

Thực trạng thu hút vốn FDI vào bất động sản tại TP Hồ Chí Minh từ sau khi gia nhập WTO đến nay - Dự báo và khuyến nghị

• **Lê Thanh Tùng**

Trường Đại học Bạc Liêu - Email: pineblu1884@gmail.com

(Bài nhận ngày 25 tháng 7 năm 2016, hoàn chỉnh sửa chữa ngày 31 tháng 8 năm 2016)

TÓM TẮT

Nghiên cứu dựa trên cơ sở lý thuyết về các nội dung cam kết của Việt Nam khi gia nhập WTO có liên quan đến lĩnh vực bất động sản nhằm mục đích giúp các nhà đầu tư bất động sản hiểu được thực trạng thu hút vốn FDI vào bất động sản tại Thành phố Hồ Chí Minh từ sau khi gia nhập WTO đến nay. Tác giả sử dụng phương pháp tính tỷ trọng (%) về số dự án, tỷ trọng % về vốn đầu tư, vốn đầu tư trung bình trên một dự án để đánh giá xu hướng thu hút vốn FDI vào bất động sản TP.HCM từ năm 2007 đến tháng 5/2016 (thời điểm nghiên cứu). Ngoài ra, tác giả sử dụng 03 phương pháp thống kê (phương pháp hồi quy tuyến tính,

phương pháp bình phương bé nhất, và phương pháp parabol) và thẩm định 03 phương pháp tính này bằng “độ lệch chuẩn nhỏ nhất” để đưa ra dự báo lượng FDI đầu tư vào lĩnh vực bất động sản tại TP.HCM giai đoạn 2016-2020 chính xác nhất. Kết quả dự báo cho thấy tổng vốn đầu tư FDI vào lĩnh vực bất động sản tại TP.HCM trong năm 2018 và năm 2020 tương ứng sẽ đạt gấp 1,7 lần và 2,8 lần so với tổng vốn đầu tư FDI vào lĩnh vực bất động sản tại TP.HCM trong năm 2015. Trên cơ sở đó, tác giả đã đưa ra một số khuyến nghị đến các cơ quan ban ngành liên quan và doanh nghiệp để đón đầu xu hướng thị trường và cơ hội đầu tư.

Từ khóa: WTO, vốn FDI, bất động sản TP.HCM

1. GIỚI THIỆU

Theo Nguyễn Minh Phong (2013), trong bối cảnh kinh tế phát triển khó khăn khiến thị trường các quốc gia đều thu hẹp do người tiêu dùng thắt chặt chi tiêu, cũng như do sự gia tăng hàng rào bảo hộ kỹ thuật, nên sẽ có nhiều nỗ lực thành lập các FTA ở khu vực châu Á - Thái Bình Dương nhằm tăng cường quan hệ đối tác của một loạt nước, như thành lập khu vực tự do thương mại xuyên Thái Bình Dương - TPP, sự mời gọi tham gia FTA 3 nước Nga-Belarus-Kazakhstan; cũng như ý tưởng vận động thành

lập FTA bao quát 16 nước khu vực Châu Á - Thái Bình Dương; khởi động đàm phán FTA Việt Nam - Hàn Quốc, Việt Nam - EU. Để hội nhập tốt kinh tế quốc tế và khu vực theo những xu hướng này, Việt Nam đã có bước đi nền tảng rất thành công- đó là: Việt Nam là thành viên của WTO.

Cụ thể, Ủy ban quốc gia về Hợp tác kinh tế quốc tế (2005) cho biết: Tổ chức thương mại thế giới (WTO) chiếm trên 90% tổng kim ngạch thương mại thế giới, WTO đã trở thành một tổ chức có quy mô toàn cầu và là nền tảng

pháp lý cho quan hệ kinh tế quốc tế, là diễn đàn thường trực đàm phán thương mại và là thể chế giải quyết các tranh chấp thương mại quốc tế. Ví thể, nội dung cam kết của Việt Nam khi gia nhập WTO sẽ là nền tảng pháp lý để mở rộng quan hệ kinh tế quốc tế và khu vực.

Chu Văn Cấp (2014) ghi nhận, sau 11 năm kiên trì đàm phán và tích cực chuẩn bị các điều kiện cần thiết, ngày 11/01/2007, Việt Nam đã trở thành thành viên thứ 150 của WTO; và sự kiện Việt Nam đã trở thành thành viên thứ 150 của WTO là thời điểm đánh dấu sự khởi đầu của một quá trình đổi mới - Việt Nam tham gia vào nền kinh tế toàn cầu bình đẳng với tất cả các thành viên khác của tổ chức thương mại lớn nhất hành tinh.

Tóm lại, sự kiện Việt Nam gia nhập WTO có ý nghĩa rất lớn góp phần thu hút dòng vốn đầu tư nước ngoài chảy vào Việt Nam nói chung và chảy vào lĩnh vực bất động sản tại TP. HCM nói riêng. Ví thể, các nội dung cam kết của Việt Nam khi gia nhập WTO có liên quan đến lĩnh vực bất động sản sẽ trực tiếp/gián tiếp ảnh hưởng đến việc thu hút vốn FDI vào bất động sản cả nước nói chung và TP. HCM nói riêng. Do vậy, ý nghĩa của nghiên cứu các nội dung cam kết của Việt Nam khi gia nhập WTO có liên quan đến lĩnh vực bất động sản là rất lớn. Ngoài ra, điểm mới của nghiên cứu là những dự báo có cơ sở khoa học để đề xuất các khuyến nghị đến các cơ quan ban ngành liên quan và doanh nghiệp để thấy được xu hướng thị trường và cơ hội đầu tư.

2. CƠ SỞ LÝ THUYẾT VÀ PHƯƠNG PHÁP NGHIÊN CỨU

2.1. Cơ sở lý thuyết

Các cam kết của Việt Nam khi gia nhập WTO có liên quan đến thị trường bất động sản, bao gồm 6 cam kết:

Các cam kết minh bạch hóa của Việt Nam

trong WTO: có thể chia thành những nhóm nội dung cơ bản như - nghĩa vụ đăng tất cả các biện pháp thương mại; nghĩa vụ lấy ý kiến của công chúng đối với các dự thảo văn bản quy phạm pháp luật; nghĩa vụ thông báo về các biện pháp thương mại được ban hành hoặc sửa đổi; nghĩa vụ thành lập điểm hỏi đáp cung cấp thông tin cho các thành viên quan tâm về các vấn đề cụ thể; và nghĩa vụ liên quan đến rà soát chính sách thương mại. Tóm lại, cam kết về minh bạch hóa của Việt Nam trong WTO là sâu rộng và toàn diện nhất. Thậm chí những cam kết về minh bạch hóa trong WTO của Việt Nam là rất cao so với nhiều nước thành viên WTO khác. Vì vậy, các cam kết về minh bạch hóa trong WTO có thể được coi là mức trần khi Việt Nam tiến hành đàm phán nội dung này trong các Hiệp định song phương cũng như đa phương trong tương lai. (Bắc Việt Luật, 2011)

Cam kết không phân biệt đối xử trong GATS gồm hai nội dung chính: Đối xử tối huệ quốc tại Điều II và Đối xử quốc gia nêu ở Điều XVII. Ngoài ra nguyên tắc không phân biệt đối xử được nhắc đến ở một số điều khoản khác như Điều VII(3), VIII(1), X(1), XII(2).

