

**KINH TẾ VĨ MÔ VÀ MÔI TRƯỜNG CHÍNH SÁCH  
2019-2020: TÁC ĐỘNG VÀ GIẢI PHÁP ĐỐI VỚI  
THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN**

*Trình bày: TS. Cấn Văn Lực  
Tại Hội thảo công bố Báo cáo Thị trường BĐS nhà ở TP.HCM  
TP. HCM, 8-1-2020*

**Nội dung trình bày**

**Kinh tế thế giới năm 2019-2020**

**Nhận định kinh tế vĩ mô Việt Nam 2019-2020**

**Môi trường chính sách tác động đến thị trường bất động sản năm 2020**

**Giải pháp đối với Doanh nghiệp.**

# 1. Kinh tế thế giới 2019-2020

Bảng 1: Cơ hội, thách thức từ kinh tế thế giới 2019-2020

Điểm sáng, cơ hội	Rủi ro, thách thức
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Một số nước lớn (Mỹ, Nhật, Ấn Độ, Brazil...) phục hồi tốt; giúp kinh tế thế giới 2019-20 tăng trưởng khá, song giảm đáng kể so với 2018</li> <li>• Đầu tư và tiêu dùng giảm nhẹ nhưng vẫn là động lực tăng trưởng chính</li> <li>• Tác động tích cực từ cuộc CMCN 4.0 và các nước tái cơ cấu mạnh mẽ.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Rủi ro chiến tranh thương mại</b>, khiến thương mại tăng trưởng thấp; thị trường tài chính rủi ro tăng do sự phân hóa và yếu tố tâm lý</li> <li>• <b>Trung Quốc</b>: rủi ro chiến tranh thương mại, rủi ro tài chính, niềm tin giảm → <b>tăng trưởng chậm lại</b></li> <li>• <b>Rủi ro địa chính trị</b> (Mỹ - Iran, Brexit,...), <b>biến đổi khí hậu, khủng bố, dịch bệnh...</b> diễn biến phức tạp.</li> </ul>

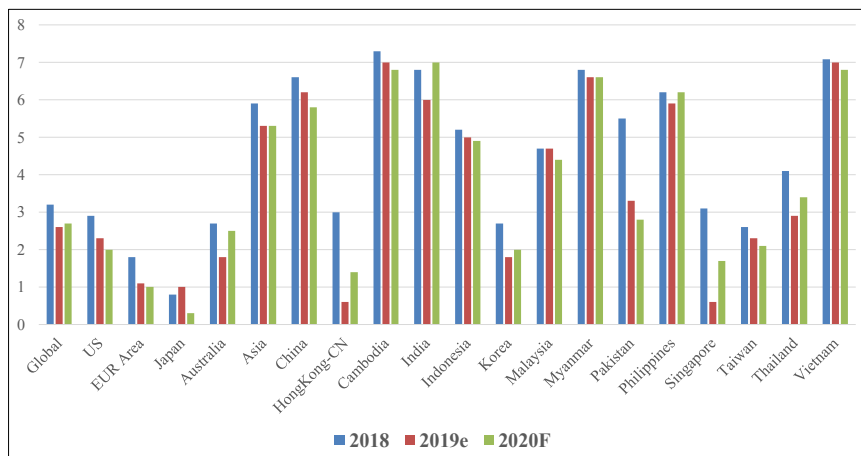
8/1/2020

TS.C.V.Lực/KTVM và CS 2020

3

## Kinh tế thế giới năm 2019-20: Điểm sáng

Hình 1: Kinh tế thế giới dù giảm đà nhưng tăng trưởng ở mức khá (%)



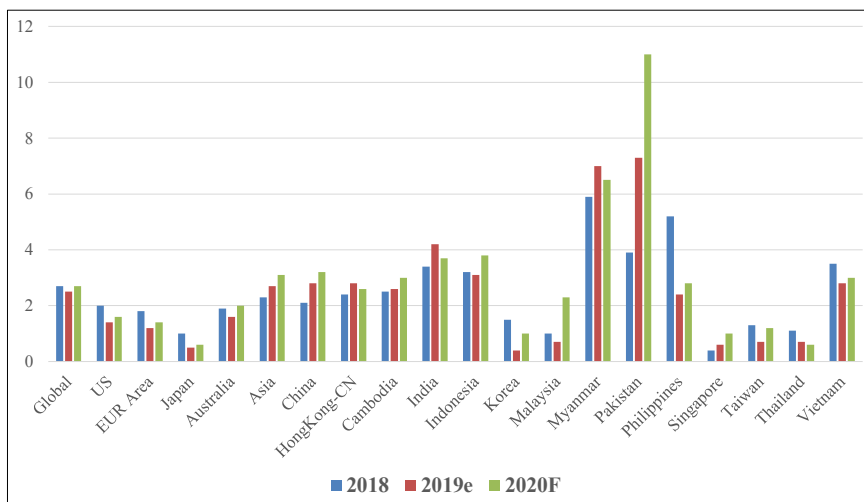
Nguồn: Citi Research (tháng 12-2019), BIDV Research.

8/1/2020

TS.C.V.Lực/KTVM và CS 2020

4

## H.2: Lạm phát CPI giảm nhẹ và ở mức thấp (% , yoy)



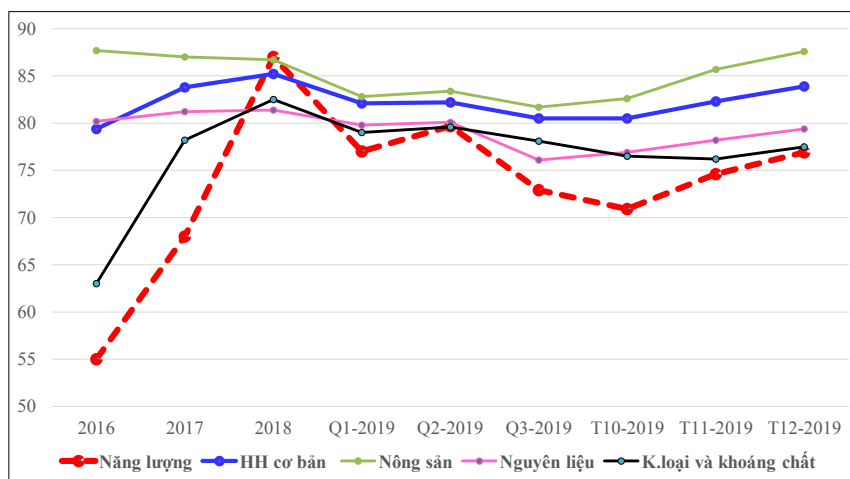
Nguồn: Citi Research (tháng 12-2019), TCTK, BIDV Research.

8/1/2020

TS.C.V.Lực/KTVM và CS 2020

5

## H.3: Chỉ số giá hàng hóa thay đổi không nhiều, nhưng tăng lên từ cuối 2019 (2010 = 100)



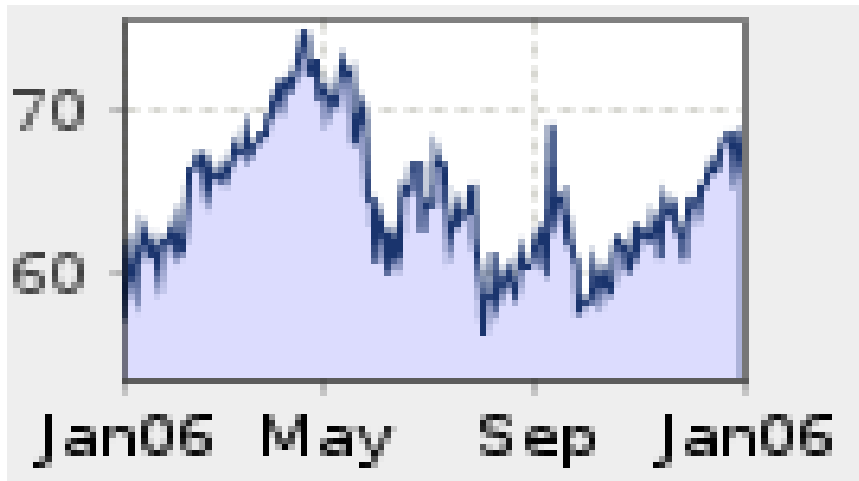
Nguồn: WB tháng 1-2020.

8/1/2020

TS.C.V.Lực/KTVM và CS 2020

6

#### H.4: Giá dầu thô (Brent) năm qua



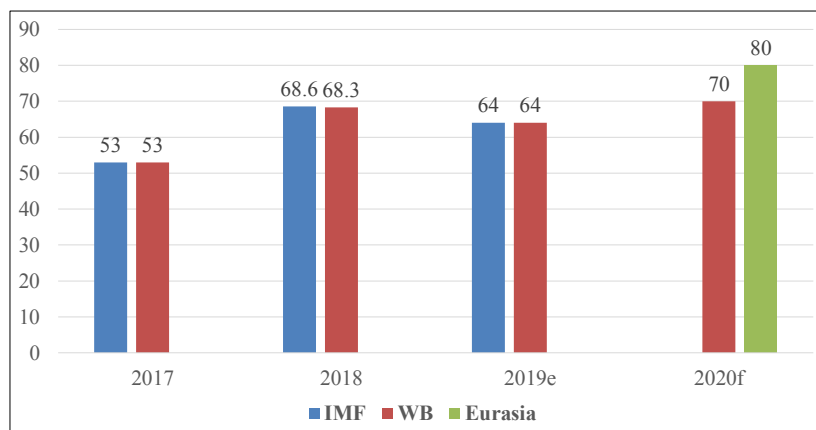
Nguồn: Oil-price.net. Tra cứu ngày 6/1/2020 (68,6US\$/thùng).

