

Hà Nội, ngày 28 tháng 01 năm 2022

THÔNG CÁO

**Về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản
trong Quý IV/2021 và năm 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 IV/2021 và 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



Bùi Xuân Dũng



PHỤ LỤC

VỀ VIỆC CÔNG BỐ THÔNG TIN VỀ NHÀ Ở VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN TRONG QUÝ IV/2021 VÀ NĂM 2021

(ban hành kèm theo Thông cáo số 06 /TC-BXD ngày 28/01/2022 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 56/63 tỉnh/thành phố¹ và các cơ quan liên quan, Bộ Xây dựng đã tổng hợp tình hình thị trường bất động sản Quý IV/2021 và năm 2021 để công bố thông tin theo quy định. Bộ Xây dựng xin báo cáo Thủ tướng Chính phủ cụ thể như sau:

I. Thông tin thị trường bất động sản Quý IV/2021

Trong Quý IV/2021, khi các địa phương gỡ bỏ dần các biện pháp hạn chế chống dịch đồng thời kích hoạt trở lại các hoạt động sản xuất và phát triển kinh tế trong bối cảnh bình thường mới, hoạt động đầu tư, kinh doanh và thị trường bất động sản đã có nhiều khởi sắc và phát triển hơn so với Quý III/2021, cụ thể như sau:

1. Về số lượng các dự án phát triển nhà ở, dự án bất động sản được cấp phép, đang triển khai và đã hoàn thành

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

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

Các địa phương chưa có báo cáo: Vĩnh Phúc; Hưng Yên; Thanh Hóa; Quảng Nam; Quảng Trị; Bình Thuận; Bình Phước.

- Trên cả nước có 49 dự án với 15.169 căn hộ chung cư được cấp phép, (tăng khoảng 125,6% so với Quý III/2021); có 1.046 dự án với 299.075 căn hộ chung cư đang triển khai xây dựng (tăng khoảng 148,7% so với Quý III/2021); có 47 dự án với 8.502 căn hộ chung cư đã hoàn thành xây dựng. Trong đó:

+ Tại miền Bắc có 24² dự án với 3.657 căn hộ chung cư được cấp phép; có 195³ dự án với 149.170 căn hộ chung cư đang triển khai xây dựng; có 11 dự án với 888 căn hộ chung cư đã hoàn thành xây dựng.

+ Tại miền Trung có 06⁴ dự án với 1.814 căn hộ chung cư được cấp phép; có 124⁵ dự án với 57.141 căn hộ chung cư đang triển khai xây dựng; có 08 dự án với 2.530 căn hộ hoàn thành xây dựng.

+ Tại miền Nam có 19⁶ dự án với 9.698 căn hộ chung cư được cấp phép; có 727⁷ dự án với 92.764 căn hộ chung cư đang triển khai xây dựng; có 28 dự án với 5.084 căn hộ hoàn thành xây dựng.

1.2. Đối với dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân

- Đối với dự án nhà ở xã hội: cả nước có 03 dự án được cấp phép mới với quy mô 3.361 căn hộ (tại Bình Dương, Hà Nội và Lạng Sơn); có 79 dự án với 114.835 căn hộ đang triển khai xây dựng; có 05 dự án với 1.694 căn hộ đã hoàn thành xây dựng; có 09 dự án với 2.127 căn hộ đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai theo thông báo của các Sở Xây dựng.

- Đối với dự án nhà ở công nhân: đến nay đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng 122 dự án, với quy mô xây dựng khoảng 54.144 căn hộ, với tổng diện tích 2.710.000 m². Đang tiếp tục triển khai 107 dự án với quy mô xây dựng khoảng 145.000 căn hộ, tổng diện tích 7.330.000 m².

1.3. Đối với dự án du lịch nghỉ dưỡng

Trên cả nước có 06 dự án mới với 3.545 căn hộ du lịch, 168 biệt thự du lịch được cấp phép, chủ yếu được thực hiện tại Hòa Bình (03 dự án), Bình Định (01 dự án), Ninh Thuận (01 dự án), Hà Tĩnh (01 dự án); có 53 dự án với 19.159 căn hộ du lịch và 4.012 biệt thự du lịch đang được triển khai xây dựng, tập trung chủ yếu tại Khánh Hòa (26 dự án), Thừa Thiên Huế (15 dự án); có 07 dự án đã hoàn thành xây dựng tại Thừa Thiên Huế.

2. Về nguồn cung nhà ở, bao gồm căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền

²tập trung chủ yếu tại Hòa Bình (4 dự án), Thái Bình (4 dự án), Cao Bằng (4 dự án)

³tập trung chủ yếu tại Hà Nội (52 dự án), Phú Thọ (41 dự án), Thái Bình (35 dự án)

⁴tập trung chủ yếu tại Bình Định (2 dự án), Đà Nẵng (1 dự án)

⁵tập trung chủ yếu tại Nghệ An (65 dự án), Đà Nẵng (22 dự án)

⁶tập trung chủ yếu tại Bình Dương (7 dự án), TP. Hồ Chí Minh (6 dự án)

⁷tập trung chủ yếu tại Bình Dương (499 dự án), TP. Hồ Chí Minh (117 dự án)

2.1. Về số lượng dự án và căn hộ đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai

Trên cả nước có 96 dự án với 31.039 căn hộ đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai theo thông báo của các Sở Xây dựng (tăng 16% so với Quý III/2021) cụ thể:

- Tại miền Bắc có 39 dự án với 6.465 căn hộ, miền Trung có 27 dự án với 9.413 căn hộ, miền Nam có 30 dự án với 15.161 căn hộ.

- Riêng tại Hà Nội có 04 dự án với 1.068 căn hộ, tại thành phố Hồ Chí Minh có 11 dự án với 10.173 căn hộ.

2.2. Về số lượng các dự án bất động sản, 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

Số lượng bất động sản được Cục Quản lý hoạt động xây dựng (Bộ Xây dựng) thẩm định cụ thể như sau: nhà ở có 2.068 căn (bằng khoảng 63% so với Quý III/2021); căn hộ du lịch: không có (Quý III/2021 là 1.280 căn); biệt thự du lịch: không có (Quý III/2021 là 350 căn); văn phòng kết hợp lưu trú (officetel): không có (giống Quý III/2021).

2.3. Về số lượng dự án bất động sản, 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

Có 22 dự án 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 (chỉ bằng 60% so với Quý III/2021), cụ thể như sau: nhà ở có 11.134 căn; căn hộ du lịch có 684 căn; biệt thự du lịch: không có; văn phòng kết hợp lưu trú (officetel): không có.

3. Về lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền

Theo tổng hợp số liệu từ các địa phương có báo cáo, lượng giao dịch bất động sản tăng mạnh so với Quý III/2021, cụ thể như sau:

- Lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ là 44.690 giao dịch thành công, tổng lượng giao dịch bằng khoảng 384% so với Quý III/2021. Trong đó, tại miền Bắc có 9.217 giao dịch, tại miền Trung có 5.355 giao dịch, tại miền Nam có 30.118 giao dịch; riêng tại TP. Hà Nội có 2.465 giao dịch thành công; tại TP. Hồ Chí Minh có 7.640 giao dịch thành công.