Đối xử tối huệ quốc (Most Favoured Nation: MFN): Vũ Anh Thư (2007) ghi nhận, cơ chế hoạt động của nguyên tắc MFN như sau: mỗi thành viên của WTO phải đối xử với các thành viên khác của WTO một cách công bằng như những đối tác "ưu tiên nhất". Nếu một nước dành cho một đối tác thương mại của mình một hay một số ưu đãi nào đó thì nước này cũng phải đối xử tương tự như vậy đối với tất cả các thành viên còn lại của WTO để tất cả các quốc gia thành viên đều được "ưu tiên nhất". Và như vậy, kết quả là không phân biệt đối xử với bất kỳ đối tác thương mại nào. (Việt Báo (theo Tuổi Trẻ), 2006)

Đối xử quốc gia (National Treatment: NT):

Cơ chế hoạt động của nguyên tắc "Đối xử quốc gia" như sau, bất kỳ một sản phẩm nhập khẩu nào, sau khi đã qua biên giới, trả xong thuế hải quan và các chi phí khác tại cửa khẩu, bắt đầu đi vào thị trường nội địa, sẽ được hưởng sự đối xử ngang bằng (không kém ưu đãi hơn) với sản phẩm tương tự được sản xuất trong nước. (Việt Báo (theo Tuổi Trẻ), 2006). Như vậy, sản phẩm và dịch vụ bất động sản được cung cấp bởi các cá nhân hay tổ chức nước ngoài đều được đối xử bình đẳng với sản phẩm và dịch vụ bất động sản được cung cấp bởi các cá nhân hay tổ chức trong nước trong lãnh thổ Việt Nam.

Cam kết về tạo thuận lợi cho môi trường đầu tư: Việt Nam đã cam kết tuân thủ hoàn toàn Hiệp định TRIMs của WTO, cam kết xoá bỏ các rào cản về đầu tư bất động sản, với mục tiêu tổng thể để tăng cường tính hấp dẫn, thông thoáng và minh bạch của môi trường đầu tư nước ngoài tại Việt Nam. Nhìn chung mức độ cam kết sẽ cao hơn nhiều so với cam kết của Việt Nam trong Hiệp định Thương mại Việt-Mỹ. (Trung tâm Thông tin và Dự báo Kinh tế - Xã hội Quốc gia, n.d)

Cam kết về tạo thuận lợi cho môi trường kinh doanh: Đối với cam kết đa phương "Về quyền kinh doanh": Việt Nam đồng ý cho doanh nghiệp và cá nhân nước ngoài được quyền xuất nhập khẩu hàng hóa như người Việt Nam kể từ khi gia nhập, trừ các mặt hàng thuộc danh mục thương mại nhà nước (như xăng dầu, thuốc lá điếu, xì gà, băng đĩa hình, báo chí) và một số mặt hàng nhạy cảm khác mà ta chỉ cho phép sau một thời gian chuyển đổi (như gạo và dược phẩm). (Bộ Xây Dựng, 2006). Như vậy, dịch vụ kinh doanh bất động sản không phải là mặt hàng thuộc danh mục thương mại nhà nước và cũng không phải là mặt hàng nhạy cảm như đã nêu trên, nên các doanh nghiệp và cá nhân nước ngoài được quyền kinh doanh dịch vụ bất

động sản tại Việt Nam.

Cam kết về mở cửa thị trường dịch vụ: Dịch vụ kinh doanh bất động sản, dịch vụ cho thuê bất động sản, dịch vụ xây dựng và thi công... Trịnh Thị Thúy Hằng (2013) ghi nhận: Đối với các dịch vụ xây dựng và các dịch vụ kỹ thuật có liên quan, nhà đầu tư nước ngoài được phép tự do lựa chọn hình thức đầu tư. Sau 03 năm kể từ khi Việt Nam gia nhập WTO, nhà đầu tư nước ngoài được phép thành lập chi nhánh với điều kiện trường chi nhánh phải là người thường trú tại Việt Nam. Ngoài ra, Luật Kinh doanh bất động sản (Điều 05) khẳng định nguyên tắc: tổ chức, cá nhân nước ngoài được kinh doanh bất động sản và kinh doanh dịch vụ bất động sản dưới các hình thức: (i) đầu tư tạo lập nhà, công trình xây dựng để bán, cho thuê, cho thuê mua; (ii) đầu tư cải tạo đất và đầu tư các công trình hạ tầng trên đất thuê để cho thuê đất đã có hạ tầng; (iii) kinh doanh dịch vụ bất động sản (gồm: môi giới, định giá, tư vấn, quảng cáo, quản lý bất động sản). Mặt khác, Luật Nhà ở (Điều 34) quy định: tổ chức, cá nhân thuộc các thành phần kinh tế trong nước và nước ngoài đều được quyền tham gia đầu tư phát triển nhà ở thương mại. Thêm nữa, Luật Đất đai cũng quy định một số điều kiện sử dụng đất của nhà đầu tư nước ngoài khi thực hiện dự án đầu tư nói chung và dự án đầu tư kinh doanh bất động sản nói riêng.

Cam kết liên quan đến tài chính, chuyển tiền ra nước ngoài: khi gia nhập WTO, Việt Nam đã cam kết tuân thủ Hiệp định chung về thương mại dịch vụ (GATS), trong đó có quy định "Thanh toán và chuyển tiền quốc tế", nghĩa là: một khi đã cam kết mở cửa một ngành dịch vụ cho cạnh tranh nước ngoài thì về nguyên tắc Chính phủ không được hạn chế việc chuyển tiền ra nước ngoài dưới danh nghĩa chi trả cho các dịch vụ đã tiêu dùng "giao dịch vãng lai" trong ngành này. Chỉ có một trường hợp ngoại lệ duy nhất được quy định trong hiệp

định đó là một nước có thể áp dụng các hạn chế khi gặp khó khăn về cán cân thanh toán, nhưng ngay cả trong trường hợp này thì các hạn chế chỉ có thể được áp dụng tạm thời và phải tuân thủ những hạn chế và điều kiện khác. (Bộ Xây Dựng). Như vậy, có thể hiểu: các cá nhân hoặc doanh nghiệp nước ngoài đầu tư trong lãnh thổ Việt Nam ở bất kỳ ngành nghề nào nói chung, và lĩnh vực bất động sản nói riêng, khi họ thu được lượng ngoại tệ tại Việt Nam, họ không bị hạn chế chuyển tiền ra nước ngoài dưới hình thức chi trả cho các dịch vụ đã tiêu dùng.

2.2. Phương pháp nghiên cứu

2.2.1. Phương pháp phân tích

Để thấy được xu hướng thu hút vốn FDI vào bất động sản TP. HCM từ năm 2007 đến tháng 5/2016 (thời điểm nghiên cứu), tác giả sẽ sử dụng phương pháp tính tỷ trọng % về số dự án, tỷ trọng % về vốn đầu tư, vốn đầu tư trung bình trên một dự án. Mặt khác, để làm nổi bật ảnh hưởng của sự kiện Việt Nam gia nhập WTO tác động đến thu hút dòng vốn FDI đầu tư vào lĩnh vực bất động sản tại TP. HCM, tác giả sẽ so sánh tỷ trọng % về số dự án, tỷ trọng % về vốn đầu tư, vốn đầu tư trung bình trên một dự án của giai đoạn 2000 - 2006 và giai đoạn 2007 - 2015.

Ngoài ra, để dự báo lượng FDI được đầu tư vào lĩnh vực bất động sản tại TP. HCM giai đoạn 2016 - 2020, tác giả sẽ sử dụng 03 phương pháp thống kê (phương pháp hồi quy tuyến tính, phương pháp bình phương bé nhất, và phương pháp parabol) dựa trên số liệu trong quá khứ giai đoạn từ năm 2007 đến năm 2015 bởi vì đây là giai đoạn Việt Nam bắt đầu gia nhập WTO, nhưng do bị ảnh hưởng của suy thoái kinh tế thế giới, bất động sản Việt Nam những năm sau đó bị rơi vào tình trạng đóng băng, nên số liệu dự báo sẽ phản ánh chính xác nhất. Theo Phước Minh Hiệp (n.d): việc thẩm định các phương pháp dự báo là cần thiết,

phương pháp nào có “độ lệch chuẩn nhỏ nhất” sẽ cho kết quả dự báo chính xác nhất.

