

MỘT SỐ GIẢI PHÁP CHO ĐẦU TƯ TRỰC TIẾP NƯỚC NGOÀI VÀO LĨNH VỰC BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM

Lê Quốc Hội*, Phạm Văn Hùng**, Hoàng Thị Xuyên***

Ngày nhận: 7/4/2015

Ngày nhận bản sửa: 15/4/2015

Ngày duyệt đăng: 25/4/2015

Tóm tắt:

Bài viết này đánh giá những đóng góp tích cực và những tồn tại tiêu cực của đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) trong lĩnh vực bất động sản ở Việt Nam. Kết quả cho thấy FDI vào lĩnh vực bất động sản thời gian qua đã có những đóng góp nhất định như thúc đẩy sự phát triển thị trường bất động sản, đóng góp tích cực như phát triển cơ sở hạ tầng, bổ sung vốn, giải quyết vấn đề công ăn việc làm cho người lao động, đóng góp vào tăng nguồn thu cho ngân sách, giải quyết khó khăn về cung bất động sản có chất lượng cao cho người dân... Tuy nhiên, FDI trong lĩnh vực bất động sản cũng còn có những tồn tại nhất định và gây bất ổn kinh tế vĩ mô. Bài viết cũng đề xuất giải pháp thu hút và quản lý FDI vào lĩnh vực bất động sản thời gian tới.

Từ khóa: FDI, bất động sản, Việt Nam

Some solutions for FDI into real estate in Vietnam

Abstract:

This paper evaluates the positive contributions and the negative effects of foreign direct investment (FDI) into real estate in Vietnam. The results show that FDI in the real estate sector has recently made certain contributions such as promoting the real estate market, improving infrastructure development, adding to capital investment, solving jobs for workers, increasing budget revenues and solving problems on the supply of the real estate market. However, FDI in the real estate sector also has certain shortcomings and causes macroeconomic instability. The paper also proposes solutions to attracting and managing FDI in the real estate sector in the near future.

Keywords: FDI; real estate; Vietnam.

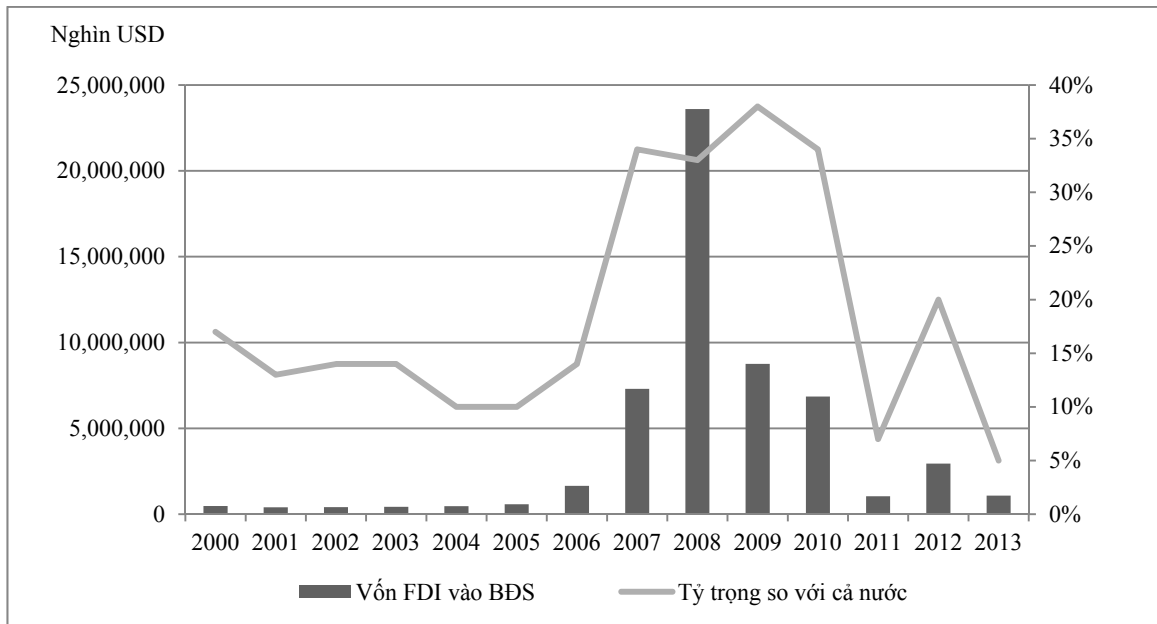
1. Đặt vấn đề

Mặc dù thu hút một lượng lớn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) là bằng chứng sự hấp dẫn của nền kinh tế mở, nhưng điều đó không nhất thiết và luôn được khẳng định FDI sẽ mang lại lợi ích hoàn toàn cho xã hội và nền kinh tế. Thực tế cho thấy FDI có những tác động tích cực tới tăng trưởng và phát triển của một nền kinh tế như tăng lượng vốn đầu tư, nâng cao khả năng sản xuất và xuất khẩu, góp phần chuyển giao kinh nghiệm quản lý, khoa học và công nghệ... Tuy nhiên, thực tiễn ở nhiều nước đã cho thấy không phải mọi luồng vốn đầu tư nước ngoài

đều là tích cực. Nếu FDI tập trung quá nhiều vào những lĩnh vực có tính đầu cơ cao như bất động sản có thể dẫn tới bất ổn kinh tế vĩ mô. Những bất ổn kinh tế vĩ mô xuất phát từ FDI vào bất động sản được biểu hiện dưới các khía cạnh như gia tăng lạm phát, biến động mạnh tỷ giá hối đoái, thâm hụt cán cân thanh toán lớn, bất ổn hệ thống tài chính – ngân hàng...

