



Bộ Xây dựng  
21-04-2023  
16:00:03 +07:00

**BỘ XÂY DỰNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: **93** /BC-BXD

Hà Nội, ngày **21** tháng 4 năm 2023

## **BÁO CÁO**

### **Về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản trong Quý I/2023**

Kính gửi: Thủ tướng Chính phủ

Thực hiện nhiệm vụ được giao tại Luật Kinh doanh Bất động sản 2014; Ngày 21/3/2023, Bộ Xây dựng đã có công văn số 1018/BXD-QLN gửi UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương yêu cầu tiếp tục thực hiện việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý I/2023. Trên cơ sở tổng hợp báo cáo của 53/63 tỉnh/thành phố<sup>1</sup> và các cơ quan liên quan, Bộ Xây dựng đã tổng hợp tình hình thị trường bất động sản Quý I/2023 để báo cáo Thủ tướng Chính phủ và thực hiện công bố thông tin, cụ thể như sau:

#### **I. Bối cảnh chung của Quý I/2023**

Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê, tổng sản phẩm trong nước (GDP) quý I năm 2023 ước tính tăng 3,32% so với cùng kỳ năm trước, chỉ cao hơn tốc độ tăng 3,21% của quý I năm 2020 trong giai đoạn 2011-2023. Trong đó, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 2,52%, đóng góp 8,85% vào mức tăng trưởng chung; khu vực công nghiệp và xây dựng giảm 0,4%, làm giảm 4,76%; khu vực dịch vụ tăng 6,79%, đóng góp 95,91%. Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 3/2023 giảm 0,23% so với tháng trước. So với tháng 12/2022, CPI tháng 3/2023 tăng 0,74% và so với cùng kỳ năm trước tăng 3,35%. Tính chung quý I năm 2023, CPI tăng 4,18% so với cùng kỳ năm trước; lạm phát cơ bản tăng 5,01%.

Trong thời gian qua, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ (thành lập theo Quyết định số 1435/QĐ-TTg ngày 17/11/2022 của Thủ tướng Chính phủ) cùng các Bộ, ngành, địa phương đã có nhiều chỉ đạo, thực hiện nhiều giải pháp đồng bộ nhằm tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản. Một số cơ chế, chính sách mới được Chính phủ ban hành, các Bộ, ngành tổ chức triển khai về chào bán, giao dịch trái phiếu; chương trình cho vay nhà ở xã

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

Các địa phương chưa có báo cáo: Hà Giang; Sơn La; Lai Châu; Cao Bằng; Hà Nam; Quảng Trị; Bà Rịa-Vũng Tàu; Đắk Lắk; Bình Dương; Quảng Ngãi.

hội, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ theo Nghị quyết 33/NQ-CP; đề án "Đầu tư xây dựng ít nhất một triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030 đã có nhiều tác động đến thị trường bất động sản.

Nhìn chung, thị trường bất động sản đã có phản ứng tích cực với những chỉ đạo, giải pháp của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ và các Bộ, ngành. Theo đó, thị trường bất động sản đã có những dấu hiệu tích cực, niềm tin của nhà đầu tư được phục hồi, một số dự án bất động sản được tiếp tục triển khai sau một thời gian phải tạm dừng, lượng tìm kiếm và giao dịch bất động sản đã dần tăng lên, đặc biệt vào thời điểm cuối Quý. Tuy nhiên, qua tổng hợp báo cáo của các địa phương cho thấy thị trường bất động sản vẫn còn nhiều khó khăn cần tiếp tục tháo gỡ khó khăn trong thời gian tới.

## **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 và một số Bộ, ngành đã ban hành nhiều văn bản có tác động đến lĩnh vực bất động sản, cụ thể:

- Nghị định số 08/NĐ-CP ngày 5/3/2023 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung và ngưng hiệu lực thi hành một số điều tại các Nghị định quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ tại thị trường trong nước và chào bán trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường quốc tế.

- Nghị định số 10/2023/NĐ-CP ngày 3/4/2023 của Chính phủ sửa đổi bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai.

- Nghị quyết số 31/NQ-CP ngày 7/3/2023 Nghị quyết phiên họp Chính phủ thường kỳ tháng 2 năm 2023. Trong đó Chính phủ giao các Bộ, ngành, địa phương tập trung thực hiện các nhiệm vụ tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với tín dụng, thị trường trái phiếu doanh nghiệp, thị trường bất động sản và quản lý điều hành xăng dầu, bảo đảm hoạt động ổn định, lành mạnh, minh bạch, an toàn, hiệu quả theo đúng chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ tại Công điện số 10/CĐ-TTg ngày 07 tháng 02 năm 2023.

- Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững.

- Thông tư 02/2023/TT-BXD ngày 03/3/2023 của Bộ Xây dựng hướng dẫn một số nội dung về hợp đồng xây dựng.

- Thông tư 11/2022/TT-NIINN ngày 30/9/2022 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam quy định về bảo lãnh ngân hàng (có hiệu lực thi hành từ ngày 01/04/2023) trong đó có quy định bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai.

- Quyết định số 2081/QĐ-NHNN ngày 12/12/2022 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về về mức lãi suất của các ngân hàng thương mại áp dụng trong năm 2023 đối với dư nợ của các khoản cho vay hỗ trợ nhà ở theo quy định tại Thông tư số 11/2013/TT-NHNN ngày 15/5/2013, Thông tư số 32/2014/TT-NHNN ngày 18/11/2014 và Thông tư số 25/2016/TT-NHNN ngày 29/7/2016 (có hiệu lực từ ngày 1/1/2023) theo đó mức lãi suất của các ngân hàng thương mại áp dụng trong năm 2023 đối với dư nợ của các khoản vay hỗ trợ nhà ở là 5%/năm.

- Quyết định số 338/QĐ-TTg ngày 03/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ phê duyệt 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".

- Công điện số 194/CD-TTg ngày 01/4/2023 của Thủ tướng Chính phủ về tập trung tháo gỡ vướng mắc về đất đai, vật liệu xây dựng để triển khai thực hiện các dự án đầu tư xây dựng đường bộ cao tốc và bất động sản.

- Công văn số 178/TTg-CN ngày 27/3/2023 của Thủ tướng Chính phủ về việc thúc đẩy và tháo gỡ thị trường bất động sản.

- Văn bản số 2308/NHNN-TD ngày 01/4/2023 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về triển khai chương trình cho vay nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ theo Nghị quyết 33/NQ-CP.

### **III. Tình hình thị trường bất động sản Quý I/2023**

***1. Số lượng các dự án phát triển nhà ở, dự án bất động sản được cấp phép, đang triển khai, đã hoàn thành và đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai trong Quý I/2023 như sau***

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

- Hoàn thành: có 14 dự án với 5.909 căn, số lượng dự án bằng khoảng 50% so với Quý IV/2022 và bằng khoảng 63,64% so với Quý I/2022, cụ thể: tại miền Bắc có 9 dự án với 5.679 căn; tại miền Trung có 3 dự án với 137 căn; tại miền Nam có 2 dự án với 93 căn.

