

Thu hút đầu tư trực tiếp nước ngoài vào thị trường bất động sản Việt Nam

NGUYỄN THỊ HẠNH*

Năm 2014, Luật Nhà ở (sửa đổi) và Luật Kinh doanh bất động sản (sửa đổi) được ban hành đã nới lỏng nhiều quy định, tạo điều kiện cho các nhà đầu tư nước ngoài tham gia vào thị trường bất động sản (BDS) Việt Nam (mở rộng hơn các thành phần được mua và sở hữu nhà ở tại Việt Nam). Đặc biệt, cơ hội mở ra nhiều hơn khi Việt Nam đã ký kết tham gia vào hiệp định thương mại tự do thế hệ mới, như: CPTTP, EVFTA... Thực tế cho thấy, đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) vào BDS thời gian qua góp phần hỗ trợ nguồn vốn thiếu hụt của thị trường BDS Việt Nam, song vẫn còn tồn tại một số hạn chế, cần có giải pháp khắc phục nhằm thu hút nguồn vốn này trong thời gian tới.

THỰC TRẠNG

Trong giai đoạn 2015-2020, nguồn vốn FDI vào nền kinh tế là rất lớn (Bảng 1) và là một trong những nguồn vốn quan trọng giúp nền kinh tế Việt Nam phát triển.

Theo Cục Đầu tư nước ngoài - Bộ Kế hoạch và Đầu tư, tính lũy kế đến ngày 20/12/2020, cả nước có 33.070 dự án còn hiệu lực với tổng vốn đăng ký 384 tỷ USD. Vốn thực hiện lũy kế của các dự án FDI ước đạt 231,86 tỷ USD, bằng 60,4% tổng vốn đầu tư đăng ký còn hiệu lực. Đến thời điểm đó, đã có 139 quốc gia, vùng lãnh thổ có dự án đầu tư còn hiệu lực tại Việt Nam. Trong đó, đứng đầu là Hàn Quốc với tổng vốn đăng ký trên 70,6 tỷ USD (chiếm 18,4% tổng vốn đầu tư). Nhật Bản đứng thứ hai với

gần 60,3 tỷ USD (chiếm 15,7% tổng vốn đầu tư), tiếp theo lần lượt là Singapore và Đài Loan, Hồng Kông.

Bảng 2 cho thấy, ngành BDS rất hấp dẫn nhà đầu tư nước ngoài. Nếu năm 2015, lĩnh vực kinh doanh BDS đứng thứ ba với 34 dự án đầu tư mới và 14 lượt dự án tăng vốn, tổng vốn đầu tư đăng ký cấp mới và tăng thêm là 2,39 tỷ USD chiếm 10,5% tổng vốn đầu tư, thì đến năm 2016, lĩnh vực hoạt động kinh doanh BDS đứng thứ 2 với 49 dự án cấp mới, tổng vốn đăng ký cấp mới và tăng thêm là 740,93 triệu USD, chiếm 4,1% tổng vốn đầu tư đăng ký. Trong đó, dự án lớn là Dự án Phát triển tổ hợp cảng biển và khu công nghiệp tại khu vực đầm nhà Mạc, thị xã Quảng Yên, tỉnh Quảng Ninh, do Công ty TNHH tập đoàn quốc tế CDC (Cayman Islands) đầu tư với tổng vốn đầu tư đăng ký 315,46 triệu USD. Sang năm 2017, lĩnh vực kinh doanh BDS đứng thứ 3 với tổng vốn đầu tư đăng ký là 2,5 tỷ USD, chiếm 7,6% tổng vốn đầu tư đăng ký. Trong đó, dự án lớn là Khu phức hợp thông minh tại khu chức năng số

BẢNG 1: ĐẦU TƯ TRỰC TIẾP NƯỚC NGOÀI GIAI ĐOẠN 2015-2020

Đơn vị tính: Triệu USD

TT	Chỉ tiêu	Năm 2015	Năm 2016	Năm 2017	Năm 2018	Năm 2019	Năm 2020
1	Vốn thực hiện	13.200	14.300	17.500	19.100	5.700	5.150
2	Vốn đăng ký	20.221	21.572,82	35.883,85	35.465,56	14.591,37	12.332,50
2.1	Đăng ký cấp mới	13.554,4	13.028,18	21.275,89	17.976,17	5.345,01	6.780,20
2.2	Đăng ký tăng thêm	6.666,2	5.074,86	8.416,84	7.596,65	2.110,56	3.073,68
2.3	Góp vốn, mua cổ phần	-	3.469,78	6.191,11	9.892,73	7.135,79	2.478,61
3	Số dự án						
3.1	Cấp mới (dự án)	1.855	2.240	2.591	3.046	1.082	984
3.2	Tăng vốn (lượt dự án)	692	1.075	1.188	1.169	395	335
3.3	Góp vốn, mua cổ phần (lượt dự án)	-	4.698	5.002	6.496	2.416	3.210

