

BỘ XÂY DỰNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: **165** /TC-BXD

Hà Nội, ngày **13** tháng **8** năm 2024

THÔNG CÁO

Về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý II/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 II năm 2024 tại phụ lục đính kèm./.

Nơi nhận: 

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

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 II/2024

(ban hành kèm theo Thông cáo số 165/TC-BXD ngày 18/8/2024 của Bộ Xây dựng)

I. Bối cảnh chung của Quý II/2024

Trong quý II/2024, tình hình thế giới, khu vực tiếp tục diễn biến nhanh, phức tạp và khó lường; cạnh tranh nước lớn ngày càng gia tăng, sự phục hồi của các đối tác thương mại lớn còn chậm, lãi suất USD thế giới neo ở mức cao, rủi ro gián đoạn chuỗi cung ứng, chuỗi sản xuất toàn cầu...

Kinh tế vĩ mô trong nước cơ bản ổn định, lạm phát được kiểm soát, thúc đẩy tăng trưởng. Theo báo cáo của Tổng cục thống kê thì 6 tháng đầu năm 2024 đã đạt được mục tiêu tăng trưởng GDP 6-6,5%, theo đó kết quả tăng trưởng này đạt được chủ yếu là do các yếu tố động lực như sản xuất trong nước khôi phục khá tốt, tiêu dùng trong nước có xu hướng cải thiện; tăng trưởng vốn đầu tư công tạo lan tỏa tới đầu tư ngoài nhà nước và khu vực FDI; xuất, nhập khẩu hàng hóa và dịch vụ tăng cao. Trong đó, lĩnh vực bất động sản cũng đã có những chuyển biến tích cực, một phần do việc đẩy mạnh thực hiện đầu tư công đã có tác động, thúc đẩy hoạt động đến các doanh nghiệp, và lãi suất ngân hàng giảm đã làm giảm chi phí đầu vào cho doanh nghiệp. Tuy nhiên, thị trường bất động sản trong quý vẫn tiềm ẩn rủi ro, việc tiếp cận nguồn vốn, hoạt động sản xuất, kinh doanh của doanh nghiệp tuy có phục hồi nhưng còn chậm...

Để khắc phục những tồn tại, hạn chế của thị trường bất động sản trong thời gian qua, góp phần thực hiện các mục tiêu, chỉ tiêu của Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội năm 2024, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã có nhiều chỉ đạo cụ thể và yêu cầu các Bộ, ngành, địa phương thực hiện quyết liệt, kịp thời, hiệu quả các Nghị quyết, Kết luận của Trung ương, Bộ Chính trị, Quốc hội, Chính phủ, các chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, tập trung thực hiện các nhiệm vụ, giải pháp trọng tâm để thúc đẩy tăng trưởng, kiểm soát lạm phát, ổn định kinh tế vĩ mô.

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

Trong Quý II/2024, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ và một số các Bộ, ngành đã ban hành một số chính sách và các văn bản chỉ đạo điều hành tác động đến lĩnh vực bất động sản, cụ thể:

- Chỉ thị 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;

- Nghị quyết số 93/NQ-CP ngày 18 tháng 6 năm 2024 về nhiệm vụ, giải pháp trọng tâm để thúc đẩy tăng trưởng, kiểm soát lạm phát và ổn định kinh tế vĩ mô;

- Nghị định số 64/2024/NĐ-CP ngày 17 tháng 6 năm 2024 về gia hạn thời hạn nộp thuế giá trị gia tăng, thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế thu nhập cá nhân và tiền thuê đất trong năm 2024;

- Nghị định số 71/2024/NĐ-CP ngày 27/6/2024 của Chính phủ quy định về giá đất;

- Thông tư số 06/2024/TT-NHNN ngày 18 tháng 6 năm 2024 về Sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 02/2023/TT-NHNN ngày 23 tháng 4 năm 2023 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về việc tổ chức tín dụng, 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;

- Thông tư số 42/2024/TT-BTC ngày 20 tháng 6 năm 2024 của Bộ Tài chính về ban hành Chuẩn mực thẩm định giá Việt Nam về Thẩm định giá bất động sản;

- Thông tư số 11/2024/TT-NHNN ngày 28/6/2024 sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 16/2021/TT-NHNN của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước quy định việc tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài mua, bán trái phiếu doanh nghiệp;

Bên cạnh đó, ngày 29/6/2024, Quốc hội đã chính thức thông qua Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai số 31/2024/QH15, Luật Nhà ở số 27/2023/QH15, Luật Kinh doanh bất động sản số 29/2023/QH15, Luật Các tổ chức tín dụng số 32/2024/QH15 tại Kỳ họp thứ 7.

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

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

- Hoàn thành: có 9 dự án với quy mô khoảng 5.005 căn, số lượng dự án bằng 90% so với Quý I/2024 và bằng 128,57 so với cùng kỳ năm 2023, cụ thể: tại miền Bắc¹ có 06 dự án; tại miền Trung² có 01 dự án, miền Nam³ có 02 dự án.

- Được cấp phép mới: có 19 dự án với quy mô khoảng 10.230 căn, số lượng dự án được cấp phép mới bằng Quý I/2024 và bằng 126,67% so với cùng kỳ năm

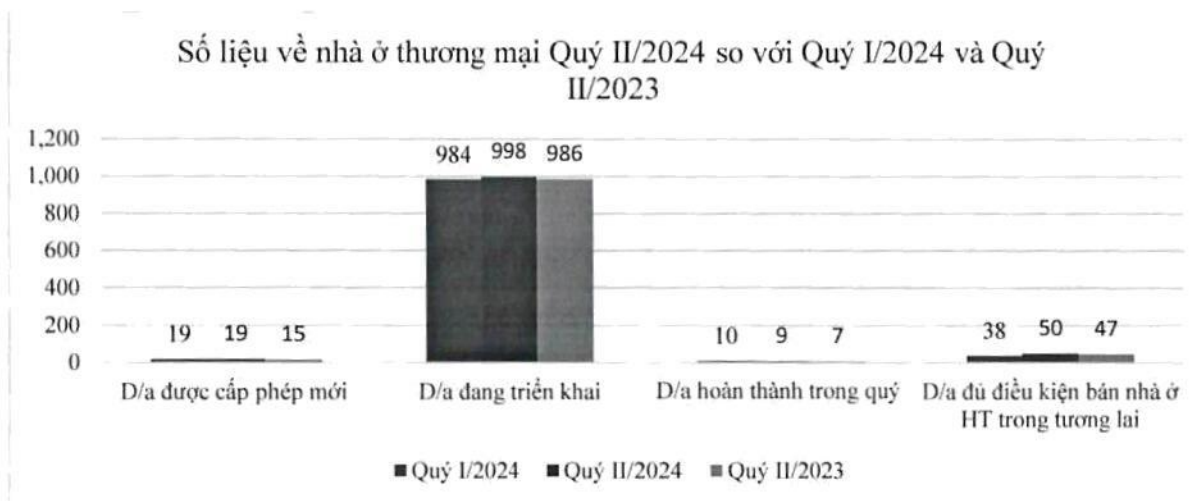
¹ Miền Bắc - Lào Cai 01 dự án, Hà Nội 01 dự án, Hưng Yên 03 dự án, Bắc Giang 01 dự án

² Miền Trung - Gia Lai: 01 dự án

³ Miền Nam - Tp. HCM 02 dự án

2023, cụ thể: tại miền Bắc có 9 dự án⁴, tại miền Trung có 9 dự án⁵, tại miền Nam có 01 dự án⁶.

- Đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai: có 50 dự án với quy mô khoảng 13.167 căn, số lượng dự án đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai bằng 131,58% với Quý I/2024 và bằng 106,38% so với cùng kỳ năm 2023, cụ thể: tại miền Bắc có 17 dự án, miền Trung có 20 dự án, miền Nam có 13 dự án.



- Đang triển khai xây dựng: có 998 dự án với quy mô khoảng 437.153 căn, số lượng dự án đang triển khai xây dựng bằng 101,42% so với Quý I/2024 và bằng 101,2% so với cùng kỳ 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 Kết quả triển khai thực hiện dự án nhà ở xã hội

(1) Trong Quý II/2024, theo báo cáo của 53/63 địa phương: trên địa bàn cả nước có 9 dự án nhà ở xã hội đã được triển khai, trong đó:

- Số lượng dự án hoàn thành: 03 dự án⁷ (01 dự án hoàn thành toàn bộ, 02 dự án hoàn thành 1 phần) với quy mô 1.120 căn;

- Số lượng dự án đã khởi công xây dựng⁸: 01 dự án với quy mô 395 căn; một số dự án mới làm lễ động thổ, ra mắt⁹.

⁴ Miền Bắc: Phú Thọ 01 dự án, Hà Nam 02 dự án, Hà Nội 04 dự án, Hải Phòng 02 dự án;

⁵ Miền Trung: Đà Nẵng 7 dự án, Quảng Ngãi 2 dự án

⁶ Miền Nam: Tp. HCM 01 dự án

⁷ Cụ thể: Quảng Ninh: 1 dự án hoàn thành toàn bộ: 412 căn; HCM: 1 dự án hoàn thành 1 phần: 368 căn; Long An: 1 dự án hoàn thành 1 phần: 340 căn

⁸ Thái Nguyên: 1 dự án, 395 căn

⁹ Như dự án do Liên danh CTCP Chương Dương - Công ty TNHH Thiết kế xây dựng Asia - CTCP đầu tư xây dựng Đình Việt- thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai làm chủ đầu tư, 1.000 căn, ra mắt ngày 21/5/2024...

- Số lượng dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư¹⁰: 05 dự án với quy mô 2.876 căn.

(2) Qua tổng hợp báo cáo của các địa phương¹¹, giai đoạn từ năm 2021 đến hết quý II/2024, trên địa bàn cả nước có 619 dự án nhà ở xã hội đã được triển khai với quy mô 561.816 căn, trong đó:

- Số lượng dự án hoàn thành: 79 dự án với quy mô 40.679 căn;
- Số lượng dự án đã khởi công xây dựng: 128 dự án với quy mô 111.688 căn;
- Số lượng dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư: 412 dự án với quy mô 409.449 căn.

(3) Lũy kế từ trước đến nay, trên địa bàn cả nước có 920 dự án nhà ở xã hội đã được triển khai với quy mô 717.608 căn, trong đó:

- Số lượng dự án hoàn thành: 380 dự án với quy mô 196.471 căn;
- Số lượng dự án đã khởi công xây dựng: 128 dự án với quy mô 111.688 căn;
- Số lượng dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư: 412 dự án với quy mô 409.449 căn.

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

- Hiện nay, ngoài 04 ngân hàng thương mại cổ phần nhà nước (BIDV, Vietinbank, Agribank, Vietcombank) thì có thêm Ngân hàng Tiên Phong (TPbank) và VPBank đã có văn bản đăng ký tham gia chương trình với số tiền đăng ký của mỗi ngân hàng là 5.000 tỷ đồng.

- Qua tổng hợp, đến nay mới có 32/63 UBND tỉnh gửi văn bản hoặc công bố trên cổng thông tin điện tử về danh mục dự án tham gia Chương trình với 73 dự án; trong đó một số tỉnh đã công bố nhiều dự án là Hà Nội (6 dự án), TP.HCM (6 dự án), Bắc Ninh (6 dự án), Bình Định (5 dự án)...

- Đến nay, các NHTM đã giải ngân với số tiền là 1.234 tỷ đồng bao gồm: 1.202 tỷ đồng cho chủ đầu tư tại 12 dự án; 32 tỷ đồng cho người mua nhà tại 5 dự án.

¹⁰ Hải Dương: 1 dự án, 390 căn; Gia Lai: 1 dự án, 128 căn; Ninh Thuận: 1 dự án, 350 căn; Tiền Giang: 2 dự án, 2008 căn

¹¹ Theo yêu cầu tại văn bản số 3254/BXD-QLN ngày 31/5/2024 của Bộ Xây dựng về việc đề nghị Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương báo cáo, cập nhật số liệu triển khai 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". Tính đến ngày 12/7/2024 đã có 57/63 địa phương gửi báo cáo chính thức về Bộ Xây dựng. Số liệu vẫn tiếp tục được cập nhật.

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

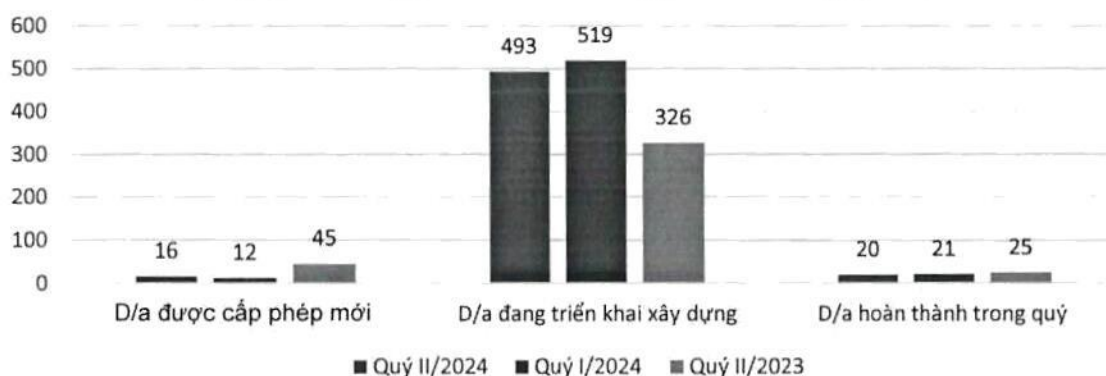
Trong quý II/2024, theo tổng hợp số liệu các địa phương báo cáo Bộ Xây dựng, tình hình triển khai các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở như sau:

- Hoàn thành: có 20 dự án với quy mô khoảng 1.979 ô/nền, bằng 95,24% so với Quý I/2024 và bằng 80% so với cùng kỳ năm 2023.