- Đang triển khai xây dựng: có 698 dự án với 398.592 căn, số lượng dự án đạt 149,79% so với Quý IV/2022 và bằng khoảng 57,4% so với Quý I/2022, cụ thể: tại miền Bắc có 435<sup>2</sup> dự án với 287.096 căn, tại miền Trung có 157<sup>3</sup> dự án với 61.565 căn, tại miền Nam có 106<sup>4</sup> dự án với 49.931 căn.

<sup>2</sup> Số dự án: Bắc Ninh 120, Vĩnh Phúc 65, Hà Nội 50, Thái Bình 35, Quảng Ninh 12, Lào Cai 17, Yên Bái 6, Hòa Bình, Lạng Sơn 1, Thái Nguyên 5, Phú Thọ 61, Bắc Giang 5, Hải Dương 1, Hưng Yên 2, Ninh Bình 4; Hải Phòng 44.

<sup>3</sup> Số dự án: Nghệ An 66; Hà Tĩnh 6; Quảng Bình 32; Thừa Thiên Huế 5; Đà Nẵng 25; Bình Định 2; Phú Yên 7; Gia Lai 1; Khánh Hòa 10, Ninh Thuận 3.

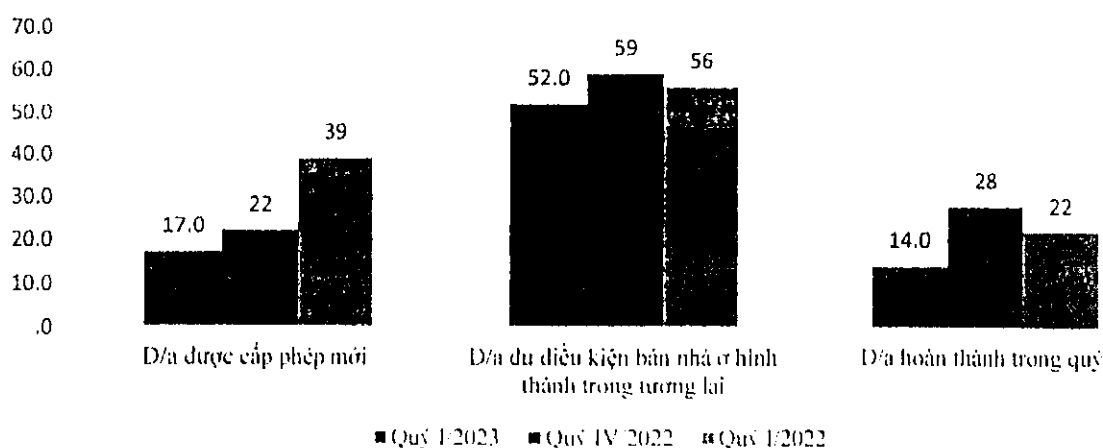
<sup>4</sup> Số dự án: Bình Phước 4, Tây Ninh 13, Long An 19, Tiền Giang 2, Bến Tre 6, Vĩnh Long 4, Trà Vinh 1, Sóc Trăng 21, Cà Mau 17, Cần Thơ 7, Tp Hồ Chí Minh 12.

- Được cấp phép mới: có 17 dự án với 7.187 căn, số lượng dự án được cấp phép mới bằng khoảng 77,27% so với Quý IV/2022 và bằng khoảng 43,59% so với Quý I/2022, cụ thể: tại miền Bắc có 9<sup>5</sup> dự án, tại miền Trung có 5<sup>6</sup> dự án, tại miền Nam có 3<sup>7</sup> dự án.

- Đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai: có 52 dự án với 23.690 căn, số lượng dự án bằng khoảng 88,14% so với Quý IV/2022 và bằng khoảng 92,86% so với Quý I/2022.

Qua số liệu tổng hợp của các địa phương có báo cáo cho thấy nguồn cung về nhà ở thương mại trong Quý I/2023 vẫn còn hạn chế và có xu hướng giảm so với quý IV/2022. Theo đó, số lượng dự án được cấp phép mới trong quý là 17 dự án so với 22 dự án của Quý IV/2022 và 39 dự án của Quý I/2022; số lượng dự án đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai là 52 dự án so với 59 dự án của Quý IV/2022 và 56 dự án của Quý I/2022; số lượng dự án hoàn thành trong quý là 14 dự án so với 28 dự án của Quý IV/2022 và 22 dự án của Quý I/2022.

Nguồn cung về nhà ở thương mại Quý I/2023 so với Quý IV và Quý I/2022



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

- Hoàn thành: có 11 dự án với 1.237 ô đất nền; bằng khoảng 44% so với Quý IV/2022.

- Đang triển khai xây dựng: có 248 dự án với 66.523 ô đất nền; đạt 125,25% so với Quý IV/2022.

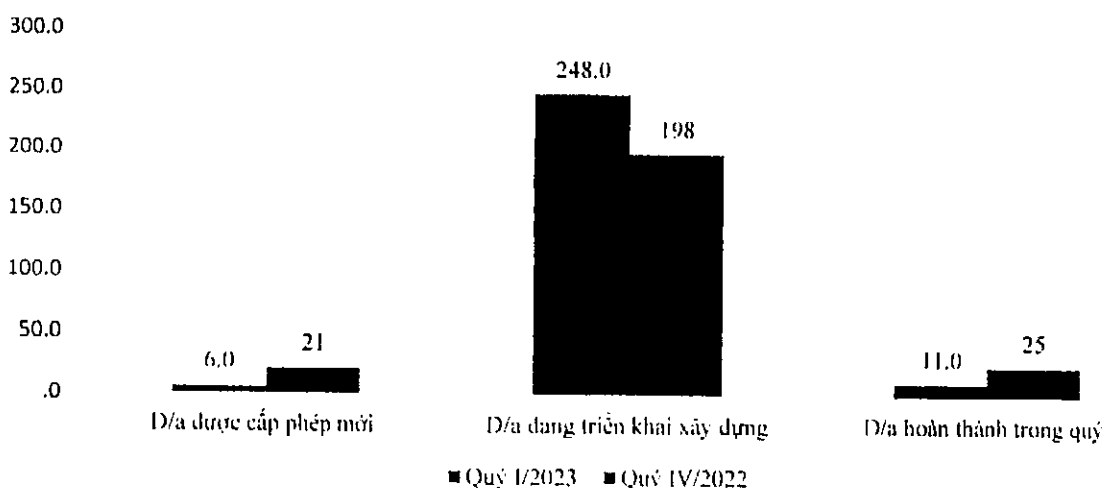
<sup>5</sup> Hòa Bình 1, Hà Nội 2, Thái Bình 6.

<sup>6</sup> Nghệ An 1, Quảng Nam 3, Khánh Hòa 1.

<sup>7</sup> Trà Vinh 1, TP Hồ Chí Minh 2.

- Được cấp phép mới: có 6 dự án với 309 ô đất nền; bằng khoảng 28,57% so với Quý IV/2022.

Số lượng dự ánĐT XD hạ tầng để chuyển nhượng QSDĐ xây dựng nhà ở Quý I/2023 so với Quý IV/2022



### 1.3. Đối với dự án nhà ở xã hội và nhà ở công nhân

Trong quý I, cả nước có 01 dự án nhà ở xã hội với quy mô 300 căn hộ được cấp phép mới<sup>8</sup>; có 5 dự án với quy mô 1.908 căn đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai; có 4 dự án với quy mô 934 căn hộ đã hoàn thành xây dựng. Có 397 dự án đang triển khai xây dựng với quy mô 453.426 căn trong đó: đang triển khai xây dựng 152 dự án với quy mô 153.426 căn; đang thực hiện thủ tục đầu tư 245 dự án với quy mô 300.000 căn.

