

BÁO CÁO**Về việc công bố thông tin về nhà ở và thị trường bất động sản Quý I/2025**

Kính gửi: Thủ tướng Chính phủ

Thực hiện nhiệm vụ được giao tại Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023; Ngày 18/3/2025, Bộ Xây dựng đã có công văn số 554/BXD-QLN gửi UBND các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương yêu cầu thực hiện việc công bố thông tin Quý I/2025 về nhà ở và thị trường bất động sản. Trên cơ sở tổng hợp báo cáo của 59/63 tỉnh/thành phố¹ và các cơ quan liên quan, Bộ Xây dựng tổng hợp về tình hình thị trường bất động sản Quý I/2025 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/2025

Theo Cục Thống kê (Bộ Tài chính), tổng sản phẩm trong nước (GDP) quý I/2025 ước tính tăng 6,93% so với cùng kỳ năm trước, đạt mức tăng cao nhất so với quý I các năm trong giai đoạn 2020-2025 (*Trong đó, khu vực công nghiệp và xây dựng có liên quan đến lĩnh vực bất động sản tăng 7,42%, đóng góp 40,17%*). Kết quả tăng trưởng này đã vượt mục tiêu đặt ra cho quý I/2025 tại Nghị quyết số 01/NQ-CP ngày 08/01/2025 của Chính phủ về nhiệm vụ, giải pháp chủ yếu thực hiện Kế hoạch phát triển kinh tế - xã hội và dự toán ngân sách nhà nước năm 2025, nhưng chưa đạt mục tiêu phấn đấu cao hơn tại Nghị quyết số 25/NQ-CP ngày 05/02/2025 do thế giới biến động nhanh, nhiều bất ổn đã ảnh hưởng đến kinh tế - xã hội nước ta, đặc biệt gần đây việc Hoa Kỳ công bố áp thuế, cùng những bất ổn toàn cầu đang tiếp diễn, có thể đặt ra các thách thức đáng kể cho tăng trưởng của Việt Nam trong năm nay.

Để đạt mục tiêu tăng trưởng 8% trở lên trong năm 2025, Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ thời gian qua đã và đang tiếp tục chỉ đạo quyết liệt, có trọng tâm, trọng điểm, các bộ, ngành, địa phương khẩn trương triển khai công việc hiệu quả, đồng bộ, hài hoà hiệu quả các chính sách, bao gồm cả chính sách tiền tệ chủ động, linh hoạt, kịp thời, hiệu quả, cộng với điều hành chính sách tài khoá mở rộng, hợp lý, cụ thể như việc đã tập trung xây dựng và ban hành một số Nghị định, Nghị

¹ Các địa phương chưa có báo cáo: Bình Định, Đắk Nông, Bình Thuận, Bình Dương.

quyết thí điểm, các giải pháp thúc đẩy giải ngân vốn đầu tư công, kích cầu tiêu dùng và tạo thuận lợi cho các doanh nghiệp hoạt động...trong đó có xây dựng và ban hành một số Nghị định, Nghị quyết thí điểm nhằm tăng cường đảm bảo tính minh bạch và công bằng trong việc giao đất, lựa chọn chủ đầu tư, thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội và nhà ở cho công nhân, kiểm soát và xử lý vi phạm, chấn chỉnh tình trạng thao túng giá và đầu cơ, ngăn chặn các hành vi vi phạm, bảo vệ quyền lợi của người tiêu dùng và ổn định thị trường...

Đối với doanh nghiệp kinh doanh trong lĩnh vực bất động sản thì trong quý I năm 2025 đã xuất hiện một số doanh nghiệp lớn có một số kết quả khả quan và đóng góp vào sự phát triển chung của thị trường cụ thể như tập đoàn Vinhomes (Vingroup), các nhà đầu tư quốc tế như Masterise và Lotte...chủ yếu nhờ vào một số dự án bất động sản có vị trí đắc địa, có biên lợi nhuận cao. Ngoài ra, thị trường bất động sản trong quý có sự tăng trưởng nguồn cung và giao dịch, cụ thể là các phân khúc bất động sản như nhà ở, đất nền, biệt thự và căn hộ chung cư có sự gia tăng đáng kể về nguồn cung. Đặc biệt, các dự án tại các đô thị vệ tinh như Hà Nội và TP.HCM đã mở bán trở lại, đáp ứng nhu cầu của thị trường; lượng giao dịch tăng mạnh, đặc biệt là ở phân khúc nhà ở thấp tầng và đất nền; nhiều sản phẩm bất động sản đã được tiêu thụ nhanh chóng, cho thấy sự quan tâm trở lại của nhà đầu tư và người mua thực. Như vậy, tình hình thị trường bất động sản đã có nhiều chuyển biến tích cực, hàng loạt chỉ đạo của Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ, các Tổ công tác, Ban chỉ đạo và các Bộ, ngành theo chức năng, nhiệm vụ được giao đã đang tập trung chỉ đạo, đôn đốc, hướng dẫn và tích cực phối hợp với các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án bất động sản và triển khai thực hiện các chính sách, pháp luật mới.

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

Trong quý I/2025, để tiếp tục giải quyết, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho thị trường bất động sản Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ đã tiếp tục chỉ đạo quyết liệt đối với các Bộ, ngành, địa phương nhằm cụ thể hóa các biện pháp giải quyết, tháo gỡ khó khăn chung cho doanh nghiệp, trong đó có liên quan trực tiếp đến thị trường bất động sản như:

- Nghị định số 03/2025/NĐ-CP ngày 01/01/2025 của Chính phủ quy định việc sắp xếp lại, xử lý tài sản công là nhà, đất.

- Nghị định số 19/2025/NĐ-CP ngày 10/02/2025 của Chính phủ quy định chi tiết Luật Đầu tư về thủ tục đầu tư đặc biệt.

- Nghị định số 50/2025/NĐ-CP ngày 28/02/2025 của Chính phủ quy định sửa đổi, bổ sung một số điều của các Nghị định quy định chi tiết một số điều của Luật Quản lý, sử dụng tài sản công.

- Chỉ thị số 05/CT-TTg ngày 01/3/2025/ của Thủ tướng Chính phủ về các nhiệm vụ, giải pháp trọng tâm, đột phá thúc đẩy tăng trưởng kinh tế và đẩy mạnh giải ngân vốn đầu tư công, bảo đảm mục tiêu tăng trưởng cả nước năm 2025 đạt 8% trở lên.

- Chỉ thị số 07/CT-TTg ngày 14/3/2025 của Thủ tướng Chính phủ về đẩy mạnh triển khai Đề án phát triển ứng dụng dữ liệu về dân cư, định danh và xác thực điện tử phục vụ chuyển đổi số quốc gia giai đoạn 2022 - 2025, tầm nhìn đến năm 2030 tại các bộ, ngành, địa phương năm 2025 và những năm tiếp theo.

- Công điện số 03/CĐ-TTg ngày 15/01/2025 của Thủ tướng Chính phủ tập trung chấn chỉnh, xử lý việc thao túng giá, đầu cơ bất động sản và thanh tra, kiểm tra các dự án đầu tư xây dựng bất động sản.

- Công điện số 16/CĐ-TTg ngày 18/02/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc đôn đốc đẩy mạnh phân bổ và giải ngân vốn đầu tư công năm 2025.

- Công điện số 22/CĐ-TTg ngày 09/3/2025 của Thủ tướng Chính phủ về một số nhiệm vụ, giải pháp trọng tâm về cắt giảm thủ tục hành chính, cải thiện môi trường kinh doanh, thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội.

