

# THU HÚT ĐẦU TƯ TRỰC TIẾP NƯỚC NGOÀI (FDI) VÀO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM GIAI ĐOẠN 2010 - 2016 VÀ NHỮNG VẤN ĐỀ ĐẶT RA

• Nguyễn Hữu Dũng<sup>(\*)</sup>

## Tóm tắt

*Kết quả của bài viết chỉ ra được thực trạng thu hút FDI vào thị trường bất động sản Việt Nam giai đoạn 2010 - 2016 theo nội dung quy mô, đối tác và vùng miền; qua đó cho thấy mặt tích cực của FDI đối với cơ sở hạ tầng kinh tế - xã hội, việc làm cho người lao động, tăng thu ngân sách nhà nước; tuy nhiên vẫn còn tồn tại một số hạn chế như thu hút FDI vào lĩnh vực bất động sản mất cân đối vùng miền, phân khúc thị trường; trên cơ sở đó bài viết đề xuất giải pháp khắc phục như có quy hoạch tổng thể về cung và cầu của thị trường bất động sản đảm bảo tránh đầu cơ và bong bóng bất động sản; có chính sách lựa chọn nhà đầu tư theo vốn và công nghệ theo hướng thân thiện với môi trường. Các giải pháp này đảm bảo sự phát triển bền vững lâu dài cho thị trường bất động sản Việt Nam.*

*Từ khóa: FDI, bất động sản, thị trường bất động sản, nhà đầu tư.*

### 1. Đặt vấn đề

Nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) tập trung lớn vào các lĩnh vực công nghiệp và xây dựng ở giai đoạn đầu phát triển kinh tế - xã hội của các nước đang phát triển. Khi nền kinh tế đạt đến ngưỡng phát triển nhất định thì dòng vốn FDI lại có xu hướng chuyển sang các lĩnh vực dịch vụ, bất động sản (BDS), đáp ứng nhu cầu ngày càng tăng của người dân do thu nhập tăng, mức sống được cải thiện, trong đó phải nói đến nhu cầu nhà ở, du lịch, nghỉ dưỡng, vui chơi giải trí. Đây là thị trường đầy tiềm năng mà dòng FDI muốn vào để khai thác. Đặc biệt, giai đoạn 2007 - 2009 FDI vào BDS chiếm 30% tổng vốn FDI của cả nước, riêng năm 2010 FDI vào BDS chiếm 34% của tổng FDI cả nước. Sau đó FDI vào BDS giảm dần tỷ trọng nhưng về thứ tự vẫn ở vị trí cao so với các ngành khác, cụ thể năm 2016 vẫn đứng thứ 2 trong thu hút FDI của các ngành kinh tế, chỉ sau ngành công nghiệp chế biến, chế tạo. Dòng vốn FDI vào BDS chịu sự tác động của nhiều yếu tố bên trong và bên ngoài, nhất là sự ổn định vĩ mô kinh tế, chính trị trong và ngoài nước, nên FDI vào Việt Nam chưa ổn định, biến động liên tục, chưa tạo ra một khuôn khổ pháp lý đầy đủ để thu hút, tận dụng FDI vào lĩnh vực BDS theo hướng bền vững, có lợi cho đất nước. Từ thực tế đó bài viết muốn nghiên cứu tình hình thu hút FDI vào thị trường BDS; từ đó đề xuất các kiến nghị đảm bảo tính bền vững lâu dài.

