ngân nhanh chóng để hỗ trợ doanh nghiệp sớm hoàn thành dự án phát triển nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân, cải tạo, xây dựng lại chung cư nhằm tăng nguồn cung cho thị trường.

### ***6. Các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương***

Hiện nay, Luật Đất đai năm 2023, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023,... đã được ban hành theo hướng tăng cường phân cấp, phân quyền cho địa phương chủ động thực hiện, quyết định theo thẩm quyền và chịu trách nhiệm. Theo đó, các địa phương cần tập trung chỉ đạo, đôn đốc, hướng dẫn thúc đẩy nhà ở xã hội và thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững theo đúng tinh thần chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ “*đã nói là làm, đã cam kết là phải thực hiện*”, trong đó chú trọng một số nhiệm vụ trọng tâm sau:

(1) Thực hiện nghiêm, có hiệu quả Chỉ thị số 34-CT/TW ngày 24/5/2024 của Ban Bí thư về tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với công tác phát triển nhà ở xã hội trong tình hình mới và Quyết định số 927/QĐ-TTg ngày 30/8/2024 của Thủ tướng Chính phủ. Đưa chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội vào hệ thống chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội 05 năm và hàng năm; hoàn thành chỉ tiêu xây dựng nhà ở xã hội được giao năm 2025.

(2) Tiếp tục thực hiện nghiêm, có hiệu quả các nhiệm vụ, giải pháp đã được Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ chỉ đạo tại các nghị quyết, chỉ thị, quyết định, công điện,... trong thời gian qua liên quan đến việc tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong triển khai thực hiện các dự án bất động sản, thúc đẩy nhà ở xã hội và thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững.

(3) Khẩn trương hoàn thành việc xây dựng, ban hành các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở năm 2023, Luật Đất đai năm 2024 và các Luật khác giao. Chú trọng chỉ đạo việc lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, quy hoạch đô thị và nông thôn, chương trình phát triển đô thị, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương để làm cơ sở chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn chủ đầu tư và triển khai thực hiện các dự án bất động sản, dự án nhà ở.

(4) Chỉ đạo đẩy mạnh thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, lựa chọn chủ đầu tư dự án, chuyển mục đích sử dụng đất, xác định giá đất, tính tiền sử dụng, giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án nhà ở. Tiếp tục tập trung đẩy mạnh cải cách, đơn giản hóa thủ tục hành chính; đẩy mạnh thực hiện thủ tục hành chính liên thông, dịch vụ công trực tuyến toàn trình; tăng cường công tác chỉ đạo, điều hành, đôn đốc, hướng dẫn, giám sát công tác giải quyết các thủ tục của đội ngũ cán bộ, công chức, không để kéo dài thời gian thực hiện thủ tục hành chính.

(5) Tăng cường theo dõi, nắm bắt tình hình thị trường bất động sản, kịp thời xử lý, đề xuất biện pháp, giải pháp điều tiết thị trường bảo đảm thị trường phát triển ổn định, an toàn, lành mạnh, bền vững. Thực hiện công bố, công khai kịp thời thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch đô thị và nông thôn; chương trình phát triển đô thị;... bảo đảm công khai, minh bạch thông tin thị trường.

(6) Kiểm soát hoạt động của sàn giao dịch bất động sản, tổ chức, cá nhân môi giới bất động sản; nâng cao trách nhiệm, đạo đức nghề nghiệp và tăng cường tính công khai, minh bạch của giao dịch bất động sản trên thị trường. Nâng cao tinh thần trách nhiệm của người đứng đầu, của cán bộ, công chức, viên chức, khắc phục tâm lý sợ sai, sợ trách nhiệm, dùn dẩy, né tránh công việc hoặc không dám tham mưu, đề xuất...

(7) Thực hiện công bố kịp thời thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản, công khai các văn bản thông báo bất động sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh; chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; quy hoạch đô thị và nông thôn; chương trình phát triển đô thị;... bảo đảm công khai, minh bạch thông tin thị trường.