Ở Việt Nam thời gian qua FDI vào bất động sản không ngừng gia tăng và trở thành một trong những lĩnh vực được nhà đầu tư nước ngoài quan tâm nhiều nhất. Tuy nhiên, bên cạnh sự gia tăng FDI vào

Hình 1: Quy mô và tỷ trọng vốn FDI vào bất động sản giai đoạn 2000 – 2013



Nguồn: Cục đầu tư nước ngoài

bất động sản, thị trường bất động sản và nền kinh tế của Việt Nam cũng có những biến động lớn. Thực tế này, đặt ra vấn đề những cần nghiên cứu là: FDI vào bất động sản có tác động như thế nào tới nền kinh tế Việt Nam trong thời gian qua và cơ chế tác động như thế nào? Bài viết này sẽ hướng tới tìm câu trả lời cho câu hỏi trên.

2. Thực trạng FDI vào lĩnh vực bất động sản ở Việt Nam

2.1. Số dự án và quy mô vốn

Năm 2000 vốn FDI vào bất động sản đạt 478.400 nghìn USD chiếm gần 17% tổng vốn FDI cả nước. Đến năm 2005 tình hình kinh tế khởi sắc FDI đầu tư vào lĩnh vực bất động sản cũng tăng nhẹ, đạt 577.400 nghìn USD và chiếm gần 10%. Giai đoạn 2000 – 2005 mức độ vốn FDI đăng ký vào bất động sản đạt luôn dưới mức 500.000 USD và chiếm tỷ trọng dưới 15% (Hình 1). Cuối năm 2006 dấu hiệu thị trường ổn định và nền kinh tế phát triển kéo theo sự thu hút các nhà đầu tư, đặc biệt là đầu tư vào bất động sản đạt 1.658.500 nghìn USD. Cực điểm vốn FDI đăng ký đầu tư vào bất động sản là giai đoạn 2007 – 2009 và luôn đạt trên 30% tổng vốn FDI. Cụ thể năm 2007 đạt 7,3 tỷ USD, năm 2008 đạt 23,6 tỷ USD và năm 2009 đạt 8,7 tỷ USD. Giai đoạn này, thị trường tài chính phát triển mạnh với sự tăng tốc của nền kinh tế nước nhà và nền kinh tế thế giới. Hơn nữa, Việt Nam là một trong những nền kinh tế tăng trưởng nhanh nhất tại Đông Nam Á. Có những thời kỳ, Việt Nam đã đạt mức tăng trưởng GDP trên 8% và quá trình đô thị hoá hiện đang diễn ra với tốc

độ chóng mặt, đạt trên 25%. Với tốc độ đô thị hoá và mức độ giàu có đang tăng lên, nhu cầu về nhà ở, văn phòng chất lượng cao, các trung tâm bán lẻ, cơ sở vật chất phục vụ nhu cầu đi lại và sinh hoạt rất lớn. Đối với một đất nước đang phát triển như Việt Nam, nguồn cung cho những lĩnh vực bất động sản cao cấp đang thiếu. Vì vậy Việt Nam đã trở thành thị trường trọng điểm của nhiều tập đoàn bất động sản lớn tại Châu Á chỉ sau Trung Quốc.

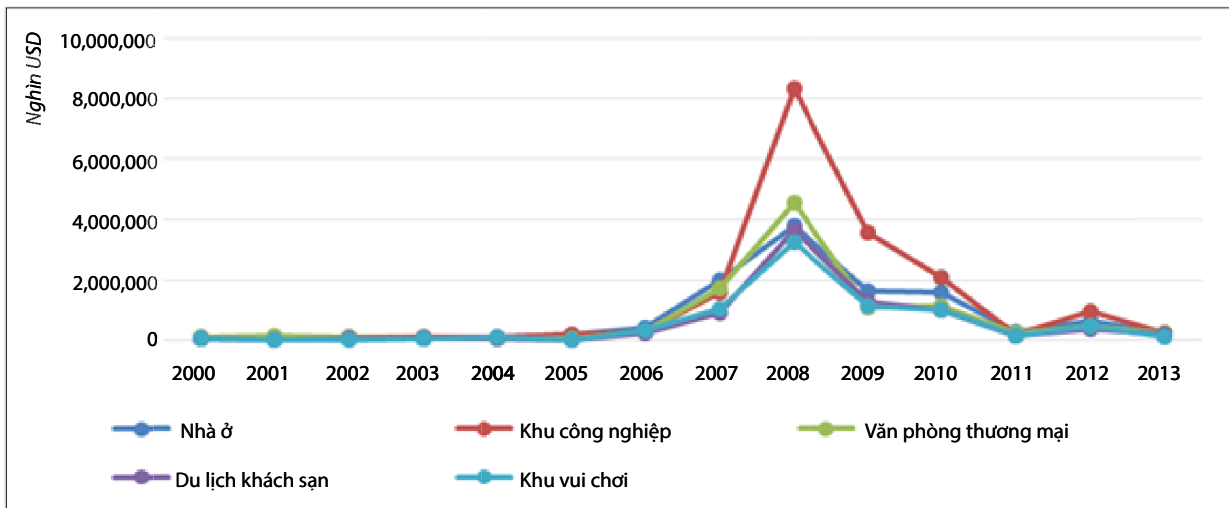
Năm 2010 bắt đầu dấu hiệu giảm sâu vì sự đóng băng quá lâu của thị trường bất động sản. Đến năm 2013 quy mô vốn FDI đầu tư vào bất động sản giảm mạnh đạt 1,086 tỷ USD chiếm trên 4% tổng vốn FDI đầu tư vào cả nước. Sự suy giảm mạnh mẽ của dòng vốn FDI vào lĩnh vực bất động sản từ năm 2009 đến năm 2012 là hệ quả của việc các nhà đầu tư nước ngoài phải đối mặt với nhiều vấn đề phát sinh từ cuộc khủng hoảng kinh tế toàn cầu diễn ra trong năm 2007 và năm 2008. Trong bối cảnh này, nhiều nhà đầu tư chỉ có đủ nguồn lực để tập trung vào các dự án đang hoạt động mà không đủ năng lực để đầu tư mới tại Việt Nam.