- Công điện số 26/CĐ-TTg ngày 31/3/2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc khẩn trương rà soát, báo cáo các dự án đầu tư có khó khăn, vướng mắc, tồn đọng kéo dài trên Hệ thống đầu tư công quốc gia.

- Quyết định số 444/QĐ-TTg ngày 27/02/2025 của Thủ tướng Chính phủ giao chỉ tiêu hoàn thành nhà ở xã hội trong năm 2025 và các năm tiếp theo đến năm 2030 để các địa phương bổ sung vào chỉ tiêu phát triển kinh tế - xã hội.

- Thông báo số 120/TB-VPCP ngày 18/3/2025 của Văn phòng Chính phủ Kết luận của Thủ tướng Chính phủ tại Hội nghị trực tuyến toàn quốc về tháo gỡ khó khăn, vướng mắc, thúc đẩy phát triển nhà ở xã hội.

Bên cạnh đó, ngay trong những ngày đầu Quý II năm 2025, Chính phủ đã ban hành một số văn bản như sau:

- Nghị định số 75/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất.

- Nghị định số 76/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết Nghị quyết số 170/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội về cơ chế, chính sách đặc thù để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án, đất đai trong kết luận thanh tra, kiểm tra, bản án tại Thành phố Hồ Chí Minh, thành phố Đà Nẵng và tỉnh Khánh Hòa.

III. Tình hình thị trường bất động sản Quý I/2025

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/2025

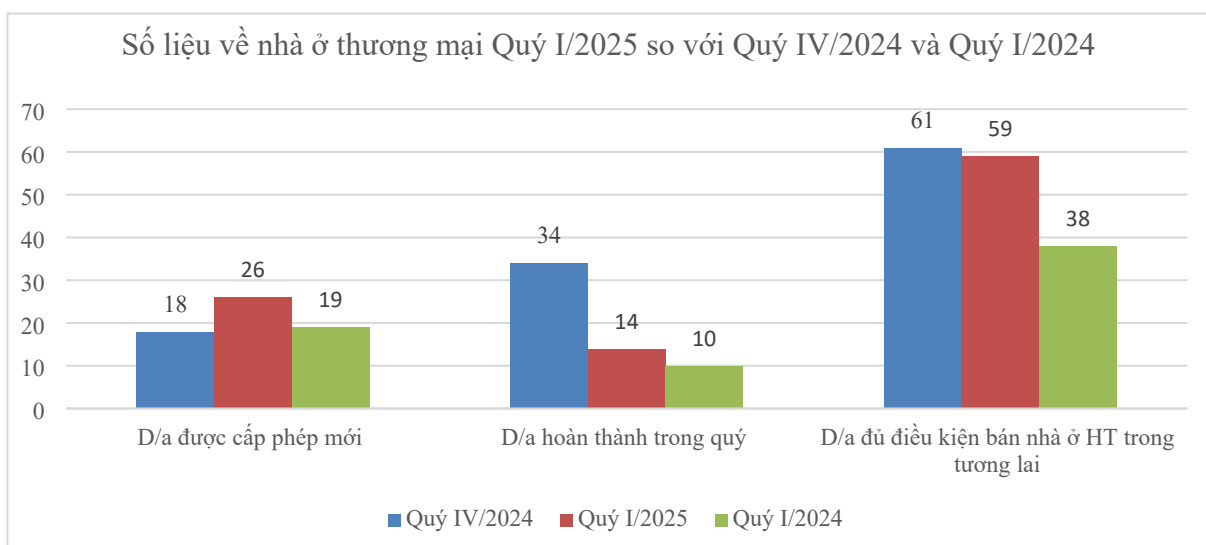
1.1. Đối với dự án phát triển nhà ở thương mại

- Hoàn thành: có 14 dự án với quy mô khoảng 3.813 căn, bằng 140% so với cùng kỳ năm 2024, cụ thể: tại miền Bắc² có 08 dự án; miền Nam³ có 06 dự án.

- Được cấp phép mới: có 26 dự án với quy mô khoảng 15.780 căn, số lượng dự án được cấp phép mới bằng 144% Quý IV/2024 và bằng 136% so với cùng kỳ năm 2024, cụ thể: tại miền Bắc có 15 dự án⁴, tại miền Trung có 07 dự án⁵, tại miền Nam có 04 dự án⁶.

- Đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai: có 59 dự án với quy mô khoảng 19.760 căn, số lượng dự án đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai bằng 96,7% với Quý IV/2024 và bằng 155,2% so với cùng kỳ năm 2024, cụ thể: tại miền Bắc có 38 dự án, miền Trung có 14 dự án, miền Nam có 7 dự án.

- Đang triển khai xây dựng: có 994 dự án với quy mô khoảng 399.873 căn.



1.2. Đối với dự án nhà ở xã hội dành cho đối tượng thu nhập thấp và công nhân khu công nghiệp

1.2.1. Kết quả triển khai thực hiện dự án nhà ở xã hội trong Quý I năm 2025

² Miền Bắc – Điện Biên 01 dự án, Sơn La 02 dự án, Bắc Kan 02 dự án, Hà Nội 02 dự án, Thái Nguyên 01 dự án

³ Miền Nam – Trà Vinh 01 dự án, Tp Hồ Chí Minh 05 dự án.

⁴ Miền Bắc: Bắc Giang 03 dự án, Hà Nội 06 dự án, Hải Phòng 01 dự án

⁵ Miền Trung: Thanh Hóa 01 dự án, Nghệ An 02 dự án, Đà Nẵng 02 dự án, Lâm Đồng 01 dự án

⁶ Miền Nam: Long An 02 dự án, Tp Hồ Chí Minh 02 dự án

Trên địa bàn cả nước đã có 19 dự án nhà ở xã hội dành cho đối tượng thu nhập thấp và công nhân khu công nghiệp với quy mô 16.805 căn đã hoàn thành và cấp phép xây dựng, cụ thể như sau:

- Đã hoàn thành 11 dự án với quy mô 4.155 căn;
- Đã được cấp phép, khởi công xây dựng 08 dự án với quy mô 12.650 căn.

1.2.2. Lũy kế thực hiện Đề án 01 triệu căn hộ nhà ở xã hội giai đoạn 2021 - 2030

Thực hiện 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”, trên địa bàn cả nước đã có 657 dự án nhà ở xã hội đã được triển khai với quy mô 597.152 căn, trong đó:

- Số lượng dự án hoàn thành: 103 dự án với quy mô 66.755 căn.
- Số lượng dự án đã khởi công xây dựng: 140 dự án với quy mô 124.352 căn.
- Số lượng dự án đã được chấp thuận chủ trương đầu tư: 414 dự án với quy mô 406.045 căn.

1.2.3. Về triển khai thực hiện gói tín dụng 120 nghìn tỷ đồng cho vay nhà ở xã hội

Qua tổng hợp, đến nay mới có 38/63 UBND tỉnh gửi văn bản hoặc công bố trên cổng thông tin điện tử về danh mục dự án tham gia Chương trình với tổng số 97 dự án.

