

# Tác động của Kiều hối đến phát triển thị trường bất động sản Việt Nam

Trần Thị Mai Hoa\*

Ngày nhận: 2/01/2016

Ngày nhận bản sửa: 20/01/2016

Ngày duyệt đăng: 25/01/2016

## Tóm tắt:

*Việt Nam là một trong các quốc gia có lượng kiều hối chuyển về nhiều nhất thế giới. Lượng kiều hối chuyển về nước được xem là một trong những nguồn lực quan trọng tác động đến sự phát triển thị trường bất động sản như: Tăng cầu thị trường trong bất động sản, tác động đến giá thị trường bất động sản và tăng tính thanh khoản thị trường bất động sản. Tuy nhiên để thu hút hơn nữa dòng kiều hối và phát triển thị trường bất động sản Việt Nam, bài viết đã đưa ra một số đề xuất như: Ổn định giá trị đồng Việt Nam, tạo niềm tin cho dân chúng và kiều bào vào hệ thống ngân hàng, có chính sách định hướng các lĩnh vực đầu tư cho kiều hối... và hoàn thiện hệ thống các văn bản pháp quy về thị trường bất động sản, nâng cao chất lượng công tác dự báo về nhu cầu xây dựng các loại bất động sản thiết yếu, hạn chế các thủ tục hành chính rườm rà trong mua bán, xây dựng bất động sản.*

**Từ khoá:** Đầu tư, Kiều hối, Thị trường bất động sản, Phát triển

## The impact of remittances on the development of Vietnam real estate market

### Abstract

*Vietnam is among countries with the largest amount of remittances in the world. Remittance is considered one of the most important resources to boost real estate market development. Remittances' impacts on this market include: Increasing market demand of real estate, affecting real estate price and increasing liquidity in the real estate market. To attract more remittances flows and to develop real estate market in Vietnam, this article provides some suggestions, including: Stabilization of value of VND, building trust in the bank system, having a policy-oriented investment areas for remittances, improving the system of legal documents on real estate market, improving the quality of forecasts about the need to build the kind of essential real estate, and limiting the redundancy of administrative procedures in the purchase and construction of real estate.*

*Key words:* Investment, Remittance, The real estate market, Development

### 1. Đặt vấn đề

Thị trường bất động sản là một trong các kênh đầu tư hấp dẫn và phổ biến nhất ở các quốc gia nói chung và Việt Nam nói riêng. Sự tăng trưởng và phát triển của thị trường bất động sản, ngoài việc phụ thuộc vào các thể chế chính sách thì còn phụ thuộc rất lớn vào nguồn vốn đầu tư. Kiều hối là một trong các nguồn vốn có vai trò quan trọng đến phát triển kinh tế xã hội Việt Nam nói chung và thị

trường bất động sản nói riêng. Những năm gần đây, lượng Kiều hối đã đóng góp một phần không nhỏ vào việc phục hồi và phát triển thị trường bất động sản đang còn nhiều tiềm năng nhưng cũng có không ít những bất ổn nếu đầu tư không đúng cách và ở at.

Bài viết này làm sáng tỏ các vấn đề sau: (1) Khái quát sự phát triển của thị trường bất động sản và dòng kiều hối vào Việt Nam thời gian qua; (2) phân tích Tác động của kiều hối đến thị trường bất động

sản Việt Nam; (3) đề xuất một số giải pháp nhằm tăng cường thu hút dòng kiều hối và phát triển thị trường bất động sản Việt Nam.

## **2. Thực trạng phát triển của thị trường bất động sản Việt Nam thời gian qua**

### **2.1. Khái niệm thị trường bất động sản**

Thị trường bất động sản là tổng thể các giao dịch về bất động sản dựa trên các quan hệ hàng hóa, tiền tệ diễn ra trong một không gian và khoảng thời gian nhất định. Thông qua giao dịch, người mua và người bán tác động qua lại lẫn nhau để xác định giá cả và số lượng hàng hóa, dịch vụ bất động sản được giao dịch.

### **2.2. Các giai đoạn phát triển của thị trường bất động sản Việt Nam**

Từ khi tiến hành đổi mới đến nay, thị trường bất động sản Việt Nam phát triển tương đối sôi động. Chúng ta có thể thấy thị trường bất động sản Việt Nam trải qua 3 giai đoạn phát triển rõ rệt và đều có điểm chung là tăng trưởng nóng, thậm chí tạo ra cơn sốt sau đó suy giảm dần và đóng băng.

#### **2.2.1. Giai đoạn 1993 – 1999**

Dưới tác động của Luật Đất đai năm 1993, thị trường bất động sản tăng trưởng rất nhanh chóng. Theo Châu Anh (2012), Giá đất ở những vùng đô thị mới tăng cao, thậm chí có những nơi tăng hơn 10 lần. Giao dịch trên thị trường hết sức sôi động. Rất nhiều các khu đô thị mới nhỏ lẻ được hình thành.

Tuy nhiên, chu kỳ suy giảm của giai đoạn này đến vào những năm 1997- 1999 do tác động của cuộc khủng hoảng tài chính châu Á và do Nhà nước tăng cường, siết chặt quản lý đất đai nên trong những năm này, thị trường gần như đóng băng.

