



GIẢI PHÁP PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN BỀN VỮNG TẠI VIỆT NAM

 TS. Nguyễn Văn Vện*

Tóm tắt: Phát triển bền vững trở thành lựa chọn chiến lược quan trọng, ưu tiên hàng đầu ở hầu hết các quốc gia trên thế giới. Song song quá trình phát triển kinh tế - xã hội, bất động sản (BDS) luôn luôn được xem là sản phẩm cần thiết, cơ bản gắn với đời sống và sự sinh tồn của nhân loại. Phát triển bền vững thị trường BDS không chỉ giúp giải quyết các vấn đề biến đổi khí hậu mà còn làm gia tăng giá trị tài sản. Thực tiễn chứng minh phát triển thị trường BDS bền vững đã thực hiện thành công ở nhiều nước, hiệu quả mang lại có sức thuyết phục và có tác động lan toả đến các quốc gia khác trên thế giới. Bài viết này xem xét khía cạnh phát triển thị trường BDS bền vững, xem xét các mô hình đánh giá để làm cơ sở khuyến nghị các giải pháp cho phát triển thị trường BDS bền vững ở Việt Nam.

Từ khóa: Bất động sản, mô hình, thúc đẩy, thị trường, phát triển bền vững.

Abstract: Sustainable development has become an important strategic choice, a top priority in most countries around the world. In parallel with the process of socio-economic development, real estate has always been considered a necessary and basic product associated with the life and survival of mankind. Sustainable development of the real estate market not only helps to solve climate change problems but also increases property values. Reality proves that sustainable real estate market development has been successfully implemented in many countries, the effect is convincing and has spillover effects to other countries in the world. This article sees aspects of sustainable real estate market development, considers assessment models as a basis for recommending solutions for sustainable real estate market development in Vietnam.

Key words: Real estate, model, promotion, market, sustainable development.

Nhận ngày 16/9/2022, chỉnh sửa ngày 29/9/2022, chấp nhận đăng ngày 4/10/2022.

1. Đặt vấn đề

Cho đến nay, mỗi quốc gia có cách phân loại tài sản theo pháp luật riêng, hầu hết tài sản phân thành “Bất động sản” và “Động sản”. Ở Việt Nam, Bộ luật Dân sự số: 91/2015/QH13 năm 2015 quy định rất rõ tại “**Điều 107. Bất động sản và động sản:** Bất động sản bao gồm: a) Đất đai; b) Nhà, công trình xây dựng gắn liền với đất đai; c) Tài sản khác gắn liền với đất đai, nhà, công trình xây dựng; d) Tài sản khác theo quy định của pháp luật”. Cơ sở pháp lý xác lập chế độ sở hữu toàn dân về đất đai được quy định tại Điều 53 Hiến pháp năm 2013. Đại hội XIII của Đảng đã khẳng định: “Xây dựng chiến lược, hoàn thiện hệ thống thể chế quản lý, sử dụng có hiệu quả tài nguyên, trọng tâm là đất đai. Hoàn thiện hệ thống luật pháp, chính sách về đất đai, nâng

cao chất lượng công tác xây dựng quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, hiện đại hóa lĩnh vực địa chính, dịch vụ công về đất đai. Bảo đảm tính thống nhất, đồng bộ, bền vững, hiệu quả, tiết kiệm trong sử dụng đất. Phát triển lành mạnh thị trường quyền sử dụng đất, chú trọng thị trường quyền sử dụng đất nông nghiệp, khắc phục tình trạng đầu cơ đất. Tiếp tục đổi mới cơ chế, chính sách thúc đẩy tích tụ, tập trung đất nông nghiệp, khắc phục tình trạng manh mún, tạo điều kiện thu hút đầu tư, ứng dụng cơ giới hóa và công nghệ cao vào sản xuất nông nghiệp. Nâng cao hiệu quả sử dụng đất, ngăn chặn tình trạng để đất hoang hóa, sử dụng đất lãng phí, tăng cường quản lý, khắc phục suy thoái đất,...”.

Trong thời gian qua, công tác quản lý, điều hành đất đai, BDS ở thị trường Việt Nam bộc lộ những hạn chế, yếu kém.

