

Hà Nội, ngày 05 tháng 02 năm 2021

THÔNG CÁO

Về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý IV và cả năm 2020

- 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 và cả năm 2020 tại phụ lục đính kèm./.

Nơi nhận:

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

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

(đã ký)

Hà Quang Hưng

BỘ XÂY DỰNG

PHỤ LỤC

Về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý IV và cả năm 2020

(ban hành kèm theo Thông cáo số 06/TC-BXD ngày 05/02/2021 của Bộ Xây dựng)

- Căn cứ Luật Kinh doanh bất động sản 2014;
- Căn cứ Nghị định số 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;
- Căn cứ Thông tư số 27/2016/TT-BXD ngày 15/12/2016 của Bộ Xây dựng quy định chi tiết một số điều của Nghị định 117/2015/NĐ-CP ngày 12/11/2015 của Chính phủ về xây dựng, quản lý và sử dụng hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;
- Căn cứ Quyết định số 699/QĐ-BXD ngày 15/8/2019 về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản;

Trên cơ sở tổng hợp báo cáo của 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 IV và cả năm 2020 để báo cáo Thủ tướng Chính phủ và thực hiện công bố thông tin, cụ thể như sau:

I. Bối cảnh chung

Năm 2020 đánh dấu nhiều khó khăn với kinh tế thế giới và Việt Nam. Tại Việt Nam, bên cạnh những tác động tiêu cực của đại dịch Covid-19, tình hình biến đổi khí hậu đã gây ra hiện tượng bão, lũ, lụt ảnh hưởng nặng nề tới các tỉnh khu vực miền Trung. Với sự chỉ đạo quyết liệt, đồng bộ, hiệu quả của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, mặc dù còn nhiều khó khăn, nhưng kinh tế Việt Nam năm 2020 vẫn duy trì tăng trưởng, đạt mức 2,91% nhờ kiểm soát tốt dịch bệnh và có các chính sách kịp thời hỗ trợ cho người dân và doanh nghiệp. Trong khu vực công nghiệp và xây dựng, ngành công nghiệp năm 2020 tăng 3,36% so với năm trước, đóng góp 1,12 điểm phần trăm tổng giá trị tăng thêm của toàn nền kinh tế; Ngành xây dựng tăng 6,76%, đóng góp 0,5 điểm phần trăm; Ngành bất động sản đóng góp khoảng 4,42% (nếu tính cả các đóng góp gián tiếp của các yếu tố vốn, đất đai,

¹ Các địa phương có báo cáo: Hà Nội; Hồ Chí Minh; Hải Phòng; Đà Nẵng; Khánh Hòa; Cần Thơ; Bà Rịa-Vũng Tàu; Lào Cai; Điện Biên; Hòa Bình; Lai Châu; Sơn La; Hà Giang; Cao Bằng; Bắc Kạn; Lạng Sơn; Phú Thọ; Bắc Giang; Quảng Ninh; Bắc Ninh; Hà Nam; Hải Dương; Nam Định; Thái Bình; Ninh Bình; Thanh Hóa; Nghệ An; Hà Tĩnh; Quảng Bình; Thừa Thiên – Huế; Quảng Nam; Bình Định; Phú Yên; Gia Lai; Đắk Lắk; Quảng Trị; Lâm Đồng; Ninh Thuận; Bình Thuận; Đồng Nai; Bình Dương; Bình Phước; Tây Ninh; 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; Yên Bái; Tuyên Quang; Thái Nguyên; Hưng Yên; Kon Tum; Đắk Nông; Quảng Ngãi.

vật liệu, xây dựng...trong lĩnh vực bất động sản thì đóng góp của ngành bất động sản còn cao hơn, khoảng 8-11%).

Có được kết quả đáng ghi nhận đó là nhờ sự quyết tâm, đồng lòng của toàn bộ hệ thống chính trị và sự chung sức đồng lòng của mọi tầng lớp nhân dân, cùng với sự chỉ đạo, điều hành và thực hiện có hiệu quả mục tiêu “vừa phòng chống dịch bệnh, vừa phát triển kinh tế – xã hội” của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ và các Bộ, ngành, địa phương.

Trong năm 2020, 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, như: Luật Xây dựng 2020 và Luật Đầu tư 2020 cùng với nhiều văn bản pháp luật khác.

- Luật Xây dựng 2020 có nhiều quy định tháo gỡ những vướng mắc, tạo điều kiện hơn so với trước đây như: quy định cụ thể việc xác định "chủ đầu tư" dự án đầu tư xây dựng; tích hợp thẩm định “*thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở*” với thực hiện thủ tục cấp Giấy phép xây dựng; mở rộng các trường hợp không phải cấp phép xây dựng...; tăng cường phân cấp trong thực hiện thủ tục cấp Giấy phép xây dựng; đảm bảo thống nhất, đồng bộ với hệ thống pháp luật về Đầu tư, Đầu tư công và pháp luật về Đầu tư theo hình thức đối tác công tư (PPP).

- Luật Đầu tư 2020 (kết hợp sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật Bảo vệ môi trường) đã tạo sự thống nhất, đồng bộ của hệ thống pháp luật về chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư, công nhận chủ đầu tư.

Ngay từ đầu năm, Chính phủ và các Bộ ngành đã hết sức nỗ lực, khẩn trương nghiên cứu để 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 như:

- Nghị quyết Phiên họp thường kỳ tháng 3 năm 2020 (số 41/NQ-CP ngày 9/4/2020 của Chính phủ) đã giao các Bộ Xây dựng, Bộ Kế hoạch và đầu tư khẩn trương bổ sung, tháo gỡ khó khăn về nguồn vốn và nghiên cứu hoàn thiện chính sách để đẩy mạnh hơn nữa về phát triển nhà ở xã hội.

- Nghị quyết số 84/NQ-CP ngày 29/5/2020 của Chính phủ về các nhiệm vụ, giải pháp tiếp tục tháo gỡ cho sản xuất kinh doanh, thúc đẩy giải ngân vốn đầu tư công và đảm bảo trật tự an toàn xã hội trong bối cảnh đại dịch Covid-19 đã giao phối hợp với các bộ, cơ quan liên quan nghiên cứu, xây dựng Nghị quyết của Chính phủ về giải pháp khuyến khích phát triển các dự án nhà ở thương mại giá thấp.

Thực hiện chỉ đạo của Chính phủ, theo chức năng nhiệm vụ được giao, Bộ Xây dựng đã phối hợp với các Bộ, ngành nghiên cứu hoàn thiện cơ chế, chính sách về tín dụng, tài chính, thuế liên quan đến nhà ở và bất động sản; đôn đốc các địa phương báo cáo tình hình phòng chống rửa tiền trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản; kiểm tra tình hình thực hiện dự án bất động sản cao cấp, sử dụng nhiều diện tích đất tại các địa phương trọng điểm; đề xuất các giải pháp phòng ngừa,

ngăn chặn tình trạng đầu cơ, “thôi giá”, “làm giá” để lừa đảo, trục lợi; triển khai phần mềm sử dụng chung để kết nối, tích hợp, cập nhật số liệu, dữ liệu vào hệ thống thông tin nhà ở và thị trường bất động sản².