#### **2.2.2. Giai đoạn 2000 – 2006**

Các năm 2000 - 2004 là thời điểm bất động sản tăng trưởng rất mạnh. Dưới tác động của việc phục hồi kinh tế thế giới, và một số quy định mới như Chính phủ (2001a và 2001b), Chính phủ (2004a và 2004b), thị trường bất động sản phát triển rất nhanh và hình thành nên nhiều doanh nghiệp bất động sản hùng mạnh.

Sau giai đoạn “sốt” cao độ đến mức nhà nước phải can thiệp, điều chỉnh là giai đoạn đóng băng triền miên kéo dài từ 2004 –2006. Năm 2004 giao dịch địa ốc giảm 56% và năm 2005 giảm 78%. Với chính sách của Nhà nước không tiếp tục cho phân lô, bán đất nền và Luật Đất đai, Luật Xây dựng,

Luật Nhà ở đi vào thực tế với những ràng buộc khắt khe về vốn, về năng lực chủ đầu tư,... khiến cho các doanh nghiệp bất động sản rơi vào khó khăn.

#### **2.2.3. Giai đoạn từ 2006 đến nay**

Giai đoạn này thể hiện rõ nhất sự nóng - lạnh của thị trường bất động sản. Từ năm 2006 đến 2008 là quãng thời gian bùng phát mạnh mẽ của bất động sản. Bất động sản luôn sôi sục trong đời sống xã hội và trở thành món hàng “hot” thu hút rất nhiều tầng lớp tham gia đầu tư. Giá bất động sản bị đội lên rất cao. Địa bàn các dự án triển khai cũng rất rộng lớn.

Tuy nhiên, bắt đầu từ 2008, thị trường lại rơi vào khó khăn khi tín dụng từ hệ thống ngân hàng bị thu hẹp, nguồn vốn đầu tư công bắt đầu giảm. Hơn nữa, cuối 2008, khủng hoảng tài chính toàn cầu bùng nổ càng khiến cho thị trường rơi vào ảm đạm. Năm 2009, dưới tác động của các gói kích cầu, một số dự án, sản phẩm trên địa bàn Hà Nội đã được phục hồi đôi chút. Sang năm 2010, sự tăng trưởng của thị trường là không đáng kể và chủ yếu giữ ở mức độ đi ngang. Năm 2011, dưới tác động của chính sách thắt chặt tín dụng, cắt giảm đầu tư công khiến thị trường gần như đóng băng và chửa đựng rất nhiều mâu thuẫn gay gắt.

#### **2.2.4. Năm 2014**

Theo Văn Trường (2015), thị trường bất động sản đã có sự tăng trưởng tích cực hơn giai đoạn 2010-2013 do giá nhà ở đã tiệm cận ở mức tương đối ổn định, phù hợp với khả năng chi trả của đại đa số người dân. Bên cạnh đó tính thanh khoản của thị trường bất động sản cũng đã có sự cải thiện rõ rệt. Trong năm 2014, tại Hà Nội có 11.550 giao dịch thành công, tăng gấp đôi so với năm 2013; tại Thành phố Hồ Chí Minh có 10.350 giao dịch thành công, tăng gần 30% so với năm 2013. Tồn kho bất động sản tiếp tục giảm. Tính đến ngày 20/12/2014, tổng giá trị tồn kho bất động sản còn khoảng 73.889 tỷ VND, giảm 20.569 tỷ VND (21,78%) so với cuối năm 2013. Tín dụng trong lĩnh vực bất động sản tăng liên tục, tính đến ngày 31/10/2014 đạt 299.020 tỷ VND, tăng 14,08% so với thời điểm 31/12/2013.

#### **2.2.5. Từ đầu năm 2015 đến nay**

Thị trường bất động sản đã phục hồi rõ nét, giá bán cũng như lượng giao dịch thành công tăng khá mạnh. Nhưng giá cả ít biến động do khách hàng ý thức rõ nguồn cung lớn của các dự án cũng như sức ép bán hàng của chủ đầu tư.

Theo số liệu của Châu Anh (2015) thu thập từ

Hiệp hội bất động sản Việt Nam, trong 6 tháng đầu năm 2015, tại Hà Nội có 7.500 giao dịch (tăng 2,5 lần so với cùng kỳ 2014), TP. Hồ Chí Minh có 7.050 giao dịch được ghi nhận (tăng 2,8 lần so với cùng kỳ 2014). Tồn kho bất động sản còn 67.433 tỷ VND, giảm 1.338 tỷ VND so với thời điểm quý II/2014 và giảm gần 50% so với quý I/2013 (128.548 tỷ VND) - thời điểm Chính phủ (2013) có chính sách nhằm tháo gỡ khó khăn sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu.

### 3. Tác động của kiều hối đến thị trường bất động sản Việt Nam

#### 3.1. Khái niệm kiều hối

Hiện nay, có rất nhiều cách hiểu khác nhau về kiều hối.

Theo Ngân hàng thế giới (WB), “Kiều hối bao gồm các khoản chuyển tiền từ nước ngoài có nguồn gốc là thu nhập của người lao động, dân di cư ở nước ngoài, được thể hiện trong cán cân thanh toán quốc tế là các khoản chuyển tiền (ròng)” (Hải An, 2014).