*Viện Trưởng Viện Nghiên cứu kinh tế ứng dụng



Đất đai được hiểu là
“tài sản đặc biệt của quốc gia”

Đất đai được hiểu là “tài sản đặc biệt của quốc gia, là tư liệu sản xuất cơ bản, là tài nguyên vô cùng quý giá, là nguồn sống của nhân dân và nguồn lực to lớn của đất nước” cần được quản lý, sử dụng khai thác hiệu quả theo “cơ chế đặt biệt” đảm bảo khuyến khích sử dụng đất đai kết hợp sáng tạo với các yếu tố khác đúng pháp luật, hình thành sản phẩm BĐS đáp ứng nhu cầu thị trường cả hai khía cạnh: Thị trường hàng hóa – dịch vụ và thị trường các yếu tố sản xuất. Trong đó, giải pháp phát triển thị trường BĐS bền vững yêu cầu có tính cấp thiết, là mục tiêu của mọi nền kinh tế.

2. Các vấn đề nền tảng đi đến phát triển thị trường bất động sản bền vững

Một trong những vấn đề mang tính toàn cầu hiện nay trong những chương trình nghị sự, kế hoạch phát triển chiến lược quốc gia ở các nước trên thế giới là tập trung vào phát triển môi trường đầu tư bền vững (Vanags, Butane, 2013), trọng tâm chính của chiến lược phát triển bền vững dựa vào “chỉ số hiệu quả sinh thái” như đo lường tiêu thụ năng lượng và tài nguyên thiên nhiên khác trên một đơn vị GDP, phát thải chất ô nhiễm trên một đơn vị GDP và các tiêu chí đo lường khác.

Đối với BĐS bền vững là kiểu BĐS có ảnh hưởng hiệu ứng rất ít hoặc không ảnh hưởng đến môi trường. Hiểu theo nghĩa khác, phát triển BĐS xanh tập trung vào cả hai tác động phát triển tổng thể của môi trường và xã hội. Khả năng đáp ứng môi trường, hiệu quả tài nguyên, cộng đồng và sự nhạy cảm về văn hóa có tác động lớn đến sự phát triển BĐS xanh. Trên thế giới nghiên cứu về phát triển BĐS nói chung và phát triển BĐS bền vững nói riêng khá phổ biến. BĐS được đặt trong cơ chế kinh tế thị trường hình thành thị trường BĐS, đây được xem 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... Quản lý có hiệu quả, thúc đẩy phát triển thị trường BĐS bền vững ở Việt Nam sẽ góp phần quan trọng vào quá trình thúc đẩy phát triển bền vững kinh tế - xã hội, tạo ra sức hút các nguồn vốn đầu tư cho tăng trưởng, đóng góp thiết

thực vào quá trình phát triển đô thị và nông thôn bền vững theo hướng công nghiệp hoá, hiện đại hóa đất nước. Tổng hợp về những yếu tố ảnh hưởng đến sự phát triển bền vững của thị trường BĐS bao gồm cả kinh nghiệm quốc tế theo các khía cạnh ESG trên toàn cầu được trình bày trong (Bảng 1) có thể làm cơ sở cho những khuyến nghị đối với phát triển bền vững thị trường BĐS Việt Nam.

Bảng 1. Những vấn đề chính của phát triển thị trường bất động sản bền vững – từ kinh nghiệm quốc tế