- Lượng giao dịch đất nền là 63.298 57.665 giao dịch thành công, trong đó tại miền Bắc có 13.157 giao dịch, tại miền Trung có 39.827 giao dịch, tại miền Nam có 10.314 giao dịch thành công.

4. Về giá nhà ở và một số loại bất động sản

4.1. Đối với căn hộ chung cư

Giá bình quân các loại căn hộ chung cư (bao gồm căn hộ bình dân, trung cấp, cao cấp) trong Quý IV/2021 tăng nhẹ so với quý trước, giá giao dịch cụ thể tại một số dự án như sau:

- *Căn hộ bình dân (có mức giá dưới 25 triệu đồng/m²):* các dự án có căn hộ bình dân với mức giá dưới 25 triệu đồng tương đối ít, hầu như chỉ có tại các khu vực xa trung tâm và hạ tầng chưa phát triển như tại Hà Nội: Dự án Ruby City CT3 (Long Biên) có giá 21,4 triệu đồng/m², Dự án Tecco Tứ Hiệp (Thanh Trì) có giá 24,5 triệu đồng/m²; tại TP. Hồ Chí Minh thì hầu như không có dự án có căn hộ với mức giá dưới 25 triệu/m².

- *Căn hộ trung cấp (có mức giá khoảng 30 triệu/m² đến trên 40 triệu/m²):* Tại Hà Nội, đa số dự án xây dựng nhà chung cư mới được đầu tư xây dựng thuộc phân khúc trung cấp và có giá bán giao động từ 30 – 40 triệu đồng như: Dự án Ecolife Tây Hồ (Tây Hồ) có giá khoảng 35,5 triệu đồng/m², Dự án Chelsea Park (Cầu Giấy) có giá khoảng 31,5 triệu đồng/m², Dự án Hapulico Complex (Thanh Xuân) có giá khoảng 31,4 triệu đồng/m². Tại Tp. Hồ Chí Minh căn hộ chung cư phân khúc trung cấp có giá giao động từ khoảng 35 - 45 triệu/m² như: Dự án La Astoria (Quận 2) có giá khoảng 35,1 triệu đồng/m², Dự án PARCSpring (Quận 2) có giá 39,9 triệu đồng/m², Dự án Grand View (Quận 7) có giá khoảng 42,5 triệu đồng/m², Dự án River Panorama (Quận 7) có giá khoảng 42,7 triệu đồng/m².

- *Căn hộ cao cấp (có mức giá trên 50 triệu):* Tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh có nhiều dự án mới được chào bán, quảng cáo với mức giá rất cao, cụ thể như: Dự án One Central Saigon (tại Quận 1, TP HCM) có giá bán dự kiến rất cao, khoảng 650 - 800 triệu đồng/m²; Dự án The Grand Hàng Bài ở vị trí đất vàng của Hà Nội, với giá chào bán từ 570 - 700 triệu đồng/m²; Dự án Spirit Of Saigon (tại Quận 1, TP. Hồ Chí Minh) có giá khoảng 400 triệu đồng/m²; Dự án Sunshine Venicia Thủ Thiêm có giá khoảng 150 triệu đồng/m²; Dự án The River Thủ Thiêm (TP. Thủ Đức) có giá khoảng 110 triệu đồng/m².

4.2. Đối với nhà ở riêng lẻ, đất nền

Giá giao dịch bình quân nhà ở riêng lẻ, đất nền tại một số địa phương trong Quý IV/2021 tiếp tục tăng so với quý trước, cụ thể như sau:

- Tại Hà Nội, một số dự án có mức độ tăng giá giao dịch bình quân cao trong quý: Khu di dân Đền Lừ III (quận Hoàng Mai) có giá khoảng 160 triệu đồng/m², Dự án Văn Khê (Hà Đông) có giá khoảng 168 triệu đồng/m², Khu đô thị Tân Tây Đô (Đan Phượng) có giá khoảng 75 triệu đồng/m²,...

- Tại TP. Hồ Chí Minh, một số dự án cũng có mức độ tăng giá giao dịch bình quân cao trong quý: Dự án Saigon Mystery Villas (Quận 2) có giá khoảng 210 triệu đồng/m², Dự án KDC Nam Long (Quận 9) có giá khoảng 85 triệu đồng/m², Dự án Jamona Home Resort (TP.Thủ Đức) có giá khoảng 60 triệu

đồng/m²), Dự án Làng Đại học ABC (Huyện Nhà Bè) có giá khoảng 75 triệu đồng/m².

- Tại TP.Đà Nẵng, giá giao dịch bình quân tại một số dự án như sau: Dự án One River (Ngũ Hành Sơn) có giá khoảng 61,0 triệu đồng/m², Dự án The Sun City Eco Island (quận Cẩm Lệ) có giá khoảng 48,3 triệu đồng/m².

- Tại TP.Hải Phòng, giá giao dịch bình quân tại một số dự án như sau: Dự án Dương Kinh New City (quận Dương Kinh) có giá khoảng 15,1 triệu đồng/m², Dự án Him Lam Hùng Vương (quận Hồng Bàng) có giá khoảng 35,1 triệu đồng/m².

- Tại tỉnh Bình Dương, giá giao dịch bình quân tại một số dự án như sau: Dự án Khu đô thị Đông Bình Dương (TP. Dĩ An) có giá khoảng 11,7 triệu đồng/m², Dự án Hana Garden Mall (Bắc Tân Uyên) có giá khoảng 11 triệu đồng/m².

- Tại tỉnh Đồng Nai, giá giao dịch bình quân tại một số dự án như sau: Dự án Tiến Lộc Garden (Nhơn Trạch) có giá khoảng 18,3 triệu đồng/m²), Dự án Lavender City (Vĩnh Cửu) có giá khoảng 17,1 triệu đồng/m².

- Tại tỉnh Khánh Hòa, giá giao dịch bình quân tại một số dự án như sau: Dự án Khu đô thị An Bình Tân (TP Nha Trang) có giá khoảng 30,7 triệu đồng/m², Dự án Mipeco Nha Trang (TP Nha Trang) có giá khoảng 43 triệu đồng/m².

- Tại tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, giá giao dịch bình quân tại một số dự án như sau: Dự án Long Điền (Huyện Long Điền) có giá khoảng 13,5 triệu đồng/m², Dự án Thanh Sơn Residence (TP Bà Rịa) có giá khoảng 13,2 triệu đồng/m².

4.3. Đối với bất động sản công nghiệp

Tỷ lệ lấp đầy tại các khu công nghiệp đã đi vào hoạt động cơ bản ổn định và trung bình đạt khoảng 70,9%. Một số địa phương có tỷ lệ lấp đầy khá cao trên 90% như TP. Hồ Chí Minh, Bắc Ninh, Hà Nội, Bình Dương, Đồng Nai.

Giá chào thuê trung bình tại Hà Nội đạt khoảng 3.300.000 VND/m²/kỳ, tương đương 142,3 USD/m²/kỳ, giữ ổn định so với quý trước. Giá thuê đất công nghiệp bình quân tại Hà Nội vẫn cao nhất so với các tỉnh phía Bắc.