### 2. Thực trạng thu hút FDI vào thị trường BDS Việt Nam giai đoạn 2010 - 2016

#### 2.1. Quy mô thu hút FDI vào thị trường BDS

Bảng 1 cho thấy năm 2010 vốn FDI vào thị trường BDS đạt 6.818,36 triệu USD - cao nhất trong cả giai đoạn từ 2010 - 2016 (cao gấp 7 lần so với năm 2011, gấp 3 lần so với năm 2015). Sang năm 2011, FDI vào BDS thấp kỷ lục, giảm 30% so với năm 2010, chỉ đạt 948,5 triệu USD, thấp nhất trong giai đoạn 2010 - 2016. Giải thích cho sự sụt giảm này theo CBRE Việt Nam (CB Richard Ellis Group - Tập đoàn bất động sản đa quốc gia của Mỹ), nguyên nhân FDI giảm mạnh do nền kinh tế Mỹ vẫn còn chịu ảnh hưởng của suy thoái, khu vực kinh tế châu Âu đang bất ổn với tình trạng nợ công, còn khu vực châu Á lại đối mặt với nhiều vấn đề thiên tai lũ lụt... Từ năm 2012 - 2016 mức độ thu hút FDI vào BDS ổn định hơn, bình quân mỗi năm đạt khoảng 2.000 triệu USD/năm. Riêng năm 2013, FDI vào BDS chỉ đạt 1272,39 triệu USD, giảm 50% so với năm 2012 và đây cũng là năm GDP của Việt Nam đạt mức thấp nhất với 5,42% (GDP của các năm 2014 và 2015, lần lượt là 5,98% và 6,68%), kéo theo thị trường BDS rơi vào trầm lắng, thậm chí bị “đóng băng”, trở thành “cục máu đông” của nền kinh tế. Trừ năm 2010, thì 5 năm còn lại đều thu hút được lượng FDI vào BDS thấp hơn mức bình quân của cả giai đoạn là 2.767,845 triệu USD, mức bình quân cao này là do năm 2010 mức độ thu hút vượt lên quá nhiều so với các năm sau. Nếu xét ngược về từ năm 2006 đến 2015, thì năm 2010 cũng là năm cao thứ 2, sau năm 2008 (đạt 16.903,2 triệu USD) về lượng thu hút FDI vào BDS. Đến năm 2016, FDI vào BDS giảm

<sup>(\*)</sup> Trường Đại học Tài chính - Quản trị kinh doanh, huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên.

nhiệt hơn, không còn sôi động so với 2014 - 2015. Nguyên nhân là luồng vốn FDI vào lĩnh vực BĐS chủ yếu là các dự án hướng đến nhu cầu thật của thị trường như dự án nhà ở, căn hộ. Trong năm 2016, quý I có 11 dự án với tổng vốn đăng ký 239 triệu USD, sang quý 2 con số này tăng lên 25 dự án với tổng vốn 604,8 triệu USD (tăng gấp 2 lần). Đến tháng 7, số dự án tiếp tục tăng lên 30, tổng vốn đăng ký đạt 956,7 triệu USD. Tháng 8 số dự án tăng lên 34, tổng vốn đạt 836,2 triệu USD và đến cuối năm đạt mốc hơn 1,68 tỷ USD.

**Bảng 1. Quy mô FDI đăng ký vào thị trường BĐS Việt Nam giai đoạn 2010 - 2016**

*Đơn vị tính: Triệu USD*

Năm	Giá trị	Năm	Giá trị
2010	6.818,36	2013	1.272,39
2011	948,50	2014	2.696,95
2012	2642,05	2015	2.228,82
		2016	1.680,00

*Nguồn: Cục Đầu tư nước ngoài*

**Bảng 2. FDI vào thị trường BĐS theo vùng miền giai đoạn 2010 - 2015**

*Đơn vị tính: Triệu USD*

Năm	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Bắc Bộ	32,67	178,79	65,11	408,52	808,90	437,54
Trung Bộ	5.671,89	384,49	2.507,36	711,25	1.405,58	196,66
Tây Nguyên	-	-	-	-	-	14,60
Nam Bộ	1.113,80	385,22	69,59	152,63	482,47	1.580,02
Tổng cộng	6.818,36	948,50	2.642,06	1.272,40	2.696,95	2.228,82

*Nguồn: Cục Đầu tư nước ngoài*

## 2.2. Thu hút FDI vào thị trường BĐS theo vùng miền

Xét theo vùng miền thì điều dễ nhận thấy nhất là trong giai đoạn 2010 - 2014, khu vực Tây Nguyên không có lượng FDI đổ vào lĩnh vực BĐS vì Tây Nguyên là vùng đất mới phát triển, chưa thuận lợi nhiều về cơ sở hạ tầng, dân cư thưa thớt, núi non nhiều, mức sống chưa cao nên chưa thu hút các nhà đầu tư ngoại vào để khai phá và phát triển tiềm năng du lịch nơi đây. Mãi đến năm 2015, khu vực này mới bắt đầu thu hút được 14,6 triệu USD, con số này chưa bằng 1% FDI vào BĐS của cả nước. Trung Bộ là khu vực có lượng FDI vào BĐS lớn nhất cả nước. Đặc biệt năm 2012, Trung Bộ chiếm 94,9%, năm 2010, giảm xuống còn 83,17% của cả nước, bình quân đóng góp tỷ lệ trên 50% của cả nước. Nguyên nhân