Nguồn: Cục Đầu tư nước ngoài - Bộ Kế hoạch và Đầu tư

* TS., Trường Đại học Công nghệ Giao thông Vận tải

BẢNG 2: THU HÚT FDI VÀO NGÀNH BĐS GIAI ĐOẠN 2015-2020

Năm	Số dự án cấp mới	Vốn đăng ký cấp mới (Triệu USD)	Số lượt dự án tăng vốn	Vốn đăng ký tăng thêm (Triệu USD)	Số lượt góp vốn mua cổ phần	Giá trị góp vốn mua cổ phần (Triệu USD)	Tổng vốn đăng ký (Triệu USD)
2015	34	-	14	248,3	-	-	2.394,7
2016	49	1.300,98	11	-560,05	-	740,93	-
2017	56	1.762,37	22	280,34	95	461,86	2.504,56
2018	92	5.216,78	31	727,44	147	671,11	6.615,32
2019	35	528,59	8	9,82	103	562,17	1.100,58
2020	19	170,04	11	331,66	114	163,37	665,08

Biểu đồ Chiều hướng thu hút FDI vào BĐS Việt Nam

2A trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm, Quận 2, TP. Hồ Chí Minh, với tổng vốn đầu tư đăng ký 885,85 triệu USD, do Hàn Quốc đầu tư. Năm 2018, ngành BĐS lấy lại vị trí thứ hai với tổng vốn đầu tư 6,6 tỷ USD, chiếm 18,6% tổng vốn đầu tư đăng ký. Trong đó, dự án lớn là dự án Thành phố thông minh tại xã Hải Bối, cấp giấy chứng nhận đăng ký đầu tư ngày 14/7/2018 tại Vĩnh Ngọc, Đông Anh Hà Nội có tổng vốn đầu tư 4,138 tỷ USD do Sumitomo Corporation (Nhật Bản) đầu tư. Năm 2019, BĐS tiếp tục giữ vững vị trí thứ hai với tổng vốn đầu tư 1,1 tỷ USD, chiếm 7,5% tổng vốn đầu tư đăng ký. Năm 2020, lĩnh vực BĐS đứng thứ 3 với tổng vốn đăng ký là 665,08 triệu USD.

Nhìn chung, nguồn vốn FDI thường có giá trị lớn, nên đầu tư vào các dự án BĐS lớn. Các dự án BĐS nước ngoài đầu tư vào Việt Nam chủ yếu tập trung vào các sản phẩm khu đô thị mới và loại căn hộ cao cấp với diện tích lớn. Khi đầu tư vào Việt Nam, các nhà đầu tư nước ngoài sẽ đem trình độ quản lý dự án chuyên nghiệp, quy trình quản lý chất lượng chặt chẽ và sử dụng công nghệ cao vào thị trường nội địa, thúc đẩy phát triển thị trường BĐS Việt Nam.

ĐÁNH GIÁ CHUNG VỀ FDI VÀO THỊ TRƯỜNG BĐS VIỆT NAM

Ưu điểm

Một là, FDI là một biện pháp thu hút vốn an toàn, bởi FDI là do nhà đầu tư nước ngoài tự chịu trách nhiệm về các chi phí và hiệu quả đầu tư, chịu trách nhiệm vay và trả, mang lại ít rủi ro hơn cho nước sở tại. FDI cho thị trường BĐS là một yếu tố quan trọng trong tiến trình Việt Nam hội nhập kinh tế quốc tế, thực hiện các cam kết quốc tế về mở cửa thị trường, trong đó có mở cửa thị trường BĐS.

Hai là, FDI giải quyết một phần tình trạng thiếu vốn, tạo lập thêm nhiều BĐS đạt tiêu chuẩn quốc tế, góp phần dạng hóa sản phẩm BĐS, chuyển giao và đổi mới công nghệ đẩy mạnh quá trình đô thị hóa ở Việt Nam và nâng cao sức cạnh tranh của thị trường BĐS.

