

## **Hơn 66 tỷ USD vốn FDI được đầu tư vào khoảng 1.100 dự án bất động sản**

19:22 13/07/2023

Nói về sức hấp dẫn của Việt Nam trong thu hút nguồn vốn FDI vào bất động sản, theo nhiều chuyên gia, nước ta có nền chính trị ổn định, an toàn; tăng trưởng kinh tế cao; chi phí sản xuất cạnh tranh; nguồn nhân lực dồi dào; thị trường tiềm năng; vị trí địa lý thuận lợi, nằm ở trung tâm của khu vực, dễ dàng kết nối với các nền kinh tế lớn...

Tính đến nay, cả nước đã thu hút được hơn 37.500 dự án đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) với tổng vốn đạt gần 450 tỷ USD; trong đó FDI vào lĩnh vực bất động sản có 1.100 dự án với tổng vốn đầu tư đạt 66,4 tỷ USD, chiếm 15% tổng vốn đầu tư.

Theo ông Nguyễn Anh Tuấn, Phó cục trưởng Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), hiện bất động sản là lĩnh vực đứng thứ hai về thu hút FDI, xếp sau lĩnh vực công nghiệp chế biến, chế tạo; trong đó, đã có 48 quốc gia, vùng lãnh thổ đầu tư vào lĩnh vực kinh doanh bất động sản, dẫn đầu là Singapore, tiếp theo là Hàn Quốc, Nhật Bản... Cả nước hiện có 45 tỉnh, thành phố có đầu tư FDI vào lĩnh vực bất động sản. Trong đó, Thành phố Hồ Chí Minh dẫn đầu cả nước với tổng vốn đầu tư đăng ký đạt trên 16 tỷ USD, chiếm 24,7% tổng vốn đầu tư; tiếp theo là Hà Nội, Bình Dương và Bà Rịa - Vũng Tàu...

Đánh giá về mô các dự án, ông Nguyễn Anh Tuấn nhận xét, phần lớn doanh nghiệp FDI tham gia vào lĩnh vực bất động sản tại Việt Nam là doanh nghiệp có quy mô lớn với hình thức ngày càng đa dạng và chất lượng hơn. Nhiều dự án FDI đầu tư vào lĩnh vực bất động sản có quy mô lên đến hàng tỷ USD. Tiêu biểu như dự án của Công ty TNHH Hồ Tràm tại Bà Rịa - Vũng Tàu; thành phố thông minh tại Hà Nội; Khu đô thị Nam Thăng Long Hà Nội, Công ty TNHH Phát triển Nam Hội An tại Quảng Nam...



Tính đến nay, cả nước đã thu hút 66,4 tỷ USD từ nguồn vốn FDI vào khoảng 1.100 dự án bất động sản, chiếm 15% tổng vốn đầu tư (Ảnh minh họa)

Lý giải về sức hấp dẫn của Việt Nam trong thu hút nguồn vốn FDI vào bất động sản, ông Nguyễn Anh Tuấn phân tích, Việt Nam có nhiều lợi thế so với các quốc gia trong khu vực để thu hút đầu tư bởi chính trị ổn định, an toàn; tăng trưởng kinh tế cao; chi phí sản xuất cạnh tranh; nguồn nhân lực dồi dào; thị trường tiềm năng; vị trí địa lý thuận lợi, nằm ở trung tâm của khu vực, dễ dàng kết nối với các nền kinh tế lớn...

Bên cạnh đó, Việt Nam là quốc gia có đường bờ biển dài thuận lợi cho xây dựng các bất động sản nghỉ dưỡng. Hệ thống luật pháp, chính sách và môi trường đầu tư ngày càng thông thoáng, minh bạch và đang tiếp tục được hoàn thiện...

Đặc biệt, hệ thống cơ sở hạ tầng tiếp tục được chú trọng đầu tư, hoàn thiện. Hiện nay, Chính phủ đang triển khai quyết liệt kế hoạch đầu tư công trung hạn giai đoạn 2021 – 2025 và kế hoạch đầu tư phục vụ phục hồi phát triển kinh tế xã hội; trong đó, sẽ tập trung đầu tư phát triển nhiều công trình hạ tầng quan trọng như: đường cao tốc, các trục ven biển, sân bay, cảng biển, tạo điều kiện thuận lợi cho phát triển ngành bất động sản.

Trong 35 năm qua, đầu tư nước ngoài đã khẳng định được vai trò là khu vực kinh tế năng động, có đóng góp tích cực vào thành tựu tăng trưởng, phát triển và hội nhập kinh tế thế giới của Việt Nam.

