

Hà Nội, ngày **06** tháng **5** năm 2021

THÔNG CÁO

Về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý I/2021

- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản 2014;
- Căn cứ Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 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 Thông tư số 27/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Nghị định 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 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 2021 tại phụ lục đính kèm./.

Nơi nhận:

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

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





PHỤ LỤC

Về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý I/2021

(ban hành kèm theo Thông cáo số 34/TC-BXD ngày 06/5/2021 của Bộ Xây dựng)

- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản 2014;
- Căn cứ Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 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 Thông tư số 27/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Nghị định 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 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 54/63 tỉnh/thành phố¹ và các cơ quan liên quan, Bộ Xây dựng đã tổng hợp tình hình thị trường bất động sản Quý I năm 2021 để báo cáo Thủ tướng Chính phủ và thực hiện công bố thông tin, cụ thể như sau:

I. Bối cảnh chung

Kinh tế – xã hội ba tháng đầu năm 2021 của nước ta diễn ra trong bối cảnh kinh tế thế giới có dấu hiệu phục hồi sau nỗ lực nghiên cứu và triển khai tiêm chủng vắc-xin phòng dịch Covid-19 ở nhiều nước trên thế giới. Quỹ tiền tệ quốc tế (IMF), Ngân hàng thế giới (WB) và các tổ chức quốc tế khác đã đưa ra dự báo khả quan về triển vọng kinh tế toàn cầu. Các nền kinh tế lớn trên thế giới như Mỹ, Trung Quốc, Nhật Bản, EU dự báo đạt mức tăng trưởng khá nhờ nỗ lực tiêm vắc-xin và ban hành những gói cứu trợ nền kinh tế. Giá cả hàng hóa thế giới có xu hướng tăng, thị trường chứng khoán toàn cầu tăng mạnh.

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

Các địa phương chưa có báo cáo: Bắc Kạn; Hà Nam; Yên Bái; Thái Nguyên; Thanh Hóa; Quảng Trị; Thừa Thiên – Huế; Đồng Nai; Bình Phước.

Trong nước, đầu năm 2021 là giai đoạn có nhiều sự kiện trọng đại của đất nước như Đại hội đại biểu toàn quốc lần thứ XIII của Đảng từ ngày 25/1 – 2/2/2021 tại thủ đô Hà Nội, dịp nghỉ lễ Tết Nguyên đán đầu năm Tân Sửu. Đây cũng là giai đoạn các địa phương tích cực triển khai quán triệt, thực hiện Nghị quyết đại hội Đảng các cấp và xây dựng, triển khai kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2021 và giai đoạn 2021- 2025.

Tiếp đà phục hồi và tăng trưởng tích cực từ quý IV năm 2020, kinh tế vĩ mô nước ta tiếp tục ổn định, thời tiết những tháng đầu năm tương đối thuận lợi tạo điều kiện cho sản xuất, kinh doanh. Tuy nhiên, dịch Covid-19 bùng phát ở một số tỉnh, thành phố cuối tháng Một đã đặt ra không ít thách thức trong công tác quản lý, chỉ đạo, điều hành phát triển kinh tế và bảo đảm an sinh xã hội. Trước những thuận lợi và khó khăn đan xen, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ ngay từ đầu năm đã chỉ đạo các bộ, ngành, địa phương thực hiện đồng bộ, linh hoạt, hiệu quả “mục tiêu kép” vừa phòng, chống dịch bệnh, bảo vệ sức khỏe nhân dân, vừa phục hồi và phát triển kinh tế – xã hội, nỗ lực phấn đấu cao nhất thực hiện các mục tiêu, nhiệm vụ phát triển kinh tế – xã hội năm 2021.

Với sự chỉ đạo quyết liệt, đồng bộ và linh hoạt của Chính phủ, kinh tế Việt Nam vẫn đạt được nhiều thành công, GDP Quý I/2021 của Việt Nam vẫn tăng trưởng 4,48%. Trong mức tăng chung của toàn nền kinh tế, khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 6,3%, đóng góp 55,96%. Trong khu vực công nghiệp và xây dựng, ngành công nghiệp Quý I/2021 tăng 6,5% so với cùng kỳ năm trước, cao hơn mức tăng 5,1% của Quý I/2020, đóng góp 2,2 điểm phần trăm vào tốc độ tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế. Ngành xây dựng tăng 5,17%, cao hơn mức tăng 4,37% của Quý I/2020, đóng góp 0,32 điểm phần trăm. Thị trường bất động sản có một số biến động nhưng các chỉ số chung cho thấy sự phục hồi và từng bước ổn định, phát triển.

II. Một số nội dung cụ thể về thị trường bất động sản Quý I/2021

1. Một số chính sách mới tác động đến thị trường bất động sản

Trong Quý I/2021, Chính phủ đã ban hành nhiều văn bản quy phạm pháp luật mới nhằm giải quyết các bất cập, đẩy nhanh trình tự, thủ tục triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng, bất động sản như:

- Các Nghị định liên quan đến hướng dẫn thi hành Luật Xây dựng sửa đổi như: Nghị định số 06/2021/NĐ-CP ngày 26/01/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng; Nghị định số 09/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý vật liệu xây dựng; Nghị định số 10/2021/NĐ-CP ngày 09/02/2021 của Chính phủ về quản lý chi phí đầu tư xây dựng; Nghị định số 15/2021/NĐ-CP

ngày 03/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng.

- Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở. Nghị định ban hành nhằm phù hợp với pháp luật về Đầu tư và pháp luật về Xây dựng sửa đổi năm 2020. Trong đó sửa đổi, bổ sung và quy định cụ thể hơn để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án nhà ở; lập, điều chỉnh Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; lựa chọn nhà đầu tư làm chủ đầu tư dự án nhà ở thương mại, dự án khu đô thị mới; quản lý vận hành nhà chung cư...;

- Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đầu tư. Trong đó, có quy định chi tiết về trình tự thủ tục chấp thuận, điều chỉnh chủ trương đầu tư, giấy chứng nhận đầu tư dự án; chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án nhà ở, dự án khu đô thị mới, dự án kinh doanh bất động sản...;

- Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội. Trong đó sửa đổi, bổ sung và quy định cụ thể hơn để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, đơn giản thủ tục hành chính trong việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án nhà ở xã hội; giá bán, giá cho thuê, cho thuê mua nhà ở xã hội; hồ sơ và xét duyệt đối tượng được mua, thuê, thuê mua nhà ở xã hội...;

- Nghị định số 50/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 37/2015/NĐ-CP ngày 22/4/2015 của Chính phủ quy định chi tiết về hợp đồng xây dựng.

2. Số lượng các dự án phát triển nhà ở, dự án bất động sản được cấp phép, đang triển khai, đã hoàn thành trong Quý I/2021 như sau

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

- Trên cả nước có 95 dự án với 38.210 căn hộ được cấp phép; 1.380 dự án với 306.053 căn hộ đang triển khai xây dựng; 41 dự án với 5.280 căn hộ hoàn thành. Cụ thể như sau:

+ Tại miền Bắc có 34² dự án với 19.451 căn hộ được cấp phép; 235³ dự án với 92.381 căn hộ đang triển khai xây dựng; 23 dự án với 2.908 căn hộ hoàn thành.

² tập trung chủ yếu tại Vĩnh Phúc (6 dự án), Cao Bằng (5 dự án), Thái Bình (5 dự án)

+ Tại miền Trung có 31 dự án với 6.706 căn hộ được cấp phép; 415⁴ dự án với 121.434 căn hộ đang triển khai xây dựng; 7 dự án với 1.582 căn hộ hoàn thành.

+ Tại miền Nam có 30⁵ dự án với 12.053 căn hộ được cấp phép; 730⁶ dự án với 92.238 căn hộ đang triển khai xây dựng và 11 dự án với 790 căn hộ hoàn thành.

2.2. Đối với dự án nhà ở xã hội

Trong Quý I/2021, theo số liệu tổng hợp từ 54/63 địa phương có báo cáo, có 02 dự án với 595 căn được cấp phép mới; 72 dự án với 105.971 căn đang triển khai; 6 dự án với 630 căn hoàn thành; 11 dự án với 3.606 căn hộ được các Sở Xây dựng có văn bản thông báo đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai.

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

Trên cả nước có 15 dự án mới với 5.180 căn hộ du lịch, 534 biệt thự du lịch, 46 văn phòng kết hợp lưu trú được cấp phép, tập trung chủ yếu tại Hưng Yên, Lâm Đồng, Khánh Hòa.

3. Số lượng dự án, căn hộ đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai và các dự án bất động sản được Bộ Xây dựng thẩm định, nghiệm thu

3.1. Số lượng dự án và căn hộ thương mại đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai

Theo tổng hợp số liệu của các địa phương có báo cáo cho thấy, số lượng nhà ở đủ điều kiện bán trong Quý I/2021 tăng, cụ thể:

Trong Quý I/2021 có 88 dự án với 26.019 căn hộ được các Sở Xây dựng có văn bản thông báo đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai, cụ thể:

- Tại miền Bắc có 47 dự án với 14.451 căn hộ, miền Trung có 21 dự án với 5.788 căn hộ, miền Nam có 20 dự án với 5.780 căn hộ.

- Riêng tại Hà Nội có 10 dự án với 7.062 căn nhà, tại TP. Hồ Chí Minh có 5 dự án với 3.449 căn nhà.

3.2. Số lượng các dự án bất động sản, bao gồm số lượng nhà ở, căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú do cơ quan chuyên môn của Bộ Xây dựng đã thẩm định

³ tập trung chủ yếu tại Hải Dương (74 dự án), Vĩnh Phúc (62 dự án), Thái Bình (35 dự án)

⁴ tập trung chủ yếu tại Quảng Nam (144 dự án); Quảng Ngãi (114 dự án), Nghệ An (65 dự án)

⁵ tập trung chủ yếu tại Tây Ninh (14 dự án)

⁶ tập trung chủ yếu tại Bình Dương (480 dự án), T.P Hồ Chí Minh (99 dự án)

Trong Quý I/2021, số lượng bất động sản được Cục Quản lý hoạt động xây dựng (Bộ Xây dựng) thẩm định cụ thể như sau: Nhà ở: 2.041 căn (bằng khoảng 36% so với Quý IV/2020); Căn hộ du lịch: 250 căn (Quý IV/2020 là 0 căn); Biệt thự du lịch: 0 căn (Quý IV/2020 là 0 căn); Văn phòng kết hợp lưu trú 0 căn (Quý IV/2020 là 0 căn).

3.3. Số lượng các dự án bất động sản, bao gồm số lượng nhà ở, căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, văn phòng kết hợp lưu trú do cơ quan chuyên môn của Bộ Xây dựng đã kiểm tra công tác nghiệm thu đưa công trình vào sử dụng

Trong Quý I/2021, có 36 dự án (tương đương với Quý IV/2020) được Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng (Bộ Xây dựng) chấp thuận nghiệm thu đưa vào sử dụng với số lượng căn hộ cụ thể như sau: Nhà ở: 14.292 căn (bằng khoảng 61% so với Quý IV/2020); Căn hộ du lịch: 884 căn (bằng khoảng 170% so với Quý IV/2020); Biệt thự du lịch: 0 căn (Quý IV/2020 là 79 căn); Văn phòng kết hợp lưu trú (officetel): 453 căn (Quý IV/2020 là 0 căn).

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

Trong Quý I/2021, theo tổng hợp số liệu từ Sở Xây dựng các địa phương có báo cáo, có 25.386 giao dịch bất động sản thành công; tổng lượng giao dịch giảm chỉ bằng khoảng 86% so với Quý IV/2020. Riêng tại Hà Nội có 5.571 giao dịch thành công, tại TP. Hồ Chí Minh có 3.449 giao dịch thành công.

