

PHÁT TRIỂN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN THEO HƯỚNG BỀN VỮNG TẠI VIỆT NAM

● **NGÔ BẢO NGỌC - BÙI QUỐC THẮNG**

TÓM TẮT:

Thị trường bất động sản tại Việt Nam trong những năm gần đây phát triển không ngừng và nhanh chóng trở thành một trong những thành phần quan trọng trong sự phát triển kinh tế của Việt Nam. Tuy nhiên, sau một thời gian hình thành và phát triển, thị trường bất động sản cũng đã bộc lộ những bất cập về cơ chế vận hành thị trường, hệ thống pháp luật, về các chủ thể tham gia thị trường, về cơ cấu hàng hoá, về giao dịch, về thông tin, về quản lý... cũng như phải đối mặt với giữa áp lực phát triển kinh tế và đảm bảo môi trường sống cho con người. Cùng với việc đưa ra các chiến lược và chính sách nhằm nâng cao đời sống vật chất cho con người, hiện nay, các chính phủ cũng đưa ra các chiến lược và chính sách nhằm giúp cho sự phát triển mang tính ổn định và bền vững. Định hướng phát triển thị trường bất động sản theo hướng bền vững đang được quan tâm và chú trọng thúc đẩy. Bài báo này đề cập tới các vấn đề liên quan đến phát triển thị trường bất động sản tại Việt Nam, đặc biệt là định hướng phát triển thị trường bất động sản theo hướng bền vững.

Từ khóa: bất động sản, phát triển bền vững, quản lý đô thị, phát triển đô thị, cơ chế chính sách.

1. Đặt vấn đề

Trong khoảng từ hai hoặc ba thập kỷ qua, vì lợi ích của tăng trưởng kinh tế, “sức khỏe” của môi trường đã phải trả giá. Kể từ cuộc cách mạng công nghiệp, tăng trưởng được ưu tiên hơn môi trường trong giai đoạn này, dẫn đến nhiều hệ lụy. Di dời các cộng đồng địa phương, phá rừng để đô thị hóa và sử dụng tài nguyên không hiệu quả đều là những thực tiễn phổ biến. Kết quả là thế giới hiện đang phải đối mặt với những vấn đề không có giải pháp tức thời, như chất lượng không khí kém, đất đai bị thoái hóa và biến đổi khí hậu. Tất cả những yếu tố này dẫn đến nhu cầu phát triển bền vững, vì nếu

không được kiểm soát, điều này có thể gây ra thiệt hại không thể khắc phục đối với môi trường. Chính vì vậy, phát triển bền vững là một nhu cầu phát triển tất yếu đối với các quốc gia. Ý tưởng về phát triển bền vững tác động đến tất cả các đối tượng trong xã hội, trong đó có cả thị trường bất động sản.

2. Khái niệm “phát triển bền vững”

Năm 1987, báo cáo của Brundtland lần đầu tiên sử dụng thuật ngữ “phát triển bền vững” như một giải pháp thay thế cho hệ thống kinh tế được thực hiện ở hầu hết các quốc gia trên thế giới và không giống như hệ thống đó, tìm cách đáp ứng nhu cầu hiện tại mà không ảnh hưởng đến tương lai của các

thế hệ tương lai. Theo “Báo cáo Brundtland” của Ủy ban Môi trường và Phát triển Thế giới (WCED) của Liên hợp quốc, phát triển bền vững là sự phát triển đáp ứng các nhu cầu hiện tại mà không làm tổn thương đến khả năng của các thế hệ tương lai, đáp ứng các nhu cầu của họ.

Tầm quan trọng của phát triển bền vững: (1) Sử dụng hợp lý các nguồn tài nguyên sẵn có và hướng tới duy trì cân bằng sinh thái; (2) Chống suy thoái môi trường, chú trọng bảo vệ môi trường; (3) Chống khai thác quá mức tài nguyên.

5 năm sau, Hội nghị Liên hợp quốc về Môi trường và Phát triển tổ chức tại Rio de Janeiro vào tháng 6/1992 đã xác định ý tưởng này một cách chi tiết hơn và thiết lập một kế hoạch hành động chi tiết, Chương trình Nghị sự 21, trong đó đặt ra 3 lĩnh vực mà chính quyền toàn cầu, quốc gia và địa phương phải thực hiện để thiết lập sự phát triển bền vững đó. Ý tưởng chung là mỗi chính quyền địa phương có thể vạch ra chiến lược của riêng mình với mục đích đạt được sự phát triển bền vững toàn cầu vào năm 2000 (thế kỷ XXI).

