



GIẢI PHÁP HUY ĐỘNG NGUỒN LỰC FDI VÀO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

ĐINH TRỌNG THẮNG, TRẦN TIẾN DŨNG

Trong hai năm gần đây, dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào Việt Nam tăng trưởng mạnh mẽ. Trong đó, hai lĩnh vực dẫn đầu trong thu hút FDI lần lượt là công nghiệp chế biến chế tạo và kinh doanh bất động sản. Vốn FDI đổ vào bất động sản giúp cho nền kinh tế tăng trưởng mạnh hơn nhờ bổ sung vào tổng nguồn vốn đầu tư toàn xã hội nhưng cũng tiềm ẩn những nguy cơ cho nền kinh tế, đó là sự khác biệt quá lớn giữa vốn đăng ký và vốn thực hiện, sự chiếm dụng và sử dụng không hiệu quả đất đai, thậm chí trục lợi từ đất đai... Bài viết đánh giá thực trạng vốn FDI đổ vào thị trường bất động sản Việt Nam và đề xuất một số giải pháp hạn chế thực trạng này.

Từ khóa : Bất động sản, thị trường, FDI, kinh tế, vốn

SOLUTIONS FOR ATTRACTING FDI RESOURCES TO DEVELOP VIETNAM'S REAL ESTATE MARKET

Đinh Trọng Thắng, Trần Tiến Dũng

In the last two years, the flow of foreign direct investment (FDI) into Vietnam has grown strongly. In which, processing, manufacturing industry and real estate business is the two leading areas in FDI attraction. FDI inflows into real estate help the economy grow stronger thanks to adding to the total social investment capital. But there are also potential risks for the economy, which is a big difference between registered capital and implemented capital, inefficient possess and use of land, and even profiteering from land etc... The paper assesses the situation of FDI inflows into Vietnam real estate market and proposes some solutions to limit this situation.

Keywords: Real estate, market, FDI, economy, capital

Ngày nhận bài: 10/6/2019

Ngày hoàn thiện biên tập: 3/7/2019

Ngày duyệt đăng: 8/7/2019

Thực trạng dòng vốn FDI vào thị trường bất động sản Việt Nam

Năm 2018, kinh tế Việt Nam tăng trưởng với tốc độ cao nhất trong vòng 10 năm trở lại đây với tỷ lệ trên 7%. Lạm phát bình quân duy trì ở mức 3,6%, lượng vốn đầu tư FDI tiếp tục tăng cao, đặc biệt có xu hướng tăng mạnh vào lĩnh vực bất động

sản (BDS). Trong 4 tháng đầu năm 2019, vốn FDI vào Việt Nam đạt gần 14,6 tỷ USD, trong đó, lĩnh vực hoạt động kinh doanh BDS đứng thứ 2, với tổng vốn đầu tư đạt hơn 1,1 tỷ USD, chiếm 7,5% tổng vốn đầu tư đăng ký. Nguồn vốn FDI vào lĩnh vực BDS ở Việt Nam nổi bật với các đặc điểm sau:

Đóng góp đáng kể cho tăng trưởng nền kinh tế, tăng trưởng của ngành Bất động sản Việt Nam

Theo Tổng cục Thống kê, năm 2018, hoạt động kinh doanh BDS của cả nước đóng góp gần 5% GDP, tăng trưởng 4,33%, cao nhất trong khoảng 15 năm trở lại đây. Trong đó, riêng quý IV/2018, ngành BDS đạt mức tăng trưởng kỷ lục 4,87%. Như vậy, lĩnh vực BDS sau khi chạm đáy khủng hoảng vào năm 2012 đã tăng trưởng ổn định từ năm 2013, từ đó đến nay mức đóng góp của kinh doanh BDS vào GDP dao động trong khoảng từ 2% đến 5%.