- Đang triển khai xây dựng: có 493 dự án với quy mô khoảng 82.993 ô/nền, bằng 95% so với Quý I/2024 và bằng 151,23% so với cùng kỳ năm 2023.

- Được cấp phép mới: có 16 dự án với quy mô khoảng 1.882 ô/nền, bằng 133,33% so với Quý I/2024 và bằng 35,56% 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 II/2024 so với Quý I/2024 và Quý II/2023



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

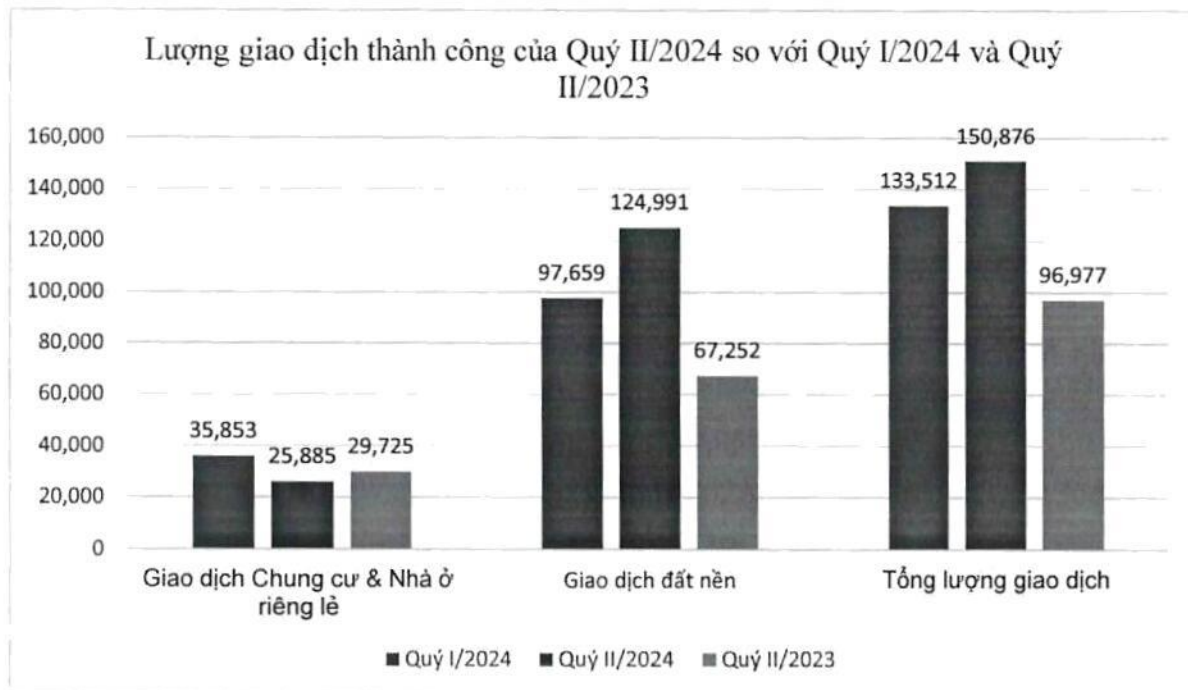
Theo tổng hợp số liệu từ 60/63 Sở Xây dựng các địa phương có báo cáo, lượng giao dịch bất động sản cụ thể như sau:

- Lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ: có 25.885 giao dịch thành công.

- Lượng giao dịch đất nền: có 124.991 giao dịch thành công.

Qua số liệu tổng hợp cho thấy: lượng giao dịch thuộc loại hình căn hộ chung cư và nhà ở riêng lẻ trong Quý II có xu hướng giảm so với quý I/2024 trong khi lượng giao dịch đất nền có xu hướng tăng (trong quý I/2024 có 35.853 giao dịch nhà ở riêng lẻ và chung cư, có 97.659 giao dịch đất nền).

Theo đó, lượng giao dịch chung cư và nhà ở riêng lẻ bằng 72,2% so với quý I/2024, bằng 87,08% so với cùng kỳ năm 2023; lượng giao dịch đất nền bằng 127,9% so với quý I/2024 và bằng 185,8% so với cùng kỳ năm 2023.



3. Về tồn kho bất động sản

Theo số liệu báo cáo của 60/63 địa phương, lượng tồn kho bất động sản tại các dự án trong quý II/2024 vào khoảng 17.105 căn, nền (bao gồm chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền), trong đó: chung cư có 2.999 căn; nhà ở riêng lẻ có 7.045 căn; đất nền có 7.061 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 II/2024 là 14.106 căn/nền (nhà ở riêng lẻ có 7.045 căn; đất nền có 7.061 nền), tương đương 73% so với Quý I/2024 (lượng tồn kho nhà ở riêng lẻ, đất nền trong quý I/2024 là 19.323 căn/nền, trong đó: nhà ở riêng lẻ có 8.468 căn, đất nền có 10.855 nền).

4. Về giá giao dịch

4.1. Đối với căn hộ chung cư

Trong Quý II/ 2024, theo khảo sát và tổng hợp báo cáo của một số tỉnh, thành phố lớn như Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh thì giá căn hộ chung cư tăng trung bình khoảng từ tăng 5% đến 6,5% trong quý II và 25% theo năm tùy từng khu vực và vị trí, giá bán chung cư tăng không chỉ ở những dự án mới mở bán mà còn ở nhiều căn hộ cũ, đã được qua sử dụng nhiều năm. Tuy nhiên, tình trạng này cũng chỉ xảy ra trong một giai đoạn ngắn, đồng thời có dấu hiệu chững lại vào cuối quý

do giá đã ở mức cao và tâm lý người mua đang ở trạng thái chờ đợi. Giá bán căn hộ chung của 02 thành phố lớn Hà nội và TP. Hồ Chí Minh, cụ thể như sau:

** Tại TP. Hà Nội*

Theo khảo sát thì trong quý II giá rao bán một số dự án căn hộ chung cư trên thị trường có sự tăng giá cao, cụ thể như tại các khu đô thị Royal City tăng 33%; The Pride 33%, Mỹ Đình Sông Đà - Sudico tăng 32%; Vinhomes West Point tăng 28%. Một số khu đô thị đã cũ như khu đô thị Trung Hòa - Nhân Chính, giá chung cư cũng tăng 25%; khu chung cư tái định cư tại Nam Trung Yên có mức tăng 20%, ... Tuy nhiên, để muốn mua căn hộ có giá bán biến động tăng chậm hơn thì người mua phải tìm đến các khu vực xa trung tâm như dự án Bình Minh Garden Đức Giang; Le Grand Jardin Sài Đồng..., đồng thời giá bán cũng không dưới 3 tỷ (ở mức từ 3,2-4,5 tỷ đồng/căn hộ từ 2-3 phòng ngủ). Giá rao bán tại một số dự án¹² cụ thể như sau:

- Dự án Lumi Hanoi giá khoảng 66÷82 triệu đồng/m² tại phường Tây Mỗ, quận Nam Từ Liêm;

- Dự án Imperia Sola Park giá khoảng 55÷72 triệu đồng/m² tại Tây Mỗ - quận Nam Từ Liêm;

- Dự án Grand SunLake giá từ 40÷55 triệu đồng/m² tại phường Văn Quán, quận Hà Đông

- Dự án The Canopy Residences giá khoảng 57÷72 triệu đồng/m² tại quận Nam Từ Liêm;

- Dự án The Wisteria giá khoảng 40÷60 triệu đồng/m² tại huyện Hoài Đức.