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

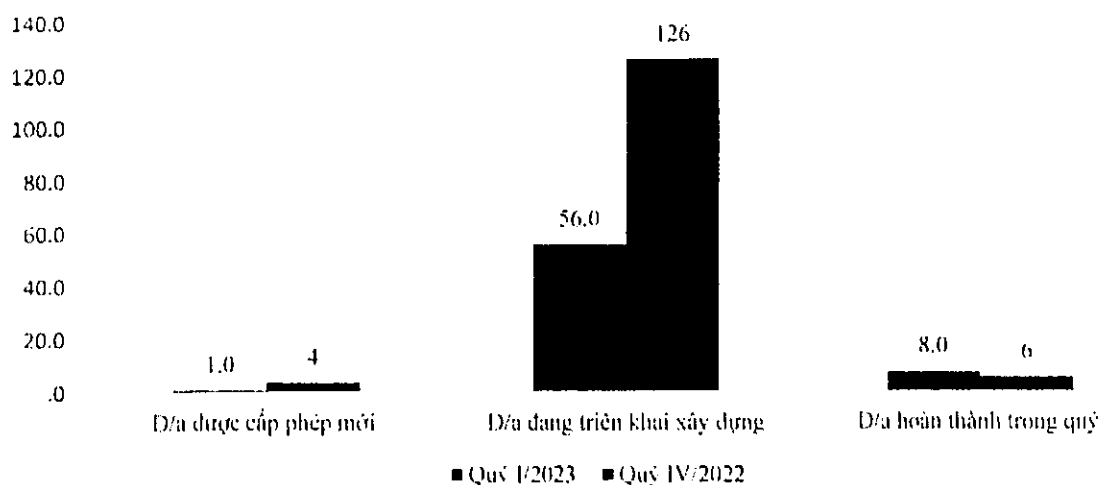
- Hoàn thành: có 8 dự án với 3.385 căn, gồm: 2.458 căn hộ du lịch, 680 căn biệt thự du lịch và 247 căn văn phòng kết hợp lưu trú. Số lượng dự án du lịch nghỉ dưỡng và văn phòng kết hợp lưu trú hoàn thành 133,33% so với Quý IV/2022.

- Đang triển khai: có 56 dự án với 25.368 căn, gồm: 20.470 căn hộ du lịch, 4.616 căn biệt thự du lịch và 282 căn văn phòng kết hợp lưu trú. Số lượng dự án du lịch nghỉ dưỡng và văn phòng kết hợp lưu trú đang triển khai chỉ bằng 44,4% Quý IV/2022.

- Được cấp phép mới: có 1 dự án, bằng khoảng 25% so với Quý IV/2022.

<sup>8</sup> Tỉnh Bình Định

Số lượng dự án du lịch nghỉ dưỡng Quý I/2023 so với Quý IV/2022



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

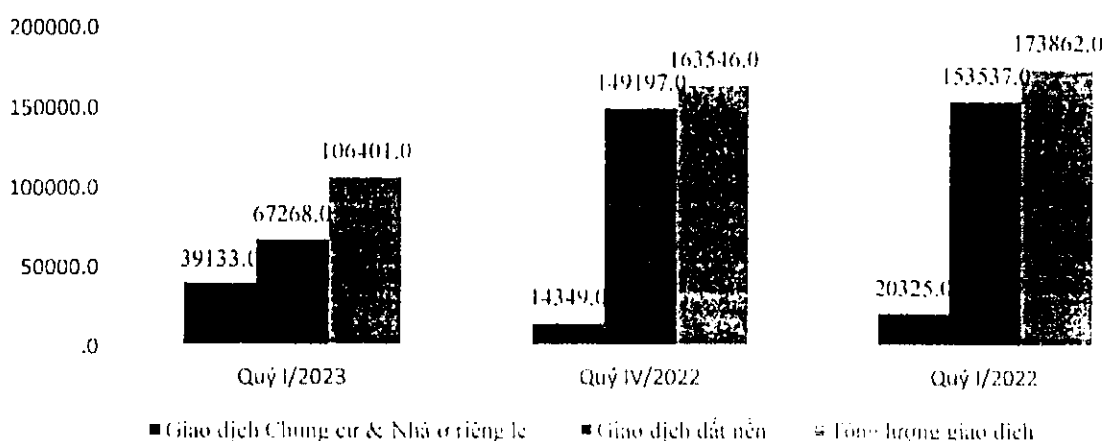
Theo tổng hợp số liệu từ Sở Xây dựng các địa phương có báo cáo, lượng giao dịch bất động sản cụ thể như sau:

- Lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ: có 39.133 giao dịch thành công.

- Lượng giao dịch đất nền: có 67.268 giao dịch thành công.

Qua số liệu tổng hợp cho thấy, trong Quý I/2023 có 106.401 giao dịch thành công, so với quý IV/2022 chỉ đạt 65,06% và 61,2% so với Quý I/2022. Lượng giao dịch giảm chủ yếu tập trung vào phân khúc đất nền (lượng giao dịch đối với đất nền chỉ đạt 45,09% so với Quý IV/2022 và 43,81% so với Quý I/2022). Tuy nhiên, lượng giao dịch đối với nhà ở chung cư và nhà ở riêng lẻ tăng 272,72% so với Quý IV/2022 và 192,54% so với Quý I/2022.

Lượng giao dịch thành công của Quý I/2023 so với Quý IV/2022 và Quý I/2022



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

##### 4.1. Đối với căn hộ chung cư

Mặc dù thị trường có nhiều biến động nhưng căn hộ chung cư vẫn tiếp tục thu hút sự quan tâm của nhóm đối tượng có nhu cầu ở thực và các nhà đầu tư trung và dài hạn. Trên thị trường bất động sản, số lượng dự án căn hộ chung cư mở bán mới trong quý I/2023 không nhiều, chủ yếu vẫn đến từ phân khúc trung, cao cấp và tập trung ở một số tỉnh, thành phố lớn, cụ thể như: tại Hà Nội (*dự án Thăng Long Victory* giá khoảng 23÷27 triệu đồng/m<sup>2</sup>, *An Lạc Green Symphony* giá khoảng 39 triệu đồng/m<sup>2</sup>); tại TP. Hồ Chí Minh (*The Berkley Thảo Điền* giá khoảng 120 triệu đồng/m<sup>2</sup>); tại Bình Định (*dự án 9X Quy Nhơn* giá khoảng 25÷30 triệu đồng/m<sup>2</sup>); ...

Mức độ biến động *tăng/giảm* giá bình quân của một số dự án tại hai thành phố lớn Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh:

##### \* Tại Hà Nội:

Một số dự án có mức độ biến động *tăng* giá trong quý nổi bật như: Vinhomes Metropolis (Ba Đình) tăng khoảng 3,5% (lên mức 99,1 triệu đồng/m<sup>2</sup>), Lạc Hồng Westlake (Tây Hồ) tăng khoảng 3,6% (lên mức 36,1 triệu đồng/m<sup>2</sup>), Mandarin Garden 2 (Hoàng Mai) tăng khoảng 4,1% (lên mức 43,9 triệu đồng/m<sup>2</sup>).