Giá chào thuê trung bình tại TP.HCM đạt khoảng 4.300.000 VND/m²/kỳ, tương đương 186,0 USD/m²/kỳ, cơ bản ổn định so với quý trước. Giá thuê tại TP.HCM vẫn xếp hạng cao nhất trên toàn quốc.

4.4. Đối với bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng

Hoạt động của khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng trong quý IV/2021 đã từng bước hoạt động trở lại ở nhiều địa phương trên cả nước. Tuy nhiên, vẫn còn hết sức hạn chế, chưa thể phục hồi. Do đó, giá các loại bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng (căn hộ du lịch, biệt thự du lịch, nhà phố thương mại) tại hầu hết các dự án đang mở bán vẫn giữ nguyên mức giá của quý III/2021. Công suất thuê phòng

toàn thị trường chưa tăng, giá thuê phòng khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng bình quân toàn thị trường thời điểm cuối quý IV/2021 giảm khoảng 15÷20% so với thời điểm cuối năm 2020.

4.5. Đối với bất động sản văn phòng cho thuê

Giá cho thuê văn phòng đã tăng khoảng 1 - 2% so với quý III/2021, cụ thể: tại thị trường Hà Nội, văn phòng hạng A có giá khoảng 620.000/m²/tháng (hạng A khu vực trung tâm có giá khoảng 690.000/m²/tháng), văn phòng hạng B có giá khoảng 320.000/m²/tháng; tại thị trường TP.Hồ Chí Minh, văn phòng hạng A có giá khoảng 950.000/m²/tháng (hạng A khu vực trung tâm có giá khoảng 1.350.000/m²/tháng), văn phòng hạng B có giá khoảng 570.000/m²/tháng. Tỷ lệ diện tích văn phòng cho thuê còn trống cũng đã giảm hơn so với quý trước khoảng 2-3%.

II. Tình hình thị trường bất động sản cả năm 2021

Năm 2021 là năm có nhiều khó khăn của kinh tế Việt Nam với những tác động tiêu cực của đại dịch Covid-19. Thị trường bất động sản chịu ảnh hưởng nặng nề, hoạt động kinh doanh của các doanh nghiệp gặp rất nhiều khó khăn, hàng loạt dự án phải tạm dừng xây dựng... Trước tình hình đó, Chính phủ và các Bộ, ngành đã hết sức nỗ lực, khẩn trương nghiên cứu đề ban hành nhanh chóng, kịp thời nhiều cơ chế, chính sách để giúp tháo gỡ khó khăn, phục hồi, phát triển nền kinh tế nói chung và lĩnh vực bất động sản nói riêng.

1. Về công tác chỉ đạo và hoàn thiện chính sách pháp luật trong lĩnh vực bất động sản

Trong năm 2021, Chính phủ đã chỉ đạo các Bộ, ngành tích cực nghiên cứu, hoàn thiện thể chế, chính sách để đảm bảo tính đồng bộ, liên thông của hệ thống pháp luật liên quan đến đầu tư, xây dựng, kinh doanh bất động sản. Nhiều chính sách mới ban hành và có hiệu lực trong năm 2021 về thi hành Luật Đất đai⁸, Luật Nhà ở⁹, Luật Đầu tư¹⁰, Luật Xây dựng¹¹ và Luật Kinh doanh bất động sản¹² có tác động tích cực tới thị trường bất động sản.

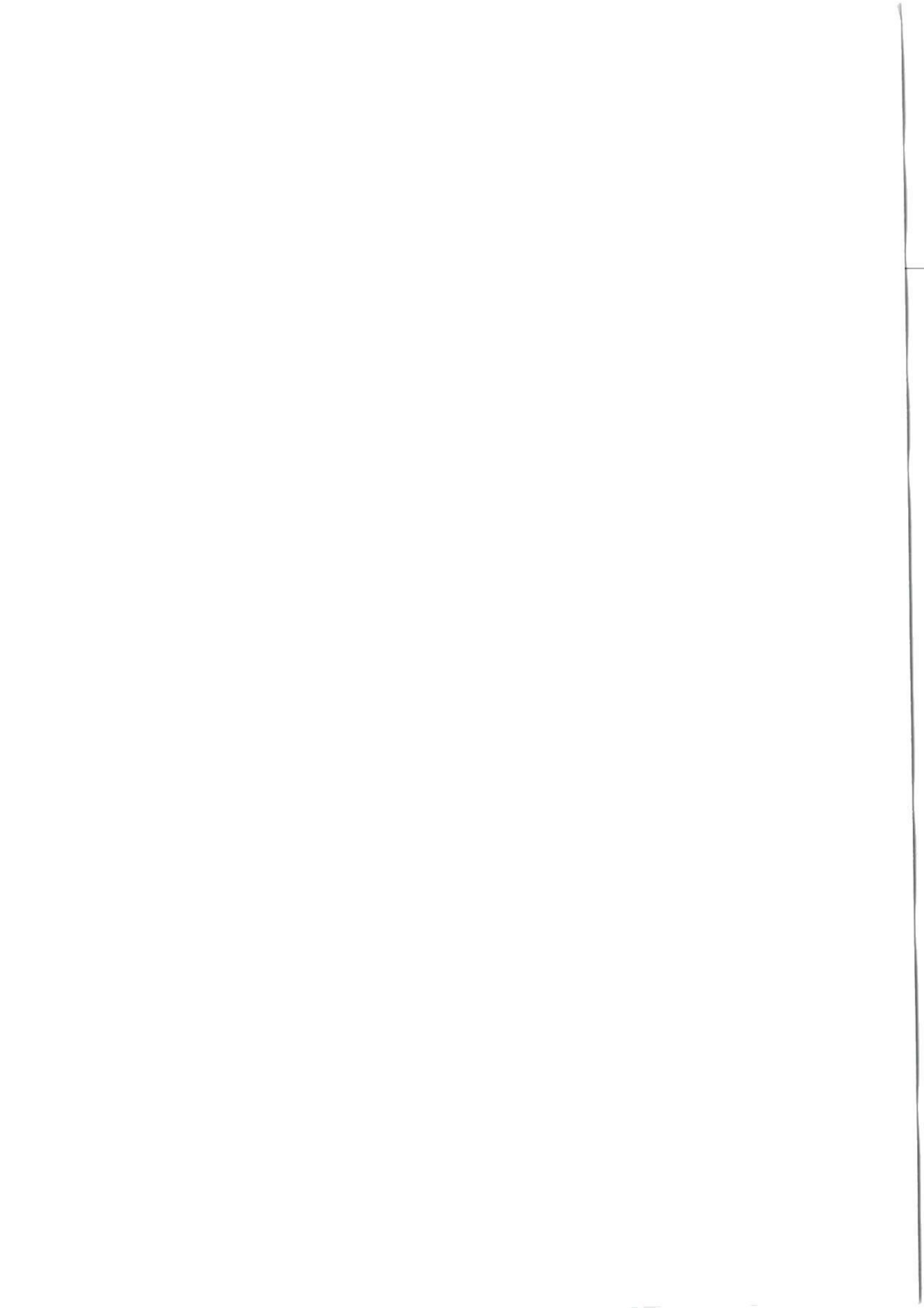
⁸ Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 có hiệu lực từ ngày 08/02/2021 của Chính phủ về Hướng dẫn Luật Đất đai.