Các mục tiêu của phát triển bền vững đó là:

(1) Tăng trưởng kinh tế: Nhằm tạo ra một nền kinh tế phát triển bền vững và đúng hướng.

(2) Bảo vệ môi trường: Mục tiêu này tập trung vào sự đóng góp của con người đối với việc bảo vệ và cải thiện môi trường tự nhiên, bằng cách giảm thiểu ô nhiễm và chất thải, đồng thời hướng tới việc giảm lượng khí thải carbon toàn cầu.

(3) Hòa nhập xã hội: Mục tiêu này tập trung vào việc cung cấp cơ sở vật chất về nhà ở cho các thế hệ tương lai và hỗ trợ tạo ra các cộng đồng toàn cầu lành mạnh, mạnh mẽ và sôi động.

Nguyên tắc phát triển bền vững, đó là quá trình phát triển có sự kết hợp chặt chẽ, hài hòa, hợp lý giữa 3 yếu tố: kinh tế, xã hội và môi trường. Cụ thể:

- Công bằng xã hội: bao gồm các khía cạnh như giáo dục, y tế, an toàn cá nhân và giải trí. Mục đích là để duy trì sự gắn kết xã hội và liên quan đến việc tôn trọng môi trường và các nguồn lực kinh tế của địa điểm.

- Tính khả thi về kinh tế: một hệ thống sản xuất phải đáp ứng nhu cầu của xã hội đó mà không gây nguy hiểm cho tài nguyên thiên nhiên và phúc lợi

của các thế hệ tương lai. Do đó, ứng dụng đó sẽ liên quan chặt chẽ đến nhu cầu của giới hạn dân số và môi trường.

- Bảo vệ môi trường: để khai thác tài nguyên thiên nhiên mà không làm cạn kiệt chúng và góp phần phục hồi chúng cho các mục đích sử dụng tiếp theo, cần có biện pháp bảo vệ môi trường đặc biệt, như đã xảy ra trong các trường hợp trước, cũng phải tính đến nhu cầu của người dân và các nguồn lực kinh tế của xã hội mà chúng được áp dụng.

3. Phát triển bất động sản bền vững

Phát triển bất động sản bền vững là thực hành kết hợp các kỹ thuật thiết kế, vật liệu và công nghệ thân thiện với môi trường vào quá trình xây dựng.

Bất động sản bền vững bao gồm bất động sản thương mại và nhà ở được thiết kế, xây dựng và vận hành theo cách giảm thiểu tác động môi trường. Xu hướng hướng tới sự bền vững trong ngành Bất động sản được thúc đẩy bởi một số yếu tố bao gồm nhận thức toàn cầu ngày càng tăng về nhu cầu bảo vệ môi trường, các quy định chặt chẽ hơn của chính phủ và mong muốn tiết kiệm chi phí vận hành.

Bất động sản bền vững đang trở nên phổ biến hơn đối với các nhà phát triển, đại lý bất động sản, người mua và người thuê nhà. Phát triển bất động sản bền vững xem xét toàn bộ vòng đời của một dự án, từ quy hoạch và xây dựng đến vận hành và bảo trì.

Một số lợi ích khi đầu tư vào bất động sản bền vững:

- Chi phí vận hành thấp hơn - Các tòa nhà bền vững được thiết kế để bảo tồn và sử dụng tài nguyên hiệu quả hơn, do đó giảm chi phí phát sinh từ việc sưởi ấm, làm mát và vận hành tòa nhà.

- Giá trị bán lại được cải thiện - Các tòa nhà đáp ứng các tiêu chuẩn hoạt động bền vững hiện tại và bao gồm cơ sở hạ tầng và thiết bị cập nhật sẽ đạt được giá trị bán lại cao hơn. Đối với những ngôi nhà cụ thể, những ngôi nhà có xếp hạng hiệu quả năng lượng được bán với giá cao hơn 2,7% so với những ngôi nhà không được xếp hạng.

- Nâng cao danh tiếng - Hoạt động trong một cơ sở bền vững giúp giảm thiểu tác động đến môi trường và xã hội của bạn sẽ nâng cao danh tiếng của công ty và phản ánh cam kết đối với cộng đồng

và hành tinh. Điều này lần lượt giành được sự tin tưởng của các bên liên quan, củng cố các mối quan hệ cộng đồng và thu hút khách hàng mới.