Ảnh hưởng	Phát biểu	Những vấn đề chính
Kinh tế	“Mô hình nghiên cứu phát hiện mối liên hệ quan trọng rằng trong nền kinh tế hạn chế về tài sản thế chấp, giá nhà phụ thuộc vào số lượng và tỷ lệ đòn bẩy” (Kuang, 2014).	“Giá nhà tiết kiệm phụ thuộc vào số lượng và tỷ lệ đòn bẩy”
	“Sự mất cân đối bất động sản ảnh hưởng đến sự ổn định của ngân hàng có thể so sánh với tác động của tỷ lệ tín dụng kém hiệu quả, hiệu quả chi phí và mức độ thanh khoản và các ngân hàng phổ thông có nhiều lợi thế hơn các ngân hàng chuyên biệt về đa dạng hóa danh mục đầu tư” (Koetter, Poghosyan 2010)	“Mất cân đối bất động sản ảnh hưởng đến sự ổn định của ngân hàng”
	“Mối tương quan của một loại thị trường tài sản giữa hai quốc gia thường tăng trong một cuộc khủng hoảng tài chính, tức là chúng cùng nhau tiến lên hoặc phổ biến hơn là di chuyển xuống cùng nhau và thậm chí tương quan giữa các loại thị trường tài sản khác nhau có thể tăng quá” Eddie C. M. Hui & Ka Kwan Kevin Chan (2014)	“Trong một cuộc khủng hoảng tài chính, mối tương quan của một loại thị trường tài sản giữa hai quốc gia thường tăng lên, tức là chúng cùng tăng lên hoặc, phổ biến hơn là cùng giảm”
	“Bất động sản cần được quản lý hiệu quả để tạo ra thu nhập ở mức độ cao hơn các tài sản khác” (Asaul, 2004)	“Bất động sản cần quản lý hiệu quả (sản phẩm đặc thù)”
	“Những bước nhảy giá lớn tồn tại trên thị trường bất động sản đã chứng khoán hóa quốc tế trong giai đoạn khủng hoảng và không khủng hoảng” (Li J., Li G., Zhou Y., 2015)	“Những bước nhảy giá lớn tồn tại trên thị trường bất động sản chứng khoán hóa quốc tế”
	“Tăng trưởng kinh tế ở các nước nghèo làm tăng khoảng cách thu nhập giữa người giàu và người nghèo” (Trong tác phẩm “Tăng trưởng kinh tế và bất bình đẳng thu nhập” (Simon Kuznets, 1955)	“Tăng trưởng kinh tế ở các nước nghèo làm tăng chênh lệch thu nhập giữa người giàu và người nghèo (vấn đề bất bình đẳng thu nhập)”
	“Bất động sản không thể tách rời khỏi nền kinh tế con người trong hình thái xã hội của nó, và tất cả các kế hoạch cải cách xã hội cần được hướng tới tốt hơn đối với việc phân phối hàng hóa kinh tế một cách thích hợp” (Menger, 1871)	“Trong một số trường hợp, các kế hoạch cải cách xã hội không hướng tới việc phân phối hàng hóa kinh tế một cách thích hợp ”
	“Sự mất cân đối kinh tế cũng do tiêu dùng xã hội, bởi vì quá nhiều nguồn lực được thúc đẩy vào sản xuất hàng hóa nhưng các nguồn lực đã không đủ thúc đẩy cho các nhu cầu công cộng và cơ sở hạ tầng” (John Kenneth Galbraith, 1958)	“Quá nhiều nguồn lực được thúc đẩy để sản xuất hàng hóa nhưng các nguồn lực đã không đủ thúc đẩy cho các nhu cầu công cộng và cơ sở hạ tầng”
	“Sở thích cá nhân ảnh hưởng đến trạng thái cân bằng của thị trường bất động sản và vượt trội hơn các hệ quả đáng kể kinh tế vĩ mô” (BenShahar, Golan, 2014)	“Sở thích cá nhân ảnh hưởng đến trạng thái cân bằng của thị trường bất động sản và vượt trội so với hậu quả đáng kể nền kinh tế vĩ mô (khía cạnh hành vi)”