❖ Phương pháp hồi quy tuyến tính

Phương trình hồi quy: $Y_d = aX + b$

Y_d: dự báo vốn FDI đầu tư vào bất động sản tại TPHCM giai đoạn 2016-2020;

a, b: tham số được tính theo công thức

$$a = \frac{\sum XY}{\sum X^2} \quad b = \frac{\sum Y}{\sum n}$$

Y: nhu cầu thực tế quá khứ; n: số năm trong quá khứ; X: trị số công thức của mô hình (Trong đó, cách cho giá trị X: sắp xếp tăng dần giá trị của X; điều kiện: $\sum X = 0$, $\Delta X =$ hằng số)

❖ Phương pháp bình phương bé nhất

Phương trình bình phương bé nhất: $Y_d = aX + b$

Y_d: dự báo vốn FDI đầu tư vào bất động sản tại TPHCM giai đoạn 2016-2020; a, b: tham số được tính theo công thức

$$a = \frac{n \sum XY - \sum X \sum Y}{n \sum X^2 - (\sum X)^2} \quad b = \frac{\sum X^2 \sum Y - \sum X \sum XY}{n \sum X^2 - (\sum X)^2}$$

Y: nhu cầu thực tế quá khứ; n: số năm trong quá khứ; X: trị số công thức của mô hình (cách cho giá trị X: sắp xếp tăng dần và cùng một bậc nháy; điều kiện: $\sum X \neq 0$, $\Delta X =$ hằng số).

❖ Phương pháp parabol

Phương trình hồi quy tuyến tính: $Y_d = aX^2 + bX + c$

Y_d: dự báo vốn FDI đầu tư vào bất động sản tại TPHCM giai đoạn 2016-2020; a, b, c: tham số được tính theo công thức

$$a = \frac{n \sum X^2 Y - \sum X^2 \sum Y}{n \sum X^4 - (\sum X^2)^2} \quad b = \frac{\sum XY}{\sum X^2}$$

$$c = \frac{\sum X^4 \sum Y - \sum X^2 \sum X^2 Y}{n \sum X^4 - (\sum X^2)^2}$$

Y: nhu cầu thực tế quá khứ; n: số năm trong quá khứ; X: trị số công thức của mô hình (trong đó, cách cho giá trị X: sắp xếp tăng dần giá trị

của X; điều kiện: $\sum X = 0$, $\Delta X =$ hằng số)

❖ *Thẩm tra phương pháp tính toán để chọn phương pháp dự báo hợp lý:*

Để tiến hành thẩm tra phương pháp tính toán thích hợp nhất, các nhà khoa học thường tính độ lệch chuẩn và giá trị tuyệt đối của độ lệch tuyệt đối trung bình hàng năm. Phương pháp nào có độ lệch chuẩn và giá trị tuyệt đối của độ lệch tuyệt đối trung bình hàng năm càng nhỏ thì phương pháp đó càng chính xác nên ta chọn phương pháp đó dự báo cho tương lai.

$$\text{Độ lệch chuẩn} \quad \delta = \sqrt{\frac{\sum(Y_d - Y)^2}{n}}$$

Giá trị tuyệt đối của độ lệch trung bình hàng

năm

Y: nhu cầu thực tế quá khứ

Y_d: nhu cầu dự trù quá khứ

n: số năm trong quá khứ.

$$\left| \frac{\sum(Y_d - Y)}{n} \right|$$

2.2.2. Phương pháp thu thập số liệu

Để đánh giá thực trạng thu hút vốn FDI vào bất động sản TP.HCM, số liệu thứ cấp sẽ được thu thập từ báo cáo tình hình kinh tế xã hội, và niên giám thống kê của Cục thống kê TP.HCM giai đoạn từ năm 2000 đến tháng 5/2016.

3. KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU

Bảng 1. Dự án FDI được cấp phép mới hàng năm tại TP.HCM

Năm	Tổng số dự án		Dự án thuộc lĩnh vực BĐS			Tỷ trọng	
	Số Dự án	Tổng Vốn đầu tư (triệu USD)	Số Dự án	Tổng Vốn đầu tư (triệu USD)	Vốn đầu tư trung bình / 1 dự án (triệu USD)	Về số dự án (%)	Về vốn đầu tư (%)
2000	119	343,00	01	4,50	4,50	0,84	1,31
2001	182	619,00	01	1,20	1,20	0,55	0,19
2002	223	314,00	03	52,90	17,63	1,35	16,85
2003	203	315,00	01	130,00	130,00	0,49	41,27
2004	247	459,00	04	191,80	47,95	1,62	41,79
2005	314	641,00	09	204,50	22,72	2,87	31,90
2006	283	1.627,00	15	463,70	30,91	5,30	28,50
2007	493	2.335,00	24	1.530,40	63,77	4,87	65,54
2008	546	8.407,00	45	2.953,00	65,62	8,24	35,13
2009	389	1.035,00	181	721,14	3,98	46,53	69,68
2010	375	1.883,31	154	1.376,55	8,94	41,07	73,09
2011	439	2.804,37	191	1.026,92	5,38	43,51	36,62
2012	436	593,00	08	117,60	14,70	1,83	19,83
2013	440	963,10	09	147,00	16,33	2,05	15,26
2014	414	2.842,80	13	634,40	48,80	3,14	22,32
2015	555	2.810,30	13	1.497,60	115,20	2,34	53,29
15/5/2016	276	481,20	07	236,00	33,71	2,54	49,04

Nguồn: Số liệu từ Cục Thống kê TP.HCM

Bảng 2. Dự báo tổng vốn FDI đầu tư vào bất động sản tại TPHCM bằng phương pháp Hồi quy tuyến tính

Năm	Y	X	X ²	X*Y
2007	1.530,40	-8	64	-12.243,20
2008	2.953,00	-6	36	-17.718,00
2009	721,14	-4	16	-2.884,56
2010	1.376,55	-2	4	-2.753,10
2011	1.026,92	0	0	0,00
2012	117,60	2	4	235,20
2013	147,00	4	16	588,00
2014	634,40	6	36	3.806,40
2015	1.497,60	8	64	11.980,80
Σ	10.004,61	0	240	-18.988,46
Σn		9		
$a = \frac{\Sigma XY}{\Sigma X^2}$		$= \frac{-18.988,46}{240} = -79,12$		
$b = \frac{\Sigma Y}{\Sigma n}$		$= \frac{10.004,61}{9} = 1.111,62$		

Nguồn: Tính toán của tác giả theo số liệu của Cục Thống kê TP.HCM

Bảng 3. Thẩm định bằng phương pháp Hồi quy tuyến tính

Năm	Y	Yd	Yd-Y	(Yd-Y) ²
2007	1.530,40	1.744,57	214,17	45.869,75
2008	2.953,00	1.586,34	-1.366,66	1.867.773,10
2009	721,14	1.428,10	706,96	499.787,98
2010	1.376,55	1.269,86	-106,69	11.382,62
2011	1.026,92	1.111,62	84,70	7.174,67
2012	117,60	953,39	835,79	698.538,65
2013	147,00	795,15	648,15	420.097,18
2014	634,40	636,91	2,51	6,31
2015	1.497,60	478,67	-1.018,93	1.038.208,88
Σ	10.004,61	10.004,61	0,00	4.588.839,14

Nguồn: Tính toán của tác giả theo số liệu của Cục Thống kê TP.HCM

Bảng 4. Tổng hợp dự báo vốn FDI đầu tư vào bất động sản tại TPHCM giai đoạn 2016-2020
(bằng phương pháp hồi quy tuyến tính)