Cụ thể, tại miền Bắc có 11.011 giao dịch thành công, tại miền Trung có 8.307 giao dịch thành công và tại miền Nam có 6.068 giao dịch thành công. Nhìn chung, các giao dịch thành công tập trung chủ yếu ở phân khúc bình dân, số lượng giao dịch bất động sản nhà ở cao cấp giảm hơn so với Quý trước.

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

Mặc dù lượng giao dịch ở nhiều loại hình, phân khúc bất động sản giảm nhưng giá giao dịch vẫn tăng so với Quý IV/2020.

5.1. Đối với căn hộ chung cư

- *Căn hộ bình dân (có mức giá dưới 25 triệu đồng/m²):* tại các đô thị lớn, các dự án nhà ở xã hội, nhà ở giá rẻ với mức giá dưới 25 tr/m² rất ít, hầu như chỉ có ở các khu vực xa trung tâm; các dự án dạng này trước đây có mức giá khoảng trên dưới 20 triệu/m² đã tăng lên khoảng trên dưới 25 tr/m².

- *Căn hộ chung cư trung cấp (có mức giá khoảng 30 triệu/m² đến trên 40 triệu/m²):* Tại Hà Nội đa số dự án chung cư mới được đầu tư xây dựng thuộc phân khúc trung cấp và có giá bán giao động từ 30 – trên 40 triệu đồng, tập trung nhiều tại các quận Hà Đông, Thanh Xuân, Cầu Giấy, Gia Lâm.... Tại TP.

Hồ Chí Minh chung cư phân khúc trung cấp có giá cao hơn tại thị trường Hà Nội giao động từ khoảng 35 – 45 triệu/m²;

- *Căn hộ cao cấp (có mức giá trên 50 triệu):* Tại Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh có nhiều dự án mới được đầu tư xây dựng với chất lượng cao, trang thiết bị hạng sang thiết lập mức giá rất cao, cụ thể như: chung cư cao cấp The Nine - Phạm Văn Đồng có giá khoảng 50 triệu/m², chung cư The Matrix one có giá 55-60 triệu/m², Dự án D'. Le Roi Soleil - Quảng An có giá khoảng 80 triệu/m², dự án Grandeur Palace Giảng Võ có giá khoảng 80 triệu/m²...; dự án chung cư The Tresor – Quận 4 có giá khoảng 60 - 70 triệu/m², Dự án Saigon Royal - Quận 4 có giá khoảng 90 triệu/m², dự án chung cư Sadora - Quận 2 giá khoảng 70 triệu/m²...Thị trường căn hộ hạng sang tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh đã ghi nhận có những dự án tại vị trí "vàng" có mức giá trên 100 triệu đồng/m² thậm chí có dự án mức giá xấp xỉ 300 triệu đồng/m².

Giá căn hộ chung cư tại các địa phương có xu hướng tăng đều theo tháng. Giá căn hộ chung cư tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh đều tăng do khan hiếm nguồn cung, dự án mới được mở bán. Giá căn hộ chung cư bình quân tăng khoảng 5-10% so với Quý IV/2020. Một số dự án có mức tăng giá cao hơn so với mức tăng bình quân như: tại Hà Nội là dự án Stellar Garden (tăng khoảng 6,4%), Seasons Avenue (tăng khoảng 5%), Xuân Mai Complex (tăng khoảng 5,4%); tại TP. Hồ Chí Minh là dự án Feliz En Vista (tăng 4,6%), The Metropole Thủ Thiêm (tăng 5,2%), Đạt Gia Residence Thủ Đức (tăng gần 5%), West Gate Park (tăng 6,1%). Tại Bình Dương, giá giao dịch tại các dự án như Bcons Suối Tiên, The East Gate, Compass One tăng từ 4÷5% so với Quý IV/2020.

Đối với loại hình căn hộ chung cư cho thuê, giá giao dịch nhìn chung vẫn có xu hướng giảm nhẹ so với Quý IV/2020.

5.2. Đối với nhà ở riêng lẻ

Giá nhà ở riêng lẻ trong các dự án tại nhiều địa phương tiếp tục có xu hướng tăng so với quý trước. Hà Nội, Hải Phòng, Đồng Nai là những địa phương có mức giá bình quân tăng khá cao so với mặt bằng chung cả nước. Mức giá bình quân tại các địa phương tăng khoảng 5-10% so với Quý IV/2020.

Một số dự án biệt thự, nhà liền kề có mức tăng giá cao so với mức tăng bình quân như: Hoàng Thành Villas (tăng khoảng 7%), Vinhomes The Harmony (tăng gần 10%) tại Hà Nội; Phú Mỹ Hưng (tăng khoảng 4,7%), Villa Riviera (tăng khoảng 6,6%), Khu đô thị Vạn Phúc City (tăng khoảng 10%) tại TP. Hồ Chí Minh; Kim Long City (tăng khoảng 7,5%) tại Đà Nẵng; Belhomes Hải Phòng, Vinhomes Cầu Rào 2 (tăng khoảng 11%) tại Hải Phòng; Aqua City (tăng khoảng 5%), Swan Park (tăng hơn 7%) tại Đồng Nai;...

5.3. Đối với đất nền

Giá giao dịch đất nền trong khu dân cư tại thời điểm nửa cuối Quý I/2021, đặc biệt là sau dịp nghỉ Tết Nguyên đán đã xảy ra hiện tượng tăng nóng ở nhiều địa phương trên địa bàn cả nước như: Thành phố Hà Nội (các huyện Đông Anh, Đan Phượng, Thạch Thất,...), Hồ Chí Minh (TP. Thủ Đức), Thành phố Hải Phòng (huyện Thủy Nguyên), tỉnh Bắc Ninh (thị xã Từ Sơn), tỉnh Ninh Bình (huyện Gia Viễn), tỉnh Bình Thuận (thành phố Phan Thiết và thị xã La Gi), tỉnh Bình Phước (huyện Hớn Quảng), tỉnh Quảng Trị (huyện Gio Linh),...