Cụ thể, Bộ Xây dựng đã nghiên cứu, xây dựng trình và được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt các Đề án: Đề án “An ninh kinh tế trong lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản đảm bảo an sinh xã hội”³. Đề án Quản lý, phát triển quỹ nhà ở công vụ của Chính phủ giai đoạn 2021 – 2025;

Bộ Xây dựng và các Bộ ngành có liên quan đã kịp thời triển khai các giải pháp tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản do tác động của dịch bệnh. Trong đó, thực hiện Nghị quyết số 41/NQ-CP ngày 09/4/2020 của Chính phủ liên quan tới phát triển nhà ở xã hội, Bộ Xây dựng đã báo cáo Thủ tướng Chính phủ về kết quả thực hiện và đề xuất một số giải pháp tháo gỡ khó khăn thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp khu vực đô thị và công nhân khu công nghiệp⁴. Trong đó, tập trung triển khai hiệu quả các Chương trình phát triển nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị và công nhân khu công nghiệp (đến nay hoàn thành đầu tư xây dựng khoảng hơn 5.210.000m² nhà ở xã hội).

Bên cạnh công tác quản lý thị trường bất động sản, Bộ Xây dựng đã tiếp tục chỉ đạo, triển khai thực hiện tốt các Chương trình hỗ trợ về nhà ở cho các đối tượng chính sách xã hội như: Chương trình hỗ trợ người có công với cách mạng về nhà ở theo Quyết định số 22/2013/QĐ-TTg ngày 26/4/2013 của Thủ tướng Chính phủ; Chương trình hỗ trợ nhà ở cho các hộ nghèo khu vực nông thôn theo Quyết định số 33/2015/QĐ-TTg; Chương trình hỗ trợ hộ nghèo xây dựng nhà ở phòng, tránh bão, lụt; Chương trình xây dựng cụm, tuyến dân cư và nhà ở vùng ngập lũ đồng bằng sông Cửu Long giai đoạn 2018-2020 và giai đoạn 2021-2025 lần lượt tại các Quyết định số 714/QĐ-TTg ngày 14/6/2018 và số 319/QĐ-TTg ngày 01/3/2020⁵.

Năm 2020, nhìn tổng thể, cơ cấu hàng hóa bất động sản đã được điều chỉnh từng bước nhưng vẫn chưa thực sự hợp lý, vẫn còn biểu hiện dư cung ở một số phân khúc bất động sản cao cấp tại các đô thị lớn, trong khi rất thiếu phân khúc nhà ở thương mại giá thấp và nhà ở xã hội. Một số doanh nghiệp vẫn tập trung

² Hệ thống thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản tại địa chỉ website www.bds.xaydung.gov.vn và phục vụ công bố thông tin tại địa chỉ website www.batdongsan.xaydung.gov.vn,

³ Lần lượt tại các Quyết định số: 04/QĐ-TTg ngày 10/01/2020 và số 88/QĐ-TTg ngày 5/10/2020

⁴ Báo cáo số 25/BC-BXD ngày 25/3/2020, Văn bản số 1483/BXD-QLN ngày 31/3/2020 và Báo cáo số 43/BC-BXD ngày 28/4/2020

⁵ Chương trình hỗ trợ nhà ở cho người có công với cách mạng đã và đang thực hiện hỗ trợ là 352.000 hộ, trong đó hoàn thành hỗ trợ cho 328.494 hộ đạt khoảng 93,3% kế hoạch hỗ trợ; Chương trình hỗ trợ nhà ở cho các hộ nghèo khu vực nông thôn: đã thực hiện hỗ trợ được cho 115.650/240.000 hộ nghèo đăng ký vay vốn làm nhà ở, với tổng số vốn đã cho vay khoảng 2.891 tỷ đồng; Chương trình hỗ trợ hộ nghèo xây dựng nhà ở phòng, tránh bão, lụt khu vực miền Trung: đã thực hiện hỗ trợ được cho trên 19.200/21.600 hộ (đạt 89%); Chương trình xây dựng cụm, tuyến dân cư và nhà ở vùng ngập lũ đồng bằng sông Cửu Long (giai đoạn 2): về cơ bản hoàn thành đầu tư xây dựng 178/179 cụm, tuyến dân cư và bờ bao (đạt tỷ lệ 99%) và đã bố trí cho 52.220/55.939 hộ dân vào ở an toàn trong các cụm, tuyến (đạt tỷ lệ 93,4%).

đầu tư vào các loại hình bất động sản cao cấp, bất động sản nghỉ dưỡng, chưa coi trọng đầu tư vào phân khúc nhà ở bình dân giá rẻ, nhà ở cho thuê, nhà ở xã hội để đáp ứng nhu cầu cho đại bộ phận người dân còn đang bị hạn chế về mức thu nhập, nhất là các đối tượng người nghèo, người thu nhập thấp tại đô thị, công nhân các khu công nghiệp, khu kinh tế.

Trước ảnh hưởng của đại dịch Covid-19 đối với nền kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã có các chỉ đạo quyết liệt thông qua nhiều nghị quyết, chỉ thị; đồng thời các Bộ, ngành, địa phương đã chủ động có nhiều giải pháp hợp lý, sử dụng hiệu quả các công cụ điều tiết chính như: tín dụng, thuế, đất đai, quy hoạch...nên thị trường bất động sản trong năm 2020 không rơi vào trạng thái “trầm lắng”, “đóng băng” toàn diện mà chỉ giảm phát ở một số phân khúc như nhà ở xã hội, nhà ở thương mại giá thấp, văn phòng cho thuê.

Qua một năm 2020 với nhiều thách thức, nhưng với những tín hiệu, xu hướng hết sức tích cực của thị trường và toàn nền kinh tế, có thể nói thị trường bất động sản đã vượt qua thời điểm khó khăn nhất, để từng bước đứng vững, phục hồi. Từ đó sẽ tạo cơ sở, động lực tốt cho thị trường bất động sản năm 2021 tiếp tục phát triển ổn định.

II. Một số nội dung cụ thể về thị trường bất động sản Quý IV/2020 và cả năm 2020

1. Các cơ chế, chính sách có tác động đến thị trường bất động sản

a) Trong quý IV/2020, Bộ Xây dựng đã trình Chính phủ xem xét, ban hành nhiều cơ chế, chính sách quan trọng, cụ thể:

- Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

- Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 100/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về phát triển và quản lý nhà ở xã hội;

- Nghị định quy định chi tiết một số nội dung về quản lý dự án đầu tư xây dựng;

- Nghị định quy định chi tiết một số nội dung về quản lý chất lượng, thi công xây dựng và bảo trì công trình xây dựng;

- Nghị định quản lý chi phí đầu tư xây dựng;

- Nghị định về quản lý vật liệu xây dựng.

b) Năm 2020, với sự vào cuộc tích cực, quyết liệt, kịp thời của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ và các Bộ, ngành, ...trong đó có Bộ Xây dựng, nhiều cơ chế, chính sách, giải pháp quan trọng đã được các cơ quan có thẩm quyền ban hành nhằm hoàn thiện thể chế và tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản, có thể kể đến như:

(1) Tại kỳ họp thứ 9 ngày 17/6/2020, Quốc hội đã thông qua Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Xây dựng (Luật số 62/2020/QH14), với nhiều điểm mới (như: Bổ sung công trình được miễn giấy phép (Khoản 30 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi, bổ sung 2020), theo đó: công trình quảng cáo; công trình hạ tầng kỹ thuật viễn thông thụ động;... được miễn giấy phép; thời gian cấp giấy phép được rút ngắn 10 ngày so với quy định Luật Xây dựng năm 2014 (điểm b Khoản 36 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi 2020), theo đó thời gian cấp giấy phép chỉ còn trong thời gian 20 ngày; Bỏ quy định về đủ vốn khi khởi công xây dựng (Khoản 39 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi, bổ sung 2020), theo đó không còn quy định điều kiện về bố trí đủ vốn theo tiến độ xây dựng công trình; Quy định cụ thể một số dự án phải đánh giá tác động môi trường (Khoản 11 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi 2020), theo đó Luật mới đã bổ sung quy định đánh giá sơ bộ tác động môi trường khi lập dự án đầu tư xây dựng; Tăng cường phân cấp trong thực hiện thủ tục cấp Giấy phép xây dựng (điểm c Khoản 36 Điều 1 Luật Xây dựng sửa đổi, bổ sung 2020), theo đó UBND cấp tỉnh có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng đối với công trình cấp đặc biệt thay vì Bộ Xây dựng như quy định trước đây (Lưu ý: Thẩm quyền của UBND cấp tỉnh về việc cấp giấy phép xây dựng đối với công trình cấp đặc biệt có hiệu lực thi hành từ ngày 15/8/2020).