- Lượng khí thải carbon thấp hơn - Từ thiết kế và xây dựng đến mua sắm và vận hành, mọi thời điểm trong tiến trình của một tòa nhà đều có tác động đến hành tinh. Đầu tư vào một tòa nhà bền vững đảm bảo lượng khí thải carbon thải ra ít nhất và dự án tránh được các tác động tiêu cực đến môi trường và cộng đồng sau khi hoàn thành.

- Cộng đồng lành mạnh hơn - Các tòa nhà bền vững tạo ra các cộng đồng lành mạnh hơn nhờ các phương pháp xây dựng ít xâm phạm và gây ô nhiễm hơn, sử dụng ít vật liệu độc hại hơn, yêu cầu bảo trì ít tổn kém tài nguyên hơn và tạo ra các không gian thúc đẩy sức khỏe cho cả con người và môi trường xung quanh.

- Tăng cường khả năng phục hồi của cộng đồng - Các tòa nhà bền vững cũng hỗ trợ khả năng phục hồi của cộng đồng để chống lại các tác động của biến đổi khí hậu. Các tòa nhà bền vững phản hồi lại cộng đồng địa phương về các nguồn tài nguyên được bảo tồn (bảo tồn nước ngầm, rừng,...), đa dạng sinh học (bảo vệ sức khỏe của động vật hoang dã và các vùng nước địa phương), giảm căng thẳng đối với cơ sở hạ tầng tiện ích cũ (giảm nguy cơ hư hỏng và sửa chữa), doanh thu địa phương (tìm nguồn nguyên liệu từ các doanh nghiệp địa phương) và việc làm xanh mới (nhu cầu ngày càng tăng đối với các nhà phát triển, nhà xây dựng, nhà hoạch định chính sách và đại lý am hiểu về tính bền vững).

4. Các chính sách phát triển thị trường bất động sản theo hướng bền vững ở Việt Nam

Xu hướng phát triển bền vững đã diễn ra trên thế giới và có một số quốc gia đã đạt được những hiệu quả nhất định. Để đạt được những hiệu quả mang tính bền vững, vai trò của các chính sách phát triển theo hướng bền vững là rất quan trọng. Trong những năm gần đây, cùng với những cam kết với thế giới, Việt Nam cũng dần nhận thấy rằng sự phát triển theo hướng bền vững có tác động tích cực đến kinh tế nói chung và thị trường bất động sản nói riêng. Việt Nam cũng đã đưa ra một số chính sách nhằm thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển theo hướng bền vững.

4.1. Kế hoạch hành động quốc gia

Quyết định số 622/QĐ-TTg đã được Thủ tướng Chính phủ ban hành ngày 10/5/2017 về việc Kế hoạch Hành động quốc gia thực hiện chương trình nghị sự 2030 vì sự phát triển bền vững. Đây được coi là căn cứ về mặt pháp lý của Việt Nam cam kết đối với quốc tế trong việc đóng góp trách nhiệm vào những nỗ lực chung của toàn cầu về vấn đề phát triển bền vững. Kế hoạch hành động là “công cụ quan trọng hướng tới tăng trưởng kinh tế cân bằng, hòa nhập xã hội và bảo vệ môi trường tại Việt Nam”, đồng thời cũng nhấn mạnh mối quan hệ chiến lược của Chính phủ Đức với Việt Nam, cụ thể là hỗ trợ Việt Nam thực hiện Chương trình Nghị sự 2030 trong khuôn khổ Chương trình Cải cách Kinh tế vĩ mô/Tăng trưởng xanh của Hợp tác Phát triển Việt - Đức và thực hiện Thỏa thuận Paris về biến đổi khí hậu. Kế hoạch đã đưa ra 17 mục tiêu chung và 115 mục tiêu cụ thể của Việt Nam, chia làm 2 giai đoạn thực hiện là 2017-2020 và 2021-2030. Kế hoạch nhấn mạnh: phát triển bền vững là cần thiết cho quá trình phát triển của đất nước, là sự kết hợp chặt chẽ, hợp lý và hài hòa giữa phát triển kinh tế với phát triển xã hội và bảo vệ tài nguyên, môi trường, chủ động ứng phó với biến đổi khí hậu, bảo đảm quốc phòng, an ninh, trật tự an toàn xã hội và bảo vệ vững chắc độc lập, chủ quyền quốc gia; phát huy vai trò của Đảng, toàn dân, các cấp chính quyền, các bộ, ngành và địa phương; kết hợp với khoa học công nghệ là động lực cho phát triển bền vững của đất nước.