Thủ tướng chính phủ (1999) có giải thích định nghĩa về kiều hối: “Kiều hối là các loại ngoại tệ tự do chuyển đổi được chuyển vào Việt Nam theo các hình thức sau:

- Chuyển ngoại tệ thông qua các tổ chức tín dụng được phép;
- Chuyển ngoại tệ thông qua các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ tài chính bưu chính quốc tế;
- Cá nhân mang ngoại tệ theo người vào Việt Nam. Cá nhân ở nước ngoài khi nhập cảnh vào Việt

Nam có mang theo ngoại tệ hộ cho người Việt Nam ở nước ngoài phải kê khai với Hải quan cửa khẩu số ngoại tệ mang hộ từ nước ngoài gửi về cho Người thụ hưởng ở trong nước.”

Từ các định nghĩa trên, bài viết rút ra một định nghĩa tổng quan về Kiều hối như sau: “Kiều hối bao gồm toàn bộ tiền kiều bào gửi cho thân nhân để tiêu dùng hoặc đầu tư, tiền người lao động gửi về nhà, tiền của người thân khách du lịch chuyên khi họ dừng chân ở Việt Nam, tiền của người thân du học sinh người nước ngoài du học tại Việt Nam gửi nhưng phải thông qua con đường chính thức như: thông qua các tổ chức tín dụng được phép; thông qua các doanh nghiệp cung cấp dịch vụ tài chính bưu chính quốc tế; cá nhân mang ngoại tệ theo người vào Việt Nam có khai báo với Hải quan cửa khẩu”.

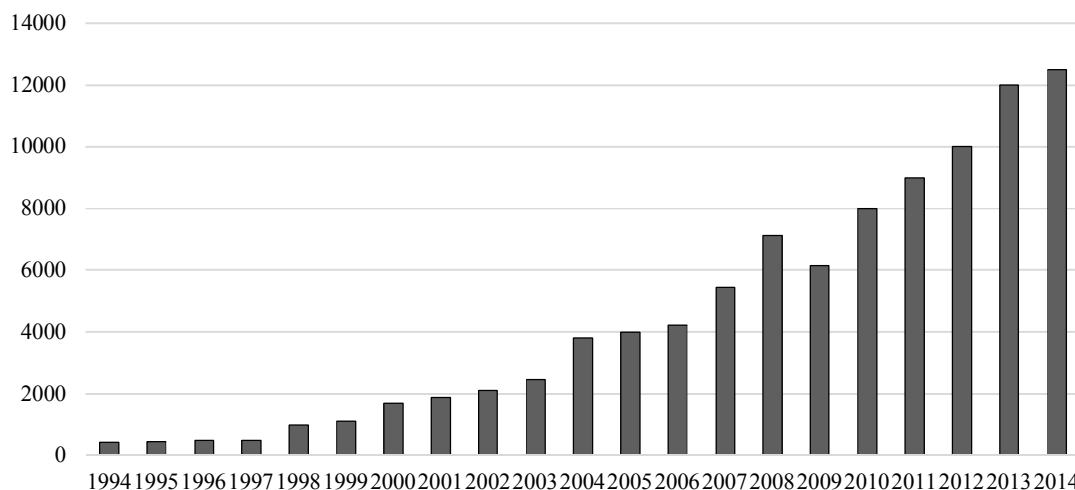
#### 3.2. Tình hình thu hút kiều hối vào Việt Nam

Việt Nam là một trong những quốc gia có lượng kiều hối chuyển về nhiều nhất thế giới. Kiều hối đóng vai trò quan trọng trong việc làm giảm sự thiếu hụt cán cân vãng lai và là nguồn cung ngoại tệ cho nền kinh tế. Đồng thời, kiều hối giúp Việt Nam hạn chế rủi ro trong huy động vốn và giảm sự phụ thuộc vào nguồn vốn nước ngoài. Vì vậy, việc khơi thông dòng kiều hối có một ý nghĩa quan trọng.

Dòng kiều hối chảy vào Việt Nam giai đoạn 1994-2014 ngày càng tăng và được thể hiện thông qua hình 1.

Trong giai đoạn 2007 – 2014, tổng giá trị kiều hối vào Việt Nam là nguồn vốn lớn thứ 2 tại Việt Nam sau tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài đã thực

**Hình 1: Luồng kiều hối vào Việt Nam giai đoạn 1994 – 2014 (triệu USD)**



Nguồn: Nguyễn Thị Ngọc Loan (2014)

hiện và lớn hơn cả nguồn vốn viện trợ phát triển chính thức ODA đã giải ngân. Đặc biệt, trong giai đoạn 2004 – 2006, kiều hối là nguồn vốn lớn nhất của đất nước.

Năm 2010, với đà phục hồi của kinh tế thế giới, Việt Nam nhận được dòng kiều hối với giá trị lớn đạt 8 tỷ USD, tăng 1,7 tỷ USD so với năm 2009 (tương đương tăng 27%). Cũng trong năm này, Việt Nam được Ngân hàng Thế giới xếp vào vị trí 16/20 quốc gia tiếp nhận nguồn kiều hối lớn nhất thế giới, đứng thứ 2 Đông Nam Á sau Philippines. Năm 2011, Việt Nam thu hút hơn 9 tỷ USD từ kiều hối, đặc biệt, năm 2012 dòng tiền này đã lên đến hơn 10 tỷ USD và năm 2013 là 12 tỷ USD, đây thực sự là điểm nhấn trong hoạt động thu hút kiều hối ở Việt Nam. Tuy nhiên, những số liệu trên chưa thật chính xác bởi trên thực tế còn không ít người Việt Nam ở nước ngoài chuyển tiền về Việt Nam qua các con đường không chính thức như kiều hối chuyển lậu, ngoại tệ người Việt Nam nhập cảnh không khai báo. Tức là, lượng kiều hối thực tế còn cao hơn nhiều. Con số thống kê trên của Ngân hàng Nhà nước mới dựa vào chủ yếu trên báo cáo của một số ngân hàng và tổ chức kinh tế có doanh số kiều hối lớn.

