

NGHIÊN CỨU GIẢI PHÁP NÂNG CAO HIỆU QUẢ ĐẦU TƯ DỰ ÁN BẤT ĐỘNG SẢN Ở VIỆT NAM

● NGUYỄN PHƯƠNG VÂN - TRẦN MINH NGỌC

TÓM TẮT:

Bài viết trình bày quy trình hình thành của các dự án bất động sản (BDS) ở Việt Nam. Dựa trên những đánh giá về khó khăn trong việc triển khai các dự án BDS ở Việt Nam, tác giả phân tích các yếu tố tác động đến việc thực hiện các dự án bất động sản, từ đó đưa ra các giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả đầu tư dự án bất động sản ở Việt Nam.

Từ khóa: yếu tố cản trở, bất động sản, giải pháp, nâng cao hiệu quả đầu tư.

1. Đặt vấn đề

Thị trường BDS là một trong những thị trường có vị trí và vai trò quan trọng đối với nền kinh tế quốc dân, có quan hệ trực tiếp với các thị trường tài chính tiền tệ, thị trường xây dựng, thị trường vật liệu xây dựng, thị trường lao động... Phát triển và quản lý có hiệu quả thị trường này sẽ góp phần quan trọng vào quá trình thúc đẩy phát triển kinh tế - xã hội.

Có nhiều yếu tố làm tăng giá BDS, chẳng hạn như quan hệ cung cầu, cầu lớn hơn cung dẫn đến nguồn cung khan hiếm làm tăng giá BDS là chuyện đương nhiên. Ngược lại, cung lớn hơn cầu, giá BDS sẽ bị chững lại. Ngoài yếu tố cung cầu, còn những yếu tố khác, như: sự can thiệp của chính phủ, cạnh tranh, tâm lý,... Vì vậy, việc nghiên cứu các yếu tố tác động đến việc thực hiện các dự án BDS Việt Nam là hết sức cần thiết.

2. Khái quát về quy trình hình thành dự án BDS ở Việt Nam

2.1. Khái niệm dự án đầu tư BDS

Theo quy định hiện hành, BDS là loại hình tài sản không di dời được, bao gồm đất đai, nhà ở hay các công trình xây dựng gắn liền với đất đai, kể cả

các tài sản gắn liền với nhà ở, công trình xây dựng đó hoặc các loại tài sản khác do pháp luật quy định.

Dự án BDS cũng được định nghĩa tương tự như trên, để chỉ các tài sản liên quan đến đất đai, không thể tách rời hay di chuyển khỏi mảnh đất đó.

Đầu tư BDS là những hoạt động làm hao phí các nguồn lực (nguồn vốn, sức lao động, thời gian) vào lĩnh vực xây dựng các công trình BDS nhằm đến được kỳ vọng về các lợi ích trong tương lai.

Dự án đầu tư BDS là một tập hợp các hoạt động đầu tư có liên quan và gắn kết với nhau được kế hoạch hóa nhằm từng bước tạo ra sản phẩm của công trình BDS và phải đảm bảo những yêu cầu cơ bản của dự án đầu tư, như: tính khoa học, tính pháp lý, tính thống nhất.

2.2. Trình tự phát triển một dự án BDS

Quy trình chung để phát triển một dự án BDS bao gồm 7 bước. Đây là những bước rất quan trọng, thời gian để thực hiện từ bước đầu đến bước cuối có thể kéo dài từ 5 - 10 năm tùy thuộc vào mỗi dự án.

Bước 1: Tìm kiếm đất phù hợp

Khu đất kinh doanh BDS có hai kiểu: thứ nhất là đất thuê lại từ đối tác kinh doanh khác hoặc thuê

đất thuộc quỹ quản lý của nhà nước; thứ hai là mua đất từ đối tác khác. Nhà đầu tư thường tính mua đất ở đâu, giá bao nhiêu, khi nào mua... dựa trên sự phù hợp của khu đất.