Tại thị trường thứ cấp, giá rao bán tại một số dự án có mức độ tăng giá bình quân cao trong quý như: 249A Thụy Khuê (Tây Hồ) tăng khoảng 12,1% (lên mức 55,8 triệu đồng/m²), D'. El Dorado II (Tây Hồ) tăng khoảng 9,6% (lên mức 80,6 triệu đồng/m²), Vinata Tower (Cầu Giấy) tăng khoảng 9,9% (lên mức 53,1 triệu đồng/m²), Vinhomes D'Capitale (Cầu Giấy) tăng khoảng 13,9% (lên mức 74,1 triệu đồng/m²), Thống Nhất Complex (Thanh Xuân) tăng khoảng 12,5% (lên mức 59,9 triệu đồng/m²), Eco Lake View (Hoàng Mai) tăng khoảng 13,5% (lên mức 48,1 triệu đồng/m²).

** Tại TP. Hồ Chí Minh*

¹² Một số dự án có mức độ tăng giá bình quân cao trong tháng như: Chelsea Residences (Cầu Giấy) tăng khoảng 6,2% (lên mức 71,9 triệu đồng/m²), Spring Home (Thanh Xuân) tăng khoảng 6,7% (lên mức 50,9 triệu đồng/m²), Thống Nhất Complex (Thanh Xuân) tăng khoảng 7,4% (lên mức 55,5 triệu đồng/m²), Smile Building (Hoàng Mai) tăng khoảng 8,1% (lên mức 47,3 triệu đồng/m²), Samsora Premier (Hà Đông) tăng khoảng 7,2% (lên mức 44,6 triệu đồng/m²), Park Kiara (Hà Đông) tăng khoảng 7,3% (lên mức 69,6 triệu đồng/m²), Sun Square (Nam Từ Liêm) tăng khoảng 6,8% (lên mức 48,8 triệu đồng/m²).

Thị trường căn hộ chung cư TP.HCM trong quý II/ 2024, cũng không nằm ngoài xu thế tăng giá¹³, theo khảo sát của một số tổ chức nghiên cứu thị trường thì biến động giá rao bán căn hộ chung cư TP. HCM phân khúc trung cấp (giá 35-55 triệu đồng/m²) tăng 2%; cao cấp (giá trên 55 triệu đồng/m²) tăng 5% so với cùng kỳ năm 2023, đồng thời giá bán của các dự án chung cư đã qua sử dụng ở TP HCM cũng có xu hướng tăng, nhất là khu vực nội thành, cụ thể như dự án căn hộ chung cư City Garden (quận Bình Thạnh) rao bán trung bình 85 triệu đồng mỗi m², tăng 18% so với cùng kỳ năm ngoái; dự án Antonia (quận 7) và Masteri Thảo Điền (quận 2) lần lượt tăng 11% và 10%. Tuy nhiên, theo nhận định của các báo cáo phân tích thì giá căn hộ chung cư tại TP.HCM có thể sẽ tiếp tục tăng trong thời gian tới do nguồn cung dự án mới triển khai ra thị trường đang khan hiếm. Giá rao bán tại một số dự án cụ thể như sau:

- Dự án Thủ Thiêm Star, Đường Nguyễn Duy Trinh, Phường Bình Trưng Đông, Quận 2, Hồ Chí Minh, giá bán dao động trong khoảng từ 31,5 – 33,5 triệu/m²;
- Dự án The Era Town, Đường 15B, Phường Phú Mỹ, Quận 7, Hồ Chí Minh, giá bán dao động trong khoảng từ 25,5 – 29,5 triệu/m²;
- Dự án Republic Plaza, Đường Cộng Hòa, Phường 4, Tân Bình, Hồ Chí Minh, giá bán dao động trong khoảng từ 40,5 – 42,5 triệu/m²;
- Dự án Republic Plaza, Đường Cộng Hòa, Phường 4, Tân Bình, Hồ Chí Minh, giá bán dao động trong khoảng từ 41,5 – 42,5 triệu/m²; ...
- Dự án Diamond Centery 58 triệu đồng/m² tại quận Tân Phú;
- Dự án Stown Tham Lương giá khoảng 27÷40 triệu đồng/m² tại quận 12;
- Dự án The Aurora Phú Mỹ Hưng giá từ 85 triệu đồng/m² tại quận 7

Tại thị trường thứ cấp, giá rao bán tại một số dự án có mức độ tăng giá bình quân cao trong quý như: Masteri Thảo Điền (Quận 2) tăng khoảng 6,1% (lên mức 77 triệu đồng/m²), Eco Green Sài Gòn (Quận 7) tăng khoảng 6,8% (lên mức 61,1 triệu đồng/m²), Jamona Heights (Quận 7) tăng khoảng 5,9% (lên mức 42,6 triệu đồng/m²), The Antonia (Quận 7) tăng khoảng 7,2% (lên mức 82,6 triệu đồng/m²).

4.2. Đối với biệt thự, nhà ở liền kề trong dự án

Trong quý II/2024, theo khảo sát giá bán biệt thự, nhà liền kề trong dự án đều có xu hướng tăng so với quý trước. Việc tăng giá nóng tại thị trường căn hộ chung cư cũng đã có ảnh hưởng kéo theo giá nhà ở riêng lẻ, nhà liền kề tại các dự

¹³ Một số dự án có mức độ tăng giá bình quân cao trong tháng như: Saigon Pavillon (Quận 3) tăng khoảng 5,8% (lên mức 103,5 triệu đồng/m²), Scenic Valley (Quận 7) tăng khoảng 7,1% (lên mức 57,9 triệu đồng/m²); Republic Plaza (Quận Tân Bình) tăng khoảng 7,0% (lên mức 41,3 triệu đồng/m²).

án và cả nhà ở tại các khu dân cư hiện hữu có xu hướng tăng lên. Một số khu vực của 02 thành phố lớn là Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh có mức biến động giá tăng trong quý (*báo cáo của Viện Kinh tế Xây dựng*), cụ thể như sau:

* Tại Hà nội: Giá bán bình quân của một số dự án biến động tăng so với các tháng của quý trước, cụ thể như: Iris Garden (Nam Từ Liêm) tăng khoảng 7,7% (lên mức 242,7 triệu đồng/m²), Vinhomes Riverside (Long Biên) tăng khoảng 9,4% (lên mức 244,7 triệu đồng/m²), Rue De Charme (Thanh Trì) tăng khoảng 9,3% (lên mức 259,9 triệu đồng/m²), HUD Me Linh Central (Mê Linh) tăng khoảng 8,4% (lên mức 53,1 triệu đồng/m²), KĐT Cổ Nhuế (Bắc Từ Liêm) tăng khoảng 8,8% (lên mức 232,5 triệu đồng/m²)..