Như vậy, quy mô vốn FDI đăng ký vào bất động sản qua các năm có sự biến động mạnh mẽ do nhiều yếu tố khách quan và chủ quan. Quy mô vốn đầu tư cũng thể hiện hiệu quả các chính sách thu hút và khẳng định tiềm năng phát triển trong tương lai của thị trường bất động sản Việt Nam.

2.2. FDI vào lĩnh vực bất động sản theo đối tượng đầu tư

Từ năm 2000 đến 2013, vốn FDI đăng ký vào

Hình 2: Mức tăng trưởng vốn FDI vào lĩnh vực bất động sản



Nguồn: Cục đầu tư nước ngoài

từng phân khúc bất động sản có sự biến động mạnh mẽ và có dấu hiệu đáng mừng trong thu hút vốn FDI vào bất động sản tại Việt Nam. Trong giai đoạn này, Việt Nam có nền kinh tế liên tục tăng trưởng với tốc độ khá. Cùng với sự cải thiện về mức sống của người dân vốn đầu tư nước ngoài FDI đăng ký vào Việt Nam ở các phân khúc thị trường cũng tăng dần theo các năm.

Hình 2 cho thấy mức độ đầu tư vào các lĩnh vực văn phòng, thương mại, nhà ở, khu công nghiệp, khu vui chơi và du lịch khách sạn từ năm 2000 – 2005 tăng đều ở hai phân khúc là nhà ở và khu công nghiệp và vốn đăng ký luôn đạt mức trên 90.000 nghìn USD và phân khúc khu giải trí, văn phòng và du lịch giải trí có sự biến động nhiều hơn và có xu hướng giảm mạnh vào năm 2005 và vốn đăng ký đạt 156.800 nghìn USD. Năm 2006, Nhà nước có ban hành nhiều chính sách để thu hút đầu tư FDI và thị trường bất động sản biến động mạnh mẽ và phát triển mạnh nên thu hút được các nhà đầu tư nước ngoài và vốn đăng ký vào lĩnh vực bất động sản tăng và đạt 1.658.500 nghìn USD, tăng gần gấp 3 các năm trước đó.

Năm 2007 tổng vốn FDI đăng ký vào bất động sản đạt 7.307.400 nghìn USD trong đó cùng với sự phát triển của công nghiệp thì phân khúc khu công nghiệp tăng cao và đạt 1.585.000 nghìn USD chiếm 22% so với tổng vốn đăng ký, tiếp đến là phân khúc nhà ở và văn phòng cho thuê đạt tương ứng 1.985.200 nghìn USD chiếm 27% và 1.748.000 nghìn USD chiếm 24%. Còn các phân khúc còn lại thấp hơn và chiếm không quá 15% tổng vốn đăng ký. Năm 2008 vốn FDI đăng ký ở tất cả phân khúc bất động sản đều vượt kỷ lục. Phân khúc công nghiệp và nhà ở chiếm tỷ trọng lớn trong vốn đăng

ký và đạt 12.100.400 nghìn USD và lần lượt chiếm 35,2% và 16% và còn lại các phân khúc bất động sản còn lại cũng đạt mức tăng trưởng đáng kể và đạt 11.499.600 nghìn USD chiếm 49% trong tổng vốn đăng ký FDI vào Bất động sản Việt Nam năm 2008.

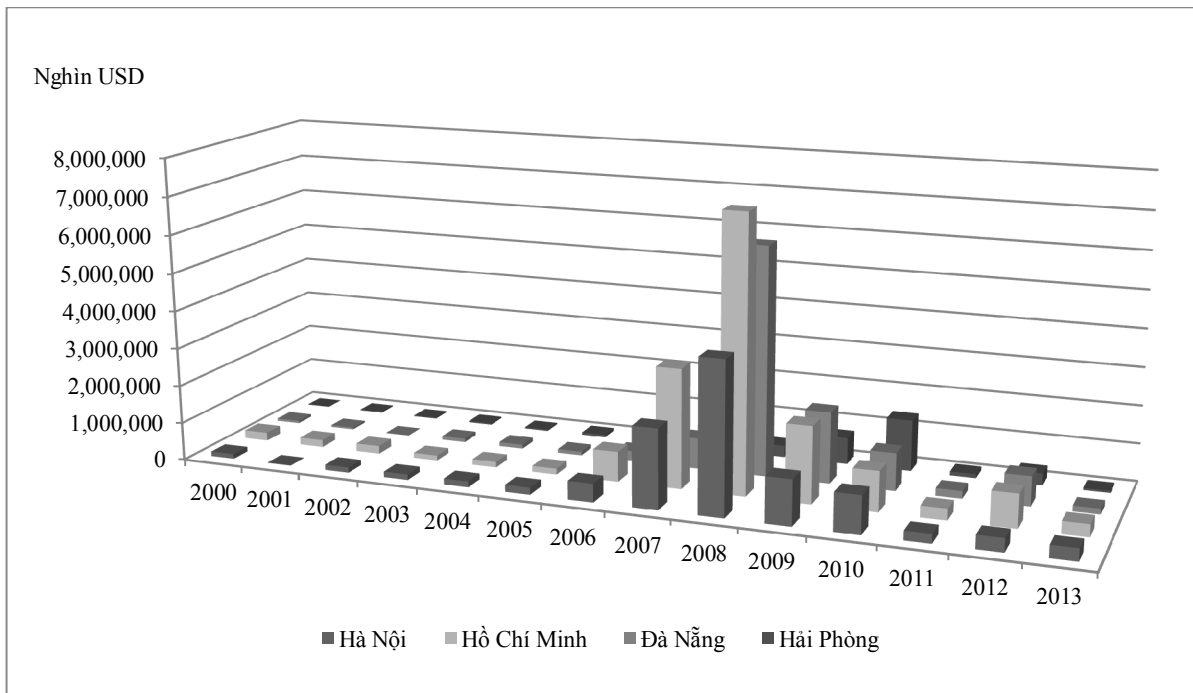
Bước sang giai đoạn 2011- 2013, trước nguy cơ lạm phát tăng cao cùng sự leo dốc không phanh liệt của giá vàng và USD, dư nợ tín dụng cho vay đối với lĩnh vực phi sản xuất bị giới hạn ở mức 16% càng làm cho thị trường bất động sản thêm phần âm ảm và quy mô FDI đầu tư vào phân khúc công nghiệp có sự gia tăng so với các phân khúc còn lại. Như vậy, xu hướng dòng vốn FDI trong lĩnh vực bất động sản thời gian qua tập trung nhiều vào khu công nghiệp và nhà ở.