do khu vực Trung Bộ có tiềm năng lớn về du lịch biển, nhất là các dự án xây dựng các resort, khách sạn, du lịch sinh thái dọc theo bờ biển Trung Bộ như Nha Trang, Bà Rịa - Vũng Tàu, Đà Nẵng... Khu vực thu hút FDI vào BĐS lớn thứ hai cả nước là Nam Bộ. Nổi lên là năm 2015 chiếm tỷ trọng 70,89% và năm 2011 giảm xuống 40,61%. Khu vực Bắc Bộ, FDI vào BĐS không cao bình quân khoảng 300 triệu USD/năm. Năm 2010, FDI vào BĐS đạt được ở mức thấp nhất - 32,67 triệu USD, năm 2014, FDI vào BĐS cao nhất lên tới 808,9 triệu USD. Bắc Bộ là khu vực có lịch sử phát triển lâu đời hơn so với các khu vực khác đồng thời có điều kiện tự nhiên kém thuận lợi so với Nam Bộ và Trung Bộ. Hơn nữa, Bắc Bộ dân đông, đất ít nên khó khăn trong việc triển khai các dự án lớn, phục vụ du lịch, khách sạn, nghỉ ngơi, nhất là quần thể du lịch sinh thái (Bảng 2).

## 2.3. Thu hút FDI vào thị trường BĐS theo đối tác đầu tư

Bảng 3 cho thấy lượng vốn FDI đổ vào BĐS theo đối tác đầu tư luôn thay đổi về vị trí dẫn đầu.

Năm 2010, khối ASEAN vượt lên với 4.487,37 triệu USD, chiếm 66,49% của cả năm, xếp thứ hai của năm đó là châu Mỹ với 1.262,64 triệu USD, chiếm 18,7%. Năm 2010 kinh tế các nước ASEAN vẫn còn ổn định và phát triển nên luồng FDI vào Việt Nam và BĐS tăng mạnh. Ngược lại của năm 2010, năm 2011 như đã phân tích thị trường BĐS bắt đầu rơi vào trầm lắng và chịu sự tác động mạnh mẽ của cuộc khủng hoảng tài chính năm 2008. Tuy nhiên, đến năm 2012 ASEAN vẫn giữ ngôi đầu bảng trong số các đối tác đầu tư FDI vào BĐS Việt Nam với mức 1.340,13 triệu USD, từ năm 2013 ASEAN giảm dần. Với mức đầu tư này mà chia cho cả khối ASEAN gồm 11 nước thì bình quân mỗi nước đầu tư vào Việt Nam vẫn ít hơn so với một nước riêng lẻ như Nhật Bản, nổi lên năm 2012 với mức 1.205,21 triệu USD, chỉ thấp hơn cả ASEAN 334,92 triệu USD. Tương tự năm 2010, châu Mỹ đổ vào BĐS 1.262,64 triệu USD, trong đó riêng Hoa Kỳ đóng góp 902,58 triệu USD và các nước thuộc châu Mỹ khác chỉ đóng góp 360,06 triệu USD. Điều đáng chú ý là trong năm 2014, Trung

Quốc - Hồng Kông vượt lên dẫn đầu với mức đầu tư 1.452,34 triệu USD nhưng trong số đó Trung Quốc chỉ đầu tư 10 triệu; còn lại thuộc Hồng Kông. Vị trí đứng đầu cứ luân phiên nhau, đến năm 2015, châu Âu đầu tư 1271,9 triệu USD. Sang năm 2016, Nhật Bản, Hàn Quốc, và Singapore vẫn là những nước có vốn đăng ký lớn nhất vào BĐS với con số lần lượt là 5,62 và 1,92 tỷ và 1,73 tỷ USD. Theo Nguyễn Mai đánh giá, sỡ dĩ thị trường BĐS Việt Nam hấp dẫn nhà đầu tư nước ngoài bởi 2 nguyên nhân. *Thứ nhất*, tầng lớp trung lưu đang gia tăng nhanh chóng (theo HSBC thì lên tới 33 triệu người vào năm 2020). Nguyên nhân *thứ hai* Chính phủ cho phép người nước ngoài được sở hữu nhà, điều này khiến một số phân khúc trở nên hấp dẫn, đặc biệt là phân khúc nhà ở cao cấp với tỷ suất sinh lợi từ 7 đến 8% (trong khi tại nước họ chỉ là 1 đến 2%) [2].