⁹ Nghị định số 30/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ sửa đổi Nghị định 99/2015/NĐ-CP về Hướng dẫn Luật Nhà ở; Nghị định số 49/2021/NĐ-CP ngày 01/4/2021 của Chính phủ về phát triển Nhà ở xã hội; Nghị định số 69/2021/NĐ-CP ngày 15/7/2021 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; Quyết định số 2161/QĐ-TTg Ngày 22/12/2021 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045.

¹⁰ Nghị định số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 của Chính phủ về Hướng dẫn Luật Đầu tư

¹¹ Nghị định số 15/2021/NĐ-CP ngày 03/3/2021 của Chính phủ về quản lý dự án đầu tư xây dựng

¹² Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản



Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng đã có nhiều văn bản chỉ đạo¹³ kịp thời trước tình hình thị trường có hiện tượng "sốt giá" đất nền; các doanh nghiệp bất động sản phát hành trái phiếu với khối lượng lớn, lãi suất cao; hiện tượng đấu giá quyền sử dụng đất có kết quả cao gấp nhiều lần giá khởi điểm...Đẩy mạnh tiến độ giải ngân kế hoạch vốn đầu tư công¹⁴ và đẩy mạnh thi công các dự án đầu tư công trên cả nước để ngăn chặn tác động tiêu cực, đảm bảo thị trường phát triển ổn định, lành mạnh.

Cùng với đó, việc điều hành tín dụng với lãi suất cho vay trong năm 2021 tiếp tục giảm và ở mức khoảng 8-10%/năm, lãi suất gửi tiết kiệm ở mức thấp khoảng 5-6%/năm đã góp phần kích thích việc vay vốn để mua nhà cũng như đầu tư bất động sản khi tiềm năng tăng giá bất động sản có thể đem lại lợi nhuận cao hơn so với gửi tiết kiệm và đầu tư sản xuất kinh doanh trong tình hình dịch bệnh còn nhiều nguy cơ diễn biến phức tạp như hiện nay.

2. Về nguồn cung bất động sản

Trong năm 2021, các dự án bất động sản mới được cấp phép tiếp tục giảm so với các năm 2020 khiến nguồn cung bất động sản, nhà ở đặc biệt là nhà ở dành cho đối tượng thu nhập thấp vẫn còn hạn chế, cụ thể:

2.1. Về số lượng các dự án phát triển nhà ở, dự án bất động sản được cấp phép, đang triển khai, đã hoàn thành

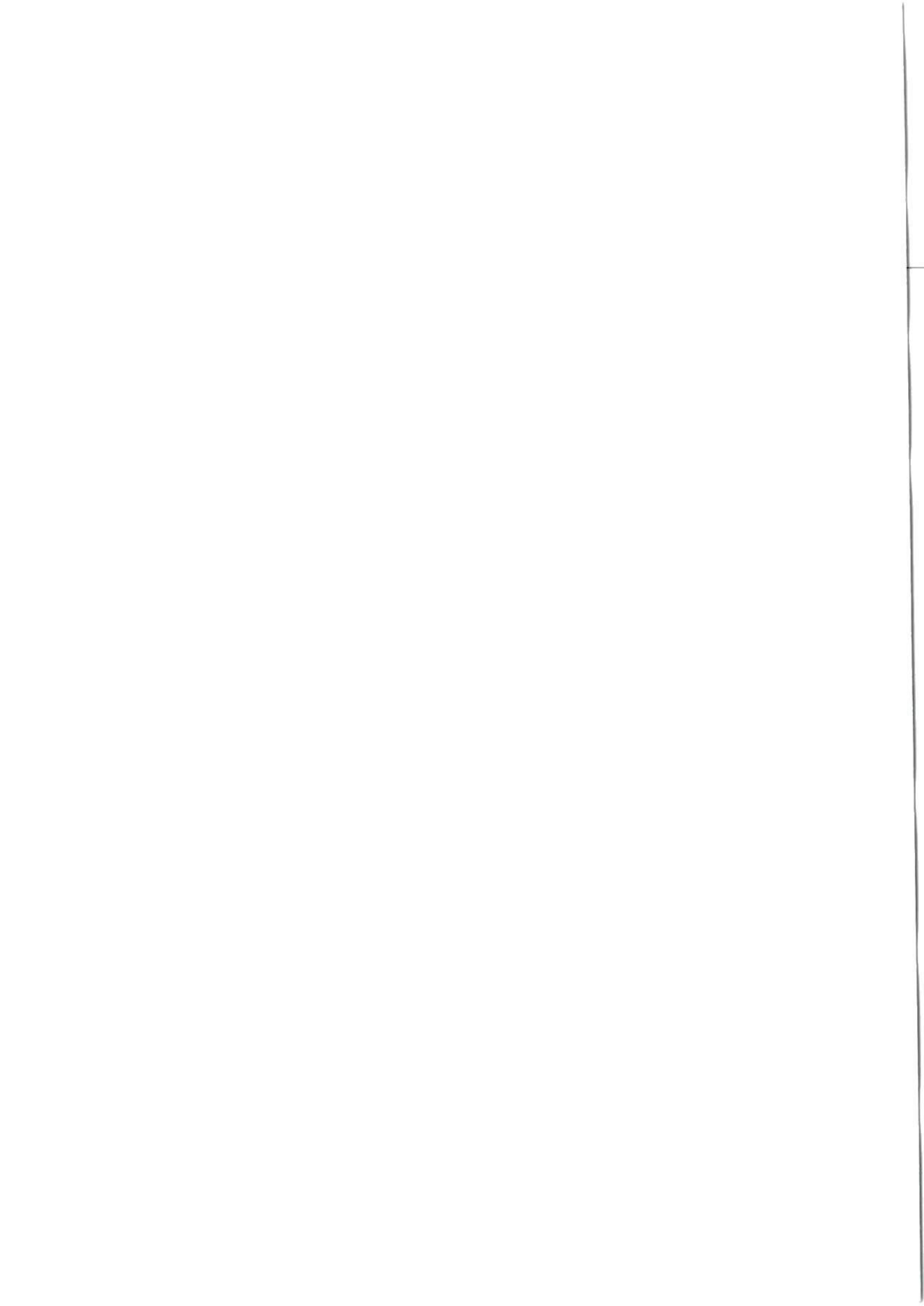
- *Đối với dự án phát triển nhà ở thương mại:* Cả nước có 252 dự án với 99.958 căn hộ được cấp phép (bằng khoảng 34% so với năm 2020); có 1.046 dự án với 299.075 căn hộ đang được triển khai xây dựng (bằng khoảng 88,5% so với năm 2020); có 172 dự án với 24.027 căn hộ đã hoàn thành xây dựng (bằng khoảng 59,7% so với năm 2020). Thể hiện ở bảng sau:

	Được cấp phép		Đang triển khai		Hoàn thành	
	Số lượng dự án	Quy mô (căn)	Số lượng dự án	Quy mô (căn)	Số lượng dự án	Quy mô (căn)
Quý I	95	38.210	1.380	306.053	41	5.280
Quý II	69	27.462	1.119	352.575	34	2.801
Quý III	39	19.117	703	245.181	50	7.444
Quý IV	36	12.948	977	271.566	40	6.796
Cả năm	239	97.737			165	22.321

- *Đối với dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân:* Đối với dự án nhà ở xã hội, trên cả nước có 09 dự án được cấp phép mới với quy mô 5.763 căn hộ; có 16 dự

¹³ Công điện số 8857/CD-VPCP ngày 3/12/2021 về tăng cường công tác quản lý, thanh tra, kiểm tra việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp; Công điện số 1767/CD-TTg ngày 21/12/2021 về tình hình thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất; văn bản số 5370/BXD-QLN ngày 24/12/2021, văn bản số 989/BXD-QLN ngày 25/3/2021.

