

BỘ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: **57** /TC-BXD

Hà Nội, ngày **26** tháng **4** năm 2024

THÔNG CÁO

Về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý I/2024

- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản 2014;
- Căn cứ Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;
- Căn cứ Quyết định số 699/QĐ-BXD ngày 15/8/2019 về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;
- Trên cơ sở tổng hợp báo cáo của UBND các tỉnh/thành phố và các cơ quan liên quan.

Bộ Xây dựng tổng hợp tình hình và công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý I năm 2024 tại phụ lục đính kèm./.

Nơi nhận:

- Các cơ quan thông tấn báo chí;
- Lưu VT, QLN.

**TL. BỘ TRƯỞNG
CỤC TRƯỞNG CỤC QUẢN LÝ NHÀ
VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN**



Hoàng Hải



PHỤ LỤC

Về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý I/2024

(ban hành kèm theo Thông cáo số 57/TC-BXD ngày 26/4/2024 của Bộ Xây dựng)

- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản 2014;
- Căn cứ Nghị định số 44/2022/NĐ-CP ngày 29/6/2022 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;
- Căn cứ Quyết định số 699/QĐ-BXD ngày 15/8/2019 về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;

Trên cơ sở tổng hợp báo cáo của 56/63 tỉnh/thành phố¹ và các cơ quan liên quan, Bộ Xây dựng tổng hợp về tình hình thị trường bất động sản để báo cáo Thủ tướng Chính phủ và thực hiện công bố thông tin, cụ thể như sau:

I. Bối cảnh chung của Quý I/2024

Theo Tổng cục Thống kê, tổng sản phẩm trong nước (GDP) quý I/2024 ước tính tăng 5,66% so với cùng kỳ năm trước, cao hơn tốc độ tăng của quý I các năm 2020 - 2023 và cao hơn mức kịch bản cao nhất của quý I là 5,6%. Xuất khẩu hàng hóa cả nước quý I/2024 tăng 17% so với cùng kỳ năm trước. Về cơ cấu nền kinh tế quý I/2024, khu vực công nghiệp và xây dựng chiếm 35,73%, theo đó ngành xây dựng tăng 6,83%, cao hơn nhiều so với tốc độ tăng 1,87% của quý I/2023, đóng góp 0,4 điểm phần trăm.

Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã chỉ đạo quyết liệt, có trọng tâm, trọng điểm, các bộ, ngành, địa phương khẩn trương triển khai công việc hiệu quả, cụ thể hóa các Luật, Nghị quyết, Kết luận, Chỉ thị của Trung ương Đảng, Bộ Chính trị, Ban Bí thư, Quốc hội; nắm chắc tình hình, quyết liệt trong tổ chức thực hiện để kịp thời tháo gỡ các khó khăn, vướng mắc, xử lý những vấn đề tồn đọng cũng như phát sinh mới; thúc đẩy mạnh mẽ các động lực tăng trưởng phù hợp xu thế phát triển như kinh tế; giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát, bảo đảm an sinh xã hội, các cân đối lớn của nền kinh tế; thực hiện các giải pháp trong trung và dài hạn... Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành một số Nghị

¹ Các địa phương có báo cáo: Lào Cai, Yên Bái, Điện Biên, Hòa Bình, 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, Quảng Ngãi, Đà Nẵng, Quảng Nam, Đắk Lắk, Bình Định, Phú Yên, Kon Tum, Gia Lai, Đắk Nông, Lâm Đồng, Khánh Hòa, Bình Phước, Bà Rịa Vũng Tàu, Long An, Đồng Tháp, Tiền Giang, An Giang, Bến Tre, Vĩnh Long, Hậu Giang, Kiên Giang, Sóc Trăng, Bạc Liêu, Cà Mau, Cần Thơ, TP Hồ Chí Minh.

Các địa phương chưa có báo cáo: Lai Châu, Cao Bằng, Thừa Thiên Huế, Bình Thuận, Đồng Nai, Bình Dương, Trà Vinh.

định, Nghị quyết, quyết định, chỉ thị... Ngoài ra, ngày 11/03/2024, Phó Thủ tướng Chính phủ Trần Hồng Hà chủ trì Hội nghị trực tuyến Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ theo Quyết định số 1435/QĐ-TTg ngày 17/11/2022 về rà soát, 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 sau khi các Luật mới được ban hành (Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản).

Theo đó, thị trường bất động sản trong quý cũng đã có phản ứng tích cực với những chỉ đạo, giải pháp của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ và các Bộ, ngành. Tuy nhiên, thời gian tới vẫn cần tiếp tục tập trung tháo gỡ vướng mắc trong tổ chức thực hiện các dự án bất động sản tại các địa phương đặc biệt trong giải phóng mặt bằng, giao đất, xác định giá đất ... để tiếp tục triển khai thực hiện tăng nguồn cung cho thị trường; tập trung điều hành chính sách tiền tệ chủ động, linh hoạt, chắc chắn, kịp thời, hiệu quả, điều hành tín dụng phù hợp với diễn biến kinh tế vĩ mô và đáp ứng nhu cầu vốn của nền kinh tế, của doanh nghiệp, của dự án bất động sản để hỗ trợ phát triển sản xuất kinh doanh, hỗ trợ tăng trưởng kinh tế...

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

Trong quý I/2024, 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:

- Ngày 18/01/2024, Quốc hội đã thông qua Luật Đất đai 2024 có hiệu lực từ ngày 01/01/2025; Luật Các tổ chức tín dụng (sửa đổi) và sẽ có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2024.

- Nghị định 12/2024/NĐ-CP ngày 5/2/2024 của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định 44/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định về giá đất và Nghị định 10/2023/NĐ-CP ngày 3/4/2023 sửa đổi, bổ sung một số điều của các nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

- Nghị định số 23/2024/NĐ-CP ngày 27/2/2024 của Chính phủ về quy định chi tiết một số điều và biện pháp thi hành Luật Đấu thầu về lựa chọn nhà đầu tư thực hiện dự án thuộc trường hợp phải tổ chức đấu thầu theo quy định của pháp luật về quản lý ngành, lĩnh vực...

III. Tình hình thị trường bất động sản Quý I/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 I/2024

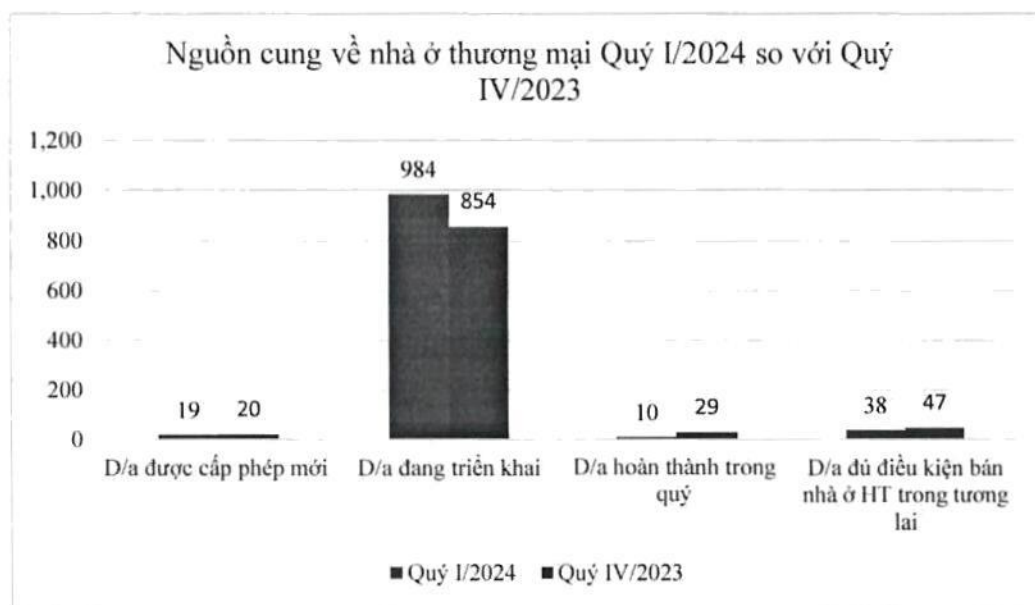
1.1. Đối với dự án phát triển nhà ở thương mại

- Hoàn thành: có 10 dự án với quy mô khoảng 4.706 căn, số lượng dự án bằng 34,48 % so với Quý IV/2023 và bằng 71,43% so với cùng kỳ năm 2023, cụ thể: tại miền Bắc² có 03 dự án; tại miền Trung³ có 4 dự án; tại miền Nam⁴ có 3 dự án.