Khu đất phù hợp là khu đất có vị trí chiến lược có thể phát triển kinh doanh một hoặc nhiều hơn một loại hình dịch vụ nào đó và khả thi về mặt pháp lý. Một khu đất được xem là khả thi về mặt pháp lý nếu khu đất đó thuộc diện được phép đầu tư khai thác kinh doanh bởi chính quyền địa phương. Vì thế, đòi hỏi nhà đầu tư phải kiểm tra tính phù hợp của thông số quy hoạch với mục đích kinh doanh của họ.

Bước 2: Ý tưởng kinh doanh

Nhà đầu tư phải dựa vào kinh nghiệm, tầm nhìn và thị trường để đề xuất ý tưởng kinh doanh. Khi đưa ra quyết định đầu tư trong điều kiện thiếu dữ liệu chắc chắn về thị trường, đó là ra quyết định trong môi trường có rủi ro. Nhà đầu tư thận trọng họ sẽ thực hiện nghiên cứu thị trường trước khi đưa ra quyết định.

Bước 3: Nghiên cứu thị trường

Việc nghiên cứu thị trường để kiểm định lại ý tưởng kinh doanh. Nghiên cứu thị trường để dự báo được triển vọng, dung lượng của từng loại thị trường dịch vụ và kiểm định tính khả thi và định hướng phát triển của dự án.

Bước 4: Thiết kế ý tưởng

Thiết kế ý tưởng dự án dựa trên các tiêu chí: kiến trúc có phong cách đặc trưng, ấn tượng, có tính hiệu dụng cao, có cảnh quan đẹp; chứng minh được hiệu quả đầu tư; đảm bảo chất lượng, tiến độ và ngân sách của quá trình xây dựng; đảm bảo nguồn thu và lợi nhuận.

Bước 5: Phân tích tài chính

Phân tích tài chính nhằm xác định khả năng sinh lời của dự án, cụ thể: ước tính toàn bộ chi phí dự án; dự kiến phương án hợp tác kinh doanh; ước tính nguồn vốn vay; thiết lập mô hình phân tích dựa trên những giả định cơ bản về dự án; phân tích cho toàn bộ dòng đời của dự án gồm: chi phí đầu tư, doanh thu, chi phí hoạt động, vốn vay, lợi nhuận, các chỉ số tài chính như NPV, IRR, thời gian hoàn vốn...; phân tích độ nhạy với các biến thiên về suất đầu tư và giá thuê dự kiến.

Bước 6: Tìm nguồn tài trợ và lập hồ sơ dự án, xin cấp phép, vay vốn và triển khai dự án

Theo thiết kế cơ cấu nguồn vốn dự án, chủ đầu tư cân đối nguồn vốn của mình và quyết định hình thức huy động vốn cho dự án. Chủ đầu tư tìm đối tác tham gia hợp tác đầu tư và ký kết biên bản thỏa thuận hợp tác đầu tư với các nội dung: chi phí, thời gian, nhân lực và cách thức tiến hành.

Bước 7: Triển khai thực hiện dự án

Nhà đầu tư sử dụng hồ sơ dự án để thực hiện các hoạt động xin phép đầu tư, thiết kế chi tiết, vay vốn để bắt đầu triển khai dự án, cụ thể: thiết kế chi tiết; đấu thầu và chọn thầu xây dựng; vay vốn và giải ngân vốn chủ sở hữu; phương án tổ chức giám sát, quản lý.

3. Các yếu tố tác động đến việc thực hiện các dự án BĐS ở Việt Nam

Mặc dù chịu nhiều ảnh hưởng tiêu cực của đại dịch Covid-19, song thị trường BĐS đã phục hồi mạnh mẽ sau khi dịch bệnh được kiểm soát. Chính vì vậy, việc đầu tư vào các dự án BĐS mới hiện nay rất được quan tâm. Tuy nhiên, để đưa ra quyết định đầu tư, cần nắm bắt các yếu tố tác động đến hiệu quả đầu tư các dự án BĐS.