**Bảng 3. FDI vào BĐS theo đối tác đầu tư giai đoạn 2010 - 2015**

*Đơn vị tính: Triệu USD*

Năm	2010	2011	2012	2013	2014	2015
ASEAN	4.487,37	120,06	1.340,13	536,43	375,19	504,46
Hồng Kông- TQ	34,24	117,83	43,25	32,05	1.452,34	97,70
Châu Âu	601,59	282,89	1,43	25,04	442,83	1.271,90
Nhật Bản	-	50,41	1.205,21	102,13	169,83	76,24
Hàn Quốc	363,26	305,4	5,65	14,00	129,72	104,07
Châu Mỹ	1.262,64	71,71	32,05	482,75	118,50	154,90
Tổng	6.385,84	665,41	2.627,72	1.192,40	2.688,41	2.209,27

*Nguồn: Cục Đầu tư nước ngoài*

### 3. Đánh giá kết quả thu hút FDI và những vấn đề còn tồn tại

#### 3.1. Kết quả thu hút FDI

*Một là, góp phần hiện đại hóa kết cấu hạ tầng, cải thiện và nâng cao mức sống của người dân.*

Thời gian qua dòng vốn FDI chảy mạnh vào lĩnh vực BĐS, nhất là những năm có GDP tăng trưởng cao và ít chịu ảnh hưởng của cuộc khủng hoảng tài chính năm 2008 như các năm 2007 và 2008. Những dự án, công trình xây dựng khu đô thị, chung cư, khu nghỉ dưỡng resort trị giá hàng trăm triệu, hàng tỉ USD, góp phần hiện đại hóa kết cấu hạ tầng kinh tế - xã hội, làm thay đổi bộ mặt của nhiều khu vực, địa phương, nhất là ở những nơi chính phủ chưa có điều kiện đầu tư, phát triển. Ngoài ra, sự tác động lan tỏa các dự án, công trình này góp phần cải thiện và nâng cao mức sống của người dân, đáp ứng nhu cầu ngày càng cao của người dân nhờ vào thành tựu của quá trình mở cửa và đổi mới nền kinh tế

mang lại, từ một nước có thu nhập thấp trở thành một nước có thu nhập trung bình thấp. Chẳng hạn, tại khu vực phía Bắc có tổng số 6 dự án quy mô lớn thuộc phân khúc biệt thự và căn hộ đang được triển khai, chủ yếu tập trung tại Sapa và Hạ Long, hai khu vực thu hút đông đảo khách du lịch như Mercure Sapa Resort, Resort Thung lung Vàng, Lotus Residence, Newlife Project, Halong Marina, FLC Samson. Sân hơn vào miền Trung, tổng số dự án nghỉ dưỡng đã lên tới 42 với 16 dự án căn hộ, tập trung dọc biển như Đà Nẵng, Nha Trang, Mũi Né. Khu vực phía Nam, các dự án quy mô lớn vẫn tiếp tục triển khai như Vinpearl Premium Vilaas, Blue Sapphire Resort, Sea Star Suite hay Six Senses Con Dao... [3].

*Hai là, tạo cơ hội cho nhà đầu tư trong nước học hỏi các nhà đầu tư nước ngoài và tạo việc làm cho người lao động địa phương.*

Đặc điểm nổi bật hay ưu thế vượt trội của nhà đầu tư nước ngoài vào kinh doanh BĐS là tính chuyên nghiệp và theo chuẩn mực quốc tế ngay từ khâu thiết kế, lựa chọn vị trí, huy động vốn, triển khai xây dựng đến khai thác và quản lý mỗi dự án BĐS.

Nhờ vậy, tính chuyên nghiệp của các nhà đầu tư kinh doanh BĐS của Việt Nam cũng sẽ được nâng lên trong quá trình cạnh tranh với các nhà đầu tư kinh doanh BĐS nước ngoài không chỉ ngay trên thị trường BĐS Việt Nam mà còn trên thị trường BĐS khu vực và quốc tế [12].

Ngoài ra, các dự án BĐS từ dòng vốn FDI chủ yếu tập trung vào các dự án như xây dựng khu đô thị, chung cư, khu nghỉ dưỡng với quy mô lớn, thời gian xây dựng 1-2 năm hoặc lâu hơn. Trong quá trình xây dựng các chủ đầu tư phần lớn sử dụng lao động địa phương với con số hàng trăm người, góp phần giải quyết việc làm cho người lao động, nâng cao thu nhập, cải thiện mức sống. Điển hình như khi xây dựng dự án Keangnam căn sử dụng 1.200 lao động [4]. Thậm chí sau khi dự án hoàn thành, việc đưa vào sử dụng vẫn phải cần đến lao động địa phương; tất nhiên số lượng có giảm hơn so với thời gian xây dựng ban đầu.