- Được cấp phép mới: có 19 dự án với quy mô khoảng 9.774 căn, số lượng dự án được cấp phép mới bằng 95% so với Quý IV/2023 và bằng 111,76% so với cùng kỳ năm 2023, cụ thể: tại miền Bắc có 12 dự án⁵, tại miền Trung có 7 dự án⁶.

- Đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai: có 38 dự án với quy mô khoảng 5.527 căn, số lượng dự án đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai bằng 80,85% với Quý IV/2023 và bằng 73,08% so với cùng kỳ năm 2023.

- Đang triển khai xây dựng: có 984 dự án với quy mô khoảng 421.353 căn, số lượng dự án đang triển khai xây dựng bằng 115,22% so với Quý IV/2023 và bằng 140,97 % so với cùng kỳ năm 2023, cụ thể: tại miền Bắc có 406 dự án với quy mô khoảng 236.873 căn; tại miền Trung có 360 dự án với quy mô khoảng 91.022 căn; tại miền Nam có 218 dự án với quy mô khoảng 93.458 căn.



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 Kết quả triển khai thực hiện dự án nhà ở xã hội

² Miền Bắc - Hưng Yên: 3 dự án

³ Miền Trung - Nghệ An: 03 dự án; Khánh Hòa: 01 dự án

⁴ Miền Nam - Sóc Trăng: 01 dự án, Tp Hồ Chí Minh: 02 dự án

⁵ Miền Bắc: Yên Bái 03 dự án, Thái Nguyên 01 dự án, Quảng Ninh 01 dự án, Hải Phòng 03 dự án; Hà Nam 02 dự án, Phú Thọ 02 dự án

⁶ Miền Trung: Nghệ An 1 dự án, Đà Nẵng 5 dự án, Quảng Ngãi 1 dự án

(1) Trong Quý I/2024, theo báo cáo của 42/63 địa phương đến nay có 13 dự án nhà ở xã hội đã hoàn thành, khởi công xây dựng và được chấp thuận chủ trương đầu tư với quy mô 16.008 căn, trong đó:

- Số lượng dự án hoàn thành⁷: 5 dự án (3 dự án hoàn thành toàn bộ, 2 dự án hoàn thành 1 phần) với quy mô 2.016 căn;
- Số lượng dự án đã khởi công xây dựng⁸: 4 dự án với quy mô 8.073 căn;
- Số lượng dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư⁹: 4 dự án với quy mô 5.919 căn.

(2) Qua tổng hợp báo cáo của các địa phương, giai đoạn từ năm 2021 đến hết quý I/2024, trên địa bàn cả nước có 503 dự án nhà ở xã hội đã được triển khai với quy mô 418.200 căn, trong đó:

- Số lượng dự án hoàn thành: 75 dự án với quy mô 39.884 căn;
- Số lượng dự án đã khởi công xây dựng: 127 dự án với quy mô 114.984 căn;
- Số lượng dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư: 301 dự án với quy mô 263.332 căn.

(3) Lũy kế từ trước đến nay, trên địa bàn cả nước có 804 dự án nhà ở xã hội đã được triển khai với quy mô 573.992 căn, trong đó:

- Số lượng dự án hoàn thành: 376 dự án với quy mô 195.676 căn;
- Số lượng dự án đã khởi công xây dựng: 127 dự án với quy mô 114.984 căn;
- Số lượng dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư: 301 dự án với quy mô 263.332 căn.

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

Theo báo cáo, hiện nay đã có 28 địa phương công bố danh mục 68 dự án đủ điều kiện vay theo Chương trình tín dụng 120.000 tỷ đồng với nhu cầu vay vốn hơn 30.000 tỷ đồng. Đến nay, các ngân hàng đã cam kết cấp tín dụng cho 15 dự án với số tiền khoảng 7.000 tỷ đồng; trong đó đã có 08 dự án nhà ở xã hội tại 07 địa phương được giải ngân với số vốn khoảng 640 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

⁷ Bắc Giang: 1 dự án CN hoàn thành 1 phần, 864 căn; Thái Bình: 1 dự án TNT, 498 căn; Khánh Hòa: 1 dự án TNT, 260 căn; Hà Tĩnh: 1 dự án TNT 152 căn, TP HCM 1 dự án hoàn thành nốt 242 căn nhà ở cho thuê.

⁸ Khánh Hòa: 1 dự án TNT 3.186 căn; Hải Phòng: 2 dự án TNT 4.004 căn và 775 căn; Đắk Nông: 1 dự án TNT 108 căn

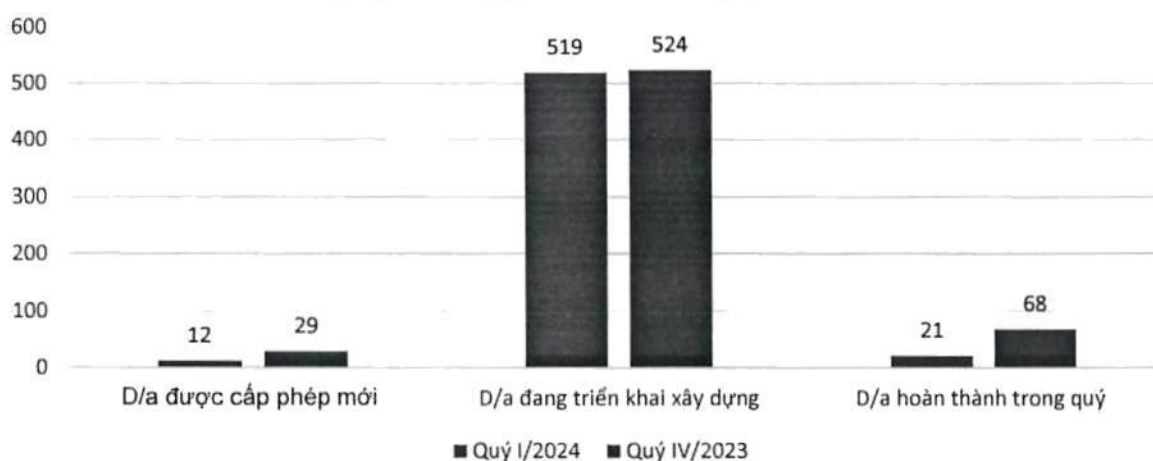
⁹ Hà Nam: 1 dự án TNT 1100 căn; Bình Định: 1 dự án TNT 714 căn; Đồng Nai: 1 dự án TNT 3.500 căn; Trà Vinh: 1 dự án 605 căn.

- Hoàn thành: có 21 dự án với quy mô khoảng 2.332 ô/nền, bằng 30,88% so với Quý IV/2023 và bằng 190,91% so với cùng kỳ năm 2023.