Một số dự án có mức độ biến động *giảm* giá trong quý nổi bật như: Home City (Cầu Giấy) giảm khoảng 5,6% (xuống mức 44,6 triệu đồng/m<sup>2</sup>), South Tower (Hoàng Mai) giảm khoảng 6,1% (xuống mức 26,2 triệu đồng/m<sup>2</sup>), Eco Dream (Thanh Trì) giảm khoảng 5,3% (xuống mức 34,1 triệu đồng/m<sup>2</sup>).

##### \* Tại TP. Hồ Chí Minh:

Một số dự án có biến động *tăng* giá trong quý như: Dự án Cosmo City (Quận 7) tăng khoảng 3,8% (lên mức 47,3 triệu đồng/m<sup>2</sup>), Hung Vương 2 (Quận 7) tăng khoảng 4,0% (lên mức 34,8 triệu đồng/m<sup>2</sup>).

Một số dự án có mức độ *giảm* giá trong quý như: The Grand Manhattan (Quận 1) giảm khoảng 4,4% (xuống mức 163,6 triệu đồng/m<sup>2</sup>), The Western Capital (Quận 6) giảm khoảng 3,8% (xuống mức 36,1 triệu đồng/m<sup>2</sup>), Satra Eximland (Quận Phú Nhuận) giảm khoảng 4,3% (xuống mức 44,8 triệu đồng/m<sup>2</sup>), Sài Gòn Intela (Huyện Bình Chánh) giảm khoảng 3,9% (xuống mức 27,5 triệu đồng/m<sup>2</sup>).

Như vậy, có thể thấy CHCC để ở, có quy mô, tiện ích và chất lượng tốt ở Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh và các tỉnh vẫn thu hút sự quan tâm của người dân có nhu cầu ở thực, trong đó có cả nhu cầu sản phẩm cao cấp.

Lượng tìm kiếm và mua bán CHCC tăng mạnh kể từ nửa cuối Quý I/2023 ở cả thị trường sơ cấp và thứ cấp. Một số dự án chung cư được phát triển bởi các chủ đầu tư uy tín, vị trí thuận tiện và chất lượng có tỷ lệ hấp thụ cao.

#### **4.2. Đối với nhà ở riêng lẻ, đất nền**

Giá giao dịch thứ cấp nhà ở riêng lẻ và đất nền trong quý I/2023 có xu hướng giảm so với quý trước. Cụ thể, giảm khoảng 3,5÷7% (giảm nhiều ở các địa phương Đà Nẵng, Hải Phòng, Khánh Hòa); giá giao dịch thứ cấp đất nền tại các dự án hiện hữu giảm khoảng 4,5÷8% (giảm nhiều ở các địa phương Đồng Nai, Khánh Hòa, Đà Nẵng, TP. Hồ Chí Minh).

Mức độ biến động **giảm** giá bình quân của một số dự án tại hai thành phố lớn Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh:

\* Tại Hà Nội, biến động giá nhà ở riêng lẻ: Khu đô thị Trung Văn (Nam Từ Liêm) giảm khoảng 7,1% (xuống mức 159,5 triệu đồng/m<sup>2</sup>), Khai Sơn City (Long Biên) giảm khoảng 8,1% (xuống mức 167,2 triệu đồng/m<sup>2</sup>), An Khang Villa (Hà Đông) giảm khoảng 8,9% (xuống mức 122,9 triệu đồng/m<sup>2</sup>), Lan Viên Villa (Gia Lâm) giảm khoảng 7,3% (xuống mức 80,4 triệu đồng/m<sup>2</sup>), Khu đô thị Vân Canh (Hoài Đức) giảm khoảng 6,9% (xuống mức 90,1 triệu đồng/m<sup>2</sup>).

Biến động giá đất nền dự án: Khu đô thị Sài Đồng (Long Biên) giảm khoảng 7,1% (xuống mức 106,6 triệu đồng/m<sup>2</sup>), The Phoenix Garden (Đan Phượng) giảm khoảng 7,3% (xuống mức 47,8 triệu đồng/m<sup>2</sup>), Khu nhà ở Minh Đức (Mê Linh) giảm khoảng 10,1% (xuống mức 25,1 triệu đồng/m<sup>2</sup>).

\* Tại TP. Hồ Chí Minh, biến động giá nhà ở riêng lẻ trong dự án trong quý như: Jamona City (Quận 7) giảm khoảng 7,1% (xuống mức 134,9 triệu đồng/m<sup>2</sup>), Hưng Thái (Quận 7) giảm khoảng 8,6% (xuống mức 196,4 triệu đồng/m<sup>2</sup>), Dragon Village (Quận 9) giảm khoảng 7,5% (xuống mức 57,2 triệu đồng/m<sup>2</sup>), The Manhattan (Quận 9) giảm khoảng 7,6% (xuống mức 76,8 triệu đồng/m<sup>2</sup>), Gia Hòa (Quận 9) giảm khoảng 9,1% (xuống mức 105,9 triệu đồng/m<sup>2</sup>).

Biến động giá đất nền dự án trong quý như: Dự án Thanh Mỹ Lợi (Quận 2) giảm khoảng 7,2% (xuống mức 124,6 triệu đồng/m<sup>2</sup>), KDC Kiến Á (Quận 9) giảm khoảng 7,2% (xuống mức 69 triệu đồng/m<sup>2</sup>), KDC Phú Nhuận - Phước Long B (Quận 9) giảm khoảng 7,8% (xuống mức 69,7 triệu đồng/m<sup>2</sup>), Gia Long Riverside Nhà Bè (Huyện Nhà Bè) giảm khoảng 6,8% (xuống mức 57,1 triệu đồng/m<sup>2</sup>), Bình Mỹ Garden (Huyện Củ Chi) giảm khoảng 8,1% (xuống mức 22,6 triệu đồng/m<sup>2</sup>).

Như vậy, phân khúc bất động sản biệt thự, đất nền dự án ở nhiều địa phương hầu như có xu hướng giảm giá và ít có giao dịch do giá cao trước đó và niềm tin của khách hàng vẫn còn thấp, cùng với chi phí lãi vay và các chi phí cơ hội khác.



### **4.3. Đối với văn phòng cho thuê**

Trong quý I/2023, nguồn cung mới về văn phòng cho thuê từ các dự án tòa nhà văn phòng và từ khối đế thương mại trên địa bàn cả nước vẫn tiếp tục hạn chế. Nguồn cung hạn chế và nhu cầu thuê tăng khiến công suất thuê tại các tòa nhà văn phòng hiện nay luôn duy trì ở mức cao, thị trường cho thấy nhiều dấu hiệu tích cực với tỷ lệ lấp đầy, đặc biệt là các tòa nhà hạng A đạt mức (trên 90%) từ năm 2022 đến quý I/2023.

Tuy nhiên xu hướng dịch chuyển về hạng văn phòng, vị trí thuê ra ngoài khu vực trung tâm vẫn đang tiếp diễn và tạo áp lực cạnh tranh cả về giá và công suất cho thuê lên các tòa nhà văn phòng hạng A, B tại các khu vực trung tâm Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh.

