

Hà Nội, ngày **13** tháng **11** năm 2020

## **BÁO CÁO**

### **Về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý III/2020**

Kính gửi: Thủ tướng Chính phủ

Thực hiện nhiệm vụ được giao tại Luật Kinh doanh Bất động sản 2014; Ngày 29/9/2020, Bộ Xây dựng đã có công văn số 4725/BXD-QLN gửi UBND 63 tỉnh, thành phố yêu cầu tiếp tục thực hiện việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý III/2020. Trên cơ sở tổng hợp báo cáo của 56/63 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 III/2020 để báo cáo Thủ tướng Chính phủ và thực hiện công bố thông tin, cụ thể như sau:

#### **I. Bối cảnh chung**

Từ đầu năm 2020 đến nay, Việt Nam và hầu khắp các nước trên thế giới đã đều phải trải qua đại dịch Covid-19, gây ảnh hưởng nghiêm trọng và trực tiếp tới nhiều ngành, lĩnh vực như: sản xuất, kinh doanh, giáo dục, y tế, du lịch... Tại Việt Nam, tuy Chính phủ và các địa phương đã kiểm soát tốt dịch bệnh nhưng nhiều ngành, lĩnh vực trong đó có hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản vẫn chịu nhiều ảnh hưởng.

Dưới tác động của đại dịch, hoạt động vận tải, du lịch, dịch vụ... là những lĩnh vực lập tức bị ảnh hưởng nghiêm trọng. Hoạt động đầu tư kinh doanh bất động sản là lĩnh vực chịu sự tác động sau và mới chỉ có sự ảnh hưởng tới một số phân khúc và yếu tố của thị trường. Trong đó, bất động sản du lịch – nghỉ dưỡng là loại hình sớm chịu nhiều ảnh hưởng.

Nửa cuối Quý II, Chính phủ và các địa phương đã tích cực chỉ đạo, triển khai nhiều giải pháp và đã kiểm soát tốt đợt bùng phát dịch bệnh lần thứ nhất diễn ra trên diện rộng của cả nước, đồng thời có những chính sách thúc đẩy để vực dậy nền kinh tế. Sau khi nới lỏng và gỡ bỏ các biện pháp giãn cách xã hội,

---

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

các hoạt động kinh tế - xã hội đang dần được khôi phục. Doanh nghiệp nhanh chóng thích ứng, bám sát chính sách hỗ trợ của Chính phủ, từng bước đưa sản xuất kinh doanh vào hoạt động trở lại.

Trong đầu Quý III, dịch bệnh Covid-19 có dấu hiệu phát triển trở lại nhưng chỉ tác động cục bộ tại một số khu vực, đặc biệt là Đà Nẵng và đã sớm được khoanh vùng, kiểm soát. Đợt dịch này diễn ra trong thời ngắn nên cũng chưa tác động nhiều đến các hoạt động đầu tư kinh doanh nói chung và thị trường bất động sản nói riêng. Tuy nhiên, đợt dịch bệnh thứ hai cũng tạo ra tâm lý thận trọng, làm chậm lại đà phục hồi và phát triển của thị trường bất động sản các tỉnh khu vực Miền Trung cũng như trên cả nước.

Mặc dầu còn có nhiều khó khăn, lĩnh vực nhà ở và thị trường bất động sản cả nước vẫn ghi nhận những điểm tích cực và các chỉ số đáng kể. Một số giải pháp, cơ chế, chính sách về nhà ở và thị trường bất động sản được đề ra và ban hành từ cuối năm 2019, đầu năm 2020 bắt đầu có hiệu lực và phát huy tác dụng (như Luật Đầu tư sửa đổi 2020, Luật Xây dựng sửa đổi 2020, Nghị định 25/2020/NĐ-CP, hàng loạt Thông tư, quy chuẩn, tiêu chuẩn kỹ thuật do Bộ Xây dựng ban hành...). Nhìn chung, hoạt động kinh doanh bất động sản trên cả nước đã có tiến triển tốt hơn, sôi động hơn và có những tín hiệu lạc quan, tích cực. Càng về cuối năm, thị trường càng cho thấy những dấu hiệu phục hồi mạnh mẽ.

## **II. Một số nội dung cụ thể về thị trường bất động sản Quý III/2020**

### ***1. Một số chính sách mới tác động đến thị trường bất động sản***

- Ngày 17/6/2020, Quốc hội thông qua Luật sửa đổi một số điều của Luật Xây dựng (Luật số 62/2020/QH14). Trong đó, có 05 nội dung sau đây có hiệu lực thi hành từ 15/8/2020 (các nội dung khác có hiệu lực thi hành từ 01/01/2021):

+ Quy định về thẩm quyền Báo cáo kinh tế - kỹ thuật đầu tư xây dựng của người quyết định đầu tư tại Khoản 13 Điều 1.