*Balà, làm tăng nguồn thu cho ngân sách nhà nước.*

Các dự án BĐS có nguồn vốn từ FDI tập trung vào xây dựng chung cư, khu đô thị, resort... Các chủ đầu tư sẽ phải làm nghĩa vụ đóng thuế tiền sử dụng đất, nguồn thuế từ hoạt động kinh doanh của họ như nguồn thu từ cho thuê văn phòng làm việc, kinh doanh khách sạn, du lịch..., thuế thu nhập cá nhân. Số thu ngân sách từ tiền thuê đất của khu vực đầu tư nước ngoài trong giai đoạn 2000-2011 đạt 4.670 tỉ đồng, trong đó năm 2011 đạt cao nhất với 1.047 tỉ đồng, năm 2012-2013 đạt trung bình mỗi năm khoảng 1.000 tỉ đồng. Khoản thu này góp phần tích cực vào vấn đề thâm hụt ngân sách hiện nay [6].

### **3.2. Những vấn đề còn tồn tại**

*Một là, mất cân đối về phân khúc thị trường.*

Thời gian qua hàng loạt dự án BĐS tập trung vào phân khúc thị trường cao cấp, hướng tới nhóm khách hàng có thu nhập cao với mỗi căn hộ, căn biệt thự trị giá hàng tỉ và nhiều tỉ đồng, nằm ở các vị trí đắc địa. Nhu cầu thực tế về các căn hộ cao cấp chưa nhiều như thị trường cung cấp. Điều này còn dễ tạo ra tình trạng bong bóng BĐS cho phân khúc thị trường cấp cao này nếu công tác quản lý và dự báo không chính xác. Cụ thể, tại thành phố Hồ Chí Minh (TP.HCM), Công ty TNHH Liên doanh Empire City cam kết đầu tư 1,2 tỉ USD để xây dựng khu phức hợp tháp quan sát (Empire City) gồm tòa nhà cao 86 tầng, khách sạn 5 sao, trung tâm thương mại... tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm, quận 2. Dự án đã được khởi công vào quý 4/2015 và hoàn thành toàn bộ công trình vào năm 2022. Tiếp đến là Tập đoàn Lotte (Hàn Quốc) đã chấp nhận ký quỹ khoảng 2.000 tỉ đồng tiền sử dụng đất để được giao trước 6 lô đất trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm nhằm phát triển dự án khu phức hợp thông minh có vốn đầu tư đến 2,1 tỉ đô la Mỹ tại khu đô thị này. Cũng tại TP.HCM [4], [1]. Còn ở Hà Nội phải kể đến khu đô thị Tây Hồ Tây, gọi là Hà Nội Starlake. Đây là khu đô thị cao cấp nhất Việt Nam nằm tại khu đô thị Tây Hồ Tây Hà Nội về phía sân bay Nội Bài với đầy đủ chức năng đa dạng: hành chính, khách sạn, tài chính, giáo dục, thương mại và giải trí... thể hiện đẳng cấp, dự án Starlake là biểu tượng cho kỳ vọng khu đô thị ngôi sao kiểu mẫu đẳng cấp nhất khu vực Đông Nam Á. Khu đô thị này dự kiến có thể chứa 24.300 người, diện tích 186,3 ha; tổng vốn đầu tư 548 triệu USD do Deawoo và Ngân hàng KDB Hàn Quốc làm chủ đầu tư [10].

Ngược lại, phân khúc nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp lại rất cao, cung không đủ cầu. Đó là những căn hộ 2-3 phòng ngủ với giá bán vừa túi tiền (trên dưới 1 tỉ đồng/căn) đáp ứng nhu cầu của người có thu nhập trung bình và thấp. Điều nghịch lý là dù phân khúc này đang thiếu nhưng lại có rất ít doanh nghiệp đầu tư. Số dự án nhà ở bình dân, nhà ở xã hội được khởi công xây dựng khiêm tốn, trong khi các dự án cao cấp rầm rộ được khởi công [11]. Tương tự theo tính toán nhu cầu về nhà ở xã hội tại đô thị và các khu công nghiệp từ 2015 đến năm 2020 vào khoảng hơn 1 triệu căn hộ. Tập trung chủ yếu tại các đô thị lớn như Hà Nội, TP.HCM và các địa phương có nhiều khu công nghiệp như: Bình Dương, Đồng Nai, Bà Rịa - Vũng Tàu, Hưng Yên, Vĩnh Phúc, Bắc Ninh... Phần lớn công nhân phải thuê nhà ở trong khu dân cư, đời sống rất khó khăn, tạm bợ... Nhưng hiện nay có rất ít doanh nghiệp đầu tư nhà ở cho công nhân thuê. Đây cũng chính là điều tôi còn trăn trở, theo đánh giá của ông Trịnh Đình Dũng (nguyên Bộ trưởng Xây dựng) [8].