Giá cho thuê văn phòng bình quân toàn thị trường trong quý I/2023 có xu hướng giảm nhẹ so với quý trước. Đối với phân khúc hạng A, giá thuê không có nhiều thay đổi so với quý trước, giá thuê hiện tại đang dao động từ 41 đến 67 USD/m<sup>2</sup>/tháng.

### **4.4. Đối với mặt bằng thương mại**

Trong quý I/2023 trên địa bàn cả nước không có dự án trung tâm thương mại, siêu thị lớn nào khai trương và đi vào hoạt động, đồng thời tỷ lệ về giao dịch cho thuê mặt bằng kinh doanh tại các trung tâm thương mại và siêu thị lớn trong quý I/2023 có xu hướng giảm so với quý trước, theo đó tỷ lệ lấp đầy mặt bằng kinh doanh tại các trung tâm thương mại và siêu thị lớn trong quý I/2023 có xu hướng giảm so với quý trước nhưng nhìn chung vẫn giữ ở mức trên 80%.

Giá cho thuê bình quân toàn thị trường mặt bằng tại các trung tâm thương mại, siêu thị và mặt bằng bán lẻ nhà phố trong quý I/2023 giảm khoảng 5% so với quý trước. Tuy nhiên, giá thuê lại tăng tại khu vực trung tâm của các thành phố lớn như Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh.

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

Trong quý I/2023, nguồn cung mới về khách sạn, khu nghỉ dưỡng trên địa bàn cả nước như đã tổng hợp ở trên là 8 dự án với 3.385 căn (2.458 căn hộ du lịch, 680 căn biệt thự du lịch và 247 căn văn phòng kết hợp lưu trú).

Theo khảo sát của một số tổ chức thì tình hình giao dịch trong quý I/2023 đối với bất động sản nghỉ dưỡng để bán tiếp tục có xu hướng trầm lắng khi nhiều dự án vẫn trong tình trạng gặp khó về thanh khoản trên cả thị trường sơ cấp và thứ cấp dù các chủ đầu tư vẫn đưa ra nhiều chính sách như hỗ trợ lãi suất ưu đãi, ân hạn nợ gốc để thu hút khách hàng<sup>9</sup>.

---

<sup>9</sup> Theo DKRA, loại hình biệt thự nghỉ dưỡng và shophouse có mức thanh khoản thấp kỷ lục khi hầu như không ghi nhận giao dịch thành công trong hai tháng đầu năm 2023;

Ngoài ra, mới đây Chính phủ đã ban hành Nghị định 10/2023/NĐ-CP của Chính phủ về sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định hướng dẫn thi hành Luật Đất đai. Theo đó, các căn hộ khách sạn, căn hộ du lịch nghỉ dưỡng (condotel), văn phòng lưu trú (officetel), biệt thự du lịch nghỉ dưỡng và những công trình khác phục vụ lưu trú, du lịch trên đất thương mại, dịch vụ nếu đủ điều kiện sẽ được cấp sổ đỏ. Dù vậy, sau khi Nghị định được ban hành thì các căn hộ condotel tại nhiều khu vực vẫn đang bị rao bán cắt lỗ nhưng vẫn khó tìm người mua.

Giá giao dịch sơ cấp trong quý theo khảo sát có xu hướng giảm so với quý IV/2022, đồng thời trên thị trường thứ cấp xuất hiện tâm lý chấp nhận cắt lỗ giảm giá sâu của nhà đầu tư.

#### **4.6. Đối với bất động sản công nghiệp**

Trong quý I/2023, qua tổng hợp số liệu báo cáo của một số tổ chức thị trường bất động sản công nghiệp tiếp tục được ghi nhận là điểm sáng khi nguồn cung có thêm nhiều dự án đầu tư KCN được chấp thuận. Xuất hiện các nhà sản xuất toàn cầu với nhu cầu đầu tư lớn đẩy mạnh chiến lược đa dạng hóa chuỗi sản xuất tại Bắc Giang<sup>10</sup>, Đồng Nai<sup>11</sup>...Tuy nhiên, nguồn cung Bất động sản khu công nghiệp, đặc biệt là khu công nghiệp có diện tích lớn hiện vẫn còn hạn chế, trong quý nguồn cung bổ sung nổi bật từ một số dự án được khởi công, ra mắt mới tại các tỉnh như Bình Dương, Cần Thơ, Hải Dương, Hưng Yên, Thái Bình<sup>12</sup>.

Công suất thuê bất động sản công nghiệp trong quý có xu hướng tăng nhẹ so với quý IV/2022, trong đó tăng nhẹ tại các tỉnh phía Bắc như Bắc Giang, Bắc Ninh, Quảng Ninh, Hưng Yên, Hải Dương, Hải Phòng khi đây là các địa phương ký kết hợp đồng với nhiều đối tác nước ngoài trong giai đoạn đầu năm 2023<sup>13</sup>.

Tỷ lệ lấp đầy tại các khu công nghiệp bình quân trên cả nước hiện nay vẫn duy trì ở mức trên 80%. Tại các địa phương như Bình Dương, Hà Nội, Bắc Ninh, Bắc Giang, TP. Hồ Chí Minh diện tích cho thuê đất khu công nghiệp gần như được lấp đầy hoàn toàn khi công suất cho thuê luôn ở mức cao trên 95%.

Giá cho thuê đất tại các khu công nghiệp trong quý I/2023 tăng khoảng 8÷10% so với cùng kỳ năm trước.

---

<sup>10</sup> Matsuya;R&D (Nhật Bản)

<sup>11</sup> Giant Manufacturing (Đài Loan)

<sup>12</sup> Khu công nghiệp VSIP 3 (tại Bình Dương) quy mô 1.000 ha, khu công nghiệp Vĩnh Thạnh giai đoạn 1 (tại Cần Thơ) quy mô 293,7ha; khu công nghiệp Gia Lộc, An Phát 1 quy mô 180ha, khu công nghiệp Kim Thành, Tân Trường Đại An, Phúc Điền mở rộng quy mô 214,57ha (tại Hải Dương); Khu công nghiệp số 5 quy mô 192,64ha (tại Hưng Yên); khu công nghiệp Hải Long quy mô 296,97ha (tại Thái Bình);...

<sup>13</sup> Goertek (Trung Quốc) ký hợp đồng thuê 62,7ha tại KCN Nam Sơn - Hạp Lĩnh (Bắc Ninh); Foxconn (Đài Loan) ký hợp đồng thuê 45ha đất tại KCN Quang Châu (Bắc Giang); Amkor Technology (Mỹ) mở thêm nhà máy ở Bắc Ninh; Pegatron (Đài Loan) - đơn vị sản xuất linh kiện cho Tesla và Apple chính thức đưa nhà máy tại Quảng Ninh đi vào hoạt động.

## **5. Về tồn kho bất động sản**

Theo số liệu của các địa phương có báo cáo, tổng lượng tồn kho bất động sản trong quý I/2023 vào khoảng 18.808 căn, nền (bao gồm chung cư, riêng lẻ, đất nền), trong đó: chung cư (2.572 căn); nhà ở riêng lẻ (9.123 căn); đất nền (7.113 nền). Tỷ trọng tồn kho chủ yếu ở loại bất động sản nhà ở riêng lẻ và đất nền của các dự án.