+ Quy định về miễn giấy phép xây dựng đối với công trình xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thông báo kết quả thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở đủ điều kiện phê duyệt thiết kế xây dựng tại Khoản 30 Điều 1.

+ Quy định về bãi bỏ thẩm quyền của Bộ Xây dựng và giao Ủy ban nhân dân cấp tỉnh cấp giấy phép xây dựng đối với công trình xây dựng cấp đặc biệt tại Khoản 37 Điều 1.

+ Quy định tại Điểm d Khoản 3 Điều 3: *Công trình xây dựng đã được cơ quan chuyên môn về xây dựng thẩm định thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở trước ngày 15/8/2020 có yêu cầu cấp giấy phép xây dựng theo quy định*

*của Luật Xây dựng 2014 đã được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14 và Luật số 40/2019/QH14 thì tiếp tục thực hiện cấp giấy phép xây dựng theo quy định;*

*+ Quy định tại điểm đ Khoản 3 Điều 3: Công trình xây dựng có yêu cầu thực hiện thẩm định, thẩm định điều chỉnh thiết kế xây dựng triển khai sau thiết kế cơ sở tại cơ quan chuyên môn về xây dựng kể từ ngày 15/8/2020 đến ngày 31/12/2020, cơ quan chuyên môn về xây dựng khi thực hiện thẩm định có trách nhiệm phối hợp với cơ quan quản lý nhà nước về xây dựng tại địa phương rà soát, đánh giá việc đáp ứng các điều kiện về cấp giấy phép xây dựng theo quy định của Luật Xây dựng 2014 đã được sửa đổi, bổ sung bởi Luật số 03/2016/QH14, Luật số 35/2018/QH14 và Luật số 40/2019/QH14 để miễn giấy phép xây dựng theo quy định tại khoản 30 Điều 1 của Luật Xây dựng sửa đổi 2020; trường hợp đã được cấp giấy phép xây dựng thì không phải thực hiện điều chỉnh giấy phép xây dựng;*

- Ngày 31/12/2019, Bộ Xây dựng ban hành Thông tư số 21/2019/TT-BXD ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Nhà chung cư và Thông tư số 22/2019/TT-BXD ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về Quy hoạch xây dựng. Các Thông tư này có hiệu lực thi hành từ ngày 01/7/2020 đã tháo gỡ một số vướng mắc trong việc lập quy hoạch và thiết kế nhà ở đô thị, nhà ở chung cư, làm cơ sở để các chủ đầu tư lập quy hoạch, thiết kế dự án nhà ở, dự án nhà chung cư và các cơ quan thẩm quyền thẩm định, phê duyệt quy hoạch, thiết kế dự án nhà ở, nhà chung cư.

- Bộ Xây dựng đã dự thảo sửa đổi, bổ sung Nghị định số 99/2015/NĐ-CP quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở, Nghị định số 100/2015/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội, Nghị định số 101/2015/NĐ-CP về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư và dự thảo Nghị quyết về phát triển dự án nhà ở thương mại giá thấp. Hiện tại, Bộ Xây dựng đang lấy ý kiến góp ý của các Bộ, ngành, địa phương, Hiệp hội, doanh nghiệp... để tiếp tục hoàn thiện, trình Chính phủ xem xét, ban hành trong thời gian tới.

## ***2. Số lượng các dự án phát triển nhà ở, dự án bất động sản đang triển khai; Số lượng nhà ở hoàn thành***

Theo tổng hợp từ 56/63 địa phương có báo cáo số liệu, trong quý III/2020:

- Đối với dự án phát triển nhà ở thương mại: trên cả nước có 295 dự án với 125.449 căn hộ được cấp phép; 1.272 dự án với 243.265 căn hộ đang triển khai xây dựng; 118 dự án với 25.911 căn hộ hoàn thành. Số lượng dự án nhà ở được cấp phép giảm nhẹ (giảm khoảng 9,3%) so với Quý II/2020. Cụ thể như sau:

+ Tại miền Bắc có 109<sup>2</sup> dự án với 54.872 căn hộ được cấp phép; 218<sup>3</sup> dự án với 55.650 căn hộ đang triển khai xây dựng; 18 dự án với 2.218 căn hộ hoàn thành. Nhìn chung số lượng dự án được cấp phép và số lượng dự án hoàn thành trong Quý III/2020 tại miền Bắc không chênh lệch nhiều so với Quý II/2020 (số lượng dự án được cấp phép tăng 02 dự án và số lượng dự án hoàn thành giảm 01 dự án so với Quý trước), tuy nhiên, số lượng dự án đang triển khai lại giảm mạnh (chỉ bằng 43,7%) so với Quý trước.

+ Tại miền Trung có 140<sup>4</sup> dự án với 58.263 căn hộ được cấp phép; 400<sup>5</sup> dự án với 117.180 căn hộ đang triển khai xây dựng; 67<sup>6</sup> dự án với 8.118 căn hộ hoàn thành. Trong Quý III/2020, số lượng dự án phát triển nhà ở tăng mạnh ở khu vực miền Trung, số lượng các dự án được cấp phép tăng gấp khoảng hơn 6 lần, số lượng các dự án đang triển khai tăng gần 1,4 lần, số lượng dự án hoàn thiện tăng gần 2 lần so với Quý II/2020.