3.1. Chủ đầu tư dự án BĐS

Chủ đầu tư là nhân tố đặc biệt quan trọng ảnh hưởng trực tiếp đến dòng tiền của các nhà đầu tư. Theo đó, những đơn vị triển khai dự án uy tín, có danh tiếng trên thị trường không chỉ đảm bảo tiến độ thi công đúng hạn, chất lượng xây dựng tốt mà còn cam kết tính pháp lý rõ ràng.

Nhiều chủ đầu tư không có đủ năng lực nhưng lại tham gia ồ ạt vào thị trường BĐS nhằm giành lấy nhiều dự án, sau đó bán lại dự án cho chủ đầu tư khác với giá cao hơn. Không chỉ vậy, nhiều chủ đầu tư còn đấu giá, tăng giá khu vực lên để bán những dự án xung quanh.

3.2. Quy hoạch của dự án BĐS

Trước quá trình đô thị hóa diễn ra mạnh mẽ, đa số các dự án BĐS có xu hướng dịch chuyển về vùng ven đô của các thành phố lớn. Việc này vừa giảm bớt gánh nặng, áp lực lên hệ thống cơ sở hạ tầng trong nội đô, đồng thời là nền tảng hình thành những cực trung tâm mới. Ngoài ra, do tình trạng ô nhiễm môi trường, biến đổi khí hậu ngày

càng gia tăng, nên những người mua hay thuê nhà chú trọng hơn vào không gian và môi trường xung quanh. Do đó, lựa chọn đầu tư vào những dự án BĐS sở hữu quy hoạch rộng rãi, nhiều mảng xanh chắc chắn sẽ mang đến nhiều lợi ích cho các nhà đầu tư cũng như người mua nhà.

3.3. Tính thanh khoản của dự án BĐS

Tính thanh khoản của dự án rất quan trọng, bởi đây là yếu tố ảnh hưởng trực tiếp đến dòng tiền của nhà đầu tư. Không phải đầu tư vào dự án BĐS nào cũng có khả năng sinh lời giống nhau và thường sẽ được quyết định bởi yếu tố vị trí.

Phần lớn các dự án chỉ tăng giá khi sở hữu vị trí thuận lợi với hệ thống giao thông đồng bộ, cơ sở hạ tầng hiện đại, bao quanh bởi đầy đủ tiện ích như bệnh viện, trường học, siêu thị,... Bởi vậy, trước khi đưa ra quyết định, nhà đầu tư nên tìm hiểu các thông tin liên quan đến sức tăng về vị trí của dự án BĐS hay những yếu tố nào ảnh hưởng đến sức tăng ấy.

Điển hình nhất là hàng loạt các chung cư Vinhomes Golden River đã được khách hàng đánh giá cao: vị trí đắc địa; ngay nội khu của dự án là nhà ga có tuyến Metro đi qua; thiết kế các sản phẩm bởi các tên tuổi nổi tiếng hàng đầu thế giới; nội thất cao cấp nhập khẩu. Nhưng việc thanh khoản của dự án BĐS gặp phải các vấn đề:

- + Đầu tư hàng nghìn tỷ đồng nhưng không đáp ứng được nhu cầu người mua nên không có thanh khoản tốt và hệ quả là liên lụy đến nhà đầu tư, khách hàng, doanh nghiệp và cả thị trường BĐS.

- + Phát sinh doanh thu, nợ chồng nợ vì tài sản không tăng giá mà vẫn phải chi trả nợ hàng tháng khi đầu tư vào các dự án đa phần với nguồn vốn là đi vay.

- + Không biết cách xây dựng thương hiệu hoặc đầu tư vào các dự án không hoặc ít đáp ứng nhu cầu với khách hàng, khiến việc thanh khoản dự án kém khi tung sản phẩm ra thị trường.

- + Trường hợp thổi giá nhưng không đáp ứng nhu cầu thực tế mà chỉ để nhà đầu tư “lướt sóng” thu lời trước mắt và khi cơn sốt qua đi thì khó đầu tư bán lại, thậm chí chấp nhận “chôn vốn”.

