

Hà Nội, ngày 28 tháng 7 năm 2022

THÔNG CÁO

Về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý II/2022

- 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 II năm 2022 tại phụ lục đính kèm./.

Nơi nhận:

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

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



Bùi Xuân Dũng

BỘ XÂY DỰNG

PHỤ LỤC

Về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý II/2022

(ban hành kèm theo Thông cáo số ~~23~~ /TC-BXD ngày ~~28~~ /7/2022 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 55/63 tỉnh/thành phố¹ và các cơ quan liên quan, Bộ Xây dựng đã tổng hợp tình hình thị trường bất động sản Quý II năm 2022 để báo cáo Thủ tướng Chính phủ và thực hiện công bố thông tin, cụ thể như sau:

I. Bối cảnh chung của Quý II/2022

Trong thời gian qua, tình hình chính trị và kinh tế thế giới có nhiều biến động phức tạp, bất ổn, khó lường, tác động tới nền kinh tế của Việt Nam và các nước trong khu vực. Trước tình hình đó, từ đầu năm 2022 Chính phủ đã có nhiều chỉ đạo nhằm phục hồi, phát triển kinh tế xã hội như Nghị quyết số 128/NQ-CP ngày 11/10/2021 về thích ứng an toàn, linh hoạt, kiểm soát hiệu quả dịch Covid-19; Nghị quyết số 01/NQ-CP ngày 08/01/2022 về nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu thực hiện kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội và dự toán ngân sách Nhà nước năm 2022; Nghị quyết số 02/NQ-CP ngày 10/01/2022 về những nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu cải thiện môi trường kinh doanh, nâng cao năng lực cạnh tranh Quốc gia năm 2022; Nghị quyết số 11/NQ-CP ngày 30/01/2022 về Chương trình phục hồi

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

Các địa phương chưa có báo cáo: Hà Nam; Hà Tĩnh; Quảng Trị; Thừa Thiên – Huế; Bình Thuận; Bà Rịa-Vũng Tàu; An Giang; Cà Mau.

và phát triển kinh tế - xã hội. Đặc biệt, Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII đã ban hành Nghị quyết số 18-NQ/TW về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao.

Với sự triển khai tích cực của các cấp, các ngành thì tình hình kinh tế - xã hội Quý II đã có nhiều kết quả, chuyển biến tích cực. Theo số liệu từ Tổng Cục thống kê, GDP 6 tháng đầu năm 2022 tăng 6,42% so với cùng kỳ năm 2021 trong đó lĩnh vực xây dựng có tốc độ tăng 3,65%, hoạt động kinh doanh bất động sản tăng 3,94%. Bên cạnh đó, chỉ số giá tiêu dùng và lạm phát cơ bản cũng được giữ ở mức ổn định là 2,44% và 1,25%. Đây là yếu tố cơ bản thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển.

Thị trường bất động sản Quý II/2022 cũng đã có dấu hiệu hồi phục và phát triển tốt với tổng lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền cao hơn cùng kỳ năm 2021; tỷ lệ hấp thụ sản phẩm ở hầu hết các phân khúc ở mức cao, hầu như không phát sinh lượng bất động sản tồn kho mới; tỷ lệ trống văn phòng, mặt bằng thương mại cho thuê giảm dần...Thị trường bất động sản đã cân bằng trở lại giữa hoạt động đầu tư, kinh doanh với mua bán để sử dụng.

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

Trong các tháng đầu năm, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã ban hành nhiều văn bản có tác động đến lĩnh vực bất động sản, cụ thể:

- Nghị quyết số 18-NQ/TW ngày 16/6/2022 của Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII về “Tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao”.

- 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 (thay thế Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015). Trong đó quy định việc xây dựng, quản lý và khai thác, sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản; trách nhiệm, quyền hạn của cơ quan, tổ chức, cá nhân trong việc xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản.

- Thông tư số 03/2022/TT-NHNN ngày 20/5/2022 của Ngân hàng Nhà nước về hướng dẫn các NHTM thực hiện hỗ trợ lãi suất theo Nghị định số 31/2022/NĐ-CP ngày 20/5/2022 của Chính phủ về hỗ trợ lãi suất từ ngân sách nhà nước đối với khoản vay của doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh. Trong đó có hướng dẫn hỗ trợ lãi suất 2% cho cả những đối tượng thực hiện xây dựng nhà ở công nhân, nhà ở xã hội.

III. Tình hình thị trường bất động sản Quý II/2022

1. 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 II/2022 như sau

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

- Số lượng nhà ở thương mại hoàn thành là 24 dự án với 5.608 căn, số lượng dự án bằng khoảng 109% so với Quý I/2022 và bằng khoảng 70,6 % so với cùng kỳ năm 2021, trong đó tại miền Bắc có 13 dự án với 2.343 căn, tại miền Trung có 03 dự án với 961 căn, tại miền Nam có 08 dự án với 2.304 căn.

- Số lượng nhà ở thương mại đang triển khai xây dựng là 1.091 dự án với 327.125 căn, số lượng dự án bằng khoảng 89,7% so với Quý I/2022 và bằng khoảng 97,5% so với cùng kỳ năm 2021, trong đó tại miền Bắc có 210² dự án với 157.654 căn, tại miền Trung có 211³ dự án với 131.481 căn, tại miền Nam có 670⁴ dự án với 37.990 căn.

