



GIẢI PHÁP THU HÚT VỐN ĐẦU TƯ TRỰC TIẾP NƯỚC NGOÀI VÀO LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN

HOÀNG VĂN CƯƠNG, HOÀNG NAM ANH, NGUYỄN VIỆT THỊNH

Gần 40 năm nước ta tiến hành mở cửa và đổi mới, việc thu hút các nguồn vốn để đầu tư, xây dựng và phát triển luôn là yêu cầu cấp bách, trong đó thu hút vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) luôn rất quan trọng. Vốn FDI cũng thể hiện vai trò đi đầu để kéo theo các doanh nghiệp, ngành nghề, lĩnh vực kinh doanh trong nước. Trên thực tế, tỷ lệ đầu tư FDI vào Việt Nam liên tục tăng trưởng qua các năm, hoạt động đầu tư của các nhà đầu tư vào Việt Nam ngày càng đi vào chiều sâu, không giảm về độ sôi động và chất lượng. Bài viết này tập trung làm rõ một số nội dung về nguồn vốn FDI, nguồn vốn có thể xem là “điểm tựa” cho doanh nghiệp bất động sản hiện nay.

Từ khóa: Đầu tư trực tiếp nước ngoài, bất động sản, tăng trưởng kinh tế

SOLUTIONS TO ATTRACTING FOREIGN DIRECT INVESTMENT INTO REAL ESTATE SECTOR

Hoang Van Cuong, Hoang Nam Anh, Nguyen Viet Thinh

After nearly 40 years since opening and reforming the economy, the attraction of capitals for investment and development has always been an imperative demand, in which the attraction of foreign direct investment (FDI) is always important, FDI also plays a leading role to support domestic businesses, industries and sectors. In fact, over the years, the rate of FDI investment in Vietnam has been growing, the investment activities in Vietnam have become more and more in-depth without decreasing dynamic and quality. This article focuses on clarifying some contents of FDI: the ‘stand’ for real estate enterprises today.

Keywords: Foreign Direct Investment, real estate, economic growth

Ngày nhận bài: 9/3/2023

Ngày hoàn thiện biên tập: 23/3/2023

Ngày duyệt đăng: 29/3/2023

Tổng quan quy định của pháp luật về đầu tư kinh doanh bất động sản

Kinh doanh bất động sản (BDS) là ngành nghề đầu tư kinh doanh có điều kiện. Bởi hoạt động đầu tư này có giá trị lớn, rủi ro cao và có tác động đến các lĩnh vực khác. Đây là một trong những ngành nghề được đa số các nhà đầu tư nước ngoài lựa chọn khi đầu tư tại Việt Nam. Chính vì vậy, các nhà đầu tư nước ngoài khi đầu tư vào lĩnh vực này phải đáp ứng những điều kiện nhất định theo quy định của

Luật Đầu tư năm 2014, 2020; Luật Doanh nghiệp năm 2014, 2020; Luật Kinh doanh BDS 2014 và các văn bản hướng dẫn thi hành.

Theo đó, về hình thức kinh doanh BDS. Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài (FDI) được kinh doanh BDS theo một trong những hình thức sau:

- + Thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại;
- + Đối với đất được Nhà nước cho thuê thì được đầu tư xây dựng nhà ở để cho thuê; đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng không phải là nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua;
- + Nhận chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án BDS của chủ đầu tư để xây dựng nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua;
- + Đối với đất được Nhà nước giao thì được đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua;
- + Đối với đất thuê trong khu công nghiệp, cụm công nghiệp, khu chế xuất, khu công nghệ cao, khu kinh tế thì được đầu tư xây dựng nhà, công trình xây dựng để kinh doanh theo đúng mục đích sử dụng đất.

Ngoài ra, doanh nghiệp có vốn FDI cũng có quyền kinh doanh các dịch vụ môi giới BDS, sàn giao dịch BDS, tư vấn BDS, quản lý BDS khi đáp ứng đủ các điều kiện Luật đầu tư, Luật kinh doanh BDS và các văn bản pháp luật chuyên ngành.