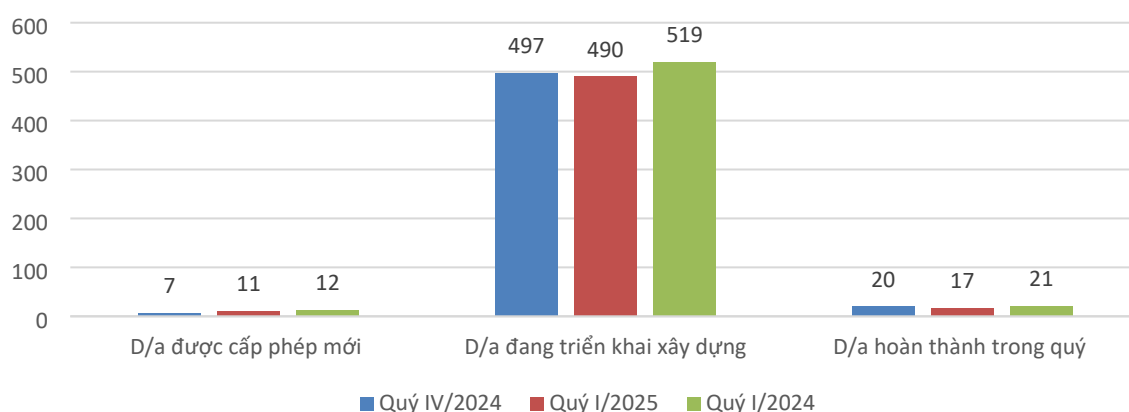
Doanh số giải ngân của Chương trình đạt 3.402,51 tỷ đồng bao gồm: 2.944,42 tỷ đồng cho chủ đầu tư tại 21 dự án; 458,09 tỷ đồng cho người mua nhà tại 19 dự án.

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

Trong quý I/2025, theo tổng hợp số liệu các địa phương báo cáo Bộ Xây dựng, tình hình triển khai các dự án đầu tư xây dựng hạ tầng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở như sau:

- Hoàn thành: có 17 dự án với quy mô khoảng 4.414 lô/nền, bằng 85% so với Quý IV/2024 và bằng 80,95% so với cùng kỳ năm 2024.
- Đang triển khai xây dựng: có 490 dự án với quy mô khoảng 19.058 lô/nền, bằng 98,59% so với Quý IV/2024 và bằng 94,4% so với cùng kỳ năm 2024.
- Được cấp phép mới: có 11 dự án với quy mô khoảng 3.400 lô/nền, bằng 157,1% so với Quý IV/2024 và bằng 91,6% so với cùng kỳ năm 2024.

Số lượng dự án ĐTXD hạ tầng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất xây dựng nhà ở
Quý I/2025 so với Quý IV/2024 và Quý I/2024

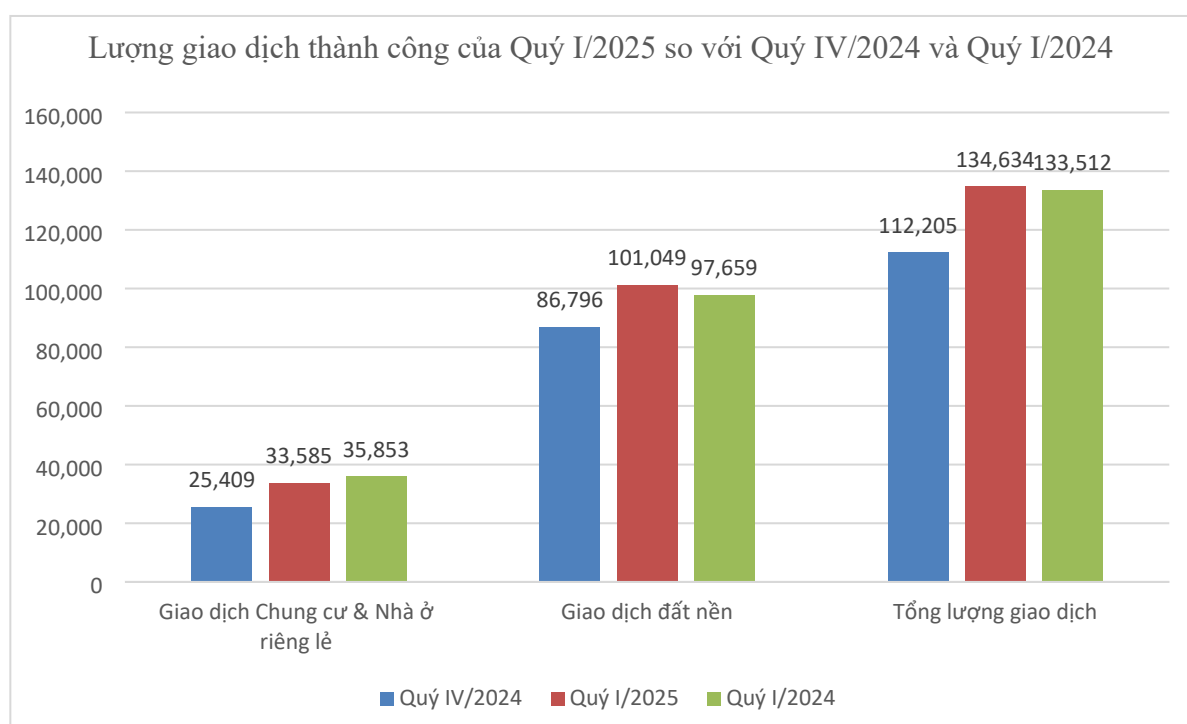


2. Lượng giao dịch chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền

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

- Lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ: có 33.585 giao dịch thành công, bằng 132% so với quý IV/2024; lượng giao dịch đất nền: có 101.049 giao dịch thành công, bằng 116,4% so với quý IV/2024.

- Qua số liệu tổng hợp cho thấy lượng giao dịch bất động sản tại 03 loại hình (căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ và đất nền) trong Quý I/2025 có xu hướng tăng so với quý IV/2024 (lượng giao dịch chung cư và nhà ở riêng lẻ quý IV/2024 là 25.409 giao dịch; lượng giao dịch đất nền quý IV/2024 là 86.796 giao dịch).



3. Về tồn kho bất động sản

Lượng tồn kho bất động sản tại các dự án trong quý I/2025 vào khoảng 23.400 căn/nền (bao gồm chung cư, nhà ở riêng lẻ, đất nền), trong đó: chung cư 2.339 căn; nhà ở riêng lẻ 9.376 căn; đất nền 11.685 nền.

Lượng tồn kho bất động sản tại các dự án tiếp tục giảm so với quý IV/2024 tuy nhiên không đồng đều trong các loại hình bất động sản, phân khúc nhà ở riêng lẻ bằng khoảng 83,5% so với quý IV/2024 trong khi phân khúc nhà chung cư và đất nền còn cao hơn so với quý IV/2024.

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

4.1. Đối với căn hộ chung cư

Giá căn hộ chung cư Quý I/2025 tại các đô thị lớn như: thành phố Hà Nội và thành phố Hồ Chí Minh, thành phố Đà Nẵng, thành phố Hải Phòng nhìn chung không có nhiều biến động so với Quý IV/2024; theo các phân khúc, cụ thể như sau: *Phân khúc bình dân* có giá dưới 45 triệu đồng/m²; *Phân khúc trung cấp* có giá khoảng từ 45–70 triệu đồng/m²; *Phân khúc cao cấp* có giá khoảng từ 70 đến trên 100 triệu đồng/m²; *Phân khúc siêu sang* đã xuất hiện ở một vài dự án có giá xấp xỉ 200 triệu đồng/m².