- Số lượng nhà ở thương mại được cấp phép mới là 29 dự án với 6.753 căn, số lượng dự án bằng khoảng 74,4% so với Quý I/2022 và bằng khoảng 42% so với cùng kỳ năm 2021, trong đó tại miền Bắc có 17⁵ dự án với 3.763 căn, tại miền Trung có 09⁶ dự án với 678 căn, tại miền Nam có 03⁷ dự án với 2.312 căn.

Qua số liệu cho thấy nguồn cung về nhà ở thương mại trong Quý II/2022 vẫn chưa được cải thiện, đặc biệt là số lượng dự án được cấp phép mới chỉ bằng khoảng 42% so với cùng kỳ năm 2021.

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

- Tổng số dự án đã hoàn thành là 16 dự án với 7.324 ô đất nền; số lượng dự án bằng khoảng 178% so với Quý I/2022.

- Tổng số dự án đang triển khai xây dựng là 210 dự án với 66.596 ô đất nền; số lượng dự án bằng khoảng 116% so với Quý I/2022.

- Tổng số dự án được cấp phép mới là 10 dự án với 4.072 ô đất nền; số lượng dự án bằng khoảng 77% so với Quý I/2022.

1.3. Đối với dự án nhà ở xã hội

² Phú Thọ (57 dự án), Hà Nội (52 dự án)

³ Quảng Ngãi (84 dự án), Nghệ An (66 dự án), Đà Nẵng (23 dự án)

⁴ Bình Dương (504 dự án), Kiên Giang (71 dự án)

⁵ Hòa Bình (07 dự án), Cao Bằng (04 dự án)

⁶ Quảng Nam (04 dự án)

⁷ TP. Hồ Chí Minh (03 dự án)

a. Đối với dự án nhà ở thu nhập thấp

- Số lượng dự án nhà ở thu nhập thấp hoàn thành là 03 dự án với 1.134 căn hoàn thành tại Kon Tum, Ninh Thuận; số lượng dự án bằng khoảng 75% so với Quý I/2022 và tương đương với cùng kỳ năm 2021.

- Số lượng dự án nhà ở thu nhập thấp đang triển khai xây dựng là 96 dự án với 123.514 căn, (Bình Dương có 42 dự án); số lượng dự án bằng khoảng 98% so với Quý I/2022 và bằng khoảng 102% so với cùng kỳ năm 2021.

- Số lượng dự án nhà ở thu nhập thấp được cấp phép mới là 04 dự án với quy mô 2.652 căn tại Thái Nguyên, Phú Thọ, Quảng Ninh, Hà Nam; số lượng dự án bằng khoảng 133% so với Quý I/2022 và so với cùng kỳ năm 2021.

- Số lượng dự án nhà ở thu nhập thấp được các Sở Xây dựng có văn bản thông báo đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai là 07 dự án với 2.163 căn hộ; số lượng dự án bằng khoảng 77,8% so với Quý I/2022 và bằng khoảng 140% so với cùng kỳ năm 2021.

b. Đối với dự án nhà ở công nhân

- Số lượng dự án nhà ở công nhân đang triển khai xây dựng là 24 dự án với 20.945 căn; số lượng dự án bằng khoảng 133% so với Quý I/2022.

- Số lượng dự án nhà ở công nhân được các Sở Xây dựng có văn bản thông báo đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai là 02 dự án với 1.032 căn.

c. Kết quả triển khai thực hiện Nghị quyết số 11/NQ-CP ngày 31/01/2022 và Nghị định số 31/2022/NĐ-CP ngày 20/5/2022 của Chính phủ

- Thực hiện Nghị quyết số 11/NQ-CP ngày 31/01/2022 của Chính phủ về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội, các địa phương đã khởi công 11 dự án với tổng số khoảng 25.850 căn, tổng diện tích xây dựng khoảng 1.292.500m².⁸

- Thực hiện Nghị định số 31/2022/NĐ-CP ngày 20/5/2022 của Chính phủ về hỗ trợ lãi suất từ ngân sách nhà nước đối với khoản vay của doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh, đến nay, có 41/63 địa phương có báo cáo gửi về Bộ Xây dựng, trong đó báo cáo số lượng dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân đang triển khai là 240 dự án, dự kiến nhu cầu vay vốn là 34.552 tỷ đồng; có 82 dự án cải tạo chung cư cũ, dự kiến nhu cầu vay vốn là 6.418 tỷ đồng. Trên cơ sở rà soát các điều kiện đã được quy định cụ thể tại Nghị định số 31/2022/NĐ-CP, ngày 05/7/2022, Bộ Xây dựng đã công bố danh mục các dự án đủ điều kiện được vay

⁸ Nhà ở xã hội 8 dự án quy mô 22.300 căn (Bình Dương 04 dự án, 20.000 căn; Kiên Giang 01 dự án, 765 căn; Hà Nam 01 dự án, 564 căn; Hồ Chí Minh 02 dự án, 968 căn); nhà ở công nhân 03 dự án quy mô 3.560 căn (Quảng Ninh 01 dự án, 1000 căn, đáp ứng 5500 chỗ ở; Bắc Ninh 01 dự án, 2200 căn, đáp ứng 11.000 chỗ ở; TP. Hồ Chí Minh 01 dự án, 360 căn, đáp ứng 1000 chỗ ở).

theo Nghị định số 31/2022/NĐ-CP, giai đoạn 1 là 4 dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, với tổng mức đầu tư là 4.665 tỷ đồng, tổng mức vay dự kiến là 1.751 tỷ đồng.

