

KINH TẾ VĨ MÔ, TÀI CHÍNH VÀ THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN 2022-2023 – GIẢI PHÁP ĐỐI VỚI DOANH NGHIỆP BĐS

TS. Cấn Văn Lực

*Chia sẻ tại “Hội nghị Bất động sản Việt Nam – VRES 2022”
Do Batdongsan.com.vn tổ chức*

Tháng 12 năm 2022

14+16/12/2022

C.V.Lực/KTe và BĐS

1

Nội dung trình bày

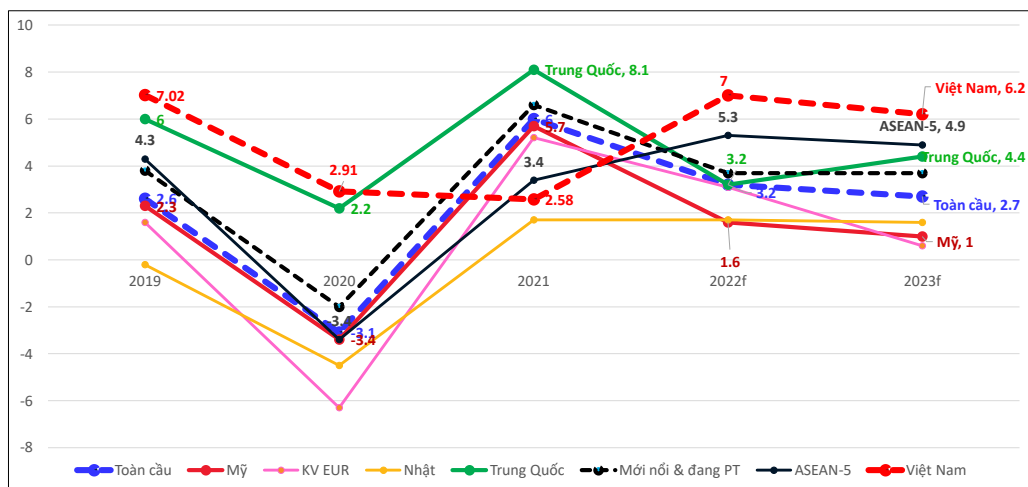
- 1. Kinh tế thế giới và Việt Nam 2022-2023**
- 2. Tài chính, xu hướng lãi suất và tỷ giá**
- 3. Một số dự báo thị trường BĐS 2023**
- 4. Giải pháp đối với doanh nghiệp BĐS.**

14+16/12/2022

C.V.Lực/KTe và BĐS

2

1. Tăng trưởng kinh tế thế giới 2022-2023



Nguồn: IMF (tháng 10/2022) và BIDV Research.

14+16/12/2022

C.V.Lực/KTe và BDS

3

Khả năng suy thoái kinh tế toàn cầu?

Bảng 1. Tổng hợp các chỉ báo suy thoái kinh tế thế giới

Chỉ số	Mỹ	KV EUR	Anh	Nhật Bản	Trung Quốc
Thị trường lao động	+	+	+	+	-
Sản xuất công nghiệp	o	o	o	o	-
Niềm tin kinh doanh	o	o	na	na	O
Niềm tin tiêu dùng	-	-	-	-	-
Doanh số bán lẻ	o	o	-	o	O
Thị trường bất động sản	+	na	+	na	Na
Lợi suất TPCP	-	o	-	o	O
Thị trường chứng khoán	+	o	o	+	O
Chỉ số hợp đồng hoán đổi rủi ro tín dụng (CDs)	o	o	o	o	-
Chỉ số dẫn báo kinh tế (LEI)	-	-	-	o	-
Khả năng suy thoái	60-70%	50-60%	> 60%	< 50%	<50%

Nguồn: Viện Đào tạo và Nghiên cứu BIDV tổng hợp, đánh giá.

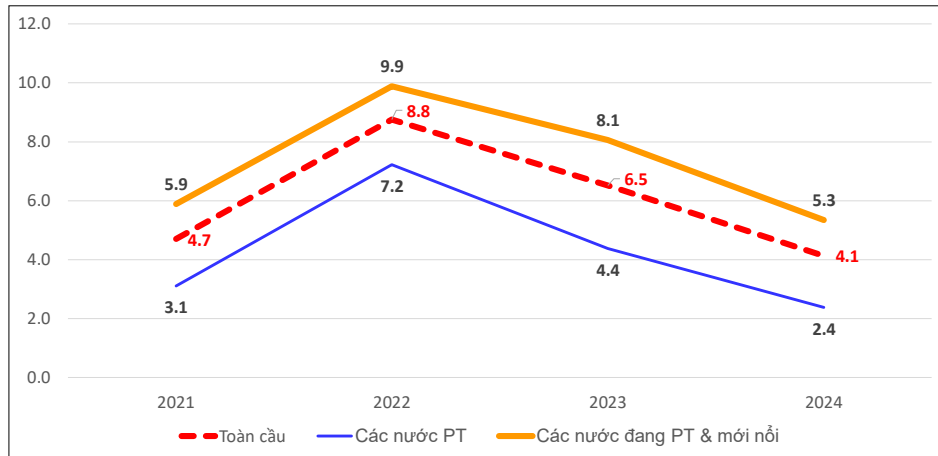
Chú thích: (+) chỉ báo tăng trưởng; (-) chỉ báo suy thoái; (o) không chỉ báo suy thoái hay tăng trưởng; (na) không có số liệu.

14+16/12/2022

C.V.Lực/KTe và BDS

4

H.2: Lạm phát (CPI) toàn cầu đã đạt đỉnh?



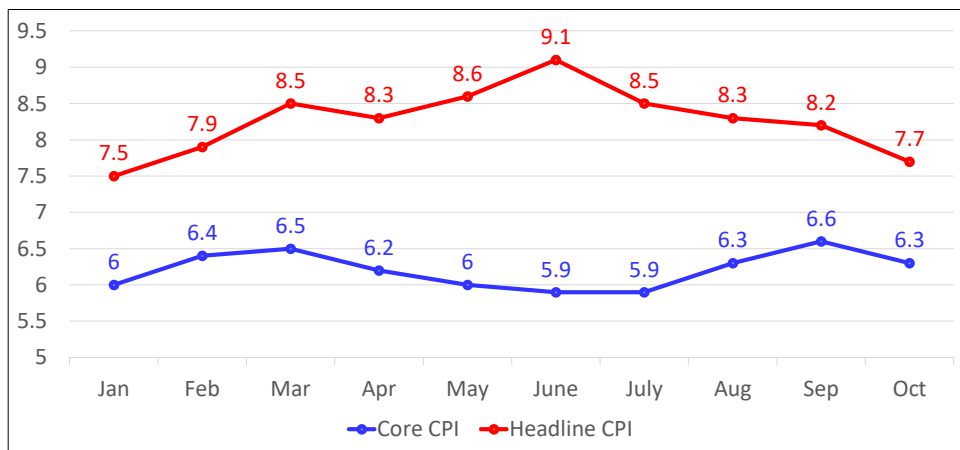
Nguồn: IMF (tháng 10/2022) và BIDV Research.

14+16/12/2022

C.V.Lực/KTe và BĐS

5

H.3: CPI tổng thể (headline) và CPI lõi (core) của Mỹ năm 2022 (% yoy)



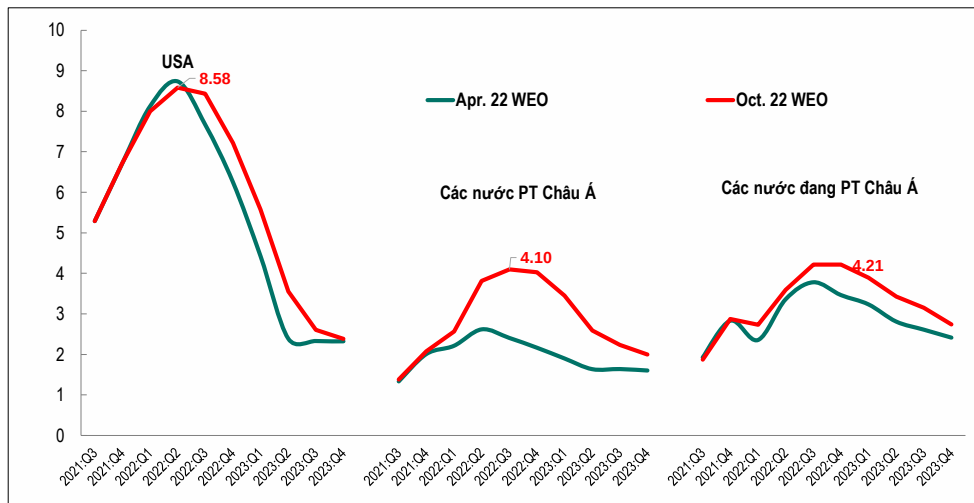
Nguồn: BEA (11/2022).