## **6. Về hoạt động của doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản**

### **6.1. Doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản**

Các doanh nghiệp bất động sản trong Quý I năm 2023 hiện vẫn gặp rất nhiều khó khăn, số lượng doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực bất động sản thành lập mới trong quý giảm (Quý I/2023 là 940 doanh nghiệp, giảm 63,2% so với cùng kỳ năm 2022), bên cạnh đó số lượng doanh nghiệp giải thể, ngừng kinh doanh có thời hạn lần lượt là 341 doanh nghiệp (tăng 30,2%) và 1.816 doanh nghiệp (tăng 60,7%) so với cùng kỳ năm trước (*số liệu tổng hợp từ Tổng cục Thống kê, Cục Đăng ký kinh doanh - Bộ Kế hoạch và Đầu tư*).

Doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản hiện đang gặp nhiều thách thức và phải thay đổi phương án kinh doanh, quản lý như tái cơ cấu nợ, tái cơ cấu hoạt động kinh doanh, thu hẹp quy mô đầu tư sản xuất kinh doanh, tinh giản tối đa bộ máy, giảm lực lượng lao động. Nhiều doanh nghiệp dừng triển khai các dự án mới, dừng phát hành cổ phiếu tăng vốn, có doanh nghiệp giảm đến 50% lực lượng lao động để ứng phó với điều kiện khó khăn hiện tại.

Một khó khăn lớn hiện nay như:

(1) Hoạt động của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản đang gặp nhiều khó khăn, đặc biệt là trong tiếp cận nguồn vốn vay tín dụng, phát hành trái phiếu và huy động vốn của khách hàng dẫn đến doanh nghiệp thiếu vốn phải giãn tiến độ, dừng triển khai thực hiện dự án.

(2) Lãi suất cho vay, tỷ giá ngoại tệ, giá xăng dầu, giá vật liệu xây dựng tăng, dẫn đến chi phí của doanh nghiệp cũng tăng cao gây ảnh hưởng đến hoạt động sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

(3) Một số Tập đoàn, doanh nghiệp bất động sản đang thu hẹp quy mô đầu tư sản xuất kinh doanh; phải tinh giản tối đa bộ máy, giảm lực lượng lao động (dừng, đình hoãn hoạt động đầu tư, thi công xây dựng một số dự án; dừng triển khai các dự án mới; dừng phát hành cổ phiếu tăng vốn; dừng IPO; có Tập đoàn giảm 30% đến 50% lực lượng lao động).

### **6.2. Hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản**

Trong quý I năm 2023, theo khảo sát thì có thêm khoảng 30%-50% sàn giao dịch phải đóng cửa hoặc tạm dừng hoạt động so với quý trước, đồng thời ước

lượng số Môi giới đang hoạt động hiện nay chỉ còn khoảng 30% - 40% so với giai đoạn đầu năm 2022. Đây là giai đoạn thách thức đối với những đơn vị môi giới không đủ năng lực cạnh tranh để tồn tại nhưng cũng là cơ hội để các đơn vị chuyên nghiệp vượt lên và phát triển bền vững hơn.

## **7. Tình hình cấp tín dụng và phát hành trái phiếu doanh nghiệp đối với lĩnh vực bất động sản**

### **7.1. Về tình hình cấp tín dụng**

Theo báo cáo của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, tính đến 28/02/2023 dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 859.394 tỷ đồng, cụ thể như sau:

*Đơn vị tính: tỷ đồng.*

<b>STT</b>	<b>NỘI DUNG</b>	<b>Đến 31/01/2023</b>	<b>Đến 28/02/2023</b>
<b>I</b>	<b>Dư nợ tín dụng kinh doanh bất động sản</b>	<b>833.042</b>	<b>859.394</b>
1	Dư nợ tín dụng đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án phát triển nhà ở	206.715	233.252
2	Dư nợ tín dụng đối với các dự án văn phòng cho thuê	37.983	38.139
3	Dư nợ tín dụng đối với các dự án xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất	49.798	52.343
4	Dư nợ tín dụng đối với các dự án khu du lịch, sinh thái, nghỉ dưỡng	32.127	37.703
5	Dư nợ tín dụng đối với các dự án nhà hàng, khách sạn	60.044	63.288
6	Dư nợ tín dụng đối với cho vay xây dựng, sửa chữa, nhà để bán, cho thuê	125.943	127.075
7	Dư nợ tín dụng đối với cho vay mua quyền sử dụng đất	82.223	73.655
8	Dư nợ tín dụng đối với đầu tư kinh doanh bất động sản khác	238.209	233.940
<b>II</b>	<b>Số dư bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai</b>	<b>15.957</b>	<b>19.140</b>

Để tiếp tục đẩy mạnh triển khai hỗ trợ tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp tiếp cận vốn tín dụng ngân hàng. Theo đó, Ngân hàng Nhà nước đã có chỉ đạo về việc hạ lãi suất cho vay, đồng thời có hướng dẫn triển khai gói tín dụng 120 nghìn tỷ tại văn bản số 2308/NHNN-TĐ ngày 01/4/2023 của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về triển khai chương trình cho vay nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ...đồng thời, triển khai nghiên cứu chính sách giãn hoãn nợ để tạo cơ sở pháp lý cho các ngân hàng thương mại thực hiện.

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

Theo thống kê của Hiệp hội Thị trường Trái phiếu, tính đến ngày công bố thông tin 31/01/2023 thì các đợt phát hành được công bố trong tháng 1/2023 hầu hết đều được phát hành vào tháng 12/2022. Theo đó, 02 tháng cuối quý có số liệu về phát hành trái phiếu doanh nghiệp được tổng hợp cụ thể như sau:

**Bảng tổng hợp số liệu về phát hành trái phiếu doanh nghiệp**  
(theo số liệu thống kê của SSC và HNX tính đến ngày 28/03/2023)

*ĐVT: tỷ đồng*

Tháng 28/02/2023	Số đợt/ Giá trị	TPDN phát hành riêng lẻ		TPDN phát hành ra công chúng
		Trong nước	quốc tế	
	Số đợt phát hành	1		2
	Giá trị phát hành	500		1.500
Tháng 28/03/2023	Số đợt/ Giá trị	TPDN phát hành riêng lẻ		TPDN phát hành ra công chúng
		Trong nước	quốc tế	
	Số đợt phát hành	10		2
	Giá trị phát hành	2.130		1.490,8

*(Thống kê của VBMA dựa trên công bố từ trang thông tin của SSC và HNX)*

Như vậy, số liệu trên cho thấy tính đến ngày công bố thông tin 28/02/2023, có 01 đợt phát hành riêng lẻ<sup>14</sup> và 02 đợt phát hành ra công chúng với tổng giá trị 2.000 tỷ đồng trong tháng 2/2023, trong đó 02 đợt phát hành ra công chúng<sup>15</sup> với tổng giá trị phát hành là 1.500 tỷ đồng, có kỳ hạn 5 năm, lãi suất 9.5%/năm cho kỳ đầu và thả nổi vào những kỳ sau.