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

- Tổng số dự án hoàn thành là 14⁹ dự án; Quý I/2022 có 01 dự án.

- Tổng số dự án đang triển khai xây dựng là 71 dự án với 17.757 căn hộ du lịch và 4.321 biệt thự du lịch, tập trung chủ yếu tại Khánh Hòa (26 dự án), Thừa Thiên – Huế, Quảng Ngãi (14 dự án); số lượng dự án bằng khoảng 136,5% so với Quý I/2022 và bằng khoảng 131,5% so với cùng kỳ năm 2021.

- Tổng số dự án được cấp phép mới là 01 dự án mới tại Hòa Bình; số lượng dự án bằng khoảng 20% so với Quý I/2022 và so với cùng kỳ năm 2021.

2. 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

2.1. 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 II/2022 như sau: có 80 dự án với 27.160 căn được các Sở Xây dựng có văn bản thông báo đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai (bằng khoảng 262% so với Quý I/2022), cụ thể:

- Tại miền Bắc có 27 dự án với 9.729 căn; miền Trung có 18 dự án với 3.738 căn; miền Nam có 35 dự án với 13.693 căn.

- Riêng tại Hà Nội có 04 dự án với 2.240 căn; tại TP. Hồ Chí Minh có 12 dự án với 8.284 căn¹⁰.

2.2. 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

Số lượng bất động sản được Cục Quản lý hoạt động xây dựng (Bộ Xây dựng) thẩm định cụ thể như sau: Nhà ở: 680 căn (bằng khoảng 48,2% so với Quý I/2022); Căn hộ du lịch: 0 căn (Quý I/2022 là 0 căn); Biệt thự du lịch: 830 căn

⁹ Thừa thiên - Huế: 07 dự án; Quảng Ngãi: 5 dự án; Cao Bằng, Ninh Bình: 01 dự án

¹⁰ Tại TP. HCM, trong 6 tháng đầu năm 2022, Sở Xây dựng đã xác nhận đủ điều kiện để huy động vốn sản phẩm hình thành trong tương lai của 17 dự án với tổng số 9.456 căn nhà, trong đó có 8.937 căn hộ chung cư và 519 căn nhà ở thấp tầng (Phân khúc cao cấp: 7.577 căn, chiếm 80,13%; Phân khúc trung cấp: 1.879 căn, chiếm 19,87%; Phân khúc bình dân: 0 căn, chiếm 0%). So sánh kết quả 6 tháng đầu năm 2022 với 6 tháng đầu năm 2021 cho thấy: Số dự án huy động vốn tăng 8,3%; Tổng số nhà ở (căn) tăng 46,58%; Phân khúc căn hộ cao cấp tăng 111,29%; Phân khúc căn hộ trung cấp giảm 34,41%; Phân khúc căn hộ bình dân bằng 0%.

(bằng khoảng 153,7% so với Quý I/2022); Văn phòng kết hợp lưu trú 150 căn (Quý I/2022 là 0 căn).

2.3. 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

Có 15 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 cụ thể như sau: Nhà ở: 9.952 căn (bằng khoảng 136% so với Quý I/2022); Căn hộ du lịch: 1.535 căn (bằng khoảng 84% so với Quý I/2022); Biệt thự du lịch: 0 căn (Quý I/2022 là 0 căn); Văn phòng kết hợp lưu trú (officetel): 0 căn (Quý I/2022 là 0 căn).

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

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

- *Lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ*: 69.079 giao dịch thành công (tập trung chủ yếu tại Hải Phòng, Long An, Đà Nẵng, TP. Hồ Chí Minh, Cần Thơ), tổng lượng giao dịch bằng khoảng 340% so với Quý I/2022 và bằng khoảng 230% so với cùng kỳ năm 2021.

Cụ thể: tại miền Bắc có 15.223 giao dịch; tại miền Trung có 19.565 giao dịch; tại miền Nam có 34.291 giao dịch; riêng tại Hà Nội có 1.317 giao dịch thành công; tại TP. Hồ Chí Minh có 8.284 giao dịch thành công.

- *Lượng giao dịch đất nền*: 213.018 giao dịch thành công, tổng lượng giao dịch bằng khoảng 138,7% so với Quý I/2022, cụ thể: tại miền Bắc có 39.451 giao dịch; tại miền Trung có 69.088 giao dịch; tại miền Nam có 104.479 giao dịch.

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

4.1. Đối với căn hộ chung cư

- *Căn hộ bình dân (có mức giá từ 25 triệu đồng/m² - 30 triệu đồng/m²)*: Các dự án nhà ở thương mại tại khu vực trung tâm của các đô thị hầu như không có căn hộ với mức giá dưới 25 triệu đồng/m²; căn hộ có mức giá này chỉ có tại một số ít các dự án tại khu vực xa trung tâm như các quận/huyện như tại Hà Nội, Dự án xPHOMES (huyện Đan Phượng) giá 29 triệu đồng/m², Dự án Gemek Premium (huyện Hoài Đức) giá 26 triệu đồng/m², Dự án Xuân Mai Complex (quận Hà Đông) giá khoảng 27 triệu đồng/m²; tại TP. Hồ Chí Minh, dự án Dream Home Riverside (quận 8) có giá khoảng 27 triệu đồng/m², dự án Ehome S (quận 9) có giá khoảng 25 triệu đồng/m²; tại Đà Nẵng, dự án FPT City Đà Nẵng (quận Ngũ Hành Sơn) có giá khoảng 25,7 triệu đồng/m².