8/1/2020

TS.C.V.Lực/KTVM và CS 2020

7

#### Hình 5: Dự báo giá dầu thô bình quân (2017-2020f; USD/thùng)



Nguồn: Websites/báo cáo của các tổ chức. (Giá dầu bình quân của UK Brent, WTI và Dubai).

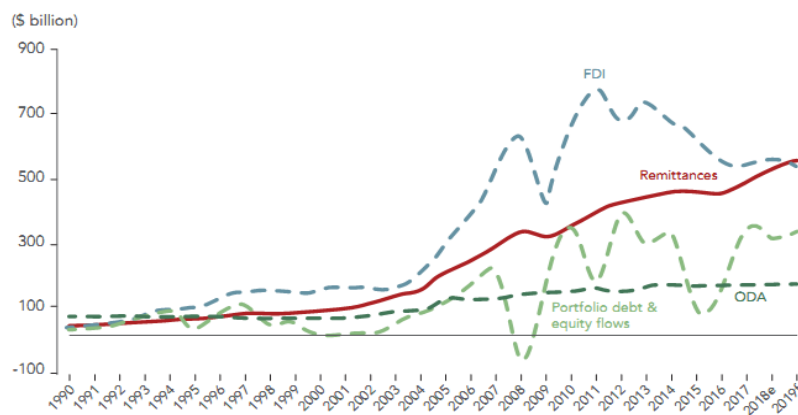
8/1/2020

TS.C.V.Lực/KTVM và CS 2020

8

## Hình 6: Kiểu hồi dự báo tiếp tục tăng khá

**FIGURE 1.1a** Remittance Flows to Low- and Middle-Income Countries Are Larger than Official Development Assistance and More Stable than Private Capital Flows, 1990–2019



Sources: World Bank staff estimates, World Development Indicators, and International Monetary Fund (IMF) Balance of Payments Statistics.

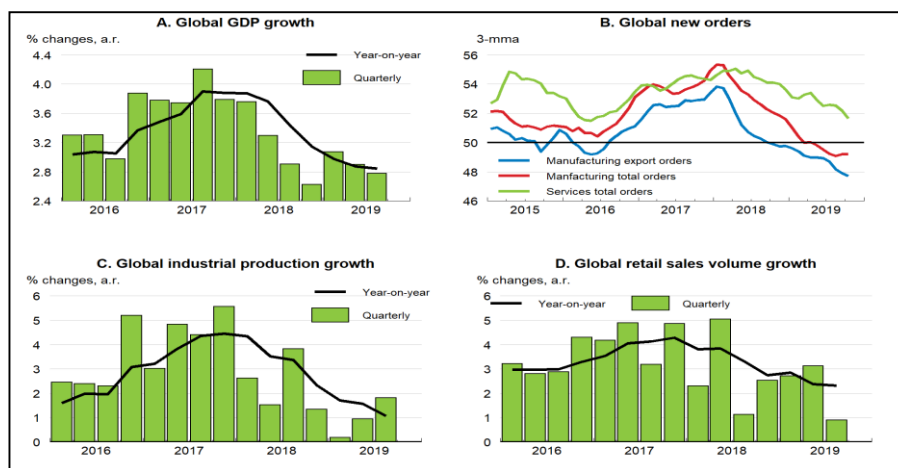
8/1/2020

TS.C.V.Lực/KTVM và CS 2020

9

## Kinh tế thế giới năm 2019-20: **Điểm lo ngại**

### H.7: Thương mại, xuất khẩu, sản xuất và tiêu dùng toàn cầu giảm



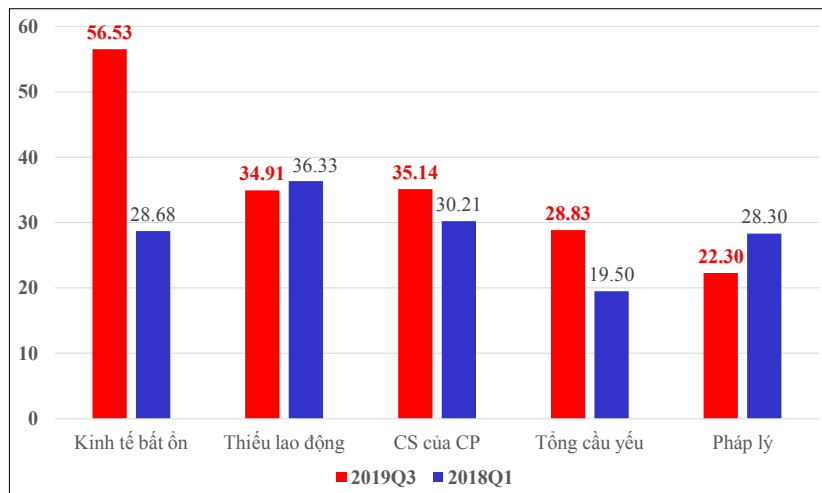
Nguồn: OECD tháng 11/2019.

8/1/2020

TS.C.V.Lực/KTVM và CS 2020

10

## H.8: Rủi ro chính sách kinh tế toàn cầu tăng cao



Nguồn: Policyuncertainty.com (tháng 11-2019).

8/1/2020

TS.C.V.Lực/KTVM và CS 2020

11

## Tóm tắt dự báo kinh tế thế giới 2019-20

- **Tăng trưởng GDP năm 2019 ở mức thấp hơn năm 2018 (2,6% so với 3,2% năm 2018 theo Citi Research); lạm phát giảm xuống 2,4% (từ mức 2,7% năm 2018); trong năm 2020, GDP có thể tăng thấp hơn hoặc tương đương năm 2019;**
- **Động lực chính** cơ bản là đầu tư và tiêu dùng
- **Rủi ro, thách thức chính:** (i) **chiến tranh thương mại**, (ii) **Trung Quốc tăng trưởng chậm lại**, (iii) **Địa chính trị phức tạp, khó lường** (khiến giá dầu, giá vàng ... biến động mạnh và khó đoán hơn).

8/1/2020

TS.C.V.Lực/KTVM và CS 2020

12

## Nội dung trình bày

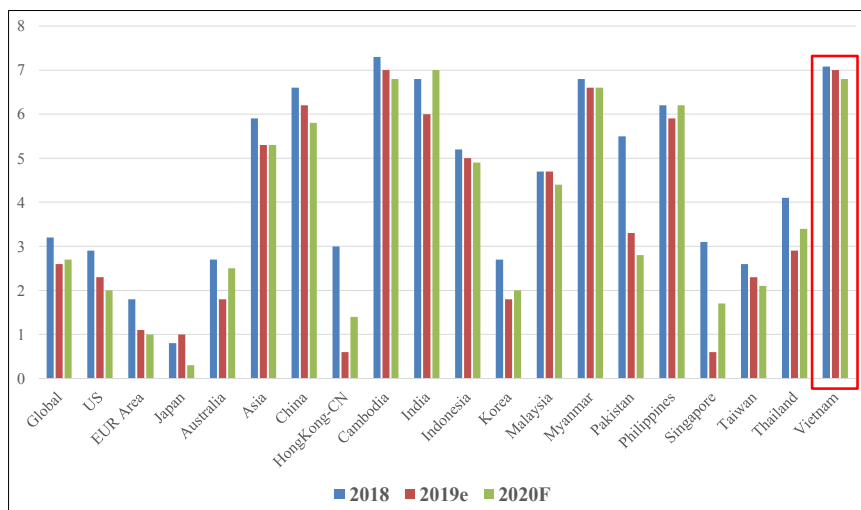
### Phần 2: Nhận định kinh tế vĩ mô và Việt Nam năm 2019-2020

8/1/2020

TS.C.V.Lực/KTVM và CS 2020

13

H.9: Tăng trưởng GDP của VN so với khu vực (% , yoy)



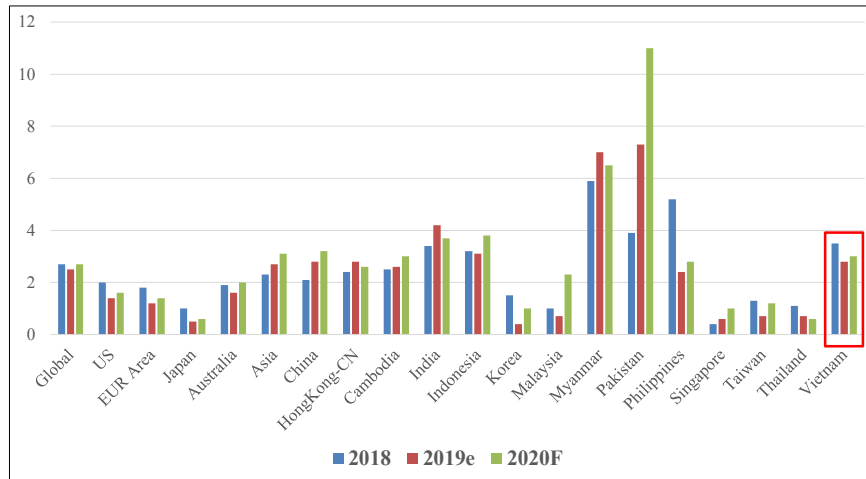
Nguồn: Citi Research (T12-2019), TCTK, Viện ĐT & NC BIDV.