+ Tại miền Nam có 46<sup>7</sup> dự án với 12.314 căn hộ được cấp phép; 654<sup>8</sup> dự án với 70.435 căn hộ đang triển khai xây dựng; 33 dự án với 15.575 căn hộ hoàn thành. So với Quý II/2020, số lượng dự án phát triển nhà ở tại miền Nam trong Quý III/2020 có sự biến động, số lượng dự án được cấp phép giảm mạnh (chỉ bằng 25,4%), số lượng dự án đang triển khai tăng nhẹ (khoảng 4.3%), số lượng dự án hoàn thành tăng mạnh (khoảng 1,7 lần).

- Đối với dự án nhà ở xã hội: trong Quý III/2020 số lượng dự án nhà ở xã hội hoàn thành đưa vào sử dụng rất ít, trên địa bàn cả nước đã hoàn thành 04<sup>9</sup> dự án, quy mô xây dựng khoảng hơn 3.630 căn, tương ứng khoảng hơn 181.500 m<sup>2</sup> và không có dự án mới được khởi công. Theo đó nâng tổng số dự án nhà ở xã hội đã hoàn thành trên cả nước lên 248 dự án nhà ở xã hội, quy mô xây dựng khoảng hơn 103.500 căn, với tổng diện tích hơn 5.175.000 m<sup>2</sup> và có 264 dự án, với quy mô xây dựng khoảng 216.500 căn, với tổng diện tích khoảng 10.825.000 m<sup>2</sup> đang tiếp tục triển khai.

- Đối với dự án du lịch nghỉ dưỡng: trên cả nước có 49 dự án với 3.772 căn hộ du lịch, 3.505 biệt thự du lịch và 48 căn văn phòng kết hợp lưu trú được cấp phép; 94 dự án với 18.812 căn hộ du lịch và 6.089 biệt thự du lịch đang triển khai xây dựng; 23 dự án với 68 căn hộ du lịch, 375 biệt thự du lịch và 1 căn văn

<sup>2</sup>tập trung chủ yếu tại Thái Bình (46 dự án), Hưng Yên (28 dự án)

<sup>3</sup>tập trung chủ yếu tại Hải Dương (77 dự án), Thái Bình (35 dự án), Bắc Giang (23 dự án)

<sup>4</sup>tập trung chủ yếu tại Quảng Ngãi (107 dự án)

<sup>5</sup>tập trung chủ yếu tại Quảng Nam (144 dự án), Quảng Ngãi (85 dự án), Nghệ An (61 dự án)

<sup>6</sup>tập trung chủ yếu tại Quảng Nam (28 dự án), Quảng Ngãi (22 dự án)

<sup>7</sup>tập trung chủ yếu tại Bình Dương (12 dự án), TP. Hồ Chí Minh và Vĩnh Long (8 dự án)

<sup>8</sup>tập trung chủ yếu tại Bình Dương (469 dự án) và TP. Hồ Chí Minh (102 dự án)

<sup>9</sup>Điển hình là dự án tại Khu đô thị Phước Long, thành phố Nha Trang do CTCP phát triển nhà và đô thị HUD Nha Trang làm chủ đầu tư với 700 căn

phòng kết hợp lưu trú hoàn thành. Số lượng dự án du lịch, nghỉ dưỡng được cấp phép giảm mạnh (giảm khoảng 46,7%) so với Quý II/2020. Cụ thể như sau:

+ Tại miền Bắc có 05<sup>10</sup> dự án với 332 căn hộ du lịch, 21 biệt thự du lịch và 46 căn văn phòng kết hợp lưu trú được cấp phép; 03 dự án với 160 căn hộ du lịch và 24 biệt thự du lịch đang triển khai xây dựng; trong Quý này hiện chưa có dự án du lịch nghỉ dưỡng nào được hoàn thành, tuy nhiên theo thống kê tại miền Bắc trong Quý này có 06 căn hộ du lịch hoàn thành. Nhìn chung, trong Quý III/2020, tại miền Bắc, số lượng các dự án du lịch nghỉ dưỡng giảm nhẹ so với Quý trước, số lượng dự án được cấp phép giảm 01 dự án, số lượng dự án đang triển khai giảm 06 dự án, số lượng dự án hoàn thành giảm 01 dự án.