Cụ thể, sau giai đoạn 2012 – 2013 với sụt giảm mạnh về vốn và số dự án, nguồn vốn FDI vào BDS dần lấy lại đà hồi phục trong giai đoạn 2014 – 2016 trước khi tăng trưởng mạnh trở lại từ 2017 cho đến nay. Đây là tín hiệu tích cực cho nền kinh tế, phản ánh nguồn cung lợi nhuận đầu tư vào BDS tăng lên. Lũy kế đến hết năm 2018, lượng vốn đầu tư FDI vào BDS chiếm khoảng 17% tổng số vốn FDI vào Việt Nam và chiếm vị trí thứ 2 sau ngành công nghiệp chế biến, chế tạo. Trong suốt giai đoạn 2011 – 2018, trong khi cơ cấu vốn đầu tư FDI trong tổng vốn đầu tư toàn xã hội có xu hướng giảm thì tỷ trọng vốn FDI đầu tư vào trong lĩnh vực BDS có xu hướng tăng dần.

Trong bức tranh tổng thể của lĩnh vực BDS



HÌNH 1: TỐC ĐỘ TĂNG TRƯỞNG CỦA LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN GIAI ĐOẠN 2006 – 2018 (%)



Nguồn: Tổng cục Thống kê

cho thấy, đóng góp của FDI vào lĩnh vực BĐS nói chung mang nhiều điểm tích cực. Cụ thể, năng suất lao động của ngành kinh doanh BĐS, theo kết quả nghiên cứu gần đây của Viện Nghiên cứu Kinh tế và Chính sách cao hơn so với Hàn Quốc và đứng thứ 4 châu Á. Về quy mô có thể thấy, các doanh nghiệp (DN) FDI tham gia vào lĩnh vực BĐS Việt Nam phần lớn là DN có quy mô lớn (chiếm hơn 2/3 tổng số DN FDI trong lĩnh vực BĐS).

Mặc dù, số lượng DN FDI tham gia vào lĩnh vực BĐS Việt Nam tăng mạnh trong giai đoạn từ năm 2010 đến nay, tuy nhiên tốc độ tăng số lượng của các DN FDI thấp hơn so với các DN trong nước cùng lĩnh vực. Thực tế này thể hiện rõ qua tỷ lệ DN FDI trong tổng số DN lĩnh vực BĐS, cụ thể là, giảm từ 4,5% năm 2013 xuống còn 3,8% năm 2016 (Tính toán từ dữ liệu của Tổng cục Thống kê).

Vốn FDI vào bất động sản Việt Nam ngày càng đa dạng và có chất lượng hơn

Trước tiên có thể đề cập đến một số yếu tố tích cực mà dòng vốn FDI tác động vào lĩnh vực BĐS trong những năm gần đây, đó là nguồn vốn FDI hiện nay đã đa dạng, phát triển các sản phẩm BĐS đã đa dạng hơn như: Bất động sản công nghiệp, nhà ở và chung cư cao cấp.

Thực vậy, trước đây, nguồn vốn FDI chủ yếu tập trung vào phân khúc nhà ở, nay phân khúc văn phòng cho thuê, trung tâm thương mại, khách

sạn đang được các nhà đầu tư nước ngoài đặc biệt chú ý. Tại các tỉnh, thành phố tập trung nhiều Khu công nghiệp, có sự chuyển dịch mạnh mẽ của dòng vốn FDI sang BĐS công nghiệp. Theo Cục Quản lý nhà và Thị trường bất động sản (Bộ Xây dựng), trong quý I/2019, Việt Nam đã thu hút 1,1 tỷ USD vốn FDI vào lĩnh vực bất động sản, trong đó chủ yếu là bất động sản công nghiệp. Số vốn này tăng 36% so với cùng kỳ năm 2018. Nguồn vốn FDI chủ yếu đổ vào 2 lĩnh vực chính là bất động sản công nghiệp và dùng để mua bán và sáp nhập các dự án.

Một số đề xuất, kiến nghị

Diễn biến kinh tế thế giới ngày càng khó đoán định. Cuộc chiến tranh thương mại Mỹ - Trung lúc căng thẳng, lúc hòa hoãn, nhưng hệ quả lâu dài là dẫn tới sự chuyển dịch của dòng vốn đầu tư từ Trung Quốc sang các quốc gia láng giềng, trong đó có Việt Nam. Ngoài ra, trong bối cảnh chung của sự chuyển dịch nền kinh tế toàn cầu sang nền kinh tế số, các DN cũng định hướng đầu tư nhằm đáp ứng đòi hỏi của cuộc Cách mạng công nghiệp 4.0.