La Hoàn (2015) chỉ ra, theo báo cáo của CIEM, trong giai đoạn 1991 – 2014, Hoa Kỳ là quốc gia chuyển tiền kiều hối về Việt Nam nhiều nhất chiếm tới khoảng 57% tổng số kiều hối chính thức của cả nước. Trong cùng kỳ, các quốc gia chuyển kiều hối lớn tiếp theo là Úc (khoảng 9% tổng giá trị kiều hối cả nước), Canada (8,4%), Đức (hơn 6%), Campuchia (hơn 4%) và Pháp (khoảng 4%). Và theo những giả thiết khác nhau (dựa trên tốc độ tăng trưởng GDP của Việt Nam, tốc độ tăng trưởng GDP toàn cầu, tỷ giá VND/USD), cả 3 trường hợp đều cho thấy tổng số tiền kiều hối vào Việt Nam năm 2015 và 2016 sẽ tăng so với con số 11 tỷ USD năm 2014.

### **3.3. Tác động của Kiều hối đến thị trường bất động sản Việt Nam**

#### **3.3.1. Tác động đến cầu thị trường bất động sản**

Trong bối cảnh nền kinh tế phát triển, lượng kiều hối chuyển về nước được xem là một trong những nguồn lực quan trọng góp phần thúc đẩy đầu tư, tăng tiêu dùng đặc biệt là đối với thị trường bất động sản và là động lực cho phát triển kinh tế. Điều này có thể được thể hiện rõ nét qua các yếu tố sau:

Thứ nhất, Lượng kiều hối chuyển về nước qua

nhiều kênh như chính thức và phi chính thức. Để phục vụ cho việc tăng dự trữ ngoại hối, Ngân hàng nhà nước phải dùng nội tệ để đổi lấy ngoại tệ. Lượng kiều hối chuyển về càng nhiều thì lượng nội tệ phát hành ra trong nền kinh tế cũng càng tăng. Bên cạnh đó việc gia tăng lượng kiều hối mà phần lớn là các hộ gia đình dùng để tiêu dùng sẽ làm tăng tổng cầu, có thể làm mất cân bằng cầu hàng hóa làm lạm phát gia tăng. Khi tỷ lệ lạm phát cao, tiền mất giá, người dân không muốn giữ tiền mặt hoặc gửi tiền trong ngân hàng mà chuyển sang nắm giữ các loại tài sản khác như: vàng, ngoại tệ mạnh, và đặc biệt là bất động sản. Vì vậy, dòng kiều hối tăng sẽ kích cầu trên thị trường bất động sản.

Thứ hai, khi kiều hối được chuyển về thông qua kênh tài chính chính thức thì sẽ giúp các tổ chức tài chính tín dụng tiếp cận được với người dân, cung cấp cho họ dịch vụ tài chính, điển hình là dịch vụ cho vay hoặc đầu tư bất động sản. Kết quả đạt được là cầu trên thị trường bất động sản cũng được cải thiện đáng kể.

Tuy nhiên, lượng kiều hối tăng kéo theo sự gia tăng không chỉ của lạm phát mà còn cả lãi suất ngân hàng. Khi lạm phát tăng, ngân hàng nhà nước sẽ áp dụng chính sách thắt chặt tiền tệ như phát hành trái phiếu bắt buộc các ngân hàng thương mại phải mua, hoặc kiểm soát, cắt giảm cho vay, tín dụng ở một số lĩnh vực trong đó có bất động sản. Quyết định rút tiền ra khỏi lưu thông bằng trái phiếu của Ngân hàng Nhà nước khiến có các ngân hàng thương mại thiếu vốn và phải đua nhau tăng lãi suất để huy động vốn. Khi lãi suất tăng lên sẽ làm tăng lãi vay và các chi phí thế chấp tài sản, khả năng sinh lời của các khoản đầu tư trở nên thấp hơn. Vì thế mà việc tăng lượng kiều hối cũng có thể làm giảm mức độ đầu tư vào thị trường bất động sản, tuy nhiên, mức độ giảm còn phụ thuộc vào sự co giãn của cầu đầu tư so với lãi suất. Ngược lại, khi lãi suất giảm xuống thì hành vi của nhà đầu tư thay đổi theo hướng ngược lại, sẽ làm tăng đầu tư vào bất động sản.

Theo Ngân hàng Thế giới (WB), Việt Nam nằm trong top 10 nước nhận kiều hối lớn nhất thế giới. Bất chấp kinh tế khó khăn hay biến động, dòng kiều hối gửi về Việt Nam những năm gần đây luôn giữ được mức tăng bình quân gần 39%/năm. Tổng giá trị kiều hối gửi về nước trong giai đoạn 1991-2014 đạt 80,4 tỷ USD và tổng giá trị kiều hối gửi về năm 2014 là 12,5 tỷ USD (Tô Hà, 2014).