Ảnh hưởng	Phát biểu	Những vấn đề chính
Kinh tế	"Chỉ số quan trọng cho việc dự báo sau thời kỳ bùng nổ là mức độ tăng trưởng bùng nổ và để dự báo các chu kỳ, điều quan trọng cần để cập là chu kỳ trước không phải lúc nào cũng lặp lại chu kỳ trước và nó không thể là một điểm tham chiếu để dự báo trong mọi tình huống" (Hui, Wang, 2015).	Khó khăn trong dự báo
Xã hội	"Gia tăng dân số và phát triển kinh tế được đánh dấu là những động lực phổ biến của biến đổi môi trường, đặc biệt chú ý đến năng lượng, giao thông, đô thị hóa và toàn cầu hóa" (UNEP, 2012).	"Gia tăng dân số và phát triển kinh tế được đánh dấu là những động lực phổ biến của sự thay đổi môi trường (xu hướng tiêu cực)"
	"Xu hướng nhân khẩu học là một phần của áp lực đô thị và có thể ảnh hưởng đến khu dân cư như bất động sản nhà ở lớn" (Hatemi-J, Roca, Al-Shayeb, 2014).	"Xu hướng nhân khẩu học có thể dẫn đến khó khăn trong ngành xây dựng, các vấn đề xã hội"
	"Dự kiến vào năm 2050, hơn một phần tư dân số sẽ ở độ tuổi trên 65, so với khoảng 15% hiện nay" (Manders và cộng sự, 2012). "Khi dân số già được quan sát thấy ở một số khu vực trên thế giới, sự cần thiết và tầm quan trọng của việc xây dựng các tòa nhà thân thiện với từng lứa tuổi cũng sẽ tăng lên" (Staube và cộng sự, 2016)	Dân số già đi
Môi trường	"Chất thải xây dựng và phá dỡ đã trở thành một vấn đề quan trọng do khối lượng hoạt động xây dựng được thực hiện trên toàn cầu, do đó, các chương trình thu phí xử lý chất thải xây dựng đã được các nền kinh tế đánh dấu là cách hiệu quả nhất để quản lý chất thải xây dựng" (Lu, Peng, Webster, Zuo, 2015).	"Chất thải xây dựng và phá dỡ đã trở thành một vấn đề quan trọng vì khối lượng hoạt động xây dựng được thực hiện trên toàn cầu"
	"Đất nông nghiệp được dự báo sẽ giảm tốc độ mở rộng trên toàn cầu" (Manders và cộng sự, 2012).	"Dự đoán giảm mở rộng đất nông nghiệp (trong khi dân số ngày càng tăng)"
	"Mối liên hệ giữa ô nhiễm và mức thu nhập cũng rất quan trọng. Giả thuyết Đường cong Kuznets về Môi trường"(Kuznets, 1955).	"Mối liên hệ giữa ô nhiễm và mức thu nhập (rủi ro)"
	"Sự phức tạp của việc gia tăng xây dựng công trình xanh đối với tất cả các bên tham gia thị trường xuất phát từ thực tế là đôi khi các khía cạnh môi trường, kinh tế và xã hội cũng mâu thuẫn với nhau" (Guo, Ma, 2008).	"Các khía cạnh môi trường, kinh tế và xã hội có thể trái ngược nhau"
	"Trong thực thi chính sách năng lượng, cần đặc biệt chú ý đến một loạt các vấn đề về quy hoạch và quản lý hiệu quả năng lượng, vấn đề năng lượng cũng cần được giải quyết triệt để và đặc biệt chú ý đến quá trình quản lý năng lượng hiệu quả" (Actiņa, Geipele, Zeltnis, 2015) và (Actiņa, 2015).	"Phạm vi lập kế hoạch và quản lý các vấn đề về hiệu quả năng lượng"

Nguồn: Các tác giả tổng hợp từ Kauš kale và cộng sự, 2017; Kauš kale, Geipele 2016a, 2016b, 2016c;



Quản lý chặt chẽ và sử dụng có hiệu quả đất công



Phát triển BĐS xanh tập trung vào cả hai tác động phát triển tổng thể của môi trường và xã hội

Kế thừa nghiên cứu các nhân tố tác động đến phát triển bền vững của thị trường BĐS và ngành Xây dựng của Kauš kale và cộng sự (2018), Linda Kauš kale & Ineta Geipele (2019) đưa ra kết quả nghiên cứu các nhân tố tác động đến phát triển bền vững của thị trường BĐS. Chi tiết các yếu tố được xem xét, phát triển và kết thừa từ Peterson, Gammill (2010); Baccarne, Mechant, Schuurman (2014); Hines (2001), Peiser, Frei (2005), Lapigin, Y.N., Lapigin D., (2009) và Wofford, Clauretjie (1992) (Bảng 2).