Trong Quý I/2025, theo khảo sát và tổng hợp báo cáo của một số tỉnh, thành phố lớn (thành phố Hà Nội, thành phố Hồ Chí Minh) thì giá căn hộ chung cư tại các đô thị lớn đã chững lại, không còn tăng mạnh như năm 2024, cụ thể như sau:

(1) Tại thành phố Hà Nội

Trong Quý I/2025, giá chung cư nhìn chung ổn định, tại một số dự án, vị trí tăng khoảng 5% so với Quý IV năm 2024⁷. Theo khảo sát tại một số dự án, giá rao bán chung cư cụ thể trong quý như sau:

Dự án chung cư The Pavilion có giá rao bán khoảng 50-64 triệu đồng/m², Dự án The Sakura – Vinhomes Smart City có giá rao bán khoảng 60-80 triệu đồng/m², Dự án The Canopy Residences có giá rao bán khoảng 65-73 triệu đồng/m²; Vinhomes D'Capitale (Cầu Giấy) có giá rao bán khoảng 75-110 triệu đồng/m²; Thống Nhất Complex (Thanh Xuân) có giá rao bán khoảng 70-82 triệu đồng/m²; Eco Lake View (Hoàng Mai) có giá rao bán khoảng 58-70 triệu đồng/m²; Vinhomes Ocean Park tại phân khu The Zurich có giá rao bán khoảng 55-67 triệu đồng/m²; Dự án The Sapphire – Vinhomes Smart City có giá rao bán khoảng 55-72 triệu đồng/m².

(2) Tại thành phố Hồ Chí Minh

⁷Dự án Trinity Tower (giá bán trung bình khoảng 66,4 triệu đồng/m²), Dự án Heritage West Lake (giá bán trung bình khoảng 158,6 triệu đồng/m²); Dự án Lumi Hanoi (giá bán trung bình khoảng 79 triệu đồng/m²), Dự án Grand SunLake (giá bán trung bình khoảng 60 triệu đồng/m²); Dự án The Wisteria (giá bán trung bình khoảng 60,2 triệu đồng/m²); Dự án D'.El Dorado II – Tây Hồ (giá bán trung bình khoảng 100 triệu đồng/m²).

Giá căn hộ chung cư nhìn chung ổn định, tại một số dự án, vị trí có mức tăng khoảng 3-4 % so với Quý IV năm 2024⁸. Theo khảo sát tại một số dự án, giá rao bán cụ thể trong quý như sau:

Dự án Thủ Thiêm Green House (quận 2) có giá rao bán khoảng 27-31 triệu đồng/m²; Dự án căn hộ Green River (quận 8) có giá rao bán khoảng 35-45 triệu đồng/m², Dự án Diamond Centery có giá rao bán khoảng 61-75 triệu đồng/m²; Eco Green Sài Gòn (Quận 7) có giá rao bán khoảng 65-83 triệu đồng/m²; Dự án Diamond Centery có giá rao bán khoảng 62-75 triệu đồng/m²; Dự án Glory Heights - Vinhomes Grand Park có giá rao bán khoảng 50-67 triệu đồng/m²; Dự án The Beverly Solari - Vinhomes Grand Park, quận 9 có giá rao bán khoảng 45-61 triệu đồng/m².

(3) Giá bán căn hộ của một số dự án nổi bật tại các địa phương khác

Tại thành phố Hải Phòng: Dự án Hoàng Huy Commerce có giá rao bán khoảng 32-42 triệu đồng/m², Dự án Diamond Crown Hải Phòng có giá rao bán khoảng 46-68 triệu đồng/m²; Tại thành phố Đà Nẵng: Dự án The Ori Garden, Đường Mê Linh, Phường Hòa Hiệp Nam, Liên Chiểu, Đà Nẵng có giá bán từ 20-28 triệu đồng/m².

4.2. Đối với biệt thự, nhà ở liền kề trong dự án

Trong Quý I năm 2025, theo khảo sát và tổng hợp báo cáo của một số tỉnh, thành phố lớn như Tp. Hà Nội và Tp. Hồ Chí Minh, ... nhìn chung giá nhà ở biệt thự, nhà ở liền kề trong dự án tiếp tục có xu hướng tăng với Quý IV năm 2024. Cụ thể như sau:

(1) Tại thành phố Hà Nội

Giá rao bán nhà ở liền kề, biệt thự trong dự án có mức giá tăng khoảng 5-10% so Quý IV năm 2024. Trong đó, mức giá phổ biến rao bán dao động từ 100–200 triệu đồng/m²; một số dự án có mức giá rao bán lên đến trên 300 triệu đồng/m² (dự án Vinhomes Riverside (Long Biên) 240-450 triệu đồng/m²; dự án Rue De Charme (Thanh Trì) 271-390 triệu đồng/m²; Khu đô thị Mỹ Đình Sông Đà – Sudico có giá rao bán từ 300-550 triệu đồng/m². Theo khảo sát tại một số dự án thì giá rao bán cụ thể trong quý như sau:

Dự án Khu đô thị Việt Hưng (Long Biên) có giá từ 170-270 triệu đồng/m²; Dự án HUD Me Linh Central (Mê Linh) có giá từ 58-90 triệu đồng/m²; Dự án Louis City (Nam Từ Liêm) có giá từ 225-420 triệu đồng/m²; Dự án Khu đô thị Văn Quán (Hà Đông) có giá từ 230-390 triệu đồng/m²; Khu đô thị mới Phùng Khoang có giá rao bán từ 190-265 triệu đồng/m², Khu đô thị Đại Mỗ có giá rao bán từ 155-340 triệu đồng/m², Khu đô thị Trung Văn - Vinaconex 3 có giá rao bán từ

⁸ Dự án Carillon Apartment (quận Tân Bình) (giá bán trung bình khoảng 51,5 triệu đồng/m²), Dự án Republic Plaza, Đường Cộng Hòa, Phường 4, Tân Bình (giá bán trung bình khoảng 45,5 triệu đồng/m²), Dự án Masteri Thảo Điền (Quận 2) (giá trung bình khoảng 95,3 triệu đồng/m²).

225-300 triệu đồng/m², Khu đô thị Xuân Phương có giá rao bán từ 172-250 triệu đồng/m², Khu đô thị Mỹ Đình I có giá rao bán từ 230-390 triệu đồng/m²; Vinhomes Green Bay Mễ Trì có giá rao bán từ 395-750 triệu đồng/m²; Khu đô thị Mễ Trì Hạ có giá rao bán từ 228-398 triệu đồng/m².

(2) Tại thành phố Hồ Chí Minh

Giá rao bán nhà ở liền kề, biệt thự trong dự án cơ bản ổn định; một số khu vực, dự án có giá rao bán tăng khoảng 3-5% so với Quý IV năm 2024; mức giá rao bán phổ biến dao động từ 90–250 triệu đồng/m²; một số dự án có mức giá rao bán rất cao (Dự án Phú Mỹ Hưng, Phường Tân Phong, Quận 7, Hồ Chí Minh được rao bán với mức giá vào khoảng 215 - 415 triệu đồng/m²; Dự án Hado Centrosa Garden có giá rao bán trong khoảng 410-560 triệu đồng/m²; Dự án Nam Viên, Đường 17, Phường Tân Phú, Quận 7, Hồ Chí Minh có giá rao bán trong khoảng 265-390 triệu đồng/m²;...). Theo khảo sát tại một số dự án thì giá rao bán cụ thể trong quý như sau:

Dự án Verosa Park Khang Điền có giá rao bán từ 120-190 triệu đồng/m²; Dự án Riverside Tân Cảng có giá rao bán từ 108-130 triệu đồng/m²; Dự án Vinhomes Grand Park có giá rao bán từ 120-305 triệu đồng/m²; Dự án Lucasta Villa có giá rao bán từ 125-167 triệu đồng/m², Dự án Melosa Garden có giá rao bán từ 90-115 triệu đồng/m², Dự án Mega Ruby có giá rao bán từ 110-130 triệu đồng/m²; Dự án Riviera Vove có giá từ 100-130 triệu đồng/m²; Dự án Theo Classia có giá từ 168-230 triệu đồng/m²; Khu đô thị mới Đông Tây Long có giá từ 65-100 triệu đồng/m².