(2) Cũng tại kỳ họp thứ 9 ngày 17/6/2020, Quốc hội đã thông qua Luật Đầu tư 2020 (Luật số 61/2020/QH14), với nhiều điểm mới (như: Thống nhất việc thực hiện thủ tục chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư, công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở, khu đô thị, dự án bất động sản thực hiện theo trình tự thủ tục của pháp luật về đầu tư; Sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Nhà ở 2014, Luật Kinh doanh bất động sản 2014, Luật Bảo vệ môi trường, Luật Thuế thu nhập doanh nghiệp,... và kết hợp với Luật Xây dựng (sửa đổi) đã đảm bảo sự đồng bộ của hệ thống pháp luật liên quan đến việc chấp thuận chủ trương đầu tư, chấp thuận nhà đầu tư, công nhận chủ đầu tư dự án nhà ở, bất động sản).

(3) Ngày 20/4/2020, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 25/2020/NĐ-CP quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đấu thầu, trong đó đã tháo gỡ được điểm nghẽn lâu nay của các dự án bất động sản về thủ tục giao đất cho nhà đầu tư trúng đấu thầu dự án bất động sản.

(4) Ngày 24/6/2020, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 68/2020/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung khoản 3 Điều 8 Nghị định số 20/2017/NĐ-CP ngày 24/02/2017 của Chính phủ quy định về quản lý thuế đối với doanh nghiệp có giao dịch liên kết.

(5) Ngày 05/11/2020, Chính phủ ban hành Nghị quyết 164/NQ-CP (áp dụng đến khi Luật Đầu tư 2020 có hiệu lực 01/01/2021); trong đó, các dự án chỉ thực hiện thủ tục quyết định chủ trương đầu tư theo Luật Đầu tư năm 2014 hoặc chấp thuận chủ trương đầu tư theo Luật Nhà ở năm 2014 mà không phải thực hiện thủ tục chấp thuận đầu tư theo quy định của Nghị định số 11/2013/NĐ-CP.

(6) Ngày 18/12/2020, Chính phủ đã ban hành Nghị định số 148/2020/NĐ-CP sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai, với nhiều quy định mới (như: Quy định cơ chế xử lý đối với các thửa đất do Nhà nước quản lý nằm xen kẽ trong các dự án đầu tư, dự án nhà ở; Quy định cơ chế xử lý đối với trường

hợp mua tài sản gắn liền với đất, trong đó có phần diện tích đất mà người đang sử dụng đất không có quyền chuyển nhượng để thực hiện dự án đầu tư và quy định thời hạn sử dụng đất đối với trường hợp này; Quy định về giao đất, cho thuê đất đối với trường hợp miễn tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; Quy định cơ chế giao đất, cho thuê đất đối với các thửa đất nhỏ hẹp do Nhà nước quản lý; Quy định khu vực được thực hiện dự án phân lô, bán nền và quy định chặt chẽ điều kiện phân lô, bán nền dự án nhà ở; Quy định điều kiện tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa để quản lý, kiểm soát chặt chẽ tình trạng phân lô, bán nền).

c) Để tiếp tục hoàn thiện thể chế và tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản, hiện Bộ Xây dựng đang tích cực hoàn thiện đề trình Chính phủ xem xét ban hành trong thời gian tới một số cơ chế, chính sách quan trọng sau: Nghị định sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 101/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư; Nghị quyết của Chính phủ về các giải pháp khuyến khích phát triển các dự án nhà ở thương mại giá thấp.

2. Số lượng các dự án phát triển nhà ở, dự án bất động sản được cấp phép, đang triển khai, đã hoàn thành trong Quý IV/2020 như sau:

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

- Trên cả nước có 67 dự án với 16.257 căn hộ được cấp phép; 1.182 dự án với 197.934 căn hộ đang triển khai xây dựng; 44 dự án với 4.273 căn hộ hoàn thành. Cụ thể như sau:

+ Tại miền Bắc có 19⁶ dự án với 3.343 căn hộ được cấp phép; 191⁷ dự án với 37.850 căn hộ đang triển khai xây dựng; 15 dự án với 1.633 căn hộ hoàn thành.

+ Tại miền Trung có 26⁸ dự án với 7.607 căn hộ được cấp phép; 326⁹ dự án với 73.041 căn hộ đang triển khai xây dựng; 16 dự án với 1.821 căn hộ hoàn thành.

+ Tại miền Nam có 22¹⁰ dự án với 5.307 căn hộ được cấp phép; 665¹¹ dự án với 87.043 căn hộ đang triển khai xây dựng; 13 dự án với 819 căn hộ hoàn thành.

2.2. Đối với dự án nhà ở xã hội:

Trong Quý IV/2020, có 01 dự án được cấp phép mới, 63 dự án với 102.157 căn đang triển khai, 8 dự án với 1.677 căn hoàn thành.

2.3. Đối với dự án du lịch nghỉ dưỡng:

Trên cả nước có 01 dự án mới với 3.300 căn hộ du lịch được cấp phép; 93 dự án với 19.128 căn hộ du lịch và 6.759 biệt thự du lịch đang triển khai xây dựng; 18 dự án với 62 căn hộ du lịch, 370 biệt thự du lịch hoàn thành.

⁶tập trung chủ yếu tại Bắc Ninh (6 dự án), Cao Bằng (5 dự án)

⁷tập trung chủ yếu tại Hải Dương (77 dự án), Thái Bình (35 dự án), Hòa Bình (30 dự án)

⁸tập trung chủ yếu tại Hà Tĩnh (14 dự án)

⁹tập trung chủ yếu tại Quảng Nam (144 dự án), Nghệ An (61 dự án), Bình Định (40 dự án)

¹⁰tập trung chủ yếu tại Bình Phước (6 dự án), Bến Tre (4 dự án)

¹¹tập trung chủ yếu tại Bình Dương (471 dự án) và TP. Hồ Chí Minh (104 dự án)

3. Số lượng các dự án phát triển nhà ở, dự án bất động sản được cấp phép, đang triển khai, đã hoàn thành trong năm 2020 như sau:

3.1. Đối với dự án phát triển nhà ở thương mại:

Trên cả nước có 743 dự án với 232.559 căn hộ được cấp phép; 288 dự án với 57.149 căn hộ hoàn thành. Cụ thể như 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	56	20.536	997	233.313	55	18.061
Quý II	325	70.317	1.425	246.781	73	8.901
Quý III	295	125.449	1.272	243.265	118	25.911
Quý IV	67	16.257	1.182	197.934	44	4.273
Cả năm	743	232.559			288	57.149

3.2. Đối với dự án nhà ở xã hội:

Đến nay, trên địa bàn cả nước, đã hoàn thành 256 dự án nhà ở xã hội khu vực đô thị, quy mô xây dựng khoảng hơn 104.200 căn, với tổng diện tích hơn 5.210.000 m². Đang tiếp tục triển khai 264 dự án, với quy mô xây dựng khoảng 219.000 căn, với tổng diện tích khoảng 10.950.000 m². Trong đó:

- Nhà ở xã hội cho người có thu nhập thấp tại khu vực đô thị: đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng 138 dự án, quy mô xây dựng khoảng 57.200 căn hộ, với tổng diện tích khoảng 2.860.000 m². Đang tiếp tục triển khai 173 dự án, quy mô xây dựng khoảng 128.500 căn hộ, với tổng diện tích khoảng 6.425.000 m².