- *Căn hộ chung cư trung cấp (có mức giá khoảng 30 triệu đồng/m² đến dưới 50 triệu đồng/m²):* Sản phẩm chủ đạo trên thị trường vẫn là các căn hộ phân khúc trung cấp. Tại Hà Nội: Dự án Keangnam, (quận Nam Từ Liêm) có giá khoảng 45 triệu đồng/m², Melody Residences (quận Hoàng Mai) có giá khoảng 45 triệu đồng/m², Vinhomes Smart City (quận Nam Từ Liêm) có giá khoảng 36 triệu đồng/m². Tại TP. Hồ Chí Minh: Sunrise City (quận 7) có giá khoảng 40 triệu đồng/m², CityLand Park Hills (quận Gò Vấp) có giá khoảng 49 triệu đồng/m². Tại Đà Nẵng, dự án The Sang Residence (quận Ngũ Hành Sơn) có giá khoảng 46 triệu đồng/m²,...

- *Căn hộ cao cấp (có mức giá trên 50 triệu):* Tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh một số dự án có vị trí đặc biệt, trung tâm có mức giá quảng cáo, chào bán rất cao như: Heritage West Lake (quận Tây Hồ, Hà Nội) có giá khoảng 75 triệu đồng/m², Dự án T-Place (quận Hoàn Kiếm, Hà Nội) có giá khoảng 325 triệu đồng/m², Dự án Grand Marina Saigon (quận 1, TP. Hồ Chí Minh) có giá khoảng 300 triệu đồng/m², Dự án Vinhomes Golden River Ba Son (quận 1, TP. Hồ Chí Minh) có giá khoảng 170 triệu đồng/m², Dự án M Landmark Residence (quận Hải Châu, TP. Đà Nẵng) có giá khoảng 120 triệu đồng/m²,...

Qua tổng hợp tại các địa phương cho thấy giá căn hộ chung cư vẫn tăng so với thời điểm cuối năm 2021, mức độ tăng giá các phân khúc tập trung trong quý I/2022 chậm dần và có dấu hiệu chững lại trong các tháng quý II/2022.

4.2. Đối với nhà ở riêng lẻ, đất nền

- Tại Hà Nội, khu đô thị Văn Khê (quận Hà Đông) có giá khoảng 137 triệu đồng/m²; Vinhomes The Harmony (quận Long Biên) có giá khoảng 142 triệu đồng/m²; khu đô thị Trung Yên (quận Cầu Giấy) có giá khoảng 227 triệu đồng/m²; Liên kề 96 Nguyễn Huy Tưởng (quận Thanh Xuân) có giá khoảng 273 triệu đồng/m².

- Tại TP. Hồ Chí Minh, biệt thự Chateau (quận 7) có giá khoảng 227,3 triệu/m²; Vạn Phúc City (TP. Thủ Đức) có giá khoảng 183 triệu đồng/m²; Villa Riviera (quận 2) có giá khoảng 249 triệu đồng/m²; The EverRich III (quận 7) có giá khoảng 123 triệu đồng/m².

- Tại Đà Nẵng, dự án Euro Village 2 (quận Cẩm Lệ) có giá khoảng 92 triệu đồng/m²; dự án Nam Cầu Tuyên Sơn - Nam Việt Á (quận Ngũ Hành Sơn) có giá khoảng 115 triệu đồng/m².

- Tại Hải Phòng, dự án Phúc Lộc New Horizon, (quận Hải An) có giá khoảng 65 triệu đồng/m²; dự án Anh Dũng II - Sao Đỏ I (quận Dương Kinh) có giá khoảng 55 triệu đồng/m².

- Tại Bình Dương, dự án Bình Nguyên, (TP. Dĩ An) có giá khoảng 65 triệu đồng/m²; dự án Phú Hòa I (TP. Thủ Dầu Một) có giá khoảng 85 triệu đồng/m².

- Tại Đồng Nai, khu dân cư Phúc Hiếu (TP. Biên Hòa) có giá khoảng 51 triệu đồng/m²; dự án Khu tái định cư D2D (huyện Long Thành) có giá khoảng 180 triệu đồng/m².

- Tại Khánh Hòa, dự án Golden Bay (huyện Cam Lâm) có giá khoảng 102 triệu đồng/m²; dự án Hòn Rớ 1 (TP. Nha Trang) có giá khoảng 100 triệu đồng/m².

- Tại Bà Rịa Vũng Tàu, dự án KĐT Chí Linh, (TP. Vũng Tàu) có giá khoảng 115 triệu đồng/m²; dự án Đồi Ngọc Tước II, (TP. Vũng Tàu) có giá khoảng 70 triệu đồng/m².

Nhìn chung, giá nhà ở riêng lẻ, đất nền cho xây dựng nhà ở tại các dự án trong quý II/2022 đang có xu hướng chững lại ở hầu hết các địa phương khi các hoạt động đầu tư, kinh doanh, dịch vụ thuộc các ngành nghề, lĩnh vực khác được phục hồi, bình thường trở lại. Tại nhiều địa phương (như Đồng Nai, Bình Phước, Lâm Đồng, Vũng Tàu, Đắk Lắk,...) đã xuất hiện tình trạng các nhà đầu tư nhỏ lẻ tự mua gom đất ở, đất nông nghiệp, đất trồng cây lâu năm và lợi dụng các thông tin về quy hoạch, đầu tư hạ tầng để phân lô, tách thửa và chào bán tràn lan gây mất ổn định cho thị trường bất động sản. Trước tình hình đó, cơ quan quản lý tại các địa phương đã phải đưa ra các biện pháp ngăn chặn như siết chặt, dừng việc phân lô bán nền đối với các giao dịch đất đai trên địa bàn.

