



## KINH TẾ VĨ MÔ VÀ CHÍNH SÁCH TÁC ĐỘNG ĐỐI VỚI THỊ TRƯỜNG BĐS

*Trình bày: TS. Cấn Văn Lực*

*TP. HCM, ngày 27/5/2022*

27/5/2022

C.V.Lực/KTe và CS - TT BĐS

1

## NỘI DUNG

Kinh tế Việt Nam năm 2022 - 2023

Cơ hội, thách thức đối với thị trường BĐS

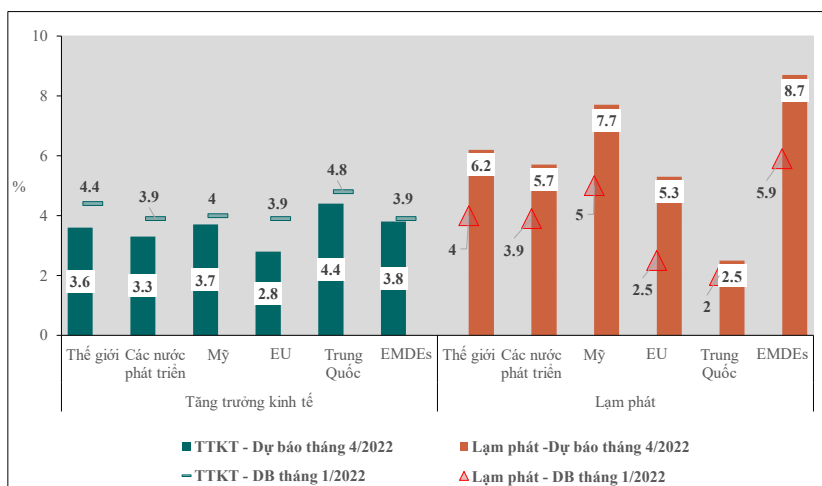
Giải pháp đối với Doanh nghiệp.

27/5/2022

C.V.Lực/KTe và CS - TT BĐS

2

## H.1: Kinh tế thế giới phục hồi nhanh, nhưng đang giảm tốc



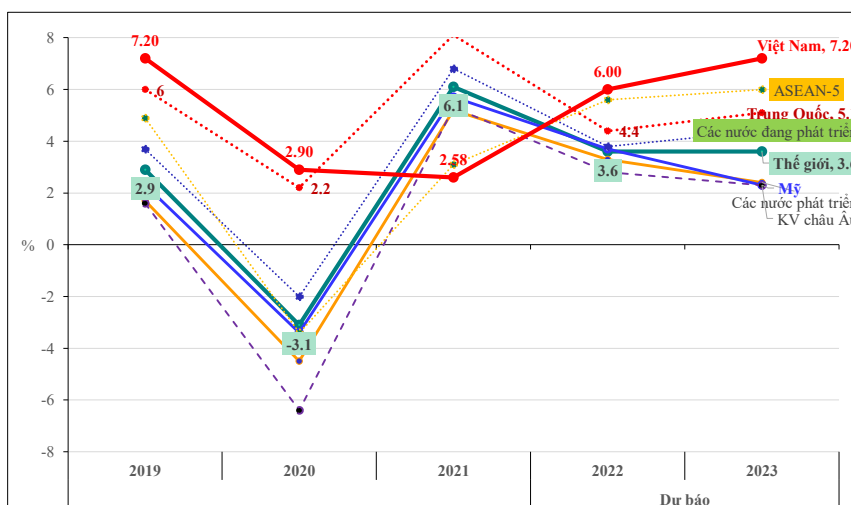
Nguồn: IMF, WB (tháng 4/2022), Viện DT&NC BIDV tổng hợp.