14+16/12/2022

C.V.Lực/KTe và BĐS

6

H.4: Dự báo CPI Mỹ và Châu Á đến hết 2023 (% , yoy)



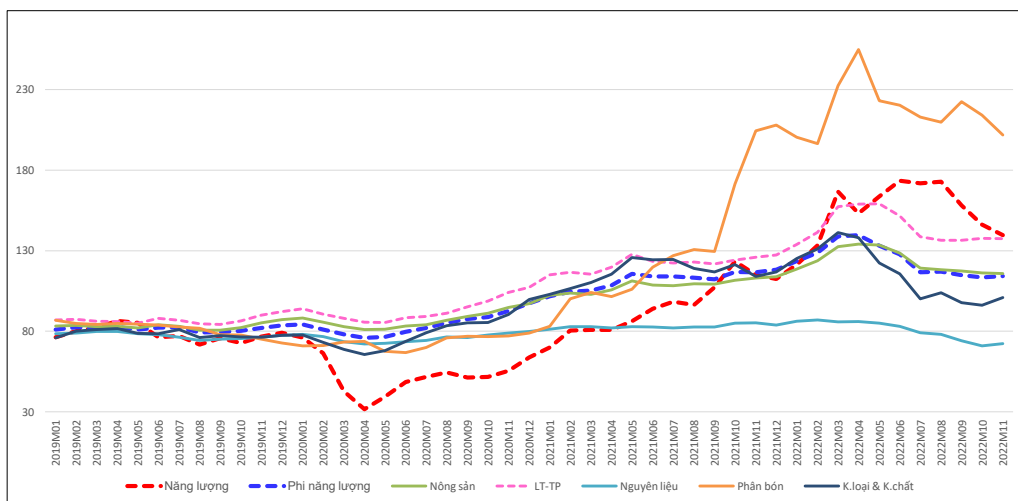
Nguồn: IMF (tháng 10/2022).

14+16/12/2022

C.V.Lực/KTe và BDS

7

H.5: Giá hàng hóa đang giảm dần



Nguồn: WB (tháng 11/2022) và BIDV Research.

14+16/12/2022

C.V.Lực/KTe và BDS

8

Tóm tắt tình hình kinh tế thế giới 2022-2023

- **Kinh tế thế giới phục hồi nhanh trong năm 2021 (+ 6%), giảm đà tăng trưởng năm 2022 (+3%) và 2023 suy thoái nhẹ (tăng trưởng 2,3-2,5%);** lạm phát (CPI) tăng mạnh năm 2022 (+8,8%), sau đó hạ nhiệt dần từ năm 2023 (6,5%).
- **Rủi ro, thách thức chính năm 2022-2023:**
 - **4 tăng:** (i) Bất định tăng (chiến tranh, dịch bệnh...); (ii) **Lạm phát và lãi suất tăng** và còn ở mức cao; (iii) **Rủi ro tài chính tăng** (lãi suất tăng, tỷ giá tăng, rủi ro nợ tăng..); (iv) Rủi ro an ninh năng lượng, an ninh lương thực tăng;
 - **2 giảm:** (i) Lợi nhuận biên của DN giảm; (ii) đà phục hồi kinh tế giảm (+3% năm 2022) và **suy thoái nhẹ** năm 2023.
- **Xu hướng dịch chuyển nhanh:** kinh tế số, tài chính xanh, chuyển đổi năng lượng, **BDS xanh**.../.

14+16/12/2022

C.V.Lực/KTe và BDS

9

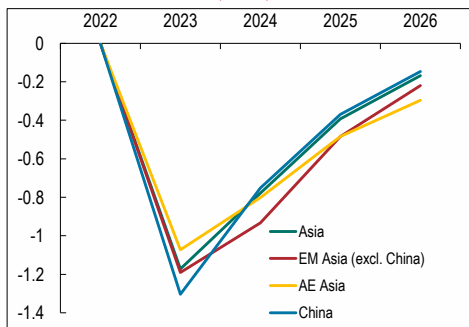
14+16/12/2022

Rủi ro và tác động đối với các nền kinh tế Châu Á

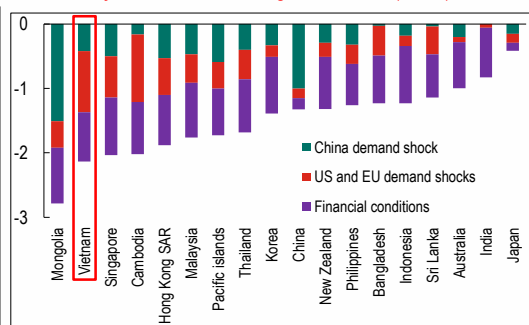
3 cú sốc/rủi ro chính:

- **TQ tiếp tục tăng trưởng chậm lại** →
Làm giảm tổng cầu, khiến tăng trưởng toàn cầu giảm 1 điểm % năm 2023.
- **Suy thoái toàn cầu** →
Giảm tổng cầu, khiến tăng trưởng tại Mỹ và Châu Âu giảm 2 điểm % năm 2023.
- **Điều kiện TT tài chính khó khăn hơn** → rủi ro và lãi suất tăng.

H.6: Tác động đối với tăng trưởng thực của Châu Á
(điểm %)



H.7: Tác động khác nhau đối với tăng trưởng của các nền kinh tế, tùy thuộc vào độ mở thương mại và tài chính (điểm %)



Source: IMF staff calculations using G20MOD.

Note: EM = emerging market economies; AE = advanced economies.

Kinh tế Việt Nam 2022-2023

Bảng 2: Kinh tế Việt Nam 11 tháng và cả năm 2022-2023

Chỉ tiêu	11T/2020	11T/2021	11T/2022	DB 2022	DB 2023
Tăng trưởng GDP (% , yoy)	2,19 (9T)	1,57 (9T)	8,83 (9T)	8	6→6,5
CPI bình quân (% , yoy)	3,51	1,84	3,02	3,3 → 3,5	4→ 4,5
Chỉ số SXCN - IIP (% , yoy)	3,1	3,6	8,6	8,6 → 8,7	8→8,5
Bán lẻ hàng hóa và DV tiêu dùng (nghìn tỷ đồng)	4.590 (+2%)	4.128 (-8,7%)	5.180 (+20,5%)	5.600 – 5.700 (+15→16%)	5.800–6.000 (+8→10%)
Xuất khẩu (tỷ USD)	255,0 (+5,5%)	301,7 (+18,3%)	342,2 (+13,4%)	370→378 (+10→12%)	396→412 (+8→10%)
Nhập khẩu (tỷ USD)	234,6 (+1,6%)	301,1 (+28,4%)	333,6 (+10,1%)	360→368 (+8→10%)	385→401 (+7→9%)
Cán cân thương mại (tỷ USD)	20,5	0,6	10,6	10→12	10→12
Vốn FDI đăng ký (tỷ USD)	26,43 (-16,9%)	26,46 (+0,1%)	25,14 (-5%)	28–29 (-6→-8%)	29–31 (+0→5%)
Vốn FDI thực hiện (tỷ USD)	17,85 (+1,3%)	17,10 (-4,2%)	19,68 (+15,1%)	22–23 (+10→15%)	24–25 (+5→10%)
Tăng trưởng tín dụng (%)	8,41	10,8	12,2	15	14
Biến động tỷ giá (VND/USD so đầu năm, %)	0,2	1,6	- 7	- 5→-6	-3 → -4

Nguồn: TCTK, Viện ĐTNC BIDV.