*Hai là, mất cân đối đối tác đầu tư.*

Thời gian qua cho thấy nhóm các nước châu Á đầu tư nhiều hơn như Nhật Bản, Hàn Quốc, Trung Quốc và ASEAN do có sự tương đồng về văn hóa, phong tục tập quán. Tuy nhiên nếu tính gộp cả Đài Loan, Hồng Kông và Trung Quốc (gọi chung là Trung Quốc) làm một thị tỷ trọng của Trung Quốc có xu hướng tăng. Xét về lâu dài, chiều hướng này có thể bất lợi cho lao động địa phương vì các nhà thầu Trung Quốc có xu hướng đưa lao động bản địa sang Việt Nam làm việc trong rất nhiều dự án mà điển hình như Công ty TNHH Sichuan Huashi Việt Nam sử dụng 300 lao động từ công ty mẹ tại tỉnh Tứ Xuyên, Trung Quốc sang làm việc tại Đà Nẵng khi xây dựng khách sạn JW Marriot ở Đà Nẵng [7]. Sự kiện này đã khiến dư luận xôn xao trên các phương tiện truyền thông. Thiết nghĩ nên khuyến khích các nhà đầu tư châu Âu, Nhật Bản, Hàn Quốc vào đầu tư. Nhóm nước phát triển này vừa có kỹ năng quản lý hiện đại, công nghệ tiên tiến và ở xa vị trí địa lý, dân số ít nên họ không có chủ trương mang người bản địa đi cùng để làm dự án ở nước ngoài.

*Ba là, mất cân đối vùng miền.*

Từ những phân tích bảng 2 có thể thấy rõ sự mất cân đối vùng miền của FDI vào thị trường BĐS. Không chỉ riêng lĩnh vực BĐS mà hiện tượng này được coi như là một hạn chế chung của dòng vốn FDI

tại Việt Nam. Đặc biệt BĐS là một lĩnh vực đặc thù, thường tập trung tại nơi có điều kiện mức sống dân cư từ trung bình trở lên, điều kiện vật chất cơ sở hạ tầng phát triển như khu vực đồng bằng, ven biển, tại các thành phố lớn (Hà Nội, TP.HCM). Hệ quả của nó chính là sự phát triển không đồng đều giữa các khu vực về mức sống, trình độ phát triển, sự phân hóa giàu nghèo,... khu vực Tây Nguyên là một điển hình cho tình trạng này. Không chỉ mất cân đối giữa các khu vực mà ngay cả giữa các địa phương trong cùng một khu vực cũng xảy ra tình trạng tương tự. Ví dụ như khu vực Nam Bộ liên tục từ năm 2010 - 2015, FDI vào BĐS của khu vực này chỉ tập trung đầu tư tại TP.HCM - chiếm đến 90%, hoặc khu vực Bắc Bộ thì Hà Nội cũng là nơi tập trung chủ yếu FDI vào BĐS của cả khu vực.

#### **4. Giải pháp thu hút FDI vào thị trường BĐS Việt Nam ổn định và bền vững**

*Một là, cần tạo ra cơ chế, chính sách để thu hút dòng FDI vào phân khúc BĐS dành cho người có thu nhập thấp như các dự án nhà ở xã hội.*

Đây là thị trường có nhu cầu lớn lên tới hàng triệu căn hộ trong khi ngân sách nhà nước có hạn. Cơ chế, chính sách đưa ra cần giảm thuế sử dụng đất, thuế thu nhập và nhiều ưu đãi khác để thu hút nhà đầu tư ngoại tham gia vào phân khúc thị trường này. Hiện nay, các nhà đầu tư ngoại quá chú trọng đến các khu đô thị, chung cư cao cấp, resort; thậm chí dẫn đến cung vượt cầu. Điều này vừa lãng phí tiền của và đất đai của cả hai bên gồm nhà đầu tư và nước sở tại do giảm nguồn thu thuế từ hoạt động của khu đô thị, chung cư chưa sử dụng hết công suất thiết kế. Theo Hiệp hội bất động sản TP.HCM (HoREA) đưa ra dự báo nguồn cung trên thị trường BĐS TP.HCM từ nửa cuối năm 2015 và trong năm 2016 sẽ tăng mạnh, đón nhận thêm khoảng 60.000 căn hộ mới của 90 dự án hiện có và các dự án dự kiến sẽ triển khai, trong đó có rất nhiều dự án cao cấp [11].