- Đang triển khai xây dựng: có 519 dự án với quy mô khoảng 79.276 ô/nền, bằng 99,05% so với Quý IV/2023 và bằng 209,27% so với cùng kỳ năm 2023.

- Được cấp phép mới: có 12 dự án với quy mô khoảng 925 ô/nền, bằng 41,38% so với Quý IV/2023 và bằng 200% so với cùng kỳ năm 2023.

Số lượng dự án ĐTXD hạ tầng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở Quý I/2024 so với Quý I4/2023



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

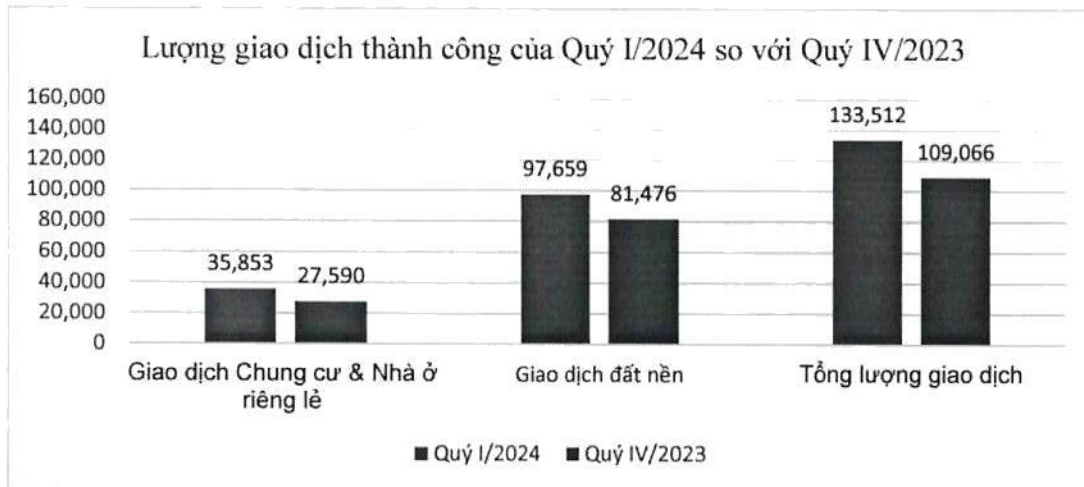
Theo tổng hợp số liệu từ Sở Xây dựng các địa phương có báo cáo, lượng giao dịch bất động sản cụ thể như sau:

- Lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ: có 35.853 giao dịch thành công.

- Lượng giao dịch đất nền: có 97.659 giao dịch thành công.

Qua số liệu tổng hợp cho thấy: lượng giao dịch trong 03 phân khúc đất nền, căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong Quý I có xu hướng tăng so với quý IV/2023 (trong quý IV/2023 có 27.590 giao dịch nhà ở riêng lẻ và chung cư, có 81.476 giao dịch đất nền).

Theo đó, lượng giao dịch chung cư và nhà ở riêng lẻ bằng 129,95% so với quý IV/2023, bằng 81,51% so với cùng kỳ năm 2023; lượng giao dịch đất nền bằng 119,86% so với quý IV/2023 và bằng 145,18% so với cùng kỳ năm 2023.



3. Về tồn kho bất động sản

Theo số liệu báo cáo của 56/63 địa phương, lượng tồn kho bất động sản tại các dự án trong quý I/2024 vào khoảng 23.029 căn (bao gồm chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền), trong đó: chung cư có 3.706 căn; nhà ở riêng lẻ có 8.468 căn; đất nền có 10.855 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 nhà ở riêng lẻ, đất nền trong quý I/2024 là 19.323 căn/nền (nhà ở riêng lẻ có 8.468 căn; đất nền có 10.855 nền), tương đương 143,25% so với Quý IV/2023 (lượng tồn kho nhà ở riêng lẻ, đất nền trong quý IV/2023 là 13.489 căn/nền, trong đó: nhà ở riêng lẻ có 5.173 căn, đất nền có 8.316 nền).

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

4.1. Đối với căn hộ chung cư

Thị trường căn hộ chung cư vẫn tiếp tục thu hút sự quan tâm của nhóm đối tượng có nhu cầu ở thực và các nhà đầu tư trung và dài hạn. Theo khảo sát của một số tổ chức nghiên cứu¹⁰ thì giá bán trung bình một số dự án tại TP.Hà Nội và TP.Hồ Chí Minh dao động khoảng 50 - 70 triệu/m². Giá bán của một số dự án cụ thể như sau:

(1) Tại Tp. Hà Nội

Giá căn hộ chung cư rao bán tại Hà Nội ghi nhận liên tục tăng trên cả thị trường sơ cấp (bán từ chủ đầu tư) và thứ cấp (người mua của chủ đầu tư sau đó bán lại). Giá chào bán trên thị trường tại một số dự án, cụ thể như sau:

- Dự án Phương Đông Green Home (Khu đô thị Việt Hưng, quận Long Biên, Hà Nội) giá bán dao động trong khoảng từ 35,5 - 48,9 triệu/m²;
- Dự án Trinity Tower giá bán dao động trong khoảng từ 41,6 - 55,8 triệu/m²;

¹⁰ Viện Kinh tế Xây dựng- Bộ Xây dựng, Hiệp hội Bất động sản Việt Nam.

- Dự án chung cư The Pavilion giá bán dao động trong khoảng từ 35,5 - 49,5 triệu/m²;
- Dự án TSQ Mỗ Lao giá bán dao động trong khoảng từ 49,2 - 54,8 triệu/m²;
- Dự án The Sakura – Vinhomes Smart City giá bán dao động trong khoảng từ 45,2 - 65,6 triệu/m²;
- Dự án Masteri West Heights giá bán dao động trong khoảng từ 58,7 - 75,2 triệu/m²;
- Dự án Heritage West Lake giá bán dao động trong khoảng từ 85,7 - 155,3 triệu đồng/m²;

Theo khảo sát của một số tổ chức nghiên cứu thì trên thị trường có những dự án chung cư đã đi vào sử dụng từ 5 - 10 năm, thậm chí nhà tập thể cao tầng cũ cũng được đẩy giá khá cao, giá căn hộ chung cư tại Hà Nội đầu năm 2024 tăng khoảng 38% so với năm 2019¹¹.

(2) Tại TP. Hồ Chí Minh

Trong Quý I/2024, trên thị trường thứ cấp, giá bán căn hộ chung cư có xu hướng tăng so với quý trước và tăng nhiều ở một số quận, huyện như quận 7, Tân Phú, Tân Bình, Phú Nhuận, một số dự án có mức độ tăng giá bình quân cao trong quý I/2024, cụ thể như:

- Dự án Thủ Thiêm Green House (quận 2) giá bán dao động trong khoảng từ 25,5 - 30 triệu đồng/m²;
- Dự án Happy City (huyện Bình Chánh) giá bán dao động trong khoảng từ 23 - 27 triệu đồng/m².
- Dự án Mỹ Phúc (quận 7) giá bán dao động trong khoảng từ 39,3 - 52,8 triệu đồng/m²;
- Dự án căn hộ Green River (quận 8) giá bán dao động trong khoảng từ 37,5 - 42,4 triệu đồng/m²;
- Dự án Carillon Apartment (quận Tân Bình) giá bán dao động trong khoảng từ 45,3 - 53,3 triệu đồng/m²;
- Dự án Garden Gate (quận Phú Nhuận) giá bán dao động trong khoảng từ 58,8 - 69,5 triệu đồng/m²;

(3) Một số tỉnh, thành khác (giá bán dao động khoảng 30 - 50 triệu/m²):

¹¹ Một số dự án có mức độ tăng giá bình quân trong quý I/2024 như: Chung cư 536A Minh Khai (Hai Bà Trưng) tăng khoảng 3,8% (lên mức 43,7 triệu đồng/m²), Ha Do Park View (Cầu Giấy) tăng khoảng 3,3% (lên mức 49,9 triệu đồng/m²), Sunshine Garden (Hai Bà Trưng) tăng khoảng 3,8% (lên mức 45,9 triệu đồng/m²), Vinhomes Nguyễn Chí Thanh (Đống Đa) tăng khoảng 4,2% (lên mức 72,4 triệu đồng/m²), Eco Lake View (Hoàng Mai) tăng khoảng 4,1% (lên mức 42,2 triệu đồng/m²), Hà Nội Melody (Hoàng Mai) tăng khoảng 3,6% (lên mức 34,3 triệu đồng/m²), ..