Bảng 2. Các yếu tố thúc đẩy và tác động đến sự phát triển bền vững của thị trường bất động sản theo cấp độ

Cấp độ	Các yếu tố thúc đẩy	Các yếu tố tác động
Quốc gia	(1) Gia tăng hoạt động kinh tế; (2) Những thay đổi trong quá trình phát triển pháp luật; (3) Toàn cầu hóa; (4) Thay đổi về nhân khẩu học - tăng trưởng nhanh chóng của những người sống ở khu vực thành thị; (5) Hỗ trợ chính sách - tầm quan trọng của tài trợ và hỗ trợ của chính phủ; (6) Áp lực đổi mới - mở rộng đổi mới, tăng cạnh tranh, vòng xoáy đổi mới và vấn đề khác; (7) Chính sách thuế; (8) Tăng khả năng chi trả nhà ở; (9) Cơ hội quốc tế	(1) Rủi ro lạm phát; (2) Rủi ro lãi suất; (3) Rủi ro lập pháp; (4) Rủi ro môi trường; (5) Thiếu chính sách nhất quán và dài hạn khuôn khổ (quốc gia và địa phương), bao gồm các quy định và chương trình khuyến khích; (6) Hệ thống thuế quốc gia không hiệu quả; (7) Các quyết định của chính phủ không tập trung vào sự phát triển; (8) Thiếu kế hoạch phát triển c kinh tế dài hạn; (9) Chính sách tiền tệ được định hướng đến trao đổi tỷ lệ thay vì ổn định giá; (10) Các chu kỳ kinh tế (suy thoái, khủng hoảng); (11) Gánh nặng thuế cao, thuế suất, chính sách không ổn định; (12) Nguy cơ mất thị trường nước ngoài và biến động tiền tệ
Ngành công nghiệp	(1) Năng suất hoạt động cao, trung bình lợi nhuận của ngành (kinh tế yếu tố), cơ hội tài chính của doanh nghiệp; (2) Gia tăng hoạt động kinh tế, kinh tế các yếu tố đặc trưng kinh tế phục hồi, tăng số lượng người mua, tăng khối lượng đầu tư...; (3) Cơ sở hạ tầng, các yếu tố nhân khẩu học, tăng nhu cầu; (4) Sự xuất hiện của công nghệ mới	(1) Sự tăng trưởng chậm lại của thị trường; (2) Thiếu tương xứng các mô hình tài trợ; (3) Mức độ cạnh tranh cao trong một lĩnh vực hoặc không đủ cạnh tranh (thiếu cạnh tranh), không kích thích sự phát triển của ngành công nghiệp, sự kém cỏi của nhân viên, hạn chế quảng cáo, rủi ro phát triển - độc quyền cho bất kỳ người tham gia thị trường ngành; (4) Thị trường nhỏ, quá đóng hoặc quá mở thị trường; (5) Thiếu nguyên liệu thô tại chỗ - cho ngành công nghiệp xây dựng; (6) Tiếp xúc nhiều hơn với biến động giá nguyên vật liệu; (7) Sự phụ thuộc vào những thay đổi trên nền kinh tế toàn cầu; (8) Giảm nhu cầu / khả năng mua, chu kỳ bất động sản



Các khoản đầu tư vào thị trường BĐS và ngành Xây dựng có tầm ảnh hưởng quan trọng đến sự phát triển của cả nền kinh tế quốc gia