*Hai là, cần quy hoạch tổng thể để dự báo trung và dài hạn về nhu cầu thực tế về thị trường BĐS, tránh tình trạng thu hút đầu tư ồ ạt, tràn lan, dễ tạo ra nguy cơ “bong bóng” BĐS, gây bất ổn cho nền kinh tế.*

Một khi bong bóng BĐS xảy ra thì hậu quả của nó rất lâu dài, thậm chí tạo ra cơn địa chấn suy thoái cho nền kinh tế. BĐS có giá trị lớn, chậm thanh khoản. Thực tế nhiều nền kinh tế bị tác động, suy thoái và trì trệ đều bắt đầu từ thị trường BĐS. Gần đây nhất là cuộc khủng hoảng tài chính toàn

cầu mà bắt đầu từ khủng hoảng tài chính Mỹ năm 2008. Cuộc khủng hoảng tài chính Mỹ do thị trường thế chấp BĐS dưới mức chuẩn. Xa hơn là sự trì trệ của kinh tế Nhật Bản suốt từ thập niên 90 đến nay chưa có dấu hiệu phục hồi nguyên do cũng từ vỡ bong bóng BĐS. Do vậy, Việt Nam cần có tính dự báo giữa cung và cầu để khuyến cáo các nhà đầu tư có nên tiếp tục đầu tư ở khu vực nào, vùng miền nào và với số lượng bao nhiêu thì hợp lý. Đây là công việc và trách nhiệm của nhà quản lý đối với thị trường và nhà đầu tư. Đồng thời sự quy hoạch, dự báo này còn tránh có địa phương nhận quá nhiều vốn FDI như Trung Bộ, còn Tây Nguyên hầu như không được nhà tư chú ý. Sự mất cân đối này dẫn đến sự phân hóa giàu nghèo, bất bình đẳng gia tăng trong xã hội.

*Ba là, thu hút nhà đầu tư có chọn lọc, có định hướng để vừa đảm bảo an toàn và có lợi cho thị trường nội địa vừa đảm bảo tính chuyển giao công nghệ và quản lý từ nhà đầu tư.*

Cụ thể thời gian tới Việt Nam nên lựa chọn được các nhà đầu tư chân chính theo 2 hướng vốn và công nghệ. Trong đó, ưu tiên cho các dự án áp dụng công nghệ xanh trong các tòa nhà để bảo vệ môi trường. Cùng với đó là hướng dòng vốn đầu tư BĐS nước ngoài vào các dự án khách sạn, nghỉ dưỡng hơn là vào các khu đô thị. Theo Giáo sư Nguyễn Mai, Chủ tịch Hiệp hội Doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài Việt Nam, cho rằng các nhà đầu tư nước ngoài đầu tư vào dự án khách sạn, khu nghỉ dưỡng hoặc trung tâm thương mại có thể sẽ mang nhiều vốn từ bên ngoài vào trong nước. Nhưng với những dự án chung cư, hầu hết các nhà đầu tư nước ngoài như Keppel Land, Capital Land, Gamuda đều đang huy động vốn từ chính người mua nhà để thực hiện cam kết đầu tư. Thực tế thì chuyện các nhà đầu tư nước ngoài huy động vốn trong nước để phát triển các dự án BĐS không phải mới. Khi tiến hành xây dựng dự án Indochina Plaza, chủ đầu tư Indochina Capital đã ký hợp đồng tín dụng vay 44 triệu USD để đầu tư vào dự án, trong khi vẫn tiến hành huy động vốn từ người mua nhà [9]. Kinh nghiệm từ dự án xây khách sạn ở Đà Nẵng của chủ thầu Trung Quốc đã mang theo 300 lao động người Trung Quốc vào Việt Nam. Nên việc lựa chọn nhà đầu tư còn đảm bảo việc làm cho người dân địa phương, tránh xáo trộn trong dư luận và xã hội như đã xảy ra ở Đà Nẵng với chủ thầu Trung Quốc [7].

## 5. Kết luận

Như vậy, sau quá trình mở cửa kinh tế, dòng vốn FDI đóng một vai trò khá quan trọng trong việc phát triển kinh tế - xã hội của Việt Nam, trong đó dòng vốn FDI vào thị trường BĐS dù vào sau so với dòng vốn FDI vào lĩnh vực công nghiệp, xây dựng nhưng FDI vào thị trường BĐS cũng đã góp một phần quan trọng vào phát triển hạ tầng kinh tế - xã hội, cải thiện và nâng cao mức sống cho người dân thông qua các dự án về phát triển du lịch, khu

đô thị, trung tâm thương mại. Tuy nhiên, bên cạnh các tác động tích cực vẫn tồn tại nhiều hạn chế. Do vậy, chính phủ và các ban ngành liên quan cần có chính sách phù hợp cả về trung và dài hạn để tận dụng tối đa nguồn vốn FDI nói chung và định hướng cho thị trường BĐS nói riêng phát triển một cách bền vững, ổn định, nhất là về lĩnh vực khách sạn, trung tâm thương mại, khu đô thị và khu nghỉ dưỡng, tránh phát triển ồ ạt, cung vượt cầu, gây ra bong bóng BĐS./.