- FDI thúc đẩy thị trường tài chính ngân hàng phát triển; tạo nhiều cơ hội kinh doanh cho các ngành, lĩnh vực, như: vật liệu xây dựng, máy móc thiết bị xây dựng.

- FDI góp phần bảo đảm an sinh xã hội, như: tuyển dụng lao động tại chỗ giúp tạo việc làm cho người lao

động Việt Nam và cơ hội học tập kinh nghiệm kinh doanh, quản lý của nước ngoài trong lĩnh vực BĐS. Mặt khác, giải quyết giúp khó khăn về nhà ở cho dân cư, nhất là dân cư ở các khu đô thị.

- FDI là hình thức hấp dẫn thu hút dòng kiều hối hàng triệu người Việt Nam đang sinh sống ở nước ngoài thông qua đầu tư trực tiếp vào phát triển BĐS hay mua BĐS, đặc biệt là BĐS nhà ở tại Việt Nam.

- FDI giảm được sức ép cho ngân sách nhà nước nói riêng, nguồn lực tài chính trong nước đang eo hẹp nói chung, vì thu hút được vốn đầu tư vào các dự án có cơ sở hạ tầng đòi hỏi vốn đầu tư lớn. Đồng thời, giúp tăng nguồn thu cho ngân sách do thu thuế từ các doanh nghiệp FDI và nguồn lợi từ việc cho thuê đất xây dựng khu công nghiệp, khu chung cư, nhà ở, văn phòng làm việc... Điều đáng lưu ý là FDI vào thị trường BĐS Việt Nam thường tập trung vào những phân khúc, mà nhà đầu tư BĐS trong nước còn bỏ ngỏ rất nhiều, do thiếu vốn và kinh nghiệm, như: BĐS cao cấp, BĐS nhà ở, văn phòng và BĐS thương mại dịch vụ. Do đó, FDI vào BĐS là sự bổ sung cần thiết và kịp thời cho sự phát triển đa dạng của thị trường BĐS Việt Nam, góp phần đưa thị trường BĐS Việt Nam hội nhập với khu vực và thế giới.

Hạn chế

Bên cạnh những ưu điểm nổi bật trên, FDI vào BĐS Việt Nam vẫn còn một số điểm hạn chế sau:

Thứ nhất, vấn đề chủ quyền quốc gia khi đầu tư nước ngoài vào BĐS là lĩnh vực rất nhạy cảm. Sự quản lý của Nhà nước khó chủ động và phức tạp hơn khi BĐS không chỉ là vấn đề kinh tế tài chính, mà còn liên quan đến an ninh - quốc phòng.

Thứ hai, tình trạng cạnh tranh không lành mạnh, chèn ép các nhà đầu tư BĐS



Vốn FDI vào bất động sản Việt Nam vẫn tăng

trong nước, thôn tính một số phân khúc BĐS có giá trị lớn và khả năng sinh lời cao, do các nhà đầu tư nước ngoài có tiềm lực tài chính mạnh, dày dặn kinh nghiệm, khả năng và trình độ quản lý cao, sở hữu nhiều loại công nghệ cao chiếm ưu thế hơn.

Thứ ba, nguồn vốn FDI vào BĐS thường không ổn định do phụ thuộc nhiều vào: biến động kinh tế tài chính quốc tế, vào chiến lược kinh doanh của các công ty, tập đoàn xuyên quốc gia..., nên có thể gây khó khăn cho thị trường BĐS Việt Nam ngay cả khi dòng vốn nước ngoài ồ ạt vào, cũng như khi đột ngột rút ra hay chuyển nhượng dự án giữa các nhà đầu tư nước ngoài với nhau.

Thứ tư, vốn FDI đổ vào BĐS đồng nghĩa với nguy cơ nhập siêu tăng cao trong tương lai, bởi các nhà đầu tư phải nhập khẩu nguyên liệu để triển khai các dự án. Hơn nữa, các dự án BĐS không tham gia xuất khẩu, nên sẽ gây khó khăn cho việc cân đối ngoại tệ của Việt Nam khi các nhà đầu tư nước ngoài thu hồi vốn bằng nội tệ, nhưng lại chuyển vốn ra nước ngoài bằng ngoại tệ.

Thứ năm, FDI vào BĐS tác động làm giảm hiệu quả đầu tư của nền kinh tế do có quá nhiều FDI vào một số loại hình BĐS. Các dự án BĐS hiện chủ yếu tập trung vào phân khúc thị trường cao cấp, trong khi phân khúc nhà ở cho người thu nhập trung bình và thấp - đối tượng có nhu cầu thực sự về nhà ở lại ít được quan tâm.