Cụ thể, tại Hà Nội, theo ghi nhận của các đơn vị nghiên cứu thị trường thì một số khu vực đất đai người dân quản lý tại các vùng ven đô, quy hoạch nâng cấp lên Quận đều bị đẩy lên tương đương 30 – 50 tr/m²; bình quân các vùng Sơn Tây, Hòa Lạc, Thạch Thất, Hoài Đức, Đông Anh, Gia Lâm, Long Biên cũng tăng khoảng 20 – 30%.

Tại TP. Hồ Chí Minh, giá nhà đất ở khu vực thành phố Thủ Đức liên tục tăng nhiều đợt từ trước thời điểm thành lập Thành phố đến nay (ví dụ trên tuyến đường Nguyễn Xiển, Nguyễn Phước Thiện, Hoàng Hữu Nam, Nguyễn Văn Tăng..., vị trí đất mặt đường đã lên tới hơn 100 triệu đồng/m² thậm chí gần 200 triệu; tại phường Trường Thọ, giá đất trước đây chỉ khoảng 40 - 50 triệu đồng/m² đã tăng lên tới 70 - 90 triệu đồng/m² thậm chí 100 triệu đồng/m²).

Giá đất nền tại một số điểm cục bộ của một số địa phương có mức ghi nhận tăng cao như: vùng ven Thủ đô Hà Nội như Quốc Oai (tăng 20%), Ba Vì (45%), một số điểm thuộc các tỉnh như Hòa Bình (46%), Bắc Ninh (20%), Hưng Yên (26%) và mới đây là Thanh Hóa; tại TP. Thủ Đức, huyện Cần Giờ của TP. Hồ Chí Minh; Biên Hòa, Nhơn Trạch và Long Thành của tỉnh Đồng Nai,... Tuy nhiên, giao dịch chính thức được ghi nhận trên thực tế hầu như rất ít. Hình thức giao dịch tại các khu vực này chủ yếu là đặt cọc sau đó chuyển nhượng ngay khi giá tăng và xuất hiện nhà đầu tư khác có nhu cầu mua.

Tình trạng giá đất tăng nóng cục bộ tại một số địa phương chỉ diễn ra trong thời gian ngắn rồi lắng xuống sau khi chính quyền địa phương kịp thời đưa ra các chỉ đạo, thông báo công khai cũng như cảnh báo tới các nhà đầu tư, người dân về quy hoạch, kế hoạch thực hiện, tình hình triển khai các dự án trên địa bàn (như thông tin quy hoạch sân bay Tec-nich tại Bình Phước, quy hoạch hành chính huyện Thủy Nguyên tại Hải Phòng, điều chỉnh bảng giá đất tại Đà Nẵng,...).

5.4. Đối với văn phòng cho thuê

Trong Quý I/2021, nguồn cung văn phòng cho thuê được bổ sung từ các khối đế của tòa nhà hỗn hợp và từ một số dự án tòa nhà văn phòng đã hoàn thành tuy nhiên số lượng dự án mới không nhiều. Một số dự án tòa nhà văn

phòng hạng A, B đã hoàn thành trong quý như BRG Tower (tại Hà Nội), Pearl 5 Tower, The Graces (tại TP. Hồ Chí Minh), Diamond Time (tại Đà Nẵng).

Nhu cầu thuê văn phòng và công suất cho thuê văn phòng trong quý tương đối ổn định so với Quý IV/2020. Tại thị trường Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh, nhu cầu thuê văn phòng hạng B, C tại một số quận, huyện lân cận trung tâm ổn định so với quý trước trong khi nhu cầu thuê văn phòng hạng A trên toàn địa bàn thành phố tiếp tục giảm nhẹ.

Về giá thuê trung bình, giá thuê thị trường hạng A ghi nhận ở mức 42,1 USD/m²/tháng (khoảng 970.000 VNĐ/m²/tháng) và giá thuê thị trường hạng B ghi nhận ở mức 25,1 USD/m²/tháng (khoảng 580.000 VNĐ/m²/tháng). Cụ thể:

- Giá cho thuê tại Hà Nội: Văn phòng hạng A có giá cho thuê trung bình dao động 25\$ – 50\$/m² (khoảng 570 nghìn VNĐ – 1,1 triệu VNĐ/m²); Văn phòng hạng B có giá cho thuê trung bình dao động 15\$ – 25\$/m² (khoảng 350 nghìn VNĐ – 570 nghìn VNĐ/m²); Văn phòng hạng C có giá cho thuê trung bình dao động 10\$ – 15\$/m² (khoảng 230 nghìn VNĐ – 350 nghìn VNĐ/m²).

- Giá cho thuê tại TP. Hồ Chí Minh: Văn phòng hạng A có giá cho thuê trung bình dao động 40\$ – 60\$/m² (khoảng 922 nghìn VNĐ – 1,4 triệu VNĐ/m²); Văn phòng hạng B có giá cho thuê trung bình dao động 25\$ – 40\$/m² (khoảng 570 nghìn VNĐ – 922 nghìn VNĐ/m²); Văn phòng hạng C có giá cho thuê trung bình dao động 10\$ – 25\$/m² (khoảng 230 nghìn VNĐ – 570 nghìn VNĐ/m²).

Giá cho thuê văn phòng bình quân toàn thị trường trong Quý I/2021 giảm nhẹ so với quý trước (tại TP. Hồ Chí Minh giảm 0,88%, Hà Nội giảm 1,8%).