- + Nhà đầu tư không có cái nhìn sâu rộng về chủ đầu tư cũng như nghiên cứu kỹ hồ sơ pháp lý của dự án, đầy đủ giấy tờ minh bạch và văn bản

có thẩm quyền, chất lượng của sản phẩm, hệ thống tiện ích không đồng bộ và chưa nắm bắt được các đại lý môi giới BĐS của dự án đó có chuyên nghiệp chính xác hay không.

4. Thực trạng trong các dự án đầu tư BĐS ở Việt Nam

Trong năm 2021, Chính phủ và các Bộ, ngành đã ban hành các văn bản quy phạm pháp luật mới liên quan đến việc triển khai thực hiện dự án đầu tư xây dựng và BĐS. Trong đó, các chính sách hỗ trợ tài chính cho nhà đầu tư, người dân có nhu cầu mua nhà ở cũng được triển khai khi các ngân hàng thương mại giảm lãi suất cho vay, đưa ra nhiều gói lãi suất ưu đãi nhằm hỗ trợ người dân vay mua nhà. Chính vì vậy, giao dịch BĐS tăng đáng kể trong quý II/2021, cả nước có 29.949 giao dịch BĐS thành công. Cụ thể, tại miền Bắc có 6.384 giao dịch thành công, tại miền Trung có 7.300 giao dịch thành công và tại miền Nam có 16.265 giao dịch thành công. Tổng lượng giao dịch bình quân bằng khoảng 118% so với quý trước và bằng khoảng 101% so với cùng kỳ năm 2020.

Theo báo cáo của Vietnam Report, cung và cầu BĐS đều đang có chuyển biến tăng, do được thúc đẩy bởi mặt bằng lãi suất thấp, cùng với việc nới lỏng các thủ tục pháp lý và mục tiêu mà Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia của Chính phủ giai đoạn 2021 - 2030, tầm nhìn đến năm 2045 hướng tới là phát triển các sản phẩm nhà ở phù hợp túi tiền của người có thu nhập thấp và trung bình. Bên cạnh đó, thị trường BĐS công nghiệp Việt Nam cũng có nhiều yếu tố thuận lợi từ vị trí địa lý, quỹ đất cho tới dòng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) đang chảy mạnh vào Việt Nam nhờ vào sự tác động tích cực của các Hiệp định thương mại tự do mới được ký kết, môi trường kinh tế - chính trị ổn định và lợi thế cạnh tranh khi giá đất khu công nghiệp ở Việt Nam vẫn ở mức thấp so với các nước trong khu vực.

Những yếu tố này tạo lực đẩy phát triển và sức hấp dẫn đầu tư với phân khúc BĐS công nghiệp. Tính riêng trong 2 tháng đầu năm 2022, thị trường BĐS ở phân khúc này đã trở nên nhộn nhịp với những dự án đầu tư mới và mở rộng có giá trị hàng nghìn tỷ đồng.

Vì vậy, việc đầu tư vào các dự án BĐS mới hiện

nay rất được quan tâm. Tuy nhiên, hoạt động thực hiện đầu tư BĐS vẫn tồn tại một số nội dung sau:

Thứ nhất, thông tin về thị trường BĐS chưa đầy đủ và thiếu thống nhất; chưa bảo đảm công khai, minh bạch gây khó khăn cho công tác quản lý nhà nước cũng như người dân khi tham gia thị trường.

Thứ hai, các dự án tồn kho BĐS tuy đã giảm

hiện một dự án BĐS có đất hỗn hợp thì doanh nghiệp cần phải trải qua 6 bước, có thể mất 5 - 10 năm mới xong thủ tục một dự án, làm tăng chi phí đầu tư, tăng giá thành nhà ở và cuối cùng người mua phải gánh chịu.