Trong nước, nền kinh tế Việt Nam 5 năm gần đây cho thấy, sự ổn định và mức tăng trưởng ổn định và cao so với các quốc gia trong khu vực. Việc tham gia, ký kết và thực thi các hiệp định thương mại tự do thế hệ mới đã và đang giúp Việt Nam, nhất là thị trường BĐS Việt Nam dễ dàng tiếp cận hơn với nguồn vốn đầu tư và thị trường quốc tế.

Trước bối cảnh đó, tương tự như các nguồn vốn đầu tư khác, dòng vốn FDI tập trung vào lĩnh vực BĐS không chỉ mang đến những tác động tích cực mà còn tiềm ẩn nhiều nguy cơ và rủi ro. Về những tác động tích cực, vốn FDI vào BĐS sẽ giúp chuẩn hóa thị trường, tạo ra những giá trị tiêu chuẩn quốc tế và nâng tầm thị trường BĐS Việt Nam, san sẻ gánh nặng với thị trường tài chính. Các nhà đầu tư nước ngoài với kinh nghiệm, tiềm lực tài chính sẽ giúp tạo ra các sản phẩm BĐS theo tiêu chuẩn quốc tế. Thực tế dòng vốn FDI không chỉ giúp cho các DN BĐS trong nước học hỏi và

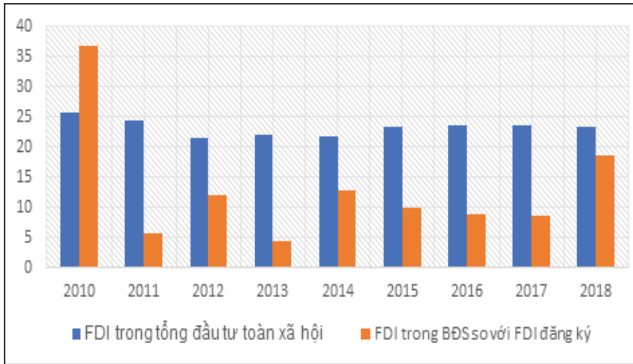
BẢNG 1 : SỐ VỐN ĐĂNG KÝ, SỐ DỰ ÁN VÀ CƠ CẤU CỦA FDI TRONG LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN SO VỚI TỔNG FDI ĐĂNG KÝ GIAI ĐOẠN 2011 – 2018

Năm	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Vốn đăng ký (triệu USD)	869,9	1979,9	951,9	2832,8	2394,7	2355	3053,6	6615,3
Số dự án	25	13	23	44	34	62	65	92
Cơ cấu trong tổng FDI (%)	5,58	12,11	4,26	12,92	9,93	8,76	8,51	18,65

Nguồn: Tổng cục Thống kê



HÌNH 2: TỶ TRỌNG CỦA FDI TRONG LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN SO VỚI TỔNG FDI ĐĂNG KÝ VÀ CỦA TỔNG FDI SO VỚI TỔNG ĐẦU TƯ TOÀN XÃ HỘI (%)



Nguồn: Tổng cục Thống kê và Cục Đầu tư nước ngoài

nâng cao tính cạnh tranh mà còn góp phần làm giảm áp lực cho hệ thống ngân hàng Việt Nam trong việc đầu tư cho BĐS. Một tín hiệu tích cực khác là sự cân đối cung cầu cho thị trường BĐS đến từ việc các nhà đầu tư FDI ngày càng mở rộng phân khúc đầu tư của mình.