(3) Giá bán biệt thự, nhà ở liền kề của một số dự án nổi bật tại các địa phương khác

- Đối với các địa phương khác giá nhà ở liền kề, biệt thự trong các dự án đang có xu hướng tăng so với quý trước. Dự án Phúc Lộc Viên, Ngô Quyền, An Hải Bắc, Sơn Trà, Đà Nẵng có giá bán từ 70-83 triệu đồng/m²; Dự án Regal Pavillon Đà Nẵng, Hòa Cường Nam, Hải Châu, Đà Nẵng có giá bán từ 103-145 triệu đồng/m²; Dự án The Crown – Vinhomes Ocean Park 3 tại Hưng Yên có giá bán từ 120-168 triệu đồng/m²; Dự án The Orchard Sycamore tại Bình Dương có giá bán từ 92-105 triệu đồng/m²;....

4.3. Đối với nhà ở riêng lẻ, đất nền

Giá giao dịch nhà ở và đất nền trong Quý I/2025 tại các địa phương có nhiều biến động hơn so với quý trước, do thông tin sát nhập các tỉnh thành. Tại các tỉnh thành có thông tin là nơi đặt cơ quan hành chính mới, mặt bằng giá bị đẩy lên cao và lượng giao dịch cũng có xu hướng tăng⁹. Đặc biệt thời điểm này đã

⁹Tại Bắc Giang, giá đất tại một số khu vực thuộc TP. Bắc Giang tăng trên 20% so với thời điểm cuối năm 2024; Tại Phú Thọ, tại một số khu dân cư, thậm chí cả khu đô thị bị bỏ hoang nhiều năm tại khu vực Vân Phú, Trưng Vương, Thọ Sơn, Thanh Miếu, Gia Cẩm giá đất rao bán tăng 20-30% so với cùng kỳ năm trước; Tại Hải Phòng, giá cả lô đất tại Kiến Thụy, An Đồng, Thủy Nguyên được rao tăng 15-20% so với cuối năm 2024; Tại

xuất hiện đất nền có tình trạng tăng nhanh cục bộ ở một số địa phương như Bắc Giang, Phú Thọ, Ninh Bình, Thái Bình, Hưng Yên, Hải Phòng, Đồng Nai,... Tuy nhiên sự tăng về giá và lượng này có yếu tố do giao dịch đầu cơ và tiềm ẩn nhiều rủi ro cho thị trường. Trước tình trạng đó, cơ quan quản lý tại địa phương đã đưa cảnh báo tới người dân cần thận trọng với những thông tin không chính thống đồng thời triển khai các biện pháp kiểm soát, tăng cường công tác quản lý thị trường bất động sản trên địa bàn.

4.4. Đối với văn phòng, mặt bằng thương mại

Giá cho thuê văn phòng giao động theo từng phân khúc như sau: Văn phòng cho thuê hạng A có giá dao động từ \$25-\$50; Văn phòng cho thuê hạng B có giá dao động từ \$15-\$25; Văn phòng cho thuê hạng C có giá dao động từ \$10-\$15. Theo khảo sát thì giá cho thuê văn phòng quý I/2025 so với quý IV/2024 không có nhiều biến động. Giá cho thuê tại một số tòa nhà văn phòng tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh như sau:

- Tại Hà Nội: Tòa nhà Lancaster Luminaire có giá cho thuê dao động khoảng 25-27 USD/m²; Tòa Lotte Mall West Lake có giá cho thuê dao động khoảng 31-32 USD/m²; Tòa nhà văn phòng PVI Tower có giá cho thuê dao động khoảng 16-18 USD/m²; Tòa nhà văn phòng Capital Place 29 Liễu Giai có giá cho thuê dao động khoảng 32 – 40 USD/m²,...

- Tại TP. Hồ Chí Minh: Tòa văn phòng CJ Tower (Quận 1) có giá cho thuê dao động khoảng 28-30 USD/m²; Etown Central (Quận 4) có giá cho thuê dao động khoảng 30 USD/m²; Phú Mỹ Hưng Tower (Quận 7) có giá cho thuê dao động khoảng 33 USD/m²,...

4.5. Đối với bất động sản du lịch nghỉ dưỡng

Trong Quý I/2025, giá bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng không có biến động nhiều so với Quý IV/2024.

* Giá bán loại hình condotel tại một số dự án cụ thể như sau:

- Tại Bà Rịa - Vũng Tàu: Dự án The Sóng 5 Sao Plus Vũng Tàu có giá rao bán từ 35-50 triệu đồng/m²; Condotel The Maris Vũng Tàu có giá bán từ 60-95 triệu đồng/m²;

- Tại Khánh Hòa: Dự án The Arena Cam Ranh có giá bán từ 20-35 triệu đồng/m²; Panorama Nha Trang có giá bán từ 40-72 triệu đồng/m²;

- Tại Đà Nẵng: Dự án Dự án À La Carte Hotel có giá bán từ 58-94 triệu đồng/m²; Vinpearl Condotel Đà Nẵng có giá bán từ 35-40 triệu đồng/m²,...

* Giá bán nhà biệt thự, du lịch của một số dự án trong quý nổi bật như sau: Dự án Vinhomes Star City (Thanh Hóa) có giá bán từ 48-94 triệu đồng/m²; Dự án

Đồng Nai, giá rao bán đất nền thời điểm tháng 3/2025 tại một số khu vực thuộc Nhơn Trạch tăng khoảng 20-30%, có nơi tăng trên 40% so với cùng kỳ năm 2024.

Sun Grand City (Kiên Giang) có giá bán từ 50-88 triệu đồng/m²; Dự án Premier Đà Nẵng có giá bán từ 91-137 triệu đồng/m².

4.6. Đối với bất động sản công nghiệp

Trong thời gian qua, các bất động sản khu công nghiệp có quy mô lớn được chấp thuận chủ trương đầu tư, hứa hẹn mở ra một năm bùng nổ phân khúc này, trong đó kể đến các dự án như: Dự án WHA Industrial Zone 2 – Nghê An thuộc Khu công nghiệp Nam Cẩm D với diện tích hơn 183 ha; Khu công nghiệp Hòa Ninh thuộc xã Hòa Ninh, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng với diện tích hơn 400 ha; Dự án Nomura giai đoạn 2 (Hải Phòng) với quy mô hơn 197 ha; khu công nghiệp Phú Xuân (Đắk Lắk) với quy mô 313 ha và khu công nghiệp Vĩnh Thành (giai đoạn 2) với quy mô hơn 540ha.

Giá thuê bất động sản trong Quý 1 năm 2025 không có nhiều biến động, một số khu vực có mức tăng nhẹ 1-2%, trong đó tại khu vực Miền Bắc: Giá thuê đất khu trung bình khoảng 140-145 USD/m², tại khu vực Miền Trung: Giá thuê đất trung bình từ 50-70 USD/m², tại khu vực Miền Nam: Giá thuê đất trung bình khoảng 180-200 USD/m².