- Một số dự án BĐS bị chậm so với dự kiến hoặc bị treo:

Tên dự án	Bắt đầu	Dự kiến hoàn thành	Thực tế
Căn hộ chung cư cao cấp Hanoi Time Tower	Khởi công vào tháng 10/2010	Cuối năm 2013	Đầu tháng 11/2019
Dự án Golden Square (Đà Nẵng)	Khởi công từ đầu năm 2008	Năm 2011	Phải đổi chủ đầu tư để thực hiện
Dự án tòa tháp 41 tầng Saigon One Tower	Khởi công xây dựng từ năm 2007	Năm 2009	Đến năm 2011 mới chỉ xong phần thô
Tòa tháp SJC	Phê duyệt vào năm 2007		Đến nay vẫn chỉ là một bãi đất trống

nhiều, nhưng vẫn còn khá lớn, tốc độ giảm tồn kho những tháng gần đây chậm lại do phần lớn các dự án tồn kho nằm ở xa trung tâm, hạ tầng chưa có nên rất khó bán được. Nguồn cung nhà ở cao cấp hiện nay đang dư thừa trong khi nguồn cung nhà ở xã hội, nhà ở thương mại giá thấp thiếu nhiều so với yêu cầu. Việc triển khai các chương trình hỗ trợ nhà ở vẫn còn chậm.

Thứ ba, công tác rà soát, điều chỉnh, chuyển đổi cơ cấu các dự án BĐS cho phù hợp với nhu cầu của thị trường đã được triển khai, nhưng nhiều địa phương còn thiếu quyết liệt trong việc thu hồi hoặc tạm dừng các dự án không phù hợp với quy hoạch, kế hoạch và nhu cầu thực của thị trường.

Thứ tư, công tác phát triển nhà ở xã hội tuy đạt kết quả tích cực nhưng vẫn còn thiếu nhiều so với nhu cầu thực tế. Việc huy động nguồn vốn cho thị trường BĐS chưa đa dạng, chủ yếu dựa vào nguồn vốn tín dụng ngân hàng. Thiếu quỹ đất để đầu tư xây dựng nhà ở xã hội tại vị trí thuận lợi ở các đô thị lớn.

Một số cơ chế ưu đãi đầu tư xây dựng nhà ở xã hội chưa được các địa phương quan tâm đúng mức, mức độ ưu đãi phụ thuộc vào điều kiện của từng địa phương nên chưa thu hút được doanh nghiệp. Số lượng nhà đầu tư tham gia xây dựng nhà ở xã hội, đầu tư xây dựng nhà ở cho thuê còn rất hạn chế.

Thứ năm, thủ tục hành chính kéo dài, để thực

5. Một số giải pháp khắc phục khó khăn trong việc triển khai các dự án BĐS ở Việt Nam

Xuất phát từ những yếu tố gây cản trở việc triển khai các dự án BĐS nêu trên, tác giả đề xuất một số giải pháp nhằm nâng cao hiệu quả đầu tư dự án BĐS và khắc phục tồn tại, bất cập đối với thị trường BĐS.

5.1. Trách nhiệm của chủ đầu tư

+ Chủ đầu tư là người phải có đủ điều kiện năng lực thực hiện thi công xây dựng công trình và giám sát, kiểm định cũng như tổ chức quản lý chặt chẽ các công việc đảm bảo tiến độ đúng kế hoạch như đã đề xuất.

+ Tổ chức lập dự án, dự toán có thẩm quyền, thẩm định và phê duyệt tổng mức đầu tư, xác định giá xây dựng công trình và gói thầu xây dựng.

+ Kiểm tra tiến độ của nhà thầu về bố trí nhân công, thiết bị thi công, phòng thí nghiệm cũng như hệ thống quản lý chất lượng của dự án đã xác định.

+ Đẩy nhanh tiến độ của dự án, sử dụng nguồn vốn có hiệu quả, giải ngân vốn kịp thời và đảm bảo thực hiện đúng như hợp đồng ký kết, đảm bảo an toàn lao động và vệ sinh môi trường.

+ Các sản phẩm của dự án BĐS phù hợp với giá thành để 2 bên cùng có lợi, phù hợp giá với mặt bằng chung của xã hội.