27/5/2022

C.V.Lực/KTe và CS - TT BĐS

3

## Hình 2: Khả năng phục hồi kinh tế thế giới



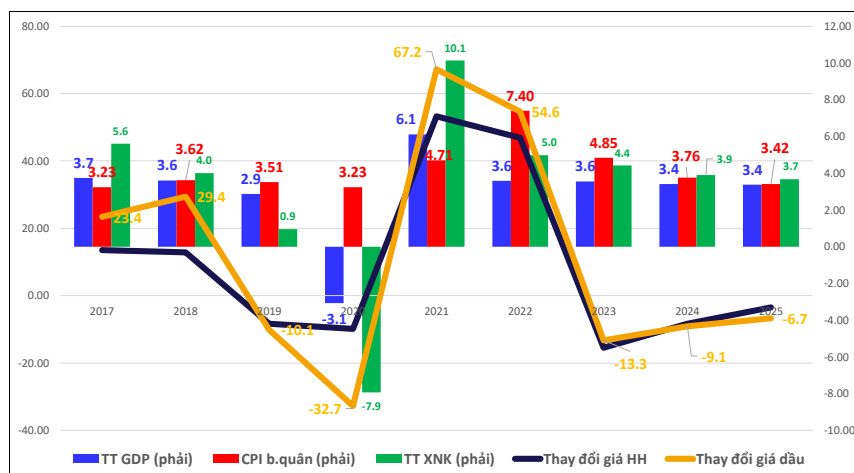
Nguồn: IMF (4-2022) và BIDV Research (T5-2022).

27/5/2022

C.V.Lực/KTe và CS - TT BĐS

4

### H.3: Lạm phát toàn cầu (CPI) tăng mạnh năm 2021 (4,7%) và 2022 (7,4%), rồi dịu dần



Nguồn: IMF (4-2022).

27/5/2022

C.V.Lực/KTe và CS - TT BĐS

5

## Tóm tắt tình hình kinh tế thế giới 2022-23

❖ Kinh tế thế giới phục hồi nhanh trong năm 2021 (+ 6,1%), giảm đà tăng trưởng năm 2022-2023 (+3,2-3,6%); lạm phát tiếp tục tăng mạnh năm 2022 (+6%, từ mức 3,8% năm 2021), sau đó hạ nhiệt dần, *theo IMF, Citigroup.*

27/5/2022

C.V.Lực/KTe và CS - TT BĐS

6

## Tóm tắt tình hình kinh tế thế giới 2022-23

### ❖ **Rủi ro, thách thức chính:**

- (i) Đại dịch Covid-19 còn phức tạp;
- (ii) Địa chính trị phức tạp (nhất là chiến sự Nga-Ukraina);
- (iii) Trung Quốc tăng trưởng chậm lại;
- (iv) Giá cả, lạm phát tăng; các nước thu hẹp các gói hỗ trợ, mua tài sản (tapering) và tăng lãi suất;
- (v) Lợi nhuận biên của DN còn bị thu hẹp.

27/5/2022

C.V.Lực/KTe và CS - TT BDS

7

### Bảng 1: Kinh tế VN 4 tháng và cả năm 2022

Các chỉ tiêu	4T/2019	4T/2020	4T/2021	4T/2022	DB cả năm 2022
Tăng trưởng GDP (% , yoy)	6,85 (Q1)	3,66 (Q1)	4,72 (Q1)	5,03 (Q1)	5,5-6**
CPI bình quân (% , yoy)	2,71	4,90	0,89	2,10	3,8-4,2
Chỉ số SXCN - IIP (% , yoy)	9,2	1,8	10	7,5	7,5-8
Bán lẻ hàng hóa và DV tiêu dùng (nghìn tỷ đồng)	1.584 (+11,9%)	1.520 (-4,3%)	1.696 (+10%)	1.777 (+6,5%)	5.200 (+8→10%)
Xuất khẩu (tỷ USD)	79,24 (+6,5%)	81 (+2,2%)	104,9 (+29,6%)	122,4 (+16,4%)	372→380 (+15→17%)
Nhập khẩu (tỷ USD)	78,48 (+10,9%)	78,5 (+0,2%)	103,1 (+31,3%)	119,8 (+15,7%)	366→372 (+13→15%)
Cán cân thương mại (tỷ USD)	0,9	2,5	1,8	2,53	4 →8
Vốn FDI đăng ký (tỷ USD)	14,59 (+81%)	12,33 (-5,5%)	12,25 (-0,7%)	10,8 (-11,7%)	30-32 (+0→5%)
Vốn FDI thực hiện (tỷ USD)	5,7 (+7,5%)	5,15 (-9,6%)	5,5 (+6,8%)	5,92 (+7,6%)	22-23 (+10-12%)
Tăng trưởng tín dụng (%)	4,46	1,41	4,17	6,75	14 → 15
Tỷ giá (USD/VND so đầu năm, %)	0,5	0,9	-0,7	-0,6	-1 → -1,5
Số DN thành lập mới	43,3 (+4,9%)	37,6 (-13,2%)	44,2 (+17,5%)	49,6 (+12,3%)	145 (+24,1%)
Số DN quay trở lại hoạt động	17,5 (+52,6%)	17,8 (+2,1%)	19,3 (+8%)	30,9 (+60,6%)	60 (+39,2%)
Số DN tạm ngừng hoạt động	17 (+19,7%)	22,7 (+33,6%)	28,3 (+24,9%)	41 (+44,6%)	66 (+20,1%)
Số DN hoàn tất giải thể	5,3 (+12,9%)	5,1 (-3,8%)	6,7 (+32,2%)	5,6 (-17,5%)	15 (-10,4%)