- Tại Tp. Hải Phòng: Các dự án căn hộ vẫn duy trì được lượng giao dịch ổn định, cụ thể như:

Dự án Hoàng Huy Commerce giá bán dao động trong khoảng từ 30 - 42,6 triệu triệu đồng/m²;

Dự án Diamond Crown Hải Phòng giá bán dao động trong khoảng từ 50÷65 triệu triệu đồng/m²;

- Tại Tp. Cần Thơ: dự án chung cư Cara River Park giá bán dao động trong khoảng từ 39,6 - 47,6 triệu đồng/m²;

- Tại Tp. Vinh: dự án Chung cư 389 Yên Hòa và Dự án Căn hộ chung cư Handico Hưng Dũng giá bán dao động trong khoảng từ 21,2 - 25,5 triệu đồng/m²...

4.2. Đối với nhà ở riêng lẻ, biệt thự, liền kề, đất nền trong dự án

Trong Quý I/2024, nhu cầu tìm kiếm nhà ở riêng lẻ, đất nền đã tăng so với quý trước và so với cùng kỳ năm trước. Giá bán tại Hà Nội được giao dịch tăng khoảng từ 5 - 15% so với cuối năm 2023 (giá bán dao động trong khoảng từ 80 - 220 triệu đồng/m²) và tại TP. Hồ Chí Minh (giá bán dao động trong khoảng từ 90 - 250 triệu đồng/m²). Giá bán của một số khu vực cụ thể như sau:

(1) Tại Tp. Hà Nội:

+ Dự án Geleximco Lê Trọng Tấn, Phường Dương Nội, Hà Đông, Hà Nội, giá rao bán khoảng 100 ÷ 125 triệu đồng/m²;

+ Dự án Louis City, Đường 70, Phường Đại Mỗ, Nam Từ Liêm, Hà Nội; giá rao bán khoảng 180 ÷ 250 triệu đồng/m²;

+ Dự án Khu đô thị Nam Trung Yên (Cầu Giấy) tăng khoảng 5,7% (lên mức 366,1 triệu đồng/m²);

+ Dự án Starlake Hà Nội (Tây Hồ) tăng khoảng 4,6% (lên mức 375,5 triệu đồng/m²);

+ Dự án Vinhomes Green Villas (Nam Từ Liêm) tăng khoảng 3,3% (lên mức 208,6 triệu đồng/m²);

+ Dự án Khu đô thị Việt Hưng (Long Biên) tăng khoảng 4,1% (lên mức 165,2 triệu đồng/m²);...

Dự báo từ nay đến cuối năm 2024, nguồn cung về biệt thự, liền kề ở Hà Nội có 2.977 căn từ 13 dự án sẽ gia nhập thị trường (Đông Anh chiếm tỷ trọng lớn nhất với 34% nguồn cung tương lai, theo sau là Hà Đông với 19% và Hoài Đức với 16%). Theo báo cáo của một số tổ chức nghiên cứu thị trường thì trong quý I, nguồn cung mới biệt thự, liền kề tăng 7% theo quý và 221% theo năm, nguồn cung sơ cấp

biệt thự liền kề đạt 665 căn từ 16 dự án, giảm 6% theo quý và 12% theo năm (biệt thự là loại hình chiếm ưu thế với 41% nguồn cung sơ cấp;

(2) Tại Tp. Hồ Chí Minh:

Giá bán nhà ở riêng lẻ, biệt thự, liền kề, đất nền của một số dự án, cụ thể như sau:

- Dự án Thanh Mỹ Lợi Villas, Quận 2, Hồ Chí Minh, giá rao bán khoảng $160 \div 180$ triệu đồng/m²;

- Dự án Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, Hồ Chí Minh, giá rao bán khoảng $200 \div 220$ triệu đồng/m²;

- Dự án Nam Viên, Đường 17, Phường Tân Phú, Quận 7, Hồ Chí Minh, giá rao bán khoảng $250 \div 280$ triệu đồng/m²;

- Dự án Vinhomes Central Park, Đường Điện Biên Phủ, Phường 22, Bình Thạnh, Hồ Chí Minh, giá rao bán khoảng $400 \div 450$ triệu đồng/m²;

- Giá bán nhà ở riêng lẻ, biệt thự, liền kề, đất nền của một số dự án có mức độ tăng giá bình quân cao trong quý như: Dự án Citi Bella 2 (Quận 2) tăng khoảng 4,3% (lên mức 88,2 triệu triệu đồng/m²); dự án Mỹ Thái 3 (Quận 7) tăng khoảng 4,2% (lên mức 194,9 triệu triệu đồng/m²); dự án Hà Đô Villas (Quận 10) tăng khoảng 4,2% (lên mức 304,9 triệu triệu đồng/m²); ...

Thị trường biệt thự, nhà liền kề TP.HCM quý I/2024 không có nhiều biến động tích cực về mặt tình hình hoạt động. Tỷ lệ hấp thụ của thị trường chỉ ở mức 20 – 30%, không có sự thay đổi đáng kể so với quý trước.

(3) Một số tỉnh, thành khác :

- Tại Hải Phòng giá rao bán biệt thự, nhà liền kề khoảng $60 \div 65$ triệu đồng/m². Giá một số dự án cụ thể như sau:

- + Dự án HP Elite Central, Đường Trường Chinh, Phường Đồng Hòa, Kiến An, Hải Phòng, giá rao bán khoảng $60 \div 70$ triệu đồng/m²;

- + Dự án Anh Dũng II - Sao Đỏ I, Đường Phạm Văn Đồng, Phường Anh Dũng, Dương Kinh, Hải Phòng, giá rao bán khoảng $60 \div 65$ triệu đồng/m²;

- + Dự án Vinhomes Royal Island thuộc Đảo Vũ Yên, Thủy Nguyên và q.Hải An, tp.Hải Phòng, giá rao bán khoảng $120 \div 140$ triệu đồng/m²...

Giá biệt thự, nhà liền kề, đất nền có giá trị trung bình dưới 5 tỷ đồng có lượng giao dịch tăng từ 3 – 5% so với cuối năm trước. Các thông tin về hạ tầng cũng như thông tin về các dự án khu đô thị mới, đặc biệt là dự án Vin Vũ Yên tạo động lực, kéo theo làn sóng đầu tư với các triển vọng phát triển tích cực cho thị trường bất động sản Hải Phòng.

- Tại Hà Nam: Thị trường ghi nhận nhiều tín hiệu khởi sắc về giao dịch với phân khúc đất nền có giá bán khoảng 2 tỷ đồng/ nền đất nhờ quy hoạch mới được phê duyệt, vị trí thuận lợi tiếp giáp với Hà Nội và được đầu tư mạnh về hạ tầng;

- Tại Hải Dương: Thị trường bất động sản Hải Dương khởi sắc với nhiều dự án mới và có tỷ lệ hấp thụ ở mức cao lên tới 100%. Theo đó, dự án có pháp lý đảm bảo, hạ tầng, tiện ích có sẵn, ghi nhận mức giá tăng lên tới 40% so với cùng kỳ năm trước.