2.3. FDI vào lĩnh vực bất động sản theo địa phương

Lĩnh vực bất động sản có nhiều đặc trưng khác biệt so với tất cả hàng hóa khác. Nếu hàng hóa thông thường vị trí xây dựng để sản xuất ảnh hưởng đến giá vốn thì bất động sản vị trí xây dựng ảnh hưởng trực tiếp đến giá trị từng sản phẩm. Do đó địa bàn lựa chọn để đầu tư bất động sản rất quan trọng và là một trong những chỉ tiêu hàng đầu luôn được nhà đầu tư quan tâm. Trong lĩnh vực bất động sản của Việt Nam vốn FDI thường đầu tư vào các thành phố lớn hay các vùng kinh tế phát triển.

Tổng dự án từ năm 2000 – 2013 ở thành phố Hồ Chí Minh là 333 dự án tương ứng với số vốn đăng ký 16.772.198 nghìn USD, ở thủ đô Hà Nội là 242 dự án và số vốn đăng ký 10.547.710 nghìn USD, Đà Nẵng 217 dự án và tổng vốn đăng ký 11.555.850 nghìn USD, Hải Phòng 124 tổng vốn đăng ký 3,612,880 nghìn USD. Các địa phương khác có tổng số 369 dự

Hình 3: Quy mô vốn FDI vào bất động sản ở các thành phố lớn giai đoạn 2000-2013



Nguồn: Cục đầu tư nước ngoài

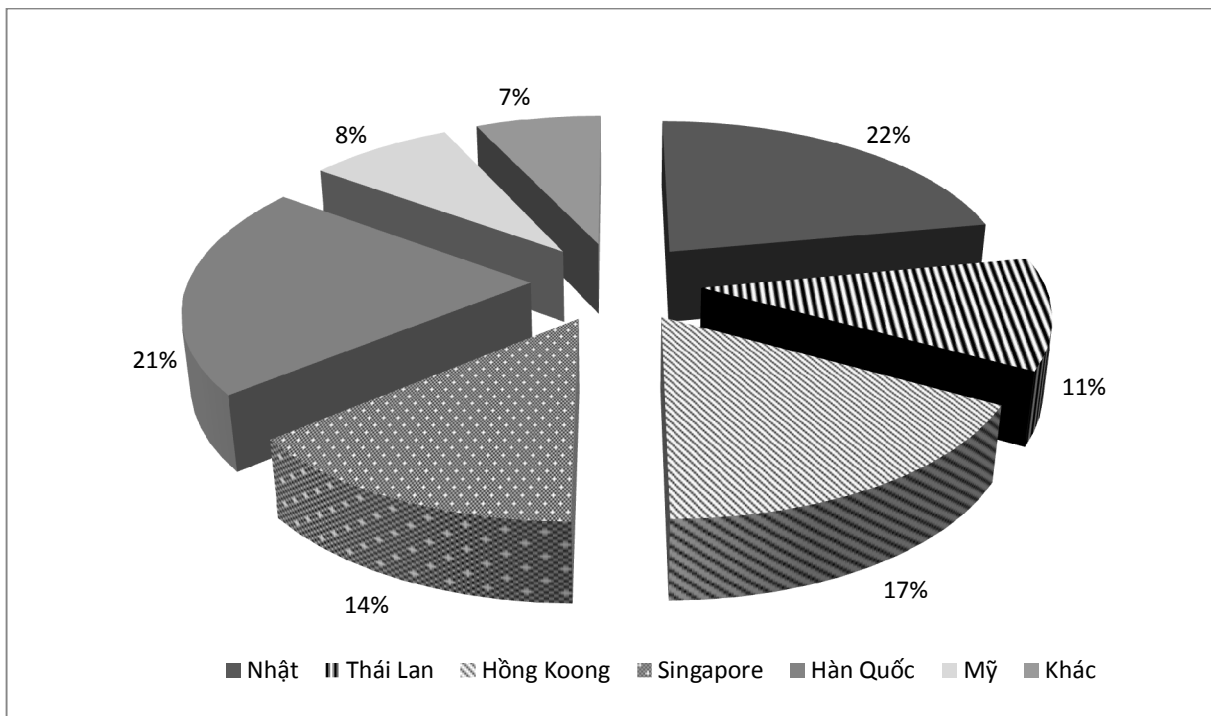
án với tổng mức đầu tư là 13.542.362 nghìn USD trong đó có 4 dự án với tổng vốn đăng ký hơn 32.000 nghìn USD. Cụ thể, tỉnh Thái Nguyên có 3 dự án và tổng vốn đăng ký và thực hiện khoảng 17.959 nghìn USD, Vũng Tàu có 35 dự án với tổng vốn đăng ký và được cấp phép gần 200.000 USD, Bình Dương có 46 dự án tổng vốn đăng ký là 325.133 nghìn USD, còn

lại một số dự án đầu tư rải rác ở các tỉnh khác như Hải Dương, Hà Tĩnh, Bình Định...