Hiện nay, để thực hiện Kế hoạch hành động giai đoạn 2021-2030, nhiệm vụ đặt ra là huy động mọi nguồn lực để thực hiện các mục tiêu phát triển bền vững; hoàn thiện xây dựng cơ sở dữ liệu phục vụ cho các mục tiêu phát triển bền vững; phát triển nguồn nhân lực chất lượng cao ở mọi lĩnh vực; tăng cường nghiên cứu và ứng dụng khoa học công nghệ, chuyển giao công nghệ để thực hiện các mục tiêu phát triển bền vững, nhất là chú trọng công nghệ môi trường, công nghệ sạch, công nghệ năng lượng mới.

4.2. Chiến lược tăng trưởng xanh

Tăng trưởng xanh là một nội dung quan trọng của phát triển bền vững. Thủ tướng Chính phủ đã

phê duyệt ngày 25/9/2012 ban hành Chiến lược Quốc gia về tăng trưởng xanh. Chiến lược đã chỉ rõ tăng trưởng xanh nhằm mục đích đảm bảo phát triển kinh tế nhanh, hiệu quả, bền vững và góp phần quan trọng thực hiện Chiến lược Quốc gia về biến đổi khí hậu. Mục tiêu là tăng trưởng xanh, tiến tới nền kinh tế carbon thấp, làm giàu vốn tự nhiên trở thành xu hướng chủ đạo trong phát triển kinh tế bền vững; giảm phát thải và tăng khả năng hấp thụ khí nhà kính dần trở thành chỉ tiêu bắt buộc và quan trọng trong phát triển kinh tế - xã hội.

Trong các giải pháp Chiến lược đưa ra, có các giải pháp liên quan đến phát triển bền vững như phát triển các ngành kinh tế xanh, phát triển kết cấu hạ tầng bền vững chủ yếu (hạ tầng giao thông, năng lượng, thủy lợi và các công trình xây dựng đô thị), đô thị hóa bền vững. Phát triển đô thị bền vững liên quan đến thị trường bất động sản bền vững, đó là quy hoạch tổng thể đô thị theo cách tiếp cận đô thị bền vững; hạ tầng kỹ thuật áp dụng hệ thống đánh giá hiệu quả năng lượng và hạ tầng đô thị xanh để nâng cao mức tiết kiệm năng lượng và giảm phát thải khí nhà kính; ban hành quy định ứng dụng công nghệ xanh khi xây dựng công trình; khuyến khích đầu tư và phát triển các khoảng không gian xanh trong các dự án đô thị....

4.3. Chiến lược phát triển nhà ở

Ngày 22/12/2021, Thủ tướng Chính phủ ký Quyết định 2161/QĐ-TTg về việc phê duyệt Chiến lược phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030, tầm nhìn đến năm 2045. Mục tiêu là phát triển nhà ở đáp ứng nhu cầu về xây mới và cải tạo của người dân, đảm bảo chất lượng theo quy chuẩn và tiêu chuẩn. Các công trình nhà ở khi xuống cấp, không đảm bảo chất lượng thì được cải tạo, xây dựng lại. Phát triển nhà ở có giá phù hợp với khả năng chi trả của các đối tượng. Bên cạnh đó, phát triển thị trường bất động sản nhà ở bền vững, minh bạch dưới sự điều tiết, giám sát của Nhà nước, phù hợp với quy hoạch sử dụng đất, chiến lược, chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở; hạn chế tình trạng đầu cơ, lãng phí tài nguyên đất trong phát triển nhà ở.

Chiến lược đặt ra mục tiêu cụ thể về diện tích

nhà ở, nâng cao chất lượng nhà ở, phát triển nhà ở thương mại, phát triển nhà ở công vụ, phát triển nhà ở phục vụ tái định cư. Trong đó, chiến lược nhấn mạnh đến việc phát triển nhà ở gắn với thị trường bất động sản, đa dạng hóa loại hình sản phẩm nhà ở (cho thuê, cho thuê mua, để bán), khuyến khích đầu tư phát triển nhà ở chung cư cao tầng hiện đại, thân thiện với môi trường, phát thải thấp, góp phần nâng cao chất lượng nhà ở, đảm bảo kết nối và đồng bộ hệ thống hạ tầng.