5.5. Đối với mặt bằng thương mại

Nhu cầu thuê mặt bằng thương mại trong Quý I/2021 tăng nhẹ so với quý trước khi nhu cầu mua sắm, trao đổi hàng hóa tăng trong dịp Tết Nguyên đán và các thương hiệu quốc tế tiếp tục mở rộng hệ thống tại các cơ sở mới. Tỷ lệ lấp đầy mặt bằng kinh doanh tại các trung tâm thương mại và siêu thị lớn ổn định so với quý trước và vẫn giữ ở mức khoảng 90%. Thị trường cho thuê mặt bằng bán lẻ nhà phố trong quý cũng dần cải thiện hơn so với quý trước khi nhu cầu thuê có tăng lên. Giá cho thuê bình quân toàn thị trường mặt bằng thương mại trong Quý I/2021 cơ bản ổn định so với Quý IV/2020.

Trong Quý I/2021, nhiều dự án trung tâm thương mại, siêu thị lớn có kế hoạch ra mắt thị trường bị lùi tiến độ do chịu ảnh hưởng dịch bệnh Covid-19 từ năm 2020 và đợt bùng phát mới đầu năm 2021 nên số lượng dự án mới khai trương trong quý hầu như không có. Trong quý chỉ có dự án trung tâm thương

mại lớn là VV Mall Đà Nẵng với quy mô 35.000m² chính thức được khai trương đi vào hoạt động.

Về giá thuê, giá chào thuê mặt bằng ở tầng trệt và tầng một (không bao gồm thuế GTGT và phí dịch vụ) tại các trung tâm thương mại ngoài trung tâm tiếp tục giảm nhẹ do một số dự án có tỷ lệ trống cao giảm giá để thu hút khách thuê, trung bình đạt 24,4USD/m²/tháng (khoảng 560 nghìn VNĐ/m²/tháng), giảm 1,8% theo năm và 0,4% theo quý. Tại khu vực trung tâm, giá chào thuê trung bình ở tầng trệt và tầng 1 đạt 108,1 USD/m²/tháng (khoảng 2,5 triệu VNĐ/m²/tháng), tăng 0,4% theo quý và 10,2% theo năm.

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

Công suất thuê phòng khách sạn toàn thị trường trong Quý I/2021 cơ bản ổn định và có xu hướng tăng ở giai đoạn cuối quý khi nhu cầu tham quan, du lịch trong dịp nghỉ lễ đầu năm mới tăng lên và đợt bùng phát dịch Covid lần thứ 3 tại nước ta đã dần được khống chế. Giá thuê phòng khách sạn và bất động sản nghỉ dưỡng nhìn chung không tăng so với quý trước.

Trong Quý I/2021 có dự án biệt thự nghỉ dưỡng New World Phu Quoc Resort (Phú Quốc, Kiên Giang) và khách sạn 5 sao Wink Hotels (quận 1, TP. Hồ Chí Minh) chính thức được khai trương và đi vào hoạt động.

5.7. Đối với bất động sản công nghiệp

Tỷ lệ lấp đầy trung bình tại các khu công nghiệp năm tỉnh/thành phố công nghiệp chính tại miền Bắc (Hà Nội, Bắc Ninh, Hưng Yên, Hải Dương và Hải Phòng) và miền Nam (TP.HCM, Đồng Nai, Bình Dương và Long An) ổn định đạt khoảng 85-90%.

Mức giá chào thuê đất công nghiệp trung bình theo khu vực ổn định so với quý trước, cụ thể như sau: tại miền Bắc giá chào thuê đất công nghiệp trung bình khoảng 1,8 triệu/m²/chu kỳ thuê; tại miền Trung giá chào thuê đất công nghiệp trung bình khoảng 768 nghìn/m²/chu kỳ thuê; tại miền Nam giá chào thuê đất công nghiệp trung bình khoảng 1,7 triệu/m²/chu kỳ thuê.

6. Tình hình cấp tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản

6.1. Về tình hình cấp tín dụng

Theo Vụ tín dụng các ngành kinh tế - Ngân hàng Nhà nước Việt Nam cho biết tốc độ tăng tín dụng của Quý I/2021 đang cao hơn so với mức tăng 1,3% của cùng kỳ năm trước và với mức tăng này, dư nợ tín dụng nền kinh tế đã đạt trên 9,46 triệu tỷ đồng.

Đến cuối tháng 2/2021, tín dụng ngành nông, lâm, thủy sản đạt 776.918 tỷ đồng, tăng 0,16%; ngành công nghiệp và xây dựng đạt 2.615.593 tỷ đồng, tăng

1,13%; ngành thương mại, dịch vụ đạt 5.860.560 tỷ đồng, tăng 0,52% so với cuối năm 2020.

Tín dụng lĩnh vực bất động sản là 1.835.504 tỷ đồng, tăng 2,13% so với cuối năm 2020 (kinh doanh bất động sản tăng 2,82%). Tín dụng bất động sản các năm gần đây vẫn nhưng tốc độ tăng chậm dần (năm 2019 tăng khoảng gần 30%; năm 2020 tăng trên 11%; Quý I/2021 tăng khoảng 3%).

Như vậy, từ số liệu trên cho thấy tín dụng bất động sản vẫn đang được kiểm soát chặt chẽ và có thể nhận định rằng nguyên nhân thị trường bất động sản tăng trong thời gian gần đây không chỉ xuất phát từ tín dụng. Theo phân tích của nhiều tổ chức, cá nhân chuyên ngành thì có hiện tượng nguồn tài chính thay vì chuyển vào sản xuất - kinh doanh do dịch Covid-19 khiến hàng loạt cơ sở sản xuất - kinh doanh gặp khó khăn đã chuyển hướng sang bất động sản. Bên cạnh đó, lãi suất gửi tiết kiệm thời gian qua giảm mạnh, khiến dòng tiền nhàn rỗi chuyển vào kênh đầu tư bất động sản.

