

Số: **5826**/BXD-KTXD

V/v tình hình giá cả vật liệu xây dựng,
thị trường bất động sản Quý IV và cả
năm 2022

Hà Nội, ngày **22**/tháng 12 năm 2022

Kính gửi: Bộ Tài chính

Bộ Xây dựng nhận được văn bản số 12584/BTC-QLG ngày 30/11/2022 của Bộ Tài chính về việc thực hiện ý kiến chỉ đạo của Trưởng Ban Chỉ đạo điều hành giá tại Thông báo số 333/TB-VPCP ngày 25/10/2022 về việc tổ chức cuộc họp định kỳ hàng quý. Bộ Xây dựng có ý kiến về thông tin tình hình giá cả vật liệu xây dựng, thị trường bất động sản trong Quý IV và cả năm 2022 như sau:

1. Về tình hình giá vật liệu xây dựng

a) Giá thép: Trong nửa đầu năm 2022, giá thép liên tục tăng (ghi nhận việc điều chỉnh tăng giá 7 lần trong 6 tháng đầu năm, riêng trong tháng 3/2022, giá thép tăng nóng 6 lần¹).

Tuy nhiên trong 2 tháng tiếp theo, giá thép đã điều chỉnh giảm liên tiếp 7 lần, đưa giá thép trở về mặt bằng giá các tháng cuối năm 2021². Nguyên nhân giá thép liên tục giảm là do giá nguyên liệu đầu vào giảm mạnh, cùng với đó nguồn cung dồi dào, hàng tồn kho còn nhiều, buộc các doanh nghiệp phải hạ giá sản phẩm nhằm kích cầu.

Đến tháng 10/2022, tình hình sản xuất và tiêu thụ thép tiếp tục diễn biến theo chiều hướng đi xuống³ do nguyên liệu sản xuất thép như quặng sắt, cuộn cán nóng (HCR), thép phế liệu nhập khẩu giảm giá mạnh.

Tính đến thời điểm hiện tại, giá thép giữ mức ổn định so với thời điểm tháng 10/2022, giá thép trung bình trong khoảng 14.400 đ/kg-15.500đ/kg tùy khu vực. Nguyên nhân giá thép giữ ổn định do hàng tồn kho trong nước cao và nhu cầu giảm do thị trường xây dựng bất động sản trong nước cũng như trong khu vực đang suy yếu. Trong đó, giảm cầu là mối lo ngại chính khiến giá thép có thể tiếp tục giảm trong thời gian ngắn hạn tới.

b) Giá xi măng:

Từ tháng 3/2022 đến tháng 10/2022, giá xi măng cơ bản giữ ổn định với mức giá khoảng 1200-2.900 đồng/kg, tăng khoảng 15% so với quý IV/2021 và tăng khoảng 18% so với quý IV/2020. Giá xi măng có xu hướng tăng bình quân 1,45% hàng tháng.

¹ Vượt mức 19 triệu đồng/tấn và tăng khoảng 2,4 triệu đồng/tấn so với cuối năm 2021.

² Trung bình khoảng 17.000 đ/kg (chưa có thuế VAT). Trong các tháng 7 và tháng 8 giá thép tiếp tục giảm từ 17.000đ/kg xuống 14.500đ/kg, giảm tiếp 15% so với mức thấp nhất của tháng 5/2022.

³ Giảm lần lượt 16,38% và 29,4% so với cùng kỳ.

Từ tháng 11/2022 đến nay, giá xi măng tiếp tục neo cao với mức giá khoảng 1.400-2.500 đồng/kg, do giá nguyên liệu đầu vào cao, đặc biệt là giá than, chi phí đầu vào cao buộc nhiều doanh nghiệp phải tăng giá bán. Tuy nhiên, tỷ lệ tiêu thụ xi măng trong nước và xuất khẩu xi măng lại chậm và suy yếu, ngược lại với giá bán, dẫn đến tình trạng dư nguồn cung gây khó khăn cho các doanh nghiệp trong ngành Xi măng.

c) Nhựa đường:

Tính đến tháng 07/2022, giá nhựa đường vẫn giữ mức giá trung bình khoảng 17.000 đồng/kg⁴. Đến tháng 9/2022, giá nhựa đường giảm khoảng 500 đồng/kg, mức giá trung bình khoảng 16.500 đồng/kg⁵.