8/1/2020

TS.C.V.Lực/KTVM và CS 2020

14

### H.10: Lạm phát CPI bình quân của VN so với khu vực (% , yoy)



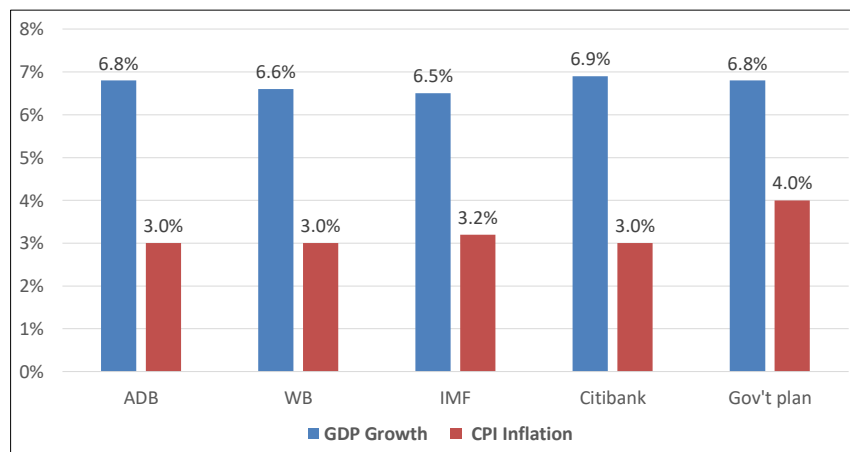
Nguồn: Citi Research (T12-2019), TCTK, Viện ĐT & NC BIDV.

8/1/2020

TS.C.V.Lực/KTVM và CS 2020

15

### H.11: Dự báo tăng trưởng GDP và lạm phát CPI bình quân năm 2020 của VN



Nguồn: báo cáo của các tổ chức này (tháng 9, 10/2019), Nghị quyết 01/CP-2020.

8/1/2020

TS.C.V.Lực/KTVM và CS 2020

16



## Bảng 2: Chỉ số KTVM VN năm 2019-2020

Chỉ số	2018	2019	2020F
Tăng trưởng GDP (%yoy)	7.08	7.02	6.8
CPI (b. quân %, yoy)	3.54	2.79	3.2-3.5
Chỉ số SXCN – IIP (% yoy)	10.2	8.86	10
Cán cân TM (tỷ USD)	6.8	9.94	7-9
+ Xuất khẩu (tỷ USD)	244.7 (+13.8%)	+8.1%	+9%
+ Nhập khẩu (tỷ USD)	237.5 (+11.5%)	+7%	+8%
Đăng ký, bổ sung FDI và mua cổ phần (tỷ USD)	35.5 (-1%)	38.02 (7.2%)	38-40
Giải ngân FDI (tỷ USD)	19.1 (+9%)	20.38 (+6.7%)	21-22
Tỷ giá (VND/USD)	-2.24%	0.11%	-(1-2%)
Tăng trưởng tín dụng (%)	14	13.7	13-14
Thâm hụt NS (% GDP)	-3.67	3.4%GDP	3.4%GDP

Nguồn: Citi Research (T12-2019), TCTK, Viện ĐT & NC BIDV.

8/1/2020

TS.C.V.Lực/KTVM và CS 2020

17

## Kinh tế Việt Nam năm 2019-20: tích cực

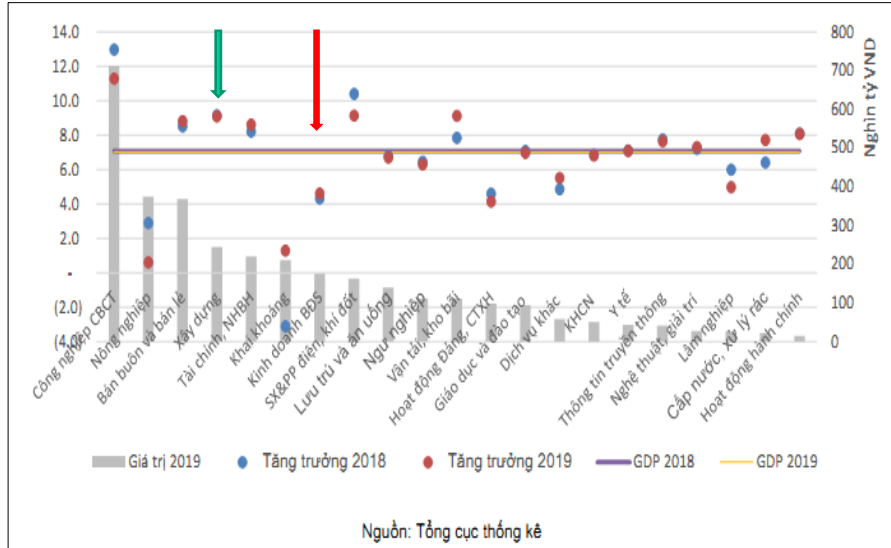
- **NHTW các nước nới lỏng tiền tệ trở lại, lãi suất giảm nhẹ**
- **Kinh tế dự báo tăng trưởng khá cao (7.02% năm 2019 và khoảng 6,8% năm 2020); lạm phát tiếp tục được kiểm soát (khoảng 3.2-3,5%)**
- **SXCN, dịch vụ và tiêu dùng cá nhân tăng khá**
- **Đầu tư tư nhân, thu hút FDI, kiều hối tiếp tục khả quan**
- **Dịch vụ du lịch tiếp tục khả quan (2018: 15,5 triệu lượt khách quốc tế, tăng 20% so cùng kỳ; 2019: khoảng 18 triệu, tăng khoảng 16%)**
- **BDS theo xu hướng sàng lọc và điều chỉnh hợp lý hơn;**
- **Tỷ giá, lãi suất cơ bản ổn định; dự trữ ngoại hối đạt mức kỷ lục**
- **Chính phủ tiếp tục cam kết cải cách (nhất là cải thiện môi trường đầu tư-kinh doanh...); 2019: 138 ngàn DN mới thành lập, tăng 5,2% về số DN, tăng 27% về vốn đăng ký và 13,3% việc làm**
- **Hội nhập quốc tế được tăng cường (CPTPP hiệu lực 14/1/2019 và EVFTA có thể hiệu lực năm 2020); kinh tế số phát triển mạnh**
- **Chất lượng tăng trưởng được cải thiện: TFP đóng góp 46,1% (vs.44,5% năm 2018); NSLĐ tăng 6,2%; ICOR = 6,07 lần (so với 6,14 lần gđ 2016-2019).**

8/1/2020

TS.C.V.Lực/KTVM và CS 2020

18

**H.12: Tăng trưởng GDP theo ngành năm 2019**

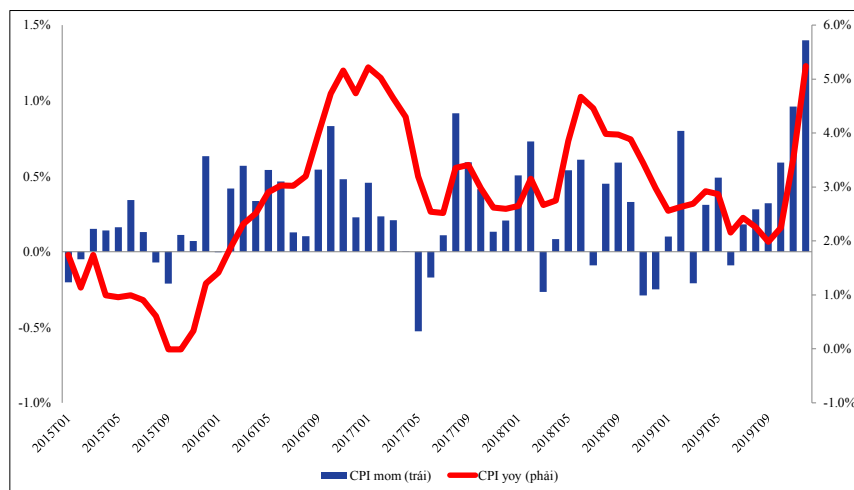


8/1/2020

TS.C.V.Lực/KTVM và CS 2020

19

**H.13: CPI bình quân (2015-2019)**



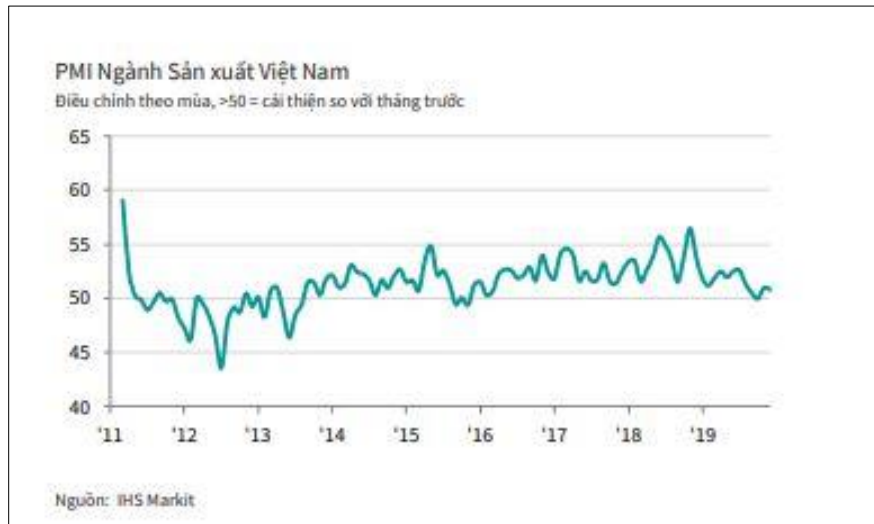
Nguồn: TCTK, Viện ĐT & NC BIDV.