+ Tại miền Trung có 44<sup>11</sup> dự án với 3.440 căn hộ du lịch, 3.484 biệt thự du lịch được cấp phép; 91<sup>12</sup> dự án với 18.652 căn hộ du lịch và 6.065 biệt thự du lịch đang triển khai xây dựng; 23 dự án với 62 căn hộ du lịch, 375 biệt thự du lịch và 1 căn văn phòng kết hợp lưu trú được hoàn thành. Trong Quý III/2020, tại miền Trung, số lượng các dự án du lịch nghỉ dưỡng tăng hơn so với Quý trước, số lượng dự án được cấp phép tăng mạnh (tăng thêm 37 dự án, gấp khoảng hơn 6 lần), số lượng dự án đang triển khai tăng 9 dự án, số lượng dự án hoàn thành tăng 12 dự án (gấp 2 lần).

+ Tại miền Nam, trong Quý III, theo tổng hợp từ các địa phương, không có dự án du lịch nghỉ dưỡng nào được cấp phép, đang triển khai hay được hoàn thành. Đối chiếu với Quý II/2020 ở miền Nam, có 78 dự án được cấp phép và chỉ tập chung tại Kiên Giang.

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

#### ***a) Số lượng dự án và căn hộ đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai***

Theo tổng hợp từ 56/63 địa phương có báo cáo số liệu cho thấy, số lượng nhà ở đủ điều kiện bán trong Quý III/2020 tăng mạnh, tổng số nhà ở đủ điều kiện được bán tăng khoảng 82% so với quý trước, nhiều địa phương trên cả nước nguồn cung nhà ở có xu hướng tăng so với quý trước và cùng kỳ năm 2019, cụ thể:

- Trong quý III/2020 có 77 dự án với 35.614 căn hộ được các Sở Xây dựng có văn bản thông báo đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai.

<sup>10</sup>tập trung chủ yếu tại Hưng Yên với 3 dự án với 198 căn hộ du lịch, 21 biệt thự du lịch và 46 căn văn phòng kết hợp lưu trú

<sup>11</sup>tập trung chủ yếu tại Thừa Thiên – Huế (21 dự án) và Quảng Ngãi (14 dự án)

<sup>12</sup>tập trung chủ yếu tại Lâm Đồng (42 dự án), Khánh Hòa (24 dự án)

- Tại miền Bắc có 24 dự án với 15.191 căn hộ, miền Trung có 27 dự án với 7.388 căn hộ, miền Nam có 28 dự án với 13.753 căn hộ được các Sở Xây dựng có văn bản thông báo đủ điều kiện được bán nhà ở hình thành trong tương lai.

- Riêng tại Hà Nội có 13.300 căn nhà tăng 79,5% so với Quý II/2020; tại thành phố Hồ Chí Minh có 6.722 căn nhà, tăng 70% so với Quý II/2020.

*b) 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 trong quý III/2020 cụ thể như sau: Nhà ở: 3.471<sup>13</sup> căn (chỉ bằng khoảng 5,7% so với Quý II/2020); Căn hộ du lịch: 0 căn (Quý II/2020 là 0 căn); Biệt thự du lịch: 0 căn (Quý II/2020 là 2.746 căn); Văn phòng kết hợp lưu trú (officetel): 0 căn (Quý II/2020 là 672 căn). Như vậy, số lượng dự án bất động sản đặc biệt là nhà ở được thẩm định trước khi thực hiện đầu tư xây dựng giảm mạnh so với Quý II/2020.

*c) 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 III/2020, có 45 dự án (gấp hai lần so với Quý II/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: 30.301<sup>14</sup> căn (bằng 97,5% Quý II/2020); Căn hộ du lịch: 410 căn (bằng 61,4% Quý II/2020); Biệt thự du lịch: 11 căn (Quý II/2020 là 0 căn); Văn phòng kết hợp lưu trú (officetel): 0 căn (Quý II/2020 là 931 căn).

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

Theo tổng hợp từ 56/63 địa phương có báo cáo số liệu, trong Quý III/2020 có 36.884 giao dịch bất động sản thành công. Riêng tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh, trong Quý III/2020: Tại Hà Nội có 2.966 giao dịch thành công (bằng 219% Quý II/2020), tại TP. Hồ Chí Minh có 6.722 giao dịch thành công (bằng 170,6% Quý II/2020).

Cụ thể, tại miền Bắc có 10.220 giao dịch thành công, tại miền Trung có 14.582 giao dịch thành công và tại miền Nam có 12.082 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 cao cấp giảm hơn so với Quý trước.

<sup>13</sup>tập trung chủ yếu tại Hà Nội (2.073 căn)

<sup>14</sup>tập trung tại Hà Nội (13.356 căn) và TP. Hồ Chí Minh (13.692 căn)

Qua tổng hợp cho thấy lượng sản phẩm giao dịch thành công trong quý III/2020 bình quân trên cả nước bằng khoảng 110-125% so với Quý II/2020 do 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. Tính đến thời điểm tháng 10/2020, các bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng đã hoạt động trở lại cùng với các chính sách khuyến mãi để kích cầu du lịch trong nước, các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng đang trên đà phục hồi sau làn sóng Covid-19 lần thứ hai diễn ra tại một số địa phương như Đà Nẵng, Quảng Nam, Hồ Chí Minh, Hải Dương.