¹⁴ Công điện số 1082/CD-TTg ngày 16/8/2021 về việc đẩy nhanh tiến độ thực hiện và giải ngân kế hoạch vốn đầu tư công năm 2021



án với 3.046 căn hộ đã hoàn thành xây dựng; có 09 dự án với 2.127 căn hộ đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai theo thông báo của các Sở Xây dựng.

- *Đối với dự án nhà ở công nhân*, đến nay đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng 122 dự án, với quy mô xây dựng khoảng 54.144 căn hộ, với tổng diện tích 2.710.000 m². Đang tiếp tục triển khai 107 dự án với quy mô xây dựng khoảng 145.000 căn hộ, tổng diện tích 7.330.000 m².

- *Đối với dự án du lịch nghỉ dưỡng*: Trên cả nước có 52 dự án với 13.554 căn hộ du lịch, có 2.280 biệt thự du lịch và 46 căn văn phòng kết hợp lưu trú được cấp phép, số lượng dự án bằng khoảng 35,4% so với năm 2020; có 19 dự án với 165 căn hộ du lịch đã hoàn thành xây dựng.

2.2. Về số lượng dự án và căn hộ đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai

Trên cả nước có 350 dự án với 113.926 căn hộ đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai theo thông báo của các Sở Xây dựng (tăng hơn 13.000 căn hộ so với năm 2020).

3. Về lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền

Trên cả nước có 282.105 giao dịch bất động sản thành công. Trong đó, lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ là 111.640 giao dịch; lượng giao dịch đất nền là 170.465 giao dịch; riêng tại TP.Hà Nội có 10.875 giao dịch thành công; tại TP. Hồ Chí Minh có khoảng 14.443 giao dịch thành công.

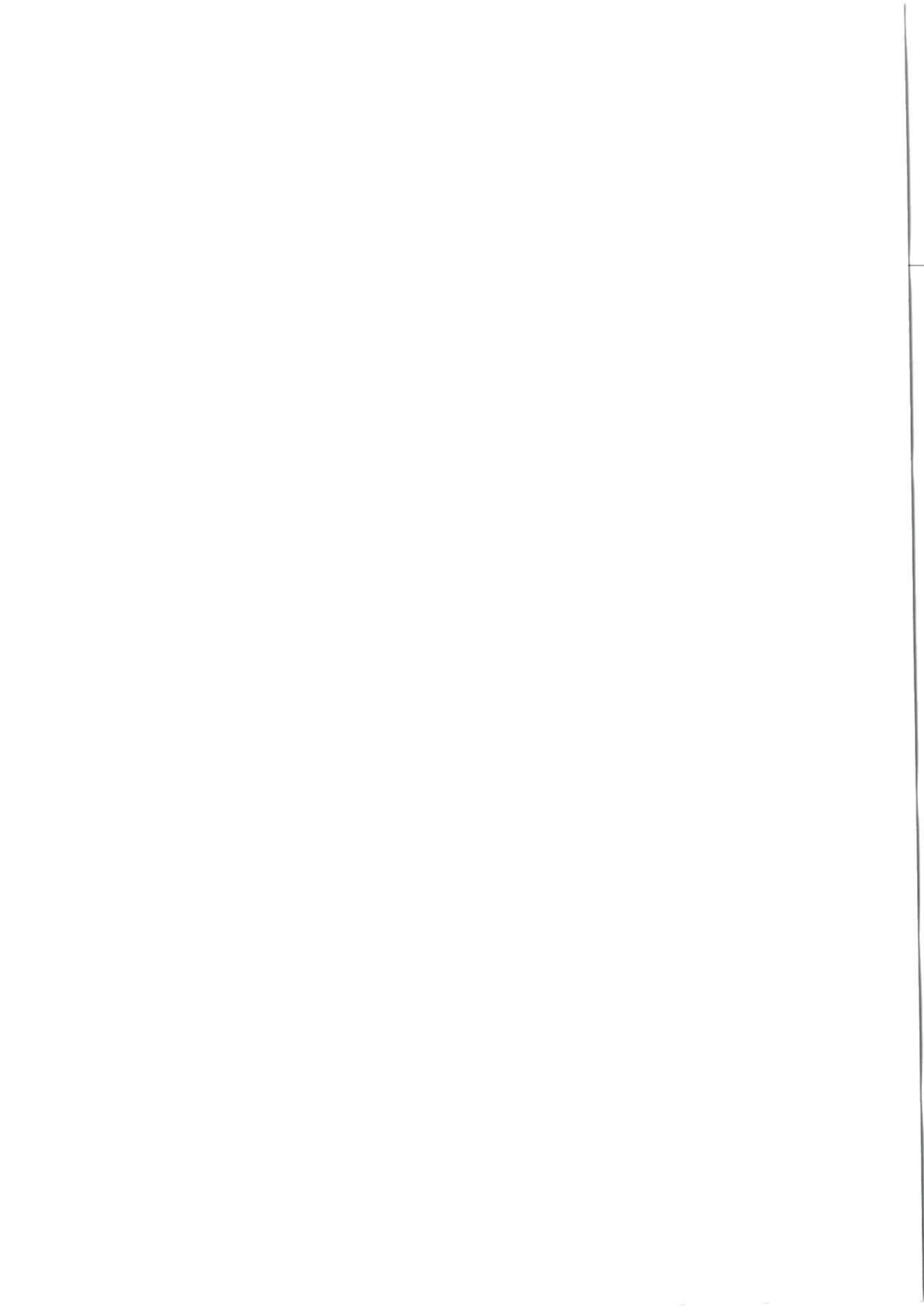
Tổng lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ				
Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm 2021
25.386	18.312	11.615	44.690	111.640

Lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ bằng khoảng 96,7% so với năm 2020 (tổng lượng giao dịch giảm mạnh trong quý III/2021); lượng giao dịch đất nền tăng mạnh tại các thời điểm cuối Quý I, đầu Quý II và tháng cuối năm 2021.

4. Về giá nhà ở và một số loại bất động sản

Mặc dù nền kinh tế có sự giảm phát do ảnh hưởng của đại dịch nhưng giá bất động sản, nhà ở, đất nền vẫn liên tục tăng từ đầu năm. Tính đến cuối năm 2021, giá căn hộ chung cư đã tăng bình quân khoảng 5-7%; giá nhà ở riêng lẻ trong dự án tăng 15-20%; giá đất nền tăng 20-30% so với thời điểm cuối năm 2020.