8/1/2020

TS.C.V.Lực/KTVM và CS 2020

20

**H.14: Chỉ số PMI tháng 12/2019 giảm nhẹ, nhưng vẫn khá cao so với khu vực (VN: 50,8; ASEAN: 49,8)**

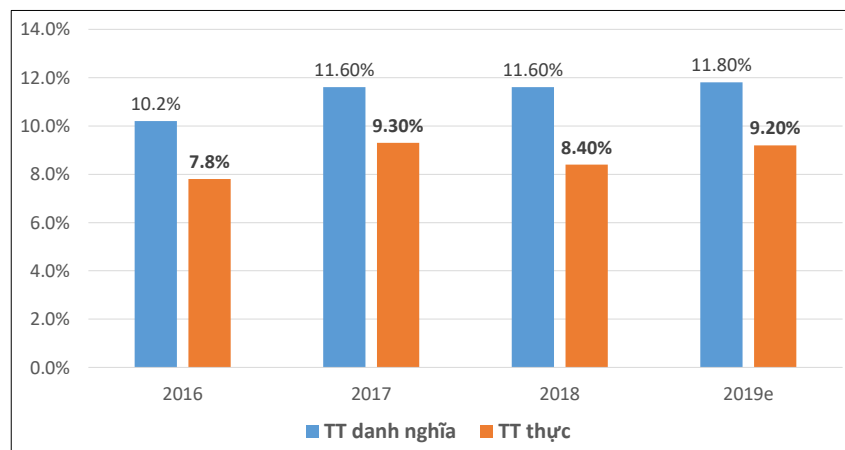


8/1/2020

TS.C.V.Lực/KTVM và CS 2020

21

**H.15: Tăng trưởng doanh thu bán lẻ hàng hóa và dịch vụ tiêu dùng (% , yoy)**



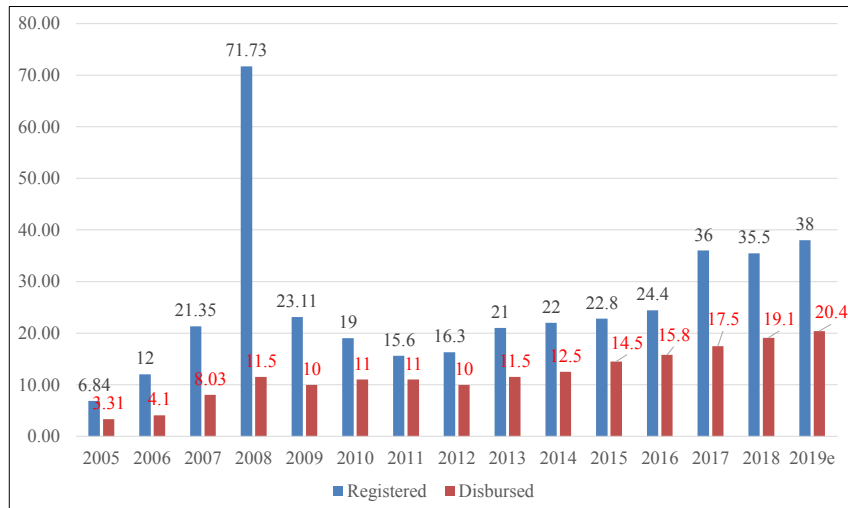
Nguồn: TCTK, BIDV Research.

8/1/2020

TS.C.V.Lực/KTVM và CS 2020

22

## H.16: Dòng vốn FDI vào Việt Nam (tỷ USD)



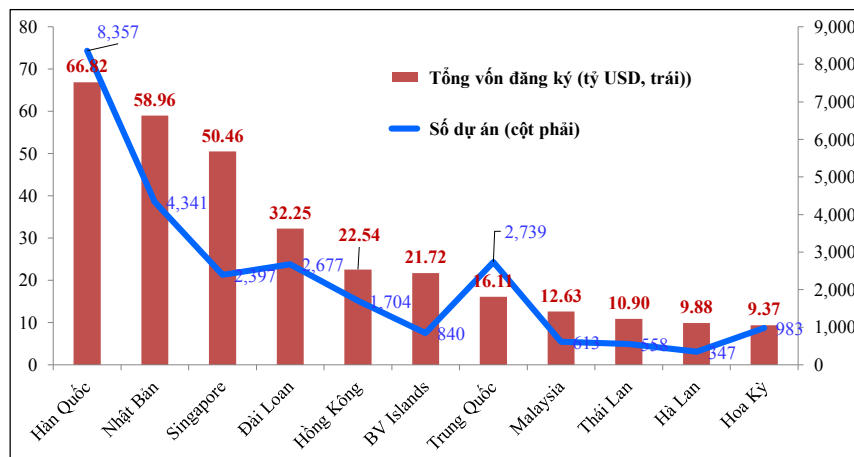
Nguồn: FIA-MPI. **Vốn đăng ký bao gồm cả vốn bổ sung và mua cổ phần.**

8/1/2020

TS.C.V.Lực/KTVM và CS 2020

23

## H.17: Top 11 nhà đầu tư FDI vào VN (lũy kế đến hết tháng 11/2019)



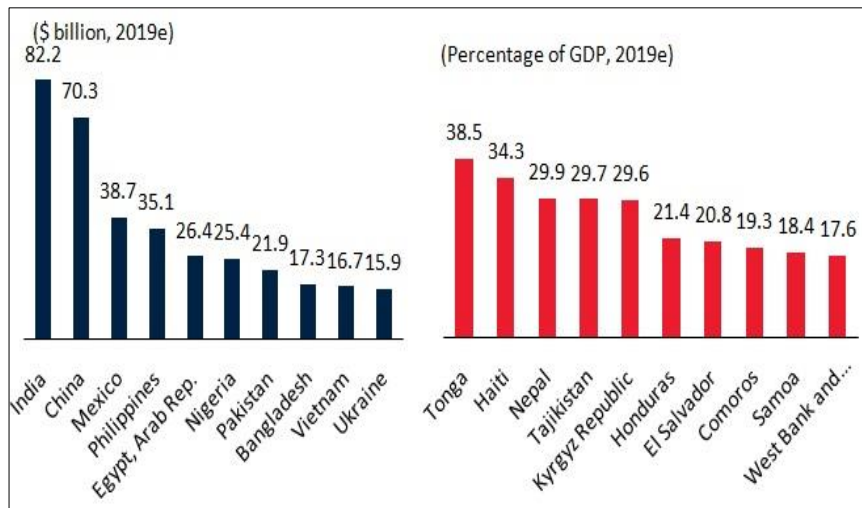
Nguồn: FIA-MPI. **Vốn đăng ký bao gồm cả vốn bổ sung và mua cổ phần.**

8/1/2020

TS.C.V.Lực/KTVM và CS 2020

24

### H.18: Top 10 quốc gia nhận kiều hối năm 2019



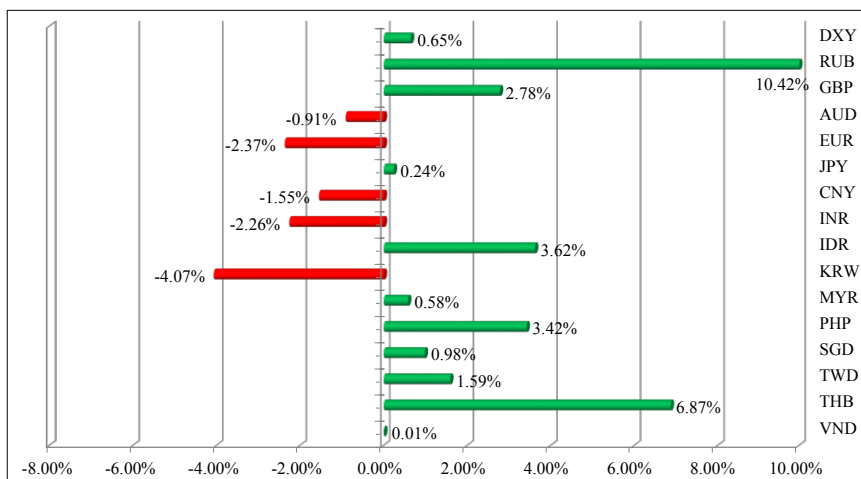
Nguồn: World Bank (T10/2019).

8/1/2020

TS.C.V.Lực/KTVM và CS 2020

25

### H.19: Tỷ giá một số đồng tiền so với USD (trừ DXY, từ 1/1 đến hết 30/12/2019)



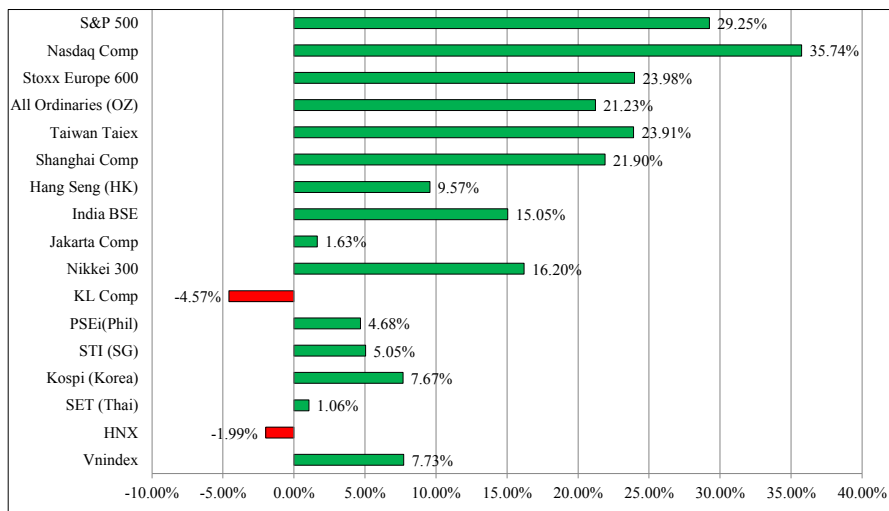
Nguồn: Tính toán của tác giả từ số liệu Bloomberg.