Năm	Dự báo (triệu USD)	Độ lệch chuẩn	Giá trị tuyệt đối của độ lệch trung bình hàng năm
2016	$Y(d) = -79,12 \cdot 10 + 1.111,62 = 320,42$	$\sqrt{\frac{4.588.839,14}{9}}$ $=$ 714,05	$\left \frac{0}{9} \right $ 0
2017	$Y(d) = -79,12 \cdot 12 + 1.111,62 = 162,18$		
2018	$Y(d) = -79,12 \cdot 14 + 1.111,62 = 3,94$		
2019	$Y(d) = -79,12 \cdot 16 + 1.111,62 = -154,30$		
2020	$Y(d) = -79,12 \cdot 18 + 1.111,62 = -312,54$		

Nguồn: Tính toán của tác giả theo số liệu của Cục Thống kê TP.HCM

Bảng 5. Dự báo tổng vốn FDI đầu tư vào bất động sản tại TPHCM bằng phương pháp bình phương bé nhất

Năm	Y	X	X ²	X*Y
2007	1.530,40	1	1	1.530,40
2008	2.953,00	2	4	5.906,00
2009	721,14	3	9	2.163,42
2010	1.376,55	4	16	5.506,20
2011	1.026,92	5	25	5.134,60
2012	117,60	6	36	705,60
2013	147,00	7	49	1.029,00
2014	634,40	8	64	5.075,20
2015	1.497,60	9	81	13.478,40
Σ	10.004,61	45	285	40.528,82
Σn	9			
$a = \frac{n \Sigma XY - \Sigma X \cdot \Sigma Y}{n \Sigma X^2 - (\Sigma X)^2}$	$\frac{9 \cdot 40.528,82 - 45 \cdot 10.004,61}{9 \cdot 285 - 45^2} = -158,24$			
$b = \frac{\Sigma X^2 \cdot \Sigma Y - \Sigma X \cdot \Sigma XY}{n \Sigma X^2 - (\Sigma X)^2}$	$\frac{285 \cdot 10.004,61 - 45 \cdot 40.528,82}{9 \cdot 285 - 45^2} = 1902,81$			

Nguồn: Tính toán của tác giả theo số liệu của Cục Thống kê TP.HCM

Bảng 6. Thẩm định bằng phương pháp bình phương bé nhất

Năm	Y	Yd	Yd-Y	(Yd-Y) ²
2007	1.530,40	1.744,57	214,17	45.869,75
2008	2.953,00	1.586,34	-1.366,66	1.867.773,10
2009	721,14	1.428,10	706,96	499.787,98
2010	1.376,55	1.269,86	-106,69	11.382,62
2011	1.026,92	1.111,62	84,70	7.174,67
2012	117,60	953,39	835,79	698.538,65
2013	147,00	795,15	648,15	420.097,18
2014	634,40	636,91	2,51	6,31
2015	1.497,60	478,67	-1.018,93	1.038.208,88
Σ	10.004,61	10.004,61	0,00	4.588.839,14

Nguồn: Tính toán của tác giả theo số liệu của Cục Thống kê TP.HCM

Bảng 7. Tổng hợp dự báo vốn FDI đầu tư vào bất động sản tại TPHCM giai đoạn 2016-2020
(bằng phương pháp bình phương bé nhất)

Năm	Dự báo (triệu USD)	Độ lệch chuẩn	Giá trị tuyệt đối của độ lệch trung bình hàng năm
2016	$Y(d) = -158,24 \cdot 10 + 1.902,81 = 320,41$	$\sqrt{\frac{4.588.839,14}{9}}$ = 714,05	$\left \frac{0}{9} \right $ = 0
2017	$Y(d) = -158,24 \cdot 11 + 1.902,81 = 162,17$		
2018	$Y(d) = -158,24 \cdot 12 + 1.902,81 = 3,93$		
2019	$Y(d) = -158,24 \cdot 13 + 1.902,81 = -154,31$		
2020	$Y(d) = -158,24 \cdot 14 + 1.902,81 = -312,55$		

Nguồn: Tính toán của tác giả theo số liệu của Cục Thống kê TP.HCM

Bảng 8. Dự báo tổng vốn FDI đầu tư vào bất động sản tại TPHCM
(bằng phương pháp Parabol)

Năm	Y	X	X ²	X ⁴	X ² Y	XY
2007	1.530,40	-8	64	4.096,00	97.945,60	-12.243,20
2008	2.953,00	-6	36	1.296,00	106.308,00	-17.718,00
2009	721,14	-4	16	256,00	11.538,26	-2.884,56
2010	1.376,55	-2	4	16,00	5.506,20	-2.753,10
2011	1.026,92	0	0	0,00	0,00	0,00
2012	117,60	2	4	16,00	470,40	235,20
2013	147,00	4	16	256,00	2.352,00	588,00
2014	634,40	6	36	1.296,00	22.838,40	3.806,40
2015	1.497,60	8	64	4.096,00	95.846,40	11.980,80
Σ	10.004,61	0	240	11.328,00	342.805,26	-18.988,46
Σn	9					
a =	$\frac{n \sum X^2 Y - \sum X^2 * \sum Y}{n \sum X^4 - (\sum X^2)^2} = \frac{9 * 342.805,26 - 240 * 10.004,61}{9 * 11.328 - (240)^2} = 15,43$					
b =	$\frac{\sum XY}{\sum X^2} = \frac{-18.988,46}{240} = -79,12$					
c =	$\frac{\sum X^4 * \sum Y - \sum X^2 * \sum X^2 Y}{n \sum X^4 - (\sum X^2)^2} = \frac{11.328 * 10.004,61 - 240 * 342.805,26}{9 * 11.328 - (240)^2} = 700,28$					

Nguồn: Tính toán của tác giả theo số liệu của Cục Thống kê TP.HCM

Bảng 9. Thẩm định bằng phương pháp Parabol

Năm	Y	Yd	Yd-Y	(Yd-Y) ²
2007	1.530,40	2.320,45	790,05	624.176,20
2008	2.953,00	1.730,30	-1.222,70	1.494.985,41
2009	721,14	1.263,56	542,42	294.220,38
2010	1.376,55	920,22	-456,33	208.235,56
2011	1.026,92	700,28	-326,64	106.691,43
2012	117,60	603,75	486,15	236.339,16
2013	147,00	630,61	483,61	233.881,58
2014	634,40	780,88	146,48	21.456,64
2015	1.497,60	1.054,55	-443,05	196.292,75
Σ	10.004,61	10.004,61	0,00	3.416.279,10

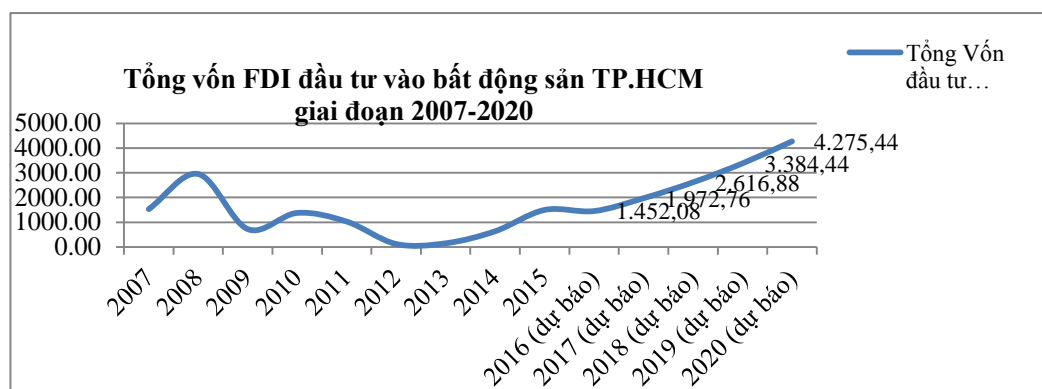
Nguồn: Tính toán của tác giả theo số liệu của Cục Thống kê TP.HCM