14+16/12/2022

C.V.Lực/KTe và BDS

11

Bảng 3: Dự báo tăng trưởng GDP và CPI bình quân năm 2022-2023 của VN (% , yoy)

Tổ chức dự báo	TT GDP		CPI bình quân	
	2022	2023	2022	2023
World Bank (T10/2022)	7.2	6.7	3.8	4
IMF (T10/2022)	7	6.7	3.8	3.9
ADB (T9/2022)	6.5	6.7	3.8	4
Chính phủ, QH (T1/2022)	6 – 6.5	6.5	4	4.5
Viện ĐTNC BIDV (T12/2022)	- KB cơ sở: 8%	6-6.5	3.3–3.5	4-4.5

14+16/12/2022

C.V.Lực/KTe và BDS

12

Triển vọng kinh tế VN năm 2022-2023

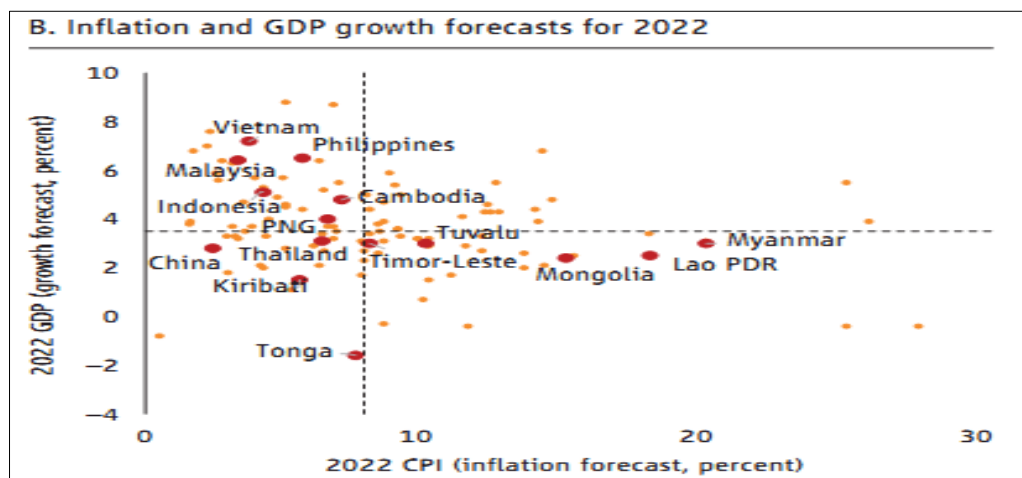
- Kinh tế thế giới phục hồi chậm lại, nhưng vẫn tăng trưởng gần bằng mức trước dịch (2,2-3%, đã tính đến tác động chiến sự Nga - Ukraina);
- Dịch bệnh được kiểm soát tốt hơn năm 2021;
- Kinh tế phục hồi nhanh, các động lực tăng trưởng phục hồi mạnh hơn:
 - *Phía cung: CN chế biến – chế tạo và dịch vụ phục hồi mạnh mẽ (du lịch nội địa phục hồi nhanh..)*
 - *Phía cầu: xuất khẩu, đầu tư và tiêu dùng phục hồi khá hơn.*
- Lạm phát cơ bản được kiểm soát; tỷ giá, lãi suất tăng nhưng trong tiên lượng và tầm kiểm soát.
- Chương trình phục hồi và phát triển KT-XH 2022-2023; đầu tư công được đẩy mạnh
- Kinh tế số, kinh tế xanh, kinh tế tuần hoàn được đẩy mạnh
- Cơ cấu lại nền kinh tế, hoàn thiện thể chế được thúc đẩy
- **Hội nhập:** RCEP bắt đầu có hiệu lực.

14+16/12/2022

C.V.Lực/KTe và BDS

13

H.8: Tăng trưởng và lạm phát của Vietnam so với khu vực năm 2022



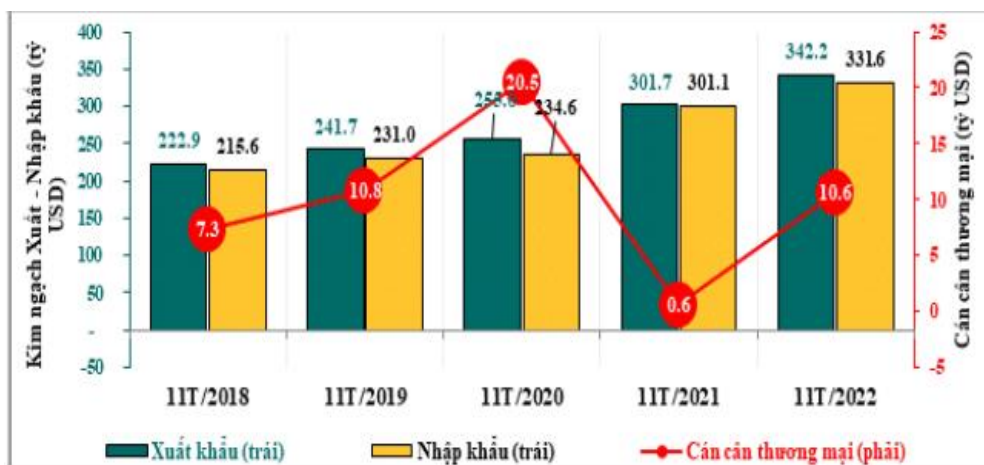
Nguồn: WB tháng 11-2022.

C.V.Lực/KTe và BDS

14+16/12/2022

14

H.9: Kim ngạch XNK 11T/2018-2022



Nguồn: TCTK, BIDV Research.

14+16/12/2022

C.V.Lực/KTe và BDS

15

Bảng 4: Đối tác thương mại chính của VN 11M/2022

Thị trường XK chính			Thị trường NK chính		
	Kim ngạch (Tỷ USD)	Tỷ trọng (% tổng)		Kim ngạch (Tỷ USD)	Tỷ trọng (% tổng)
US	101.5	29.6	China	109.9	33.1
China	53	15.5	Korea Rep.	58.2	17.5
EU	43.5	12.7	ASEAN	43.3	13.0
ASEAN	31.1	9.1	Japan	21.8	6.6
Korea Rep.	22.5	6.6	EU	14.1	4.2
Japan	22	6.4	US	13.6	4.1

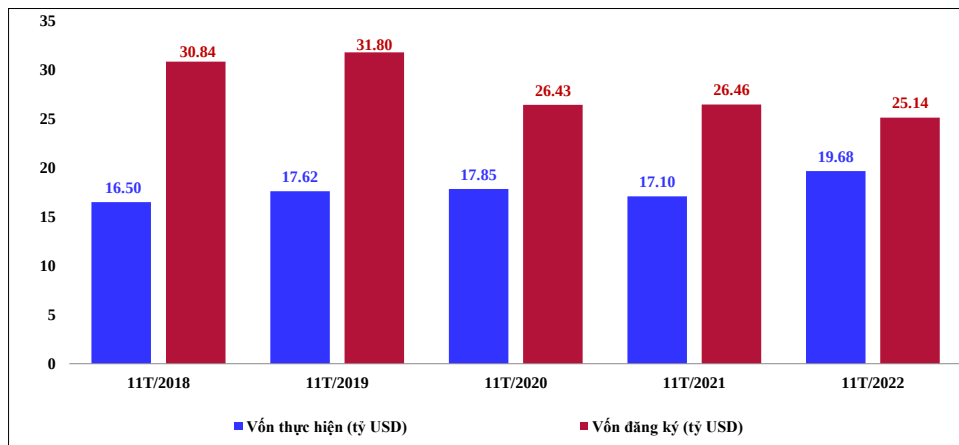
Nguồn: TCTK, BIDV Research.