4.3. Đối với văn phòng cho thuê

Trong Quý II/2022, nguồn cung văn phòng cho thuê từ các dự án mới vẫn khan hiếm, chủ yếu vẫn đến từ phân diện tích cho thuê của các tòa nhà hỗn hợp. Tuy nguồn cung mới trong quý còn hạn chế, thị trường Hà Nội vẫn ghi nhận tỷ lệ hấp thụ đạt hơn 20.000 m² với phần lớn diện tích văn phòng hấp thụ đến từ các dự án Hạng A thị trường văn phòng TP.HCM vẫn tiếp tục ghi nhận sự hồi phục với tổng diện tích hấp thụ thuần khoảng 21.000 m².

Nhu cầu thuê văn phòng và công suất cho thuê văn phòng trong Quý II/2022 tăng so với cùng kỳ năm 2021 và đều tăng ở tất cả các phân khúc. Việc các doanh nghiệp đã dần quay trở lại hoạt động và sự phát triển của nhóm doanh nghiệp vừa và nhỏ với quy mô khoảng 40 - 60 người đã làm tăng nhu cầu thuê phòng, đặc biệt là đối với loại văn phòng hạng B, C.

Nguồn cung mới hạn chế trong khi nhu cầu thuê ngày càng tăng cao đã khiến giá cho thuê văn phòng bình quân toàn thị trường trong Quý II/2022 có xu hướng tăng so với Quý I/2022. Giá thuê trung bình tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh cụ thể như sau:

- Tại Hà Nội: giá thuê văn phòng Hạng A khoảng 680.000 đồng/m²/tháng, giá thuê văn phòng Hạng B khoảng 365.000 đồng/m²/tháng.

- Tại TP. Hồ Chí Minh: giá thuê văn phòng Hạng A khoảng 1.100.000 đồng/m²/tháng, giá thuê văn phòng hạng B khá ổn định ở mức khoảng 650.000 đồng /m²/tháng.

4.4. Đối với mặt bằng thương mại

Trong quý II/2022, số lượng dự án trung tâm thương mại và siêu thị mới được khai trương đi vào hoạt động không nhiều. Một số dự án trung tâm thương mại mới được khai trương như: Vincom Mega Mall Smart City tại phường Tây Mỗ, quận Nam Từ Liêm, với diện tích sàn bán lẻ cho thuê 49.000 m², Vincom Plaza Mỹ Tho (Tiền Giang) 14.200 m², Vincom Plaza Trần Huỳnh (Bạc Liêu) 10.900 m², GO! Lào Cai (Lào Cai) khoảng 30.000m².

Nhu cầu thuê mặt bằng thương mại trong quý II/2022 tăng so với quý trước khi những ảnh hưởng tiêu cực từ dịch bệnh không còn tác động mạnh tới tâm lý của người dân, nhu cầu mua sắm và trao đổi hàng hóa tăng. Việc ngành du lịch đang hồi phục và phát triển tốt cũng là yếu tố tích cực tác động đến thị trường cho thuê mặt bằng tại các trung tâm thương mại và cả mặt bằng bán lẻ nhà phố khi nhu cầu tham quan mua sắm tăng cao. Bên cạnh đó, nhu cầu thuê mặt bằng cũng tăng lên khi nhiều nhà bán lẻ lớn trong và ngoài nước đang thực hiện kế hoạch mở rộng quy mô thị trường kinh doanh. Tỷ lệ lấp đầy mặt bằng kinh doanh tại các trung tâm thương mại và siêu thị lớn trong 6 tháng đầu năm 2022 tăng so với nửa cuối năm 2021 và đạt mức trung bình khoảng 92-95%.

Giá cho thuê bình quân toàn thị trường mặt bằng tại các trung tâm thương mại, siêu thị trong quý II/2022 nhìn chung tăng khoảng 7-10% so với quý trước, cụ thể:

Tại Hà Nội, giá chào thuê trung bình tại tầng trệt và tầng một khu vực ngoài trung tâm 600.000 đồng/m²/tháng, khu vực trung tâm, giá chào thuê trung bình đạt 3.000.000 đồng/m²/tháng.

Tại TP Hồ Chí Minh, giá chào thuê trung bình tại tầng trệt và tầng một khu vực ngoài trung tâm đang ở mức 900.000 đồng/m²/tháng, khu vực trung tâm 4.600.000 đồng/m²/tháng.

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

Trong quý II/2022, trên địa bàn cả nước ghi nhận nguồn cung mới từ một số khách sạn 4-5 sao, khu nghỉ dưỡng được khai trương và đi vào hoạt động như: Radisson Hotel Danang 5 sao tại Đà Nẵng, Holiday Inn Resort Ho Tram Beach 5 sao tại Bà Rịa - Vũng Tàu. Một số dự án bất động sản nghỉ dưỡng được mở bán

mới trong nửa đầu năm và thu hút sự quan tâm của nhiều nhà đầu tư như: Fusion Resort & Villas Đà Nẵng, The Filmore Da Nang, Aria Đà Nẵng Hotel and Resort (tại Đà Nẵng); Cam Ranh Bay Hotels & Resorts (tại Khánh Hòa); The Ocean Villas Quy Nhơn, Maia Resort Quy Nhơn (tại Bình Định),...