Đặc biệt giai đoạn 2005-2007, khi thị trường bất



động sản và chứng khoán đang cơn sốt – thời kỳ hoàng kim, số liệu thống kê cho thấy đây là 2 kênh đầu tư ưa thích của dòng tiền này, chiếm đến 50% tổng giá trị kiều hối gửi về. Đây cũng là một trong những nguyên nhân dẫn đến tình trạng bong bóng bất động sản mà hậu quả còn kéo dài đến nay.

Những năm 2009–2010, khi lạm phát của Việt Nam tăng tới 17–19%/năm, Ngân hàng Nhà nước buộc phải nâng lãi suất tiết kiệm để hút tiền vào. Chính lãi suất tiết kiệm tăng, nhất là với lãi suất tiền gửi ngoại tệ, đã thu hút lượng lớn kiều hối từ nước ngoài gửi về Việt Nam để nhờ người thân gửi tiết kiệm thay bằng đầu tư vào thị trường bất động sản.

Tuy nhiên hiện nay, các thị trường chứng khoán, vàng, bất động sản ẽo uột, lãi suất tiết kiệm giảm mạnh, thì thị trường bất động sản được xem là cơ hội tốt để các kiều bào gửi tiền về đầu tư.

Bên cạnh đó, việc Quốc hội (2014a và 2014b) cho phép người nước ngoài và Việt kiều được phép mua nhà ở tại Việt Nam, chắc chắn lượng ngoại hối sẽ tiếp tục được đổ mạnh vào bất động sản.

Quốc hội (2014b, Khoản 2 Điều 11) quy định, người Việt Nam định cư ở nước ngoài được kinh doanh bất động sản dưới các hình thức: Cho thuê nhà, công trình xây dựng để cho thuê lại. Nếu đất được Nhà nước cho thuê thì họ 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. Nếu là đất được Nhà nước giao, người Việt Nam ở nước ngoài được quyền đầu tư xây dựng nhà ở để bán, cho thuê, cho thuê mua. Đối với đất thuê, đất nhận chuyển nhượng 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 đai.

Quốc hội (2014b, Khoản 2 Điều 14) cũng quy định, người Việt Nam định cư ở nước ngoài, tổ chức, cá nhân nước ngoài được quyền thuê các loại bất động sản để sử dụng; được mua, thuê, thuê mua nhà ở theo quy định của pháp luật về nhà ở.

Từ khi Luật Nhà ở sửa đổi được thông qua đến nay, đã có 7.000 kiều bào đứng tên sở hữu nhà ở tại Việt Nam. Thứ trưởng Vũ Hồng Nam đã nói “Với môi trường đầu tư, kinh doanh ngày một cải thiện, thay đổi trong cách tiếp cận của các nhà làm luật... đã kéo bà con kiều bào về với quê hương ngày một nhiều hơn”.

Theo Hà Quang (2015), trong một nghiên cứu của Viện Nghiên cứu quản lý kinh tế Trung ương và Công ty Western Union thực hiện cuối năm 2014 cho biết, một phần đáng kể lượng kiều hối chuyển về Việt Nam được sử dụng để mua bất động sản. Tại 7 tỉnh thành phố có lượng kiều hối lớn, có khoảng 30% người nhận kiều hối gửi vào ngân hàng lấy lãi, 27-30% người nhận kiều hối dùng để đầu tư cho sản xuất dịch vụ, 20% người nhận kiều hối dùng tiền đó để mua vàng và 16-17% mua nhà đất. Với lượng kiều hối ước tính khoảng 12 tỷ USD của năm 2014, sẽ có khoảng 1,5 tỷ USD kiều hối được sử dụng để mua nhà, đất. Con số này có sự thay đổi khi Luật Nhà ở mới có hiệu lực từ ngày 1/7/2015. Sự cởi mở trong việc cho phép Việt kiều, người nước ngoài sở hữu và kinh doanh nhà ở tại Việt Nam có thể khiến lượng kiều hối chảy vào lĩnh vực bất động sản nhiều hơn.

Như vậy, với những điểm mở rộng của Luật Kinh doanh bất động sản và Luật Nhà ở cùng với nguồn kiều hối được dự báo sẽ tiếp tục tăng trong năm nay, việc dòng kiều hối chảy vào lĩnh vực bất động sản nhiều hơn những năm trước cũng là điều dễ hiểu.

### 3.3.2. Tác động đến giá thị trường bất động sản

Dòng kiều hối đổ về Việt Nam tăng mạnh qua các năm là do lượng người Việt Nam ở nước ngoài khá đông và định cư tại nhiều quốc gia, vùng lãnh thổ trên thế giới; trong đó, lượng người đi lao động xuất khẩu chiếm tỷ lệ khá cao - đây là lực lượng chủ lực “kiếm tiền gửi về nước”. Bên cạnh đó, trong những năm qua, nhà nước có chủ trương khuyến khích kiều bào về nước đầu tư vào kinh doanh, chứng khoán hoặc bất động sản; cho phép gửi và nhận kiều hối bằng ngoại tệ, không bắt buộc phải gửi tiết kiệm vào ngân hàng hoặc bán cho ngân hàng. Mặt khác, dịch vụ chuyển tiền kiều hối qua kênh chính thức rất phát triển với sự tham gia của nhiều ngân hàng, doanh nghiệp với tính chất cạnh tranh rất cao.