### Tài liệu tham khảo

- [1]. Bất động sản (2015), “Vốn ngoại tiếp tục chảy mạnh vào BĐS”, <http://batdongsan.com.vn/tin-thi-truong/von-ngoai-tiep-tuc-chay-manh-va-vo-bat-dong-san-ar74444>.
- [2]. Hiếu Công (2016), “Năm 2016, vốn FDI vào BĐS không như kỳ vọng”, <http://news.zing.vn/nam-2016-von-fdi-va-vo-bat-dong-san-khong-nhu-ky-vong-post707321.html>.
- [3]. Dân Trí (2016), “Thêm “ông lớn” địa ốc gia nhập thị trường biệt thự nghỉ dưỡng ven biển”, <http://dantri.com.vn/kinh-doanh/them-ong-lon-dia-oc-gia-nhap-thi-truong-biet-thu-nghi-duong-ven-bien-20160406102648241.htm>.
- [4]. Đô thị địa ốc (2016), “TP.HCM: BĐS đứng đầu thu hút vốn FDI trong năm 2015”, <http://dothidiaoc.com/thi-truong-du-an/tphcm-bat-dong-san-dung-dau-thu-hut-von-fdi-trong-nam-2015-ar9931.htm>.
- [5]. Xuân Hải (2016), “Hút vốn không ngừng, FDI vào BĐS đạt 1 tỷ USD trong 9 tháng”, <http://vietnamfinance.vn/do-thi/hut-von-khong-ngung-fdi-va-vo-bat-dong-san-dat-1-ty-usd-trong-9-thang-2016092408225436.htm>.
- [6]. Lê Quốc Hội, Phạm Văn Hùng, Hoàng Thị Xuyên (2015), “Một số giải pháp cho đầu tư trực tiếp nước ngoài vào lĩnh vực BĐS Việt Nam”, *Kinh tế và Phát triển*, số 215, tháng 5/2015, tr. 2-9.
- [7]. Hoài Nam, Hà Minh (2015), “Đur luận lên tiếng vụ hơn 300 lao động Trung Quốc làm việc tại Đà Nẵng”, <http://vov.vn/xa-hoi/du-luan-len-tieng-vu-hon-300-lao-dong-trung-quoc-lam-viec-tai-da-nang-451809.vov>.
- [8]. N.C. Nam (2015), “Bộ trưởng Trịnh Đình Dũng nói về nhu cầu nhà ở xã hội”, <http://www.sxd.danang.gov.vn/chi-tiet-tin-tuc?articleId=155832>.
- [9]. Như Ngọc (2015), “FDI trong BĐS, bao nhiêu là thực?”, <http://enternews.vn/fdi-trong-nha-dat-bao-nhieu-la-thuc.html>.
- [10]. Starlakehotay, “Hà Nội Starlake-Khu đô thị Tây Hồ Tây”, <http://starlakehotay.vn/ha-noi-starlake-khu-do-thi-tay-ho-tay/>
- [11]. Vietstock (2015), “Tiền đổ vào dự án nhà cao cấp”, <http://vietstock.vn/PrintView.aspx?ArticleID=437738>.
- [12]. Anh Vũ (2016), “Thu hút FDI vào lĩnh vực BĐS”, [http://www.nhandan.com.vn/kinhte/thoi\\_su/item/28613502-thu-hut-fdi-va-vo-linh-vuc-bat-dong-san.html](http://www.nhandan.com.vn/kinhte/thoi_su/item/28613502-thu-hut-fdi-va-vo-linh-vuc-bat-dong-san.html).

## ATTRACTING FOREIGN DIRECT INVESTMENT (FDI) INTO THE REAL ESTATE MARKET IN VIETNAM DURING THE 2010-2016 PERIOD AND EMERGING ISSUES

### Summary

The research result points out the reality of attracting FDI in Vietnam's real estate market during the 2010-2015 period in terms of size, investors, and regions, which shows the positive aspects of FDI for socio-economic infrastructure, employment for workers, and an increase in the state budget collected; but existing limitations include a regional imbalance in real estate FDI and market segments; thereby the article suggested solutions such as the overall planning of supply and demand in the real estate market, avoiding its speculation and asset bubbles; selecting FDI investors based on the criteria of capital and technology-friendly environment. These solutions ensure the long-term sustainable development for this market in Vietnam.

Keywords: FDI, real estate, real estate market, investors.

Ngày nhận bài: 16/5/2016; Ngày nhận lại: 16/1/2017; Ngày duyệt đăng: 21/8/2017.