Số tương DN: nghìn DN.

Nguồn: TCTK, Viện ĐTNC BIDV. \*\* GDP tăng trưởng 5,5-6% là kịch bản cơ sở.

27/5/2022

C.V.Lực/KTe và CS - TT BDS

8

**Bảng 2: Dự báo tăng trưởng GDP và CPI bình quân năm 2022-2023 của VN (% , yoy)**

Tổ chức	TT GDP		CPI bình quân	
	2022	2023	2022	2023
World Bank (4/2022)	5,3	n.a	3,8	n.a
IMF (4/2022)	6,0	7,2	3,85	4.1
ADB (4/2022)	6,5	6,7	3,8	4
Chính phủ, QH (12/2021; 1/2022)	6-6,5	n.A	4	n.a
Viện ĐTNC BIDV* (5/2022)	- KB tích cực: 6-6,5 - KB cơ sở: 5.5-6 - KB tiêu cực: 4,5-5	6,5-7	3,8-4,2	4

\* phụ thuộc vào mức độ thực hiện Chương trình phòng, chống dịch; Chương trình phục hồi và phát triển KT-XH 2022-2023; và giảm thiểu tác động từ **chiến sự Nga – Ukraina**.

27/5/2022

C.V.Lực/KTe và CS - TT BĐS

9

## Triển vọng kinh tế Việt Nam năm 2022-2023

- Kinh tế TG vẫn tăng trưởng ở mức cao hơn trước dịch (3,2-3,6%, đã tính đến tác động chiến sự Nga - Ukraina);
- Dịch bệnh được kiểm soát tốt hơn năm 2021;
- Chương trình phục hồi và phát triển KT-XH 2022-2023; đầu tư công được đẩy mạnh
- Kinh tế phục hồi, các động lực tăng trưởng phục hồi mạnh hơn:
  - *Phía cung*: nông nghiệp, CN – XD và dịch vụ (dịch vụ phục hồi chậm hơn)
  - *Phía cầu*: xuất khẩu, đầu tư và tiêu dùng phục hồi khá hơn.
- Tỷ giá, lãi suất cơ bản ổn định (dù có áp lực tăng)
- Kinh tế số, kinh tế xanh, kinh tế tuần hoàn được đẩy mạnh
- Cơ cấu lại nền kinh tế, cải cách được thúc đẩy
- **Hội nhập**: RCEP bắt đầu có hiệu lực.

27/5/2022

C.V.Lực/KTe và CS - TT BĐS

10

## Rủi ro, thách thức chính trong năm 2022

- Rủi ro bên ngoài: (slide 7).
- Tác động của dịch Covid-19 đối với các ngành kinh tế khác nhau; nên phục hồi khác nhau
- Sức cầu còn yếu, dịch vụ phục hồi chậm;
- Giải ngân đầu tư công vẫn là thách thức
- Lạm phát tăng; rủi ro nợ công tăng, thâm hụt ngân sách và nghĩa vụ trả nợ của Chính phủ tăng (trong tầm kiểm soát)
- Doanh nghiệp còn nhiều khó khăn; nhân sự khó khăn;
- Cơ cấu lại DNNN còn chậm; nợ xấu tiềm ẩn tăng.

