



TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ QUỐC DÂN

GS.TS. PHẠM HỒNG CHƯƠNG - GS.TS. TÔ TRUNG THÀNH
(Đồng chủ biên)

ĐÁNH GIÁ KINH TẾ VIỆT NAM THƯỜNG NIÊN

2022

Ổn định và phát triển thị trường bất động sản

NHÀ XUẤT BẢN ĐẠI HỌC KINH TẾ QUỐC DÂN

Đồng Chủ biên

GS.TS. Phạm Hồng Chương

GS.TS. Tô Trung Thành

Các tác giả khác (theo thứ tự ABC)

ThS. Nguyễn Thị Ngọc Hà

ThS. Lưu Thị Phương

TS. Nguyễn Thị Thanh Huyền

ThS. Phạm Thị Ngọc Quỳnh

TS. Nguyễn Thanh Lân

PGS.TS. Lê Thanh Tâm

TS. Trương Thị Hoài Linh

PGS. TS. Ngô Thị Phương Thảo

ThS. Phạm Xuân Nam

ThS. Nguyễn Quỳnh Trang

ThS. Trần Anh Ngọc

TS. Vũ Thị Thúy Vân

Cấu trúc của Báo cáo

Phần I: Tổng quan kinh tế Việt Nam năm 2022

Phần II: Thực trạng thị trường bất động sản năm 2022

Phần III: Triển vọng kinh tế năm 2023 và Khuyến nghị chính sách

Tổng quan kinh tế thế giới 2022

Kinh tế Việt Nam 2022

Tổng quan thị trường bất động sản năm 2022

Thực trạng các phân khúc bất động sản

Thực trạng nguồn vốn trong thị trường bất động sản

Thực trạng hoạt động của các doanh nghiệp bất động sản

Triển vọng kinh tế năm 2023

Khuyến nghị chính sách

Bối cảnh kinh tế

Khu vực kinh tế thực

Khu vực đối ngoại

Khu vực tài chính tiền tệ

Khu vực tài chính ngân sách

Triển vọng kinh tế thế giới 2023

Triển vọng kinh tế Việt Nam

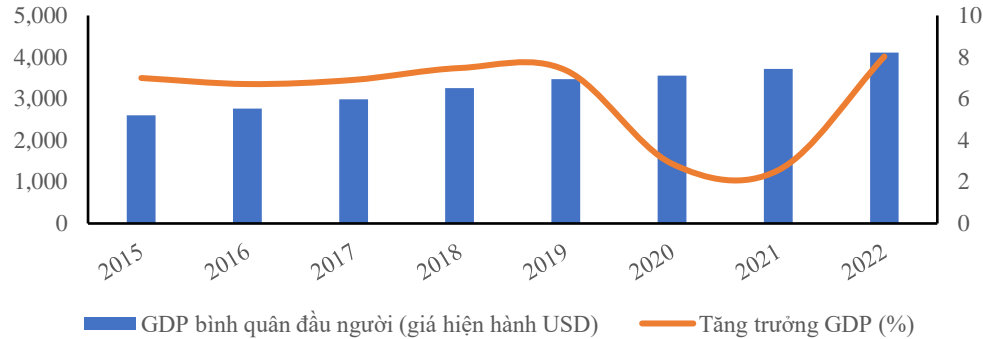
Khuyến nghị chính sách chung

Khuyến nghị các nhóm giải pháp ổn định và phát triển lành mạnh thị trường BĐS

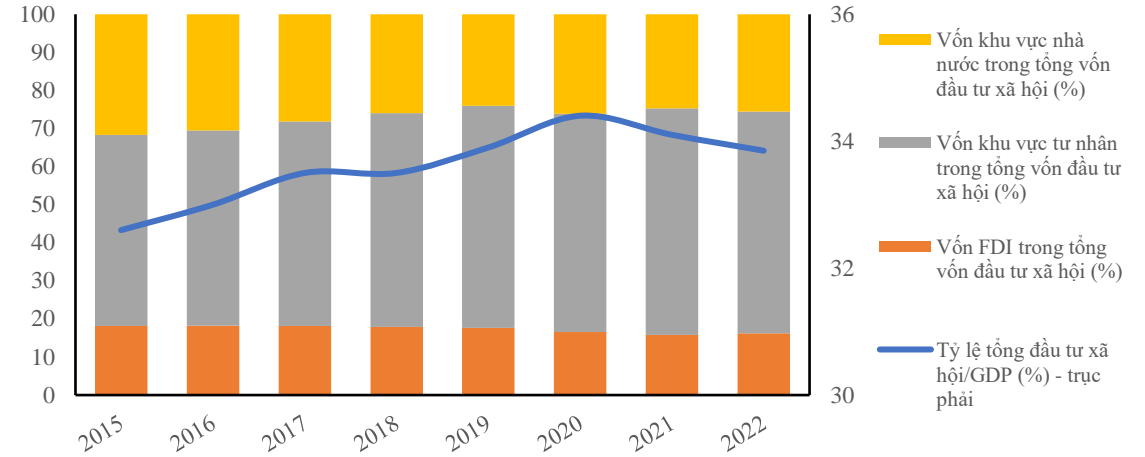
Tổng quan Kinh tế Việt Nam 2022

Tăng trưởng cao từ những động lực chính đã hồi phục

Tăng trưởng kinh tế (%) và GDP bình quân đầu người (USD)