14+16/12/2022

C.V.Lực/KTe và BDS

16

Hình 10: Thu hút FDI 11T/2018-2022



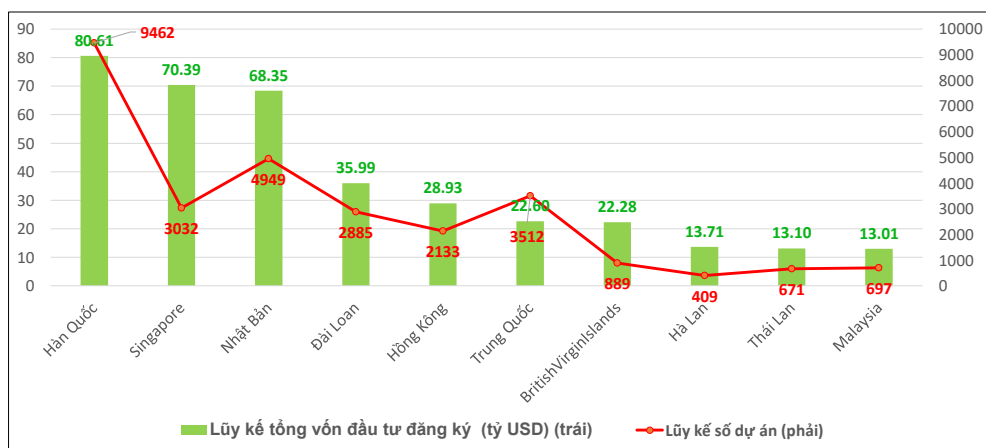
Nguồn: TCTK, BIDV Research.

14+16/12/2022

C.V.Lực/KTe và BDS

17

H.11: Top 10 nhà đầu tư FDI tại Việt Nam (lũy kế đến hết T10/2022)



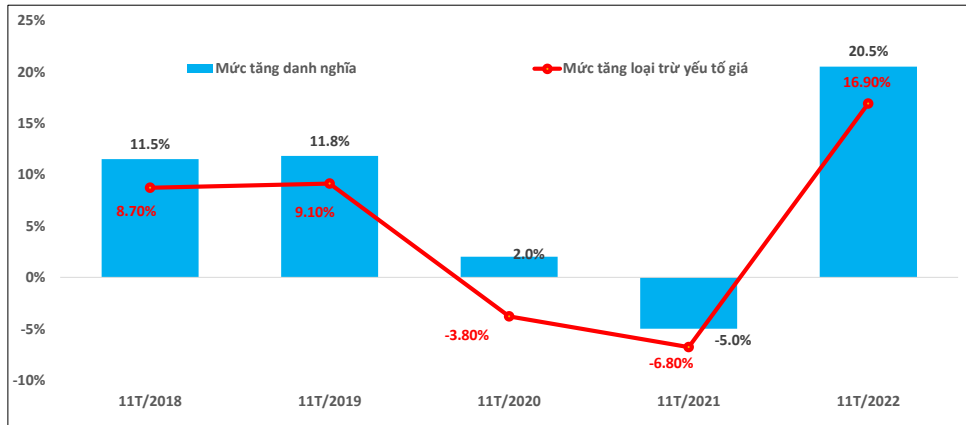
Nguồn: Bộ KH-ĐT.

14+16/12/2022

C.V.Lực/KTe và BDS

18

H.12: Doanh thu bán lẻ 11T/2018-2022



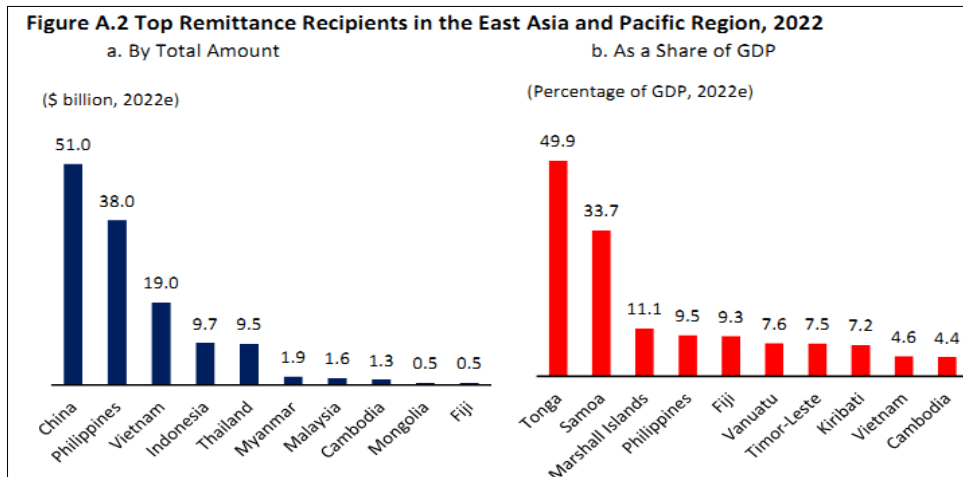
Nguồn: TCTK, BIDV Research.

14+16/12/2022

C.V.Lực/KTe và BDS

19

H.13: Vietnam thuộc top nhận kiều hối nhiều nhất khu vực Đông Á – TBD năm 2022



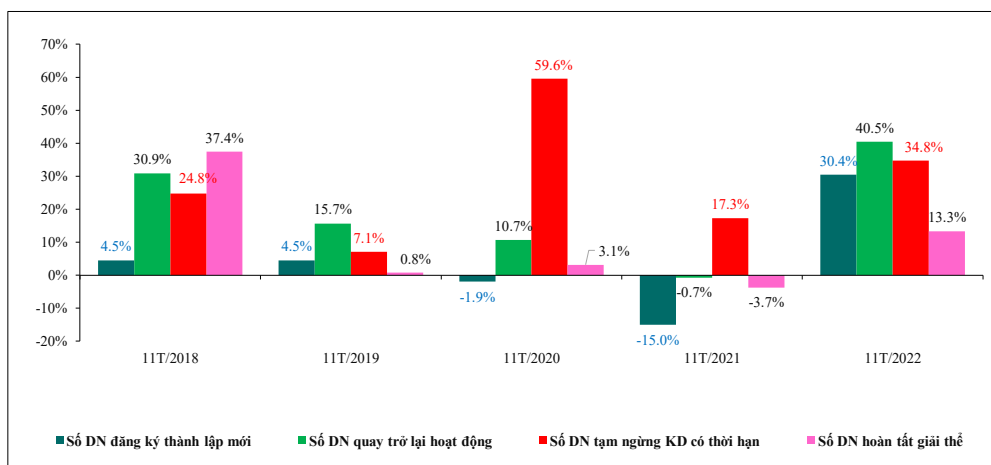
Source: WB 2022.

14+16/12/2022

C.V.Lực/KTe và BDS

20

H.14: Doanh nghiệp phục hồi khá, dù một số lĩnh vực còn nhiều khó khăn (% , so cùng kỳ)



Nguồn: TCTK, Viện ĐTNC BIDV thể hiện.

14+16/12/2022

C.V.Lực/KTe và BĐS

21

Rủi ro, thách thức chính năm 2022-2023

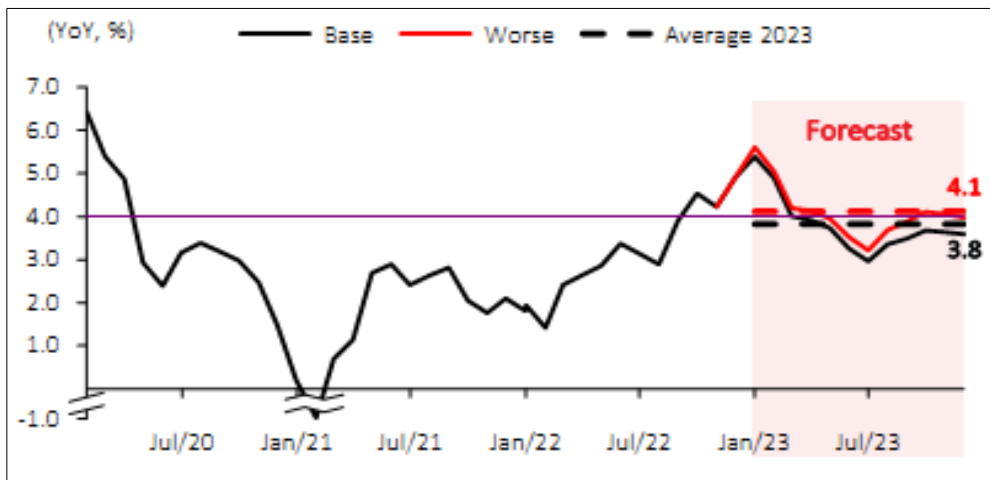
- **Rủi ro bên ngoài: slide 9.**
- **Kinh tế thế giới suy thoái cục bộ** → thị trường XK và đầu tư bị thu hẹp, tăng chậm lại; du lịch quốc tế phục hồi chậm;
- **Lạm phát tăng, mặt bằng lãi suất, tỷ giá còn tăng** (cơ bản trong tầm kiểm soát)
- Giải ngân Chương trình phục hồi và đầu tư công vẫn chậm;
- Doanh nghiệp còn nhiều khó khăn (nguồn vốn, nhân sự, pháp lý...);
- Cơ cấu lại DNNN và TCTD gặp nhiều thách thức; nợ xấu tiềm ẩn còn tăng;
- **Thị trường chứng khoán và BĐS điều chỉnh mạnh, lạnh mạnh hóa.**