Bảng 10. Tổng hợp dự báo vốn FDI đầu tư vào bất động sản tại TPHCM giai đoạn 2016-2020
(bằng phương pháp Parabol)

Năm	Dự báo (triệu USD)	Độ lệch chuẩn	Giá trị tuyệt đối của độ lệch trung bình hàng năm
2016	$Y(d) = 15,43 \cdot 10^2 + (-79,12) \cdot 10 + 700,28 = 1.452,08$	$\sqrt{\frac{3.416.279,10}{9}}$ $=$ 616,11	$\left \frac{0}{9} \right $ $=$ 0
2017	$Y(d) = 15,43 \cdot 12^2 + (-79,12) \cdot 12 + 700,28 = 1.972,76$		
2018	$Y(d) = 15,43 \cdot 14^2 + (-79,12) \cdot 14 + 700,28 = 2.616,88$		
2019	$Y(d) = 15,43 \cdot 16^2 + (-79,12) \cdot 16 + 700,28 = 3.384,44$		
2020	$Y(d) = 15,43 \cdot 18^2 + (-79,12) \cdot 18 + 700,28 = 4.275,44$		

Nguồn: Tính toán của tác giả theo số liệu của Cục Thống kê TP.HCM

4. THẢO LUẬN KẾT QUẢ NGHIÊN CỨU



Hình 1. Tổng vốn FDI đầu tư vào bất động sản TP.HCM giai đoạn 2007-2020

Nguồn: Tính toán của tác giả theo số liệu của Cục Thống kê TP.HCM

Năm 2000, Việt Nam ký Hiệp định thương mại Việt - Mỹ; đây được xem là nền tảng quan trọng để Việt Nam đàm phán gia nhập WTO sau này; và đây cũng là giai đoạn đánh dấu số dự án FDI thuộc lĩnh vực bất động sản được cấp phép đầu tiên nhất tại TP. HCM. Cụ thể, có 01 dự án FDI thuộc lĩnh vực bất động sản được cấp phép tại TP. HCM, chiếm tỷ trọng 1,31% tổng vốn đầu tư FDI.

Giai đoạn 2001 - 2003: mặt dù các dự án FDI

thuộc lĩnh vực bất động sản được cấp phép với quy mô lớn hơn; tuy nhiên các dự án FDI thuộc lĩnh vực bất động sản vẫn còn hạn chế về số lượng; cụ thể, năm 2002, có 03 dự án FDI thuộc lĩnh vực bất động sản được cấp phép với tổng vốn đầu tư là 52,90 triệu USD, chiếm tỷ trọng 16,85% tổng vốn đầu tư FDI; và năm 2003, có duy nhất 01 dự án FDI thuộc lĩnh vực bất động sản được cấp phép, nhưng với tổng vốn đầu tư là 130 triệu USD, chiếm tỷ trọng 41,27% tổng vốn đầu tư FDI.

Giai đoạn 2004 - 2006: quy mô và tỷ trọng vốn đầu tư của dự án FDI lĩnh vực bất động sản có xu hướng trầm lắng xuống, tuy nhiên số lượng dự án FDI lĩnh vực bất động sản có xu hướng tăng lên; cụ thể, năm 2004, có 04 dự án FDI thuộc lĩnh vực bất động sản được cấp phép với tổng vốn đầu tư là 191,80 triệu USD, chiếm tỷ trọng 41,79% tổng vốn đầu tư FDI; tỷ trọng này giảm xuống còn 31,90% vào năm 2005 và còn 28,50% vào năm 2006.

Tóm lại, trước khi gia nhập WTO, mặc dù Việt Nam đã ký Hiệp định thương mại Việt-Mỹ, nhưng tỷ trọng vốn đầu tư FDI vào lĩnh vực bất động sản giai đoạn 2000 - 2006 vẫn thấp hơn so với giai đoạn sau khi Việt Nam gia nhập WTO đến nay. Điều này minh chứng các cam kết trong WTO có thể được coi là mức trần khi chúng ta tiến hành đàm phán trong các Hiệp định song phương cũng như đa phương trong tương lai. (Bắc Việt Luật, 2011)

Xu hướng thu hút vốn đầu tư FDI vào lĩnh vực bất động sản tại TP. HCM giai đoạn 2007-2011 tăng vọt về số lượng dự án, nhưng tổng số vốn đầu tư có xu hướng giảm từ năm 2009 - 2013 (Bảng 1). Chi tiết theo từng giai đoạn như sau:

Năm 2007: đánh dấu bước ngoặt Việt Nam gia nhập WTO, tuy nhiên, đây cũng là năm thị trường bất động sản Mỹ - nền kinh tế lớn nhất thế giới - lâm vào tình trạng rơi tự do, dẫn đến tình trạng khủng hoảng kinh tế thế giới; và bất động sản Việt Nam cũng chịu chung số phận (Nguyễn Thị Mỹ Linh, 2012; Lê Tấn Lam Anh, 2013). Dù vậy, Việt Nam đã thực hiện tốt cam kết minh bạch hóa, và cam kết xoá bỏ các rào cản về đầu tư bất động sản nhằm tạo được tính hấp dẫn, thông thoáng và minh bạch của môi trường đầu tư nước ngoài tại Việt Nam. Kết quả, các dự án FDI lĩnh vực bất động sản tại TP. HCM không ngừng tăng lên về số lượng, cũng như về quy mô và tỷ trọng vốn đầu tư; cụ thể, trong năm 2007, có 24 dự án FDI thuộc lĩnh vực bất động sản được cấp phép

với tổng vốn đầu tư là 1.530,40 triệu USD, chiếm tỷ trọng 65,54% tổng vốn đầu tư FDI.

Giai đoạn 2008 - 2009: Nguyễn Thị Mỹ Linh (2012) ghi nhận: thị trường bất động sản TP.HCM vẫn trong tình trạng đóng băng, giá cả hầu hết các sản phẩm bất động sản đều sụt giảm mạnh. Tuy nhiên, các nhà đầu tư ngoại vẫn lạc quan đối với thị trường bất động sản TP. HCM nhờ Việt Nam đã ban hành và sửa đổi kịp thời các biện pháp thương mại, và đã triển khai tốt việc rà soát chính sách thương mại; vì vậy, trong năm 2008, vẫn có đến 45 dự án FDI thuộc lĩnh vực bất động sản được cấp phép với tổng vốn đầu tư là 2.953 triệu USD, (vốn đầu tư trung bình là 65,62 triệu USD/ dự án). Đáng chú ý, vào cuối năm 2009, do giá vàng tăng mạnh và thông tin Chính Phủ tiếp tục hỗ trợ lãi suất đến hết ngày 31/03/2010, nên mặc dù thị trường bất động sản TP.HCM vẫn tiếp tục trong tình trạng đóng băng, nhưng thị trường bất động sản vẫn có tăng nhẹ hàng tháng. Vì vậy, các nhà đầu tư ngoại vẫn tiếp tục lạc quan đối với thị trường bất động sản TP. HCM, nhưng có sự điều chỉnh về quy mô đầu tư; cụ thể, có đến 181 dự án FDI thuộc lĩnh vực bất động sản được cấp phép với tổng vốn đầu tư là 721,14 triệu USD, (vốn đầu tư trung bình là 3,98 triệu USD/ dự án). Xu hướng này cho ta thấy các nhà đầu tư ngoại bắt đầu quan tâm đến các dự án bất động sản với quy mô nhỏ.