Nhà đầu tư nước ngoài khi đầu tư kinh doanh BDS phải thành lập doanh nghiệp, hợp tác xã và có vốn pháp định không thấp hơn 20 tỷ đồng, trừ doanh nghiệp kinh doanh dịch vụ BDS và phải đáp ứng các điều kiện về chứng chính hành nghề khi đầu tư vào ngành nghề yêu cầu phải có chứng chỉ



BẢNG 1: THU HÚT FDI TRONG HOẠT ĐỘNG KINH DOANH BĐS

Năm	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Tổng cộng
Số dự án cấp mới	34	59	65	92	123	70	57	75	1.072
Vốn đăng ký cấp mới (triệu USD)	2146,413	1522,67	2.238,93	5.216,78	1.817,969	987,41	1.390,03	1.815,612	
Số lượt dự án tăng vốn	12	12	23	31	28	32	29	37	
Vốn đăng ký tăng thêm (triệu USD)	248,2892	-559,05	281,34	727,44	-693,727	1.256,08	246,66	1.059,28	
Vốn đăng ký cấp mới và tăng thêm (triệu USD)	2.394,702	1.686,16	3.053,62	6.615,32	3.876,029	4.184,95	2.637,42	4.451,44	66.267,55
Tỷ trọng so với tổng số (%)	10,52%	6,92%	8,58%	18,65%	10,19%	14,67%	8,47%	16,06%	15,11%
Thứ tự xếp hạng tỷ trọng so với tổng FDI	3	3	3	2	2	3	3	2	2

Nguồn: Bộ Kế hoạch và Đầu tư (số liệu đến ngày 20/12/2022)

như: chứng chỉ hành nghề môi giới BĐS, chứng chỉ định giá...

Trên thực tế, lĩnh vực kinh doanh BĐS được khá nhiều nhà đầu tư nước ngoài lựa chọn. Tuy nhiên, có 2 hoạt động kinh doanh mà các nhà đầu tư nước ngoài không được phép thực hiện trong khi các nhà đầu tư trong nước vẫn có thể tiến hành: (1) Nhà đầu tư nước ngoài không được phân lô bán nền, đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật nghĩa trang, nghĩa địa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng đó; (2) Đối với nhà, công trình xây dựng, nhà đầu tư nước ngoài không được mua để bán, cho thuê, cho thuê mua mà chỉ có thể thuê những BĐS này để tiến hành cho thuê lại.

Thực trạng FDI lĩnh vực bất động sản

BĐS là lĩnh vực thu hút FDI khá cao, luôn ổn định và tăng trưởng qua nhiều năm. Kết quả tính toán từ số liệu thống kê cho thấy, từ năm 2015-2022, FDI trong hoạt động BĐS gia tăng liên tục.

BĐS luôn nằm trong top 3 lĩnh vực thu hút FDI nhiều nhất. Tỷ trọng vốn và xếp hạng thứ tự nguồn vốn FDI đầu tư vào Việt Nam, vốn FDI trong lĩnh vực kinh doanh BĐS luôn nằm vị trí số 2 hoặc số 3.

Xét về mặt chất lượng qua hàng năm, vốn FDI trong lĩnh vực kinh doanh BĐS số sự thay đổi rõ ràng: Năm 2015, tỷ trọng vốn FDI trong kinh doanh BĐS chiếm 10,52% trong tổng số vốn FDI đầu tư vào Việt Nam, thì đến năm 2018, tỷ trọng này tăng lên 18,65%, năm 2020 giảm còn 14,67%, đến năm 2022 tăng lên 16,06%.

Tính chung nguồn vốn FDI đầu tư trong lĩnh vực kinh doanh BĐS, đến năm 2022, tổng lượng vốn FDI

đầu tư trong lĩnh vực BĐS chiếm tỷ trọng 15,11%, xếp thứ 2 trong tổng số vốn FDI vào Việt Nam.

Đánh giá chung về thu hút vốn FDI trong lĩnh vực bất động sản

Nếu nhìn lại bức tranh đầu tư từ sau cuộc khủng hoảng tài chính kết thúc năm 2013, lượng vốn FDI mới tăng lên rõ rệt và đều đặn qua từng năm, trong đó vốn FDI rót vào ngành BĐS luôn chiếm tỷ trọng lớn. 2/3 doanh nghiệp FDI tham gia lĩnh vực BĐS Việt Nam đều là doanh nghiệp có quy mô lớn, hình thức ngày càng đa dạng, chất lượng hơn.

Nguyên nhân nguồn vốn ngoại tăng mạnh ở lĩnh vực BĐS là bởi nhà đầu tư vẫn đặt niềm tin vào môi trường đầu tư của Việt Nam nói chung, cũng như ngành BĐS nói riêng. Ngoài ra, thị trường Việt Nam thu hút nhà đầu tư nước ngoài, bởi họ coi đây như một nơi hấp dẫn để kinh doanh do dân số thuộc độ tuổi lao động lớn, cùng nhiều chính sách hấp dẫn. Việt Nam cũng được xác định là thị trường có mức tăng trưởng tích cực, phù hợp đầu tư lâu dài và rủi ro thấp, tỷ lệ lạm phát ở mức an toàn. Hiện vốn FDI đầu tư vào Việt Nam chủ yếu đến từ khu vực Đông Á như: Nhật Bản, Hàn Quốc, Singapore, Hong Kong, Đài Loan (Trung Quốc)...