Các tháng cuối năm giá nhựa đường giữ cơ bản ổn định ở mức 16.500 đồng/kg. Giá nhựa đường tăng so với các năm trước đây do ảnh hưởng từ việc tăng giá xăng dầu trên thế giới. Giá nhựa đường tăng ảnh hưởng đến dự toán xây dựng công trình giao thông, do nhựa đường chiếm giá trị lớn trong tổng chi phí xây dựng loại hình công trình này.

d) Giá vật liệu khai thác tự nhiên

- *Cát vàng*: Trong nửa đầu năm 2022, giá cát xây dựng trên cả nước có xu hướng tăng nhưng không có sự biến động bất thường⁶. Việc giá cát vàng tăng cao và không có dấu hiệu giảm nguyên nhân chủ yếu do khan hiếm nguồn cung, tình trạng khan hiếm cát không chỉ diễn ra ở Việt Nam mà còn diễn ra ở nhiều quốc gia khác. Nửa cuối năm 2022, giá cát tăng nhẹ⁷ do nhu cầu cuối năm gia tăng, giá trung bình từ 435.000-465.000 đ/m³. Giá cát năm 2022 cơ bản ổn định, không có diễn biến bất thường.

- *Giá đá*: Giá đá năm 2022 tương đối ổn định, thời điểm nửa cuối năm 2022 giá tại khu vực miền Bắc và miền Trung có xu hướng tăng so với nửa đầu năm 2022 (tăng trong khoảng 7-8%). Riêng miền Nam ghi nhận giảm giá đá so với nửa đầu năm 2022 (mức giảm trong khoảng 2-3%).

2. Về tình hình thị trường bất động sản

Thị trường bất động sản nửa đầu năm 2022 cơ bản giữ mức giá như thời điểm cuối năm 2021, có tăng nhẹ tại phân khúc căn hộ chung cư. Trong tháng 9/2022, giá bán căn hộ chung cư bình quân toàn thị trường tiếp tục xu hướng tăng nhẹ tại hầu hết các địa phương, khoảng từ 2-3%; giá bán bình quân toàn thị trường đối với nhà ở riêng lẻ và đất nền cơ bản ổn định. Thị trường bất động sản cho thuê tiếp tục tăng giá so với tháng trước, khoảng từ 0,6-3,8%.

⁴ Tăng khoảng 15% so với quý IV/2021 và tăng khoảng 30% so với quý IV/2020.

⁵ Tăng khoảng 14% so với quý IV/2021 và tăng khoảng 30% so với quý IV/2020.

⁶ Mức tăng được ghi nhận bình quân tỷ lệ 1,53% hàng quý; riêng loại cát vàng cát chuyên dùng để đổ bê tông thì mức giá bán ngoài thị trường dao động khoảng từ 420.000 đến 460.000 đ/m³.

⁷ Mức tăng 1-2%.

Tuy nhiên trong Quý IV/2022, thị trường bất động sản trong trạng thái trầm lắng, nhất là phân khúc đất nền⁸. Giá bán căn hộ chung cư bình quân tuy đã chứng lại ở giai đoạn nửa sau quý IV nhưng giá bình quân quý vẫn tăng nhẹ so với giá bình quân quý trước tại một số địa phương như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh và Khánh Hòa; đối với các địa phương còn lại giá bán căn hộ chung cư bình quân cơ bản ổn định. Giá bất động sản cho thuê trong quý IV tiếp tục tăng so với quý trước.

Cụ thể tại tháng 12, giá bán căn hộ chung cư bình quân toàn thị trường thứ cấp giảm nhẹ tại hầu hết các địa phương. Giá bán bình quân toàn thị trường đối với nhà ở riêng lẻ và đất nền đều có xu hướng giảm rõ rệt, nhiều dự án có mức giảm trong tháng tương đối lớn. Thị trường bất động sản cho thuê vẫn phòng giảm giá nhẹ còn chung cư cho thuê giá ổn định so với tháng trước.

Mức biến động giá cụ thể tại một số địa phương trong tháng 12/2022 và Quý IV/2022 như sau:

a) Tại Hà Nội: Phân khúc căn hộ chung cư để bán: giảm 0,06% so với tháng 11/2022 và tăng 2,61% so với Quý III/2022; Nhà ở riêng lẻ: giảm 2,57% so với tháng 11/2022 và giảm 2,03% so với Quý III/2022; Đất nền: giảm 0,96% so với tháng 11/2022, giảm 3,44% so với Quý III/2022; Văn phòng cho thuê: giảm 1,7% so với tháng 11/2022, tăng 1,55% so với Quý III/2022; Chung cư cho thuê: tăng 0,05% so với tháng 11/2022, tăng 4,15% so với Quý III/2022.

b) Tại thành phố Hồ Chí Minh: Phân khúc căn hộ chung cư để bán: giảm 0,29% so với tháng 11/2022 và tăng 1,81% so với Quý III/2022; Nhà ở riêng lẻ: giảm 1,13% so với tháng 11/2022 và giảm 1,18% so với Quý III/2022; Đất nền: giảm 1,77% so với tháng 11/2022, giảm 2,52% so với Quý III/2022; Văn phòng cho thuê: giảm 1,3% so với tháng 11/2022, tăng 4,52% so với Quý III/2022; Chung cư cho thuê: tăng 0,02% so với tháng 11/2022, tăng 4,05% so với Quý III/2022.