27/5/2022

C.V.Lực/KTe và CS - TT BĐS

11

## 2. Cơ hội, thách thức đối với lĩnh vực BĐS

27/5/2022

C.V.Lực/KTe và CS - TT BĐS

12

- ✓ **Kinh tế phục hồi khá nếu VN thực hiện tốt: Chương trình phòng chống dịch và Chương trình phục hồi, phát triển KTXH 2022-2023**
- ✓ **Quy hoạch được quan tâm; đầu tư CSHT** được coi là 1 trong 3 đột phá chiến lược; đầu tư công được thúc đẩy;
- ✓ **Thực hiện Chiến lược phát triển nhà ở 2021-2030;**
- ✓ **Pháp lý:** đã và đang được tháo gỡ (NĐ 148 năm 2020 về đất đai, NĐ 69 năm 2021 về cải tạo chung cư cũ; NĐ 30 quy định chi tiết một số điều của Luật Nhà ở...); **1 luật sửa 9 luật** vừa được thông qua; **luật đất đai, luật nhà ở, luật KD BĐS** dự kiến sửa đổi năm 2023; sẽ ban hành sửa đổi **Nghị định về KCN...**v.v.;
- ✓ **Đô thị hóa** (40% năm 2020, KH tăng lên 45% năm 2025, 50% năm 2030);
- ✓ **Chuyển đổi số** diễn ra mạnh mẽ; các quỹ **REITs** được thành lập; **thị hiếu khách hàng** thay đổi sau dịch Covid-19.

27/5/2022

C.V.Lực/KTe và CS - TT BĐS

13

## Chương trình phục hồi, phát triển KT-XH 2022-2023

- Chính sách tài khóa, tiền tệ hỗ trợ phục hồi và phát triển KT-XH (Quốc hội) & Chương trình phục hồi và phát KT-XH 2022-2023 (Chính phủ).
- Có trọng tâm, trọng điểm, đúng đối tượng, giải quyết vấn đề cấp bách, kịp thời, hiệu quả, hấp thụ, có thời hạn.

QUY MÔ CHƯƠNG TRÌNH

**Phục hồi và phát triển  
kinh tế - xã hội gần  
350.000 tỷ**

▶ Thời gian thực hiện:

**TRONG 2 NĂM**

▶ Mục tiêu:

**TĂNG TRƯỞNG TRUNG BÌNH**

**6,5-7,0% GIAI ĐOẠN 2021-2025**

27/5/2022

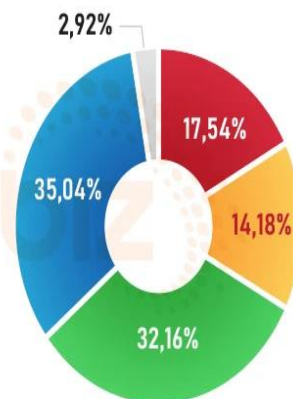
C.V.Lực/KTe và CS - TT BĐS

14

## H.4: Nội dung cơ bản Chương trình phục hồi

### 5 NHÓM NHIỆM VỤ, GIẢI PHÁP CHỦ YẾU

- |  |                        |
|--|------------------------|
| ① Đầu tư nâng cao năng lực y tế, phòng chống dịch bệnh | <b>60.000</b> TỶ ĐỒNG  |
| ② Đảm bảo an sinh xã hội, hỗ trợ việc làm              | <b>48.500</b> TỶ ĐỒNG  |
| ③ Hỗ trợ phục hồi doanh nghiệp                         | <b>110.000</b> TỶ ĐỒNG |
| ④ Phát triển kết cấu hạ tầng                           | <b>113.550</b> TỶ ĐỒNG |
| ⑤ Giải pháp khác                                       | <b>10.000</b> TỶ ĐỒNG  |