- Tại Khánh Hòa: Giá đất nền bình quân của một số dự án như dự án Sân bay Nha Trang (TP. Nha Trang) tăng khoảng 2,7% (lên mức 58,1 triệu đồng/m²), Lotus Island (TP. Nha Trang) tăng khoảng 2,8% (lên mức 31,7 triệu đồng/m²); dự án Khu đô thị Nam Vĩnh Hải (TP. Nha Trang) giảm khoảng 3,2% (xuống mức 25,1 triệu đồng/m²), Khu đô thị Mỹ Gia (TP. Nha Trang) giảm khoảng 2,4% (xuống mức 28,5 triệu đồng/m²).

- Tại Bà Rịa - Vũng Tàu: Giá đất nền bình quân của một số dự án như dự án Đồng Nhân Village (TP. Bà Rịa) tăng khoảng 4,4% (lên mức 17,8 triệu đồng/m²); dự án Khu đô thị Chí Linh (TP. Vũng Tàu) giảm khoảng 2,6% (xuống mức 66,8 triệu đồng/m²).

Theo khảo sát đánh giá thì sau kỳ nghỉ Tết Nguyên đán tại một số khu vực có giá bán tăng nhẹ và giao dịch khá sôi động, việc tổ chức đấu giá đất nền tại các khu đô thị, khu dân cư mới đã được các địa phương triển khai nhiều hơn so với cùng kỳ năm 2023¹². Đây cũng được coi là một yếu tố có thể tác động giúp thị trường đất nền sôi động hơn trong thời gian tới.

4.3. Đối với văn phòng cho thuê

Trong quý I/2024, nguồn cung mới về văn phòng cho thuê trên địa bàn cả nước tiếp tục hạn chế, không có toà nhà văn phòng mới được khai trương và đi

¹² - UBND huyện Chương Mỹ (Hà Nội) tổ chức đấu giá quyền sử dụng 44 lô đất liền kề (diện tích từ 170÷360m²/lô) thuộc dự án khu tái định cư sân golf hồ Văn Sơn, xã Hoàng Văn Thụ với mức giá khởi điểm từ 5,5÷8 triệu đồng/m²;
- UBND Thị xã Sơn Tây (Hà Nội) tổ chức đấu giá 31 lô đất (diện tích từ 94÷140m²/lô) thuộc dự án Xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đất đấu giá quyền sử dụng đất khu Văn Gợi - Đồng Quân với mức giá khởi điểm từ 28÷33 triệu đồng/m²;

- UBND huyện Đông Anh (Hà Nội) tổ chức đấu giá 72 lô đất (diện tích từ 87,5÷167m²/lô) thuộc dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu đấu giá quyền sử dụng đất xã Thụy Lâm với mức giá khởi điểm từ 23,5÷24,5 triệu đồng/m²;
- UBND tỉnh Bình Định phê duyệt đấu giá 84 lô đất (diện tích từ 105÷135m²/lô) tại dự án khu dân cư phía Bắc nhà ở xã hội phường Nhơn Bình với mức giá khởi điểm 15÷21,6 triệu đồng/m²; 23 (diện tích từ 140÷158 m²/lô) lô đất tại dự án Khu tái định cư xã Bình Tường với mức giá khởi điểm 6,6÷10,2 triệu đồng/m²; 15 lô đất (diện tích từ 124,5÷362,5m²/lô) tại khu đô thị mới Long Vân với mức giá khởi điểm 19,2÷25,2 triệu đồng/m²; 9 lô đất ở Khu tái định cư phục vụ dự án nâng cấp, mở rộng Quốc lộ 1D với mức giá khởi điểm 14÷18,6 triệu đồng/m²; 12 lô đất tại Khu tái định cư phục vụ dự án xây dựng Khu Đô thị - Thương mại phía Bắc sông Hà Thanh với mức giá 22÷26,4 triệu đồng/m²;

- UBND tỉnh Kiên Giang tổ chức đấu giá 167 nền tại Tuyến dân cư kênh Cái Tre, huyện Kiên Lương với mức giá khởi điểm 220 triệu đồng/nền và 43 nền đất thuộc Tuyến dân cư đường đê biển qua phường Vĩnh Quang, thành phố Rạch Giá.

vào hoạt động.

Công suất thuê hiện nay vẫn duy trì ở mức cao, đạt trên 90% tại khu vực trung tâm và trên 75% tại các khu vực ngoài trung tâm. Hiện tượng chuyển hạ hạng văn phòng, vị trí thuê ra ngoài khu vực trung tâm đã có xu hướng giảm so với năm 2023. Giá cho thuê văn phòng bình quân toàn thị trường trong quý I/2024 cơ bản ổn định so với quý trước.

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

Trong quý I/2024, nguồn cung mới về khách sạn, khu nghỉ dưỡng trên địa bàn cả nước được bổ sung từ một số dự án đã khai trương và đi vào hoạt động như: Khách sạn 5 sao Hilton Saigon tại TP. Hồ Chí Minh; Khu nghỉ dưỡng 5 sao The Empyrean Cam Ranh Beach Resort, Tuiblue Nha Trang 5 sao tại Khánh Hoà; khu nghỉ dưỡng 5 sao K-Town Resort Phan Thiết tại Bình Thuận. Bên cạnh đó, một số dự án khách sạn, khu nghỉ dưỡng được khởi công xây dựng trong quý như khách sạn 5 sao Five Star Odyssey, khách sạn 5 sao Five Star Poseid tại Vũng Tàu. Giá thuê phòng khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng bình quân toàn thị trường trong quý I/2024 cơ bản ổn định so với quý trước.

Nhu cầu thuê và công suất thuê phòng khách sạn bình quân toàn thị trường trong quý I/2024 cơ bản ổn định so với quý trước. Lượng khách du lịch nội địa và lượng khách quốc tế đến Việt Nam trong quý I/2024 có sự tăng trưởng tích cực so với cùng kỳ năm 2023¹³ đã cho thấy dấu hiệu cải thiện tốt của ngành du lịch qua đó cũng tạo điều kiện thuận lợi cho phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng dần hồi phục.

Đối với bất động sản nghỉ dưỡng để bán, tình hình giao dịch trong quý I/2024 vẫn chưa thể cải thiện khi nguồn cung mới và lượng giao dịch thành công vẫn rất thấp và hạn chế so với cùng kỳ năm các năm trước.

4.5. Đối với bất động sản công nghiệp

Tính đến quý I/2024, trên cả nước có 416 khu công nghiệp đã thành lập với tổng diện tích đất tự nhiên đạt khoảng 129,9 nghìn ha, tổng diện tích đất công nghiệp đạt khoảng 89,2 nghìn ha. Trong số các khu công nghiệp được thành lập có 296 KCN đã đi vào hoạt động với tổng diện tích đất tự nhiên đạt khoảng 92,2 nghìn ha, diện tích đất công nghiệp đạt khoảng 63 nghìn ha (*theo số liệu tổng hợp từ Bộ Kế hoạch và Đầu tư*). Một số dự án khu công nghiệp được phê duyệt đầu tư, triển khai thực hiện trong quý như: KCN Việt Hàn mở rộng (tại Bắc Giang) quy mô 147,31ha, KCN Hiệp Thành - giai đoạn 1 (tại Bình Phước) quy mô 495,17ha; khu công nghiệp Sông Công II giai đoạn 2 (tại Thái Nguyên); KCN

¹³ Theo Cục Du lịch quốc gia, khách quốc tế đến Việt Nam trong quý I/2024 đạt hơn 4,6 triệu lượt, tăng 72% so với cùng kỳ năm 2023 và tăng 3,2% so với cùng kỳ năm 2019 (thời điểm trước khi có dịch COVID-19)

VSIP II Quảng Ngãi giai đoạn 1 (tại Quảng Ngãi) quy mô 497,7ha; KCN Thịnh Phát mở rộng quy mô 112,87ha (tại Long An);...