#### ***5. Biến động chỉ số giá nhà ở và một số loại bất động sản tại một số đô thị lớn***

- *Đối với bất động sản nhà ở*: qua thống kê cho thấy chưa có xu hướng giảm giá, cụ thể: giá bán căn hộ chung cư trên cả nước, đối với phân khúc trung cấp từ 20-35 triệu/m<sup>2</sup>, phân khúc cao cấp từ 35 triệu/m<sup>2</sup> trở lên; tại Hà Nội: giá bán căn hộ chung cư bình dân khoảng 24,8 triệu/m<sup>2</sup>, căn hộ chung cư trung cấp khoảng 31 triệu/m<sup>2</sup>, căn hộ chung cư cao cấp khoảng 37,7 triệu/m<sup>2</sup>; tại TP. Hồ Chí Minh, mức giá bán dao động từ 30-50 triệu/m<sup>2</sup>; tại Quảng Ninh, mức giá dao động từ 23-27 triệu/m<sup>2</sup>; tại Hải Phòng, mức giá dao động khoảng 30 triệu/m<sup>2</sup>; tại Bình Dương mức giá dao động khoảng 30-38 triệu/m<sup>2</sup>; tại Cần Thơ mức giá dao động khoảng 19-60 triệu/m<sup>2</sup>. Số liệu về biến động chỉ số giá đối với nhà ở tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh cụ thể như sau:

+ Tại Hà Nội giá căn hộ chung cư tăng khoảng 0,24% so với Quý II/2020 (trong đó đối với phân khúc căn hộ cao cấp giá giảm khoảng 0,07%, căn hộ trung cấp giá tăng khoảng 0,44%, căn hộ bình dân giá tăng khoảng 1,02%). Đối với nhà ở riêng lẻ giá tăng khoảng 0,03% so với Quý II/2020. Những dự án có sản phẩm thuộc phân khúc bình dân thường nằm tại các vùng ven đang phát triển như Đông Anh, Gia Lâm, Hà Đông ....tỷ lệ hấp thụ ở phân khúc này luôn duy trì ở mức rất cao đạt khoảng 70%. Điển hình như Dự án Eurowindow River Park tại Đông Anh. Ngược lại, sản phẩm phân khúc trung và cao cấp tiêu thụ rất chậm, đặc biệt ở phân khúc cao cấp. Kể từ khi khủng hoảng do dịch bệnh Covid 19 đến nay, có nhiều dự án không bán được hàng hoặc lượng bán không đáng kể.

+ Tại TP. Hồ Chí Minh giá căn hộ chung cư tăng khoảng 0,35% so với Quý II/2020 (trong đó đối với phân khúc căn hộ cao cấp giá tăng khoảng 0,16%, căn hộ trung cấp giá tăng khoảng 0,72%, căn hộ bình dân giá tăng khoảng 0,85%). Đối với nhà ở riêng lẻ giá tăng khoảng 0,26% so với Quý II/2020. Do khan hiếm nguồn hàng trong bối cảnh lượng cầu rất cao, dẫn đến giá căn hộ tại Thành phố này tăng vọt và tỷ lệ hấp thụ luôn ở mức cao. Chính vì vậy, nhiều

nhà đầu tư phải tìm đến đất nền nên tại các huyện ven đô. Tạo ra sự tăng giá mạnh cho đất đai tại một số huyện như: Bình Chánh, Gò Vấp, Củ Chi...

- *Đối với bất động sản công nghiệp:* trong Quý III/2020, tỷ lệ lấp đầy bình quân được ghi nhận tại các khu công nghiệp của bốn tỉnh và thành phố công nghiệp trọng điểm miền Nam đạt khoảng 84,5%. Đặc biệt, các khu công nghiệp đang hoạt động ở Bình Dương, Đồng Nai và Long An đều đã đạt tỷ lệ lấp đầy bình quân trên 80%, riêng đối với TP.HCM, tỷ lệ này đã đạt trên 90%. Mức giá chào thuê đất tại một số khu công nghiệp tại TP.HCM, Đồng Nai và Long An tăng từ 20% đến 30% so với cùng kỳ năm ngoái. Bên cạnh đó, tỷ lệ lấp đầy các khu công nghiệp tại năm tỉnh, thành phố công nghiệp chính tại miền Bắc bao gồm Hà Nội, Bắc Ninh, Hưng Yên, Hải Dương và Hải Phòng duy trì ở mức tích cực 78%. Trong đó, các khu công nghiệp tại Hà Nội, Bắc Ninh, Hải Dương đạt tỷ lệ lấp đầy trung bình khoảng 90%. Giá thuê của một số khu công nghiệp tại Hải Phòng, Bắc Ninh, Hải Dương tăng từ 20% đến 30% so với năm trước.