6.2. Về tình hình phát hành trái phiếu

Trong 3 tháng đầu năm 2021, thị trường trái phiếu doanh nghiệp phát triển sôi động, thể hiện nhu cầu vốn dài hạn của doanh nghiệp là rất lớn, trong khi việc vay vốn tại các ngân hàng không dễ dàng do doanh nghiệp chưa thực sự hồi phục sau đại dịch. Trong đó, các doanh nghiệp bất động sản tăng mạnh về cả giá trị phát hành và lãi suất.

Theo Hiệp hội Trái phiếu Việt Nam, trong tháng 3, các doanh nghiệp đã có tổng cộng 19 đợt phát hành trái phiếu với tổng giá trị 8.035 tỷ đồng. Doanh nghiệp bất động sản tiếp tục dẫn đầu về giá trị phát hành với 5.460 tỷ đồng, tương đương 68%. Một số công ty bất động sản huy động trái phiếu với giá trị lớn như CTCP Phát triển Bất động sản Nhật Quang (2.150 tỷ đồng), CTCP Đầu tư Smart Dragon (1.900 tỷ đồng)... Trước đó, đầu tháng 1/2021, nhiều doanh nghiệp lớn bất động sản cũng tham gia gọi vốn từ thị trường trái phiếu. Điển hình như Tập đoàn Vingroup thông báo về việc chào bán gần 70 triệu trái phiếu với mục đích tài trợ vốn cho hoạt động của công ty con. Mỗi trái phiếu có mệnh giá 100.000 đồng với kỳ hạn 36 tháng, tổng giá trị lên tới gần 7.000 tỷ đồng.

Như vậy, có thể thấy, từ cuối năm 2020 đến nay, các trái phiếu của doanh nghiệp bất động sản có xu hướng kéo dài kỳ hạn hơn, với mức trung bình khoảng 3,8 năm, dài hơn 1 năm so với năm 2019; lãi suất trái phiếu bình quân cũng đã tăng gần 210 điểm cơ bản, lên mức từ 9,7-11%/năm. Ví dụ, trong đợt phát hành trái phiếu gần đây, Sunshine Group gọi vốn với lãi suất 11%/năm, Novaland với lãi suất 10,5%, hay cá biệt như Phát Đạt từng phát hành trái phiếu với lãi suất 14%/năm... Đáng chú ý nhất thời điểm hiện tại là Tập đoàn Apec

Group với trái phiếu Happybond có tài sản đảm bảo lãi suất tới 13%/năm được đảm bảo bởi các bất động sản đất giá tại các thành phố lớn.

Theo đánh giá của các chuyên gia, việc doanh nghiệp bất động sản gia tăng phát hành trái phiếu với lãi suất cao thể hiện nhu cầu vốn dài hạn của doanh nghiệp, cũng như những ảnh hưởng bởi triển vọng của ngành và những tác động của yếu tố dịch bệnh tới việc phải cơ cấu kỳ hạn dài hơn của các nhà phát hành trái phiếu trong ngành bất động sản.

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

Thời gian qua, lĩnh vực bất động sản Việt Nam vẫn luôn là lĩnh vực có sức hút với nhà đầu tư nước ngoài, sau công nghiệp chế biến, chế tạo. Theo dự báo của nhiều chuyên gia và một số tổ chức tài chính quốc tế thì dòng tiền FDI vào Việt Nam thời gian tới sẽ còn lớn hơn nữa bởi doanh nghiệp nước ngoài tin tưởng vào Việt Nam, việc đang không chế thành công đại dịch là ưu điểm rất lớn cho lợi thế cạnh tranh quốc gia, bên cạnh đó, với các hiệp định thương mại lớn được ký kết, Việt Nam hoàn toàn có thể cạnh tranh với các nước khác trong khu vực trong thu hút FDI.

Số liệu thống kê về vốn đầu tư nước ngoài

(Cập nhật đến 20/3/2021)

DVT: tỷ USD

| Năm đăng ký Vốn FDI | Tổng vốn đăng ký cấp mới, điều chỉnh và góp vốn mua cổ phần của nhà ĐTNN (Lũy kế tháng) | Tổng vốn đăng ký lũy kế vào lĩnh vực bất động sản (Lũy kế tháng) | Tỷ lệ (%) |
|----------------------------|--|---|------------------|
| Tháng 3/2020 | 8,55 | 0,264 | 3 |
| tính đến ngày 20/3/2021 | 10,13 | 0.6 | 5,9 |
| Tăng/giảm % | Tăng 15.6% | Tăng 56% | |

Từ bảng số liệu trên cho chúng ta thấy, tổng vốn đăng ký cấp mới, điều chỉnh và góp vốn mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài vào lĩnh vực bất động sản tăng cao hơn so với cùng kỳ tháng 3 năm 2020 là 15,56%. Tổng vốn đăng ký lũy kế vào lĩnh vực bất động sản trong quý I/2021 là 0.6 tỷ USD tăng 56% so với cùng kỳ (tháng 3/2020 là 0.264 tỷ USD).

Theo đánh giá, phân tích của nhiều tổ chức kinh tế thì có nhiều nguyên nhân để dòng vốn FDI đi vào lĩnh vực bất động sản như: Việt Nam có sự ổn định về chính trị, tăng trưởng kinh tế, Việt Nam cũng là quốc gia thời gian qua đã rất tích cực cải thiện môi trường đầu tư. Bên cạnh đó, sự chuyển tiếp giữa

Luật Đầu tư 2014 và Luật Đầu tư 2020 vừa qua đã có ảnh hưởng tích cực tới tình hình cấp mới/điều chỉnh các dự án đầu tư nước ngoài tại Việt Nam.