2.4. FDI vào lĩnh vực bất động sản theo đối tác đầu tư

Xét theo đối tác đầu tư, Hình 4 cho thấy nhà đầu tư trực tiếp nước ngoài vào bất động sản ngày càng

Hình 4: Tỷ trọng FDI vào lĩnh vực bất động sản xét theo đối tác đầu tư giai đoạn 2000 – 2013



Nguồn: Cục đầu tư nước ngoài

phong phú và chủ yếu đến từ các nước thuộc Châu Á như Nhật Bản (chiếm 22%), Hàn Quốc (chiếm 21%), Singapore (chiếm 14%), Thái Lan (chiếm 11%), Hồng Kông (chiếm 17%). Các nhà đầu tư từ khu vực khác chỉ chiếm tỷ trọng nhỏ như Mỹ (chiếm 8%) và một số nước khác (chiếm 7%).

Lĩnh vực bất động sản thu hút ngày càng nhiều các nhà đầu tư trên thế giới. Từ khi Việt Nam có chính sách thu hút FDI vào thị trường bất động sản đã có nhiều nhà đầu tư ở các nước khác nhau ở Châu Á và châu Âu như tập đoàn khách sạn quốc tế như Accor, InterContinental Hotel group,... các nhà đầu tư lớn đến từ Trung Đông như IFA, Kingdom Hotel Inverment... các tập đoàn xây dựng và đầu tư lớn từ Nhật Bản, Hàn Quốc, Đài Loan, Hồng Kông, Mỹ, Trung Quốc đã và đang xây dựng các dự án lớn tại Việt Nam.

Các hoạt động M&A trong lĩnh vực bất động sản của Việt Nam được kỳ vọng sẽ tiếp tục tăng mạnh của đối tác đầu tư như Nhật, Hàn Quốc và Singapore chiếm tỷ trọng lớn. Trong giai đoạn 2012-2014, trong khi nhiều công ty đầu tư bất động sản nước ngoài vẫn đứng ngoài chờ đợi và quan sát do quan ngại về tình trạng âm ỉ của thị trường bất động sản thì một số khác vẫn âm thầm tìm kiếm cơ hội đầu tư vào các dự án bất động sản mới tại Việt Nam. Trong những năm gần đây các nhà đầu tư Nhật Bản, Hàn Quốc, Hồng Kông và Singapore đầu tư vào bất động sản Việt Nam chiếm tỷ trọng lớn lần lượt gần 22%, 21%, 17% và 14% trong tổng vốn FDI đầu tư vào lĩnh vực bất động sản.

3. Đánh giá tác động FDI vào lĩnh vực bất động sản ở Việt Nam

3.1. Những tác động tích cực của FDI vào lĩnh vực bất động sản

Thứ nhất, nguồn vốn FDI vào lĩnh vực bất động sản đã góp phần không nhỏ trong việc đổi mới và hiện đại hóa kết cấu hạ tầng Việt Nam. Nhờ vào nguồn vốn FDI, các thành phố lớn và các vùng kinh tế lân cận như Bắc Ninh, Bắc Giang, Hải Phòng, Hải Dương, Hưng Yên, Bình Dương, Đà Nẵng... là một trong những địa phương sớm nhất của cả nước xây dựng được KCN tập trung và có quy mô lớn, có những khách sạn tầm cỡ quốc tế, trung tâm thương mại cao cấp và những khu đô thị mới hiện đại, xứng danh là các đô thị loại 1 cấp quốc gia của Việt Nam.

Thứ hai, vốn FDI góp phần bổ sung vốn cho thị trường bất động sản. Thị trường Việt Nam đã được cải thiện nhiều sau khi có nguồn vốn FDI đầu tư vào

bất động sản. Năng lực về vốn lớn của các nhà đầu tư trong nước đang hạn chế. Có thể nói nhờ FDI mà dự án các khu công nghiệp hay khu đô thị lớn, khu vui chơi giải trí lớn mang tầm quốc tế đã được hình thành và phát triển như hiện nay. Nhờ có nguồn vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài đã đóng góp thêm vào tổng nguồn vốn cho đầu tư phát triển lĩnh vực bất động sản và ngày càng đa dạng hóa sản phẩm bất động sản Việt Nam.

Thứ ba, FDI đầu tư lĩnh vực bất động sản giải quyết vấn đề công ăn việc làm cho người lao động. Một trong những lợi ích to lớn mà FDI mang lại cho nước nhận đầu tư đó là việc tạo ra hàng loạt cơ hội việc làm cho người dân, đặc biệt là đối với các dự án bất động sản thì nhu cầu về lao động là rất lớn. Tính đến năm 2007 đến 2013, nguồn vốn FDI vào Việt Nam đã tạo công ăn việc làm cho hơn 350.000 lao động trực tiếp và hơn bốn triệu lao động gián tiếp. Một số dự án lớn như: Keangnam sử dụng 3.500 lao động, Hyundai sử dụng gần 1.200 lao động, các dự án khách sạn, khu công nghiệp đã tạo nhiều công ăn việc làm cho người dân. Người lao động này còn được tiếp thu những công nghệ tiên tiến, học hỏi kinh nghiệm chuyên môn từ khâu xây dựng đến khâu quản lý của các dự án bất động sản.

Thứ tư, FDI vào lĩnh vực bất động sản đóng góp một phần vào tăng nguồn thu cho ngân sách thông qua việc đóng thuế từ các doanh nghiệp FDI và nguồn lợi thu được từ việc cho thuê đất xây dựng khu công nghiệp, khu chung cư, nhà ở, văn phòng làm việc cho các nhà đầu tư nước ngoài. Số thu ngân sách từ tiền thuê đất của khu vực đầu tư nước ngoài trong giai đoạn 2000-2011 đạt 4.670 tỷ đồng, trong đó năm 2011 đạt cao nhất với 1.047 tỷ đồng, năm 2012-2013 đạt trung bình mỗi năm thu khoảng 1.000 tỷ đồng từ tiền thuê đất của các nhà đầu tư nước ngoài. Điều này đã góp phần tích cực vào phát triển kinh tế của đất nước và hội nhập kinh tế quốc tế.