Bên cạnh những cơ hội thì vốn FDI vào BĐS cũng đặt ra không ít khó khăn, thách thức đối với nền kinh tế Việt Nam. Đó là, khoảng cách rất lớn giữa con số cam kết đầu tư và con số thực hiện, điển hình như, trong giai đoạn 2007 – 2008, vốn cam kết vào lĩnh vực BĐS có lúc lên tới 25% tổng vốn FDI vào Việt Nam, nhưng con số giải ngân trên thực tế là rất hạn chế. Do vậy, vấn đề đặt ra cho FDI vào BĐS là tính khả thi, tính thực tiễn và bền vững của những dự án cần liên tục được thống kê, đánh giá, từ đó có giải pháp phù hợp. Chưa kể khi, nhu cầu đầu tư vào BĐS tăng lên sẽ khiến cho giá BĐS tăng và nguồn vốn tập trung vào lĩnh vực BĐS nhiều hơn. Điều này cũng tiềm ẩn những rủi ro, tạo áp lực lên hạ tầng.

Thực tế đã có không ít nhà đầu tư vào Việt Nam để mua bán các dự án, đăng ký lập dự án. Các dự án loại này thường chỉ nằm trên giấy, dẫn đến hệ lụy là các khu đất dự án bị bỏ hoang, trong khi nguồn cung về đất ngày càng khan hiếm hơn. Còn có những nhà đầu tư FDI chậm triển khai dự án hoặc lợi dụng việc điều chỉnh quy mô dự án để chiếm dụng quỹ đất bán lại dự án kiếm lời. Ngoài

ra, những quy định pháp lý cho một số loại hình BĐS mới chưa được ban hành kịp thời. Không chỉ với các nhà đầu tư nói chung và nhà đầu tư FDI nói riêng mà còn đối với cả người mua.

Để bắt kịp xu hướng của thời đại, đó là tiến tới chọn lọc các nhà đầu tư FDI chất lượng vào lĩnh vực kinh doanh BĐS, Việt Nam cần tập trung giải quyết một số vấn đề như sau:

Thứ nhất, cần nâng cao chất lượng quy hoạch nói chung và quy hoạch bất động sản công nghiệp nói riêng để đảm bảo phân bố hợp lý của bất động sản và tương ứng với sự phát triển của cơ sở hạ tầng. Đồng thời, xây dựng các bộ tiêu chuẩn cho thành phố thông minh, các loại hình bất động sản mới.

Thứ hai, hoàn thiện các quy định về các loại hình BĐS mới; Thực hiện nghiêm túc và hiệu quả công tác cấp phép cho các dự án FDI vào lĩnh vực bất động sản nhằm chọn lựa được các dự án có chất lượng phù hợp. Cụ thể như: Đặt ra các quy định về đặt cọc, ký quỹ khi đầu tư dự án nhằm tránh các nhà đầu tư ảo; thay vì cho phép các nhà đầu tư BĐS điều chỉnh quy hoạch, giảm quy mô dự án hoặc chậm tiến độ phải thu hồi đất dự án để đấu giá.

Thứ ba, tiếp tục hoàn thiện và nâng cao chất lượng cơ sở hạ tầng nói chung, cơ sở hạ tầng giao thông nói riêng nhằm tạo nền tảng cho sự phát triển của thị trường BĐS.

Tài liệu tham khảo:

1. Tổng cục Thống kê, 2019;
2. <http://thoibaotaichinhvietnam.vn/pages/kinh-doanh/2019-04-27/4-thang-von-fdi-do-vao-bat-dong-san-hon-11-ty-usd-70726.aspx>;
3. <https://plo.vn/bat-dong-san/von-fdi-dang-do-vao-phan-khuc-bat-dong-san-nao-823767.html>;
4. <http://ndh.vn/von-fdi-vao-bat-dong-san-cao-nhat-tu-truoc-den-nay-20190429022136340p145c152.news>;
5. <https://bizlive.vn/dia-oc/10-nhan-vat-tieu-bieu-trong-linh-vuc-bat-dong-san-nam-2018-ho-la-ai-3488314.html>.

Thông tin tác giả:

TS. Đinh Trọng Thắng - Bộ Kế hoạch và Đầu tư

TS. Trần Tiến Dũng - Viện Nghiên cứu Quản lý Kinh tế Trung ương

Email: tiendungtran@mpi.gov.vn



Tiền thuế là của dân,
do dân đóng góp
để phục vụ lợi ích của nhân dân