Đặc biệt, tại thời điểm cuối Quý I đầu Quý II đã xảy ra hiện tượng tăng giá đột biến, thậm chí "**sốt giá**" đất nền tại một số địa điểm ở một số địa phương vùng ven Thủ đô Hà Nội như Quốc Oai (tăng 20%), Ba Vì (45%), một số điểm thuộc các tỉnh Hòa Bình (tăng 46%), Bắc Ninh (tăng 20%), Hưng Yên (tăng



26%) và ngoài ra, có nhiều nơi như Thanh Hóa, TP. Thủ Đức, huyện Cần Giờ của TP. Hồ Chí Minh; TP. Biên Hòa, các huyện Nhơn Trạch và Long Thành của tỉnh Đồng Nai,... cũng ghi nhận hiện tượng giá đất nền tăng rất nhanh trong thời gian ngắn.

Hiện tượng tăng giá đất nền nóng cục bộ cũng nhanh chóng hạ nhiệt sau khi Chính Phủ, Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường có các văn bản chỉ đạo để chính quyền địa phương kịp thời đưa ra các thông báo cảnh báo cũng như công khai các thông tin về quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, giá đất 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 TP.Đà Nẵng,...).

Thực hiện chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, Bộ Xây dựng đã có văn bản số 5370/BXD-QLN ngày 24/12/2021 gửi Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương yêu cầu tổng hợp báo cáo tình hình đầu giá đất, đánh giá tình hình, nguy cơ xảy ra bong bóng bất động sản,... đồng thời khẩn trương thực hiện các giải pháp để ổn định thị trường. Đến nay, theo báo cáo của các địa phương thì hiện tượng tăng giá đất nền đã hạ nhiệt, nguy cơ xảy ra "bong bóng" bất động sản là khó xảy ra. Tuy nhiên, đây vẫn có thể là sự khởi phát của hiện tượng "sốt giá" bất động sản trong năm 2022. Đặc biệt, khi Nhà nước sử dụng các giải pháp kích cầu, hỗ trợ phục hồi kinh tế sau giai đoạn giảm phát cũng có thể tác động làm thị trường bất động sản phát triển nóng nếu không được kiểm soát tốt (kinh nghiệm cho thấy từ gói kích thích kinh tế năm 2008 – 2009).

5. Về tình hình cấp tín dụng và phát hành trái phiếu đối với lĩnh vực bất động sản

5.1. Về Tình hình cấp tín dụng bất động sản

Theo báo cáo của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam: Tính đến 30/11/2021 dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 690.075 tỷ đồng (tính đến 30/9/2021 là 682.594 tỷ đồng). Theo các chuyên gia trong lĩnh vực ngân hàng thì tỷ lệ dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản trong tổng dư nợ tín dụng (hiện khoảng 7%) vẫn trong ngưỡng an toàn:

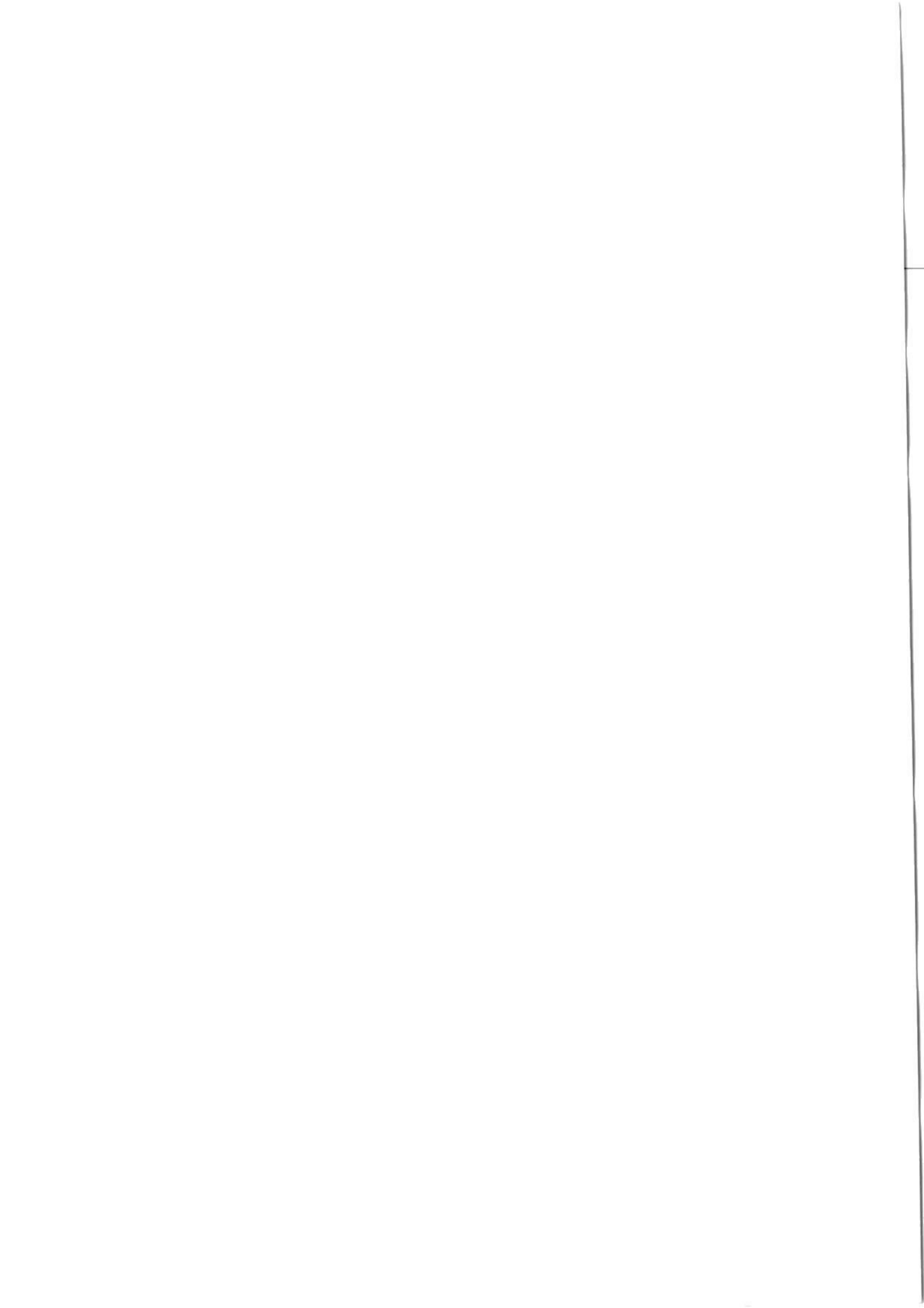
Số liệu về dư nợ tín dụng năm 2021

ĐVT: tỷ đồng

Dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản			
31/3/2021	30/6/2021	30/9/2021	31/12/2021
661.112	672.224	682.594	~700.000

5.2. Về tình hình phát hành trái phiếu

Trong năm 2021, các doanh nghiệp bất động sản đã phát hành 214.440 tỷ đồng trái phiếu, tương đương hơn 9 tỷ USD (gấp 3 lần so với năm 2020 là 71.000



tỷ đồng); lãi suất phát hành dao động trong khoảng 8%-13%/năm. Tổng giá trị phát hành của nhóm doanh nghiệp BĐS chiếm 36% tổng giá trị phát hành trái phiếu doanh nghiệp. Trong đó, có khoảng 29% giá trị trái phiếu phát hành không có tài sản đảm bảo hoặc bảo đảm bằng cổ phiếu.