c) Tại một số địa phương khác:

Tại các địa phương, phân khúc đất nền cũng có giá bình quân giảm cao nhất trong các phân khúc. So với Quý III/2022, một số dự án có mức giảm giá cao, cụ thể:

- Tại Đà Nẵng, giá đất nền bình quân so với quý trước của dự án Lakeside Palace (Liên Chiểu) giảm khoảng 6,3% (xuống mức 21,1 triệu đồng/m²), FPT City Đà Nẵng (Ngũ Hành Sơn) giảm khoảng 4,0% (xuống mức 30,2 triệu đồng/m²).

- Tại Hải Phòng, giá đất nền bình quân so với quý trước của dự án Khu dân cư Gò Gai (huyện Thủy Nguyên) giảm khoảng 7,9% (xuống mức 36,3 triệu đồng/m²), Dương Kinh New City (quận Dương Kinh) giảm khoảng 8,1% (xuống mức 16,7 triệu đồng/m²).

⁸ Nhiều nhà đầu tư giảm giá rao bán đất nền chấp nhận “cắt lỗ” xuống mức thấp hơn giá mua vào ở thời điểm năm 2020 nhưng cũng không thanh khoản được. Chủ đầu tư một số dự án bất động sản đã phải giảm giá bán sơ cấp đến 40%-50% để thu hút những nhà đầu tư có sẵn tiền mặt nhằm huy động vốn từ khách hàng.

- Tại Bình Dương: Giá đất nền bình quân so với quý trước của dự án Mỹ Phước 2 (TX Bến Cát) giảm khoảng 4,6% (xuống mức 16,5 triệu đồng/m²), VSIP2 mở rộng (Tân Uyên) giảm khoảng 3,9% (xuống mức 13,9 triệu đồng/m²).

- Tại Đồng Nai, giá đất nền bình quân so với quý trước của dự án Khu đô thị mới Long Thọ (Nhơn Trạch) giảm khoảng 4,4% (xuống mức 12,7 triệu đồng/m²), Đại Phước Lotus (Nhơn Trạch) giảm khoảng 5,8% (xuống mức 33,4 triệu đồng/m²).

- Tại Khánh Hòa, giá đất nền bình quân so với quý trước của dự án Nha Trang River Park (TP Nha Trang) giảm khoảng 3,6% (xuống mức 35,6 triệu đồng/m²), Golden Bay (TP Cam Ranh) giảm khoảng 3,7% (xuống mức 32,9 triệu đồng/m²).

- Tại Bà Rịa Vũng Tàu, giá đất nền bình quân so với quý trước của dự án Phú Mỹ Center Point (TX Phú Mỹ) giảm khoảng 3,5% (xuống mức 29,6 triệu đồng/m²).

3. Dự báo thị trường vật liệu xây dựng và thị trường bất động sản năm 2023 và phương án điều hành giá

Trong Quý I/2023, giá thép có khả năng tiếp tục giảm nhẹ do nguyên nhân giảm cầu. Các loại vật liệu xây dựng khác tăng nhẹ khi các dự án quan trọng quốc gia khởi công trên diện rộng.

Dự kiến trong Quý I/2023 giá bất động sản nhà ở riêng lẻ và đất nền tiếp tục giảm do nguồn vốn đầu tư đổ vào thị trường bất động sản giảm và nguồn cung đang giảm mạnh. Tuy nhiên, biên độ giảm không lớn do Chủ đầu tư cố gắng neo giá ở mức cao để tác động tích cực tâm lý đầu tư.

Bộ Xây dựng tiếp tục phối hợp cùng các Bộ ngành có liên quan tổ chức thực hiện các biện pháp nhằm kiểm soát và quản lý thị trường vật liệu xây dựng, thị trường bất động sản phát triển bền vững (theo dõi chặt chẽ diễn biến của thị trường, tăng cường việc kiểm soát của địa phương trong công bố giá vật liệu xây dựng, quản lý khai thác, sử dụng đất, cung cấp thông tin minh bạch về quy hoạch và lộ trình triển khai dự án...).

Trên đây là báo cáo về diễn biến thị trường vật liệu xây dựng, thị trường bất động sản Quý IV và cả năm 2022 của Bộ Xây dựng. Đề nghị Bộ Tài chính tổng hợp, báo cáo Trưởng Ban chỉ đạo điều hành giá./.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Lưu: VT, KTXD, ĐMĐG (G)

TL.BỘ TRƯỞNG
CỤC TRƯỞNG CỤC KINH TẾ XÂY DỰNG



Đàm Đức Biên