8/1/2020

TS.C.V.Lực/KTVM và CS 2020

26

## H.21: Chỉ số chứng khoán (từ 1/1 đến hết 30/12/2019)



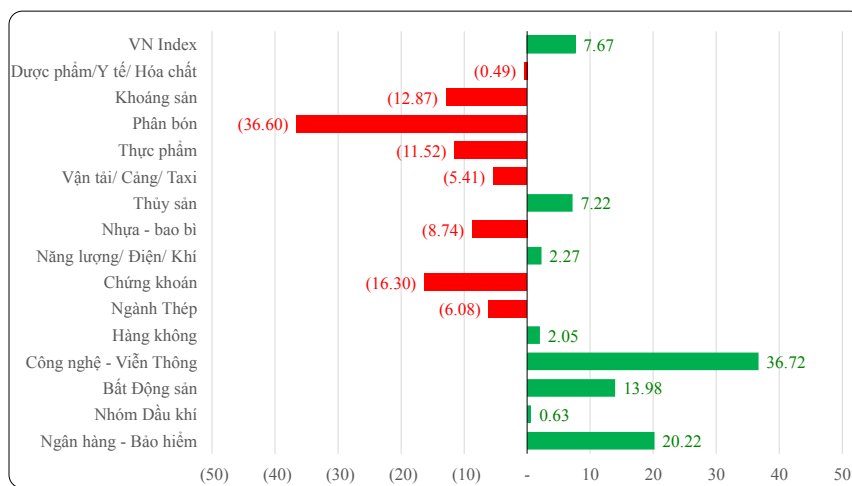
Nguồn: Tính toán của tác giả từ WSJ.

8/1/2020

TS.C.V.Lực/KTVM và CS 2020

27

## H.22: Biến động nhóm cổ phiếu ngành (từ 1/1 đến hết 31/12/2019)



Nguồn: Cophieu68.vn

8/1/2020

TS.C.V.Lực/KTVM và CS 2020

28

**Bảng 3: Xếp hạng về môi trường KD và năng lực cạnh tranh (2019-2020)**

	Ease of doing business 2019/20	Global competitiveness 2019
Singapore	2	1 (+1)
HongKong-CN	3 (+1)	3 (+4)
<b>Korea</b>	<b>5</b>	<b>13 (+2)</b>
US	6 (+2)	2 (-1)
Australia	14 (+4)	16 (-2)
Malaysia	12 (+3)	27 (-2)
Taiwan	15 (-3)	12 (+1)
Thailand	21 (+6)	40 (-2)
Japan	29 (+10)	6 (-1)
<b>Vietnam</b>	<b>70 (-1)</b>	<b>67 (+10)</b>
China	31 (+15)	28
India	63 (+14)	68 (-10)
Philippines	95 (+ 29)	64 (-8)
Indonesia	73	50 (-5)
Cambodia	144 (-6)	106 (+4)
Lao PDR	154	113 (-1)
Myanmar	165 (+6)	N/A
<b>Sample</b>	<b>190</b>	<b>140</b>

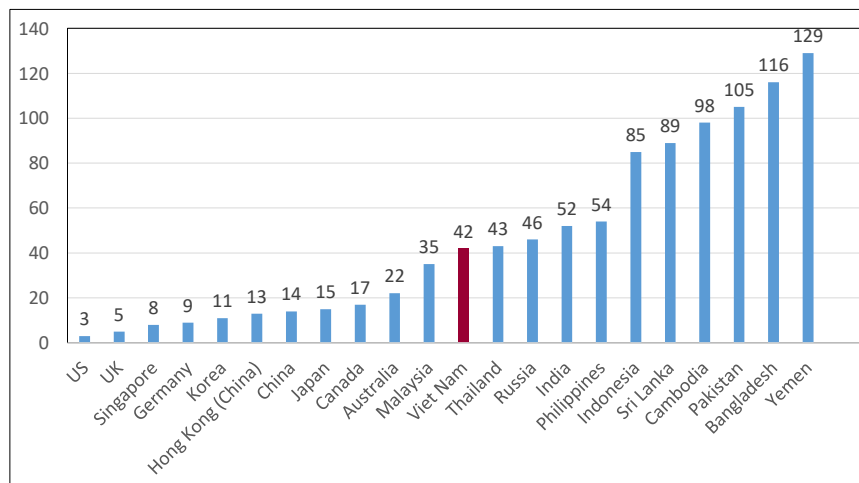
Nguồn: World Bank, WEF.

8/1/2020

TS.C.V.Lực/KTVM và CS 2020

29

**H.23: Xếp hạng đổi mới sáng tạo toàn cầu 2019**



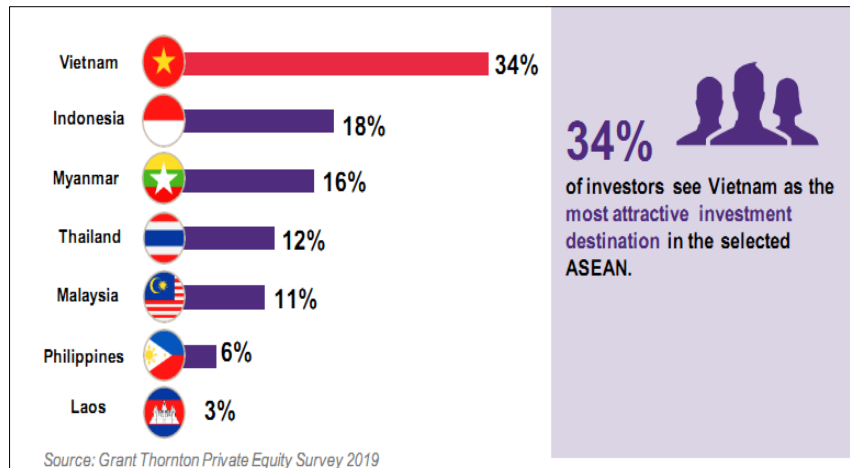
Source: WIPO, INSEAD, Cornell University.

8/1/2020

TS.C.V.Lực/KTVM và CS 2020

30

## H.24: Môi trường đầu tư của Việt Nam (% số nhà đầu tư trả lời)

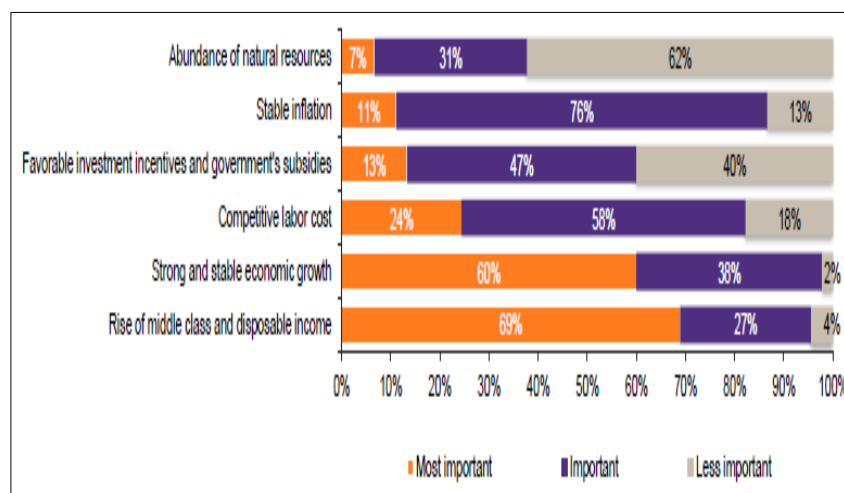


8/1/2020

TS.C.V.Lực/KTVM và CS 2020

31

## H.25: Yếu tố hấp dẫn đầu tư tại Việt Nam



8/1/2020

TS.C.V.Lực/KTVM và CS 2020

32



## Kinh tế Việt Nam 2019-20: **Rủi ro, thách thức**

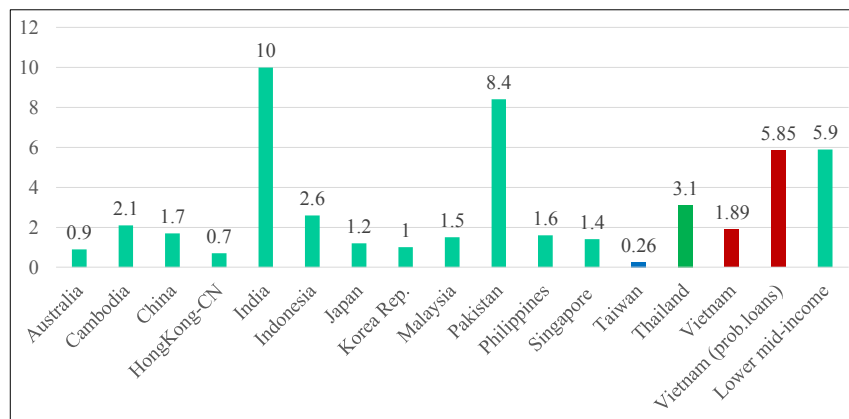
- **Nông nghiệp khó khăn hơn, giải ngân đầu tư công chậm**
- **Các lĩnh vực tái cơ cấu nền kinh tế còn chậm** (gồm cả tái cơ cấu các TCTD, NSNN; cổ phần hóa, thoái vốn DNNN)
- **Thâm hụt NSNN (tính cả trả nợ gốc)** còn ở mức cao; áp lực trả nợ của Chính phủ lớn
- **Năng lực cạnh tranh cải thiện chưa nhiều ở những trụ cột quan trọng, năng suất lao động còn thấp.**
- **Rủi ro bên ngoài:**
  - **Chiến tranh thương mại Mỹ - Trung** ảnh hưởng đến kinh tế, thương mại, đầu tư và chứng khoán toàn cầu và Việt Nam)
  - **Trung Quốc tăng trưởng chậm lại**, tác động giảm cầu bên ngoài
  - **Rủi ro địa chính trị diễn biến phức tạp, tác động giá dầu và vàng.**