8. Tôn kho bất động sản

Qua tổng hợp, phân tích số liệu về nguồn cung bất động sản và lượng giao dịch bất động sản theo các báo cáo công bố thông tin thị trường bất động sản của các địa phương từ trong Quý I/2021, cho thấy số lượng nhà ở đưa ra thị trường còn tồn, chưa giao dịch ước tính vào khoảng **3.300 căn**, cho thấy khả năng hấp thụ của thị trường bất động sản trong Quý I/2021 tốt hơn so với cùng kỳ năm 2020 và Quý IV/2020⁷. Theo ghi nhận của các đơn vị nghiên cứu thị trường, trong khi tỷ lệ hấp thụ bất động sản nhà ở dần được cải thiện, thì lượng giao dịch và khả năng hấp thụ đối với bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng hạn chế (tỷ lệ giao dịch bình quân trong quý chỉ đạt khoảng 30%. Các dự án có pháp lý đầy đủ, đảm bảo tiến độ thông tin minh bạch của một số chủ đầu tư lớn đã có uy tín thì tỷ lệ giao dịch cao hơn)

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

Thị trường bất động sản cho thấy sự phục hồi tích cực vào cuối năm 2020, khi lượng giao dịch và giá bán đều tăng. Bởi vậy, bước sang năm 2021, hoạt động của các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản có động lực tiếp tục tăng trưởng.

Theo thống kê của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, trong Quý I/2021, số doanh nghiệp bất động sản thành lập mới tăng mạnh, có 1.733 doanh nghiệp (tăng 27,1% so với cùng kỳ năm 2020); số doanh nghiệp tạm ngừng kinh doanh không nhiều, có 694 doanh nghiệp.

Theo ghi nhận, những tháng đầu năm 2021, nhiều doanh nghiệp bất động sản lớn đã đẩy mạnh kế hoạch, hoạt động đầu tư kinh doanh. Dự báo nguồn cung các dự án bất động sản trong năm 2021 sẽ có sự tăng trưởng nhờ sự tăng tốc này của các doanh nghiệp.

Cụ thể, ngay từ đầu năm, Vingroup đã công bố chiến lược phát triển 25 trung tâm thương mại Vincom và Vincom Mega Mall trên toàn quốc tại 19 tỉnh thành là Hà Nội, TP.HCM, Đà Nẵng, Cần Thơ, Hải Phòng, Biên Hòa, Bạc Liêu, Bắc Ninh, Việt Trì... Nổi bật là Dự án tổ hợp trung tâm thương mại Vincom Lê Thánh Tông - Hải Phòng tọa lạc tại số 4 - 5 - 7 đường Lê Thánh Tông, quận Ngô Quyền - ngay khu vực trung tâm sầm uất nhất thành phố. Dự án có quy mô vốn đầu tư 600 tỷ đồng, tổng diện tích sàn gần 48.000 m², được thiết kế bao gồm

⁷ Trong đó, các khu vực có số lượng bất động sản đưa ra thị trường chưa được hấp thụ nhiều chủ yếu là như: tỉnh Phú Thọ, tỉnh Vĩnh Phúc, tỉnh Hà Tĩnh,..., trong khi các tỉnh/thành phố, đô thị lớn, tập trung (như: Tp.Hà Nội, TP. Hải Phòng, Tp.Hồ Chí Minh, tỉnh Quảng Ninh) và các địa phương đang có tốc độ đô thị hóa mạnh (như: Nghệ An, tỉnh Hưng Yên, tỉnh Lâm Đồng, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu) cơ bản vẫn giữ được phát triển ổn định của thị trường bất động sản, lượng nhà ở đưa ra thị trường chưa được hấp thụ ở mức thấp.

trung tâm thương mại hiện đại và khu nhà ở thương mại theo tiêu chuẩn quốc tế, quy mô lớn hàng đầu Hải Phòng.

Đất Xanh Miền Trung cho biết, trong 6 tháng đầu năm 2021, doanh nghiệp sẽ khởi công xây dựng 100 căn shophouse tại dự án Regal Pavilion; tháp đôi chung cư cao cấp Marie One Complex. Trong tháng 3, doanh nghiệp sẽ triển khai dự án Ocean Caviar (Khu dân cư Bảo Ninh 1); tháng 6 dự kiến hoàn tất thủ tục và khởi công dự án Smart City tại Điện Bàn và Hội An (Quảng Nam).

Trong khi đó, Công ty Cổ phần Địa ốc Phú Long cho biết, năm 2021, doanh nghiệp này sẽ ra mắt dự án chung cư cao cấp với hàng ngàn căn hộ tại huyện Nhà Bè và phát triển mảng bất động sản nghỉ dưỡng biển với dự án L'Alyana Senses World tại Phú Quốc...

Tập đoàn Novaland cũng công bố triển khai mạnh loạt dự án bất động sản nghỉ dưỡng tại Đồng bằng sông Cửu Long, Bà Rịa - Vũng Tàu, Bình Thuận trong năm 2021. Doanh nghiệp này cũng sẽ tiếp tục đẩy mạnh việc triển khai các dự án hiện hữu như Nova Phan Thiết, Nova Hồ Tràm, Aqua City Biên Hòa. Novaland cũng góp phần tạo sự sôi động trên “đường đua” bất động sản thông qua việc “bắt tay” với nhiều đại lý phân phối để chuẩn bị thực hiện kế hoạch tung lượng lớn sản phẩm ra thị trường ngay trong năm nay và những năm tiếp theo.

III. Đánh giá tình hình thị trường bất động sản

Các chỉ số cơ bản của thị trường bất động sản như: nguồn cung, lượng giao dịch, lượng vốn đầu tư, tín dụng, hoạt động của các doanh nghiệp vẫn duy trì sự ổn định. Trong các chỉ số của thị trường chỉ có chỉ số về giá bất động sản có nhiều biến động, giá bất động sản nhìn chung đều có tăng và có hiện tượng sốt đất nền cục bộ tại một số khu vực của các địa phương do một số nguyên nhân:

- Các địa phương rất tích cực triển khai lập quy hoạch tỉnh, trong đó có chủ trương đầu tư các dự án lớn về phát triển đô thị, nhà ở, hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, việc sáp nhập, mở rộng, nâng cấp đô thị nhưng chưa có thông tin công khai, định hướng kịp thời cho người dân để giới đầu cơ lợi dụng tung tin, đồn thổi đẩy giá bất động sản.