Tính chung quý I/2024, chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) ước tính tăng 5,7% so với cùng kỳ năm trước (theo số liệu từ Tổng Cục thống kê). Bên cạnh đó, dòng vốn FDI vào lĩnh vực công nghiệp tuy có giảm nhẹ 1,3% so với cùng kỳ năm 2023 nhưng vẫn chiếm tỷ trọng lớn trong tổng vốn FDI đăng ký (chiếm 63,6%) cho thấy thị trường bất động sản công nghiệp vẫn có nhiều tiềm năng phát triển khi các nhà đầu tư nước ngoài vẫn có xu hướng đầu tư vào các chuỗi nhà máy, dây chuyền sản xuất công nghiệp tại Việt Nam. Nhu cầu thuê, công suất cho thuê và tỷ lệ lấp đầy tại các khu công nghiệp trong quý I/2024 cơ bản ổn định so với quý IV/2023.

Giá cho thuê đất bình quân và giá cho thuê nhà xưởng, kho bãi trong quý I/2024 tăng nhẹ khoảng 2÷3% so với cùng kỳ năm trước. Giá cho thuê bình quân tại các khu công nghiệp phổ biến hiện nay là khoảng 3,5÷5 USD/m²/tháng.

5. Tình hình cấp tín 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 28/02/2024 dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản đạt **1.113.673** tỷ đồng, cụ thể như sau:

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	NỘI DUNG	Đến 31/12/2023	Đến 29/2/2024
I	Dư nợ tín dụng kinh doanh bất động sản	1.092.961	1.113.673
1	Dư nợ tín dụng đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án phát triển nhà ở	305.650	303.572
2	Dư nợ tín dụng đối với các dự án văn phòng	42.596	42.367
3	Dư nợ tín dụng đối với các dự án xây dựng KCN	77.033	78.349
4	Dư nợ tín dụng đối với các dự án khu du lịch, sinh thái,	43.570	43.393
5	Dư nợ tín dụng của các dự án nhà hàng, khách sạn	59.581	60.502
6	Dư nợ tín dụng đối với cho vay xây dựng, sửa chữa, nhà để bán, cho thuê	123.353	121.274
7	Dư nợ tín dụng đối với vay mua quyền sử dụng đất	75.509	79.873
8	Dư nợ tín dụng đối với đầu tư kinh doanh BDS khác	365.669	384.343

II	Số dư bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai	35.660	19.126
----	---	--------	--------

Từ đầu năm 2023 đến nay, để quyết liệt thực hiện chỉ đạo của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ (TTCP) về ưu tiên hỗ trợ tăng trưởng gắn với ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (NHNN) đã triển khai đồng bộ các giải pháp nhằm tạo điều kiện cho các tổ chức tín dụng (TCTD) trong cung ứng tín dụng, cũng như tạo điều kiện thuận lợi cho người dân và doanh nghiệp trong tiếp cận tín dụng, tăng khả năng hấp thụ vốn cho nền kinh tế nói chung, trong đó có lĩnh vực bất động sản, cụ thể như sau:

(1) Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã khẩn trương xây dựng Chỉ thị, Chương trình hành động để triển khai Nghị quyết, Chỉ đạo của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ về trọng tâm hoạt động ngân hàng năm 2024;

(2) Tích cực, tiếp tục hoàn thiện các quy định pháp lý trong hoạt động cấp tín dụng nhằm tạo thuận lợi cho hoạt động của các TCTD, nâng cao khả năng tiếp cận tín dụng ngân hàng, hỗ trợ khách hàng gặp khó khăn trong hoạt động tín dụng, như: triển khai chính sách cơ cấu lại thời hạn trả nợ, giữ nguyên nhóm nợ hỗ trợ khách hàng gặp khó khăn¹⁴; tiếp tục hoàn thiện, trình Quốc hội thông qua Luật các TCTD (sửa đổi); rà soát, đánh giá để sửa đổi, bổ sung Thông tư 06/2023/TT-NHNN, Thông tư 16/2021/TT-NHNN; Thông tư 02/2023/TT-NHNN.

(3) Về điều hành lãi suất hỗ trợ tháo gỡ khó khăn cho nền kinh tế:

Năm 2023, NHNN đã điều chỉnh giảm liên tục 04 lần các mức lãi suất điều hành với mức giảm 0,5-2,0%/năm, qua đó tiếp tục định hướng giảm mặt bằng lãi suất cho vay của thị trường. Theo đó trong các tháng của Quý 1/năm 2024, NHNN tiếp tục giữ nguyên các mức lãi suất điều hành nhằm tạo điều kiện cho tổ chức tín dụng tiếp cận nguồn vốn từ NHNN với chi phí thấp để góp phần hỗ trợ nền kinh tế; đồng thời, NHNN chỉ đạo TCTD tiếp tục tiết giảm chi phí để giảm mặt bằng lãi suất cho vay. Kết quả, lãi suất cho vay bình quân đối với các giao dịch phát sinh mới của các NHTM đã giảm mạnh trong năm 2023 và tiếp tục có xu hướng giảm trong các tháng đầu năm 2024 (năm 2023 giảm hơn 2,5%/năm so với cuối năm 2022 và đến ngày 20/3/2024, giảm 0,6%/năm so với cuối năm 2023).

(4) Về điều hành tăng trưởng tín dụng cung ứng vốn, hỗ trợ tăng trưởng kinh tế: Trên cơ sở mục tiêu tăng trưởng kinh tế khoảng 6-6,5% và lạm phát khoảng 4-4,5% được Quốc hội, Chính phủ đặt ra, NHNN định hướng mức tăng trưởng tín dụng toàn hệ thống khoảng 15%, có điều chỉnh phù hợp với diễn biến, tình hình thực tế và ngày 31/12/2023, NHNN đã giao hết toàn bộ chỉ tiêu tăng trưởng tín dụng năm 2024 cho các TCTD, thông báo công khai nguyên tắc xác định để TCTD chủ động thực hiện tăng trưởng tín dụng nhằm cung ứng nguồn vốn tín dụng cho nền kinh tế.

¹⁴ Ban hành Thông tư 02/2023/TT-NHNN ngày 23/4/2023 quy định việc TCTD, chi nhánh ngân hàng nước ngoài cơ cấu lại thời hạn trả nợ và giữ nguyên nhóm nợ nhằm hỗ trợ khách hàng gặp khó khăn.

(5) Về triển khai Chương trình 120.000 tỷ đồng, ngay sau khi ban hành văn bản hướng dẫn, NHNN đã ban hành Chỉ thị 02/CT-NHNN và 04 văn bản¹⁵ chỉ đạo NHNN chi nhánh và TCTD tích cực triển khai cho vay đối với chương trình 120.000 tỷ đồng; Chỉ thị 01/CT-NHNN ngày 15/01/2024, NHNN tiếp tục chỉ đạo TCTD thực hiện các giải pháp kịp thời, linh hoạt để triển khai quyết liệt chương trình 120.000 tỷ đồng.

- Ngày 12/03/2024, NHNN đã tổ chức Hội nghị đẩy mạnh triển khai Chương trình 120.000 tỷ đồng theo đó đã nghe đại diện các doanh nghiệp đầu tư nhà ở xã hội, các TCTD tham gia Chương trình về các khó khăn vướng mắc và đề xuất nhằm đẩy mạnh Chương trình. Đồng thời, sau Hội nghị, NHNN đã có Công văn số 2331/NHNN-TD ngày 26/03/2024 chỉ đạo các TCTD đẩy mạnh triển khai Chương trình.