Theo Gia Bảo (2015), Ngân hàng Nhà nước ước tính mỗi năm Việt Nam có từ 11-12 tỷ USD kiều hối, trong đó có khoảng 20% chảy vào thị trường bất động sản (tương đương khoảng 2,2-2,4 tỷ USD).

Khi dòng kiều hối chảy vào thị trường bất động sản với mục đích là tiêu dùng và đầu tư tăng sẽ là một trong các nhân tố quan trọng đẩy giá bất động sản tăng. Sự tăng giá bất động sản kết hợp với khả năng tiếp cận vốn dễ dàng từ các ngân hàng thương mại sẽ khuyến khích người tiêu dùng và nhà đầu tư cá nhân hăng hái tham gia vào thị trường bất động

sản với tâm lý sợ giá bất động sản tăng cao hơn nữa hoặc mong muốn thu lợi nhiều hơn so với các kênh đầu tư khác. Vì vậy, điều này càng đẩy giá của bất động sản tăng cao hơn.

Thị trường bất động sản có dấu hiệu hồi phục không những làm tăng lượng kiều hối, mà còn cả những nguồn vốn nước ngoài khác vào Việt Nam, đặc biệt là khi Luật Kinh doanh bất động sản đã cho phép người nước ngoài được sở hữu nhà.

Theo Hà Thu (2015), trong một khảo sát có trên 60% số Việt kiều được hỏi có nhu cầu mua nhà tại Việt Nam. Sự đóng góp của Việt kiều vào công cuộc xây dựng và phát triển đất nước ngày càng quan trọng. Hiện nay, lượng kiều hối do người nước ngoài chuyển về Việt Nam đạt xấp xỉ 11 tỷ USD (năm 2014), chiếm gần 8% GDP của cả nước và là nguồn vốn lớn thứ 2 tại Việt Nam (sau tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài đã thực hiện, lớn hơn cả vốn viện trợ phát triển chính thức ODA đã giải ngân). Ngày càng có nhiều Việt kiều có mong muốn trở về Việt Nam để đầu tư và sinh sống. Tuy vậy, trong ngắn hạn thị trường bất động sản khó có biến động giá bởi nguồn cung trên thị trường đang lớn.

### 3.3.3. Tác động đến thanh khoản thị trường bất động sản

Đại diện một ngân hàng thương mại tại Việt Nam cho biết, kinh tế thế giới ảm đạm nên hoạt động làm ăn của kiều bào ở nước ngoài gặp khó, nên họ có xu hướng chuyển tiền về nước để đầu tư. Nếu như trước đây, dòng tiền kiều hối chủ yếu tập trung vào kênh đầu tư chứng khoán và gửi tiết kiệm thì nay theo thống kê của các cơ quan chức năng thì kiều hối tập trung vào bất động sản đặc biệt là bất động sản nghỉ dưỡng và sản xuất kinh doanh của doanh nghiệp.

Chủ đầu tư của dự án bất động sản nghỉ dưỡng tại khu vực Hà Nội cho biết, dù mở bán vào đúng dịp thị trường bất động sản trầm lắng như hiện nay, tuy nhiên họ vẫn có được một lượng khách hàng đáng kể từ nguồn kiều hối chuyển về nước vào cuối năm. Bởi bất động sản nghỉ dưỡng với thế mạnh là thích hợp để đầu tư lâu dài, có khả năng sinh lời là cho thuê khi chủ đầu tư chưa sử dụng rất thích hợp với nhu cầu của kiều bào Việt Nam sinh sống tại nước ngoài. Do vậy, năm 2014 lượng kiều hối tăng đã góp phần đáng kể vào thanh khoản bất động sản, nhất là phân khúc bất động sản nghỉ dưỡng.

Số tiền kiều hối gửi về nước trong thời gian qua

được ví như “bình ôxy” giúp hà hơi thổi ngạt cho thị trường bất động sản lúc này. Và đây cũng là minh chứng cho việc kiều bào đã nhìn thấy cơ hội đầu tư khi nhiều dự án bất động sản Việt Nam đã giảm về mức giá hấp dẫn.

Dù chưa có chính sách nhằm định hướng dòng tiền kiều hối, nhưng rõ ràng, với 20 tỷ USD, chiếm gần 2/10 GDP của Việt Nam, thì đây là một trợ lực hữu hiệu cho nền kinh tế, nhất là thị trường bất động sản lúc này, khi mà hầu hết các chủ đầu tư đều đang gặp khó khăn và các dự án bất động sản Việt Nam đang trong tình cảnh khát vốn.

## 4. Một số giải pháp nhằm tăng cường thu hút dòng kiều hối và phát triển thị trường bất động sản Việt Nam

### 4.1. Giải pháp nhằm tăng cường thu hút dòng kiều hối

Qua việc phân tích và đánh giá thực trạng dòng kiều hối vào Việt Nam và tác động của dòng kiều hối lên thị trường bất động sản ở Việt Nam, một số giải pháp cơ bản để thu hút và quản lý dòng kiều hối ở Việt Nam giai đoạn tới được đưa ra như sau:

#### 4.1.1. Tăng cường hơn nữa niềm tin của công chúng vào hệ thống ngân hàng

Do kiều hối chảy về Việt Nam chưa được thu hút triệt để vào hệ thống ngân hàng, một lượng lớn kiều hối đã được chuyển về thông qua các kênh không chính thức, điều này ảnh hưởng không nhỏ đến việc quản lý dòng kiều hối của các cơ quan Nhà nước. Việc tạo dựng được niềm tin của công chúng thông qua việc Ngân hàng Nhà nước linh hoạt hơn điều hành các công cụ của chính sách tiền tệ, đặc biệt giảm tỷ lệ dự trữ bắt buộc tiền gửi ngoại tệ sẽ khuyến khích được người dân gửi ngoại tệ vào các ngân hàng thương mại.

