



NGUỒN VỐN ĐẦU TƯ NƯỚC NGOÀI VÀO LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

ThS. NGUYỄN THỊ THÙY NGÂN, TS. MAI CÔNG QUYỀN

Lĩnh vực bất động sản ở Việt Nam đang được các nhà đầu tư nước ngoài đặc biệt quan tâm. Bên cạnh những tác động tích cực như góp phần gia tăng nguồn vốn, cải thiện cơ sở hạ tầng, vốn đầu tư nước ngoài vào bất động sản ở Việt Nam cũng góp phần gia tăng lạm phát, bất ổn tỷ giá, cán cân thanh toán... Thực tế đó đòi hỏi cần thực hiện những giải pháp tăng cường kiểm soát để sử dụng có hiệu quả dòng vốn đầu tư nước ngoài vào lĩnh vực này.

Từ khóa: Nguồn vốn đầu tư nước ngoài, thị trường, bất động sản, kinh tế

Real estate in Vietnam has been paid proper attention from foreign investors. In addition to positive impacts such as increasing capital and improving infrastructure, foreign investment in real estate also causes inflation, exchange rate and balance of payment instability, etc.. These facts require consolidated solutions to control and use effectively those currency flow into this sector.

Keywords: Foreign investment, market, real estate, economics

Thực trạng nguồn vốn đầu tư nước ngoài vào thị trường bất động sản

Trong những năm qua, nguồn vốn đầu tư nước ngoài (ĐTNN) đã có đóng góp quan trọng cho sự phát triển của thị trường bất động sản (BDS) Việt Nam. Trong giai đoạn 2013 - 2015, lượng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào Việt Nam có xu hướng tăng nhẹ, trong đó, FDI vào BDS chiếm tỷ trọng khoảng trên 10% trong 2 năm gần đây và luôn ở vị trí thứ 2 - 3 về thu hút FDI so với các lĩnh vực khác trong nền kinh tế quốc dân. Năm 2015, FDI đăng ký vào BDS đạt khoảng 2,39 tỷ USD (tương đương 10,5%). Năm 2016, nguồn vốn FDI đầu tư vào BDS đạt khoảng 1,3 tỷ USD, giảm 44% so với cùng kỳ 2015. Doanh nghiệp (DN) FDI khá nhanh nhạy với thị trường BDS Việt Nam.

Cùng với nguồn vốn FDI, thị trường BDS cũng thu hút mạnh mẽ nguồn vốn đầu tư gián

tiếp (FPI). FPI trong lĩnh vực BDS được nhìn qua hai khía cạnh, đó là: Thông qua hoạt động của các quỹ đầu tư BDS và thông qua các hoạt động giao dịch chứng khoán liên quan đến cổ phiếu ngành BDS. Ở Việt Nam, từ cuối năm 2010, đã xuất hiện một số lượng các quỹ BDS của đối tác nước ngoài đóng góp vào nguồn cấp vốn cho thị trường BDS Việt Nam thông qua hoạt động mua bán và sáp nhập (M&A) có liên quan đến chuyển nhượng cổ phần/hợp tác đầu tư hoặc sáp nhập BDS như: Các quỹ Dragon Capitals Vietnam Resource Investments, VinaCapitals Vietnam Infrastructure Limited, Indochina Capitals Indochina Land Holdings...

Phần lớn trong các thương vụ, vai trò quỹ nước ngoài là các bên mua cổ phần (cung ứng vốn). Tuy nhiên, trong hai năm trở lại đây, vai trò của các DN trong nước dần thay đổi, đã có sự xuất hiện nhà đầu tư trong nước mua lại các BDS/cổ phần BDS của nhà ĐTNN hoặc của các quỹ ĐTNN.

Ngoài FDI và FPI còn có nguồn kiều hối vào lĩnh vực BDS, là một luồng tiền lớn, tăng trưởng ổn định cho thị trường BDS Việt Nam. Từ năm 1991 - 2013, tổng lượng kiều hối đạt mức khoảng 80,4 tỷ USD. Việt Nam trở thành quốc gia trong nhóm 10 nước đứng đầu về tiếp nhận kiều hối với tốc độ tăng trưởng khoảng 10%. Theo Ngân hàng Thế giới (2013), lượng kiều hối vào Việt Nam tăng gấp 10 lần, từ 1,1 tỷ USD năm 2001 tăng lên hơn 11 tỷ USD vào cuối năm 2013. Trong năm 2014 và 2015 Việt Nam nhận được khoảng 12 tỷ và 12,3 tỷ USD, trong đó, lĩnh vực BDS là lĩnh vực thu hút kiều hối nhiều nhất với tỷ lệ trung bình khoảng 20,7%. Từ ngày 01/7/2015, Luật Kinh doanh BDS và Luật Nhà ở bắt đầu có hiệu lực. Với những điểm mới đáng

chú ý như việc mở cửa cho người nước ngoài, tổ chức nước ngoài tại Việt Nam được mua và sở hữu nhà; các quy định về tài chính, quy định bảo lãnh dự án... giúp người mua nhà cũng như các nhà đầu tư yên tâm hơn khi đầu tư vào thị trường, tác động tích cực tới toàn bộ thị trường, cũng như các cá nhân, tổ chức tham gia thị trường BĐS.

Bên cạnh những kết quả đạt được, nguồn vốn ĐTNN vào thị trường BĐS Việt Nam nổi lên những vấn đề đáng quan tâm, đó là:

- Quy mô thị trường BĐS Việt Nam chưa phải là lớn so với các nước khác trong khu vực nhưng đáng chú ý là có tới hơn 70% vốn đầu tư kinh doanh BĐS là vốn vay ngân hàng, 65% tài sản đảm bảo vốn vay là BĐS.