- *Đối với bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng:* trong Quý III/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 vào cuối Quý II và đầu Quý III khi Chính phủ thực hiện kích cầu du lịch trong nước, lượng khách du lịch nội địa trong tháng 6, 7 tăng cao trở lại. Tuy nhiên, sự bùng phát trở lại của dịch Covid-19 lần 2 đã tiếp tục tạo thêm cú sốc bất lợi mới cho phân khúc khách sạn, du lịch nghỉ dưỡng. Công suất thuê phòng khách sạn bình quân toàn thị trường trong Quý III tăng nhẹ so với Quý trước tuy nhiên lại giảm mạnh so với cùng kỳ năm 2019 do lượng khách du lịch, đặc biệt là lượng khách du lịch quốc tế giảm mạnh. Giá cho thuê phòng bình quân toàn thị trường vẫn có xu hướng giảm so với cùng kỳ năm 2019.

- *Đối với phân khúc văn phòng cho thuê:* Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh hiện vẫn là hai thị trường có nguồn cung văn phòng cho thuê lớn nhất cả nước. Trong Quý III/2020, nguồn cung văn phòng hạng A tại Hà Nội và Đà Nẵng đều được bổ sung thêm trong khi đó tại TP. Hồ Chí Minh không ghi nhận dự án văn phòng cho thuê hạng A mới nào đi vào hoạt động. Tuy nhiên, nhu cầu cho thuê văn phòng trong quý giảm, đặc biệt là phân khúc văn phòng cho thuê hạng A do sự chuyển đổi xu hướng thuê của doanh nghiệp để tiết kiệm chi phí. Do vậy, nhu cầu tìm thuê văn phòng hạng B, hạng C trong quý cao hơn văn phòng cho thuê hạng A. Tỷ lệ trống văn phòng cho thuê trong quý cũng tăng so với cùng kỳ năm trước do nhu cầu thay đổi mặt bằng thuê tăng lên cùng với ảnh hưởng của dịch Covid-19 khiến cho các doanh nghiệp nước ngoài mới chưa thể vào thuê mặt bằng tại Việt Nam. Giá thuê văn phòng bình quân toàn thị trường trong Quý

III/2020 giảm (khoảng 5%) so với quý trước, trong đó phân khúc văn phòng hạng A có mức giảm giá cao hơn (khoảng gần 7%).

#### **6. Tình hình cấp tín dụng đối với lĩnh vực bất động sản**

Theo báo cáo của Ngân hàng Nhà nước gửi Quốc hội mới đây, đến thời điểm hiện tại tổng dư nợ tín dụng với toàn nền kinh tế là 8,3 triệu tỷ đồng, riêng đối với lĩnh vực bất động sản vào khoảng 1,6 triệu tỷ đồng chiếm hơn 19% dư nợ tín dụng toàn nền kinh tế, trong đó, dư nợ tín dụng phục vụ nhu cầu về nhà ở chiếm tỷ trọng khoảng 62,43% dư nợ tín dụng bất động sản. Số liệu thống kê về dư nợ tín dụng bất động sản thời gian gần đây được tổng hợp như sau:

#### **Bảng thống kê số liệu về dư nợ bất động sản**

(năm 2019 đến quý III/2020)

| Năm          | Dư nợ tín dụng đối với hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản (nghìn tỷ) | Tốc độ tăng (%) | Tổng dư nợ toàn ngành (nghìn tỷ)     | Tỷ trọng dư nợ BĐS đối với toàn ngành (%) |
|--------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------|--------------------------------------|-------------------------------------------|
| 2019         | 521,821                                                                     | 4,36%           | 8.195,4                              | 6,37%                                     |
| Quý I/2020   | 526,396                                                                     | 0,88%           | 8.302,412                            | 6,34%                                     |
| Quý II/2020  | 580,168                                                                     | 10,21%          | 8.494,504                            | 6,83%                                     |
| Quý III/2020 | 606,253                                                                     | 4,5%            | 8.590,818<br>(tính đến tháng 8/2020) | 7,06%                                     |

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

Từ bảng số liệu trên cho thấy, Quý I/2020 so với thời điểm cuối năm 2019, tổng dư nợ toàn ngành tăng 107,012 nghìn tỷ đồng, tuy nhiên dư nợ tín dụng về bất động sản chỉ tăng 4,575 nghìn tỷ đồng, tốc độ tăng của dư nợ tín dụng là 0,88% giảm 3,48% so với cuối năm 2019, nguyên nhân của 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, tình hình chung của thị trường bất động sản vô cùng trầm lắng so với cùng kỳ hàng năm.