- Nhà ở xã hội dành cho công nhân khu công nghiệp: đã hoàn thành việc đầu tư xây dựng 111 dự án, với quy mô xây dựng khoảng 47.000 căn hộ, với tổng diện tích 2.350.000 m². Đang tiếp tục triển khai 91 dự án với quy mô xây dựng khoảng 90.500 căn hộ, tổng diện tích 4.525.000 m².

3.3. Đối với dự án du lịch nghỉ dưỡng:

Trên cả nước có 147 dự án với 17.884 căn hộ du lịch, 4.178 biệt thự du lịch và 94 căn văn phòng kết hợp lưu trú được cấp phép; 53 dự án với 200 căn hộ du lịch, 1.001 biệt thự du lịch đã hoàn thành. Cụ thể như sau:

	Quý I	Quý II	Quý III	Quý IV	Cả năm
Dự án được cấp phép	5	92	49	1	147
Dự án đang triển khai	48	91	94	93	
Dự án hoàn thành	0	12	23	18	53

Thực hiện, Chi thị số 11/CT-TTg ngày 23/4/2019 của Thủ tướng Chính phủ về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển ổn định, lành mạnh và công văn chỉ đạo, hướng dẫn của Bộ Xây dựng¹², các địa phương trên cả nước đã kiểm soát chặt chẽ việc cho phép đầu tư, xây dựng các dự án du lịch, nghỉ dưỡng (có biệt thự du lịch, căn hộ lưu trú).

4. Nguồn cung nhà ở, bao gồm số lượng chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền

4.1. Số lượng dự án và căn hộ 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 IV/2020 giảm, tổng số nhà ở đủ điều kiện được bán chỉ bằng khoảng 76% so với quý trước, nhiều địa phương trên cả nước nguồn cung nhà ở có xu hướng giảm so với quý trước và cùng kỳ năm 2019, cụ thể:

a) ***Trong quý IV/2020*** có 80 dự án với 29.290 căn hộ được các Sở Xây dựng có văn bản thông báo đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai, cụ thể:

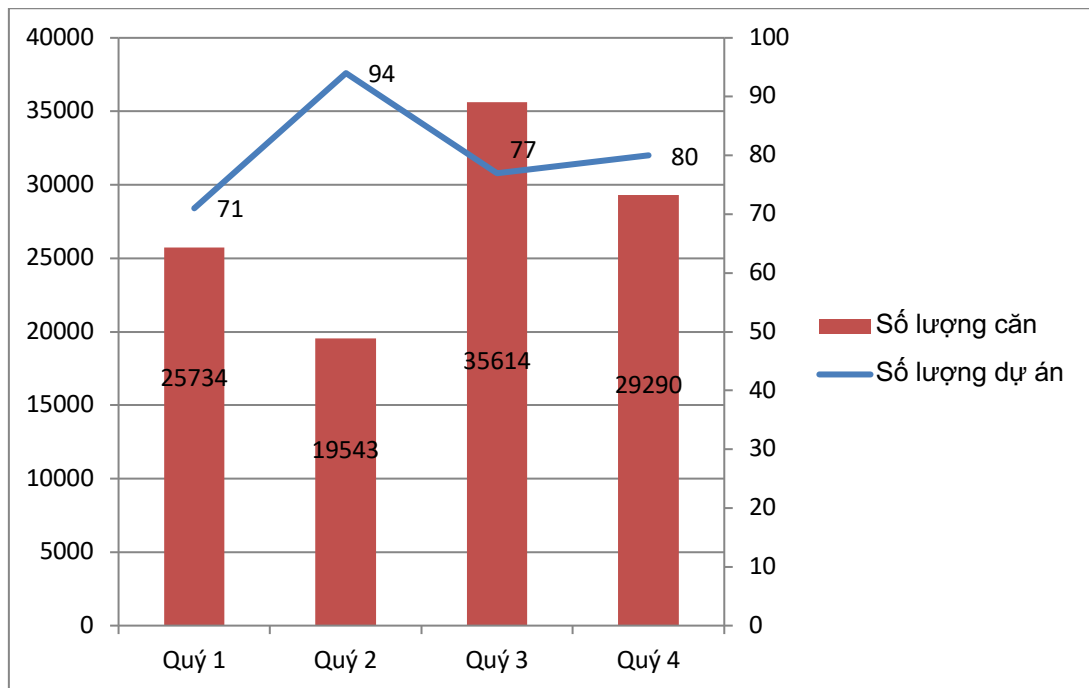
- Tại miền Bắc có 27 dự án với 6.723 căn hộ, miền Trung có 25 dự án với 6.818 căn hộ, miền Nam có 28 dự án với 15.749 căn hộ.

- Riêng tại Hà Nội có 4 dự án với 1.068 căn nhà, tại thành phố Hồ Chí Minh có 11 dự án với 10.173 căn nhà.

b) ***Cả năm 2020***, trên cả nước, có 322 dự án với 110.181 căn hộ được các Sở Xây dựng có văn bản thông báo đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai. Nguồn cung nhà ở năm 2020 vẫn tương đối ổn định so với năm 2019. Số lượng dự án mở bán mới và số lượng căn hộ được mở bán trong năm không tăng so với năm trước. Số lượng dự án mới ra mắt trong năm chủ yếu là dự án nhà ở thương mại, nổi bật như: Eurowindow River Park, Phương Đông Green Park, Five Star West Lake (Hà Nội); dự án The Sol City, Akari Hoàng Nam (TP. Hồ Chí Minh); Happy One Central, Sora Garden 2, Midori Park The Glory (Bình Dương). Trong khi số lượng dự án phát triển nhà ở xã hội rất ít.

Số lượng nhà ở được chứng nhận đủ điều kiện đưa vào kinh doanh đặc biệt là ở giai đoạn quý I và quý II tương đối thấp. Trong quý III và Quý IV, số lượng nhà ở đủ điều kiện đưa vào kinh doanh tại các địa phương có tăng hơn so với các tháng đầu năm. Số lượng căn hộ đủ điều kiện để bán trong năm 2020 thể hiện tại biểu đồ dưới đây như sau:

¹² văn bản số 4308/BXD-HĐXD ngày 03/9/2020



4.2. 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

Trong quý IV/2020, số lượng bất động sản được Cục Quản lý hoạt động xây dựng (Bộ Xây dựng) thẩm định cụ thể như sau: Nhà ở: 5.686 căn (bằng khoảng 163% so với Quý III/2020); Căn hộ du lịch: 0 căn (Quý III/2020 là 0 căn); Biệt thự du lịch: 0 căn (Quý III/2020 là 0 căn); Văn phòng kết hợp lưu trú (officetel): 0 căn (Quý III/2020 là 0 căn).