4.4. Công trình xanh

Phát triển công trình xanh đem lại những lợi ích to lớn đối với kinh tế, xã hội và môi trường. Nhiều quốc gia trên thế giới đã cho thấy việc ứng dụng phát triển công trình xanh sẽ tạo nên nhiều giá trị, đặc biệt tạo sự phát triển bền vững cho xây dựng và thị trường bất động sản. Các công trình xanh khi xây dựng thì chi phí có thể cao hơn một chút so với các công trình thông thường, tuy nhiên giá trị công trình xanh đem lại cho cuộc sống lớn hơn nhiều. Lợi ích khi được sống trong một môi trường xanh với nhiều cây xanh, sử dụng những vật liệu thân thiện với môi trường và các thiết bị có hiệu suất cao, tiết kiệm năng lượng, đó là con người được sử dụng những tiện nghi vượt trội và sức khỏe được cải thiện. Bên cạnh đó, các thiết bị tiết kiệm năng lượng sẽ giúp làm giảm các chi phí hóa đơn hàng tháng, cùng với việc góp phần bảo vệ tài nguyên thiên nhiên. Về giá trị trên thị trường, các công trình xanh thường có giá cao hơn từ 4% so với các công trình cùng loại mà không có yếu tố xanh. Bên cạnh đó, mức tiêu thụ và thu hồi vốn của loại hình công trình xanh cũng nhanh hơn, các khách hàng thường hài lòng với sản phẩm hơn và thương hiệu của các chủ đầu tư cũng được nâng cao hơn. Với những lợi ích mà công trình xanh mang lại, công trình để có thể đạt được là công trình xanh, cần đảm bảo không tác động xấu đến môi trường trong quá trình thiết kế, xây dựng và vận hành. Qua đó, công trình sử dụng các tài nguyên và năng lượng hiệu quả, nâng cao chất lượng cuộc sống của người dân. Công trình đòi hỏi các yếu tố về tiêu chuẩn kỹ thuật cao, vật liệu bền vững thân thiện với môi trường, kiến trúc bền vững, đáp ứng các tiêu

chuẩn LOTUS, LEED,... Tuy nhiên, hiện nay, số lượng công trình xanh tại Việt Nam vẫn còn khiêm tốn, chưa thực sự phát triển.

4.5. Thị trường vốn xanh

Phát triển thị trường vốn xanh được xem là một trong những giải pháp quan trọng của ngành Tài chính nhằm huy động nguồn vốn xã hội, phục vụ việc triển khai các chính sách hướng đến tăng trưởng xanh và chống biến đổi khí hậu. Theo Chương trình Môi trường Liên hợp quốc - UNEP (2015), việc phát triển thị trường vốn xanh nhằm tạo điều kiện phân phối lại các chi phí vốn theo hướng: (1) giảm bớt chi phí vốn cho các hoạt động đầu tư xanh và tăng chi phí vốn đối với các ngành có nguy cơ gây hại đến môi trường thông qua các cơ chế giúp tăng lợi nhuận cho các dự án xanh bằng việc hạ thấp các chi phí tài chính và gia tăng sự sẵn có của các quỹ (trái phiếu xanh, niềm yết xanh,...); (2) giảm lợi nhuận đầu tư vào các dự án gây ô nhiễm bằng cách tăng chi phí và nghĩa vụ cần tuân thủ (bảo hiểm xanh, tiêu chuẩn đánh giá xanh,...); (3) nâng cao nhận thức và trách nhiệm của nhà đầu tư, doanh nghiệp và công chúng về tài chính xanh. Năm 2017, Chính phủ ban hành Quyết định số 1191/QĐ-TTg ngày 14/8/2017 về lộ trình phát triển thị trường trái phiếu năm 2017-2020, tầm nhìn 2030, trong đó quy định cơ chế và chính sách phân phối thị trường trái phiếu xanh nhằm mục đích cho phép tổ chức phát hành huy động vốn thông qua việc phát hành trái phiếu để thực hiện các dự án xanh. Trước đó, năm 2015, Chính phủ ban hành

Thông tư số 155/2015/TT-BTC ngày 06/10/2015 về việc hướng dẫn công bố thông tin trên thị trường chứng khoán đã quy định các doanh nghiệp phải công bố thông tin môi trường và xã hội. Đây được coi là văn bản đầu tiên có tính chất bắt buộc đối với các doanh nghiệp trong việc công bố các thông tin phát triển bền vững ra thị trường. Cụ thể, báo cáo thường niên của doanh nghiệp phải công bố các mục tiêu phát triển bền vững (bao gồm môi trường, xã hội và kinh tế) và chương trình chính liên quan trong ngắn hạn và trung hạn. Các chính sách cho thị trường vốn xanh sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho các dự án xanh ở Việt Nam để dàng tiếp cận đến các nguồn vốn.