Thứ năm, giải quyết khó khăn về cung bất động sản có chất lượng cao cho người dân. Một trong những kết quả đạt được khi vốn FDI đầu tư vào bất động sản là giải quyết nhu cầu lớn về nhà ở chất lượng cho người dân ở đô thị và thành phố lớn như Hà Nội có toà nhà Keangnam, khu đô thị Hyundai, Ypung, Lotte, khu đô thị Tokyu Bình Dương với quy mô gần 71,5 ha bao gồm khoảng 7.500 căn hộ, nhà ở, các cơ sở giải trí, thương mại, văn phòng, Hải Phòng có khu chung cư 5 tầng tại Ngã 5 – Sân bay Cát Bi (Vũ Thị Phương Dung, 2008).

3.2. Một số tác động tiêu cực của FDI vào lĩnh vực bất động sản và nguyên nhân

Những tác động tiêu cực

Thứ nhất, ở mức độ nhất định có sự lấn lướt của nhà đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản. Những năm vừa qua vốn FDI đăng ký đầu tư vào bất động sản là rất lớn tuy nhiên dự án được cấp phép đầu tư và thực hiện chiếm tỷ trọng nhỏ trong tất cả các năm. Mặt khác, có một thực tế là khi các doanh nghiệp bất động sản Việt gặp khó khăn thì khối ngoại luôn là doanh nghiệp đi đầu tóm các dự án “vàng” và đã nhanh tay tiến hành thu mua với giá cao. Thị trường bất động sản vẫn tiếp tục chứng kiến việc nhà đầu tư ngoại săn lùng dự án tốt để mở rộng thêm những lĩnh vực và vị trí kinh doanh. Trong những năm qua, hầu như các dự án bất động sản ở vị trí đẹp do nhà đầu tư nước ngoài và đây là mặt hạn chế trong thị trường bất động sản.

Thứ hai, thu hút quá nhiều vốn FDI đầu tư vào bất động sản và ngoài tầm kiểm soát đã có những tác động tiêu cực đến thị trường bất động sản. Trong bối cảnh thị trường chứng khoán ảm đạm, luồng FDI đổ vào bất động sản đã gây nên những cơn sốt đất trong ngắn hạn ở Việt Nam. Tình trạng thiếu thông tin minh bạch về thị trường bất động sản và hiệu quả FDI vào bất động sản cũng gây nên các cơn sốt nhà đất. Thị trường bất động sản đã trải qua tình trạng khó khăn trong suốt nhiều năm qua và tiếp tục kéo dài đến 2014. Theo như khảo sát và tổng hợp tất cả các khu vực và phân khúc thị trường hiện đều phải đối mặt với tình trạng thiếu thanh khoản, tồn kho gia tăng, khiến nhiều doanh nghiệp bị phá sản.

Thứ ba, FDI vào bất động sản có tác động tiêu cực đến kinh tế vĩ mô. Nhiều dự án FDI vào bất động sản được thu hút vừa qua có vốn điều lệ thấp hơn rất nhiều so với vốn đăng ký. Vì vậy hầu hết các dự án FDI vào bất động sản đều tiến hành vay vốn ngân hàng và bán trước tài sản chưa hoàn thành cho người có nhu cầu để bù đắp khoản chênh lệch vốn đăng ký và vốn điều lệ. Thực tế tín dụng cho bất động sản luôn tăng trong thời kỳ bất động sản sôi động, có lúc tăng lên tới 50% (Lê Quốc Hội, 2013). Do thị trường bất động sản phụ thuộc nhiều vào tín dụng ngân hàng nên điều này không chỉ làm tăng nguy cơ bong bóng bất động sản mà còn gây nên rủi ro chéo giữa hai khu vực này. Hậu quả đó là những khoản nợ xấu và mất khả năng thanh khoản trong hệ thống ngân hàng, cùng với dòng vốn rút chạy khỏi thị trường và giảm cầu khi thị trường đóng băng. Ở

khía cạnh khác, việc thực hiện chính sách tiền tệ thắt chặt và nới lỏng quá mức (phân bổ không đều) đã tác động xấu lên chất lượng tín dụng nói chung và tín dụng bất động sản nói riêng và làm cho các nhà đầu tư không thể thay đổi kịp phương án kinh doanh hợp lý. Tình trạng này kéo dài và chậm được khắc phục đã làm cho một lượng vốn lớn đầu tư vào bất động sản trở thành nợ xấu và khó thu hồi.

Nguyên nhân

Thứ nhất, công tác quản lý nhà nước về FDI trong lĩnh vực bất động sản vẫn chưa theo kịp yêu cầu của thực tế. Số liệu phân tích thực trạng đã thể hiện các con số thể hiện ở từng khu vực, từng phân khúc bất động sản là vốn đăng ký trong đó vốn thực hiện không được thống kê một cách đầy đủ và chi tiết về số lượng và cách quản lý. Có nhiều dự án nhà ở, trung tâm thương mại hoành tráng thuộc nhà đầu tư ngoại quản lý trong quá trình thực hiện không hoàn thành và cỏ mọc um tùm. Không ít nhà đầu tư ngoại đã sớm bộc lộ những yếu kém khiến dự án dở dang hay vẫn còn nằm trên giấy. Quá trình quản lý trong quá trình xây dựng các dự án bất động sản không nhất quán và liên mạch. Thời gian đầu đi vào xây dựng và thực hiện được chính quyền địa phương hay các cấp quản lý quan tâm và theo dõi tiến độ thi công. Các dự án bất động sản thời gian thực hiện lâu dài nhưng sự quản lý của các cấp các ngành có liên quan chưa được sát sao và chặt chẽ suốt quá trình thực hiện và đưa vào sử dụng. Hiện nay có rất nhiều chủ đầu tư bỏ dở vào không được thực hiện và triển khai đến cùng.