Tính đến ngày công bố thông tin 28/03/2023: Có 02 đợt phát hành trái phiếu ra công chúng<sup>16</sup> phát hành giá trị là 1.490.8 tỷ đồng; Có 10 đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ với giá trị 2.130 tỷ đồng. Theo đó, Bất động sản và chứng khoán hiện là 02 ngành phát hành khối lượng trái phiếu lớn nhất với giá trị lần lượt đạt 1.691 tỷ đồng và 1.000 tỷ đồng, chiếm 46.7% và 27.6% tổng giá trị phát hành.

<sup>14</sup> Đợt phát hành riêng lẻ duy nhất đến từ CTCP Đầu tư Bất Động Sản Sơn Kim, trái phiếu có kỳ hạn 2.5 năm và lãi suất cho kỳ đầu là 13.5%/năm và thả nổi vào những kỳ sau;

<sup>15</sup> Doanh nghiệp phát hành là CTCP Tập Đoàn Masan

<sup>16</sup> Doanh nghiệp phát hành là CTCP Chứng khoán VNDirect và CTCP Thương Mại Dịch Vụ TNS Holdings

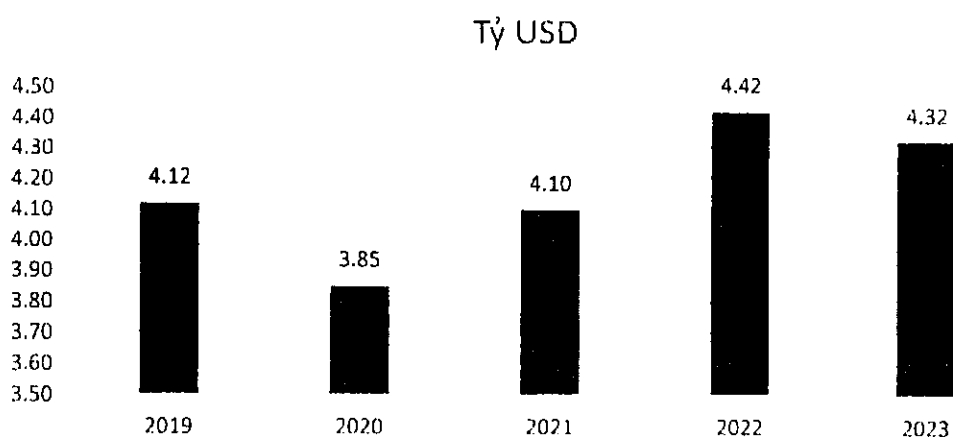
Trong nhóm ngành Bất động sản có 02 đợt phát hành trái phiếu riêng lẻ kỳ hạn 7 năm<sup>17</sup>.

Như vậy, có thể thấy những tín hiệu tích cực từ việc ban hành Nghị định số 08/2023/NĐ-CP ngày 05/3/2023 về chào bán và giao dịch trái phiếu doanh nghiệp; và chỉ đạo các cơ quan liên quan để tháo gỡ khó khăn trong huy động vốn của các doanh nghiệp trên thị trường chứng khoán, trái phiếu doanh nghiệp. Tuy nhiên việc huy động vốn của các doanh nghiệp thông qua thị trường chứng khoán, phát hành trái phiếu vẫn còn khó khăn, theo đó, Bộ Tài chính vẫn đang tiếp tục phối hợp với các bộ, ngành hoàn thiện quy định về chào bán và giao dịch TPDN riêng lẻ và Nghị định hướng dẫn thi hành chi tiết Luật Chứng khoán, trong đó có nội dung quy định về chào bán TPDN ra công chúng.

### **8. Về nguồn vốn FDI đầu tư vào lĩnh vực bất động sản**

Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam 3 tháng đầu năm 2023 ước đạt 4,32 tỷ USD, giảm 2,2% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 228,4 triệu USD, chiếm 5,3%.

**Biểu đồ. Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện  
quý I năm các năm 2019-2023**



*(Nguồn của Tổng cục Thống kê)*

Vốn đăng ký cấp mới có 590 dự án được cấp phép với số vốn đăng ký đạt 3,45 tỷ USD, tăng 58,6% số dự án và tăng 0,03% số vốn đăng ký so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, lĩnh vực hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 362,5 triệu USD, chiếm 10,5%. Nếu tính cả vốn đăng ký mới và vốn đăng ký điều chỉnh của các dự án thì vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản đạt 403,2 triệu USD, chiếm 8% tổng vốn đăng ký cấp mới và tăng thêm.

<sup>17</sup> CTCP Bất động sản Hano-vid là doanh nghiệp phát hành giá trị lớn nhất trong nhóm ngành bất động sản với 1.000 tỷ

## **9. Một số khó khăn vướng mắc**

Qua tổng hợp báo cáo của các địa phương, doanh nghiệp gửi về cho thấy hiện có rất nhiều dự án nhà ở, khu đô thị đang triển khai thực hiện gặp khó khăn, vướng mắc hoặc dừng triển khai thực hiện do nhiều nguyên nhân, điển hình là một số nguyên nhân như:

### *(1) Nguyên nhân liên quan đến pháp luật về đất đai:*

Hiện nay, nhiều dự án gặp khó khăn, vướng mắc, triển khai chậm do quy định về phương pháp định giá đất (1) Nhiều dự án gặp khó khăn, vướng mắc, triển khai chậm do quy định về phương pháp định giá đất; (2) Nhiều trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố nhưng chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện; về thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định nhưng đã được chuyển mục đích sử dụng đất; về đền bù và giải phóng mặt bằng...(3) Về doanh nghiệp cổ phần hóa chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án; về giao đất, cho thuê đất dự án đối ứng BT.

### *(2) Nguyên nhân liên quan đến pháp luật về quy hoạch:*

Một số dự án có quy hoạch chi tiết 1/500 đã được phê duyệt nhưng không phù hợp với quy hoạch cấp trên (các quy hoạch cấp trên trước đó không còn phù hợp đang phải rà soát, điều chỉnh, cập nhật theo quy định). (2) Về thẩm quyền điều chỉnh cục bộ quy hoạch chung; về điều kiện, thời điểm rà soát, cập nhật, điều chỉnh quy hoạch đảm bảo đồng bộ quy hoạch xây dựng bao gồm quy hoạch chung, quy hoạch phân khu, quy hoạch chi tiết 1/500 đối với các dự án đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết...

### *(3) Nguyên nhân liên quan đến pháp luật về đầu tư:*

Về việc cho phép điều chỉnh tiến độ dự án vì nguyên nhân khách quan thì không nhất thiết thực hiện thẩm định, điều chỉnh chủ trương đầu tư theo quy định; điều chỉnh tiến độ dự án do chậm tiến độ vì nguyên nhân chủ quan đối với các dự án có thời điểm hoàn thành trước 01/01/2021 (Luật Đầu tư 2020 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2021); Về quy định không cho phép chấp thuận chủ trương đồng thời lựa chọn nhà đầu tư dự án nhà ở thương mại trong trường hợp nhà đầu tư đã có quyền sử dụng "đất khác" nhưng không phải đất ở...

## **IV. Đề xuất, kiến nghị**

Các Bộ, ngành, địa phương triển khai thực hiện nghiêm túc, có hiệu quả các nhiệm vụ, giải pháp đã được Chính phủ giao tại Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản

phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững. Trong đó tập trung triển khai các giải pháp về: (1) Hoàn thiện thể chế; (2) Thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội; (3) Nguồn vốn tín dụng; (4) Nguồn vốn trái phiếu doanh nghiệp; (5) Tổ chức thực hiện của các địa phương; (6) Thông tin, truyền thông khôi phục niềm tin, hỗ trợ thị trường và hoạt động của các doanh nghiệp bất động sản.