15

**Bảng 3: Chính sách ASXH và khác**

	Chính sách hỗ trợ	Ước thực chi	% GDP 2021
<b>III</b>	<b>Chính sách an sinh xã hội</b>	<b>53.150</b>	<b>0,63%</b>
1	Cho vay ưu đãi thực hiện chính sách hỗ trợ tạo việc làm	10.000	0,12%
2	Cho cá nhân vay ưu đãi để mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân...v.v.	15.000	0,18%
3	Cho vay ưu đãi đối với học sinh, sinh viên	3.000	0,04%
4	Bổ sung vốn tín dụng thực hiện Chương trình mục tiêu quốc gia về phát triển KT-XH vùng đồng bào dân tộc thiểu số và miền núi giai đoạn 2021-2030	9.000	0,11%
5	Cho vay ưu đãi đối với các cơ sở giáo dục mầm non, tiểu học ngoài công lập	1.400	0,02%
6	Hỗ trợ lãi suất cho các khoản cho vay trên 6%/năm của NH CSXH	3.000	0,04%
7	Cấp bù lãi suất và phí quản lý cho vay ưu đãi của Ngân hàng CSXH	2.000	0,02%
8	Đầu tư xây mới, cải tạo, nâng cấp các cơ sở bảo trợ xã hội, đào tạo, dạy nghề, giải quyết việc làm	3.150	0,04%
9	Hỗ trợ tiền thuê nhà cho người lao động	6.600	0,08%
<b>IV</b>	<b>Chính sách khác</b>	<b>10.000</b>	<b>0,12%</b>
1	Phát triển hạ tầng viễn thông, internet	5.000	0,1%
2	Sử dụng quỹ phát triển KH-CN của DN để đổi mới công nghệ	5.000	0,1%

Nguồn: Nghị quyết 43/2022/QH15, Nghị quyết 11/NQ-CP, Viện Đào tạo và Nghiên cứu BIDV tổng hợp, thể hiện.

16



## Đầu tư hạ tầng giao thông 2021-2025

- **Dự án đường bộ cao tốc Bắc - Nam phía Đông giai đoạn 2021-2025:**

- **729 km:** các đoạn từ Bãi Vọt (Hà Tĩnh) đến Cam Lộ (Quảng Trị); từ Quảng Ngãi đến Nha Trang (Khánh Hòa) và từ Cần Thơ đến Cà Mau;
- Tổng mức đầu tư là **147.000 tỷ đồng**, trong đó:
  - Giai đoạn 2021-2025 bố trí **120.000 tỷ đồng** cân đối từ KH đầu tư công 2021-2025
  - **Còn lại từ Chương trình phục hồi.**



27/5/2022

C.V.Lực/KTe và CS - TT BDS

17

## Nguồn vốn đối với thị trường BDS năm 2022

Vốn tín dụng BDS	Vốn tư nhân	Vốn FDI	Phát hành trái phiếu DN
<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Quý I:</b> tăng khoảng <b>8%</b> (so đầu năm).</li> <li>• <b>Tổng dư nợ tín dụng BDS:</b> khoảng <b>2,23 triệu tỷ VND</b>, chiếm khoảng <b>20%</b> tổng dư nợ của nền kinh tế; trong đó, cho vay nhà ở ước đạt <b>65%</b> (<b>1,45 triệu tỷ đ</b>), còn lại là tín dụng <b>KD BDS</b> chiếm khoảng <b>35%</b> (<b>0,78 triệu tỷ đ</b>) (theo NHNN, Bộ Xây dựng).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hết tháng 4/2022, số DN kinh doanh BDS thành lập mới là <b>3.606 DN</b>, tăng <b>32,2%</b>; vốn đăng ký <b>193.000 tỷ đ</b> (+22,4%); <b>1.030 DN</b> hoạt động trở lại (+73,2%);</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hết tháng 4/2022, tổng vốn đăng ký mới vào BDS đạt gần <b>2,8 tỷ USD</b> (chiếm khoảng <b>26,5%</b>), đứng thứ 2;</li> <li>• Riêng góp vốn, mua cổ phần đạt <b>1,04 tỷ USD</b> (chiếm <b>9,7%</b>).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Hết tháng 4/2022, toàn thị trường phát hành <b>72.000 tỷ đ</b>; trong đó DN BDS phát hành <b>27.000 tỷ đ</b>, xếp thứ 1 (chiếm <b>37,3%</b>), thứ 2 là nhóm TCTD (chiếm <b>31,6%</b>); xây dựng <b>17%</b> (theo HNX, SSC).</li> </ul>

Nguồn: TCTK, Viện DTNC BIDV tổng hợp.