Việc nhiều doanh nghiệp kinh doanh bất động sản chuyển sang thực hiện huy động vốn thông qua phát hành trái phiếu, lượng phát hành với quy mô lớn, lãi suất cao, không có tài sản bảo đảm sẽ tiềm ẩn rủi ro cho thị trường. Liên quan đến vấn đề này, ngày 03/12/2021 Thủ tướng Chính phủ đã có Công điện số 8857/CT-VPCTP yêu cầu Bộ Tài chính kiểm tra và rà soát việc phát hành trái phiếu doanh nghiệp nhằm tránh những tiềm ẩn, rủi ro về việc huy động vốn qua kênh phát hành trái phiếu doanh nghiệp.

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

Theo số liệu từ Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch và Đầu tư) công bố, tính đến ngày 20/12/2021, tổng vốn đầu tư nước ngoài đăng ký vào Việt Nam năm 2021 đạt 31,15 tỷ USD, tăng 9,2% so với cùng kỳ năm 2020. Trong đó, lĩnh vực kinh doanh bất động sản đứng thứ 3 với hơn 2,6 tỷ USD (chiếm 8,3%). So với năm 2020 thì dòng vốn đổ vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản giảm khoảng 1,6 tỷ USD. Nguyên nhân giảm là do tác động của đại dịch Covid. Tuy nhiên, với tiềm năng và môi trường đầu tư được cải thiện thuận lợi hơn, dòng vốn này sẽ được khơi thông, phát triển khi dịch bệnh được khống chế.

7. Về lượng tồn kho bất động sản

Tổng hợp đến cuối năm 2021, số lượng nhà ở đưa ra giao dịch trên thị trường nhưng còn tồn, chưa có giao dịch trong năm 2021 ước tính vào khoảng 2.286 căn hộ. Lượng tồn kho bất động sản năm 2021 ít hơn nhiều so với năm 2020 (năm 2020 khoảng 9.000 căn).

Lượng tồn kho bất động sản năm 2021 giảm so với năm 2020 nguyên nhân một phần do nguồn cung hầu hết các phân khúc bất động sản mới của thị trường đều hạn chế. Nhìn chung, các phân khúc như căn hộ bình dân, căn hộ trung cấp, nhà ở riêng lẻ và đặc biệt là đất nền đều được hấp thụ tốt và tính thanh khoản cao, hầu như không phát sinh tồn kho. Lượng tồn kho bất động sản chủ yếu tập trung vào phân khúc căn hộ, nhà ở cao cấp, bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng và đặc biệt là đối với các dự án ở vị trí có điều kiện hạ tầng không thuận lợi.

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

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

Theo thống kê của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, trong năm 2021, số doanh nghiệp thành lập mới trong lĩnh vực xây dựng là 14.348 doanh nghiệp, chiếm 12,3%; doanh nghiệp tạm ngừng kinh doanh trong lĩnh vực xây dựng là 7.603

doanh nghiệp, chiếm 13,8%; số lượng doanh nghiệp chờ giải thể trong lĩnh vực xây dựng là 6.218 doanh nghiệp, chiếm 12,9%.

Hoạt động của các doanh nghiệp bất động sản chịu nhiều ảnh hưởng do đại dịch Covid, nhiều dự án phát triển bất động sản đã phải ngừng xây dựng, hoạt động mở bán - tiếp xúc - tư vấn khách hàng không thể thực hiện, giá nguyên vật liệu xây dựng tăng cao cũng càng khiến các doanh nghiệp xây dựng gặp khó khăn, khá nhiều doanh nghiệp xây dựng đã phải ngừng thi công.

8.2. Về hoạt động của sàn giao dịch bất động sản

Năm 2021, do tác động của dịch Covid-19, thị trường BĐS bị ảnh hưởng nặng nề, việc mua bán, giao dịch trên thị trường gần như bị “đóng băng”, đặc biệt giai đoạn Quý II và Quý III do nhiều địa phương phải thực hiện việc giãn cách xã hội trong thời gian dài, hàng loạt các sàn giao dịch bất động sản phải tạm dừng hoạt động hoặc giải thể, chỉ có khoảng 40% doanh nghiệp còn có khả năng chống đỡ. Sang đến Quý IV, sau khi dịch bệnh cơ bản được kiểm soát, các quy định nới lỏng giãn cách xã hội cũng được ban hành, đã giúp thị trường bất động sản bắt đầu phục hồi đáng kể, các doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ sàn giao dịch bất động sản đã hoạt động trở lại, nhiều sàn giao dịch bất động sản mới được thành lập. Cùng với đó, các doanh nghiệp đã ứng dụng công nghệ số, giao dịch trực tuyến vào hoạt động bán hàng, đã giúp hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản từng bước hoạt động trở lại.

8.3. Về hoạt động đấu giá quyền sử dụng đất

Vừa qua nhiều địa phương thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất đạt kết quả, góp phần bổ sung vào nguồn thu lớn cho địa phương. Tuy nhiên, một số trường hợp trúng đấu giá với giá cao hơn gấp nhiều lần so với giá khởi điểm (có trường hợp cao bất thường) thu hút sự quan tâm của dư luận xã hội. Liên quan đến vấn đề này, ngày 21/12/2021 Thủ tướng Chính phủ đã có công điện số 1767/CD-TTg gửi Bộ Tài nguyên và Môi trường, Bộ Xây dựng, Bộ Tài chính, Bộ Tư pháp, Bộ Công an, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam và Ủy ban nhân dân các tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương yêu cầu thực hiện một số nhiệm vụ, giải pháp để tăng cường hiệu quả đối với công tác quản lý đất đai, bất động sản, nhà ở, đảm bảo thị trường phát triển ổn định.

Thực hiện chỉ đạo của Thủ tướng, Bộ Xây dựng đã có văn bản số 5370/BXD-QLN ngày 24/12/2021 gửi Ủy ban nhân dân các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương yêu cầu tổng hợp báo cáo tình hình đấu giá đất, đánh giá tình hình, nguy cơ xảy ra bong bóng bất động sản,... đồng thời khẩn trương thực hiện các giải pháp để ổn định thị trường.

Theo báo cáo đánh giá của các địa phương, việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất được thực hiện công khai, khách quan, trung thực, bình đẳng, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên tham gia đúng theo quy định của pháp luật.

Kết quả trúng đấu giá với giá bình quân ở nhiều địa phương không quá cao so với giá khởi điểm (Cần Thơ tối đa cao hơn 53%, Đồng Tháp tối đa cao hơn 24%, Bến Tre bình quân cao hơn 20%, Đắk Nông tối đa cao hơn 50%, Tuyên Quang bình quân cao hơn 34,4%, Phú Yên tối đa cao hơn 17%, Sơn La tối đa cao hơn 85,68%, Lai Châu cao hơn khoảng 20%...).