* Tại TP. Hồ Chí Minh: Giá bán bình quân của một số dự án biến động tăng so với các tháng của quý trước, cụ thể như: Precia Riverside (Quận 2) tăng khoảng 8,6% (lên mức 203,8 triệu đồng/m²), Villa Riviera (Quận 2) tăng khoảng 6,6% (lên mức 385,0 triệu đồng/m²), River Park (Quận 9) tăng khoảng 6,2% (lên mức 111,4 triệu đồng/m²)....

Nguồn cung mới nổi bật trong quý II/2024 đến từ các dự án: Tại Hà nội nguồn cung mới đến từ dự án của chủ đầu tư Nam Cường Group; Him Lam Thường Tín; The Manor Central Park,... các sản phẩm mới giúp gia tăng lựa chọn đầu tư ở các quận/huyện xa trung tâm. Tại TP. Hồ Chí Minh nguồn cung mới đến từ các dự án The Foresta (Quận 2), quy mô 5,77ha, cung cấp 159 căn biệt thự, trong đó biệt thự song lập gồm 86 căn (khu A 42 căn và khu B 44 căn) và biệt thự đơn lập gồm 73 căn (khu C 27 căn, khu D 28 căn và khu E 18 căn); dự án Nhà phố Bảo Anh Residence (Quận 12) có quy mô 31 căn nhà phố cao cấp diện tích từ 60 đến 75 m²; Dự án Conic Boulevard (huyện Bình chánh) có quy mô 114 căn nhà liền kề, giáp với các khu vực trung tâm liền kề với các quận lân cận như Quận 5, Quận 6, Quận 8 TP. Hồ Chí Minh.

4.3. Đối với văn phòng, mặt bằng thương mại

Nguồn cung mới về văn phòng cho thuê trên cả nước trong quý II/2024 không nhiều, một số dự án tòa nhà văn phòng cho thuê mới được khai trương nổi bật như: Taisei Square Hanoi quy mô 45.600 m² tại Hà Nội, Victory Tower Gò Vấp quy mô 13.500 m² tại TP. Hồ Chí Minh. Đối với mặt bằng thương mại, nguồn cung mới được bổ sung từ một số dự án như Vincom Plaza Hà Giang quy mô 21.000m² tại Hà Giang, Vincom Plaza Điện Biên Phủ quy mô 12.000m² tại Điện Biên, Vincom Mega Grand Park quy mô 50.000m² tại TP. Hồ Chí Minh.

Nhu cầu thuê văn phòng trong nửa đầu năm 2024 có xu hướng giảm nhẹ so với kỳ trước khi tình hình hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp hiện nay vẫn còn gặp nhiều khó khăn về thị trường đầu ra trong bối cảnh nền kinh tế trong

nước và thế giới vẫn đang gặp nhiều thách thức¹⁴. Số lượng doanh nghiệp gần như không thay đổi¹⁵ nhưng năng lực sản xuất kinh doanh bị suy giảm cũng ảnh hưởng tới nhu cầu về mở rộng văn phòng và nhu cầu thuê văn phòng. Đối với mặt bằng thương mại, nhu cầu thuê mặt bằng kinh doanh có xu hướng tăng nhẹ so với cuối năm 2023.

Giá cho thuê bình quân toàn thị trường đối với văn phòng, mặt bằng thương mại trong quý so với cùng kỳ năm 2023 tăng nhẹ khoảng 1÷ 3%. Đối với mặt bằng bán lẻ nhà phố, giá cho thuê so với kỳ trước cơ bản ổn định. Giá cho thuê của một số khu vực trung tâm của Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh, cụ thể như sau:

- Tại Hà Nội: Tòa nhà văn phòng Vincom Center Bà Triệu, giá cho thuê dao động khoảng 34 - 34\$/m²; tòa nhà văn phòng Gelex Tower, giá cho thuê dao động khoảng 29,5 - 30,5\$/m²; tòa nhà văn phòng Sun Grand City Ancora, giá cho thuê dao động khoảng 18 - 20\$/m²; Tòa nhà văn phòng PVI Tower, giá cho thuê dao động khoảng \$24 – \$26/m²...

- Tại TP. Hồ Chí Minh: Tòa văn phòng Deutsches Haus (Quận 1), giá cho thuê dao động khoảng \$65 - \$68 /m²; Saigon Centre Tower 165 Lê Lợi, Phường Bến Nghé, Quận 1, giá cho thuê dao động khoảng \$46 - \$47 /m²; tòa nhà thuộc dự án Léman Luxury Apartments, giá cho thuê dao động khoảng \$25 - \$30 /m²;...

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

Trong Quý II/2024, nguồn cung mới khách sạn, khu nghỉ dưỡng trên địa bàn cả nước có một số dự án nổi bật đi vào hoạt động như: Khách sạn Charmant Suite & Boutique Hotel 5 sao tại Cần Thơ, The HUB by Hotel Academy Việt Nam 4 sao tại TP. Hồ Chí Minh, Khu nghỉ dưỡng Wyndham Garden Sonasea Van Don tại Quảng Ninh. Ngoài ra trong quý có một số dự án bất động sản nghỉ dưỡng được ra mắt dự kiến bổ sung nguồn cung mới cho thị trường như:

- Tại Quảng Ninh: dự án Beverly Hills Hạ Long có địa chỉ tại Đồi Hải Quân, phường Bãi Cháy (thành phố Hạ Long), dự án có quy mô 10,8ha gồm đa dạng các loại hình sản phẩm bất động sản là biệt thự, liền kề, căn hộ khách sạn và chung cư cao cấp. Trong đó, biệt thự gồm 138 căn, diện tích từ 250-450m²; liền kề gồm 22 căn, diện tích từ 80-100m², căn hộ khách sạn gồm 160 căn, diện tích từ 35-62m²; chung cư gồm 92 căn, diện tích từ 62-128m².

- Tại Đà Nẵng: Dự án Sun Symphony Residence, dự án nằm dọc bờ sông Hàn, trên tuyến đường Trần Hưng Đạo – Lê Văn Duyệt, quận Sơn Trà, thành phố

¹⁴ Theo Liên đoàn thương mại và công nghiệp Việt Nam (VCCI), chỉ có khoảng 27% doanh nghiệp kỳ vọng sẽ mở rộng sản xuất trong năm 2024, số doanh nghiệp rời bỏ thị trường rất cao, có thời điểm cao hơn cả số doanh nghiệp gia nhập thị trường.

¹⁵ Trong 6 tháng đầu năm 2024 có 119.612 doanh nghiệp gia nhập thị trường, có 110.316 doanh nghiệp rút khỏi thị trường; bình quân trong mỗi tháng cả nước có 19.935 doanh nghiệp gia nhập thị trường, có 18.386 doanh nghiệp rút khỏi thị trường

Đà Nẵng. Quần thể bao gồm 2 phân khu: thấp tầng The Sonata và cao tầng The Symphony.