14+16/12/2022

C.V.Lực/KTe và BĐS

22

H.15: Lạm phát (CPI) đang gia tăng (% , yoy)



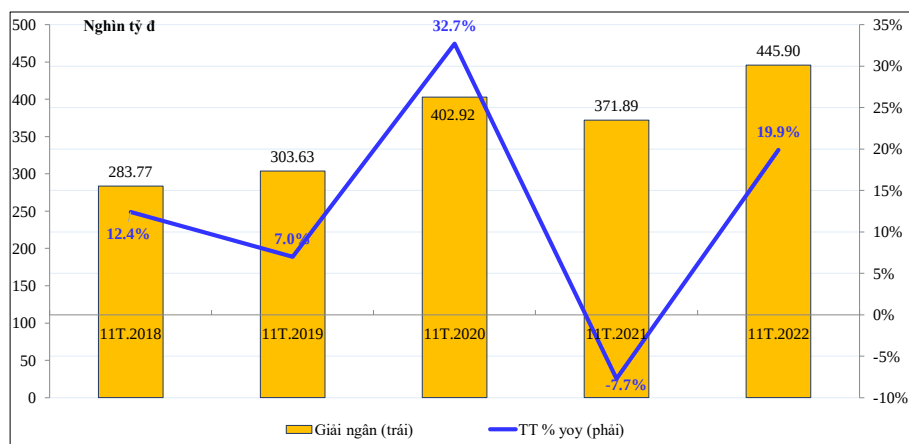
Nguồn: TCTK, VIRIA.

14+16/12/2022

C.V.Lực/KTe và BĐS

23

H.16: Giải ngân đầu tư công vẫn là thách thức



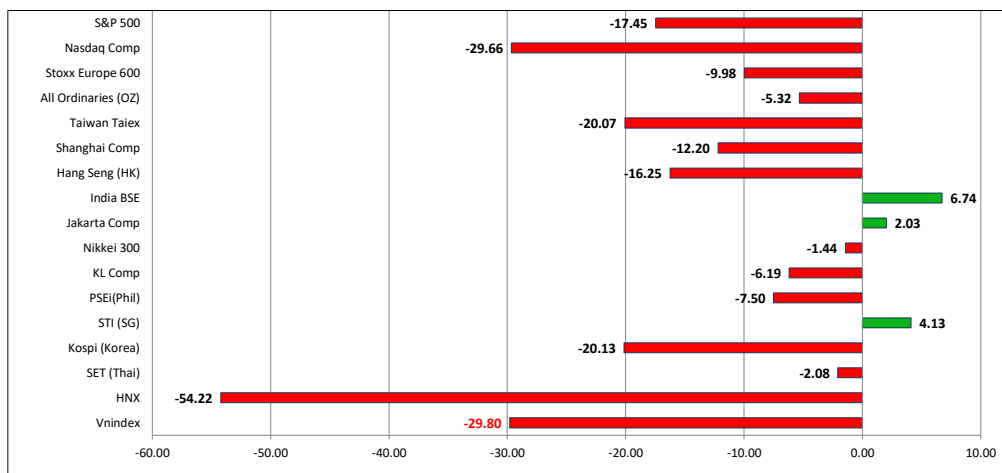
Nguồn: TCTK, Viện ĐTNC BIDV tính toán, thể hiện.

14+16/12/2022

C.V.Lực/KTe và BĐS

24

H.17: Thay đổi chỉ số chứng khoán từ đầu năm đến hết ngày 9/12/2022



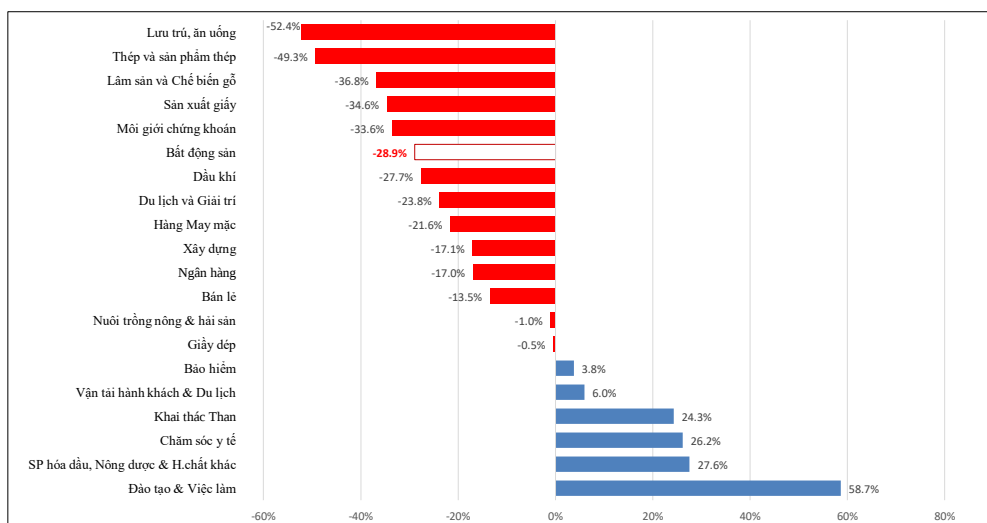
Nguồn: WSJ.

14+16/12/2022

C.V.Lực/KTe và BDS

25

H.18: Biến động giá cổ phiếu theo ngành nghề hết 30/11/2022



Nguồn: tính toán của tác giả theo số liệu của FiinGroup.

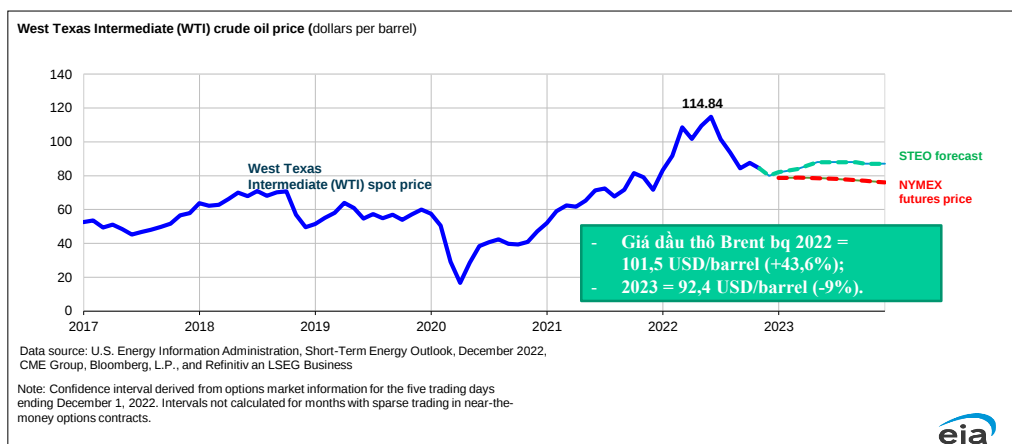
14+16/12/2022

C.V.Lực/KTe và BDS

26

2. Xu hướng lãi suất và tỷ giá

H.19: Dự báo giá dầu thô WTI hết 2022 và 2023 (USD/thùng)