8/1/2020

TS.C.V.Lực/KTVM và CS 2020

33

## H.26: Tỷ lệ nợ xấu và nợ có vấn đề của Việt Nam còn ở mức cao (**%**, 31/12/2018)



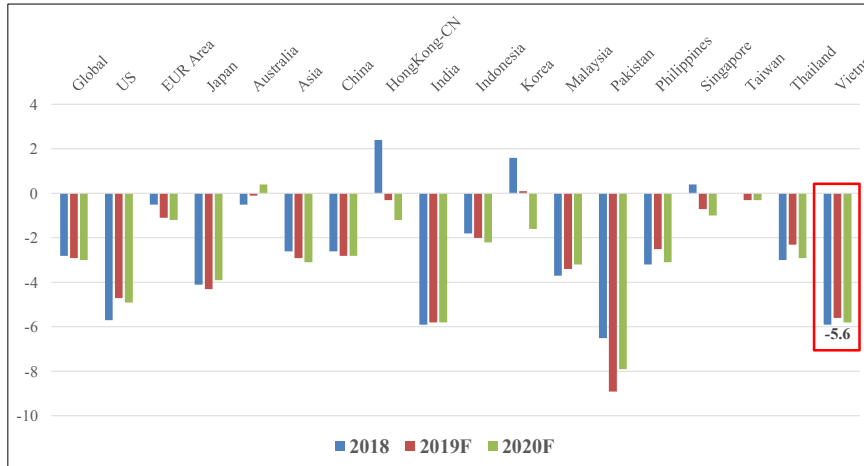
Nguồn: WB, IMF, NHNN. Nợ xấu gộp bao gồm nợ xấu nội bảng, nợ xấu bán cho VAMC chưa được xử lý và nợ có vấn đề. Đến hết tháng 12/2019, tỷ lệ nợ xấu nội bảng là 1,89%; nợ xấu gộp khoảng 4,6%.

8/1/2020

TS.C.V.Lực/KTVM và CS 2020

34

## H.27: Thâm hụt ngân sách/GDP của Việt Nam còn khá cao so với khu vực (%)



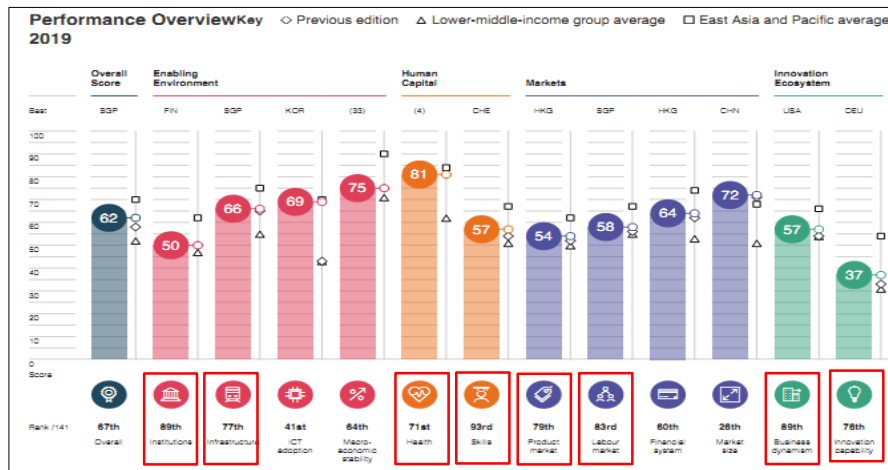
Nguồn: Citi Research (Tháng 12-2019). **Chỉ NSNN tính cả phần trả nợ gốc.**

8/1/2020

TS.C.V.Lực/KTVM và CS 2020

35

## H.28: Năng lực cạnh tranh trên các lĩnh vực của Việt Nam so với Đông Á-TBD (2019)



Nguồn: WEF 2018. **Điểm thấp của VN so với khu vực gồm: thể chế, CSHT, y tế, kỹ năng, thị trường sản phẩm và lao động, tính năng động trong kinh doanh và năng lực đổi mới, sáng tạo.**

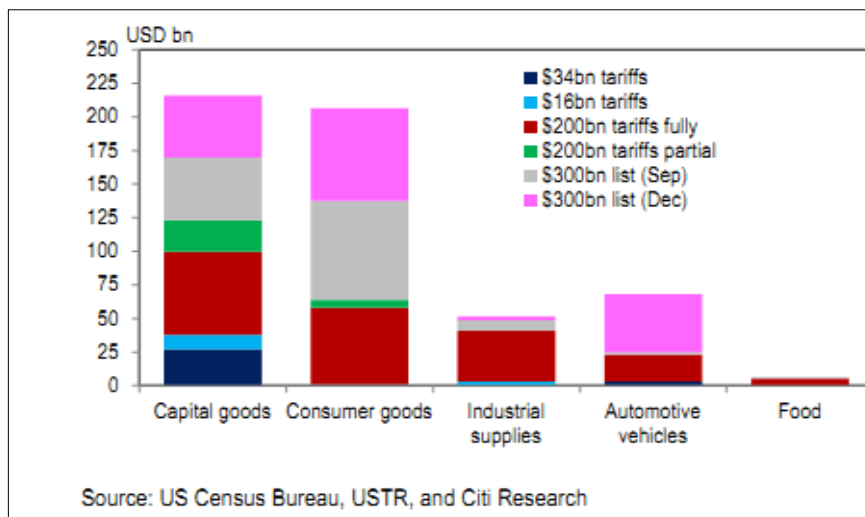
8/1/2020

TS.C.V.Lực/KTVM và CS 2020

36

## Chiến tranh thương mại Mỹ - Trung

H.29: Hàng hóa chịu thuế nhập khẩu cao từ TQ vào Mỹ



8/1/2020

TS.C.V.Lực/KTVM và CS 2020

37

**Bảng 4: Công cụ đáp trả/giảm tác động tiêu cực của Trung Quốc**

Công cụ	Khả năng/tiến trình thực hiện
Áp thuế trả đũa	<i>Đã làm 6 lần (khoảng 175 tỷ USD, nếu 15/12 áp tiếp).</i>
Phá giá đồng Nhân dân tệ (CNY)	<i>Phá giá nhẹ (1,4%) ngày 5/8/2019; phá giá tiếp? Không cao.</i>
Bán trái phiếu CP Mỹ	<i>Không cao</i> (giá bán, khả năng tái đầu tư, ngăn chặn từ phía Nhật, EU...; tác động TTCK, kể cả của TQ)
Giảm XK đất hiếm sang Mỹ	<i>Có thể</i> (đã có dấu hiệu)
Tăng rào cản đối với các công ty Mỹ	<i>Có</i> (FEDEX, Apple, ...), như đã từng làm với các công ty Hàn Quốc khi mâu thuẫn xảy ra
Kích thích kinh tế trong nước	- Giảm tỷ lệ dự trữ bắt buộc, mở cửa đầu tư và tài chính - Phát động “lòng yêu nước, dùng hàng nội địa”.
Công cụ khác?	- Thực hiện cam kết tăng mua nông sản Mỹ - Giảm nhập khẩu xăng dầu từ Mỹ?

8/1/2020

TS.C.V.Lực/KTVM và CS 2020

38

## Tác động chiến tranh thương mại Mỹ - Trung đối với nền kinh tế Việt Nam

### • Trực tiếp:

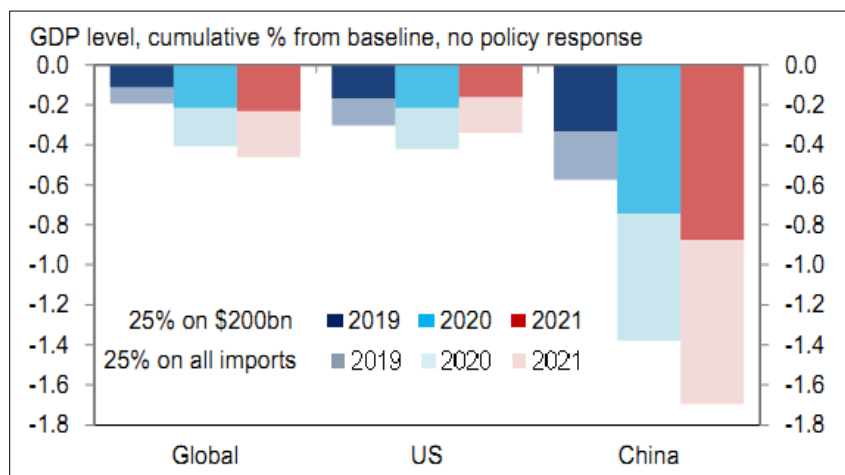
- **Thương mại, kinh tế toàn cầu giảm** (GDP Trung Quốc giảm 0,5-1,7 điểm %, Mỹ giảm 0,3-0,4 điểm %, GDP toàn cầu giảm 0,2-0,5 điểm % năm 2019-2021) → **ảnh hưởng tiêu cực đến xuất khẩu của VN trong ngắn hạn** (nhất là thị trường TQ, EU...)
- **Giá hàng nhập khẩu từ Mỹ, TQ có thể tăng lên** → tăng chi phí cho DN và áp lực lạm phát đối với VN
- **Liệu Mỹ có đưa VN vào danh sách “thao túng tiền tệ”?** (căn cứ vào 3 điều kiện từ T5/2019):
  - Tổng kim ngạch TM song phương với Mỹ (trên 40 tỷ USD); 2018: 60 tỷ USD (VN thặng dư 34,7 tỷ USD); 2019: 75 tỷ USD (VN thặng dư 46,4 tỷ USD).
  - Thặng dư tài khoản vãng lai (trên 2% GDP); 2018: VN thặng dư khoảng 3% GDP.
  - Can thiệp 1 chiều, nhiều lần mua ròng ngoại tệ (trên 2% GDP) liên tục trong 6/12 tháng vừa qua (năm 2018, VN mua ròng tương đương 1,7% GDP).