Thứ hai, công tác giải phóng mặt bằng chưa hợp lý tương ứng với nhu cầu của FDI. Công tác giải phóng mặt bằng không kịp thời. Trên thực tế, công tác quy hoạch sử dụng đất đã được các địa phương quan tâm nhưng vẫn còn thiếu và chưa đồng bộ với quy hoạch ngành, chưa đáp ứng được yêu cầu phát triển kinh tế – xã hội của địa phương nói chung và thu hút và sử dụng có hiệu quả nguồn vốn FDI và bất động sản nói riêng. Nhiều địa phương đang lâm vào tình trạng khó khăn trong việc bố trí đủ đất cho các dự án quy mô lớn như đã cam kết trước khi cấp giấy chứng nhận đầu tư. Công tác thu hút đầu tư chậm do thiếu quỹ đất “sạch” hoặc tiến độ giải phóng mặt bằng khó khăn kéo dài, nên tỷ lệ giải ngân vốn đăng ký ở nhiều địa phương còn thấp. Bên cạnh đó việc triển khai các quy định về đấu giá quyền sử dụng đất và đấu thầu dự án còn hạn chế (Đỗ Đức Bình, 2009).

Thứ ba, hệ thống chính sách liên quan đến FDI vào bất động sản chưa đồng bộ và thiếu nhất quán. Về giao đất, cho thuê đất, quy định hiện nay chỉ cho phép nhà đầu tư nước ngoài được quyền lựa chọn hình thức thuê đất là chưa bình đẳng trong hoàn cảnh hội nhập kinh tế quốc tế, đồng thời khó khăn trong việc xử lý cơ chế tài chính khi nhà đầu tư thực hiện các dự án nhà ở để bán. Pháp luật hiện nay chưa cho phép nhà đầu tư được thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại ngân hàng ở nước ngoài, điều này cũng khó khăn cho doanh nghiệp, đặc biệt đối với trường hợp doanh nghiệp đầu tư lớn cả về giá trị quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, rất cần vốn để mở rộng sản xuất. Vấn đề này cũng làm hạn chế thu hút dòng tài chính từ các tổ chức tín dụng nước ngoài vào lĩnh vực bất động sản Việt Nam (Phạm Văn Hùng, 2010).

4. Một số giải pháp cho FDI vào lĩnh vực bất động sản Việt Nam theo hướng bền vững

Trong thời gian tới, để tiếp tục duy trì về lượng và nâng cao chất lượng thu hút vốn đầu tư trực tiếp vào lĩnh vực bất động sản theo hướng bền vững và đa dạng hóa sản phẩm bất động sản phục vụ nhu cầu của người dân, doanh nghiệp trong và ngoài nước cần thực hiện những giải pháp sau:

Thứ nhất, quản lý chặt chẽ hơn dòng vốn FDI đăng ký vào lĩnh vực bất động sản. Đối với các nguồn vốn mới FDI vào bất động sản cần được kiểm tra chặt chẽ năng lực tài chính và khả năng quản lý bất động sản của phía doanh nghiệp FDI cũng cách thức huy động vốn, tính toán rủi ro khi có những biến cố thị trường và kinh tế vĩ mô. Đặc biệt với các dự án bất động sản có vốn đầu tư nước ngoài được cấp mới phải phù hợp với quy hoạch đã được hoạch định và phê duyệt. Đối với dự án FDI đang triển khai, các địa phương và cơ quan chức năng cần giám sát để thực hiện đúng tiến độ thi công, chất lượng công trình cũng như kiểm soát chặt chẽ tình trạng vay nợ, nộp thuế đặc biệt phải đảm bảo các thiết bị, kết cấu đúng với thiết kế đã được phê duyệt và phù hợp với yêu cầu kỹ thuật và công khai với người dân và các nhà đầu tư.

Bộ Xây dựng phối hợp với Bộ Kế hoạch và đầu tư, Bộ Tài nguyên môi trường, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam xây dựng quy trình kinh doanh bất động sản hợp lý với các chủ đầu tư có tổ chức. Trong đó, quy định chặt chẽ việc huy động vốn, vay vốn trong quá trình triển khai dự án. Đồng thời, khuyến khích lập các khu công nghiệp theo chuyên ngành và bỏ

vốn phát triển hệ thống kho tàng, bến bãi phục vụ cho phát triển hoạt động logistics. Có như vậy mới lôi kéo được các tập đoàn đa quốc gia vào đầu tư bất động sản tại Việt Nam.

Thực hiện tốt việc phân cấp quản lý nhà nước đối với FDI, đặc biệt trong việc phê duyệt, cấp giấy chứng nhận đầu tư, quản lý tốt các dự án FDI, gắn với việc tăng cường hợp tác, hỗ trợ, phối hợp hiệu quả công tác kiểm tra, giám sát việc thi hành pháp luật về đầu tư. Mặt khác hoàn thiện bộ máy tổ chức quản lý đất đai từ Trung ương đến địa phương. Tăng cường năng lực cho bộ máy tổ chức và cán bộ quản lý nhà nước về đất đai và thực thi các công cụ giám sát để thực hiện có hiệu quả công tác thanh tra, kiểm tra việc thực thi pháp luật. Xây dựng chế tài xử phạt và xử lý nghiêm các trường hợp vi phạm pháp luật của Nhà nước về đất đai và quản lý đất đai.