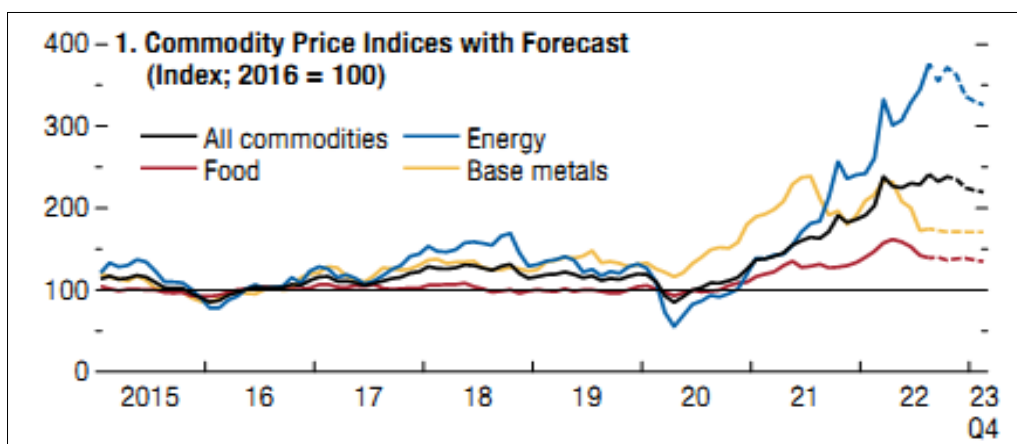
14+16/12/2022

C.V.Lực/KTe và BDS

27

2. Xu hướng lãi suất và tỷ giá

H.20: Dự báo giá năng lượng và hàng hóa



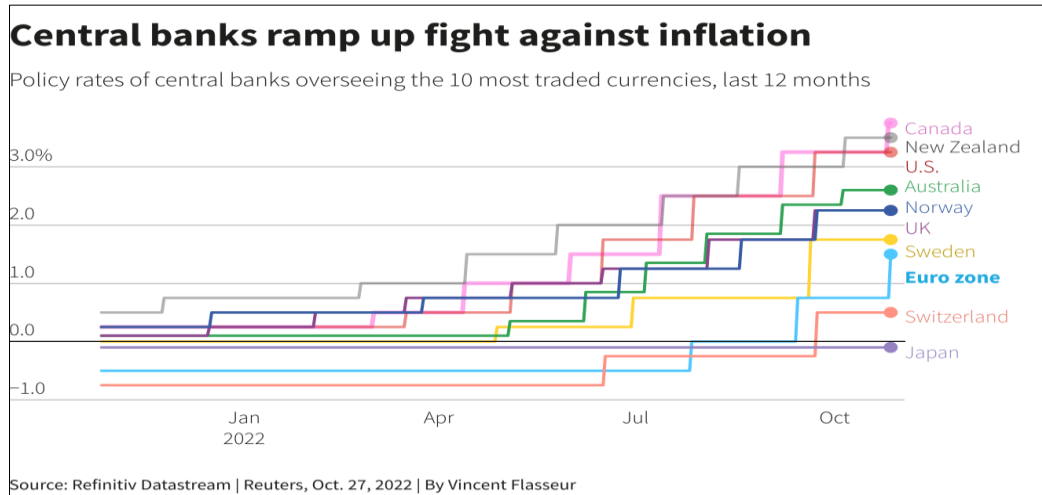
Nguồn: IMF 10-2022.