5.2. Tính quy hoạch của dự án BĐS

+ Nên đầu tư vào các dự án có quy mô lớn, khả

dụng và nhu cầu sử dụng cao, ưu tiên những dự án đảm bảo về không gian sống trong lành, phương tiện đi lại lưu thông dễ dàng và có đầy đủ các dịch vụ.

+ Hạn chế các dự án nhỏ lẻ, quy mô hẹp không có khả năng kết nối thuận tiện các khu vực xung quanh để tránh tổn thất về kinh phí và thời gian cũng như nhân lực.

+ Tổ chức các hệ thống công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội, tạo lập môi trường thích hợp cho người dân sinh sống tại các vùng lãnh thổ để đảm bảo lợi ích quốc gia và lợi ích cộng đồng, đáp ứng mục tiêu phát triển kinh tế - xã hội.

+ Quy hoạch dài hạn và khai thác triệt để các tài nguyên, công trình đáp ứng nhu cầu phát triển lâu dài và hiệu quả trong việc sử dụng, mua bán và đầu tư phát triển đất đai cho mục đích xây dựng quy hoạch đô thị của các dự án.

5.3. Tính thanh khoản của dự án BĐS

+ Cân bằng cung - cầu để tránh tình trạng đầu tư hàng ngàn tỉ đồng nhưng không đáp ứng được nhu cầu người mua nên không có thanh khoản tốt và hệ quả là liên lụy đến nhà đầu tư, khách hàng, doanh nghiệp và cả thị trường BĐS.

+ Không nên đầu tư vào các dự án đa phần với nguồn vốn là đi vay để tránh tình trạng phát sinh doanh thu, nợ chồng nợ vì tài sản không tăng giá mà vẫn phải chi trả nợ hàng tháng.

+ Biết cách xây dựng thương hiệu, xem xét độ uy tín, tiềm lực tài chính tên tuổi cũng như những dự án trước đó của chủ đầu tư. Đầu tư vào môi trường sống, hệ thống tiện ích nội ngoại khu phong phú, đa dạng và đáp ứng nhu cầu với khách hàng sẽ giúp thanh khoản dự án tốt hơn khi tung sản phẩm ra thị trường.

+ Nghiên cứu các nhu cầu thực của thị trường và xây dựng dự án đáp ứng nhu cầu.

+ Tránh các trường hợp thổi giá nhưng không đáp ứng nhu cầu thực tế mà chỉ để nhà đầu tư “lướt sóng” thu lời trước mắt và khi cơn sốt qua đi thì khó

đầu tư bán lại thậm chí chấp nhận ứ đọng vốn.

+ Nhà đầu tư tìm hiểu kỹ về chủ đầu tư và nghiên cứu hồ sơ pháp lý của dự án, đầy đủ giấy tờ minh bạch và văn bản có thẩm quyền, chất lượng của sản phẩm, hệ thống tiện ích phải đồng bộ và sự uy tín của các đại lý môi giới BĐS.

5.4. Các quy định pháp luật về dự án BĐS

+ Hoàn thiện hệ thống cơ chế chính sách, văn bản quy phạm pháp luật về thị trường BĐS; xây dựng hệ thống công cụ để quản lý, kiểm soát sự phát triển của thị trường BĐS theo hướng ổn định, bền vững, có cấu trúc hoàn chỉnh và đồng bộ, kết nối liên thông với các thị trường khác của nền kinh tế; chủ động xây dựng các kịch bản và các giải pháp để điều tiết, kiểm soát, bình ổn thị trường.

+ Đề nghị các cấp có thẩm quyền phải kiểm soát chặt chẽ khi quyết định hoặc chấp thuận đầu tư các dự án căn hộ trung và cao cấp. Khuyến khích các dự án căn hộ diện tích nhỏ, giá trung bình để tránh xảy ra tình trạng lệch pha cung - cầu dễ gây bất ổn cho thị trường.