- Tại Thanh Hóa, dự án The Pathway, thuộc dự án Sun Grand Boulevard, tọa lạc tại quảng trường biển Sầm Sơn. The Pathway gồm 9 tòa chung cư cao 20 tầng với đa dạng loại hình căn hộ từ studio đến 3 phòng ngủ, Dual key, Penhouse. Trong đó, các căn studio có diện tích 35 m², căn 1 - 3 phòng ngủ có diện tích từ 54-79 m².

- Tại Phú Quốc (Kiên Giang), thị trường bất động sản nghỉ dưỡng đón thêm dự án mới là Lagom Phu Quoc có quy mô 1,1 ha cùng 81 sản phẩm thấp tầng, chia thành hai loại hình là biệt thự tứ lập và biệt thự song lập với thiết kế 2 tầng.

Giá bán của một số dự án nổi bật trong quý, cụ thể như Shophouse/biệt thự thuộc dự án L'Aurora Phú Yên, giá rao bán dao động khoảng từ 85-130 triệu đồng/m²; Dự án Vlasta Sầm Sơn, Xã Quảng Hùng, Sầm Sơn, Thanh Hóa, giá rao bán dao động khoảng từ 70-80 triệu đồng/m²;...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 45-65 triệu đồng/m²; dự án The Sóng 5 Sao Plus Vũng tàu, đất thuê 50 năm, giá rao bán khoảng 35-45 triệu đồng/m²; dự án Flamingo Cát Bà, Hải phòng, đã có sổ đỏ, giá rao bán khoảng 60 triệu đồng/m² ... Theo đó, thị trường bất động sản nghỉ dưỡng để bán trong quý được nhận định là vẫn tiếp tục duy trì trạng thái trầm lắng và chưa có dấu hiệu phục hồi.

4.5. Đối với bất động sản công nghiệp

Tính chung cả 6 tháng đầu năm 2024, thị trường bất động sản công nghiệp được bổ sung nguồn cung mới từ một số dự án được phê duyệt đầu tư, khởi công như: Cụm công nghiệp Tiên Cường II quy mô 50ha (tại Hải Phòng); Cụm công nghiệp phía Đông Bắc quy mô 20ha (tại Thanh Hoá); KCN VSIP Lạng Sơn quy mô 599,76ha và Cụm công nghiệp Hồ Sơn 1 quy mô 73,76ha (tại Lạng Sơn); VSIP Hà Tĩnh quy mô 190,41ha (tại Hà Tĩnh); Cụm công nghiệp Đông Phú Yên quy mô 41ha (tại Hà Nội); 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); ...

Theo số liệu của Tổng Cục thống kê thì chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) ước tính tăng 7,54% so với cùng kỳ năm trước; vốn FDI vào lĩnh vực công nghiệp đạt 6.83 tỷ USD, chiếm 71.6% tổng vốn đăng ký cấp mới trong nửa đầu năm 2024. Đây là những yếu tố có thể tác động làm tăng nhu cầu về bất động sản công nghiệp khi xu hướng đầu tư vào các chuỗi nhà máy, dây chuyền sản xuất công nghiệp tại Việt Nam của các nhà đầu tư nước ngoài vẫn đang có xu hướng tăng.

Công suất cho thuê và tỷ lệ lấp đầy tại các khu công nghiệp trong 6 tháng đầu năm 2024 tại các khu công nghiệp trọng điểm miền Bắc đạt trên 80% trong khi tại thị trường phía Nam, công suất cho thuê đạt khoảng 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 70% với nhà kho xây sẵn và 85% với nhà xưởng xây sẵn; tại khu vực phía Nam, tỷ lệ này lần lượt đạt khoảng 60% đối với nhà kho và 85% đối với nhà xưởng (*báo cáo của Viện Kinh tế xây dựng*).

Giá cho thuê đất bình quân tại các khu công nghiệp trong 6 tháng đầu năm 2024 tăng khoảng 5÷8% so với cùng kỳ năm trước. Đối với loại hình nhà xưởng và kho xây sẵn, giá cho thuê cơ bản ổn định. Theo khảo sát, giá cho thuê bình quân tại các khu công nghiệp phổ biến hiện nay là khoảng 3,5÷5 USD/m²/tháng, giá thuê cho cả chu kỳ thuê khoảng từ 135 ÷ 185 USD/m²/chu kỳ thuê.

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 31/5/2024 dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 1.205.437 tỷ đồng, cụ thể như sau:

Đơn vị tính: tỷ đồng

ST T	NỘI DUNG	Đến 31/3/2024	Đến 31/05/2024
I	Dư nợ tín dụng kinh doanh bất động sản	1.162.797	1.205.437
1	Dư nợ tín dụng đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án phát triển nhà ở	315.219	318.799
2	Dư nợ tín dụng đối với các dự án văn phòng cho thuê	43.336	44.080
3	Dư nợ tín dụng đối với các dự án xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất	79.801	86.330
4	Dư nợ tín dụng đối với các dự án khu du lịch, sinh thái, nghỉ dưỡng	48.239	49.127
5	Dư nợ tín dụng đối với các dự án nhà hàng, khách sạn	61.635	61.483
6	Dư nợ tín dụng đối với cho vay xây dựng, sửa chữa, nhà để bán, cho thuê	130.732	126.794
7	Dư nợ tín dụng đối với cho vay mua quyền sử dụng đất	85.757	94.402
8	Dư nợ tín dụng đối với đầu tư kinh doanh bất động sản khác	398.078	424.422
II	Số dư bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai	18.714	14.406

Theo Báo cáo của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam thì trong tháng 6 cuối

quý II/2024, tăng trưởng tín dụng đã đạt 3,6%, cao hơn tốc độ tăng trưởng tín dụng của 5 tháng đầu năm cộng lại. Ngành ngân hàng hoàn thành ngoạn mục chỉ tiêu Chính phủ giao. Tuy nhiên, đáng chú ý là một trong những lĩnh vực cho vay chính của tăng trưởng tín dụng là bất động sản thời gian qua giảm mạnh, nhu cầu vay vốn của doanh nghiệp và người dân đều chậm lại, mặc dù giá nhà đang ở mức cao nhưng giao dịch thực tế không nhiều, nguyên nhân được cho là giá nhà đang chênh lệch lớn so với thu nhập của người dân, xu hướng này vẫn duy trì do kinh tế khó khăn và thu nhập chưa có dấu hiệu tăng trở lại.

Theo đó, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam đã và đang tiếp tục theo dõi sát diễn biến, tình hình kinh tế vĩ mô và bám sát chỉ đạo của Chính phủ, đồng thời tập trung xây dựng, hoàn thiện thể chế, chính sách; nâng cao hiệu lực, hiệu quả trong việc triển khai, thực hiện và chấp hành chỉ đạo điều hành của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ.