Giá cho thuê nhà kho và nhà xưởng xây sẵn bình quân tại các khu công nghiệp phổ biến Quý 1 năm 2025 tăng khoảng 2% so với cùng kỳ, với mức giá khoảng 80-200 nghìn đồng/m²/tháng. Giá cho thuê nhà xưởng xây sẵn tại một số khu công nghiệp như sau: Tại khu công nghiệp Từ Liêm, Hà Nội có giá cho thuê khoảng 150 nghìn đồng/m²/tháng; Khu công nghiệp Hiệp Phước, Nhà Bè có giá cho thuê khoảng 160 nghìn đồng/m²/tháng; KCN Cát Lái, phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, thành phố Hồ Chí Minh có giá cho thuê từ 130 nghìn đồng/m²/tháng; KCN Bến Cát (Bình Dương) có giá cho thuê từ 90 nghìn đồng/m²/tháng; KCN Trảng Dục (Hải Phòng) có giá cho thuê từ 130 nghìn đồng/m²/tháng; Khu công nghiệp Nam Đình Vũ, Hải Phòng có giá cho thuê từ 130 nghìn đồng/m²/tháng...

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

5.1. Về tình hình cấp tín dụng

Theo báo cáo của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, tính đến 28/02/2025 dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản đạt 1.488.332 tỷ đồng, tăng khoảng 25% so với cùng kỳ năm trước và tăng khoảng 2% so với Quý IV/2024 (1.460.914 tỷ đồng), số liệu cụ thể như sau:

Đơn vị tính: tỷ đồng

STT	NỘI DUNG	Đến 29/02/2024	Đến 28/02/2025
I	Dư nợ tín dụng kinh doanh bất động sản	1.113.673	1.488.332
1	Dư nợ tín dụng đối với các dự án đầu tư xây dựng khu đô thị, dự án phát triển nhà ở	303.572	422.030

STT	NỘI DUNG	Đến 29/02/2024	Đến 28/02/2025
2	Dư nợ tín dụng đối với các dự án văn phòng cho thuê	42.367	64.127
3	Dư nợ tín dụng đối với các dự án xây dựng khu công nghiệp, khu chế xuất	78.349	105.772
4	Dư nợ tín dụng đối với các dự án khu du lịch, sinh thái, nghỉ dưỡng	43.393	56.981
5	Dư nợ tín dụng đối với các dự án nhà hàng, khách sạn	60.502	65.900
6	Dư nợ tín dụng đối với cho vay xây dựng, sửa chữa, nhà để bán, cho thuê	121.274	118.176
7	Dư nợ tín dụng đối với cho vay mua quyền sử dụng đất	79.873	170.913
8	Dư nợ tín dụng đối với đầu tư kinh doanh bất động sản khác	384.343	484.433
II	Số dư bảo lãnh nhà ở hình thành trong tương lai	19.126	

Trong quý I năm 2025, tín dụng bất động sản đã có những chuyển biến đáng tích cực, cụ thể như việc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (NHNN) đã chủ động triển khai các giải pháp nhằm thúc đẩy tăng trưởng tín dụng ngay từ đầu năm, bao gồm việc đẩy mạnh giải ngân gói tín dụng 145.000 tỷ đồng cho nhà ở xã hội. Các ngân hàng thương mại được khuyến khích mở rộng tín dụng vào các dự án bất động sản phục vụ nhu cầu ở thực, đặc biệt là các dự án nhà ở xã hội và nhà ở cho người thu nhập thấp... Ngân hàng Nhà nước đã đặt mục tiêu tăng trưởng tín dụng toàn hệ thống khoảng 16% trong năm 2025, tương đương với việc bổ sung khoảng 2,5 triệu tỷ đồng vào nền kinh tế.

Tuy nhiên, để đạt được mục tiêu tăng trưởng kinh tế 8% trong năm nay, NHNN sẽ tiếp tục điều hành chính sách tiền tệ chủ động, linh hoạt và hiệu quả, đồng thời phối hợp chặt chẽ với các chính sách tài khóa và các chính sách khác và việc cấp tín dụng cho lĩnh vực này cần được cân nhắc kỹ lưỡng để đảm bảo an toàn hệ thống, theo đó Ngân hàng Nhà nước vẫn luôn chú trọng kiểm soát rủi ro tín dụng trong lĩnh vực bất động sản và yêu cầu các tổ chức tín dụng phải thận trọng, đảm bảo an toàn tài chính và tránh để xảy ra tình trạng "bong bóng" trong lĩnh vực này.

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

Trong quý I năm 2025, thị trường trái phiếu doanh nghiệp (TPDN) Việt Nam, đặc biệt trong lĩnh vực bất động sản, đã trải qua những biến động đáng chú ý. Theo Hiệp hội Thị trường Trái phiếu Việt Nam (VBMA), Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội (HNX) và Ủy ban Chứng khoán Nhà nước (SSC), số liệu cụ thể như sau:

- Tổng giá trị phát hành mới: Đạt 25.130 tỷ đồng, giảm 12% so với cùng kỳ năm trước và là mức thấp nhất trong vòng 5 năm qua. Sự sụt giảm này nguyên nhân chủ yếu được nhận định là do thiếu các hoạt động phát hành riêng lẻ.

- Phát hành ra công chúng: Đạt 23.130 tỷ đồng, tăng 68% so với cùng kỳ, cao nhất trong 5 năm qua, nhờ đóng góp của các ngân hàng và công ty chứng khoán là chủ yếu.

- Trong quý I/2025, các doanh nghiệp bất động sản phát hành trái phiếu chiếm khoảng 30,3% tổng giá trị phát hành mới;

- Ngành bất động sản dẫn đầu về mua lại trái phiếu với tỷ trọng 58,6% tổng giá trị mua lại trước hạn, tương ứng khoảng 11.361 tỷ đồng.

- Trong phần còn lại của năm 2025, tổng giá trị trái phiếu sẽ đến hạn là 181.892 tỷ đồng, trong đó nhóm bất động sản chiếm 53,1% với 96.527 tỷ đồng. Trong quý I/2025, có 3 trường hợp chậm trả lãi mới với giá trị 4.854 tỷ đồng, chủ yếu từ các doanh nghiệp trong lĩnh vực bất động sản và xi măng.

Số liệu cho thấy sự phục hồi nhưng còn dè dặt trong phát hành mới, tổng giá trị phát hành mới toàn thị trường đạt 25.130 tỷ đồng, nhưng phần bất động sản chỉ chiếm khoảng 30,3%, theo đó dù có sự cải thiện về phát hành ra công chúng (tăng 68% so với cùng kỳ) nhưng hầu hết các doanh nghiệp bất động sản vẫn chưa sẵn sàng quay lại huy động vốn mạnh mẽ qua trái phiếu như các năm trước đây.

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

Theo số liệu từ Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Tài chính), đến hết tháng 3/2025, tổng vốn đầu tư nước ngoài (FDI) đăng ký vào Việt Nam đạt gần 10,98 tỷ USD, tăng 34,7% so với cùng kỳ năm trước. Vốn giải ngân đạt khoảng 4,96 tỷ USD, tăng 7,2% so với cùng kỳ. Trong đó: Vốn đăng ký mới đạt 7,11 tỷ USD, tăng 49,2%; vốn điều chỉnh là 1,68 tỷ USD, tăng nhẹ 4,2%; góp vốn, mua cổ phần đạt 2,19 tỷ USD, tăng 25,6% so với cùng kỳ. Đáng chú ý, vốn FDI giải ngân ước đạt 4,96 tỷ USD, tăng 7,2%.