- Việc thu hút FDI vào lĩnh vực BĐS cần thận trọng, chủ động lựa chọn dự án bởi trước đây đã từng xảy ra tình trạng dồn dập các dự án FDI đổ vào xây dựng các khu du lịch ven biển, trong đó có khá nhiều dự án “treo” chỉ để giữ đất, chờ lên giá hoặc bán lại kiếm lời. Thậm chí, nhiều dự án FDI quy mô lớn trong lĩnh vực BĐS tuy vốn đăng ký hàng tỷ USD nhưng thực tế vốn nước ngoài đưa vào Việt Nam rất ít, còn lại là huy động vốn trong nước...

- Đối với lượng vốn FPI cũng tiềm ẩn những rủi ro cần phải được lường trước, gồm: Khả năng gây áp lực lên lạm phát, tỷ giá khi dòng vốn FPI vào nhiều; Nguồn vốn FPI có thể tạo nên bong bóng giá không chỉ trên thị trường chứng khoán mà còn trên những thị trường tài sản khác như: bất động sản, gây rủi ro tín dụng do lượng vốn dư thừa trong hệ thống...;

- Chính sách điều tiết kiều hối từ kênh phi chính thức cũng như để công khai hóa luồng tiền kiều hối chưa phù hợp. Vương mắc hiện nay của nhà ĐTNN vào thị trường BĐS Việt Nam là chưa có cơ chế đem tiền lợi nhuận do đầu tư thành công ra khỏi lãnh thổ Việt Nam. Việc thế chấp BĐS tại Việt Nam vào ngân hàng nước ngoài để huy động vốn đầu tư dài hạn về nguyên tắc không khó thực hiện nhưng trong trường hợp nhà ĐTNN không trả được nợ, ngân hàng nước ngoài sẽ tiến hành phát mại, bán tài sản đảm bảo trong nước thì họ đem tiền về như thế nào hiện chưa có cơ chế giải quyết rõ ràng.

- Chính sách phát triển về công cụ tài chính đầu tư BĐS và sản phẩm tài chính phái sinh liên quan đến BĐS ở Việt Nam chưa rõ, mới trong quá trình manh nha.

Một số đề xuất, kiến nghị


Để phát triển nguồn vốn cho thị trường BĐS Việt Nam, cần thực sự quan tâm, chú ý đến một số vấn đề sau:

Một là, nguồn vốn phải được cấu trúc lại. Nghị định 71/2010/NĐ-CP của Chính phủ ngày 23/6/2010 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở đã có quy định về quỹ tiết kiệm nhà ở, Luật Chứng khoán cũng có quy định về Quỹ đầu tư BĐS, Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia cũng đã đề cập tới Quỹ tín thác BĐS REITs.... nhưng thực tế, các Quỹ này chưa có nhiều hoạt động. Cần thiết phải thay đổi lại cấu trúc nguồn vốn cho BĐS mạnh mẽ, bằng việc hình thành hệ thống và tạo điều kiện cho các định chế tài chính, sản phẩm tài chính BĐS phát triển, chứng khoán hóa dự án BĐS, cải thiện môi trường đầu tư, phát triển thị trường vốn...

Hai là, sửa đổi cơ chế, chính sách để thu hẹp, tiến tới xóa bỏ dần sự khác biệt giữa các chủ thể đầu tư kinh doanh BĐS trong nước và nước ngoài. Nên chăng thúc đẩy việc nghiên cứu cơ chế, chính sách, tạo điều kiện và cho phép thế chấp BĐS là tài sản trên đất tại các ngân hàng nước ngoài đối với các chủ thể kinh doanh BĐS ở Việt Nam.

Ba là, đa dạng hóa nguồn vốn FPI bằng cách tăng cường và tận dụng nguồn vốn từ thị trường chứng khoán sang lĩnh vực BĐS thông qua vai trò của các quỹ đầu tư và sản phẩm tài chính BĐS. Cần nhanh chóng hình thành và đẩy mạnh phát triển mô hình Quỹ Tín thác BĐS, hoàn thiện khung chính sách để phát triển hoạt động M&A trong lĩnh vực BĐS.

Bốn là, nâng cao chất lượng FDI và tiến độ thực hiện giải ngân các dự án, chú trọng “nắn dòng” vốn FDI vào nhiều phân khúc và loại hình BĐS như: hạ tầng khu công nghiệp, hệ thống kho bãi, hậu cần phục vụ cho phát triển hoạt động logistics...

Năm là, chú trọng thúc đẩy kiều hối vào BĐS bằng việc duy trì ưu đãi cho người nhận kiều hối. Trong dài hạn, cần có chính sách điều chỉnh cân đối, hạn chế chuyển dịch kiều hối ở kênh phi chính thức, hướng tới việc công khai hóa và tận dụng tối đa nguồn vốn này để phát triển kinh tế - xã hội. 

Tài liệu tham khảo:

1. Bộ Xây dựng (2015, 2016), Báo cáo thị trường BĐS, Hà Nội;
2. Đinh Văn Ân (2010), Báo cáo đề tài KX.01.13/06-10 Chính sách phát triển thị trường BĐS ở Việt Nam, Viện Nghiên cứu Quản lý kinh tế Trung ương, Hà Nội;
3. Nguyễn Thanh Lân (2014), Nguồn vốn trong thị trường BĐS Việt Nam hiện nay: Vấn đề và giải pháp, Kỷ yếu hội thảo: Khơi thông nguồn vốn cho phát triển kinh tế Việt Nam trong giai đoạn hiện nay, Hà Nội.