14+16/12/2022

C.V.Lực/KTe và BDS

28

H.21: Tình hình tăng lãi suất của 10 NHTW lớn trên thế giới hết tháng 10/2022

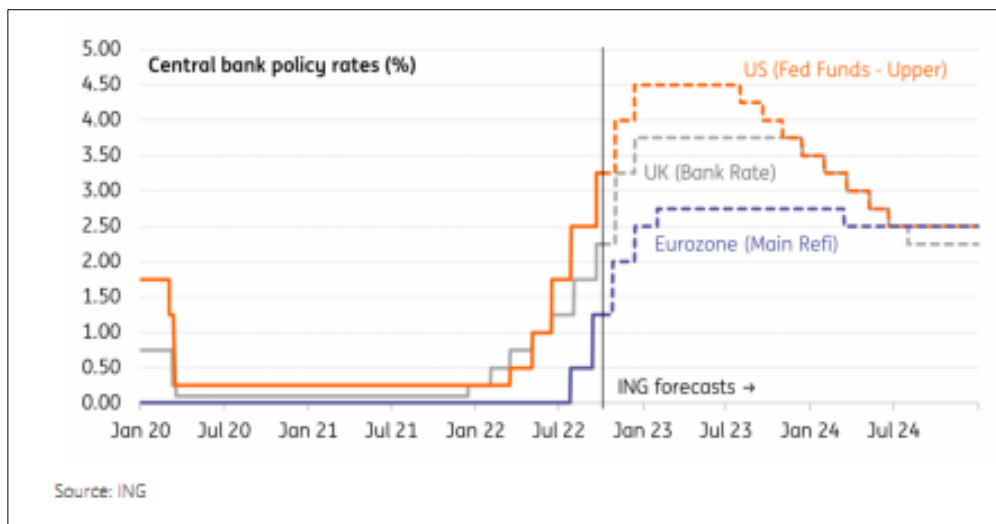


14+16/12/2022

C.V.Lực/KTe và BĐS

29

H.22: Dự báo tăng/giảm lãi suất 2023-2024

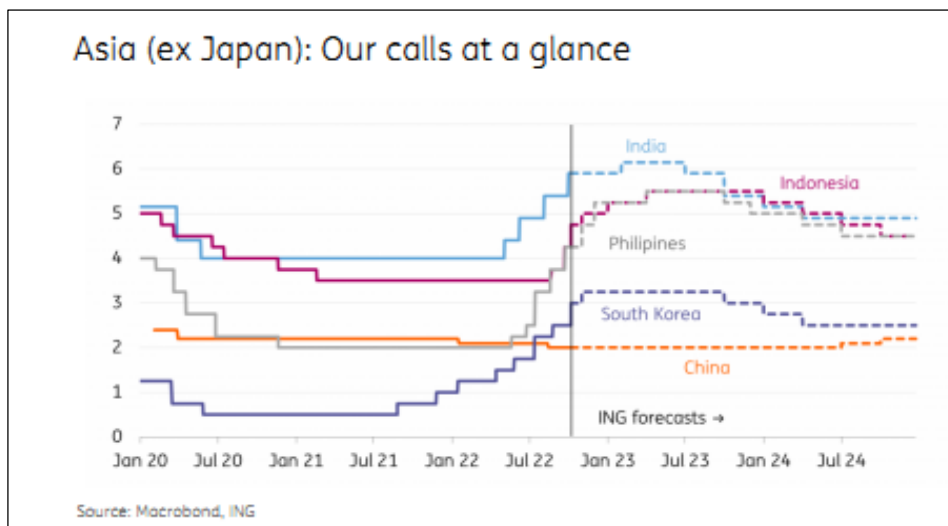


14+16/12/2022

C.V.Lực/KTe và BĐS

30

H.23: Dự báo tăng/giảm lãi suất ở Châu Á 2023-2024



14+16/12/2022

C.V.Lực/KTe và BDS

31

Tác động của việc tăng lãi suất

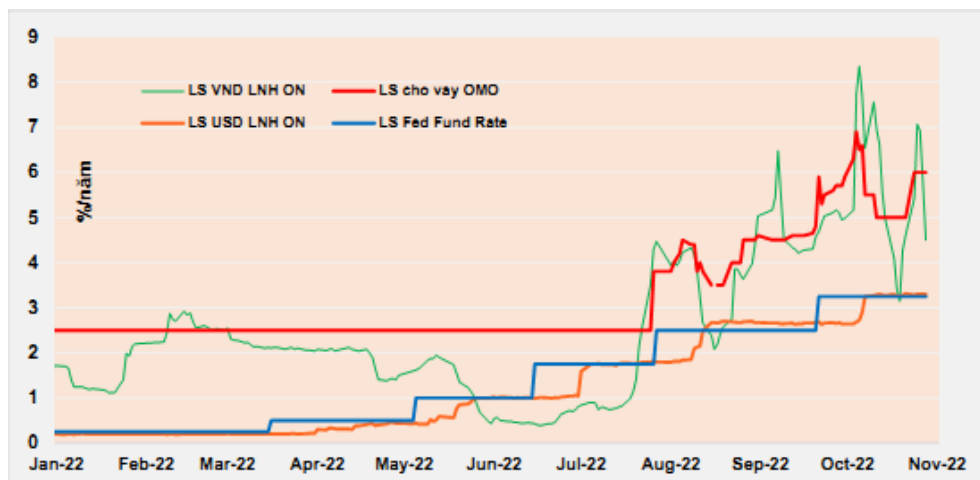
- Lãi suất USD và nhiều ngoại tệ khác (trừ Nhật và TQ) tăng
- USD tăng giá mạnh → **rủi ro tỷ giá**
- Chi phí vay nợ, trả nợ tăng; **rủi ro vỡ nợ tăng**
- Dịch chuyển kênh đầu tư về tài sản, khu vực an toàn hơn và lãi suất tăng → **có hiện tượng rút vốn khỏi thị trường mới nổi, thanh khoản căng hơn;**
- DN, nhà đầu tư cân nhắc đầu tư, tiêu dùng (nhất là bằng vay nợ) kỹ lưỡng hơn; **tìm kênh trú ẩn, an toàn nhiều hơn**
- **Tuy nhiên, rủi ro địa chính trị có thể thay đổi xu hướng nêu trên.**

14+16/12/2022

C.V.Lực/KTe và BDS

32

H.24: Lãi suất điều hành của Việt Nam 2022-2023



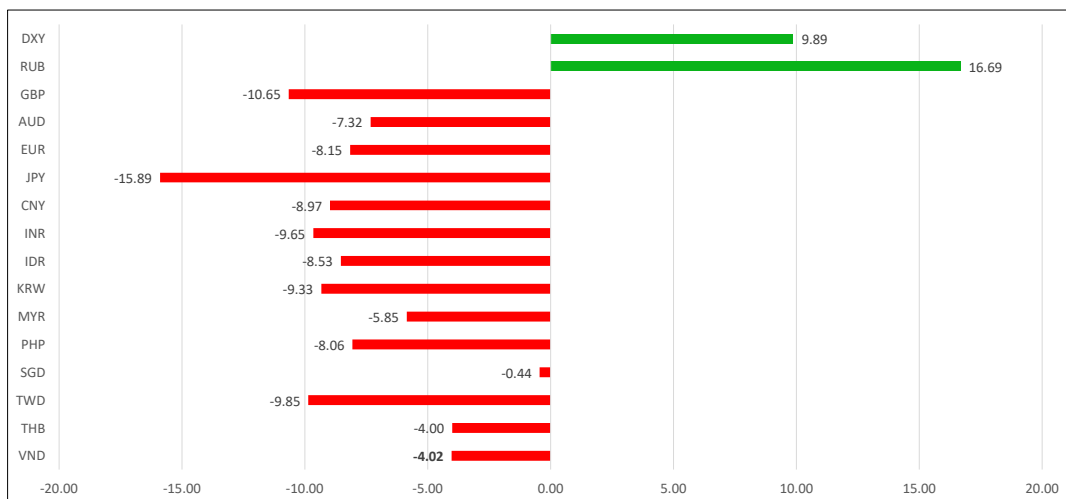
Nguồn: Reuters, SBV.

14+16/12/2022

C.V.Lực/KTe và BĐS

33

H.25: Tỷ giá nội tệ so với USD (trừ DXY, %, 1/1 – hết 9/12/2022)



Nguồn: Bloomberg 2022.

14+16/12/2022

C.V.Lực/KTe và BĐS

34

Bảng 5: Dự báo tỷ giá đồng tiền chính (so với USD)

TUĐ	Q4.22	Q1.23	Q2.23	Q3.23	Q4.23	Q1.24	Q4.24	Tăng/giảm
EUR/USD	0.92	0.92	0.95	0.98	1	1.02	1.1	EUR ↑
USD/JPY	148	148	145	143	140	138	130	JPY ↑
GBP/USD	1	1	1.06	1.11	1.14	1.16	1.25	GBP ↑
USD/CAD	1.37	1.34	1.31	1.27	1.24	1.24	1.25	CAD ↑
AUD/USD	0.61	0.63	0.65	0.68	0.7	0.72	0.72	AUD ↑
USD/CNY	7.35	7.3	7.1	6.95	6.9	6.8	6.3	CNY ↑
USD/INR	85	82	81	80	81	82	82	INR ↑
USD/IDR	15600	15100	15000	14950	14800	14750	14500	IDR ↑
USD/KRW	1500	1450	1350	1300	1250	1250	1250	KRW ↑
USD/PHP	61.5	60	58.7	58.5	58	57.75	56.5	PHP ↑
USD/SGD	1.47	1.43	1.39	1.38	1.37	1.35	1.32	SGD ↑
USD/TWD	33	31.3	30	29.5	29.1	28.7	28.2	TWD ↑
USD/THB	38.7	38.5	38.2	38	37.8	n.a	n.a	THB ổn định
USD/VND	24.500	24.400	24.300	24.200	24.000	n.a	n.a	n.a

Nguồn: MUFG, UOB, Viện DTNC BIDV (tháng 11/2022).

14+16/12/2022

C.V.Lực/KTe và BDS

35

3. Một số dự báo thị trường BĐS năm 2023

- **Tóm tắt thị trường BĐS 2022:**
 - Đầu năm hưng phấn, giữa và cuối năm trầm lắng;
 - Cung giảm, cầu giảm mạnh, giá đi ngang (có giảm nhẹ với đất nền) hoặc tăng nhẹ với căn hộ...);
 - Giao dịch và hấp thụ giảm mạnh, doanh thu sụt giảm;
 - Tái cấu trúc, sàng lọc, M & A diễn ra;
 - Tác động lan sang các lĩnh vực khác khá rõ nét.

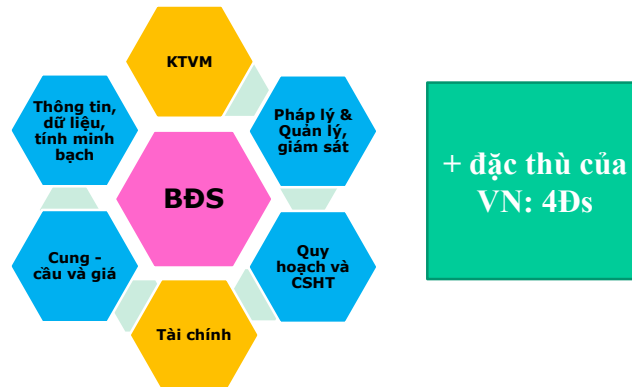
14+16/12/2022

C.V.Lực/KTe và BDS

36

Nguyên nhân chính của sự sụt giảm thị trường BĐS 2022-2023

H.26: Sáu yếu tố chi phối/tác động thị trường BĐS



14+16/12/2022

C.V.Lực/KTe và BĐS

37

Một số vấn đề lớn cần quan tâm từ nay đến hết năm 2022 và 2023

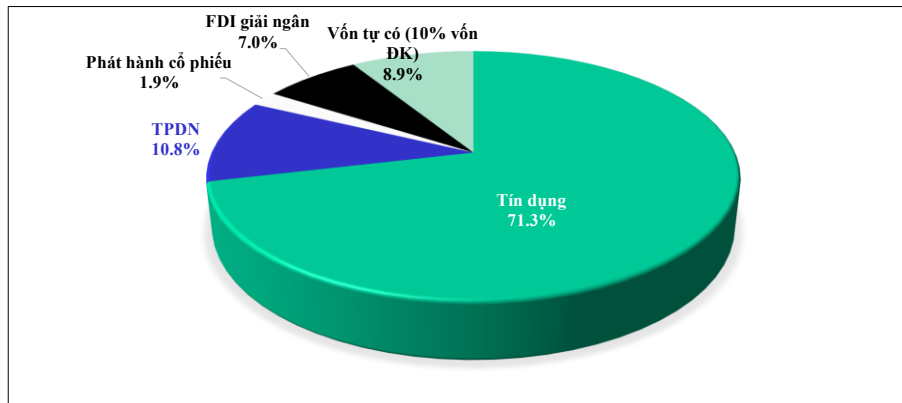
- **Pháp lý**
- **Nút thắt vốn** (trong đó có đảo hạn trái phiếu DN BĐS);
- **Tháo gỡ khó khăn, vướng mắc đối với thị trường, dự án BĐS** (sửa qui định pháp luật, kích cầu?);
- **Kiểm soát rủi ro hệ thống** (liên thông giữa tài chính – BĐS);
- **Tái cơ cấu & chuẩn bị nền tảng cho tương lai.**