***1. Đề nghị các Bộ, ngành liên quan theo chức năng, nhiệm vụ được giao tiếp tục tập trung thực hiện một số nội dung cụ thể sau:***

- Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ về rà soát, đôn đốc, hướng dẫn tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong triển khai thực hiện dự án bất động sản cho các địa phương, doanh nghiệp, tiếp tục phối hợp với các Bộ, ngành, các địa phương để rà soát, tháo gỡ từng vấn đề vướng mắc, khó khăn của doanh nghiệp; tiếp tục tổng hợp các vướng mắc của các doanh nghiệp, các hiệp hội gửi trực tiếp đến Tổ công tác để kịp thời báo cáo Chính phủ và hướng dẫn các địa phương, doanh nghiệp giải quyết, tháo gỡ theo thẩm quyền.

- Các Bộ, ngành có liên quan khẩn trương rà soát, điều chỉnh chính sách phù hợp, kịp thời phối hợp đồng bộ hoàn thiện quy định pháp luật liên quan đến lĩnh vực kinh doanh bất động sản. Theo đó, nhóm các khó khăn vướng mắc đã có quy định pháp luật nhưng việc thực thi ở địa phương chưa hiệu quả thì yêu cầu các Bộ có văn bản hướng dẫn cụ thể; đối với khó khăn vướng mắc do các quy định của pháp luật cần chi rõ các điều khoản của thông tư, Nghị định và các Luật.

- Bộ Xây dựng chủ trì xác định điều kiện, tiêu chí được thụ hưởng Chương trình tín dụng khoảng 120.000 tỷ đồng theo Nghị quyết 33/NQ-CP ngày 11/3/2023; đồng thời làm cơ sở để các địa phương xác định, công bố các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ, bảo đảm công khai, minh bạch, đúng quy định.

- Ngân hàng Nhà nước Việt Nam: Ban hành Thông tư quy định cơ cấu lại thời hạn trả nợ, tiêu chí đánh giá năng lực khách hàng nhằm hỗ trợ tháo gỡ khó khăn cho các khách hàng, góp phần phát triển hoạt động đầu tư, sản xuất, kinh doanh; chỉ đạo các ngân hàng thương mại căn cứ vào danh mục dự án, đối tượng, điều kiện tiêu chí được thụ hưởng Chương trình tín dụng khoảng 120.000 tỷ đồng của Bộ Xây dựng theo Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 để áp dụng điều kiện cho vay và lập quỹ dự phòng rủi ro, không đánh đồng giữa các doanh nghiệp. Tăng cường kiểm tra, đôn đốc các tổ chức tín dụng triển khai thực hiện các giải pháp hỗ trợ, thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản.

- Bộ Tài nguyên và Môi trường rà soát các vướng mắc của các Thông tư khẩn trương sửa đổi, ban hành theo trình tự, thủ tục rút gọn; chỉ đạo, đôn đốc và hướng dẫn các địa phương tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong việc xác định giá



đất, lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất hàng năm; hướng dẫn các địa phương về đền bù và giải phóng mặt bằng; về doanh nghiệp cổ phần hóa chuyển mục đích sử dụng đất; về giao đất, cho thuê đất; về thu hồi Giấy chứng nhận đã cấp không đúng quy định nhưng đã được chuyển mục đích sử dụng đất...

- Bộ Kế hoạch và Đầu tư chủ trì phối hợp với các Bộ, ngành, cơ quan có liên quan chỉ đạo, đôn đốc, hướng dẫn các địa phương tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong việc: chấp thuận, điều chỉnh chủ trương đầu tư dự án bất động sản, điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án.

Chủ trì, phối hợp với Bộ Tài chính, Bộ Tài nguyên và Môi trường và các Bộ, ngành, cơ quan có liên quan hướng dẫn các địa phương tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án bất động sản thực hiện theo hình thức hợp đồng BT trước thời điểm Luật Đầu tư bãi bỏ hình thức hợp đồng BT.

- Bộ Tài chính chủ trì phối hợp với các Bộ, ngành, cơ quan có liên quan chỉ đạo, đôn đốc, hướng dẫn các địa phương tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong việc: điều kiện duy trì tỷ lệ góp vốn không thấp hơn 26% khi di dời doanh nghiệp, cơ sở sản xuất; về việc doanh nghiệp nhà nước có chuyển mục đích sử dụng đất; phương án sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu nhà nước. Phối hợp với Bộ Kế hoạch và Đầu tư hướng dẫn các địa phương tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án bất động sản thực hiện theo hình thức hợp đồng BT trước thời điểm Luật Đầu tư bãi bỏ hình thức hợp đồng BT.

## ***2. Đề nghị các địa phương khẩn trương thực hiện một số yêu cầu sau***

- Tập trung rà soát, tháo gỡ vướng mắc về thủ tục để hoàn thiện thủ tục chuẩn bị đầu tư, lựa chọn chủ đầu tư thực hiện các dự án bất động sản, dự án nhà ở thương mại, nhà ở xã hội theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về nhà ở, pháp luật về đầu tư để tăng nguồn cung về nhà ở, thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản trên địa bàn. Tập trung tháo gỡ khó khăn, thúc đẩy phát triển thị trường bất động sản cả về phía người bán và người mua...

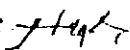
- Khẩn trương tổ chức lập, thẩm định, phê duyệt quy hoạch xây dựng đô thị, nông thôn, quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất. Rà soát, bổ sung quy hoạch đô thị, quy hoạch khu công nghiệp, bảo đảm dành đủ quỹ đất cho phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, đồng thời thực hiện nghiêm quy định về việc dành 20% quỹ đất ở đã đầu tư hạ tầng kỹ thuật trong các dự án nhà ở thương mại, khu đô thị để đầu tư phát triển nhà ở xã hội theo pháp luật về nhà ở.

- 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 đề trực lợi bất hợp pháp.

- Chỉ đạo, chấn chỉnh, khắc phục tư tưởng bàn lùi, dùn dầy, né tránh, làm việc cầm chừng, sợ sai không dám làm trong thực hiện công vụ, 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.

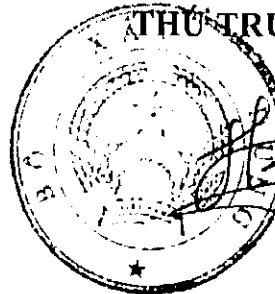
Trên đây là báo cáo của Bộ Xây dựng về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý I/2023. Bộ Xây dựng kính báo cáo Thủ tướng Chính phủ./.

*Nơi nhận:* 

- Như trên;
- PTTg Phạm Hồng Hà (để b/c);
- PTTg Lê Minh Khái (để b/c);
- Bộ trưởng Nguyễn Thanh Nghị (để b/c);
- Văn phòng Chính phủ;
- UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Ngân hàng Nhà nước Việt Nam;
- Lưu VT, QLN.

**KT. BỘ TRƯỞNG**

**THỦ TRƯỞNG**



**Nguyễn Văn Sinh**