Công suất thuê phòng khách sạn toàn thị trường trong quý tăng so với quý trước khi nhu cầu tham quan nghỉ dưỡng tăng cao vào dịp hè và sau thời gian dài chịu ảnh hưởng của dịch bệnh. Bên cạnh đó, việc mở cửa du lịch quốc tế và sự kiện Việt Nam đăng cai tổ chức SEA Games 31 cũng đã khiến lượng khách quốc tế đến Việt Nam cũng tăng mạnh so với cùng kỳ năm trước¹¹ tạo điều kiện cho ngành du lịch phát triển, qua đó thúc đẩy sự hồi phục và phát triển của thị trường bất động sản nghỉ dưỡng.

Giá thuê phòng khách sạn bình quân toàn thị trường trong quý II/2022 tăng khoảng 5-7% so với quý trước.

4.6. Đối với bất động sản công nghiệp

Ngành công nghiệp hiện vẫn là ngành có mức tăng trưởng tốt và thu hút được nhiều nguồn vốn đầu tư ở trong và ngoài nước. Một số dự án đầu tư khu công nghiệp mới được chấp thuận đầu tư và triển khai thực hiện trong 6 tháng đầu năm trên địa bàn cả nước sẽ góp phần bổ sung nguồn cung mới cho thị trường trong tương lai như: khu công nghiệp Cây Trường quy mô 700ha, VSIP III quy mô 1.000ha tại Bình Dương; khu công nghiệp Nam Tân Tập quy mô 245ha và khu công nghiệp Tân Tập quy mô 654ha, dự án nhà xưởng và nhà kho quy mô 13,4ha tại khu công nghiệp Phú An Thạnh tại Long An; khu công nghiệp Quảng Trị quy mô khoảng 500ha tại Quảng Trị; dự án nhà xưởng và nhà kho khu công nghiệp Hồ Nai quy mô 16,3ha tại Đồng Nai;....

Tỷ lệ lấp đầy ở các khu công nghiệp của cả nước trong nửa đầu năm 2022 có xu hướng tăng và đạt ở mức cao, trong đó tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp ở phía Bắc trong nửa đầu năm 2022 đạt khoảng 80%, tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp tại các tỉnh thành phía Nam là khoảng 85%. Tại một số địa phương, tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp còn ở mức cao trên 95% như TP. Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Bắc Ninh.

Giá thuê bất động sản công nghiệp trong quý II/2022 tiếp tục có xu hướng tăng so với cùng kỳ năm trước, tại khu vực phía Bắc tăng 5-12% và tại khu vực phía Nam là 8-13% so với cùng kỳ năm 2021.

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

5.1. Về tình hình cấp tín dụng

¹¹ Theo Tổng Cục thống kê, 6 tháng đầu năm 2022, khách quốc tế đến nước ta đạt 601.982 lượt người, gấp 6,8 lần so với cùng kỳ năm 2021

Theo báo cáo của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam: Tính đến 30/6/2022 dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 784.575 tỷ, cụ thể như sau:

- Dư nợ tín dụng đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án phát triển nhà ở đạt 182.263 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 23,2% tổng dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản.

- Dư nợ tín dụng đối với các dự án văn phòng (cao ốc) cho thuê đạt 46.667 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 5,95% tổng dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản.

- Dư nợ tín dụng đối với các dự án xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất đạt 36.343 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 4,6% tổng dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản.

- Dư nợ tín dụng đối với các dự án khu du lịch, sinh thái, nghỉ dưỡng đạt 34.618 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 4,4% tổng dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản.

- Dư nợ tín dụng đối với các dự án nhà hàng, khách sạn đạt 56.864 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 7,25% tổng dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản.

- Dư nợ tín dụng đối với cho vay xây dựng, sửa chữa nhà để bán, cho thuê đạt 141.308 tỷ đồng, chiếm 18% tổng dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản.

- Dư nợ tín dụng đối với cho vay mua quyền sử dụng đất đạt 78.861 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 10,1% tổng dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản.

- Dư nợ tín dụng đối với đầu tư kinh doanh bất động sản khác đạt 207.651 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 26,5% tổng dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản.

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

Trong Quý II/2022, hoạt động phát hành trái phiếu doanh nghiệp bất động sản tiếp tục suy giảm khi tổng số đợt phát hành trong quý chỉ đạt 16 đợt, giảm 63% số đợt trong quý I, tương ứng với giá trị gần 8,6 nghìn tỷ, giảm sâu tới 79% so với quý trước.

Trong tháng 4 không có doanh nghiệp bất động sản nào phát hành trái phiếu, trong tháng 5 doanh nghiệp bất động sản phát hành trái phiếu với tổng giá trị khoảng 7.000 tỷ. Trong tháng 6, Vingroup dẫn đầu về khối lượng phát hành trái phiếu doanh nghiệp bất động sản với 100 triệu USD trái phiếu quốc tế (tương đương hơn 2.300 tỷ đồng); về trái phiếu doanh nghiệp phát hành trong nước,

Novaland đứng đầu về giá trị phát hành trong tháng 6 với tổng giá trị phát hành gần 2.300 tỷ đồng, Tập đoàn Nam Long với 500 tỷ đồng...

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

Tính đến 20/06/2022, tổng vốn đăng ký cấp mới, điều chỉnh và góp vốn mua cổ phần của nhà Đầu tư nước ngoài đạt trên 14,03 tỷ USD, bằng 91,1% so với cùng kỳ năm 2021. Ngành kinh doanh bất động sản đứng thứ hai với tổng vốn đầu tư trên 3,15 tỷ USD.