Ngành kinh doanh bất động sản đứng thứ hai với tổng vốn đầu tư hơn 2,39 tỷ USD, chiếm 21,8% tổng vốn đầu tư đăng ký, tăng 44,1% so với cùng kỳ.

Việt Nam có vị trí địa lý chiến lược, nằm ở trung tâm Đông Nam Á, gần các thị trường lớn như Trung Quốc, Nhật Bản, Hàn Quốc, ASEAN, có nguồn nhân lực trẻ, năng động, có khả năng học hỏi và thích nghi công nghệ nhanh và chi phí lao động thấp so với nhiều quốc gia trong khu vực (ví dụ: Trung Quốc, Thái Lan)...và hiện nay vẫn được các nhà đầu tư đánh giá thời gian qua đã không ngừng cải thiện Luật Đầu tư và Luật Doanh nghiệp ...để hỗ trợ nhà đầu tư nước ngoài, theo đó nhiều khu công nghiệp, khu chế xuất với chính sách ưu đãi thuế, thuê đất dài hạn, thủ tục hành chính đang được số hóa và đơn giản hóa...

Nguồn vốn FDI vào bất động sản Việt Nam trong quý I/2025 đạt được kết quả nổi bật, cả về tốc độ tăng trưởng và chất lượng dòng vốn. Đây là một dấu hiệu tích cực phản ánh niềm tin của nhà đầu tư quốc tế vào thị trường Việt Nam, đồng

thời là động lực quan trọng cho phục hồi và phát triển hạ tầng đô thị, công nghiệp, và du lịch. Cụ thể dự án nổi bật như: dự án Tổ hợp Sân golf và Khách sạn tại Hưng Yên, dự án bao gồm hai hệ thống sân golf 54 lỗ, mạng lưới khách sạn, khu nghỉ dưỡng và khu dân cư hiện đại, có tổng vốn đầu tư: 1,5 tỷ USD; Dự án Tháp Phương Trạch tại Hà Nội, Chủ đầu tư là liên doanh giữa Tập đoàn BRG (Việt Nam) và Tập đoàn Sumitomo (Nhật Bản), có quy mô gồm tòa tháp cao 600 mét với 108 tầng, dự kiến trở thành tòa nhà cao nhất Việt Nam, là trung tâm của dự án thành phố thông minh rộng 272 ha tại huyện Đông Anh, tổng vốn đầu tư khoảng 1,55 tỷ USD cho hạ tầng và đất đai...

IV. Một số giải pháp trọng tâm trong thời gian tới

Trong thời gian tới, Chính phủ, Bộ Xây dựng và các bộ ngành liên quan, các địa phương sẽ tập trung vào việc tạo ra môi trường pháp lý ổn định, kiểm soát và xử lý các vi phạm, đồng thời đẩy mạnh các dự án nhà ở xã hội, nhà ở giá rẻ, phát triển hạ tầng và điều chỉnh chính sách tín dụng... Theo đó, những biện pháp này sẽ giúp thị trường bất động sản phát triển bền vững và ổn định hơn trong tương lai. Cụ thể tiếp tục tập trung thực hiện một số nhiệm vụ giải pháp sau:

4.1. Các Bộ, ngành, cơ quan trung ương:

(1) Tiếp tục rà soát, hoàn thiện các văn bản quy phạm pháp luật liên quan đến đất đai, nhà ở, kinh doanh bất động sản,... Trong đó, tập trung chủ động giải quyết, hướng dẫn các vấn đề liên quan đến sắp xếp đơn vị hành chính và tổ chức chính quyền địa phương 2 cấp đảm bảo đi vào hoạt động thông suốt, không gián đoạn.

(2) Thực hiện tuyên truyền, phổ biến pháp luật và tổ chức triển khai thi hành các chính sách, pháp luật liên quan đến thị trường bất động sản mới được ban hành như Luật Đất đai năm 2024, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023, Luật Nhà ở năm 2023, Luật Đấu thầu năm 2023, Luật Các tổ chức tín dụng năm 2024, Luật Quy hoạch đô thị và nông thôn năm 2024, Nghị quyết thí điểm số 171/2024/QH15,... và các văn bản quy định chi tiết thi hành.

(3) Tăng cường hiệu quả công tác thanh tra, kiểm tra và giải quyết khó khăn vướng mắc theo lĩnh vực, thẩm quyền đặc biệt là hoạt động đầu tư xây dựng, kinh doanh bất động sản, đấu giá quyền sử dụng đất,...

4.2. Bộ Xây dựng:

(1) Tiếp tục rà soát, hoàn thiện quy định pháp luật về nhà ở, nhà ở xã hội, kinh doanh bất động sản, quy hoạch đô thị..., đáp ứng thực hiện chủ trương tổ chức chính quyền địa phương 2 cấp; trong đó ban hành hướng dẫn rà soát quy hoạch đô thị và đánh giá đô thị sau sắp xếp; ban hành hướng dẫn đánh số và gắn biển số nhà, công trình xây dựng khu vực đô thị, nông thôn đảm bảo khoa học, nhất quán và đồng bộ.

(2) Tiếp tục chỉ đạo, đôn đốc hướng dẫn địa phương rà soát, tháo gỡ khó khăn, vướng mắc liên quan đến các dự án bất động sản. Phối hợp với Ban chỉ đạo số 751/QĐ-TTg ngày 11/4/2025 của Thủ tướng Chính phủ để giải quyết các vấn đề khó khăn, vướng mắc các dự án tồn đọng.

(3) Chủ trì, phối hợp với các cơ quan liên quan nghiên cứu xây dựng Nghị quyết của Quốc hội về việc thí điểm về một số cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội và hướng dẫn, đôn đốc các địa phương triển khai, thực hiện.

(4) Tổ chức kiểm tra, đôn đốc, hướng dẫn các địa phương thực hiện, hoàn thành các chỉ tiêu phát triển nhà ở xã hội theo Quyết định số 444/QĐ-TTg ngày 27 tháng 02 năm 2025 của Thủ tướng Chính phủ về việc giao chỉ tiêu hoàn thành nhà ở xã hội trong năm 2025 và các năm tiếp theo đến năm 2030.

(5) Chủ trì phối hợp với Bộ Tài nguyên và Môi trường và các Bộ, ngành có liên quan nghiên cứu đề xuất Đề án thí điểm mô hình “*Trung tâm giao dịch bất động sản và quyền sử dụng đất do Nhà nước quản lý*” nhằm nâng cao hiệu quả quản lý và tăng cường tính công khai, minh bạch của giao dịch bất động sản trên thị trường.

4.3. Bộ Nông nghiệp và Môi trường:

(1) Tăng cường chỉ đạo, hướng dẫn tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, bồi thường giải phóng mặt bằng, chuyển mục đích sử dụng. Phối hợp với Ban chỉ đạo số 751/QĐ-TTg ngày 11/4/2025 của Thủ tướng Chính phủ để giải quyết các vấn đề khó khăn, vướng mắc các dự án tồn đọng.

(2) Tiếp tục rà soát và hoàn thiện quy định pháp luật về đất đai, trong đó tập trung giải quyết, hướng dẫn các vấn đề liên quan đến sắp xếp đơn vị hành chính và tổ chức chính quyền địa phương 2 cấp.