27/5/2022

C.V.Lực/KTe và CS - TT BDS

18

## Thách thức đối với thị trường BĐS 2022

- ❖ Nguồn cung chưa dồi dào ngay;
- ❖ Giá năng lượng, nguyên vật liệu tăng nhanh
- ❖ Chính phủ chỉ đạo kiểm soát, rà soát thị trường trái phiếu DN → sửa đổi Nghị định 153 (2020); Nghị định 155 (về xử phạt hành chính trong lĩnh vực chứng khoán)...;
- ❖ Các cuộc đấu giá đất gần đây: tác động mặt bằng giá, lượng giao dịch, giải phóng mặt bằng, đền bù...
- ❖ Giá BĐS (đất nền, biệt thự, chung cư...) vẫn tăng, liệu có điều chỉnh?
- ❖ Các TCTD kiểm soát, lành mạnh hóa cho vay BĐS (Thông tư 16/TT-NHNN (2021) kiểm soát đầu tư của TCTD vào trái phiếu BĐS). Tuy nhiên, tín dụng BĐS nhà ở, dự án tốt vẫn tăng.
- ❖ Đánh thuế BĐS?

27/5/2022

C.V.Lực/KTe và CS - TT BĐS

19

## Chính sách, giải pháp lớn của Chính phủ năm 2022-2023

- Thực hiện Nghị quyết 01 (ngày 8/1) về giải pháp, nhiệm vụ phát triển KT-XH 2022; Nghị quyết 02 (ngày 10/1) về cải thiện môi trường ĐT-KD;
- Thực hiện tốt Chương trình phòng chống dịch (Nghị quyết 38/NQ-CP ngày 17/3/2022) và Chương trình phục hồi, phát triển KT-XH 2022-2023;
- Đẩy mạnh cơ cấu lại nền kinh tế gắn với đổi mới mô hình tăng trưởng;
- Tiếp tục đẩy mạnh hoàn thiện thể chế (sửa các luật: đất đai, nhà ở, KD BĐS...);
- Chú trọng phát triển kinh tế xanh, kinh tế tuần hoàn và kinh tế số;
- Phát triển CN hỗ trợ; tăng năng lực chống chịu của nền kinh tế đối với các cú sốc bên ngoài;
- **Lành mạnh hóa thị trường chứng khoán, bất động sản;**
- Nâng cao hiệu quả công tác đối ngoại và hội nhập (CPTPP, EVFTA, UKVFTA, RCEP..).

27/5/2022

C.V.Lực/KTe và CS - TT BĐS

20

### 3. Gợi ý giải pháp đối với doanh nghiệp

- **Tận dụng tối đa các nguồn hỗ trợ + tiết giảm chi phí + giữ lao động + tăng năng suất + 6Rs:**
- **Mô hình 6Rs:**
  - Respond: thích ứng, linh hoạt
  - Recover: phục hồi càng nhanh càng tốt
  - Restructure: tái cấu trúc
  - Re-invent: đổi mới, sáng tạo (gồm cả chuyển đổi số)
  - Risk management (QLRR)
  - Resilience: tăng sức đề kháng (khả năng chống chịu các cú sốc).
- **DN BDS:**
  - Chủ động tìm hiểu, tiếp cận Chương trình phục hồi;
  - Phục hồi xanh, tăng trưởng xanh → **BDS xanh** đang là xu thế
  - Chuyển đổi số, đón đầu xu hướng mới
  - Thích ứng, quản lý thay đổi, quản lý rủi ro ... là tất yếu.

27/5/2022

C.V.Lực/KTe và CS - TT BDS

21

**Xin cảm ơn!**

**Q & A?**

27/5/2022

C.V.Lực/KTe và CS - TT BDS

22