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, lũy kế từ đầu năm đến nay, có 102 đợt phát hành riêng lẻ trị giá 104,109 tỷ đồng và 10 đợt phát hành ra công chúng trị giá 11,378 tỷ đồng. Nhóm ngành bất động sản vẫn chiếm ưu thế trong hoạt động huy động vốn từ kênh trái phiếu. Trong quý II/2024, số liệu báo cáo đánh giá của một số tổ chức nghiên cứu về thị trường trái phiếu cho thấy trái phiếu bất động sản đã có xu hướng phát hành tăng trở lại, doanh nghiệp giảm bớt áp lực nợ đáo hạn so với quý trước, cụ thể như:

- Trong tháng 4/2024, ghi nhận giá trị phát hành của nhóm ngành bất động sản chiếm ưu thế trong hoạt động huy động vốn từ kênh trái phiếu chiếm 56% tổng giá trị phát hành trong tháng;

- Trong tháng 5/2024, nhóm ngân hàng và bất động sản phát hành gồm các doanh nghiệp: Tập đoàn CTCP Vingroup có 2 đợt chào bán cuối cùng thu về thêm 4 ngàn tỷ đồng; CTCP Vinhomes cũng đã hoàn thành kế hoạch sau khi bán thêm lô trái phiếu 2 ngàn tỷ đồng; Công ty TNHH Hoàng Trúc My bán lô trái phiếu giá trị 200 tỷ đồng; CTCP IDTT (trước đây là CTCP Phát triển Khu công nghiệp và Đô thị Thủ Thừa IDICO - CONAC) huy động 200 tỷ đồng;

- Tháng 6/2024, các doanh nghiệp phát hành tổng cộng 62 lô trái phiếu, mang về 68 ngàn tỷ đồng, hơn gấp đôi cùng kỳ năm 2023. Trong đó, nhóm ngành xây dựng/bất động sản huy động khoảng 8 ngàn tỷ đồng, chiếm 12%.

Như vậy, số liệu trong quý II/2024 cho thấy những dấu hiệu về phát hành trái phiếu của một số doanh nghiệp bất động sản đã trở lại và có thể kỳ vọng ổn định hơn cho một kênh huy động vốn quan trọng của ngành bất động sản. Tuy nhiên, bên cạnh những mặt tích cực đã đạt được, áp lực trái phiếu đáo hạn vẫn

đang là trách nhiệm nặng nề của các doanh nghiệp bất động sản để mang lại niềm tin cho các nhà đầu tư trên thị trường trái phiếu doanh nghiệp nói chung và trái phiếu doanh nghiệp bất động sản phát triển ổn định lành mạnh trong thời gian tới.

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

Tính đến ngày 20/06/2024, Theo số liệu vừa được Tổng cục Thống kê công bố, 6 tháng đầu năm nay, Tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam, bao 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 gần 15,19 tỷ USD, tăng 13,1% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) đã thực hiện giải ngân ước đạt 10,84 tỷ USD, tăng 8,2% so với cùng kỳ năm trước. Đây là số vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện cao nhất của 6 tháng đầu năm trong 5 năm qua. Số liệu cụ thể tại bảng sau:

Chỉ tiêu	Đơn vị tính	Tháng 1/2024	Tháng 2/2024	Tháng 3/2024	Tháng 4/2024	Tháng 5/2024	Tháng 6/2024
Đăng ký	Tỷ USD	2.36	1.93	1.88	3.1	1.8	4.12
Giải ngân	Tỷ USD	1.48	1.32	1.83	1.65	1.97	2.59

Vốn đăng ký cấp mới có 1.538 dự án được cấp phép với số vốn đăng ký đạt 9,54 tỷ USD, tăng 18,9% so với cùng kỳ năm trước về số dự án và tăng 46,9% về số vốn đăng ký. Trong đó, hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 1,89 tỷ USD, chiếm 19,9%; nếu tính cả vốn đăng ký mới và vốn đăng ký điều chỉnh của các dự án đã cấp phép từ các năm trước thì vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài đăng ký vào hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 1,99 tỷ USD, chiếm 14,8%; vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam 6 tháng đầu năm 2024 trong lĩnh vực hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 1 tỷ USD, chiếm 9,3%.

Như vậy, số liệu trên cho thấy Việt Nam vẫn là khu vực quan tâm và hấp thụ lượng lớn nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài. Trong bối cảnh kinh tế toàn cầu đang có nhiều biến động, một quốc gia như Việt Nam đã trở thành thị trường tiềm năng thu hút đầu tư. Theo nhận định của nhiều chuyên gia kinh tế thì nguyên nhân của việc thu hút FDI là tỷ suất lợi nhuận khi đầu tư tại Việt nam vẫn đang hấp dẫn, đặc biệt kỳ vọng của nhà đầu tư nước ngoài là khi các pháp luật mới như Luật Đất đai, Luật nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản... được áp dụng sẽ làm thị trường bất động sản của Việt nam phát triển ổn định trong thời gian tới.

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

Theo số liệu báo cáo thì tình hình hoạt động của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản trong 6 tháng đầu năm 2024 đã có sự cải thiện hơn khi số lượng doanh nghiệp đăng ký thành lập mới và số lượng doanh nghiệp quay trở lại

hoạt động đều tăng so với cùng kỳ năm 2023. Cụ thể, số lượng doanh nghiệp đăng ký thành lập mới là 2.210 doanh nghiệp (tăng 1,4%), số lượng các doanh nghiệp quay trở lại hoạt động là 1.577 doanh nghiệp, tăng 11,4% so với cùng kỳ năm 2023 (*Cục Đăng ký kinh doanh - Bộ Kế hoạch và Đầu tư*).

Trong bối cảnh thị trường bất động sản phục hồi còn chậm, nhiều doanh nghiệp kinh doanh bất động sản hiện nay dần có kế hoạch mở rộng quỹ đất để phát triển dự án, theo đó, pháp lý, tính thanh khoản, tiền sử dụng đất... là những tiêu chí hàng đầu mà doanh nghiệp lựa chọn để đầu tư. Thời gian gần đây thị trường cho thấy cũng có một số dấu hiệu các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản có những chiến lược phát triển quỹ đất để chuẩn bị cho thời điểm phục hồi của ngành bất động sản, theo đó doanh nghiệp nghiêm túc và tính toán kỹ hơn về phương án, tìm hiểu thị trường để làm sao các dự án đất sạch hoàn chỉnh về mặt pháp lý, nộp đầy đủ tiền sử dụng đất và có thể đưa vào khai thác trong các năm tới. Ngoài ra, còn có các doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực cho thuê văn phòng và nghỉ cũng hướng đến các quỹ đất phù hợp với lĩnh vực kinh doanh của mình trong thời gian tới.