Theo đánh giá của các tổ chức quốc tế thì Việt Nam vẫn là điểm sáng về thu hút vốn đầu tư nước ngoài, lượng vốn đầu tư nước ngoài vào các ngành và lĩnh vực bất động sản nói riêng sẽ tiếp tục được cải thiện khi Việt Nam cũng như các nước trở lại trạng thái bình thường sau đại dịch.

7. Tồn kho bất động sản

Trong Quý II/2022, tổng lượng giao dịch là 69.079 giao dịch, nguồn cung bất động sản có 27.160 căn nhà ở đủ điều kiện đưa vào giao dịch. Qua đánh giá cho thấy khả năng hấp thụ của thị trường Quý II tốt hơn. Nhìn chung, trong 6 tháng đầu năm 2022, số lượng nhà ở trong các dự án đưa ra giao dịch (nguồn cung) hạn chế trong khi nhu cầu đầu tư, mua sử dụng của người dân vẫn cao; các phân khúc nhà ở chung cư, nhà riêng lẻ, đất nền hầu như không phát sinh lượng tồn kho. Các dự án được mở bán hầu hết đều có tính thanh khoản tốt, chủ đầu tư hầu như không có lượng sản phẩm tồn, không có giao dịch. Hiện nay, lượng tồn kho bất động sản hầu như chỉ có ở 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 và thuộc về nhà đầu tư thứ cấp.

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

8.1. Doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản

Theo thống kê của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, trong 06 tháng đầu năm 2022, số lượng doanh nghiệp kinh doanh bất động sản thành lập mới là 5.296 doanh nghiệp, tăng 47,2% so với cùng kỳ năm 2021; số doanh nghiệp kinh doanh bất động sản quay trở lại hoạt động là 1.409 doanh nghiệp, tăng 69,6% so với cùng kỳ năm 2021.

Trước nhiều động lực tăng trưởng, doanh nghiệp bất động sản cũng hướng đến những kế hoạch lạc quan để tăng tốc ngay từ những tháng đầu năm 2022, trong đó có việc đẩy nhanh tiến độ các dự án và mở rộng quỹ đất.

8.2. Hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản

Quý II/2022, sau khi hầu hết các tỉnh, thành trên cả nước trở về trạng thái “bình thường mới”, thị trường bất động sản đã dần sôi động trở lại, lượng khách

hàng tìm kiếm và giao dịch cũng tăng dần. Tính đến thời điểm hiện tại có khoảng 90% số sàn giao dịch đã trở lại hoạt động; đồng thời có thêm nhiều sàn mới được thành lập, hoạt động, hiện có khoảng hơn 1.100 sàn giao dịch bất động sản hoạt động.

Hoạt động của các sàn giao dịch đang từng bước hình thành môi trường minh bạch cho các nhà đầu tư bất động sản và đem lại nhiều lợi ích cho người dân khi tiếp cận hàng hóa bất động sản nhất là nhà ở, là kênh cung cấp thông tin thị trường quan trọng cho người dân và cho cơ quan quản lý nhà nước. Nhiều sàn giao dịch đã có sự đầu tư về cơ sở vật chất, đầu tư đào tạo nhân lực, từng bước được chuyên nghiệp hóa trong hoạt động dịch vụ, đã có sự liên kết giữa các sàn với nhau nhằm trao đổi thông tin nâng cao hiệu quả dịch vụ.

9. Đánh giá tình hình thị trường bất động sản

Tình hình dịch bệnh Covid-19 cơ bản đã được kiểm soát, hoạt động sản xuất, kinh doanh của các doanh nghiệp đang dần ổn định trở lại, nền kinh tế Việt Nam trong nửa đầu năm 2022 đã có sự tăng trưởng tích cực, đây là yếu tố quan trọng thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển bền vững, hiệu quả.

Nguồn cung mới các sản phẩm bất động sản ở tất cả các phân khúc trong nửa đầu năm 2022 đều hạn chế. Nguồn cung mới bị hạn chế chủ yếu là do việc siết chặt các thủ tục pháp lý của các dự án bất động sản, ngoài ra việc dòng vốn cho thị trường bị thu hẹp từ nhiều phía như kiểm soát chặt nguồn vốn tín dụng, phát hành trái phiếu doanh nghiệp, sự suy giảm của thị trường trái phiếu,... cũng là nguyên nhân khiến nguồn cung hạn chế. Nhà ở, đất nền vẫn là loại hình bất động sản thu hút sự quan tâm nhiều nhất trong nửa đầu năm 2022, đặc biệt là phân khúc nhà ở thương mại trung cấp, bình dân và nhà ở xã hội, tuy nhiên, nguồn cung cho phân khúc này tương đối ít.

Tình hình giao dịch các sản phẩm bất động sản trên thị trường sơ cấp và thứ cấp có cải thiện so với cùng kỳ năm 2021 tuy nhiên đang có xu hướng chững lại so với thời điểm cuối năm 2021. Các giao dịch chủ yếu vẫn tập trung ở loại hình căn hộ chung cư trung cấp, nhà ở riêng lẻ và đất nền.

IV. Đề xuất kiến nghị

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

- Nghiên cứu dự thảo, báo cáo Chính phủ trình Quốc hội cho ý kiến và thông Luật Nhà ở (sửa đổi), Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) theo Nghị quyết số 50/2022/QH15 của Quốc hội về Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2023, điều chỉnh Chương trình xây dựng luật, pháp lệnh năm 2022.