Việt Nam là một trong số quốc gia có tốc độ hồi phục, phát triển kinh tế mạnh của thế giới giai đoạn sau đại dịch COVID-19 nên càng thu hút nhiều sự quan tâm đầu tư từ nước ngoài. Nhất là sau khi Chính phủ mở lại các chuyến bay quốc tế từ tháng 10/2021, nhiều ngành kinh tế trong đó du lịch, khách sạn được hưởng lợi rất lớn. Chính những yếu tố kể trên đã thúc đẩy doanh nghiệp nước ngoài gia nhập



thị trường Việt Nam giữa bối cảnh cơ hội đầu tư tại quốc gia của họ bị hạn chế.

Tuy nhiên, hiện nay, thu hút FDI trong lĩnh vực BĐS còn gặp một số tồn tại, hạn chế như: Khung pháp lý chưa hoàn thiện; Công tác quy hoạch, các dịch vụ du lịch văn hóa, hay nhà ở đáp ứng nhu cầu người dân. Mặt khác, thủ tục hành chính liên quan đến lĩnh vực đất đai còn phức tạp dễ khiến nhiều nhà đầu tư ngại ngần.

BDS là thị trường có tính chu kỳ. Đối với mỗi chu kỳ, thị trường có xu hướng trở nên phức tạp hơn, tạo ra nhiều cơ hội với nhiều nhà đầu tư. Trước những khó khăn cũng như cơ hội hiện hữu, thị trường BĐS Việt Nam được kỳ vọng sẽ cải thiện về chất lượng, đa dạng hóa sản phẩm. Dự kiến trong năm 2023, với sự quan tâm sát của Chính phủ và các bộ, ngành, địa phương... những vướng mắc về pháp lý liên quan tới BĐS dần được tháo gỡ, sẽ thúc đẩy hơn nữa các dòng vốn, trong đó có vốn FDI tiếp tục chảy vào BĐS.

Triển vọng thu hút FDI nói chung và FDI trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản

Việt Nam được đánh giá là một trong các điểm đến của dòng vốn FDI bởi những yếu tố thuận lợi như:

Thứ nhất, tình hình kinh tế - chính trị - xã hội ổn định. Chính trị - xã hội ổn định, thủ tục hành chính dần thông thoáng, thanh kiểm tra và chi phí không chính thức đã giảm bớt là những yếu tố luôn có sức hút với các nhà đầu tư nước ngoài. Việt Nam được biết đến là một trong những nền kinh tế năng động nhất. Những yếu tố này của Việt Nam liên tục được các doanh nghiệp FDI đánh giá cao. Sự ổn định chính trị - xã hội đã tạo được niềm tin mạnh mẽ với các nhà đầu tư trong và ngoài nước, khiến các nhà đầu tư sẵn sàng huy động vốn để gia tăng đầu tư, mở rộng sản xuất.

Thứ hai, vị trí địa lý thuận lợi cho hoạt động đầu tư. Việt Nam có vị trí địa lý thuận lợi giao thương với thế giới, vừa là trung tâm kết nối của khu vực, vừa là cửa ngõ để thâm nhập các nền kinh tế ở khu vực phía Tây Bán đảo Đông Dương. So với Ấn Độ và Indonesia - những quốc gia cạnh tranh trực tiếp với Việt Nam trong việc thu hút FDI ở Đông Nam Á, Việt Nam có nhiều thuận lợi hơn. Thể chế chính trị của Việt Nam rất hỗ trợ doanh nghiệp, có nhiều ưu đãi cho các dự án FDI lớn với những quy định ưu đãi thay đổi cụ thể theo từng trường hợp.

Thứ ba, tham gia nhiều hiệp định thương mại tự do. Việt Nam tham gia hàng loạt hiệp định thương mại tự do đang tạo nên bộ đồ quan trọng để dòng vốn đầu tư nước ngoài chảy vào Việt Nam. Các hiệp

định thương mại tự do thế hệ mới đang tạo ra làn sóng hội nhập lần thứ hai mạnh mẽ hơn cho Việt Nam

Tham gia nhiều hiệp định thương mại tự do thế hệ mới, Việt Nam đang có cơ hội lớn để hội nhập, tham gia sâu hơn vào mạng sản xuất thế giới, lựa chọn các dự án FDI có chất lượng để tiến lên các nấc thang cao hơn trong các chuỗi giá trị toàn cầu.