#### 4.1.2. Giữ ổn định giá trị VND

Để tiếp tục giữ kiều hối về Việt Nam, điều quan trọng là kinh tế trong nước và các chính sách đối với nguồn vốn này cũng phải ổn định. Mục tiêu xuyên suốt của Chính phủ là chống đô la hóa, nâng cao giá trị VND nên sẽ không thể dễ dàng phá giá đồng VND. Sự ổn định chính sách tỷ giá sẽ tăng niềm tin vào VND của kiều bào, người thụ hưởng từ kiều hối sẽ chọn kênh gửi tiết kiệm USD hoặc quy đổi sang VND; từ đó tạo ra sự tăng trưởng ở nguồn cung ngoại tệ cho các ngân hàng.

#### 4.1.3. Tạo điều kiện cho hệ thống ngân hàng mở rộng mạng lưới khắp để thu nhận và chi trả

*kiều hối tại các nước có đồng Việt kiều*

Các ngân hàng cần chú trọng không chỉ giới hạn trong việc xây dựng mạng lưới nhận và chi trả trong nước mà cần phải đẩy mạnh hoạt động này ở nước ngoài; thúc đẩy cạnh tranh trong ngành dịch vụ chuyển tiền nước ngoài ở các ngân hàng nhằm tạo ra chi phí chuyển tiền thấp hơn. Các ngân hàng cần mình bạch đăng tải tất cả các chi phí liên quan đến một giao dịch chuyển kiều hối cụ thể, qua đó bảo vệ quyền lợi chính đáng của người chuyển tiền và người nhận tiền.

*4.1.4. Cần có các chính sách nhằm định hướng hoặc tạo động lực dẫn dắt kiều hối đầu tư vào các lĩnh vực*

Ngoài việc dẫn dắt kiều hối đầu tư vào lĩnh vực sản xuất và phát triển con người, đóng góp vào mục tiêu phát triển bền vững của nền kinh tế, để thị trường bất động sản có thể thu hút được luồng kiều hối lớn hơn thì việc định hướng của Nhà nước là một điều cần quan tâm chú trọng.

**4.2. Giải pháp phát triển thị trường bất động sản**

Qua phân tích, đánh giá về thực trạng phát triển thị trường bất động sản thời gian qua cho thấy, việc nghiên cứu, xây dựng chiến lược phát triển thị trường bất động sản để bảo đảm cho thị trường phát triển bền vững trong dài hạn là hết sức cần thiết. Thông qua đó, có thể thu hút nguồn vốn đầu tư của kiều hối vào thị trường bất động sản.

*4.2.1. Xây dựng và quản lý thị trường bất động sản phát triển bền vững tạo môi trường thuận lợi để thu hút dòng kiều hối*

Nhà nước cần xây dựng và phát triển thị trường bất động sản ổn định, vững chắc, có cấu trúc hoàn chỉnh và đồng bộ; đa dạng hóa các sản phẩm, dịch vụ, bảo đảm thị trường bất động sản hoạt động có

hiệu quả và trở thành thị trường quan trọng, từ đó làm tâm điểm thu hút nguồn vốn đầu tư từ kiều hối, kết nối thông suốt với các thị trường khác của nền kinh tế tạo môi trường đầu tư thuận lợi, từ đó thu hút kiều hối, FDI, ODA.

*4.2.2. Hoàn thiện hệ thống văn bản quy phạm pháp luật về thị trường bất động sản, nới lỏng đối tượng và điều kiện mua, sở hữu nhà ở tại Việt Nam cho người nước ngoài*

Nhà nước cần tạo hành lang pháp lý và các điều kiện để hàng hóa bất động sản được giao dịch thuận lợi, công khai, minh bạch trên thị trường bất động sản, tạo môi trường đầu tư minh bạch, công bằng cho nhà đầu tư trong nước, nước ngoài; thu hút, phân bổ và tận dụng nguồn vốn đầu tư là kiều hối vào bất động sản, tạo cơ sở pháp lý thống nhất cho thị trường bất động sản phát triển ổn định, đồng thời đưa ra các chính sách ưu đãi, khuyến khích đầu tư, nhất là với nguồn kiều hối.

*4.2.3. Nâng cao chất lượng công tác dự báo và nhu cầu và xây dựng kế hoạch phát triển các loại bất động sản thiết yếu*

Thông qua các chương trình cụ thể, như chương trình phát triển nhà ở, chương trình phát triển công nghiệp, dịch vụ, thương mại cải thiện chất lượng của công tác dự báo. Quy định về cơ cấu các loại nhà ở, đa dạng các loại hình sản phẩm bất động sản ngay từ khâu quy hoạch, phê duyệt dự án, bảo đảm thị trường phát triển cân đối giữa cung và cầu.