Giai đoạn 2010 - 2011: Việt Nam vẫn thực hiện nghiêm chỉnh cam kết minh bạch hóa thông tin. Cụ thể, Ngân hàng Nhà Nước nâng lãi suất cơ bản từ 7%/ năm lên 8%/ năm, rồi lên 9%/ năm; và thông tin Chính Phủ không tiếp tục hỗ trợ lãi suất đã khiến thị trường bất động sản chững lại. Tuy nhiên, các nhà đầu tư ngoại vẫn lạc quan đầu tư mạnh hơn vào các dự án bất động sản với quy mô nhỏ (Nguyễn Thị Mỹ Linh, 2012). Cụ thể, có đến 154 dự án FDI thuộc lĩnh vực bất động sản được cấp phép với tổng vốn đầu tư là 1.376,55 triệu USD, (vốn đầu tư trung bình là 8,94 triệu USD/ dự án), chiếm tỷ trọng 73,09% tổng vốn đầu tư

FDI trong năm 2010. Đây cũng chính là tỷ trọng vốn đầu tư FDI cao nhất vào lĩnh vực bất động sản được cấp phép tại TP. HCM trong vòng 10 năm kể từ khi Việt Nam ký Hiệp định chung về thương mại dịch vụ khi gia nhập WTO. Hơn thế, trong năm 2011, xu hướng đầu tư vào các dự án quy mô nhỏ tại TP. HCM được các nhà đầu tư ngoại đẩy lên đỉnh điểm với 191 dự án FDI thuộc lĩnh vực bất động sản với tổng vốn đầu tư là 1.026,92 triệu USD, (vốn đầu tư trung bình là 5,38 triệu USD/ dự án). Năm 2011 có thể được xem là năm có số dự án FDI thuộc lĩnh vực bất động sản được cấp phép nhiều nhất tại TP.HCM trong vòng 10 năm kể từ khi Việt Nam gia nhập WTO.

Giai đoạn từ năm 2010 đến 2013: bất động sản trong tình trạng “đóng băng, nhưng chưa phục hồi”, tuy nhiên vẫn có giao dịch thành công chủ yếu ở các dự án có giá trung bình và rẻ (VnExpress, 2013). Trong giai đoạn này, Việt Nam đã thực hiện nghiêm chỉnh cam kết về mở cửa thị trường dịch vụ (Trịnh Thị Thúy Hằng, 2013). Đây cũng chính là lý do vì sao mặt dù thị trường bất động sản tại TP. HCM bị đóng băng, nhưng nhiều nhà đầu tư ngoại vẫn ồ ạt đầu tư vào các dự án quy mô nhỏ trong giai đoạn 2010 - 2011. Mặt khác, bởi vì các nhà đầu tư ngoại đồng loạt đầu tư quá nhiều dự án bất động sản quy mô nhỏ trong giai đoạn năm 2010 - 2011 tại TP.HCM; nên trong giai đoạn năm 2012 - 2013, các dự án FDI thuộc lĩnh vực bất động sản được cấp phép tại TP. HCM có xu hướng giảm mạnh về số lượng, tuy nhiên về quy mô vốn đầu tư trung bình trên một dự án lại có xu hướng cao hơn gấp đôi so với giai đoạn năm 2010 - 2011. Cụ thể, trong năm 2012, có 08 dự án FDI thuộc lĩnh vực bất động sản được cấp phép với tổng vốn đầu tư là 117,60 triệu USD, (vốn đầu tư trung bình là 14,70 triệu USD/ dự án), và trong năm 2013, có 09 dự án FDI thuộc lĩnh vực bất động sản được cấp phép với tổng vốn đầu tư là 147 triệu USD, (vốn đầu tư trung bình là 16,33 triệu USD/ dự án).

Xét về quy mô vốn đầu tư trung bình trên một dự án, xu hướng đầu tư trong giai đoạn 2012 - 2013 có quy mô vốn cao hơn gần gấp đôi so với năm 2010, và cao gần gấp ba lần so với năm 2011.

Giai đoạn 2013 - 2014, Việt Nam đã tiếp tục ban hành và sửa đổi kịp thời các biện pháp thương mại, và đã triển khai tốt việc rà soát chính sách thương mại. Đây là những nội dung trong cam kết minh bạch hóa của Việt Nam. Cụ thể Việt Nam đã triển khai nhiều giải pháp tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản trong năm 2013 và thực tế trong năm 2014 đã cho thấy hiệu quả tích cực của các giải pháp (Thời Báo Kinh tế Việt Nam, 2014). Cụ thể, năm 2014 đã có 13 dự án FDI thuộc lĩnh vực bất động sản được cấp phép với tổng vốn đầu tư là 634,40 triệu USD, (vốn đầu tư trung bình là 48,80 triệu USD/ dự án). Đây là tín hiệu phục hồi khi các nhà đầu tư ngoại quay trở lại đầu tư với quy mô lớn hơn trong các dự án FDI thuộc lĩnh vực bất động sản tại TP. HCM nhằm đón đầu chu kỳ tăng trưởng mới của bất động sản sau một thời gian dài trầm lắng. Tuy nhiên, Nguyễn Minh Phong (2013) cho rằng: những năm tới sẽ chứng kiến sự gia tăng khá mạnh mẽ các hoạt động dịch chuyển các dòng vốn quốc tế cả trực tiếp và gián tiếp, các hoạt động M&A quốc tế. Các quỹ đầu tư nước ngoài đang tích cực điều chỉnh định hướng đầu tư của mình theo hướng gia tăng nguồn vốn đổ vào các thị trường Đông - Nam Á. Đây cũng là xu hướng tháo gỡ khó khăn tài chính cho các doanh nghiệp bất động sản nội.

Giai đoạn từ năm 2014 đến nay: trong những năm qua, Việt Nam đã thực hiện nghiêm các cam kết WTO, và đây được xem là nền tảng quan trọng để năm 2014 đánh dấu sự kiện Việt Nam tham gia đàm phán và chuẩn bị ký kết Hiệp định đối tác kinh tế chiến lược xuyên Thái Bình Dương (TPP). Theo Lương Xuân Quý (2014): hiệp định TPP có thể gián tiếp tác động thu hút vốn đầu tư FDI vào thị trường bất động sản TP.HCM. Kết quả, năm 2015 cũng có 13 dự án

FDI thuộc lĩnh vực bất động sản được cấp phép, nhưng tổng vốn đầu tư là 1.497,60 triệu USD, (vốn đầu tư trung bình là 115,20 triệu USD/ dự án, có quy mô vốn đầu tư cao hơn gấp đôi so với năm 2014). Ngoài ra, tuy mới 06 tháng đầu năm 2016, nhưng đã có 07 dự án FDI thuộc lĩnh vực bất động sản được cấp phép với tổng vốn đầu tư là 236 triệu USD, chiếm tỷ trọng 49,04% tổng vốn đầu tư FDI tất cả các lĩnh vực đầu tư.

Dự báo tổng vốn đầu tư FDI vào lĩnh vực bất động sản tại TP.HCM trong năm 2016 là 1.452,08 triệu USD, giảm nhẹ hơn so với năm 2015; tuy nhiên con số này sẽ tăng mạnh và đều hàng năm lên 1.972,76 triệu USD vào năm 2017; lên 2.616,88 triệu USD vào năm 2018; lên 3.384,44 triệu USD vào năm 2019; và lên 4.275,44 triệu USD vào năm 2020 (bảng 10).