Thứ tư, mức giá thuê văn phòng đầu tư hợp lý. Việt Nam có quy mô dân số lớn, lực lượng lao động trẻ có tính cơ động cao và đang ở trong thời kỳ cơ cấu dân số vàng (2007 - 2039) với hơn 60% dân số trong độ tuổi lao động. Chi phí lao động thấp hơn và giá thuê các khu công nghiệp trung bình cũng thấp hơn. Tỷ lệ lấp đầy và giá thuê các khu công nghiệp của Việt Nam khá hấp dẫn với mức giá thuê trung bình thấp hơn 45 - 50% so với mức giá thuê của các nước Thái Lan, Malaysia và Indonesia.

Thứ năm, đồng tiền ổn định với giá điện phù hợp. Đồng tiền Việt Nam ổn định nhất khu vực. Các yếu tố vĩ mô thuận lợi như mức dự trữ ngoại hối cao, lạm phát được kiểm soát... giúp VND giữ vững giá trị, ổn định hơn so với biến động của đồng Rupiah (Indonesia) và các đồng tiền khác trong khu vực Đông Nam Á. Giá điện của Việt Nam so với các nước trong khu vực cũng rẻ hơn, chỉ bằng 80% so với giá điện của Indonesia; khoảng 42,1% so với giá điện của Philippines và 66,7% so với giá điện của Campuchia. Những nhân tố thuận lợi đó giúp triển vọng thu hút FDI của Việt Nam sáng sủa.

Giải pháp thu hút FDI vào lĩnh vực bất động sản trong thời gian tới

BDS là lĩnh vực có khả năng lan tỏa đến hơn 40 ngành kinh tế quan trọng khác. Ngày 16/6/2022, Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa XIII đã ban hành Nghị quyết số 18-NQ/TW về tiếp tục đổi mới, hoàn thiện thể chế, chính sách, nâng cao hiệu lực, hiệu quả quản lý và sử dụng đất, tạo động lực đưa nước ta trở thành nước phát triển có thu nhập cao. Nghị quyết đã xác định vai trò quan trọng của thị trường BĐS trong việc giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô, kiểm soát lạm phát, bảo đảm các cân đối lớn, thúc đẩy tăng trưởng.

Ngày 29/8/2022, Thủ tướng chính phủ đã ban hành Chỉ thị số 13/CT-TTg về một số giải pháp thúc đẩy thị trường BĐS phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững. Ngày 11/3/2022, Chính phủ ban hành Nghị quyết số 33/NQ-CP về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững... trong đó nhấn mạnh đến việc tháo gỡ khó khăn về các nguồn vốn tín dụng, trái phiếu, quỹ đầu tư... khơi thông dòng vốn



cho thị trường BĐS, góp phần tăng thanh khoản cho thị trường.

Như vậy, xét về mặt chủ trương, có thể thấy, Đảng và Nhà nước luôn quan tâm và triển khai mọi giải pháp nhằm thúc đẩy, thu hút các FDI trong hoạt động BĐS, để thúc đẩy các ngành kinh tế khác phát triển.

Thời gian tới, để thu vốn để vốn FDI tiếp tục là “điểm tựa” cho các doanh nghiệp kinh doanh BĐS, cần chú trọng các giải pháp sau:

Thứ nhất, tiếp tục hoàn thiện khuôn khổ pháp lý về Luật Đất đai, tổ chức triển khai tốt việc đưa các chính sách về thu hút đầu tư nước ngoài, đặc biệt là các dòng vốn đầu tư vào BĐS.

Chính phủ và các địa phương cần phải hiện thực hóa nhanh các giải pháp cụ thể để đưa Chỉ thị số 13/CT-TTg và Nghị quyết số 33/NQ-CP để tháo gỡ và thúc đẩy thị trường BĐS phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững, từ đó tạo môi trường kinh doanh, mở rộng cơ hội đầu tư cho các nhà đầu tư nước ngoài.

Thứ hai, tiếp tục quảng bá, xúc tiến đầu tư. Tiếp tục quảng bá, thu hút các tập đoàn đa quốc gia, công ty có thương hiệu tên tuổi đầu tư vào Việt Nam, đặc biệt là từ các khu vực có thế mạnh về công nghệ, vốn, kỹ năng quản lý như Mỹ, Liên minh châu Âu (EU), Nhật Bản. Tiếp tục chiến dịch vận động xúc tiến đầu tư chiến lược ở tầm quốc gia để tiếp cận trực tiếp với các chuỗi cung ứng toàn cầu, chủ động tham gia kiến tạo và vận động đưa các công đoạn sản xuất, kinh doanh phù hợp, có giá trị gia tăng cao hơn vào Việt Nam mà không thụ động chờ các nhà đầu tư tìm đến.