*4.2.4. Đảm bảo tính thanh khoản cho thị trường bất động sản và hạn chế các thụ tục rườm rà*

Thị trường bất động sản đảm bảo được yêu cầu này sẽ tạo niềm tin cho nhà đầu tư đặc biệt là đối tượng người Việt Nam sinh sống và làm việc ở nước ngoài, khuyến khích được dòng kiều hối vào thị trường này. □

## **Tài liệu tham khảo**

Châu Anh (2012), “*Sóng*” bất động sản sắp nổi?, truy cập lần cuối ngày 16 tháng 10 năm 2015, từ <<http://vtc.vn/sng-bat-dong-san-sap-noi.1.324139.htm>>.

Châu Anh (2015), Giao dịch bất động sản 6 tháng đầu năm tăng mạnh, Tổng công ty xây dựng Hà Nội, truy cập lần cuối ngày 16 tháng 10 năm 2015, từ <<http://www.hancorp.com.vn/News/NewsDetail/5216>>.

Chính phủ (2001a), *Nghị định số 71/NĐ-CP về ưu đãi đầu tư xây dựng nhà ở để bán và cho thuê*, ban hành ngày 5 tháng 10 năm 2001.

Chính phủ (2001b), *Nghị định số 79/2001/NĐ-CP về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng*, ban hành ngày 01 tháng 11 năm 2001.

Chính phủ (2004a), *Nghị định số 181/2004/NĐ-CP về thi hành Luật đất đai*, ban hành ngày 29 tháng 10 năm 2004.

- Chính phủ (2004b), *Nghị định số 198/2004/NĐ-CP về thu tiền sử dụng đất*, ban hành ngày 29 tháng 10 năm 2004.
- Chính Phủ (2013), *Nghị quyết số 02/2013/NQ-CP về một số giải pháp tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, hỗ trợ thị trường, giải quyết nợ xấu*, ban hành ngày 07 tháng 01 năm 2013.
- Gia Bảo (2015), *Tăng đầu tư tác động như thế nào đến bất động sản*, truy cập lần cuối ngày 2 tháng 4 năm 2016, từ <<http://cafef.vn/thi-truong/tang-ty-gia-tac-dong-nhu-the-nao-den-bat-dong-san-20150820072213628.chn>>.
- Hà Quang (2015), *Kiều hối rậm rịch đón luật nhà ở mới*, truy cập lần cuối ngày 2 tháng 4 năm 2016, từ <<http://dautubds.baodautu.vn/kieu-hoi-ram-rich-don-luat-nha-o-moi-d10181.html>>.
- Hà Thu (2015), *Luật nhà ở 2014: Phá băng thị trường bất động sản*, truy cập lần cuối ngày 2 tháng 4 năm 2016, từ <<http://bacongthuong.com.vn/luat-nha-o-2014-pha-bang-thi-truong-bat-dong-san.html>>.
- Hải An (2014), *Cần trọng với kiều hối*, truy cập lần cuối ngày 2 tháng 4 năm 2016, từ <<http://cafef.vn/tai-chinh-ngan-hang/can-trong-voi-kieu-hoi-201409111606083400.chn>>.
- La Hoàn (2015), *Báo cáo tác động của dòng kiều hối chính thức vào Việt Nam nghĩ về vai trò của Kiều hối trong phát triển kinh tế xã hội*, truy cập lần cuối ngày 16 tháng 19 năm 2015, từ <<http://www.ncseif.gov.vn/sites/vie/Pages/tubaocaotacdongcua-nd-16865.html>>.
- Nguyễn Thị Ngọc Loan (2014), *Chính sách kiều hối của một số nước Châu Á và bài học kinh nghiệm cho Việt Nam*, Học viện Khoa học Xã hội, Hà Nội.
- Quốc hội (2014a), *Luật số 65/2014/QH13- Luật nhà ở*, ban hành ngày 25 tháng 11 năm 2014.
- Quốc hội (2014b), *Luật Số 66/2014/QH13- Luật kinh doanh bất động sản*, ban hành ngày 25 tháng 11 năm 2014.
- Thủ tướng Chính phủ (1999), *Quyết định số 170/1999/QĐ-TTG về việc khuyến khích người Việt Nam ở nước ngoài chuyển tiền về nước*, ban hành ngày 19 tháng 8 năm 1999.
- Tô Hà (2014), *Cần nắn dòng Kiều hối*, truy cập lần cuối ngày 2 tháng 4 năm 2016, từ <<http://nld.com.vn/thoi-su-trong-nuoc/can-nan-dong-kieu-hoi-20141228221103031.htm>>.
- Văn Trường (2015), ‘Chính sách phát triển nhà ở sẽ có đột phá’, *Tạp chí tài chính và đầu tư*, 1+2/2015, truy cập lần cuối ngày 2 tháng 4 năm 2016, từ <<http://tapchitaichinh.vn/nghien-cuu—trao-doi/trao-doi-binh-luan/chinh-sach-phat-trien-nha-o-se-co-dot-pha-58625.html>>.

---

**Thông tin tác giả:**

\* **Trần Thị Mai Hoa**, Thạc sỹ

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

- Lĩnh vực nghiên cứu: Kinh tế đầu tư, kinh tế phát triển, đầu tư trực tiếp nước ngoài, quản lý dự án...

- Một số tạp chí đã đăng tải công trình nghiên cứu: *Kinh tế và Phát triển*, *Hoạt động khoa học*...

- Địa chỉ Email: [tranthimaihoa75@gmail.com](mailto:tranthimaihoa75@gmail.com)