- Đề nghị các Bộ, ngành 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 tăng cường quản lý, tháo gỡ khó khăn, tạo điều kiện thuận lợi cho phát triển thị trường bất động sản.

- Nghiên cứu, rà soát, sửa đổi các quy định của pháp luật hiện hành liên quan đến việc đấu giá quyền sử dụng đất (*pháp luật về đấu giá, pháp luật về đất đai, pháp luật về quản lý thuế*) bảo đảm thống nhất và phù hợp với tình hình thực tế tại địa phương.

- Nghiên cứu sửa đổi Nghị định 153/2020/NĐ-CP ngày 31/12/2020 của Chính phủ về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế.

- Theo dõi sát diễn biến thị trường phát hành trái phiếu doanh nghiệp lĩnh vực bất động sản nhằm kịp thời kiểm soát, điều chỉnh chính sách để thị trường bất động sản phát triển một cách ổn định và lành mạnh, góp phần vào ổn định chung cho cả nền kinh tế.

- 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. Đề nghị các địa phương khẩn trương thực hiện một số giải pháp sau:

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 tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng đô thị, nông thôn, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất; Thực hiện công khai minh bạch 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, ngăn chặn hiện tượng tung tin đồn thổi, đầu cơ nhằm đẩy giá để trục lợi bất hợp pháp.

- Khẩn trương xây dựng Chương trình phát triển nhà ở giai đoạn từ nay đến năm 2025 và 2030 và Kế hoạch phát triển nhà ở 5 năm và hàng năm theo quy định của Luật Nhà ở trong đó xác định rõ có danh mục các dự án nhà ở để làm cơ sở chấp thuận chủ trương đầu tư dự án nhà ở trên địa bàn.

- Rà soát lập danh mục các dự án nhà ở, bất động sản trên địa bàn; đánh giá cụ thể lý do, nguyên nhân đối với các dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư nhưng chưa triển khai hoặc chậm triển khai. Trên cơ sở đó, tập trung tháo gỡ

khó khăn vướng mắc về pháp lý, thủ tục chuẩn bị đầu tư các dự án nhà ở để tăng nguồn cung cho thị trường.

- Tổ chức công khai danh mục dự án, quỹ đất, trình tự thủ tục phát triển nhà ở, bất động sản trên địa bàn để kêu gọi đầu tư; tạo điều kiện thuận lợi để các nhà đầu tư trong và ngoài nước có thể dễ dàng tiếp cận và tham gia đầu tư nhà ở, bất động sản.

- Tập trung chỉ đạo, tổ chức thực hiện giao đất, lựa chọn chủ đầu tư thực hiện các dự án bất động sản, dự án nhà ở mới để tăng nguồn cung cho thị trường.

- Đẩy mạnh thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất; đấu thầu dự án có sử dụng đất để lựa chọn nhà đầu tư giúp làm tăng nguồn cung dự án nhà ở thương mại cho thị trường bất động sản.

- Rà soát, bổ sung quy hoạch, bố trí quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân theo đúng quy định pháp luật, thực hiện nghiêm quy định dành quỹ đất 20% trong các dự án nhà ở, khu đô thị và đảm bảo nhu cầu phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân trên địa bàn.

- Tập trung triển khai thực hiện Nghị quyết số 11/NQ-CP của Chính phủ về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội, trong đó lập danh mục các dự án, rà soát quỹ đất, hoàn thiện thủ tục pháp lý, lựa chọn chủ đầu tư để thực hiện các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân khu công nghiệp, cải tạo xây dựng lại chung cư cũ trên địa bàn.

- Rà soát đối tượng, điều kiện trên cơ sở đó lập và công bố Danh mục các Chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo xây dựng lại chung cư cũ được vay gói hỗ trợ lãi suất 2% thông qua hệ thống ngân hàng thương mại theo quy định của Nghị định về hỗ trợ lãi suất từ ngân sách nhà nước đối với khoản vay của doanh nghiệp, hợp tác xã, hộ kinh doanh.

- Phối hợp cùng Ngân hàng Chính sách xã hội tỉnh trong việc rà soát, tổng hợp nhu cầu của đối tượng khách hàng là cá nhân, hộ gia đình vay để mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân; xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở theo quy định tại Điều 16 Nghị định số 100/2015/NĐ-CP, khoản 10 Điều 1 Nghị định số 49/2021/NĐ-CP và các văn bản có liên quan, đảm bảo chính xác, phản ánh đúng nhu cầu thực tế của người dân.

- Khẩn trương hoàn thành kiểm định đánh giá chất lượng các nhà chung cư cũ còn lại trên địa bàn để xác định các nhà chung cư phải phá dỡ; sớm lập, phê duyệt Kế hoạch, danh mục dự án cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư theo quy định của Nghị định số 69/2021/NĐ-CP.

- Kiểm soát, phát hiện, ngăn chặn và xử lý nghiêm các hành vi vi phạm trong hoạt động đầu giá quyền sử dụng đất đảm bảo đúng pháp luật.

- 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, "thời giá" gây nhiễu loạn thông tin thị trường 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.

- Tăng cường kiểm tra, thanh tra đồng thời xử lý nghiêm với các trường hợp vi phạm về pháp luật về kinh doanh bất động sản, pháp luật về đất đai, pháp luật xây dựng và pháp luật có liên quan (nếu có).