14+16/12/2022

C.V.Lực/KTe và BĐS

38

H.27: Cơ cấu nguồn vốn BĐS hết 10T/2022 (tổng khoảng 463.000 tỷ đ)



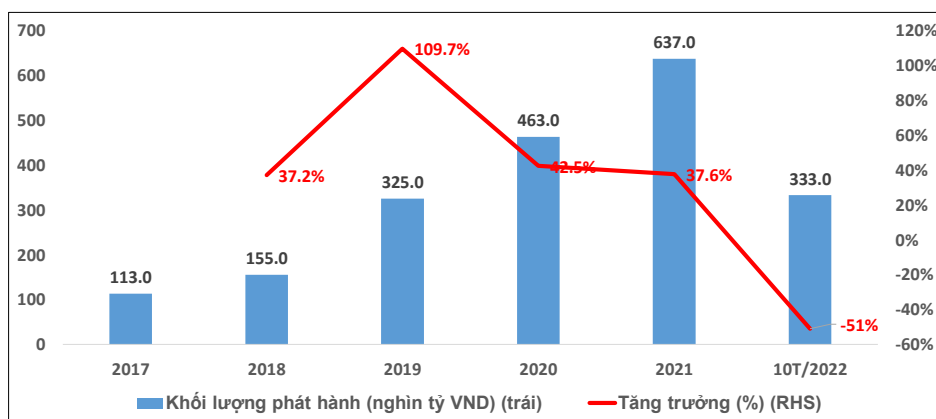
*Thông thường, vốn tín dụng khoảng 50-55%; năm 2022 cao hơn do huy động từ thị trường vốn giảm mạnh.
Nguồn: tính toán sơ bộ của Viện ĐTNC BIDV dựa trên số liệu của NHNN, VBMA, HOSE, TCTK.*

14+16/12/2022

C.V.Lực/KTe và BĐS

39

H.28: Phát hành TPDN 10 tháng đầu năm 2022



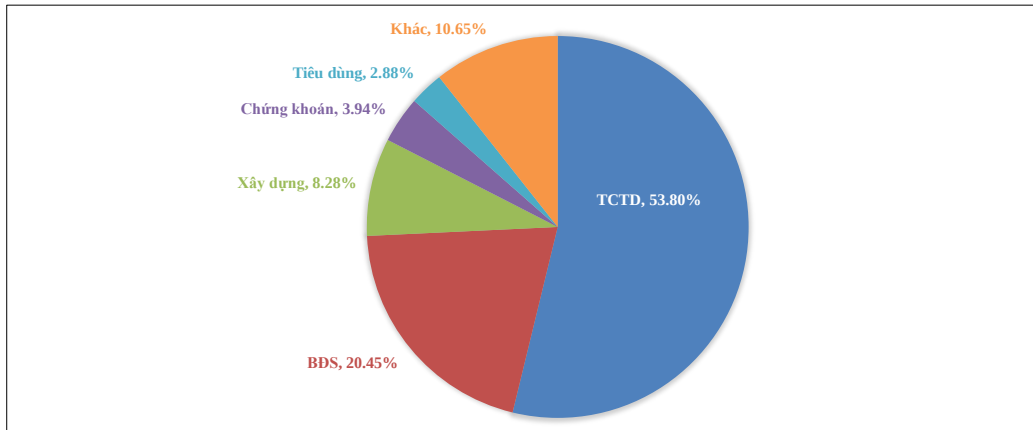
Nguồn: VMBA, Viện ĐTNC BIDV.

14+16/12/2022

C.V.Lực/KTe và BĐS

40

H.29: Cơ cấu phát hành TPDN hết 11T/2022



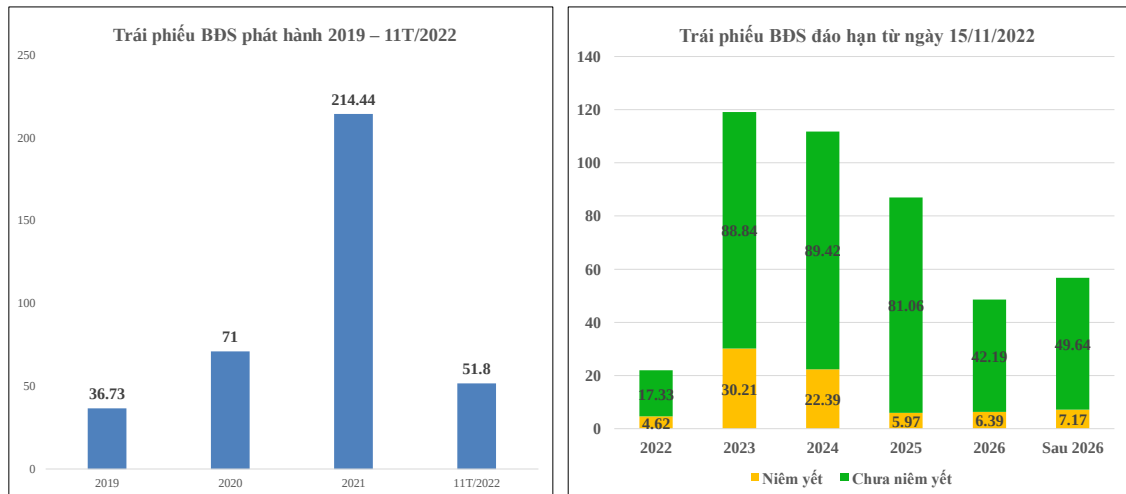
Nguồn: VMBA, Viện ĐTNC BIDV.

14+16/12/2022

C.V.Lực/KTe và BDS

41

H.30: Lượng trái phiếu DN BDS phát hành và đáo hạn (nghìn tỷ đ)



Nguồn: Fiinpro, VBMA, Viện ĐT & NC BIDV tổng hợp.

12/12/2022

C.V.Lực/Nguồn vốn BDS

42

Một số dự báo thị trường năm 2023

- Bài toán TPDN đáo hạn là một thách thức cần giải quyết
- Sàng lọc, tái cấu trúc và phục hồi dần
- Nguồn cung, pháp lý dần dần được tháo gỡ
- BĐS đất nền, khu công nghiệp, nhà ở tiếp tục điều chỉnh và khả quan;
- Thị trường lành mạnh hơn, thực chất và bền vững hơn
- **Nào khác?:** trao đổi.

4. Giải pháp đối với doanh nghiệp BĐS

- **Cơ cấu lại, kiểm soát rủi ro dòng tiền, lãi suất, tỷ giá...;**
- **Chủ động tìm hiểu, tiếp cận Chương trình phục hồi** (nhà là các chương trình nhà xã hội, nhà ở công nhân, chung cư cũ...);
- **Có phương án cụ thể, khả thi đối với TPDN đáo hạn 2023-2024;**
- **Đa dạng hóa nguồn vốn** (tín dụng, cổ phiếu, trái phiếu, quỹ đầu tư, REIT...)
- **Thích ứng, quản lý thay đổi, quản lý rủi ro** (nhất là rủi ro pháp lý, tài chính);
- **Phục hồi xanh, tăng trưởng xanh → BĐS xanh** đang là xu thế
- **Chuyển đổi số, đón đầu xu hướng mới**
- **Từ nay đến hết 2022 và 2023: vững tâm vượt khó, nền tảng tương lai!!**