(3) Hướng dẫn các địa phương trong việc lập quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, bảo đảm quỹ đất để triển khai thực hiện các dự án bất động sản, dự án nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân khu công nghiệp.

(4) Khẩn trương tổ chức triển khai thực hiện có hiệu quả Nghị định số 75/2025/NĐ-CP ngày 1/4/2025 quy định chi tiết thi hành Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội về thí điểm thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất vừa được Chính phủ ban hành và Nghị định số 76/2025/NĐ-CP ngày 01/4/2025 của Chính phủ quy định chi tiết Nghị quyết số 170/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 của Quốc hội về cơ chế, chính sách đặc thù để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với các dự án, đất đai trong kết luận thanh tra, kiểm tra, bản án tại Thành phố Hồ Chí Minh, thành phố Đà Nẵng và tỉnh Khánh Hòa.

(5) Theo dõi, tổng hợp thông tin tình hình ban hành bảng giá đất của các địa phương theo quy định của Luật Đất đai năm 2024; kịp thời đề xuất giải pháp,

biện pháp hạn chế tác động tiêu cực của việc ban hành bảng giá đất đến mặt bằng giá đất, giá nhà, đến cung cầu của thị trường bất động sản.

4.4. Bộ Tài chính:

(1) Tiếp tục rà soát, phân loại khó khăn, vướng mắc liên quan đến các dự án đề tổng hợp, báo cáo Ban chỉ đạo số 751/QĐ-TTg ngày 11/4/2025 của Thủ tướng Chính phủ để giải quyết các vấn đề khó khăn, vướng mắc các dự án tồn đọng trong đó có các dự án bất động sản.

(2) Nghiên cứu hình thành quỹ phát triển nhà ở xã hội hoặc mô hình định chế tài chính phù hợp để phát triển nhà ở xã hội dài hạn, bền vững.

(3) Nghiên cứu, đề xuất chính sách thuế nhằm hạn chế hoạt động đầu cơ bất động sản, bảo đảm phù hợp với điều kiện kinh tế - xã hội của Việt Nam và thông lệ quốc tế... trong đó nghiên cứu phương án thu thuế phân chênh lệch giá giữa giá tính tiền sử dụng đất và giá bán sản phẩm bất động sản của các dự án; thu thuế phân chênh lệch giữa các lần giao dịch.

(4) Nghiên cứu và triển khai các công cụ tài chính mới như trái phiếu nhà ở xã hội, các quỹ đầu tư phát triển nhà ở xã hội nhằm huy động nguồn vốn từ các nhà đầu tư tư nhân và các tổ chức tài chính quốc tế, tạo nền tảng tài chính bền vững cho các dự án nhà ở xã hội.

4.5. Ngân hàng nhà nước Việt Nam:

(1) Chỉ đạo Hệ thống ngân hàng đảm bảo hoạt động thông suốt, không ảnh hưởng sau khi sắp xếp đơn vị hành chính và tổ chức chính quyền địa phương 2 cấp.

(2) Phối hợp Ban chỉ đạo số 751/QĐ-TTg ngày 11/4/2025 của Thủ tướng Chính phủ để giải quyết các vấn đề khó khăn, vướng mắc các dự án tồn đọng về cho vay, tín dụng đối với các dự án bất động sản.

(3) Tập trung chỉ đạo, đôn đốc các ngân hàng tham gia Chương trình tín dụng cho vay ưu đãi 120.000 tỷ đồng (hiện nay là 145.000 tỷ đồng của 09 ngân hàng thương mại) đẩy mạnh việc cho vay, giải ngân nhanh chóng để hỗ trợ doanh nghiệp sớm hoàn thành dự án phát triển nhà ở xã hội, nhà lưu trú công nhân, cải tạo, xây dựng lại chung cư nhằm tăng nguồn cung cho thị trường.

(4) Chỉ đạo các tổ chức tín dụng tạo điều kiện thuận lợi cho các chủ đầu tư dự án bất động sản, người mua nhà tiếp cận nguồn vốn tín dụng.

(5) Chỉ đạo các tổ chức tín dụng rà soát, phân loại dự án bất động sản để có các biện pháp xử lý phù hợp (như giãn nợ gốc, lãi vay, cơ cấu lại nhóm nợ...) theo đúng quy định của pháp luật, đảm bảo an toàn hoạt động của hệ thống ngân hàng.

4.6. Các tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương:

Chủ động thực hiện, quyết định theo thẩm quyền và chịu trách nhiệm, theo đó cần tập trung chỉ đạo, đôn đốc, hướng dẫn thúc đẩy nhà ở xã hội và thị trường

bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững theo đúng tinh thần chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ, trong đó chú trọng một số nhiệm vụ sau:

(1) Chủ động thực hiện chủ trương sắp xếp đơn vị hành chính và tổ chức chính quyền địa phương 2 cấp, đảm bảo hoạt động thông suốt, không bị gián đoạn trong thực hiện các thủ tục đất đai, đầu tư, quy hoạch, xây dựng, kinh doanh các dự án bất động sản.

(2) Rà soát, tổng hợp, báo cáo Ban chỉ đạo số 751/QĐ-TTg ngày 11/4/2025 của Thủ tướng Chính phủ để giải quyết các vấn đề vượt thẩm quyền để tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho các dự án bất động sản trên địa bàn.

(3) Chỉ đạo đẩy mạnh thực hiện đấu giá quyền sử dụng đất, đấu thầu dự án có sử dụng đất, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án, lựa chọn chủ đầu tư dự án, chuyển mục đích sử dụng đất, xác định giá đất, tính tiền sử dụng đất, giao đất, cho thuê đất để thực hiện dự án nhà ở, bất động sản để tăng nguồn cung cho thị trường.

(4) Thực hiện nghiêm, có hiệu quả Chỉ thị số 34-CT/TW ngày 24/5/2024 của Ban Bí thư về tăng cường sự lãnh đạo của Đảng đối với công tác phát triển nhà ở xã hội trong tình hình mới; Quyết định số 927/QĐ-TTg ngày 30/8/2024 của Thủ tướng Chính phủ và Thông báo số 120/TB-VPCP ngày 18/3/2025 của Văn phòng Chính phủ,... liên quan đến việc tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong triển khai thực hiện các dự án bất động sản, thúc đẩy nhà ở xã hội và thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững. Đôn đốc chỉ đạo các chủ đầu tư dự án tập trung nguồn lực để thực hiện, hoàn thành chỉ tiêu nhà ở xã hội theo Quyết định số 444/QĐ-TTg ngày 27/02/2025 của Thủ tướng Chính phủ.

(5) Tiếp tục thực hiện các giải pháp đồng bộ, phù hợp với đặc thù của từng khu vực, tổ chức kiểm tra, nắm bắt tình hình, làm rõ nguyên nhân gây ra biến động giá bất động sản trên địa bàn, đặc biệt là hiện tượng tăng nóng giá nhà ở, giá đất ở tại các địa phương khi có thông tin về chủ trương, phương án sáp nhập các tỉnh trong giai đoạn vừa qua, đồng thời chủ động đề xuất các biện pháp điều tiết đảm bảo thị trường phát triển ổn định, lành mạnh, bền vững.

Nơi nhận:

- Như trên;
- PTTg Trần Hồng Hà (để b/c);
- Bộ trưởng Bộ Xây dựng (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