Trong quý II/2020 dư nợ tín dụng bất động sản của doanh nghiệp tăng đáng kể so với quý I/2020 và có giá trị tăng thêm là 53,772 nghìn tỷ đồng, tốc độ tăng là 10,21%, điều này cho thấy quý II/2020 thị trường bất động sản đã bắt đầu có sự cải thiện, nhất là sau khi giãn cách xã hội kết thúc vào ngày 23 tháng 4, các doanh nghiệp đã dần quay lại trạng thái làm việc bình thường. Theo số liệu thống kê, bình quân dư nợ tín dụng trong 5 năm gần đây khoảng 7,3%, tuy

nhiên, tỷ trọng dư nợ tín dụng bất động sản giảm dần trong 5 năm trở lại đây, từ 8,05% xuống còn 6,47% trong năm 2019, giảm còn 6,3% trong Quý I/2020 và Quý II/2020 tăng nhẹ lên 6,48%. Số liệu báo cáo trên cũng cho thấy trong quý III/2020 dư nợ tín dụng đối với hoạt động đầu tư, kinh doanh bất động sản tăng 4,45% so với quý II/2020 (*giảm 5,76% so với tốc độ tăng của quý II/2020*), điều này cho thấy tốc độ tăng về dư nợ đã ổn định hơn trong quý III/2020. Về dư nợ tín dụng bất động sản so với tổng dư nợ toàn ngành (*dư nợ toàn nền kinh tế tính đến tháng 8/2020 là 8.590,818 nghìn tỷ đồng*), theo đó, phân tích số liệu có được là 7,06%, Bộ Xây dựng cho rằng tỷ lệ này vẫn nằm trong ngưỡng an toàn theo thông lệ quốc tế.

Theo báo cáo của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam: Tính đến 30/9/2020 dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 606.253 tỷ đồng, cụ thể như sau:

- Dư nợ tín dụng đối với các dự án khu đô thị, dự án phát triển nhà ở và sửa chữa, cải tạo nhà đạt 152.546 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 25,1% 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 48.819 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 8% 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 17.865 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 2,9% 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 23.704 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 3,9% 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 53.804 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 8,9% 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 đạt 89.844 tỷ đồng, chiếm 14,8% 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 54.904 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 9% 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 164.767 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 27,2% tổng dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản.

Về lãi xuất tín dụng: Thời gian qua, để hỗ trợ nền kinh tế nói chung và cộng đồng doanh nghiệp nói riêng, trong đó có lĩnh vực kinh doanh bất động sản NHNN cũng đã ban hành các quyết định hạ một số loại lãi suất điều hành có hiệu lực kể từ ngày 13/5/2020. Đây là lần thứ 2 trong năm 2020 và lần thứ 3 trong vòng 1 năm qua NHNN hạ lãi suất, một số ngân hàng thương mại cũng đã có những hành động và kế hoạch cho khách hàng giãn, hoãn những khoản nợ. Đây cũng là xu hướng của các ngân hàng và tổ chức tín dụng trên thế giới nhằm hỗ trợ cho nền kinh tế ứng phó với tác động của dịch Covid-19.

### **7. Tồn kho bất động sản**

Qua theo dõi tình hình thị trường bất động sản cũng như tổng hợp số liệu hàng tồn kho của các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản niêm yết trên sàn chứng khoán và lượng hấp thụ các sản phẩm bất động sản mới trên tỷ lệ lượng cung sản phẩm bất động sản ra 02 thị trường bất động sản lớn (TP.Hà Nội và TP.Hồ Chí Minh) từ báo cáo của Hiệp hội môi giới bất động sản Việt Nam cho thấy: giá trị hàng tồn kho bất động sản đến hết năm 2019 ước tính khoảng 18.800 tỷ đồng; lượng hàng tồn kho bất động sản trong năm 2020 tính từ quý I đến quý III/2020 đang giảm dần<sup>15</sup>. Lượng hàng tồn kho bất động sản chủ yếu nằm ở phân khúc căn hộ trung, cao cấp, căn hộ du lịch, nhà tái định cư,... được đầu tư xây dựng tại các vị trí xa trung tâm, thiếu đồng bộ về hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội,...

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

Đại dịch Covid-19 đã có những tác động tiêu cực tới nền kinh tế thế giới, trong đó các hoạt động sản xuất, kinh doanh đã bị đình trệ, nhiều doanh nghiệp rơi vào tình cảnh khó khăn. Tính đến 20/9/2020, tổng vốn đăng ký cấp mới, điều chỉnh và góp vốn mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài đạt 21,20 tỷ USD, bằng 81,1% so với cùng kỳ năm 2019. Đối với nguồn vốn FDI thì trong nhiều năm trở lại, lĩnh vực bất động sản luôn đứng thứ 2 về thu hút nguồn vốn đầu tư FDI (chỉ sau lĩnh vực công nghiệp chế biến, chế tạo). Tuy nhiên, theo số liệu thống kê 9 tháng đầu năm 2020 của Bộ Kế hoạch và Đầu tư thì vốn đăng ký đầu tư trong lĩnh vực bất động sản chỉ với tổng vốn đăng ký gần 3,2 tỷ USD, chiếm khoảng 15% tổng nguồn vốn FDI đăng ký mới. Như vậy, sau thời gian dài giữ vị trí số 2 sau lĩnh vực công nghiệp, chế biến, chế tạo, hoạt động kinh doanh bất động sản đã bị tụt xuống vị trí thứ 3 trong thu hút vốn của nhà đầu tư nước ngoài.