Đồng thời, hoạt động này cũng tác động tích cực đến cải cách, đổi mới thể chế kinh tế, cải thiện môi trường đầu tư kinh doanh, bộ máy quản lý nhà nước; cải thiện rõ rệt uy tín và vị thế của Việt Nam trên trường quốc tế - ông Nguyễn Anh Tuấn khẳng định.

Riêng với bất động sản, 35 năm qua, với sự tham gia của các nhà đầu tư nước ngoài tại Việt Nam, lĩnh vực này đã có những bước phát triển quan trọng. Bên cạnh việc bổ sung nguồn vốn quan trọng cho nền kinh tế, sự tham gia của các nhà đầu tư nước ngoài trong lĩnh vực bất động sản đã góp phần chuẩn hóa thị trường này tại Việt Nam. Từ đó, tạo ra những giá trị theo tiêu chuẩn quốc tế, giúp Việt Nam có những công trình bất động sản đạt tiêu chuẩn tương đương với các nước trong khu vực và thế giới.

Không chỉ bất động sản công nghiệp mà cả các phân khúc khác như nhà ở, nghỉ dưỡng, chăm sóc sức khỏe... của Việt Nam cũng đang thu hút sức hấp dẫn đối với các nhà đầu tư nước ngoài. Nhất là khi một số dự án bất động sản hiện đã có xu hướng tích hợp được các tiêu chí xanh, công năng xanh vào chu trình phát triển và vận hành.

Tuy nhiên, bên cạnh những thuận lợi đó, ông Nguyễn Anh Tuấn lưu ý, một số dự án bất động sản có vốn đầu tư nước ngoài vẫn còn tình trạng kém hiệu quả, dự án quy mô đất lớn nhưng chậm triển khai cũng như nảy sinh các vấn đề liên quan đến trật tự xã hội.

Hệ thống pháp luật về thị trường bất động sản chưa đồng bộ, rõ ràng và còn phức tạp, sửa đổi không kịp thời. Thủ tục hành chính liên quan đến đầu tư, xây dựng, đấu thầu, đặc biệt là đất đai vô cùng phức tạp, dẫn đến việc thực hiện dự án đầu tư bị kéo dài...

Tín dụng bất động sản và hoạt động phát hành trái phiếu doanh nghiệp đang bị kiểm soát chặt chẽ. Tất cả các yếu tố đó sẽ ảnh hưởng đến sự phát triển của lĩnh vực bất động sản trong thời gian tới và cần nhanh chóng được khắc phục - ông Tuấn cảnh báo.

Dưới góc độ nhà đầu tư, ông Joseph Low - Chủ tịch Bộ phận Bất động sản Tập đoàn Keppel tại Việt Nam nhận định, trong hành trình hướng tới một ngành bất động sản bền vững cho Việt Nam là giải quyết đủ nhu cầu thị trường, xuất phát từ quá trình đô thị hóa nhanh chóng và tầng lớp trung lưu ngày càng gia tăng tại Việt Nam.

Hiện nay, nguồn cung nhà ở tại Việt Nam đang bị hạn chế bởi các thách thức đa dạng như vấn đề thanh khoản, thủ tục phê duyệt dự án không rõ ràng và phức

tạp. Nếu không giải quyết, các vấn đề này sẽ làm tăng sự không ổn định trên thị trường, dẫn đến tăng chi phí xây dựng và cuối cùng là giá nhà cao hơn cho người dân Việt Nam.

“Chính phủ Việt Nam đang cố gắng tinh gọn và tăng tốc quy trình phê duyệt, nhưng điều quan trọng là đảm bảo những nỗ lực này sẽ giúp giảm khoảng cách giữa nhu cầu và nguồn cung nhà ở” - ông Joseph Low nhận xét.

Do đó, ngoài việc đưa nguồn cung vào thị trường một cách kịp thời, việc đảm bảo rằng các tòa nhà cũ vẫn phù hợp với thị trường cũng là vấn đề không kém phần quan trọng trong thời gian tới.

Cùng với việc cải tạo lại chung cư cũ, đô thị..., Việt Nam cần tối ưu hóa việc sử dụng đất ở khu vực trung tâm; cung cấp đủ quỹ đất để đáp ứng nhu cầu thị trường; duy trì các tiêu chuẩn và kiểm soát về đất đai, đồng thời nâng cao chất lượng cảnh quan của thành phố.

Đây cũng là một trong những vấn đề cần cân nhắc nhằm cùng với các nhà đầu tư trong ngành bất động sản thúc đẩy để đạt được sự cân bằng giữa mục tiêu phát triển của quốc gia và bảo vệ môi trường.

**Hồng Nhung (T/h)**