5. KẾT LUẬN VÀ KHUYẾN NGHỊ

5.1. Khuyến nghị đối với Nhà nước

Kết quả dự báo cho thấy tổng vốn đầu tư FDI vào lĩnh vực bất động sản tại TP. HCM trong năm 2018 và năm 2020 tương ứng sẽ đạt gấp 1,7 lần và 2,8 lần so với tổng vốn đầu tư FDI vào lĩnh vực bất động sản tại TP. HCM trong năm 2015. Để thu hút được vốn đầu tư FDI vào lĩnh vực bất động sản như những con số dự báo này, Nhà nước nên có chính sách ưu đãi đầu tư hơn vào lĩnh vực bất động sản bởi vì tỷ trọng vốn đầu tư FDI vào lĩnh vực bất động sản trong 10 năm qua (2007-2016) trung bình chiếm 43,98% của tổng vốn FDI đầu tư trên tất cả các lĩnh vực tại TP. HCM. Hơn thế, Nhà nước cần tiếp tục xoá bỏ các rào cản về đầu tư bất động sản, thường xuyên rà soát các chính sách thương mại và sửa đổi kịp thời các biện pháp thương mại nhằm tạo được tính hấp dẫn, thông thoáng và minh bạch của môi trường đầu tư nước ngoài tại Việt Nam bởi vì đây là những biện pháp hữu hiệu thu hút được vốn FDI vào bất động sản tại TP. HCM ngay khi trong thời kỳ bất động sản đóng băng trong giai đoạn 2008 - 2013.

Lãi suất cho vay trên thị trường Việt Nam có nhiều biến động trong giai đoạn 2010 - 2011. Tuy nhiên, nhờ Việt Nam thực hiện nghiêm chỉnh cam kết minh bạch hóa thông tin, nên các nhà đầu tư ngoại vẫn an tâm đầu tư mạnh hơn vào các dự án bất động sản với quy mô nhỏ. Đây là bài học kinh nghiệm để Việt Nam tiếp tục công khai và minh bạch hóa thông tin trong các hoạt động của thị trường bất động sản, chẳng hạn như công khai các thông tin về quy hoạch và sử dụng đất, bởi vì đây chính là hành động thiết thực thể hiện cam kết “minh bạch hóa” của Việt Nam đối với thế giới.

5.2. Khuyến nghị đối với các doanh nghiệp bất động sản

Khi phát triển sản phẩm bất động sản, các doanh nghiệp cần chú ý đến nhu cầu thị trường, tập trung vào những phân khúc thị trường phù hợp với những khả năng chi trả của đông đảo người dân, nhất là đối tượng người có thu nhập trung bình và thấp. Cụ thể, các doanh nghiệp cần nhanh chóng điều chỉnh, chuyển đổi các dự án nhà ở thương mại, nhà ở cao cấp sang nhà ở xã hội, nhà ở giá thấp, vì phân khúc nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp đang thiếu, chẳng hạn: trong giai đoạn bất động sản đóng băng từ năm 2010-2013, nhưng vẫn có giao dịch thành công ở các dự án có giá trung bình và rẻ.

Hơn thế, trong giai đoạn 2013 đến nay, Nhà nước đã kiện toàn và minh bạch Luật mua bán, sáp nhập doanh nghiệp. Như vậy, nhằm để giảm bớt gánh nặng tài chính, các chủ đầu tư bất động sản đang còn gánh chịu “nợ xấu” nên nhanh chóng đẩy mạnh hoạt động M&A để tận dụng sự phục hồi của thị trường. Cụ thể, các doanh nghiệp nên chủ động mời gọi hợp tác đối với các chủ đầu tư nước ngoài thông qua các hội nghị và hội thảo đầu tư bởi vì một số nhà đầu tư ngoại, đặc biệt là các nhà đầu tư đến từ khu vực Châu Á, cũng đang khá quan tâm đến các hoạt động mua bán và sáp nhập nhằm đến những dự án phát triển các khu dân cư.

The practice of FDI capital attraction in the real estate sector in Ho Chi Minh City since the accession into WTO – Predictions and recommendations

• **Le Thanh Tung**

Bac Lieu University - Email: pineblu1884@gmail.com

ABSTRACT

Based on the theoretical framework of commitments in the field of real estate that Vietnam made to WTO, the author aims to provide investors with an understanding about the practice of FDI capital attraction in the real estate sector in Ho Chi Minh City (HCMC) since the accession into WTO. Multiple methods are used, including estimating the proportions of projects, investment capital and average capital per project so as to assess the trend in FDI capital attraction in the real estate sector in HCMC from Jan 2007 to May 2016. Besides, the author also applies three

statistical methods, namely linear regression, ordinary least square and parabolic and compared them using the smallest standard deviation, thereby forecasting the FDI investment in the real estate sector in HCMC between 2016 and 2020. Results show that the total FDI capital in real estate in HCMC in 2018 and 2020 will be from 1.7 to 2.8 times compared with 2020 respectively. Based on the results, the author offers suggestions to the relevant authorities and enterprises to grasp the market and investment opportunities.

Key words: WTO, FDI capital, real estate in HCMC.

TÀI LIỆU THAM KHẢO

- [1]. Bắc Việt Luật. *Các cam kết về minh bạch hóa của Việt Nam trong WTO* (2011). Truy cập ngày 20/8/2014, từ: <http://luatdauthau.net/cac-cam-ket-ve-minh-bach-hoa-cua-viet-nam-trong-wto.html>
- [2]. Bộ Xây Dựng. *Tóm tắt cơ bản về cam kết gia nhập WTO của Việt Nam* (2006). Truy cập ngày 20/8/2014, từ: <http://tbt.xaydung.gov.vn/tbt/module/news/viewcontent.asp?id=82&langid=1>
- [3]. Bộ Xây Dựng. (không ngày). *Hiệp định chung về thương mại dịch vụ (GATS) quy định gì?*. Truy cập ngày 21/8/2014, từ: <http://tbt.xaydung.gov.vn/tbt/module/news/viewcontent.asp?id=115&langid=1>
- [4]. Chu Văn Cấp.. 28 năm hội nhập kinh tế quốc tế của Việt Nam (2014): Tiến trình, Thành tựu và Giải pháp thúc đẩy. Truy cập ngày 30/7/2014, từ: <http://www.uef.edu.vn/wp-content/uploads/2014/03/28-nam-hoi-nhap-kinh-te.pdf>
- [5]. Cục Thống kê TP. Hồ Chí Minh. *Niên Giám Thống Kê TP. Hồ Chí Minh năm*