Trong cả năm 2020, có 78 dự án được Cục Quản lý hoạt động xây dựng (Bộ Xây dựng) thẩm định với số lượng căn hộ cụ thể như sau: Nhà ở: 114.265 căn; Văn phòng kết hợp lưu trú (officetel): 672 căn; Căn hộ du lịch: 1.666 căn; Biệt thự du lịch: 2.746 căn.

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

Trong quý IV/2020, có 36 dự án (chỉ bằng 80% so với Quý III/2020) được Cục Giám định nhà nước về chất lượng công trình xây dựng (Bộ Xây dựng) chấp thuận nghiệm thu đưa vào sử dụng với số lượng căn hộ cụ thể như sau: Nhà ở: 23.476 căn; Căn hộ du lịch: 521 căn; Biệt thự du lịch: 79 căn; Văn phòng kết hợp lưu trú (officetel): 0 căn.

Trong cả năm 2020, có 135 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: 102.751 căn; Căn hộ du lịch: 4.050 căn; Biệt thự du lịch: 90 căn; Văn phòng kết hợp lưu trú (officetel): 931 căn.

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

Trong Quý IV/2020, theo tổng hợp số liệu từ các địa phương có báo cáo, có 35.820 giao dịch bất động sản thành công. Riêng tại Hà Nội có 8.347 giao dịch thành công; tại TP. Hồ Chí Minh có 10.173 giao dịch thành công.

Cụ thể, tại miền Bắc có 14.294 giao dịch thành công, tại miền Trung có 7.421 giao dịch thành công và tại miền Nam có 14.105 giao dịch thành công. Nhìn chung, các giao dịch thành công tập trung chủ yếu ở phân khúc bình dân, số lượng giao dịch bất động sản nhà ở cao cấp giảm hơn so với Quý trước.

Tính cả năm 2020, trên cả nước có 115.420 giao dịch bất động sản thành công. Riêng tại Hà Nội có 13.834 giao dịch thành công; tại TP. Hồ Chí Minh có khoảng 20.218 giao dịch thành công.

Tình hình giao dịch trên thị trường trong năm 2020 giảm so với năm 2019, đặc biệt là trong giai đoạn cả nước thực hiện cách ly xã hội để phòng chống dịch bệnh vào cuối quý I, đầu quý II. Các tháng cuối năm, tình hình giao dịch có sự cải thiện hơn. Tuy nhiên không đạt được như với năm 2019. Số lượng giao dịch thành công trong năm 2020 tập trung chủ yếu vào 6 tháng cuối năm, đây là thời điểm các doanh nghiệp đã nhanh chóng thích ứng, bám sát các chính sách hỗ trợ của Chính phủ sau thời gian giãn cách xã hội do dịch bệnh.

6. Giá nhà ở và một số loại bất động sản tại một số đô thị lớn

6.1. Đối với căn hộ chung cư:

Giá căn hộ chung cư tại hai thị trường lớn là Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh trong Quý IV và cả năm 2020 vẫn có xu hướng tăng. Tổng hợp giá giao dịch căn hộ chung cư tại hai thị trường này cho thấy: **giá bình quân các loại căn hộ chung cư** (bao gồm căn hộ bình dân, trung cấp, cao cấp) tại Hà Nội Quý IV/2020 tăng khoảng 2-3%; tại TP. Hồ Chí Minh tăng khoảng 3-4% so với Quý IV/năm 2019;

- Trong năm 2020, các loại căn hộ chung cư đều ghi nhận có sự tăng giá. Tuy nhiên, tỷ lệ tăng giá ở mỗi loại căn hộ chung cư tương đối khác nhau. Trong đó, các căn hộ bình dân có tỷ lệ tăng giá mạnh hơn nhất, kế tiếp là căn hộ trung cấp.

- **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 rất ít, hầu như chỉ có tại các khu vực xa trung tâm và hạ tầng kém phát triển. Tại Hà Nội có một số ít dự án nhà ở xã hội với mức giá dưới 20 triệu đồng/m² mở bán như: Nhà ở xã hội IEC Thanh Trì; CT3-CT4 Kim Chung; Ecohome tại Bắc Cổ Nhuế – Chèm; Tòa 19T4 nhà ở xã hội Lucky House phường Kiến Hưng, quận Hà Đông... và một số dự án nhà ở thương mại giá thấp như Dự án Phú Thịnh Green Park, Hà Đông, chung cư Tasco Xuân Phương. 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 chung cư mới được đầu tư xây dựng thuộc phân khúc

trung cấp và có giá bán giao động từ 30 – 40 triệu đồng, tập trung nhiều tại các quận Hà Đông, Thanh Xuân, Cầu Giấy, Gia Lâm... Tại Tp. Hồ Chí Minh chung cư phân khúc trung cấp có giá cao hơn tại thị trường Hà Nội giao động từ khoảng 35 – 45 triệu/m²;

- *Căn hộ cao cấp (có mức giá trên 50 triệu)*: Tại Hà Nội, Tp Hồ Chí Minh có nhiều dự án mới được đầu tư xây dựng với chất lượng cao, trang thiết bị hạng sang thiết lập mức giá rất cao, cụ thể như: chung cư cao cấp The Nine - Phạm Văn Đồng có giá khoảng 50 triệu/m², chung cư The Matrix one có giá 55-60 triệu/m², Dự án D'. Le Roi Soleil - Quảng An có giá khoảng 80 triệu/m², dự án Grandeur Palace Giảng Võ có giá khoảng 80 triệu/m²...; dự án chung cư The Tresor – Quận 4 có giá khoảng 60 - 70 triệu/m², Dự án Saigon Royal - Quận 4 có giá khoảng 90 triệu/m², dự án chung cư Sadora - Quận 2 giá khoảng 70 triệu/m²...

- *Lũy kế của sự tăng giá liên tục* làm cho giá các loại căn hộ thay đổi đáng kể. Có những dự án, căn hộ trước đây thuộc phân khúc bình dân thì nay đã có mức giá thuộc phân khu trung cấp, vượt khả năng chi trả của người dân có thu nhập thấp tại các đô thị lớn.

6.2. Đối với nhà ở riêng lẻ, đất nền:

Giá nhà ở riêng lẻ, đất nền vẫn có xu hướng tăng hơn so với năm 2019. Tuy nhiên biên độ tăng giá rất khác nhau giữa các địa phương cũng như tại từng khu vực cụ thể của mỗi địa phương. Nếu tính theo mức giá bình quân trên địa bàn cấp tỉnh/thành phố hoặc cấp huyện thì mức độ tăng giá nhà ở riêng lẻ, đất nền tại các địa phương chỉ khoảng 3-5%. Tuy nhiên, theo ghi nhận của các đơn vị nghiên cứu thị trường tại một số địa phương có hiện tượng tăng giá cục bộ tại một số dự án, khu vực với mức tăng mạnh, cụ thể:

Tại Hà Nội, theo ghi nhận của các đơn vị nghiên cứu thị trường thì một số khu vực đất đai người dân quản lý trong làng xã các vùng Sơn Tây, Hòa Lạc, Thạch Thất, Hoài Đức có mức giá 25 – 30 triệu/m² tăng 50% so với năm 2019; các vùng như Đông Anh, Gia Lâm, Long Biên cũng tăng khoảng 20 – 30% so với năm 2019.