Thứ sáu, nguồn vốn FDI ồ ạt đổ vào lĩnh vực BĐS có thể gây nên những bất ổn kinh tế vĩ mô trong trung và dài hạn; có thể dẫn đến sự phân bổ vốn đầu tư không hiệu quả trong nền kinh tế, làm bất ổn cán cân thanh toán, thị trường vốn, nhất là hệ thống ngân hàng và làm tăng các hoạt động đầu cơ trên thị trường BĐS.

Thứ bảy, sự mất cân đối về đầu tư kèm với thị trường BĐS và tài chính còn sơ khai dẫn đến mối quan ngại về sự bất ổn định của nguồn vốn FDI vào BĐS trong hình thành nguồn vốn FDI ròng, nhất là khi nền kinh tế đang phụ thuộc nhiều vào nguồn vốn này để tăng mức dự trữ ngoại tệ nhằm kìm hãm lạm phát và thúc đẩy tăng trưởng kinh tế. Ngoại trừ nguồn vốn pháp định/vốn điều lệ là vốn nhà đầu tư thực có, toàn bộ phần chênh lệch với vốn đăng ký của các dự án xây dựng và BĐS là do nhà đầu tư vay ngân hàng hoặc đầu tư gối đầu dựa trên tiền đóng góp của những người mua BĐS hoặc bán nhà vừa xây của giai đoạn trước. Ngay khi hoàn thiện xong phần móng, các nhà đầu tư bắt đầu rao bán các dự án để sử dụng chính những nguồn vốn trong nước, nhiều khi là từ các hoạt động đầu cơ để thực hiện dự án (dự án Ciputra kéo dài gần 12 năm).

Thứ tám, hình thức đầu tư còn hạn chế: Các dự án FDI đầu tư vào ngành BĐS tại Việt Nam còn khá hạn chế, chưa tương xứng với tiềm năng của các đối tác. Các hình thức đầu tư mới chỉ tập trung vào hình thức doanh nghiệp liên doanh và doanh nghiệp 100% vốn nước ngoài. Trong khi đó, hình thức hợp tác kinh doanh và các hình thức đầu tư khác còn rất hạn chế. Tỷ lệ các dự án đầu tư nước ngoài có sử dụng công nghệ cao, công nghệ nguồn còn thấp. Nhiều dự án đầu tư FDI vào BĐS huy động vốn từ người tiêu dùng như các nhà đầu tư trong nước đang thực hiện.

Thứ chín, tiến độ dự án BĐS vẫn còn chậm: Nhiều dự án được cấp mới trước thời kỳ khủng hoảng tài chính khu vực vẫn không triển khai hoặc mới chỉ triển khai một số ít hạng mục hay vẫn dậm chân tại chỗ do vướng cơ chế chính sách, gặp khó khăn về đền bù, giải phóng mặt bằng hoặc gặp vướng mắc kéo dài chưa được xử lý dứt điểm gây ảnh hưởng xấu đến môi trường đầu tư. Do đó, chênh lệch giữa vốn đăng ký và vốn thực hiện còn lớn, tốc độ tăng vốn thực hiện chưa cao.

Ngoại trừ nguồn vốn pháp định/vốn điều lệ là vốn nhà đầu tư thực có, toàn bộ phân chênh lệch với vốn đăng ký của các dự án xây dựng và BĐS là do nhà đầu tư vay ngân hàng hoặc đầu tư gói đầu dựa trên tiền đóng góp của những người mua BĐS hoặc bán nhà vừa xây của giai đoạn trước.

MỘT SỐ KHUYẾN NGHỊ

Để có thể thu hút FDI một cách thuận lợi, góp phần giải quyết bài toán vốn cho thị trường BĐS Việt Nam trong thời gian tới, cần thực hiện các giải pháp sau:

Một là, rà soát các quy định pháp lý nhằm bảo đảm tính đồng bộ, cụ thể, khả thi và tháo gỡ những khó khăn cho các nhà đầu tư trên nguyên tắc bảo đảm quyền bình đẳng giữa nhà đầu tư nước ngoài và nhà đầu tư trong nước; giảm tải những thủ tục hành chính rườm rà; giải quyết vướng mắc, dự báo mức tiền đền bù giúp các nhà đầu tư nước ngoài thuận lợi trong khâu đền bù giải phóng mặt bằng, do ở nước ta, giá bồi thường giải tỏa luôn biến động. Ngoài ra, cũng cần phải quy định rõ ràng để các nhà đầu tư nước ngoài phải đưa tiền thực vào đầu tư,

không được tạo lợi nhuận chủ yếu bằng chính vốn huy động từ trong nước.