+ Tăng cường kiểm tra, rà soát các dự án BĐS chậm triển khai, để đất hoang hóa không phù hợp nhu cầu thị trường, chủ đầu tư yếu kém không còn khả năng triển khai dự án để quyết định việc cho giãn tiến độ, điều chỉnh quy hoạch cho phù hợp với nhu cầu thị trường hoặc thu hồi dự án.

+ Rút ngắn quy trình và thủ tục hành chính còn 5 bước theo quy định của Luật Đầu tư và Luật Nhà giúp cho doanh nghiệp, thị trường BĐS, người dân có thể thuận mua vừa bán, công việc được triển khai thực hiện dễ dàng.

Hiện nay, việc thực hiện dự án đầu tư BĐS còn nhiều bất cập, bởi nhiều các yếu tố tác động, khiến cho hoạt động đầu tư nhiều dự án BĐS còn chưa hiệu quả thậm chí “chết vốn”. Vì vậy, các nhà đầu tư cần tìm ra những yếu tố cản trở việc thực hiện đầu tư dự án BĐS, từ đó đưa ra các giải pháp nâng cao hiệu quả đầu tư các dự án BĐS ở Việt Nam ■

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Quốc hội (2013). *Luật Đất đai số 45/2013/QH13 ngày 29/11/2013.*
2. Quốc hội (2014). *Luật Xây dựng số 50/2014/QH13 ngày 18/6/2014.*

3. Quốc hội (2020). *Luật Sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Xây dựng số 62/2020/QH14 ngày 17/6/2020.*
4. Quốc hội (2014). *Luật Kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25/11/2014.*
5. Quốc hội (2014). *Luật Nhà ở số 65/2014/QH13 ngày 25/11/2014.*
6. Quốc hội (2020). *Luật Đầu tư số 61/2020/QH14 ngày 17/6/2020.*
7. Chính phủ (2015). *Nghị định của Chính phủ số 100/2015/NĐ-CP về phát triển và quản lý nhà ở xã hội ngày 20/10/2015.*
8. Chính phủ (2021). *Nghị định của Chính phủ số 31/2021/NĐ-CP ngày 26/3/2021 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều Luật Đầu tư.*
9. Chính phủ (2022). *Nghị định của Chính phủ số 02/2022/NĐ-CP ngày 6/1/2022 quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Kinh doanh bất động sản.*
10. Bộ Kế hoạch và Đầu tư (2021). *Thông tư số 03/2021/TT-BKHĐT ngày 9/4/2021 quy định mẫu văn bản, báo cáo liên quan đến hoạt động đầu tư tại Việt Nam, đầu tư Việt Nam ra nước ngoài và xúc tiến đầu tư.*
11. Khánh Diệp (2020). Quy trình thực hiện dự án bất động sản chỉ còn 5 bước. Truy cập tại: <https://baoxaydung.com.vn/quy-trinh-thuc-hien-du-an-bat-dong-san-chi-con-5-buoc-276869.html>

Ngày nhận bài: 5/5/2022

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 22/5/2022

Ngày chấp nhận đăng bài: 10/6/2022

Thông tin tác giả:

1. ThS. NGUYỄN PHƯƠNG VÂN

2. ThS. TRẦN MINH NGỌC

Bộ môn Kinh tế xây dựng

Trường Đại học Giao thông vận tải

SOLUTIONS TO IMPROVE THE INVESTMENT EFFICIENCY OF REAL ESTATE PROJECTS IN VIETNAM

● Master. **NGUYEN PHUONG VAN**¹

● Master. **TRAN MINH NGOC**¹

¹Department of Construction Economics
University of Transport and Communications

ABSTRACT:

This paper presents the development process of real estate projects in Vietnam. By assessing the difficulties in implementing real estate projects in Vietnam, the paper analyzes the factors affecting the implementation of real estate projects and proposes solutions to improve the investment efficiency of real estate projects in Vietnam.

Keywords: hindrance factors, real estate, solution, investment efficiency improvement.