Tại Tp. Hồ Chí Minh, kể từ sau thông tin Tp. Hồ Chí Minh sẽ sáp nhập quận 2, quận 9 và quận Thủ Đức thành một thành phố mới, giá nhà đất ở các quận này liên tục tăng nhiều đợt (ví dụ trên tuyến đường Nguyễn Xiển, Nguyễn Phước Thiện, Hoàng Hữu Nam, Nguyễn Văn Tăng..., quận 9, vị trí đất mặt đường đã lên tới 100 triệu đồng/m²; tại phường Trường Thọ Quận Thủ Đức, giá đất trước đây chỉ khoảng 40 - 50 triệu đồng/m² đã tăng lên tới 70 - 90 triệu đồng/m², tăng khoảng 40% so với năm 2019).

Tại Đồng Nai, với lợi thế tiếp giáp khu Đông Tp Hồ Chí Minh và việc đầu tư xây dựng sân bay Long Thành, giá đất bình quân năm 2019 khoảng 12-14 triệu đồng/m² thì nay đã tăng lên khoảng 22 triệu đồng; đất tại thị trấn Long Thành có nơi đã tăng đến 100 triệu đồng/m².

Tại Cần Thơ, các dự án gần trung tâm Thành phố, gần đường lớn có mức giá bình quân từ 40 – 60 triệu đồng/m²; dự án nằm trong lớp trong, tiếp giáp

đường nhỏ có mức giá từ 20-30 triệu đồng/m²; mức giá này tăng khoảng 7% so với năm 2019.

Tuy nhiên, qua ghi nhận, đánh giá của các đơn vị nghiên cứu thị trường thì việc tăng giá mạnh và cục bộ tại một số khu vực thì giao dịch chủ yếu diễn ra giữa các nhà đầu cơ. Cùng với sự tăng giá do có sự đầu tư phát triển hạ tầng tại một số đô thị, dự án cụ thể thì cũng có một số hiện tượng giới đầu cơ bất động sản lợi dụng các yếu tố như chuẩn bị quy hoạch đô thị, chuẩn bị xây dựng các công trình hạ tầng, mở rộng đô thị...để "thời giá" nhằm thu lợi bất chính.

6.3. Đối với bất động sản công nghiệp:

Trong Quý IV và cả năm 2020, bất động sản khu công nghiệp là loại hình có sự tăng trưởng tích cực về cả giá thuê và tỷ lệ lấp đầy. Tại Quý 4/2020, tỷ lệ lấp đầy trung bình tại các khu công nghiệp năm tỉnh/thành phố công nghiệp chính tại miền Bắc (Hà Nội, Bắc Ninh, Hưng Yên, Hải Dương và Hải Phòng) đạt 89,7%. Tương tự, tỷ lệ lấp đầy tại bốn tỉnh/thành phố công nghiệp chính tại miền Nam (TP.HCM, Đồng Nai, Bình Dương và Long An) đạt 87,0%.

Do sự dịch chuyển sản xuất từ Trung Quốc cũng như EVFTA, nhu cầu cho đất công nghiệp cũng tăng trên cả nước. Mức giá chào thuê đất của một số khu công nghiệp tại Hải Phòng, Bắc Ninh và Hải Dương ở miền Bắc và thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai và Long An ở miền Nam tăng 20% đến 30% theo năm, giá chào thuê đất công nghiệp trung bình theo khu vực cụ thể như sau:

- Tại miền Bắc giá chào thuê đất công nghiệp trung bình khoảng **1,8 triệu/m²/chu kỳ thuê**.

- Tại miền Trung giá chào thuê đất công nghiệp trung bình khoảng **768 nghìn/m²/chu kỳ thuê**.

- Tại miền Nam giá chào thuê đất công nghiệp trung bình khoảng **1,7 triệu/m²/chu kỳ thuê**.

Hoạt động của kho và nhà xưởng xây sẵn duy trì ở mức ổn định theo năm do nguồn cung lớn được đưa vào hoạt động trong năm 2019 và 2020; giá chào cho thuê nhà xưởng tại các khu công nghiệp trung bình khoảng 60 – 80 nghìn đồng/m²/tháng, cụ thể:

- Tại miền Bắc giá chào thuê nhà xưởng trung bình khoảng **90 nghìn đồng/m²/tháng**.

- Tại miền Trung giá chào thuê nhà xưởng trung bình khoảng **65 nghìn đồng/m²/tháng**.

- Tại miền Nam giá chào thuê nhà xưởng trung bình khoảng **70 nghìn đồng/m²/tháng**.

6.4. Đối với bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng:

Trong Quý IV/2020 và cả năm 2020, lượng khách quốc tế đến Việt Nam vẫn giảm mạnh (giảm hơn 90% so với cùng kỳ năm 2019) do chưa mở cửa du lịch quốc tế, đường bay thương mại quốc tế cũng hạn chế chỉ mở với một số khu vực

đã kiểm soát tốt dịch bệnh. Ngành du lịch đã có dấu hiệu phục hồi khi Chính phủ thực hiện kích cầu du lịch trong nước trong Quý III. Tuy nhiên, sang Quý IV lượng khách du lịch nội địa không duy trì được đà tăng do đã trải qua thời gian cao điểm của mùa du lịch của người dân.

Công suất thuê phòng khách sạn bình quân trong Quý IV không có sự cải thiện, tính trong cả năm 2020 chỉ đạt khoảng 30-40% (giảm mạnh so với năm 2019). Giá cho thuê phòng khách sạn bình quân toàn thị trường cũng giảm nhiều chỉ đạt khoảng 40% so với năm 2019.

6.5. Đối với bất động sản văn phòng cho thuê:

Ghi nhận tại hai thị trường lớn là Hà Nội và Tp. Hồ Chí Minh có nguồn cung văn phòng cho thuê lớn nhất cả nước cho thấy vẫn có sự bổ sung thêm nguồn cung trong Quý IV (*tại Hà Nội bổ sung dự án Century Tower ở Times City; TP.HCM bổ sung thêm tòa nhà UOA Tower và tòa nhà Opal Tower*).

Do xu hướng thu hẹp diện tích cùng lượng nguồn cung mới trong Quý IV và cả năm 2020, tỷ lệ trống của văn phòng tại hai thị trường Hà Nội và Tp. Hồ Chí Minh vẫn ở mức cao hơn cùng kỳ năm 2019, cụ thể: tỷ lệ diện tích trống trung bình đối với văn phòng hạng A khoảng 20% và văn phòng hạng B khoảng 10%.