IV. Đề xuất, kiến nghị

Các bộ, ngành, địa phương cần quán triệt nghiêm, thực hiện toàn diện, hiệu quả hơn nữa các Nghị quyết, Kết luận của Trung ương Đảng, Bộ Chính trị, Quốc hội và các Nghị quyết của Chính phủ như Nghị quyết số 01/NQ-CP, 02/NQ-CP, Nghị quyết số 93/NQ-CP và những chỉ đạo của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ. Đồng thời cần khẩn trương cụ thể hóa, đưa các Luật, Nghị quyết đã được Quốc hội thông qua tại Kỳ họp thứ 7 và cuộc sống, đồng thời khẩn trương triển khai thực hiện các nhiệm vụ cụ thể sau:

1. Bộ Xây dựng:

- Phối hợp cùng các cơ quan liên quan tổ chức triển khai thực hiện, theo dõi, kiểm tra, đôn đốc việc thực hiện Chỉ thị 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.

- Tổ chức tập huấn, tuyên truyền, phổ biến các nội dung của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản và các văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản.

- Tiếp tục đôn đốc, tháo gỡ các vướng mắc, nhất là về pháp lý, thủ tục để đẩy nhanh tiến độ cấp phép, triển khai các dự án nhà ở xã hội; phối hợp chặt chẽ với Ngân hàng Nhà nước Việt Nam thúc đẩy giải ngân Chương trình tín dụng 120 nghìn tỷ đồng cho vay ưu đãi phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo xây dựng lại chung cư.

- Tiếp tục phát huy hiệu quả hoạt động của Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ được thành lập theo Quyết định số 1435/QĐ-TTg ngày 17 tháng 11 năm 2022 của Thủ tướng Chính phủ để 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, nhất là khó khăn, vướng mắc về pháp lý, quy hoạch, các dự án có khả năng thanh khoản tốt... tạo chuyển biến rõ nét trong 6 tháng cuối năm 2024.

2. Bộ Kế hoạch và Đầu tư:

- Tập trung rà soát, đề xuất Chính phủ để báo cáo Quốc hội về việc sửa đổi Luật Đầu tư công tại Kỳ họp thứ 8, Quốc hội khóa XV.

- Khẩn trương xây dựng cơ chế, chính sách đặc thù đối với từng vùng kinh tế - xã hội theo tinh thần các Nghị quyết của Bộ Chính trị, báo cáo cấp có thẩm quyền trong quý III năm 2024. Đồng thời, tập trung xử lý, giải quyết vướng mắc, nhất là về cơ chế, chính sách ưu đãi, thủ tục pháp lý trong lĩnh vực đầu tư,... để tăng cường thu hút, triển khai các dự án đầu tư trong nước, nước ngoài tại Việt Nam.

3. Bộ Tài nguyên và Môi trường:

- Tổ chức tập huấn, tuyên truyền, phổ biến các nội dung của Luật Đất đai và các văn bản quy phạm pháp luật hướng dẫn thi hành Luật Đất đai. Triển khai kịp thời xây dựng, ban hành theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền ban hành các văn bản quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành Luật để có hiệu lực đồng thời với hiệu lực của Luật Đất đai; rà soát các văn bản có liên quan đến đất đai để sửa đổi, bổ sung, ban hành mới hoặc bãi bỏ để thúc đẩy phát triển kinh tế-xã hội.

- Chủ động thực hiện các giải pháp để đảm bảo các yếu tố đầu vào cho nền kinh tế như đất đai, sản xuất, tài nguyên nước, ... phục vụ sản xuất kinh doanh, phát triển kết cấu hạ tầng trọng điểm của đất nước.

4. Ngân hàng Nhà nước Việt Nam:

- Tiếp tục nâng cao hiệu quả điều hành tăng trưởng tín dụng năm 2024, đồng thời tăng cường công tác quản lý nhà nước đối với lĩnh vực tiền tệ, ngân hàng, điều hành chủ động, linh hoạt, hài hòa, kịp thời, hiệu quả các công cụ chính sách tiền tệ, nhất là lãi suất, tỷ giá, tín dụng để ưu tiên thúc đẩy tăng trưởng kinh tế, giữ vững ổn định vĩ mô, kiểm soát lạm phát, bảo đảm các cân đối lớn của nền kinh tế.

- Thực hiện hiệu quả, kịp thời các giải pháp tăng trưởng tín dụng phù hợp với diễn biến kinh tế vĩ mô, lạm phát, đáp ứng nhu cầu vốn cho nền kinh tế nhằm tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp; tiếp tục thực hiện có hiệu quả các giải pháp

phù hợp để giảm mặt bằng lãi suất cho vay gắn với tăng cường khả năng tiếp cận vốn tín dụng để hỗ trợ người dân, doanh nghiệp.

- Tập trung chỉ đạo các ngân hàng thương mại nhà nước lớn nghiên cứu xây dựng và cung cấp gói tín dụng cho người mua nhà xã hội với thời hạn vay từ 10 đến 15 năm, lãi suất ưu đãi thấp hơn 3 - 5% so với cho vay thương mại thông thường để đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp có cơ hội, động lực để mua nhà

5. Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tập trung thực hiện các nhiệm vụ trọng tâm sau:

- Tập trung triển khai thực hiện các nhiệm vụ, giải pháp của Chỉ thị 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.

- Tổ chức tập huấn, tuyên truyền, phổ biến các nội dung của Luật Đất đai, Nhà ở, Kinh doanh bất động sản... và các văn bản quy phạm pháp luật quy định chi tiết, hướng dẫn thi hành của Luật.

- Tiếp tục nghiên cứu, tổ chức triển khai thực hiện các Chỉ thị, Công điện của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ nhằm thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững.

- Có giải pháp cụ thể, nghiên cứu rút gọn các quy trình thủ tục đầu tư để đẩy nhanh thực hiện dự án nhà xã hội, không để lãng phí quỹ đất sạch, đồng thời giải quyết triệt để các vướng mắc về các thủ tục, quy hoạch, lựa chọn nhà đầu tư, đầu tư cơ sở hạ tầng xung quanh các dự án, tiền sử dụng đất...

- Tiếp tục tập trung triển khai, thực hiện mục tiêu của Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 01 triệu căn nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”. Khẩn trương 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. Chủ động bố trí kinh phí giải phóng mặt bằng và tổ chức giải phóng mặt bằng sạch để có quỹ đất sạch làm nhà ở xã hội.

- Triển khai thực hiện việc 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; nghiên cứu các giải pháp nhằm 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.

- Triển khai có hiệu quả các chương trình, kế hoạch hoạt động Tổ công tác đặc biệt hỗ trợ xúc tiến đầu tư và tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với hoạt động sản xuất, kinh doanh nói chung và lĩnh vực bất động sản nói riêng trên địa bàn; tập trung rà soát, lập, điều chỉnh quy hoạch, đầu tư phát triển hạ tầng và phân loại đô thị trên địa bàn;

- Chủ động, quyết liệt chỉ đạo và rà soát, tháo gỡ theo thẩm quyền hoặc trình cấp có thẩm quyền tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án đầu tư, sản xuất, kinh doanh, đặc biệt là các dự án lớn, dự án hạ tầng cơ sở, dự án tồn đọng nhiều năm.