5. Kết luận

Phát triển thị trường bất động sản bền vững là yêu cầu cấp thiết, đồng thời cũng là vấn đề bắt buộc đã được đưa vào trong quy định. Chính vì thế, để phát triển thị trường bất động sản được, Chính phủ cần hoàn thiện chính sách pháp lý nhằm thúc đẩy và khuyến khích các thành phần cùng tham gia. Đặc biệt, các doanh nghiệp bất động sản cần phát huy vai trò để làm cho thị trường phát triển tốt, bền vững và mang lại giá trị kinh tế lớn hơn. Cụ thể, đó là trách nhiệm của doanh nghiệp bất động sản với người tiêu dùng, sự đồng thuận và hợp tác chặt chẽ giữa các bên có liên quan. Bên cạnh việc phát triển đa dạng các loại hình bất động sản theo hướng bền vững, phát triển thị trường vốn xanh cũng là một giải pháp cần thiết về mặt tài chính để hỗ trợ cho mục tiêu tăng trưởng xanh/phát triển bền vững ■

TÀI LIỆU THAM KHẢO:

1. Thủ tướng Chính phủ (2012). *Quyết định số 1393/QĐ-TTg ngày 25/9/2012 về việc phê duyệt Chiến lược quốc gia về tăng trưởng xanh*.
2. Thủ tướng Chính phủ (2017). *Quyết định số 622/QĐ-TTg ngày 10/5/2017 về việc ban hành Kế hoạch Hành động quốc gia thực hiện Chương trình Nghị sự 2030 vì sự phát triển bền vững*.
3. Thủ tướng Chính phủ (2021). *Quyết định số 2161/QĐ-TTg ngày 22/12/2021 về việc phê duyệt Chiến lược Phát triển nhà ở quốc gia giai đoạn 2021-2030*.
4. Thảo Nguyên (2021), Tăng trưởng xanh - Chìa khóa của phát triển bền vững. *Tạp chí Tuyên giáo*, số 10/2021.

5. Hồ Hạnh Mỹ (2016), Tài chính xanh cho tăng trưởng và phát triển bền vững ở Việt Nam, *Tạp chí Khoa học và Đào tạo Ngân hàng*.
6. Nguyễn Thùy Anh (2017), *Phát triển thị trường vốn xanh, Kinh nghiệm quốc tế và hàm ý cho Việt Nam*, Luận văn Thạc sỹ.
7. USAID (2011). *Climate change in Vietnam: Assessment of issues and options for USAID funding*.

Ngày nhận bài: 7/3/2023

Ngày phản biện đánh giá và sửa chữa: 7/4/2023

Ngày chấp nhận đăng bài: 15/4/2023

Thông tin tác giả:

1. ThS. NGÔ BẢO NGỌC¹

2. ThS. BÙI QUỐC THẮNG¹

¹**Giảng viên, Khoa Quản lý đô thị, Đại học Kiến trúc Hà Nội**

DEVELOPING VIETNAM'S REAL ESTATE MARKET SUSTAINABLY

● Master. **NGO BAO NGOC¹**

● Master. **BUI QUOC THANG¹**

¹Lecturer, Faculty of Urban Management
Hanoi Architectural University

ABSTRACT:

The real estate market in Vietnam in recent years has witnessed a strong growth and it has played an important role in the country's economic development. However, after a period of formation and development, the real estate market has also revealed inadequacies in terms of market operation mechanism, legal system, market participants, structure of real estate products, transactions, information, management, etc. The market has also faced the pressure of economic development and ensuring the living environment for people. Besides providing strategies and policies to improve people's material living standards, the Government of Vietnam is offering strategies and policies to help the real estate market grow stably and sustainably. This paper points out issues about the development of Vietnam's real estate market, especially its sustainable development orientation.

Keywords: real estate, sustainability development, urban management, urban development, mechanisms.