Giá thuê văn phòng bình quân trong Quý IV/2020 vẫn giảm nhưng không đáng kể so với mức giảm giá của các Quý II, Quý III. Tính trong cả năm 2020 giá thuê văn phòng bình quân tại thị trường Hà Nội và Tp. Hồ Chí Minh giảm khoảng khoảng 5%, cụ thể:

- Tại Hà Nội giá cho thuê văn phòng hạng B khoảng 250 nghìn đồng – 350 nghìn đồng/m²/tháng; văn phòng hạng A khoảng từ 350 nghìn đồng/m²/tháng – 750 nghìn đồng/m²/tháng;

- Tại Tp. Hồ Chí Minh giá cho thuê văn phòng hạng B khoảng 350 nghìn đồng – 550 nghìn đồng/m²/tháng; văn phòng hạng A khoảng từ 550 nghìn đồng/m²/tháng – 950 nghìn đồng/m²/tháng;

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

Tín dụng ngân hàng cho vay bất động sản theo thống kê vẫn tăng trưởng trong Quý IV/2020 cho thấy thị trường vẫn tăng trưởng, và không có sự dịch chuyển các dòng vốn đầu tư đột biến khác. Mới đây NHNN đã có văn bản đề xuất lùi lộ trình áp dụng tỷ lệ tối đa nguồn vốn ngắn hạn được cho vay trung dài hạn được quy định tại dự thảo Thông tư sửa đổi, bổ sung Thông tư 22/2019/TT-NHNN về các giới hạn, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động của ngân hàng. Theo đó, từ đầu 2020 đến hết 30/9/2020, tỷ lệ vốn ngắn hạn cho vay trung và dài hạn giảm từ 45% trước đó xuống mức 40%. Thực tế, quy định mới về việc giảm tỷ lệ vốn ngắn hạn cho vay trung và dài hạn, nhu cầu tín dụng nói chung suy giảm do dịch Covid-19, nhưng tín dụng bất động sản vẫn giữ được sự tăng trưởng.

Theo khảo sát một số ngân hàng thì hiện nay nhiều ngân hàng cũng bắt đầu hạ lãi suất cho vay mua nhà. Tại VPBank (từ 5,9%/năm trong 3 tháng đầu tiên, 7,9%/năm trong 6 tháng hoặc 8,9%/năm trong 12 tháng đầu tiên); BIDV (từ

7,6%/năm trong 12 tháng đầu tiên hoặc 9,2%/năm trong 36 tháng đầu tiên); Vietcombank (từ 6,79%/năm, cố định trong 6 hoặc 12 tháng đầu); Thậm chí, mức lãi suất cho vay mua nhà tại ngân hàng OCB còn xuống dưới 5%/năm (mức lãi vay mua nhà dự án 4,99%/năm được OCB áp dụng trong 3 tháng đầu với khách hàng có khoản vay từ 48 tháng trở lên; những trường hợp khác được vay lãi suất 7,99%/năm trong 6 tháng đầu). Nhìn chung, so với thời điểm cuối 2019, lãi suất cho vay mua nhà cố định năm đầu tiên đã thấp hơn và theo các chuyên gia ngân hàng thì thời điểm hiện nay đang có xu hướng giảm về vùng thấp nhất 10 năm trở lại đây.

Số liệu thống kê về dư nợ tín dụng bất động sản thời gian gần đây được tổng hợp như sau:

ĐVT: 1.000 tỷ đồng

Năm	Dư nợ TD đối với hoạt động đầu tư, KDBDS	Tốc độ tăng (%)	Tổng dư nợ toàn ngành (nghìn tỷ)	Tỷ trọng dư nợ BĐS đối với toàn ngành (%)
1	2	3	4	5=2/4x100
Năm 2019	521,821	4,36	8.195,4	6,37
Đến tháng 3//2020	526,396	0,88	8.302,412	6,34
Đến tháng 6/2020	580,168	10,21	8.494,504	6,83
Đến tháng 9/2020	606,253	4,3	8.590,818	7,06
Đến tháng 31/12/2020	633,740	4,53%	8.801.253	7,2

Nguồn: Vụ Tín dụng – Ngân hàng Nhà nước Việt Nam

Từ bảng số liệu trên cho thấy, việc dư nợ tín dụng bất động sản giảm chủ yếu là do quý I/2020 chính là khoảng thời gian đại dịch Covid 19 diễn ra phức tạp nhất, trong quý II/2020 dư nợ tín dụng bất động sản của doanh nghiệp tăng đáng kể, thị trường bất động sản đã bắt đầu có sự cải thiện hơn về việc giao dịch. Số liệu báo cáo trên cũng cho thấy dư nợ tín dụng đối với hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản tăng dần lên trong từng quý: trong quý III/2020 tăng 4,3% so với quý II/2020, quý IV/2020 tăng 4,53% so với quý III/2020, điều này cho thấy tốc độ tăng về dư nợ đã ổn định hơn trong quý III, IV/2020. Ngoài việc nguồn cung vốn chủ yếu cho thị trường bất động sản là tín dụng ngân hàng, thị trường bất động sản trong năm 2020 vẫn có sự thu hút các nguồn vốn khác như vốn đầu tư cá nhân, kiều hối gửi về và vốn từ phát hành cổ phiếu, trái phiếu của các doanh nghiệp niêm yết và vốn FDI.

8. Tồn kho bất động sản

Qua tổng hợp, phân tích số liệu về nguồn cung bất động sản và lượng giao dịch bất động sản theo các báo cáo công bố thông tin thị trường bất động sản của 56/63 địa phương từ Quý I/2020 đến Quý IV/2020, cho thấy tổng quan số lượng bất động sản đủ điều kiện đưa vào kinh doanh chưa được hấp thụ trong năm 2020, cụ thể như sau:

- Tính đến hết Quý I/2020, số lượng nhà ở đưa ra thị trường còn tồn, chưa có giao dịch ước tính vào khoảng gần **13.000 căn**.

- Trong quý II/2020 và quý III/2020, do tác động ảnh hưởng tiêu cực của tình hình đại dịch Covid-19 cũng như các khó khăn vướng mắc của cơ chế, chính sách,... đã làm ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện thủ tục đầu tư dự án, tiến độ triển khai các dự án, do đó nguồn cung bất động sản trong giai đoạn này không có sự gia tăng đáng kể; mặt khác trong thời gian này, thị trường bất động sản vẫn là kênh đầu tư thu hút vốn tốt, được cho là an toàn và lượng giao dịch vẫn khá tốt; vì vậy số lượng nhà ở đưa ra thị trường còn tồn, chưa có giao dịch tính đến hết Quý III/2020 ước tính vào khoảng gần **6.000 căn**.

- Sang quý IV/2020, thị trường được bổ sung thêm ước tính khoảng gần 30.000 căn; đồng thời lượng giao dịch trong quý IV vẫn khá ổn định; do đó, số lượng nhà ở đưa ra thị trường còn tồn, chưa có giao dịch riêng trong quý IV/2020 ước tính khoảng gần **3.000 căn**.

Tổng hợp lũy kế đến cuối năm 2020, số lượng nhà ở đưa ra thị trường còn tồn, chưa có giao dịch trong năm 2020 ước tính vào **khoảng gần 9.000 căn**. Trong đó, các khu vực có số lượng bất động sản đưa ra thị trường chưa được hấp thụ nhiều chủ yếu là các địa phương chịu nhiều tác động ảnh hưởng tiêu cực của đại dịch Covid-19 (như: Tp. Đà Nẵng, tỉnh Khánh Hòa, tỉnh Kiên Giang, tỉnh Bình Dương,...), trong khi các tỉnh/thành phố, đô thị lớn, tập trung (như: Tp. Hà Nội, Tp. Hồ Chí Minh, tỉnh Quảng Ninh) và các địa phương đang có tốc độ đô thị hóa mạnh (như: Tp. Cần Thơ, tỉnh Long An, tỉnh Đồng Nai) cơ bản vẫn giữ được phát triển ổn định của thị trường bất động sản, lượng nhà ở đưa ra thị trường chưa được hấp thụ ở mức vừa phải.

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

Trong bối cảnh dòng vốn đầu tư toàn cầu sụt giảm vì đại dịch, việc thu hút đầu tư nước ngoài của Việt Nam cũng chịu nhiều tác động tiêu cực. Cụ thể: tính đến 20/12/2020, tổng vốn đăng ký cấp mới, điều chỉnh và góp vốn mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài đạt 28,53 tỷ USD, bằng 75,04% so với cùng kỳ năm 2019 (theo báo cáo của Bộ Kế hoạch và Đầu tư).