Cấp độ	Các yếu tố thúc đẩy	Các yếu tố tác động
Doanh nghiệp	(1) Cân nhắc tài chính, doanh nghiệp uy tín, lợi ích cho người lao động - cơ hội lương cao hơn, tốt điều kiện làm việc, tăng trưởng cơ hội, công việc thú vị ...; (2) (Herzberg và động lực khác lý thuyết), động lực bên trong, chiến lược ưu tiên quản lý, nhân viên sự tham gia, chi phí, sức khỏe và an toàn, vấn đề tiếp thị, cơ hội lợi nhuận, trình điều khiển bên ngoài, luật pháp và quy định, áp lực thị trường, sức ép công khai; (3) Toàn cầu hóa cho chủ sở hữu của doanh nghiệp: bảo trì tổ chức, huy động vốn, cổ tức, lương cao, sự phát triển của công ty; (3) Nhà phát triển: cơ hội bán hàng các đơn vị bất động sản trong và ngoài nước khách hàng, nhận thức về thương hiệu, tăng thị phần, bằng cách giảm thị trường chia sẻ của các đối thủ cạnh tranh khác, doanh thu từ tiền cho thuê bất động sản; (5) Ngân hàng: Có lãi suất tăng về số lượng khách hàng; thu được số tiền tín dụng (từ bất động sản người bán đã bán bất động sản cho khách hàng nước ngoài và các khoản tín dụng đã hoàn trả đến Ngân Hàng %). (6) Các nhà cung cấp dịch vụ tiếp thị bên ngoài dịch vụ: doanh thu từ quảng cáo, v.v. (7) Phát triển các loại truyền thông tiếp thị Cộng đồng địa phương, thị trường bất động sản phát triển (trừ - nhà ở khả dụng); (8) Cơ hội bán hàng địa ốc; (9) Tiền còn lại một phần trong nước, góp phần vào sự phát triển của đất nước; (10) Các tổ chức quốc gia, nhà nước; (11) Người nộp thuế; (12) Thuế làm tăng chi phí cho mua lại bất động sản.	(1) Rủi ro có chọn lọc; (2) Tăng tác động của người mua và các nhà cung cấp; (3) Rủi ro kinh doanh; (4) Rủi ro tài chính (rủi ro thanh khoản, quản lý rủi ro); (5) Thiếu nhận thức và lãnh đạo đặc biệt liên quan đến những thách thức trong trường hợp kinh doanh; (6) Năng lực của lực lượng lao động và sự cần thiết phải có kỹ năng và sự hợp tác cùng giá trị chuỗi thực hiện các giải pháp phù hợp; (7) Khởi đầu khó khăn; (8) Vốn hạn chế và tài nguyên cho cạnh tranh; (9) Thiếu thông tin có thể hành động được điều chỉnh đến các đầu cuối chuỗi cung ứng; (10) Không xem xét tất cả các lợi ích so với sự sống dự án; (11) Thiếu các phương pháp thiết kế tích hợp thích ứng cụ thể; (13) Cần dữ liệu đáng tin cậy để hỗ trợ trường hợp kinh doanh; (13) Đánh giá không chính xác về nhu cầu - khối lượng sản xuất thấp và chi phí quá cao; (14) Năng lực sản xuất không đủ và hiệu quả so với các đối thủ nước ngoài; (15) Sự vắng mặt của chiến lược doanh nghiệp; (16) Nỗ lực điều chỉnh giá; (17) Mức giá tổng thể thay đổi, rủi ro có chọn lọc; (18) Lực lượng lao động được đào tạo không đầy đủ (hợp pháp phức tạp); (19) Rủi ro mua lại, rủi ro quyền lợi, địa điểm rủi ro; (20) Thị trường rủi ro cho thuê đầy đủ; (21) Rủi ro hoạt động, rủi ro bán hàng, rủi ro thời gian; (22) Sự gia tăng sức ảnh hưởng của người mua và các nhà cung cấp.

Nguồn: Các tác giả tổng hợp từ Linda Kauš kale & Ineta Geipele (2019)

Như đã trình bày, thị trường BĐS là một thị trường có sức hấp dẫn lợi nhuận cao đối với các nhà đầu tư, sản phẩm của thị trường BĐS được hình thành từ sự kết hợp đất đai – một loại hàng hóa đặc biệt và những yếu tố khác theo quy định của luật pháp, vì vậy sức ép cạnh tranh đối với thị trường này rất gay gắt, các khoản đầu tư vào thị trường BĐS và ngành Xây dựng có tầm ảnh hưởng quan trọng đến sự phát triển của cả nền kinh tế quốc gia (Kauš kale, Geipele, 2015b). Một khía cạnh khác, qua đánh giá năng lực cạnh tranh bền vững từ nền tảng “tập hợp các thể chế, chính sách và các yếu tố quyết định mức năng suất của nền kinh tế, từ đó đặt ra mức độ thịnh vượng mà quốc gia có thể đạt được” và theo các chỉ số: “(1) Vốn tự nhiên: Môi trường tự nhiên nhất định, bao gồm sự sẵn có của các nguồn tài nguyên và mức độ cạn kiệt của các nguồn tài nguyên đó; (2) Vốn xã hội: Sức khỏe, an ninh, tự do, bình đẳng và hài lòng về cuộc sống trong một quốc gia; (2) Hiệu quả & sức mạnh nguồn lực: hiệu quả của việc sử dụng các nguồn lực sẵn có làm thước đo khả năng cạnh tranh hoạt động trong một môi trường hạn chế về nguồn lực; (4) Vốn trí tuệ & sự đổi mới: Khả năng tạo ra của cải và việc làm thông qua các ngành công nghiệp đổi mới và giá trị gia tăng trong thị trường toàn cầu hóa; (5) Hiệu quả quản trị: Kết quả của các lĩnh vực và đầu tư cốt lõi của nhà nước - cơ sở hạ tầng, thị trường và cấu trúc việc làm, cung cấp khuôn khổ để tạo ra của cải bền vững và lâu dài.” (World Economic Forum, The Global Competitiveness Report Schwab, 2016) ghi nhận được bảng xếp hạng trích từ “báo cáo chỉ số năng lực cạnh tranh toàn cầu năm 2021” cho thấy 10 quốc gia có chỉ số phát triển bền vững cao nhất được trình bày trong (Bảng 3) từ đó nội hàm phát triển bền vững thị trường BĐS được làm sáng tỏ hơn.