(8) Triển khai các nhiệm vụ đã được Thủ tướng Chính phủ giao tại Công điện số 130/CD-TTg ngày 10/12/2024 về việc đôn đốc chỉ đạo, tháo gỡ kịp thời các khó khăn, vướng mắc để thúc đẩy phát triển các dự án nhà ở xã hội. Trong đó tập trung triển khai những nhiệm vụ sau:

- Tập trung 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, bao gồm nhà lưu trú công nhân và nhà ở lực lượng vũ trang nhân dân; thực hiện nghiêm quy định về việc dành quỹ đất làm nhà lưu trú công nhân trong khu công nghiệp và 20% quỹ đất ở trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị để đầu tư phát triển nhà ở xã hội theo pháp luật. Bố trí kinh phí, tổ chức giải phóng mặt bằng tạo quỹ đất sạch làm nhà ở xã hội để triển khai các thủ tục lựa chọn chủ đầu tư.

- Khẩn trương triển khai các thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư để triển khai dự án nhà ở xã hội, nhà ở lưu trú công nhân; thường xuyên đôn đốc để sớm hoàn thành dự án nhà ở xã hội đã khởi công xây dựng.

- Tiếp tục xem xét, kiểm tra các thủ tục pháp lý, lập danh mục dự án xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân, cải tạo, xây dựng lại chung cư đủ điều kiện được vay nguồn vốn 120.000 tỷ đồng, công bố công khai trên cổng thông tin điện tử của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh để các ngân hàng có cơ sở áp dụng cho vay theo chương trình. Cân đối, bố trí nguồn vốn ngân sách địa phương để ủy thác cho Ngân hàng Chính sách xã hội cho vay mua, thuê mua nhà ở xã hội; xây dựng, cải tạo, sửa chữa nhà ở.

## **7. Đối với các doanh nghiệp**

(1) Tập trung nghiên cứu, thực hiện có hiệu quả và bảo đảm tuân thủ đúng các quy định pháp luật như Luật Đất đai năm 2024, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Đấu thầu năm 2023, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024, Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024, Nghị quyết thí điểm số 171/2024/QH15 của Quốc hội... và các văn bản quy định chi tiết thi hành, bảo đảm tính pháp lý của các dự án bất động sản trong quá trình triển khai thực hiện.

(2) Chủ động tổ chức rà soát, tái cấu trúc doanh nghiệp, danh mục đầu tư, cơ cấu sản phẩm đầu tư, tăng cường ứng dụng công nghệ trong hoạt động đầu tư xây dựng, quản trị của doanh nghiệp nhằm đảm bảo phù hợp với năng lực tài chính, quy mô, khả năng quản trị của doanh nghiệp và nhu cầu thực của xã hội theo tinh thần “*lợi ích hài hòa, khó khăn, rủi ro chia sẻ*”, tránh đầu tư dàn trải.

(3) Tập trung nguồn lực thỏa đáng cho các dự án bất động sản đang triển khai đầu tư xây dựng, nhất là các dự án lớn sắp hoàn thành để sớm đưa vào kinh doanh, khai thác, thu hồi vốn, tạo dòng tiền cho doanh nghiệp và tăng nguồn cung cho thị trường. Tích cực tham gia đầu tư phát triển dự án bất động sản mới nhằm



tăng nguồn cung cho thị trường và kích cầu tổng thể, đặc biệt là phân khúc sản phẩm bất động sản đáp ứng nhu cầu thực của xã hội của đại đa số người dân, có tính thanh khoản tốt như nhà ở xã hội, nhà ở thương mại có giá phù hợp, nhà lưu trú công nhân,...

(4) Chủ động giải quyết các khó khăn, vướng mắc của doanh nghiệp, của dự án; có trách nhiệm tập trung mọi nguồn lực xử lý nợ xấu, nợ đến hạn để tạo cơ sở, điều kiện tiếp cận các nguồn vốn tín dụng và huy động các nguồn vốn khác để triển khai thực hiện dự án.

(5) Khẩn trương hoàn thiện các thủ tục pháp lý để triển khai khởi công công trình trên quỹ đất 20% nhà ở xã hội của các dự án nhà ở thương mại, các dự án nhà ở xã hội độc lập đã được lựa chọn chủ đầu tư. Chủ động rà soát đối tượng, điều kiện, đăng ký với Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương để được công bố trong danh mục vay vốn ưu đãi từ gói hỗ trợ 120.000 tỷ đồng.

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/2024 và cả năm 2024. Bộ Xây dựng kính báo cáo Thủ tướng Chính phủ./.

**Nơi nhận:** 

- Như trên;
- PTTg Trần Hồng Hà (để b/c);
- Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị (để b/c);
- Văn phòng Chính phủ;
- UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Lưu VT, QLN.



**Nguyễn Văn Sinh**