<sup>15</sup>Tại Tp.Hà Nội quý I/2020 tồn kho 84,5%, quý II/2020 tồn kho 79,4%, quý III/2020 còn 64,9%; Tại Tp.HCM quý I/2020 tồn kho 82,5%, quý II/2020 tồn kho 27,2%, quý III/2020 còn 24,9%.

## ***Số liệu thống kê về vốn đầu tư nước ngoài***

*(Năm 2019 đến quý III/2020)*

| <b>Năm đăng ký<br/>Vốn FDI</b> | <b>Tổng lượng vốn<br/>FDI đăng ký<br/>(tỷ USD)</b> | <b>Tổng vốn đăng ký vào<br/>lĩnh vực bất động sản<br/>(tỷ USD)</b> | <b>Tỷ lệ<br/>(%)<br/>tăng</b> |
|--------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Năm 2019                       | 38,02                                              | 3,88                                                               | 10,2%                         |
| Quý I/2020                     | 8,55                                               | 0,264                                                              | 3%                            |
| Quý II/2020                    | 7,12                                               | 0,586                                                              | 8,2%                          |
| Quý III/2020                   | 8,53                                               | 2,35                                                               | 27,5%                         |

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

Số liệu trên ở bảng trên cho thấy tổng vốn FDI đăng ký vào lĩnh vực bất động sản tăng dần theo quý từ 0,264 tỷ USD lên 2,35 tỷ USD. Như vậy, trong QIII/2020 mặc dù thị trường bất động sản chịu tác động kép của COVID đợt 2 và tháng ngẫu nhưng thị trường vẫn có phản ứng tích cực thể hiện qua số liệu về tổng vốn FDI đăng ký vào lĩnh vực bất động sản tăng mạnh 400% so với Quý II/2020. Đây là tín hiệu tốt cho việc bổ sung nguồn vốn quan trọng cho đầu tư phát triển của lĩnh vực bất động sản nói riêng và đóng góp quan trọng đối với đầu tư phát triển kinh tế - xã hội Việt Nam nói chung.

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

Sau hai đợt dịch bệnh Covid-19, hầu hết các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản đã bắt đầu hoạt động trở lại. Các doanh nghiệp kinh doanh và phát triển bất động sản đã bắt đầu mở bán các dự án, công bố kế hoạch kinh doanh thời kỳ sau đại dịch cùng với kế hoạch tuyển dụng lao động và tìm kiếm nhân sự phù hợp cho kế hoạch lâu dài. 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. Ngoài ra, với những ưu đãi đặc biệt của thiên nhiên, hệ thống giao thông đi lại được cải thiện hơn, chính sách đầu tư thông thoáng và tạo nhiều điều kiện cho các nhà đầu tư trong và ngoài nước, Việt Nam đang có những lợi thế riêng hấp dẫn các doanh nghiệp đầu tư bất động sản trong và ngoài nước so với các nước trong khu vực về việc thu hút nguồn vốn cho ngành du lịch và phân khúc đầu tư bất động sản du lịch nghỉ dưỡng. Cụ thể như: Trong quý III/2020, Dự án quảng trường biển và tổ hợp đô thị du lịch sinh thái, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí cao cấp biển Sầm Sơn do Tập đoàn Sun Group làm chủ đầu tư là một trong những "siêu dự án" đầu tư vào Thanh Hóa, tổng vốn lên đến gần 25.000 tỷ đồng. Dự án được kỳ vọng góp phần đưa Sầm Sơn trở thành một trong những trung tâm du lịch chất lượng cao của khu vực.

## 10. Nhận xét

Mặc dù trải qua làn sóng Covid-19 lần 2, nhưng trên cơ sở đánh giá các yếu tố vĩ mô cũng như các chỉ số cụ thể của thị trường cho thấy thị trường bất động sản trong Quý III/2020 đang dần phục hồi và phát triển. Nhu cầu về nhà ở, trong đó có nhà ở giá rẻ...vẫn rất lớn. 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...

Bên cạnh đó, Chính phủ đã và đang tiếp tục chỉ đạo nghiên cứu ban hành nhiều chính sách mới hỗ trợ thị trường bất động sản, các văn bản quy phạm pháp luật mới được ban hành sẽ góp phần giải quyết những vướng mắc tồn đọng đối với các dự án từ năm 2019 trở về trước.

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 III/2020. Bộ Xây dựng kính báo cáo Thủ tướng Chính phủ./.

### Nơi nhận:

- Như trên; ✓
- PTTg Trịnh Đình Dũng (để b/c);
- Bộ trưởng Phạm Hồng Hà (để b/c);
- Văn phòng Chính phủ;
- UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc TW;
- Lưu VT, QLN.

**KT. BỘ TRƯỞNG  
THỨ TRƯỞNG**



**Nguyễn Văn Sinh**