Bên cạnh những lợi ích đạt được, việc đấu giá quyền sử dụng đất trong thời gian vừa qua cũng đã bộc lộ một số tồn tại, hạn chế. Có một số trường hợp có kết quả trúng đấu giá cao gấp nhiều lần so với giá khởi điểm. Cụ thể với trường hợp đấu giá đất tại Thủ Thiêm cho thấy, kết quả trúng đấu giá của 04 lô đất đã có phần tác động đến mặt bằng giá đất, nhà ở, đến thị trường bất động sản của khu vực Thủ Thiêm. Sau khi có thông tin kết quả trúng đấu giá 04 lô đất này, giá giao bán tại các dự án khu đô thị, nhà ở khu vực Thủ Thiêm đã đồng loạt tăng, tuy nhiên ghi nhận giao dịch rất ít. Sau khi có thông tin chủ đầu tư xin chấm dứt thực hiện hợp đồng trúng đấu giá, thị trường bất động sản khu vực đã cơ bản ổn định trở lại.

III. Đề xuất, kiến nghị

Để đảm bảo thị trường bất động sản trong thời gian tới phát triển ổn định, lành mạnh, Bộ Xây dựng kiến nghị một số giải pháp sau:

1. Hoàn thiện thể chế, pháp luật liên quan đến lĩnh vực bất động sản, cụ thể:

- Đề nghị trình Quốc hội cho ý kiến 02 Dự án Luật: Luật Nhà ở (sửa đổi), Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) để tạo khung pháp lý cho hoạt động kinh doanh bất động sản, tăng cường hiệu quả quản lý thị trường bất động sản.

- Đề nghị trình Quốc hội cho ý kiến và thông qua Luật Đất đai (sửa đổi) để tạo cơ sở pháp lý đối với hoạt động kinh doanh quyền sử dụng đất

- Đề nghị các Bộ, ngành theo chức năng, nhiệm vụ được giao tiếp tục nghiên cứu trình cơ quan có thẩm quyền ban hành hoặc ban hành theo thẩm quyền các cơ chế, chính sách pháp luật về đầu tư, quy hoạch, xây dựng, đất đai, thuế, tín dụng, kinh doanh bất động sản... để tháo gỡ khó khăn, tạo điều kiện thuận lợi cho phát triển thị trường bất động sản.

2. Đề nghị các địa phương

Thực hiện chủ trương, chỉ đạo của Chính phủ về tăng cường phân cấp, phân quyền cho địa phương, đề nghị các địa phương thực hiện một số nhiệm vụ, giải pháp sau:

- Khẩn trương xây dựng, phê duyệt Chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương giai đoạn 2022-2015 và giai đoạn 2022- 2030 để có cơ sở chấp thuận chủ trương đầu tư, lựa chọn chủ đầu tư triển khai dự án phát triển nhà ở trên địa bàn.

- Triển khai thực hiện các chính sách, văn bản pháp luật về đầu tư, xây dựng, nhà ở, kinh doanh bất động sản mới ban hành. Công bố công khai và tổ chức thực hiện liên thông, rút ngắn thời gian quá trình xem xét, giải quyết thủ tục hành chính trong cấp mới, điều chỉnh, kiểm tra, rà soát dự án kinh doanh bất động sản.

- Tập trung tháo gỡ pháp lý, thủ tục chuẩn bị đầu tư các dự án bất động sản, dự án nhà ở để tăng nguồn cung, tạo điều kiện phát triển các dự án nhà ở thương mại giá phù hợp cho đối tượng thu nhập trung bình, điều chỉnh cơ cấu thị trường nhà ở, bất động sản cho phù hợp nhu cầu của thị trường.

- Tổ chức thực hiện giao đất, lựa chọn chủ đầu tư thực hiện các dự án bất động sản, dự án nhà ở theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về đầu tư tạo thúc đẩy phát triển nhà ở, bất động sản trên địa bàn.

- Rà soát quỹ đất và đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân khu công nghiệp trên địa bàn. Trong đó, khẩn trương lập kế hoạch cụ thể để triển khai thực hiện Nghị quyết số 43/2022/QH15 ngày 11/01/2022 của Quốc hội về chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội, trong đó lập danh mục các dự án nhà ở có liên quan đến nguồn vốn hỗ trợ của Nhà nước như: dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ, dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân mua, thuê và thuê mua.

- Đẩy mạnh việc triển khai thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư cũ để bảo đảm chỗ ở an toàn cho người dân và góp phần xây dựng đô thị văn minh hiện đại.

- Tổ chức lập phê duyệt, công khai thông tin quy hoạch xây dựng, danh mục, 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 bất hợp pháp.

- Có biện pháp quản lý, ngăn chặn việc chia tách, "phân lô, bán nền" tại các khu vực chưa được phép đầu tư, thiếu hệ thống hạ tầng; tăng cường kiểm soát hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản, các tổ chức, cá nhân hành nghề môi giới bất động sản; chấn chỉnh hành vi mua bán trao tay nhiều lần, "thổi giá" gây nhiễu loạn thông tin thị trường bất động sản.

- Tăng cường công tác quản lý, giám sát, kiểm tra và thanh tra đồng thời xử lý nghiêm với các trường hợp môi giới, mua bán bất động sản, dự án bất động sản, quyền sử dụng đất vi phạm pháp luật về đất đai, về kinh doanh bất động sản và pháp luật có liên quan (nếu có). Đặc biệt, tăng cường kiểm soát chặt chẽ, xử lý nghiêm trường hợp kinh doanh bất động sản không đúng quy định, không đủ hồ sơ pháp lý, không đủ điều kiện kinh doanh.

- Rà soát công tác tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất trên địa bàn đảm bảo đúng pháp luật, công khai, minh bạch; kịp thời phát hiện, xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm các quy định pháp luật trong đấu giá đất, ngăn chặn hành vi lợi dụng đấu giá để gây nhiễu loạn thị trường, trục lợi.

- Thực hiện quản lý, kiểm soát việc tăng giá đất nhằm đảm bảo phù hợp điều kiện thực tế của các khu vực trên địa bàn tránh ảnh hưởng tiêu cực đến hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản tại địa phương.

- Chỉ đạo giải quyết khó khăn, vướng mắc và đẩy nhanh việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở cho người dân trong các dự án nhà ở, khu đô thị mới đã đủ điều kiện, tránh tình trạng tắc mắc, khiếu kiện kéo dài.

- Đẩy mạnh công tác tuyên truyền, phổ biến, giáo dục pháp luật cho các tổ chức, cá nhân có liên quan, đồng thời, tổ chức triển khai nghiêm túc, có hiệu quả các quy định pháp luật liên quan đến lĩnh vực bất động sản. Theo dõi nắm bắt thông tin, tình hình diễn biến của thị trường và thực hiện các biện pháp xử lý kịp thời để bình ổn thị trường, không để xảy ra tình trạng sốt giá và bong bóng bất động sản trên địa bàn./.