2000. TP. Hồ Chí Minh: Nhà Xuất Bản Thống kê (2001).
- [6]. Cục Thống kê TP. Hồ Chí Minh. *Niên Giám Thống kê TP. Hồ Chí Minh năm 2001*. TP. Hồ Chí Minh: Nhà Xuất Bản Thống kê (2002).
- [7]. Cục Thống kê TP. Hồ Chí Minh. *Niên Giám Thống kê TP. Hồ Chí Minh năm 2002*. TP. Hồ Chí Minh: Nhà Xuất Bản Thống kê (2003).
- [8]. Cục Thống kê TP. Hồ Chí Minh. *Niên Giám Thống kê TP. Hồ Chí Minh năm 2003*. TP. Hồ Chí Minh: Nhà Xuất Bản Thống kê (2004).
- [9]. Cục Thống kê TP. Hồ Chí Minh. *Niên Giám Thống kê TP. Hồ Chí Minh năm 2004*. TP. Hồ Chí Minh: Nhà Xuất Bản Thống kê (2005).
- [10]. Cục Thống kê TP. Hồ Chí Minh. (2006). *Niên Giám Thống kê TP. Hồ Chí Minh năm 2005*. TP. Hồ Chí Minh: Nhà Xuất Bản Thống kê.
- [11]. Cục Thống kê TP. Hồ Chí Minh. *Niên Giám Thống kê TP. Hồ Chí Minh năm 2006*. TP. Hồ Chí Minh: Nhà Xuất Bản Thống kê (2007).
- [12]. Cục Thống kê TP. Hồ Chí Minh. *Niên Giám Thống kê TP. Hồ Chí Minh năm 2007*. TP. Hồ Chí Minh: Nhà Xuất Bản Thống kê (2008).
- [13]. Cục Thống kê TP. Hồ Chí Minh. *Niên Giám Thống kê TP. Hồ Chí Minh năm 2008*. TP. Hồ Chí Minh: Nhà Xuất Bản Thống kê (2009).
- [14]. Cục Thống kê TP. Hồ Chí Minh. *Niên Giám Thống kê TP. Hồ Chí Minh năm 2009*. TP. Hồ Chí Minh: Nhà Xuất Bản Thống kê (2010).
- [15]. Cục Thống kê TP. Hồ Chí Minh. *04.12 Dự án đầu tư trực tiếp nước ngoài cấp phép mới năm 2010* (2011). Truy cập ngày 01/9/2014, từ: http://www.pso.hochiminhcity.gov.vn/c/document_library/get_file?uuid=c5c991a8-6df1-4b94-894a-e0395a94bee7&groupId=18
- [16]. Cục Thống kê TP. Hồ Chí Minh. *04.12 Dự án đầu tư trực tiếp nước ngoài cấp phép mới năm 2011* (2012). Truy cập ngày 01/9/2014, từ: http://www.pso.hochiminhcity.gov.vn/c/document_library/get_file?uuid=54125503-32ef-4187-bba5-cee160fbed2&groupId=18
- [17]. Cục Thống kê TP. Hồ Chí Minh. *Tình hình kinh tế xã hội tháng 12 và năm 2012* (2013). Truy cập ngày 01/9/2014, từ: http://www.pso.hochiminhcity.gov.vn/c/document_library/get_file?uuid=fe1d862f-b0a9-48a1-904c-739263d7612f&groupId=18
- [18]. Cục Thống kê TP. Hồ Chí Minh. *Tình hình kinh tế xã hội tháng 12 và năm 2013* (2014). Truy cập ngày 01/9/2014, từ: http://www.pso.hochiminhcity.gov.vn/c/document_library/get_file?uuid=c3023d2a-b4e4-43e3-a1c0-6a900c7b8fda&groupId=18
- [19]. Cục Thống kê TP. Hồ Chí Minh. *Tình hình kinh tế xã hội tháng 12 và năm 2014* (2015). Truy cập ngày 23/5/2016, từ: http://www.pso.hochiminhcity.gov.vn/c/document_library/get_file?uuid=b08b2f90-64f6-4533-9e9f-12bdb4d68981&groupId=18
- [20]. Cục Thống kê TP. Hồ Chí Minh. *Tình hình kinh tế xã hội tháng 12 và năm 2015* (2016). Truy cập ngày 23/5/2016, từ: http://www.pso.hochiminhcity.gov.vn/c/document_library/get_file?uuid=bc338a14-996c-497a-a5f6-12d903d5c5b7&groupId=18
- [21]. Cục Thống kê TP. Hồ Chí Minh. *Tình hình kinh tế xã hội tháng 5 và 5 tháng năm 2016* (2016). Truy cập ngày 23/5/2016, từ: http://www.pso.hochiminhcity.gov.vn/c/document_library/get_file?uuid=8086713a-69fb-4f90-930f-635ead1c903c&groupId=18
- [22]. Lương Xuân Quỳ. *Việt Nam và Hiệp định Thương mại xuyên Thái Bình Dương (TPP)* (2014).. Truy cập ngày 22/8/2014, từ: <http://www.uef.edu.vn/wp->

- content/uploads/2014/03/Viet-Nam-va-hiep-dinh-thuong-mai.pdf
- [23]. Lê Tấn Lam Anh. *Nhiều nước không cứu bất động sản*. Truy cập ngày 10/8/2014 (2013), từ: <http://vnexpress.net/tin-tuc/cong-dong/nhieu-nuoc-khong-cuu-bat-dong-san-2632607.html>
- [24]. Nguyễn Minh Phong. *Những xu hướng kinh tế thế giới năm 2013 nhìn từ năm 2012*. Truy cập ngày 01/8/2014 (2013), từ: <http://www.nhandan.com.vn/kinhte/hoi-nhap/item/347902-nh%E1%BB%AFng-xu-h%C6%B0%E1%BB%9Bng-kinh-t%E1%BA%BF-th%E1%BA%BF-gi%E1%BB%9Bi-n%C4%83m-2013-nh%C3%ACn-t%E1%BB%AB-n%C4%83m-2012.html>
- [25]. Nguyễn Thị Mỹ Linh. *Chính sách Thuế đối với phát triển thị trường bất động sản Việt Nam* (2012). Truy cập ngày 23/8/2014, từ: <http://ebayvn.net/Upload/files/Chinh%20sach%20thue%20doi%20voi%20phatt%20rien%20thi%20truong%20bat%20dong%20san%20Viet%20Nam.pdf>
- [26]. Phước Minh Hiệp. (không ngày). *Tài liệu hướng dẫn học tập Thiết lập và thẩm định dự án*. Truy cập ngày 10/6/2014, từ: thuvien.due.udn.vn:8080/dspace/bitstream/TVDHKT/16457/1/TL223.pdf
- [27]. Trung tâm Thông tin và Dự báo Kinh tế - Xã hội Quốc gia. (không ngày). *Tác động của gia nhập WTO đối với phát triển kinh tế Việt Nam*. Truy cập ngày 20/8/2014, từ: <http://www.ncseif.gov.vn/sites/en/Pages/tacdongcuagianhapwto-nd-2138.html>
- [28]. Trịnh Thị Thúy Hằng. *Điều kiện đầu tư, kinh doanh ở Việt Nam đối với các nhà đầu tư nước ngoài trong bối cảnh gia nhập WTO*. (2013). Truy cập ngày 20/8/2014, từ: <http://www.google.com.vn/ur>
- [rl?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&frm=1&source=web&cd=7&ved=0CEUQFjAG&url=http%3A%2F%2Fdlb.vnu.edu.vn%2Fiii%2Fcp%2Fapp%3Fid%3D2134470775921222%26itemId%3D1043161%26lang%3Deng%26service%3Dblob%26suite%3Def&ei=gTT0U86ODNfs8AXD1YGIDg&usg=AFQjCNEyB0Yo43RQEsPghSQIZjIPDsIN4g](http://www.google.com.vn/ur)
- [29]. Thời báo kinh tế Việt Nam. *Tình hình bất động sản*. Truy cập ngày 10/8/2014 (2014), từ: <http://tinhhinhbatdongsan.blogspot.com/2014/01/thi-truong-bat-ong-san-ang-am-dan.html>
- [30]. Ủy ban quốc gia về Hợp tác kinh tế quốc tế. *Toàn cầu hóa – Khu vực hóa và Tiến trình hội nhập của Việt Nam* (2005). Truy cập ngày 29/7/2014, từ: <http://www.nciec.gov.vn/index.nciec?568>
- [31]. Vũ Anh Thư. *Áp dụng nguyên tắc không phân biệt đối xử trong các cam kết về thương mại dịch vụ của Việt Nam khi gia nhập WTO* (2007). Truy cập ngày 20/8/2014, từ: <http://repositories.vnu.edu.vn/jspui/bitstream/123456789/7823/1/nghiencuuquocte11.pdf>
- [32]. Việt Báo (theo Tuổi Trẻ). *Những nguyên tắc, luật lệ, quy định cơ bản của WTO* (2006). Truy cập ngày 20/8/2014, từ: <http://vietbao.vn/Kinh-te/Nhung-nguyen-tac-luat-le-quy-dinh-co-ban-cua-WTO/40178259/87/>
- [33]. VnExpress. *Khả năng phục hồi của thị trường bất động sản: Đùng ảo tưởng!*. (2013). Truy cập ngày 10/8/2014, từ: <http://www.doanhnhansaigon.vn/online/kinh-doanh/bat-dong-san/2013/06/1074549/kha-nang-phuc-hoi-cua-thi-truong-bds-dung-ao-tuong/>