Chủ động kết nối với các tập đoàn lớn của thế giới trao đổi các cơ hội đầu tư tại Việt Nam, để các nhà đầu tư nước ngoài hiểu rõ hơn Việt Nam nhằm hỗ trợ cho những quyết định mới. Chuẩn bị tốt các điều kiện về thể chế, chính sách, pháp luật sẵn sàng đón nhận các dự án lớn, dự án phù hợp định hướng hoàn thiện thể chế, nâng cao chất lượng, hiệu quả hợp tác đầu tư nước ngoài.

Thứ ba, thu hút đầu tư có chọn lọc. Thu hút FDI phải lấy chất lượng làm trọng, không khoan nhượng với dự án của bất kỳ đối tác nào để hướng nền kinh tế phát triển nhanh và bền vững. Việt Nam tiếp tục hoàn thiện thể chế, chính sách nhằm nâng cao chất lượng, hiệu quả hợp tác đầu tư nước ngoài với mục tiêu tập trung thu hút đầu tư nước ngoài có chọn lọc, lấy chất lượng, hiệu quả, công nghệ và bảo vệ môi trường là tiêu chí đánh giá.

Thứ tư, cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh. Để thu hút FDI sau đại dịch COVID-19 được hiệu quả, việc tiếp tục cải thiện môi trường đầu tư, sửa đổi chính sách thu hút đầu tư nước ngoài là cần thiết.

Việt Nam có nhiều lợi thế về môi trường đầu tư. Việc kiểm soát tốt dịch bệnh ở Việt Nam đã tạo lợi thế lớn trong công cuộc phục hồi nền kinh tế, thiết lập vị trí mới. Đây là cơ hội “vàng” để thế giới biết tới Việt Nam với lợi thế là điểm đến đầu tư an toàn.

Thứ năm, ưu đãi hỗ trợ đầu tư. Ngoài việc xây dựng môi trường kinh doanh tạo thuận lợi cho các nhà đầu tư, Việt Nam cần tiếp tục ban hành những ưu đãi mang tính cạnh tranh tạo thuận lợi hơn cho các nhà đầu tư;

Xóa bỏ hoàn toàn các chi phí không chính thức. Chủ động triển khai các chiến dịch vận động xúc tiến đầu tư, khẳng định Việt Nam là điểm đến đầu tư an toàn, tin cậy; kết nối với các tập đoàn lớn trên thế giới để chia sẻ các cơ hội đầu tư tại Việt Nam; Chú trọng công tác đối thoại chính sách, có biện pháp kịp thời tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp FDI, nhất là về thủ tục hành chính, đất đai...

Kết luận

Với những lợi thế như chính trị ổn định, kinh tế vĩ mô ổn định và có nhiều tiềm năng phát triển, khả năng tiếp cận thị trường rộng lớn nhờ vào các hiệp định thương mại tự do đã ký kết, Việt Nam đang “dẫn đầu” trước các “đối thủ”. Các doanh nghiệp Việt Nam đang sẵn sàng hợp tác đón nhận các dòng đầu tư FDI từ các quốc gia có nguồn vốn dồi dào và trình độ công nghệ cao. Dù không tránh được ảnh hưởng của đại dịch COVID-19, nhưng Việt Nam vẫn được đánh giá là “đất lành” thu hút vốn FDI chất lượng cao sau dịch COVID-19 và trở thành điểm đến lý tưởng của dòng FDI. Trong bối cảnh chung đó, FDI trong hoạt động kinh doanh BĐS cần được chú ý hơn nữa để tăng cường đầu tư mới và cải tạo, bổ sung đầu tư để hoàn thiện các dự án cũ đi vào vận hành và hoạt động.

Tài liệu tham khảo:

1. Luật Doanh nghiệp năm 2014, 2020;
2. Luật Kinh doanh BĐS 2014;
3. Chỉ thị số 13/CT-TTg ngày 29/8/2022 của Thủ tướng Chính phủ: Về một số giải pháp thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững;
4. Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững.

Thông tin tác giả:

Hoàng Văn Cương - Viện Nghiên cứu quản lý kinh tế Trung ương (CIEM),
Bộ Kế hoạch và Đầu tư

Hoàng Nam Anh - Trường Đại học Kinh tế - Kỹ thuật Công nghiệp (UNETI)

Nguyễn Viết Thịnh - Trường Đại học Công đoàn

Email: covakyo2009@gmail.com