Bảng 3. Bảng xếp hạng bền vững toàn cầu năm 2021

Hạng	Quốc gia	Điểm
1	Sweden	61.2
2	Finland	60.7
3	Switzerland	60.4
4	Denmark	60.2
5	Norway	59.8
6	Iceland	59.8
7	Ireland	57.6
8	France	56.8
9	Austria	56.6
10	Germany	56.6

Nguồn: George Kell (2021)

Theo báo cáo trong năm 2021, “xếp hạng chỉ số năng lực cạnh tranh bền vững toàn cầu” vị trí của Việt Nam khá khiêm tốn, đứng thứ 115/180 quốc gia với điểm số 42.2 so sánh thấp hơn cả Lào (thứ: 99, điểm: 43.4) và Campuchia (thứ: 105, điểm: 43.0). Kết quả “chỉ số năng lực cạnh tranh bền vững toàn cầu” của Việt Nam ở mức khá thấp là một cảnh báo cho phát triển bền vững. Qua phân tích “các yếu tố khó khăn của hoạt động kinh doanh trong lĩnh vực BĐS và xây dựng” rút ra bài học cho việc hình thành hàm ý giải pháp từ “các yếu tố thúc đẩy và yếu tố tác động” đến phát triển thị trường BĐS bền vững trong bối cảnh Việt Nam.

(Còn tiếp Kỳ sau)

Tài liệu tham khảo:

1. Actiņa, G. (2015). Development of Management System of Energy Efficient Processes in Latvia. Doctoral Thesis. Riga: RTU Press. 234 p.

2. Asaul, A. N. (2004). Real Estate Economics. St.-Petersburg: Publishing House “Piter”. 512 p

3. Brauers, W.K., Lepkova, N. (2003). The Application of the Nominal Group Technique to the Business Outlook of the Facility Sector of Lithuania over the Period 2003-2012. International Journal of Strategic Property Management, Vol. 7 Iss. 1, pp.1-9.

4. Construction, (2016), Vol.21 Iss.2, pp.99-121. ISSN 1366-4387. Available at: doi:10.1108/JFMPC- 05-2015-0015 Scopus, Thomson Reuters

5. Koetter, M., Poghosyan, T. (2010). Real Estate Prices and Bank Stability. Journal of Banking & Finance, Vol. 34, pp. 1129–1138. Available at:doi:10.1016/j.jbankfin.2009.11.010

6. Li, L., Li, G., Zhou, Y. (2015). Do Securitized Real Estate Markets Jump? International Evidence. Pacific

7. Menger, C. (1871). Principles of Economics. Translated by J. Dingwall and B. F. Hoselitz, with an introduction by Friedrich A. Hayek. New York: New York University Press. USA: Ludwig von Mises Institute. Available at: <http://mises.org/document/595>

8. Galbraith, J.K. (1958) The Affluent Society, as cited in Vilks, A. (2007). Pasaules Sociologi (World Sociologists). Riga: „Drukātava”. 156 p.