- Xu hướng các nhà đầu tư dịch chuyển dòng tiền vào lĩnh vực bất động sản ngày càng nhiều vì đây là kênh đầu tư được cho là an toàn và còn nhiều cơ hội phát triển do: các kênh đầu tư khác như chứng khoán, vàng, ngoại tệ không ổn định và đang giao dịch mức cao; lãi suất tiền gửi với mức lãi suất thấp không còn đủ hấp dẫn nguồn tiền tích lũy của người dân.

- Việc đầu tư phát triển các dự án nhà ở thương mại gặp nhiều khó khăn do thủ tục pháp lý về đất đai, đầu tư, xây dựng (kéo dài 1-2 năm trước, mới được tháo gỡ nhưng chưa có tác động rõ nét) dẫn đến nguồn cung bất động sản hạn chế.

- Việc đầu tư xây dựng nhà ở xã hội trong thời gian qua chưa được quan tâm đúng mức (thiếu quỹ đất, nguồn vốn hỗ trợ thiếu,...) dẫn đến nguồn cung nhà ở xã hội thiếu nhiều so với nhu cầu của người dân.

- Chưa có biện pháp quản lý chặt chẽ để các nhà đầu tư, người dân thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chia tách, "phân lô, bán nền" tại các khu vực chưa được đầu tư, hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng; thực hiện mua đi, bán lại, giao dịch trao tay nhiều lần để đẩy giá.

- Việc các địa phương ban hành bảng giá đất mới tăng hơn so với trước đây mặc dù chưa tác động trực tiếp làm tăng giá nhà ở, đất ở của các dự án nhưng cũng có tác động tâm lý đến giới đầu tư bất động sản đặc biệt là giá nhà đất của người dân tại các khu vực hiện hữu.

Nhìn chung, thị trường bất động sản Quý I năm 2021 vẫn còn khó khăn và có một số biến động, đặc biệt là việc tăng giá mạnh, trong thời gian ngắn của bất động sản đất nền diễn ra cục bộ tại một số khu vực. Tuy nhiên, với nhiều tháo gỡ khó khăn trong cơ chế, chính sách, trình tự, thủ tục về đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản, cũng như các chỉ số cụ thể cho thấy thị trường bất động sản vẫn đang và sẽ phát triển ổn định. Mặc dù hiện tượng sốt đất nền mới chỉ diễn ra ở quy mô cục bộ của từng khu vực, dự án nhưng cũng cho thấy dấu hiệu tiềm ẩn rủi ro của thị trường cần có sự can thiệp của cơ quan quản lý nhà nước. Do vậy, cần có sự theo dõi kiểm soát và ngăn chặn, xử lý kịp thời của các Bộ, ngành, chính quyền địa phương để tránh tình trạng lan rộng, mất kiểm soát, trở thành "bong bóng" bất động sản.

IV. Một số giải pháp

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

- Các Bộ, ngành tiếp tục khẩn trương hoàn thiện thể chế chính sách và triển khai có hiệu quả các chính sách, Nghị định mới ban hành về đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản.

- Bộ Xây dựng hoàn thiện quy định pháp luật để công bố hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

- Bộ Tài nguyên và Môi trường nghiên cứu, hoàn thiện pháp luật về đất đai, quản lý sử dụng đất nông nghiệp, đất lâm nghiệp,...không để chuyển nhượng trái pháp luật, sử dụng sai mục đích.

- Ngân hàng nhà nước Việt Nam theo dõi, kiểm soát chặt chẽ tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản tránh rủi ro kép, ngăn chặn việc sử dụng nguồn vốn cho vay sản xuất, tiêu dùng vào đầu tư, kinh doanh bất động sản.

2. Các địa phương khẩn trương thực hiện một số giải pháp cụ thể nhằm ngăn chặn hiện tượng sốt đất, kiểm soát, ổn định thị trường bất động sản trên địa bàn như sau:

- Hoàn thiện phê duyệt các đồ án quy hoạch, chú trọng tới các dự án phát triển đô thị, dự án nhà ở đảm bảo đồng bộ hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội.

- Tổ chức công bố công khai thông tin về thị trường bất động sản, về quy hoạch, tiến độ triển khai các dự án phát triển cơ sở hạ tầng, các dự án bất động sản đặc biệt là các dự án lớn và việc sáp nhập thành lập, nâng cấp đơn vị hành chính,...tại địa phương để minh bạch thông tin, ngăn chặn hiện tượng tung tin đồn thổi, đầu cơ nhằm đẩy giá để trục lợi.

- Có biện pháp quản lý, ngăn chặn việc chia tách, "phân lô, bán nền" tại các khu vực chưa được phép đầu tư, hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng.

- Quản lý, kiểm soát việc mua đi, bán lại các giao dịch bất động sản trao tay nhiều lần thông qua biện pháp quản lý tốt các tổ chức, cá nhân môi giới bất động sản.

- Tăng cường công tác thanh tra, kiểm tra, xử lý nghiêm các trường hợp kinh doanh bất động sản không đúng quy định, nhất là các dự án "ma", không đủ hồ sơ pháp lý, không đủ điều kiện kinh doanh.

3. Các doanh nghiệp đầu tư kinh doanh bất động sản

- Thực hiện nghiêm túc trình tự, thủ tục về đầu tư, giao đất, xây dựng, kinh doanh bất động sản và triển khai thực hiện dự theo đúng quy định pháp luật.

- Đẩy nhanh tiến độ, chất lượng triển khai các dự án, triển khai đầu tư dự án đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để sớm đưa vào khai thác, sử dụng tăng nguồn cung kịp thời đáp ứng nhu cầu về nhà ở của người dân.