Hai là, nâng cao năng lực quản lý, giám sát và phân bổ nguồn vốn trong lĩnh vực BĐS để bảo đảm sự phát triển cân bằng, bền vững của nền kinh tế và phù hợp quy hoạch phát triển; kiểm soát chặt chẽ cam kết về tiến độ giải ngân vốn đầu tư và tiến độ thực hiện dự án BĐS. Tránh hiện tượng đầu tư tràn lan, chậm tiến độ, gây lãng phí nguồn lực đất đai, không để xảy ra tình trạng “dự án treo”.

Ba là, đẩy mạnh các hoạt động quảng bá, giới thiệu về tiềm lực tài nguyên đất đai, lực lượng lao động, môi trường đầu tư... để tiếp cận được những nhà đầu tư có tiềm lực tài chính lớn từ các nước trên thế giới, góp phần phát triển thị trường BĐS, cũng như nền kinh tế của đất nước Việt Nam.

Bốn là, nâng cấp cơ sở hạ tầng. Đây là một vấn đề có ý nghĩa quan trọng trong việc thu hút FDI vào lĩnh vực BĐS. Hiện nay, cơ sở hạ tầng của nước ta còn kém phát triển. Vì vậy, để thu hút FDI cần quan tâm cải thiện vấn đề này.

Năm là, để thu hút FDI vào lĩnh vực BĐS theo đúng định hướng, Việt Nam cần tạo ra “bộ lọc” các nhà đầu tư và các dự án FDI bằng các tiêu chuẩn; đồng thời, có cơ chế xem xét, thẩm định về nguồn tài chính, thiết kế, dự toán, khả năng xây dựng và quản lý để lựa chọn được các nhà đầu tư tốt, có kinh nghiệm, thực lực, khả năng kết nối thị trường du lịch, bất động sản quốc tế. □

TÀI LIỆU THAM KHẢO

1. Quốc hội (2014). *Luật Nhà ở*, số 65/2014/QH13, ngày 25/11/2014
2. Quốc hội (2014). *Luật Kinh doanh bất động sản*, số 66/2014/QH13, ngày 25/11/2014
3. Cục Đầu tư nước ngoài, Bộ Kế hoạch và Đầu tư (2015-2020). *Báo cáo tình hình thu hút đầu tư nước ngoài các năm, từ 2015 đến 2020*
4. Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) cùng Ngân hàng Sumi Trust của Nhật Bản (2014). *Kỷ yếu Hội thảo quốc tế “Quản lý thị trường bất động sản và vai trò của các định chế tài chính: Kinh nghiệm của Nhật Bản và gợi ý chính sách cho Việt Nam”*, Hà Nội, ngày 06/8/2014
5. Trường Đại học Kinh tế Quốc dân (2014). *Kỷ yếu Hội thảo Khoa học Quốc gia “Kinh doanh bất động sản - Cơ hội và thách thức trong bối cảnh thị trường có dấu hiệu phục hồi”*, Hà Nội, ngày 27/11/2014
6. Minh Anh (2019). *Vốn ngoại đổ vào bất động sản năm 2019 giảm gần một nửa so với 2018*, truy cập từ <http://thuonggiaonline.vn/von-ngoai-do-vao-bat-dong-san-nam-2019-giam-gan-mot-nua-so-voi-2018>
7. P. Q (2019). *2018-2019: Bùng nổ đầu tư vào bất động sản tại Việt Nam*, truy cập từ <https://nhadat.tuoitre.vn/2018-2019-bung-no-dau-tu-vao-bat-dong-san-tai-viet-nam-20190614140036316.htm>
8. Đinh Trọng Thịnh (2020). *2020 - FDI “giải cứu” bất động sản*, truy cập từ <https://saigondautu.com.vn/kinh-te/2020-fdi-giai-cuu-bat-dong-san-75977.html>
9. Mai Văn (2019). *FDI đầu tư vào bất động sản: Vốn lớn nhưng vướng chính sách*, truy cập từ <http://kinhtedothi.vn/fdi-dau-tu-vao-bat-dong-san-von-lon-nhung-vuong-chinh-sach-352579.html>