Số liệu thống kê về vốn đầu tư nước ngoài

(Cập nhật đến 20/12/2020)

DVT: tỷ USD

Năm đăng ký Vốn FDI	Tổng vốn đăng ký cấp mới, điều chỉnh và góp vốn mua cổ phần của nhà ĐTNN (Lũy kế tháng)	Tổng vốn đăng ký lũy kế vào lĩnh vực bất động sản (Lũy kế tháng)	Tỷ lệ (%)
Tính đến 20/12/2019	38,02	3,88	10,2
Tháng 3/2020	8,55	0,264	3
Tháng 6/2020	15,70	1,3	8,2
Tháng 9/2020	21,20	3,2	15,09
Tính đến 20/12/2020	28,53	4,2	14,72
<i>So với năm 2019</i>	<i>(9,49)</i>	<i>0,32</i>	<i>4,52</i>

Nguồn: Cục Đầu tư nước ngoài – Bộ Kế hoạch đầu tư

Theo bảng tổng hợp trên thì tổng vốn đăng ký cấp mới, điều chỉnh và góp vốn mua cổ phần của nhà ĐTNN vào lĩnh vực bất động sản tháng sau cao hơn quý trước. Nếu như so với 03 tháng đầu năm 2020 chỉ có 0,264 tỷ USD thì lũy kế đến ngày 20/12/2020 là 4.2 tỷ USD, tăng 3.936 tỷ USD dù thị trường bị tác động kép của Covid đợt 2 và tháng ngẫu, càng cho thấy rõ thị trường bất động sản Việt Nam có sức hút mạnh với nhà đầu tư nước ngoài. So với năm 2020 mặc dù tổng vốn đăng ký cấp mới, điều chỉnh và góp vốn mua cổ phần của nhà ĐTNN giảm 9.49 tỷ USD nhưng lĩnh vực bất động sản vẫn có giá trị tăng trưởng dương so với năm 2019 là 0.32 tỷ USD, theo dự báo của nhiều chuyên gia và một số tổ chức tài chính quốc tế thì dòng tiền FDI vào Việt Nam thời gian tới sẽ còn lớn hơn nữa bởi doanh nghiệp nước ngoài tin tưởng vào Việt Nam, việc đang khống chế thành công đại dịch là ưu điểm rất lớn cho lợi thế cạnh tranh quốc gia, bên cạnh đó, với các hiệp định thương mại lớn được ký kết, Việt Nam hoàn toàn có thể cạnh tranh với các nước khác trong khu vực trong thu hút FDI.

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

Trong Quý IV/2020, hầu hết các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản đã bắt đầu hoạt động trở lại. Mặc dù thị trường còn nhiều khó khăn, các doanh nghiệp kinh doanh và doanh nghiệp phát triển bất động sản đã có những giải pháp để tiếp cận khách hàng, thay đổi khu vực phát triển để đón đầu xu thế dịch chuyển dòng vốn FDI, xu thế đô thị hóa ở những địa phương ngoài các đô thị lớn. Nhờ đẩy mạnh hoạt động bàn giao sản phẩm, chuyển nhượng cổ phần dự án, thanh lý tài sản cùng sự trỗi dậy bất động sản công nghiệp giúp một loạt doanh nghiệp bất động sản có thể ghi nhận lợi nhuận tốt hơn trong quý IV/2020...

Thông kê gần 80 doanh nghiệp bất động sản lớn đang giao dịch cổ phiếu trên sàn cho thấy, với số liệu kinh doanh khả quan các tháng cuối năm, hầu hết

các doanh nghiệp báo cáo hoặc dự kiến đạt và vượt kế hoạch lợi nhuận sau thuế đề ra cho năm 2020.

Thị trường bất động sản cả nước trong Quý IV/2020 đã tăng mạnh so với đáy suy giảm nhờ sự phục hồi nhanh của phân khúc nhà ở và khu công nghiệp qua đó giúp ngành vẫn duy trì được tăng trưởng dương cả năm 2020, trong bối cảnh nền kinh tế chịu tổn thương của dịch Covid – 19. Ngành kinh doanh bất động sản đã đóng góp khoảng 4,42% GDP.

Trong năm 2020, ngành bất động sản cũng có sự thanh lọc, với việc nâng cao năng lực và tăng khả năng thích nghi của các doanh nghiệp tham gia thị trường; số doanh nghiệp thành lập mới năm 2020 kinh doanh bất động sản 6.694 doanh nghiệp, giảm 15,5% so với năm 2019; số doanh nghiệp hoàn tất thủ tục giải thể 978 doanh nghiệp.

11. Một số thông tin trong quý IV/2020 các địa phương cần lưu ý:

- Cử tri¹³ và báo chí phản ánh việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu căn hộ còn quá chậm tại một số dự án bất động sản.

- Một số cơ quan báo chí¹⁴ phản ánh tại số tỉnh/thành khu vực phía Nam (Lâm Đồng, Bình Dương, Bình Phước) xuất hiện hiện tượng san gạt mặt bằng, làm công trình hạ tầng trên đất nông nghiệp, phân lô và được giao bán; có tình trạng các cá nhân mua đất, tự phân lô, bán nền để bán nhưng đưa ra thông tin không chính xác, giới thiệu như một dự án bất động sản đồng thời cam kết mua lại hoặc chi trả mức lợi nhuận rất cao.

- Giá cả hàng hóa bất động sản, nhất là giá nhà ở hiện chưa ổn định, không phản ánh đúng giá trị thực của bất động sản, cũng như không phù hợp với khả năng chi trả của số đông người dân. Giới đầu cơ bất động sản lợi dụng các yếu tố xã hội như chuẩn bị quy hoạch đô thị, chuẩn bị xây dựng các công trình hạ tầng, mở rộng đô thị... để đẩy giá lên cao thu lợi bất chính làm bất ổn cho thị trường bất động sản tại một số khu vực (như các khu vực dự kiến quy hoạch lên quận của Hà Nội, khu vực thành lập Thành phố Thủ Đức - Tp Hồ Chí Minh, Thành phố Phú Quốc – tỉnh Kiên Giang...).

12. Nhận xét

Qua một năm 2020 với nhiều thách thức, nhưng với những tín hiệu, xu hướng tích cực của thị trường và toàn nền kinh tế trong Quý IV, có thể nói thị trường bất động sản đã vượt qua thời điểm khó khăn nhất, để từng bước đứng vững, phục hồi. Đặc biệt trong thời gian tới, bất động sản công nghiệp có thể coi là điểm sáng của thị trường bất động sản bởi nhiều nguyên do như: Hiệp định thương mại tự do Liên minh châu Âu - Việt Nam (EVFTA) có hiệu lực; kế hoạch rời Trung Quốc của nhiều Tập đoàn đa quốc gia và điểm đến là Việt Nam; việc kiểm soát dịch bệnh của Việt Nam được cộng đồng quốc tế đánh giá cao cũng là lực kéo quan trọng để thu hút nhiều hơn nguồn vốn ngoại vào Việt Nam... Với

¹³ Cử tri tỉnh Gia Lai

¹⁴ Báo Tiền phong, Báo Tuổi trẻ

những dấu hiệu, kết quả tích cực nêu trên sẽ là cơ sở, động lực tốt cho thị trường bất động sản năm 2021 tiếp tục phát triển ổn định.