Thứ hai, quản lý chặt chẽ vốn FDI thực hiện trong lĩnh vực bất động sản. Để tăng số dự án cũng như tổng vốn FDI thực hiện đầu tư vào bất động sản cần đổi mới căn bản phương thức quản lý và sử dụng vốn vay, tích cực phòng chống thất thoát, lãng phí và tham nhũng. Khi một dự án bất động sản có vốn đầu tư nước ngoài, Nhà nước phải có những tiêu chí đánh giá và chọn lựa nhà thầu xây dựng cũng như trang thiết bị đảm bảo chất lượng, khoa học công nghệ tiên tiến. Nhà nước cần có các chế tài thích hợp về đảm bảo, đưa vào khai thác sử dụng phát huy được hiệu quả đầu tư. Quản lý hoạt động đầu tư nước ngoài cần chủ động điều tiết giá bằng quan hệ cung cầu và kiểm soát toàn bộ thị trường bất động sản sơ cấp phải được tuân theo quy luật cung cầu và có sự điều tiết của Chính phủ. Giá bất động sản điều tiết thị trường đất đai thứ cấp đảm bảo sử dụng đúng mục đích theo quy hoạch được xem xét.

Thứ ba, tăng cường đầu tư phát triển cơ sở hạ tầng kỹ thuật tạo sự hấp dẫn và thu hút các nhà đầu tư bất động sản nước ngoài. Cải thiện, nâng cấp cơ sở hạ tầng kỹ thuật là nền tảng để thu hút và thực hiện các dự án bất động sản có hiệu quả. Trong quá trình nền kinh tế phát triển tiếp tục hiện đại hóa, mở rộng hệ thống cơ sở hạ tầng không chỉ để phát triển kinh tế bền vững mà còn cải thiện môi trường đầu tư, tạo điều kiện thuận lợi triển khai các dự án là cơ hội để thị trường bất động sản thu hút FDI.

Thứ tư, có biện pháp hạn chế tác động tiêu cực vào bất ổn nền kinh tế. Tăng cường kiểm tra, giám sát tình hình cấp tín dụng vào bất động sản của các

tổ chức tín dụng, phát hiện kịp thời các khoản nợ quá hạn, nợ xấu ảnh hưởng đến chất lượng tín dụng. Kiểm soát hiện tượng đầu tư nội bộ của các ngân hàng, tổ chức tín dụng vào bất động sản để dòng tiền được kiểm soát và sử dụng đúng mục đích. Tạo lập tính minh bạch và ổn định thị trường bất động sản qua các giải pháp tổng thể từ phân vùng, quy hoạch đến đầu tư phát triển thị trường. Nâng cao chất lượng quy hoạch sử dụng đất và quy hoạch phát triển bất động sản. Biện pháp này thể hiện trong việc hoàn thành công tác đăng ký đất đai ban đầu vốn FDI và thực hiện đầy đủ việc đăng ký biến động tình hình bất động sản, hoàn thiện công tác xây

dựng và công bố các chỉ số đánh giá thị trường bất động sản (REMI) trên địa bàn các tỉnh, thành phố, phải thực hiện công khai các quy hoạch có sử dụng đất đã được duyệt để nhân dân và các nhà đầu tư biết đầy đủ, giám sát, kiểm tra và thực hiện, cần nâng cao chất lượng hoạt động của các sàn giao dịch bất động sản và các dịch vụ hỗ trợ thị trường bất động sản, cần tăng cường tính chuyên nghiệp và sự hoạt động của dịch vụ thẩm định giá và tư vấn giá đất và các bất động sản khác. Xây dựng và hoàn thiện hệ thống đăng ký bất động sản thống nhất, công khai hóa hoạt động kinh doanh bất động sản và thông tin về thị trường bất động sản. □

Lời thừa nhận/cảm ơn:

Nghiên cứu này được tài trợ bởi Quỹ phát triển khoa học và công nghệ quốc gia (NAFOSTED) trong đề tài mã số II4.2-2011.13.

Tài liệu tham khảo

- Bộ Kế hoạch và Đầu tư (2013), *Báo cáo tình hình thực hiện đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Việt Nam giai đoạn 1987 - 2013*, Hà Nội.
- Đỗ Đức Bình (2009), 'Đầu tư trực tiếp nước ngoài tại Việt Nam - Những bất cập về chính sách và giải pháp hoàn thiện', *Tạp chí Kinh tế và phát triển*, số 45, tr 6-9.
- Lê Quốc Hội (2013), *Đầu tư trực tiếp nước ngoài vào Bất động sản và Bất ổn kinh tế vĩ mô ở Việt Nam*, *Tạp chí Kinh tế và phát triển*, số 194, tr.10-16
- Phạm Văn Hùng (2010), 'Tiếp tục cải thiện môi trường đầu tư của Việt Nam', *Tạp chí Kinh tế và phát triển*, số 155, tr. 3-7.
- Vũ Thị Phương Dung (2009), 'Thu hút đầu tư FDI vào khu vực bất động sản tại Hải Phòng giai đoạn 1995 – 2007', Luận văn Thạc sĩ.

Thông tin tác giả:

***Lê Quốc Hội**, Phó giáo sư, tiến sĩ

- Tổ chức tác giả công tác: *Tạp chí Kinh tế và Phát triển*, Trường đại học Kinh tế quốc dân

- Lĩnh vực nghiên cứu chuyên sâu: Kinh tế vĩ mô, tăng trưởng kinh tế, đói nghèo, bất bình đẳng, đầu tư trực tiếp nước ngoài.

- Một số tạp chí đã đăng tải: *Journal of the Asia Pacific Economy*, *ASEAN Economic Bulletin*, *Tạp chí Kinh tế và Phát triển*, *Tạp chí Nghiên cứu kinh tế*, *Tạp chí Phát triển kinh tế*, *Tạp chí Những vấn đề kinh tế và chính trị thế giới*.

- Địa chỉ liên hệ: Địa chỉ Email: hoilq@neu.edu.vn

****Phạm Văn Hùng**, Phó giáo sư, tiến sĩ

- Tổ chức tác giả công tác: Khoa Đầu tư, Trường đại học Kinh tế quốc dân

- Lĩnh vực nghiên cứu: FDI, kinh tế đầu tư

*****Hoàng Thị Xuyên**, Thạc sĩ

- Tổ chức tác giả công tác: Công ty cổ phần Pyramid Việt Nam