8/1/2020

TS.C.V.Lực/KTVM và CS 2020

39

### H.30: Tăng trưởng GDP toàn cầu giảm theo 2 kịch bản (nếu không có phản ứng chính sách)



Sources: Citi Research and Oxford Economics.

8/1/2020

TS.C.V.Lực/KTVM và CS 2020

40

## Tác động chiến tranh thương mại Mỹ - Trung đối với nền kinh tế Việt Nam

### • Gián tiếp:

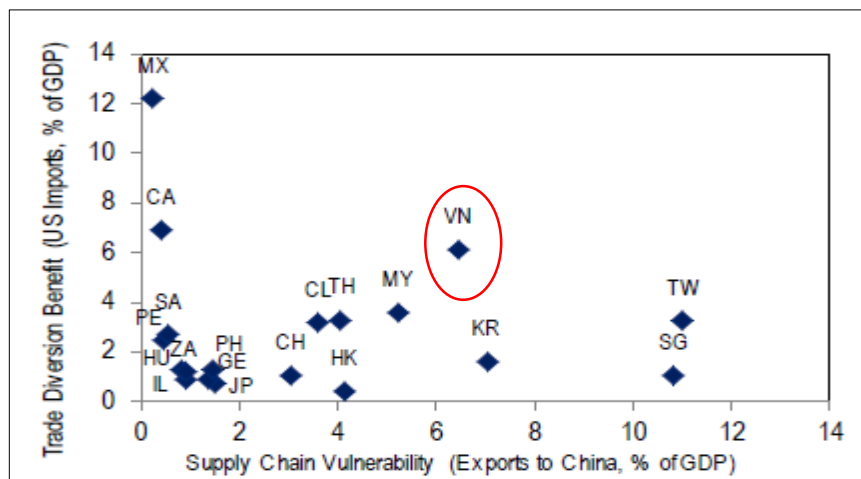
- Tranh thủ cơ hội xuất khẩu sang Mỹ (chủ yếu hàng tiêu dùng)
- Mỹ có thể áp thuế cao đối với một số mặt hàng đã áp thuế cao đối với TQ (như thép, nhôm....)?;
- TQ điều chỉnh chính sách: đa dạng hóa, đẩy mạnh XK sang nước khác, gồm cả VN → **cạnh tranh khốc liệt**....;
- **Rủi ro “đội lốt” thương mại và đầu tư?**
- TQ dùng 1 số công cụ tiền tệ và đầu tư (giảm tỷ lệ dự trữ bắt buộc, điều chỉnh tỷ giá, nói điều kiện đầu tư...) → tác động đến tỷ giá và dòng vốn đầu tư của VN
- Nhà đầu tư lo ngại rủi ro tăng → điều chỉnh danh mục đầu tư (cả trực tiếp và gián tiếp) → **tác động dòng vốn FDI, TT chứng khoán, chuỗi cung ứng, thị trường BĐS và lao động của VN.**

8/1/2020

TS.C.V.Lực/KTVM và CS 2020

41

### H.31: Tăng cơ hội xuất khẩu nhưng rủi ro gián đoạn chuỗi cung ứng tăng



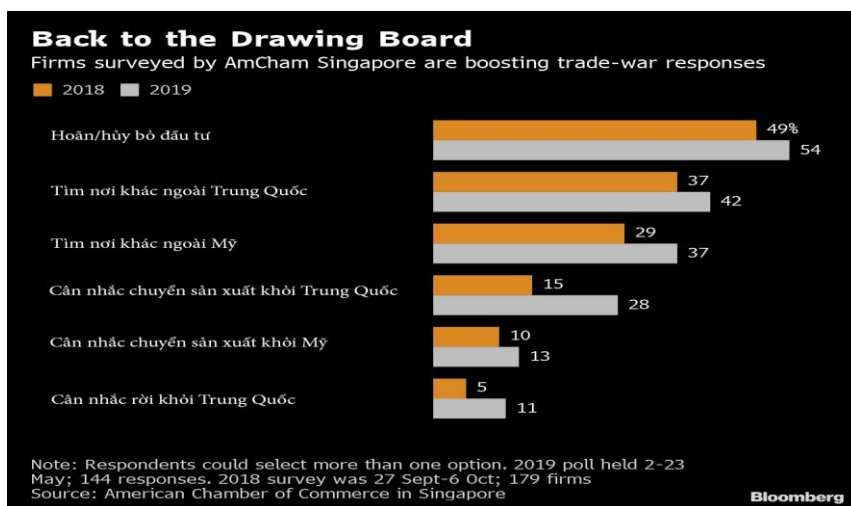
Nguồn: US Census, IMF và Citi Research.

8/1/2020

TS.C.V.Lực/KTVM và CS 2020

42

### H.32: Động thái của DN trong bối cảnh Chiến tranh thương mại (Bloomberg khảo sát tháng 10/2018 và 5/2019)

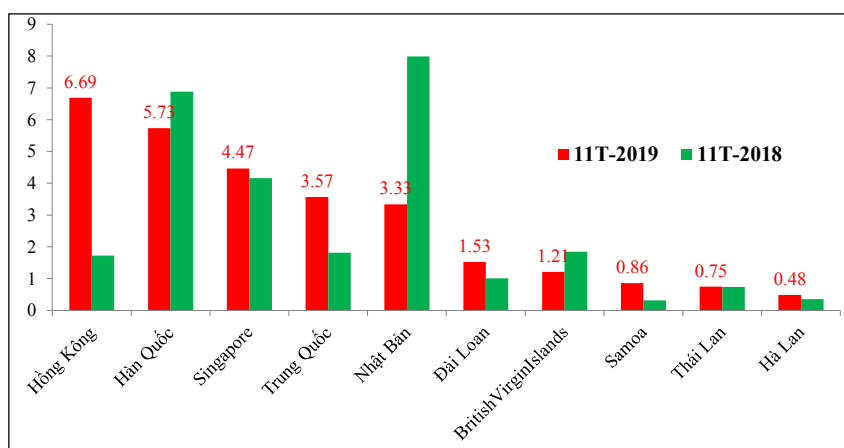


8/1/2020

TS.C.V.Lực/KTVM và CS 2020

43

### H.33: Vốn đăng ký FDI vào Việt Nam (tỷ USD)



Nguồn: MPI, BIDV Research.

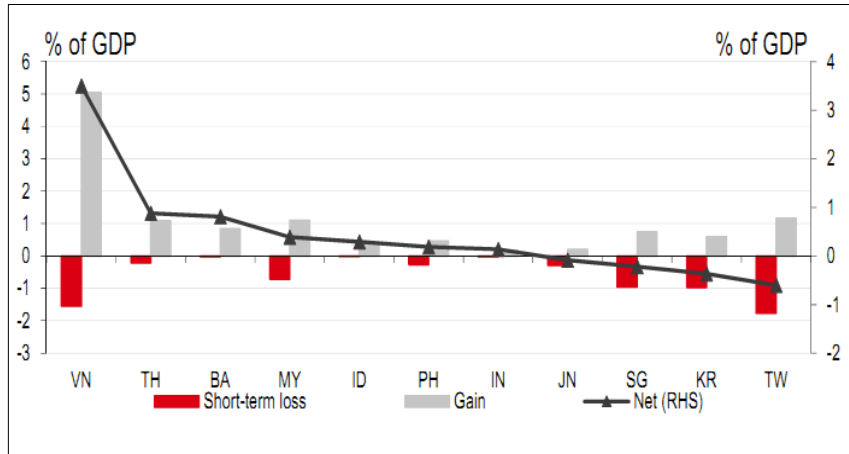
Vốn đăng ký FDI từ Trung Quốc bao gồm cả Hồng Kông, đạt 12 tỷ USD, gấp 2,1 lần năm 2018, chiếm 31% tổng vốn FDI đăng ký tại VN trong năm 2019.

8/1/2020

TS.C.V.Lực/KTVM và CS 2020

44

### H.34: Đánh giá tổng thể tác động đối với kinh tế các nước Châu Á



Nguồn: tính toán của NH HSBC (tháng 9/2019).

8/1/2020

TS.C.V.Lực/KTVM và CS 2020

45

### Tác động của chiến tranh thương mại đối với thị trường BĐS

#### – Do dịch chuyển đầu tư →

- Nhu cầu BĐS công nghiệp tăng
- Nhu cầu BĐS nhà ở (chủ yếu phân khúc căn hộ cao cấp và hạng sang; và nhà ở công nhân – thu nhập thấp) tăng
- Nhu cầu BĐS mặt bằng bán lẻ và văn phòng tăng nhẹ
- **Vấn đề:** quá tải CSHT, thiếu nhân lực chất lượng cao, gian lận thương mại – đầu tư trong khi Việt Nam chưa sàng lọc.