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

Thị trường trái phiếu doanh nghiệp trong Quý I/2024 đã có một số chuyển biến tích cực, tuy nhiên vẫn còn nhiều khó khăn, thách thức. Theo số liệu tổng hợp thì khối lượng phát hành Quý I /2024 giảm 36% so với cùng kỳ năm trước, đồng thời áp lực đáo hạn trái phiếu năm 2024 vẫn còn lớn (Năm 2024, ước tính sẽ có khoảng 279,219 tỷ đồng trái phiếu đáo hạn trong đó phần lớn là trái phiếu bất động sản với 115,663 tỷ đồng, tương đương 41.4%). Lũy kế trong quý có 14 đợt phát hành riêng lẻ trị giá 13,060 tỷ đồng và 2 đợt phát hành ra công chúng trị giá 2,650 tỷ đồng.

Theo dữ liệu báo cáo các tháng trong Quý I/2024 của Hiệp hội trái phiếu doanh nghiệp (VBMA) tổng hợp từ HNX và SSC, cụ thể như sau:

(1) Trong tháng 1: Có 2 đợt phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ trị giá 1,650 tỷ đồng và 1 đợt phát hành ra công chúng trị giá 2,000 tỷ đồng trong tháng 1/2024 (So với các tháng 12/2023, giá trị phát hành đã sụt giảm đáng kể từ mức trung bình khoảng 43 nghìn tỷ đồng, tương đương giảm 91%); các doanh nghiệp đã mua lại 7,394 tỷ đồng, giảm 31.1% so với cùng kỳ năm 2023; có 7 doanh nghiệp công bố chậm trả gốc, lãi trong tháng với tổng giá trị khoảng 8,432 tỷ đồng (gồm lãi và dư nợ còn lại của trái phiếu) và 5 mã trái phiếu được gia hạn thời gian trả lãi, gốc.

(2) Trong tháng 2/2024: có 3 đợt phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ trị giá 1,165 tỷ đồng; giá trị phát hành trong tháng 2 vẫn ở mức rất thấp so với mặt bằng năm 2023; các doanh nghiệp đã mua lại 2,056 tỷ đồng trái phiếu trước hạn, giảm 68% so với cùng kỳ năm 2023; có 7 doanh nghiệp công bố chậm trả gốc, lãi trong tháng với tổng giá trị khoảng 6,213 tỷ đồng (gồm lãi và dư nợ còn lại của trái phiếu) và 24 mã trái phiếu được gia hạn thời gian trả lãi, gốc hoặc thời gian mua lại trái phiếu trước hạn.

¹⁵ Công văn số 2931/NHNN-TD ngày 24/4/2023, CV 6936/NHNN-TD ngày 5/9/2023, 7448/NHNN-TD ngày 25/9/2023, Công văn số 9759/NHNN-TD.

(3) Trong tháng 3/2024: Có 7 đợt phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ trị giá 8,745 tỷ đồng; các doanh nghiệp đã mua lại 8,031 tỷ đồng trái phiếu trước hạn, giảm 72% so với cùng kỳ năm 2023; có 7 doanh nghiệp công bố chậm trả gốc, lãi trong tháng với tổng giá trị khoảng 4,851 tỷ đồng (gồm lãi và dư nợ còn lại của trái phiếu) và 27 mã trái phiếu được gia hạn thời gian trả lãi, gốc hoặc thời gian mua lại trái phiếu trước hạn.

Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ thời gian qua đã chỉ đạo, điều hành các Bộ, ngành, địa phương, đặc biệt là Bộ Tài chính, Bộ Xây dựng, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam chủ động, tích cực triển khai quyết liệt về việc tăng cường khả năng tiếp cận vốn tín dụng, hiệu quả, an toàn, lành mạnh, bền vững nhằm thúc đẩy phát triển thị trường trái phiếu doanh nghiệp, trong đó có lĩnh vực bất động sản. Theo đó, tình hình thị trường trái phiếu doanh nghiệp đã dần từng bước đi vào ổn định và đã có những chuyển biến tích cực trong thời gian gần đây.

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

Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ thời gian qua đã ban hành và triển khai kịp thời nhiều chính sách, giải pháp phù hợp để hỗ trợ và tháo gỡ khó khăn cho cộng đồng doanh nghiệp, theo đó nhiều doanh nghiệp FDI đã ổn định và mở rộng hoạt động sản xuất kinh doanh, tăng đầu tư, thị trường thế giới dần có dấu hiệu phục hồi, lạm phát bắt đầu có dấu hiệu giảm dần tại nhiều nền kinh tế lớn. Theo đó, trong quý tổng vốn đầu tư trực tiếp vào Việt Nam tiếp tục tăng trưởng tích cực, xu hướng chuyển dịch nhà máy và hệ thống logistic đến Việt Nam.

Theo báo cáo của Tổng cục Thống kê - Bộ Kế hoạch và Đầu tư thì tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) đăng ký trong quý I/2024 đạt gần 6,17 tỷ USD, tăng 13,4% so với cùng kỳ năm 2023. Qua đó, có thể thấy kết quả thu hút vốn FDI đăng ký trong quý đã khẳng định niềm tin của các nhà đầu tư vào môi trường đầu tư của Việt Nam và tiếp tục đưa ra các quyết định đầu tư mới và đầu tư mở rộng dự án hiện hữu tại Việt Nam. Số liệu cụ thể về FDI liên quan đến lĩnh vực bất động sản trong quý, cụ thể như sau:

(1) Trong tháng 1/2024: FDI đăng ký ở mức 2.36 tỷ USD, tăng 10.2% so với 2023, trong khi FDI giải ngân tăng 9.6% lên 1.48 tỷ USD. Theo đó, nhóm ngành, Bất động sản nhận được nhiều vốn đầu tư nhất với 1.27 tỷ USD, chiếm 53.9% tổng vốn đăng ký.

(2) Trong tháng 2/2024: FDI đăng ký ở mức 4.29 tỷ USD, tăng 38.6% so với cùng kỳ 2023, trong khi FDI giải ngân tăng 9.8% lên 2.8 tỷ USD. Bất động sản là nhóm ngành đứng thứ hai, đạt gần 1.41 tỷ USD, chiếm 32.7% tổng vốn đăng ký.

(3) Lũy kế từ đầu năm đến hết tháng 3/2024: FDI đăng ký ở mức 6.17 tỷ USD, tăng 13.4% so với cùng kỳ 2023, FDI giải ngân tăng 7.1% lên 4.63 tỷ USD. Theo đó, nhóm ngành bất động sản đứng thứ hai với hơn 1.58 tỷ USD, chiếm 25.6% tổng vốn đăng ký.

IV. Một số giải pháp trọng tâm trong thời gian tới

Để tiếp tục tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh bền vững trong thời gian tới, Chính phủ, Bộ Xây dựng và các bộ ngành liên quan các địa phương, doanh sẽ tiếp tục tập trung thực hiện một số nhiệm vụ giải pháp sau:

4.1. Đối với các Bộ, ngành

(1) Tập trung xây dựng, ban hành các văn bản hướng dẫn thi hành Luật Đất đai, Luật Các tổ chức tín dụng, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở..., bảo đảm đủ điều kiện để trình Quốc hội cho phép sớm thi hành các Luật này trong tháng 7/2024. Các địa phương cần tập trung rà soát, sửa đổi văn bản thuộc thẩm quyền để có thể áp dụng Luật Đất đai ngay sau khi có hiệu lực, nhất là xây dựng bảng giá đất;

(2) Tiếp tục rà soát, tháo gỡ các hạn chế, bất cập trong cơ chế, chính sách, pháp luật theo thẩm quyền, kịp thời báo cáo Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đối với các vấn đề vượt thẩm quyền.

(3) Đẩy mạnh hoạt động của Tổ Công tác theo Quyết định số 1435/QĐ-TTg, kịp thời hướng dẫn, tháo gỡ khó khăn vướng mắc về thủ tục pháp lý; đôn đốc các địa phương giải quyết các khó khăn, vướng mắc của các dự án bất động sản;

(4) 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” và triển khai hiệu quả “Chương trình tín dụng 120.000 tỷ đồng”;

(5) Đôn đốc, hướng dẫn, hỗ trợ cán bộ làm việc trực tiếp cùng 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; 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 xử lý lòng vòng gây chậm trễ.

(6) Tiếp tục chỉ đạo, hướng dẫn các địa phương tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong thủ tục chấp thuận, điều chỉnh chủ trương đầu tư, lựa chọn nhà đầu tư các dự án bất động sản, các dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội, nhà ở công nhân...

(7) Tiếp tục thực hiện các công điện, chỉ thị của Thủ tướng Chính phủ, bám sát diễn biến của thị trường chứng khoán, thị trường trái phiếu; kịp thời đề xuất giải pháp và chủ trì thực hiện để thị trường chứng khoán, thị trường trái phiếu doanh nghiệp phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững; nghiên cứu, đề xuất và triển khai thực hiện giải pháp về tái cấu trúc nợ trái phiếu liên quan đến các dự án bất động sản của doanh nghiệp.

(8) Tiếp tục thực hiện các công điện, chỉ thị của Thủ tướng Chính phủ, theo dõi chặt chẽ diễn biến tín dụng bất động sản để có các giải pháp tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy việc cho vay tín dụng đối với các doanh nghiệp bất động sản;

(9) Tăng cường chỉ đạo, đôn đốc, hướng dẫn các ngân hàng thương mại để tạo điều kiện thuận lợi hơn cho doanh nghiệp, dự án bất động sản và người mua nhà tiếp cận được nguồn vốn tín dụng. Trong đó, nghiên cứu, đề xuất và triển khai thực hiện giải pháp về tái cấu trúc nợ tín dụng liên quan đến các dự án bất động sản của doanh nghiệp.

4.2. Đối với các địa phương

(1) Các địa phương tập trung chỉ đạo các cấp, các ngành hành động quyết liệt, thực hiện có hiệu quả và tập trung xử lý theo thẩm quyền cũng như chủ động nghiên cứu, ban hành các chính sách hỗ trợ người dân, doanh nghiệp trên địa bàn, kịp thời tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án đầu tư xây dựng trên địa bàn;

(2) Tổng hợp 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. Theo đó, giải quyết dứt điểm các khó khăn, vướng mắc của các dự án bất động sản đã được Tổ công tác của Thủ tướng rà soát và có văn bản chỉ đạo, hoàn thành.

(3) Chủ động trong việc đề xuất chính sách, quy định phù hợp với đặc thù địa phương, đặc biệt là tháo gỡ ngay các khó khăn, vướng mắc thuộc thẩm quyền liên quan đến các thủ tục về đất đai, đầu tư, quy hoạch, nhà ở, triển khai nhanh, hiệu quả các quy hoạch tỉnh đã ban hành...

(4) Về phát triển nhà ở xã hội:

- Tập trung nhiệm vụ trọng tâm về việc lập, sửa đổi, bổ sung Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của các địa phương, trong đó làm rõ các mục tiêu về nhà ở xã hội dành cho người thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp, lực lượng vũ trang nhân dân; triển khai, thực hiện nhiệm vụ được Thủ tướng Chính phủ giao chỉ tiêu hoàn thành nhà ở xã hội trong năm 2024 và trong cả giai đoạn của 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".

- 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, việc dành 20% quỹ đất ở đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị để đầu tư phát triển nhà ở xã hội theo pháp luật về nhà ở. Theo đó, xác định các vị trí phù hợp, thuận tiện, có quy mô phù hợp, đầy đủ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

- Nghiên cứu đề xuất giải pháp về rút gọn thủ tục pháp lý đối với các dự án xây dựng nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân, cải tạo, xây dựng lại chung cư. Đồng thời, vận dụng sáng tạo, linh hoạt, kịp thời trong điều kiện địa phương cho các đối tượng tham gia được vay nguồn vốn 120.000 tỷ đồng.

(5) Các ngành và địa phương tích cực đẩy nhanh tiến độ giải quyết các thủ

tục hành chính thuộc thẩm quyền liên quan đến dự án bất động sản, nhất là các thủ tục lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng, quy hoạch đô thị, thủ tục thẩm định hồ sơ thiết kế, thủ tục kiểm tra công tác nghiệm thu.

Chủ động đề xuất các giải pháp về cơ chế, giải pháp cụ thể, rút ngắn thủ tục hành chính về lập, phê duyệt dự án, giao đất, cho thuê đất, giải phóng mặt bằng, thủ tục đầu tư xây dựng... để hỗ trợ, khuyến khích các doanh nghiệp triển khai đầu tư xây dựng dự án, tạo nguồn cung cho thị trường, đặc biệt là tận dụng được nguồn vốn ưu đãi phát triển nhà ở xã hội.

(6) Tăng cường đôn đốc, kiểm tra, nâng cao trách nhiệm của người đứng đầu trong cơ quan, đơn vị; kiên quyết không để tình trạng sợ sai, dùn dầy trách nhiệm làm ảnh hưởng đến việc giải quyết thủ tục pháp lý, tháo gỡ khó khăn cho các dự án bất động sản trên địa bàn.

4.3. Đối với doanh nghiệp

(1) Chủ động rà soát về thủ tục pháp lý nêu cụ thể các khó khăn, vướng mắc của từng dự án để đề nghị các cơ quan có thẩm quyền xem xét giải quyết theo đúng chức năng, thẩm quyền.

(2) Tái cấu trúc, cơ cấu lại danh mục dự án, sản phẩm để đảm phù hợp với khả năng triển khai thực hiện của doanh nghiệp và điều kiện thực tế của thị trường.

(3) Điều chỉnh lại phân khúc, giá bất động sản, phù hợp với thị trường và đảm bảo tính thanh khoản, tạo dòng vốn để duy trì hoạt động, thực hiện dự án.

(4) Chủ động đề xuất các phương án xử lý hài hòa lợi ích và nghiên cứu áp dụng các ứng dụng công nghệ sản xuất mới nhằm nâng cao chất lượng sản phẩm, rút ngắn thời gian thi công để giảm giá thành sản xuất.

(4) Rà soát, cơ cấu lại nguồn vốn đặc biệt là nguồn vốn tín dụng để tập trung triển khai và hoàn thành dứt điểm từng dự án tránh đầu tư dàn trải, dở dang, đảm bảo phương án trả nợ vay tín dụng và nợ trái phiếu doanh nghiệp.

(5) Đối với các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội đã lựa chọn chủ đầu tư: Đề nghị các chủ đầu tư khẩn trương hoàn thiện các thủ tục pháp lý (thủ tục giao đất; lập hồ sơ thẩm định thiết kế cơ sở, thiết kế kỹ thuật, phòng cháy, chữa cháy, cấp phép xây dựng; lựa chọn nhà thầu tư vấn và thi công công trình) để khởi công xây dựng theo các đồ án quy hoạch và chấp thuận chủ trương đầu tư đã được phê duyệt...

Trên đây là Thông cáo của Bộ Xây dựng về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý I/2024./.