8/1/2020

TS.C.V.Lực/KTVM và CS 2020

46

### 3. Môi trường chính sách tác động đến thị trường BĐS

- **Tác động của chính sách:**
  - **Rà soát, thanh tra, tăng yêu cầu qui hoạch, không cấp phép dự án mới...** → 1 số dự án chậm so với kế hoạch hoặc chuyển sang khu vực khác; nguồn cung và giao dịch mua-bán phân khúc đất nền, nhà liền kề, chung cư cấp trung giảm;
  - **Chính sách chậm ban hành** → tâm lý e ngại đầu tư, tranh chấp có thể xảy ra do thiếu căn cứ (thí dụ, Condotel, shophouse...);
  - **Chồng chéo pháp luật:** BĐS nhà ở, chồng chéo, thiếu nhất quán giữa Luật đất đai 2013, Luật Nhà ở 2014, Luật XD 2014, Luật KD BĐS 2014...-> sẽ sửa Luật đất đai trong năm 2020.

8/1/2020

TS.C.V.Lực/KTVM và CS 2020

47

### Bảng 5: Tác động của cơ chế, chính sách đến thị trường BĐS năm 2020

<b>Tài chính-tín dụng</b>
Thông tư 07/2019/TT-BTP hướng dẫn một số nội dung về đăng ký thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất.
Thông tư 22/2019/TT-NHNN của Ngân hàng Nhà nước ban hành ngày 15/11/2019 thay thế Thông tư 36/2014/TT-NHNN quy định về các giới hạn, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động của TCTD, chi nhánh ngân hàng nước ngoài (hiệu lực từ 1/1/2020) – <i>chi tiết tại Bảng 6.</i>
<b>Đất đai</b>
Nghị định 96/2019/NĐ-CP quy định về khung giá đất
Nghị định 91/2019/NĐ-CP của Chính phủ về xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai có hiệu lực từ ngày 05/01/2020.
<b>Xây dựng</b>
Thông tư 07/2019/TT-BXD về việc sửa đổi, bổ sung, thay thế một số quy định tại Thông tư số 03/2016/TT-BXD của Bộ Xây dựng quy định về phân cấp công trình xây dựng và hướng dẫn áp dụng trong quản lý hoạt động đầu tư xây dựng.

8/1/2020

TS.C.V.Lực/KTVM và CS 2020

48



**Bảng 6: Một số nội dung và tác động của Thông tư 22/2019/NHNN (hiệu lực 1/1/2020)**

Chỉ tiêu	Thông tư 36 (2014) và sửa đổi 2016	Thông tư 22 (mới)	Dự báo tác động
Tỷ lệ dùng vốn ngắn cho vay trung, dài hạn	Từ 1/1/2020: Tối đa 40%	Tối đa 40% (đến 30/9/2020) Tối đa 30% (từ 01/10/2022).	- Tác động không nhiều - Tỷ lệ này hiện nay là khoảng 28% (không khó khăn khi giảm về 30% đến tháng 10/2022) - TTCK sẽ hỗ trợ vốn dài hạn nhiều hơn.
Tỷ lệ cho vay/vốn huy động (LDR)	90% - NHTMNN 80% - NHTMCP	85% đ/v tất cả các NHTM (đáp ứng trước 31/12/2021)	- Tác động không nhiều, đảm bảo NHTM đáp ứng thanh khoản tốt hơn, nhưng cho vay sẽ ít hơn (hoặc cần huy động vốn nhiều hơn), hướng đến thông lệ quốc tế. - Hiện khoảng 88%; khối NHTM có yếu tố Nhà nước sẽ cần giảm (hiện ở mức 91,5%).
Hệ số rủi ro 50%	Các khoản vay mua nhà	Các khoản vay mua nhà ở xã hội; hoặc mua nhà với số tiền vay dưới 1,5 tỷ đồng. Mỗi khách hàng chỉ được áp dụng hệ số này cho 1 khoản vay.	- Cơ sở chính sách: dư nợ tín dụng BĐS khoảng 1,5 triệu tỷ đồng (trong đó, 67,3% là tín dụng BĐS nhà ở; 32,7% là dư nợ kinh doanh BĐS).
Hệ số rủi ro 100%	Các khoản vay phục vụ nhu cầu đời sống không được đảm bảo toàn bộ bằng nhà ở.	Các khoản vay phục vụ nhu cầu đời sống với số tiền vay (sau khi đã trừ đi khoản vay áp dụng hệ số 50%) dưới 4 tỷ đồng.	- Tác động tích cực/khuyến khích vay mua, sửa nhà; vay phục vụ nhu cầu đời sống với số tiền vay dưới 4 tỷ đồng (nghĩa là giá trị nhu cầu dưới 6 tỷ đồng); không khuyến khích các khoản vay cho các nhu cầu đời sống lớn hơn 6 tỷ đồng.
Hệ số rủi ro 120-200%	Các khoản vay kinh doanh BĐS áp dụng HSRR 150%, sau đó tăng lên 200% kể từ 01/01/2017.	- Các khoản vay phục vụ nhu cầu đời sống với số tiền vay trên 4 tỷ đồng (sau khi đã trừ đi khoản vay áp dụng HSRR 50%): áp dụng HSRR 120% (hết 2020) và 150% từ 1/1/2021. - Vay kinh doanh BĐS áp dụng HSRR 200%.	

8/1/2020

TS.C.V.Lực/KTVM và CS 2020

49

## Nguồn vốn đối với thị trường BĐS

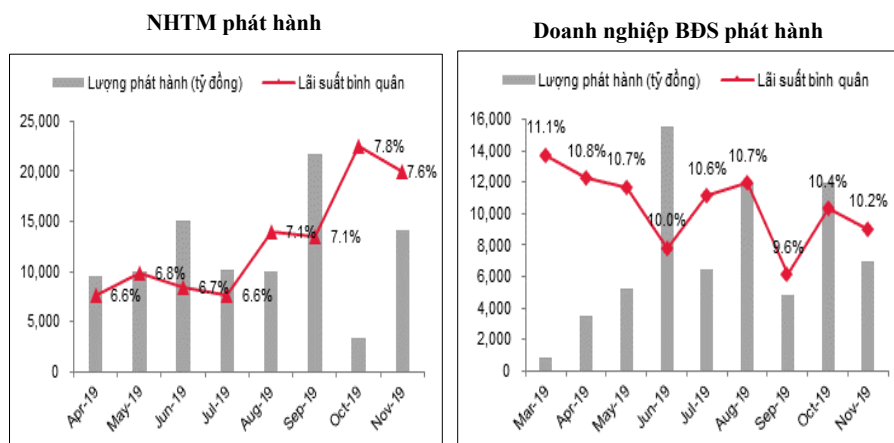
- **Nguồn vốn tín dụng vào thị trường BĐS vẫn tăng (10T/2019):**
  - Cho vay xây dựng: gần 800 ngàn tỷ VND, tăng 8,5%.
  - Cho vay KD BĐS tăng khoảng 5,5%
  - Cho vay mua nhà, sửa nhà tăng 19%.
  - **Tổng dư nợ tín dụng BĐS:** khoảng 1,5 triệu tỷ VND, chiếm khoảng 19% tổng dư nợ của nền kinh tế (không kể cho vay xây dựng).
- **Vốn tư nhân:** năm 2019, 17.000 DN xây dựng (tăng 1,6%) và 7.900 DN kinh doanh BĐS mới thành lập (tăng 11,6% về số DN, tăng 29% về vốn đăng ký); **nhưng có 598 DN KD BĐS tạm ngừng hoạt động, tăng 36,8%.**
- **Vốn FDI:** đăng ký mới 2,92 tỷ USD (chiếm 10,8%) và góp vốn, mua cổ phần là 2,75 tỷ USD (chiếm 17,8%)
- **Phát hành trái phiếu: năm 2019:** phát hành 250.000 tỷ VND (+11,6% so với 2018), **DN BĐS phát hành 77.400 tỷ VND (31%).**

8/1/2020

TS.C.V.Lực/KTVM và CS 2020

50

## H.35: Lượng trái phiếu phát hành và lãi suất bình quân 11T/2019



Nguồn: SSI Research.

8/1/2020

TS.C.V.Lực/KTVM và CS 2020

51

## 4. Giải pháp đối với doanh nghiệp BĐS

- Xây dựng và thực thi chiến lược KD trong bối cảnh CMCN 4.0 (chuỗi khối – blockchain là 1 nền tảng quan trọng) và thị trường đang điều chỉnh**
- Tăng cường hợp tác, liên kết, tham gia chuỗi giá trị**
- Cơ cấu lại hoạt động, chuẩn hóa đội ngũ nhân viên, tăng NSLĐ; nâng cao chất lượng QTDN, quản lý rủi ro**
- Đa dạng hóa nguồn vốn, chú trọng hơn kênh thị trường vốn và quỹ đầu tư**
- Nắm bắt diễn biến chiến tranh thương mại, căng thẳng Mỹ - Iran và hội nhập để có thể tận dụng cơ hội, vượt qua thách thức.**
- Năm 2020?**

**“Năm điều chỉnh chiến lược, củng cố và tạo tiền đề?”.**

8/1/2020

TS.C.V.Lực/KTVM và CS 2020

52

## Kết luận

- **2019**: một năm kinh tế VN đạt nhiều kết quả tích cực, trong bối cảnh thế giới nhiều rủi ro, bất định; **thị trường BĐS điều chỉnh theo hướng hợp lý hơn**
- **2020**: còn đà tăng trưởng tốt; nhiều rủi ro, bất định hơn; **thị trường BĐS tiếp tục sàng lọc, điều chỉnh**
- **Khả năng “Thích ứng”** là rất quan trọng.
- Mỗi DN cần chủ động **xây dựng/điều chỉnh chiến lược kinh doanh phù hợp** để có thể “thích ứng”, tận dụng được cơ hội và vượt lên thách thức!!

*Xin cảm ơn quý vị đã lắng nghe!*