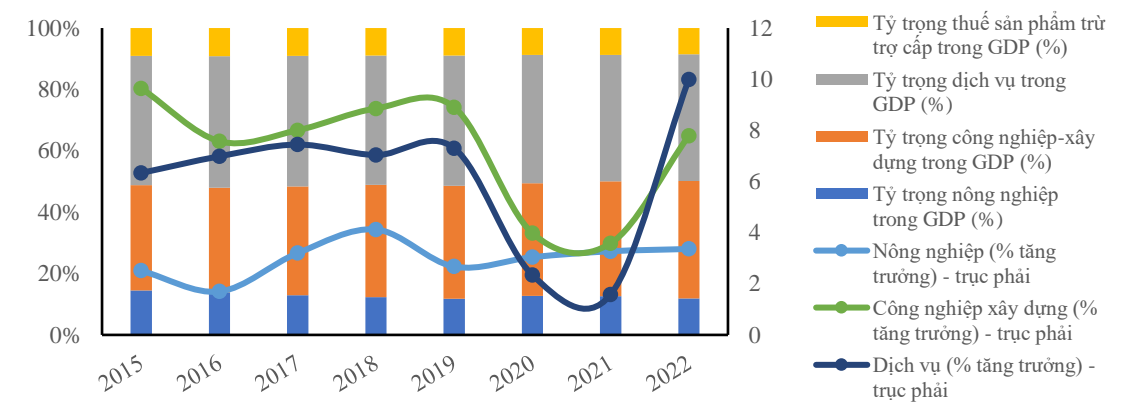


Cơ cấu vốn đầu tư trong tổng vốn đầu tư toàn xã hội của Việt Nam, 2015 - 2022 (%)



Tốc độ tăng thành tố chi tiêu GDP của Việt Nam (%)					
	2018	2019	2020	2021	2022
GDP	7,47	7,36	2,87	2,56	8,02
Tích lũy tài sản	8,22	7,91	4,12	3,96	5,75
Tiêu dùng cuối cùng	7,17	7,23	1,00	2,33	7,18
Đóng góp của các ngành sản xuất vào tốc độ tăng trưởng của Việt Nam (%)					
	2018	2019	2020	2021	2022
Nông - lâm nghiệp và thủy sản	0,62	0,32	0,36	0,32	0,95
Công nghiệp và xây dựng	3,44	3,54	1,05	0,96	3,07
Dịch vụ	3,02	3,16	1,20	1,05	3,31

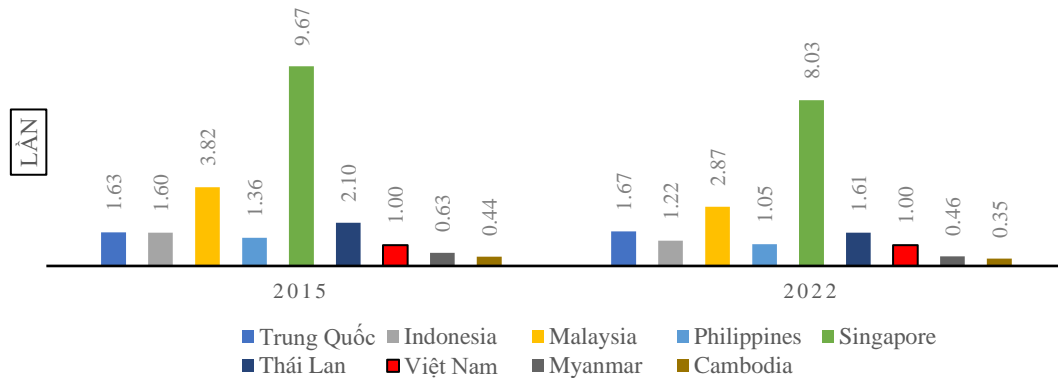
Tỷ trọng và tốc độ tăng trưởng các ngành sản xuất của Việt Nam, 2015 - 2022 (%)



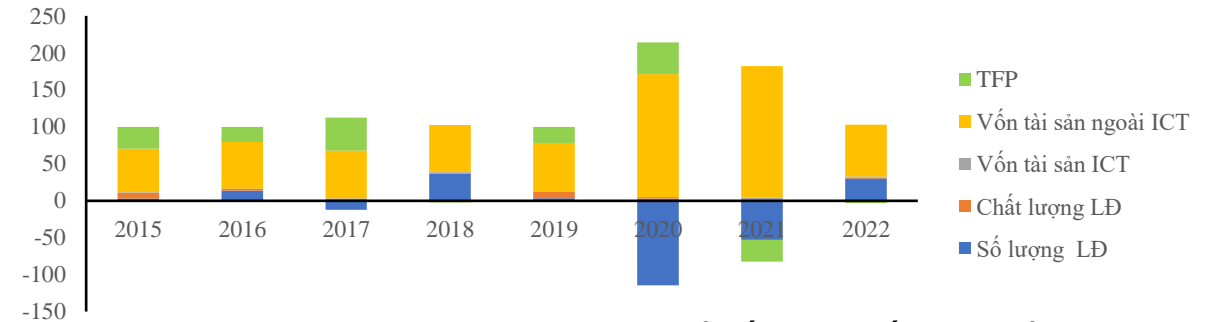
Tổng quan Kinh tế Việt Nam 2022

Chất lượng tăng trưởng chưa được cải thiện

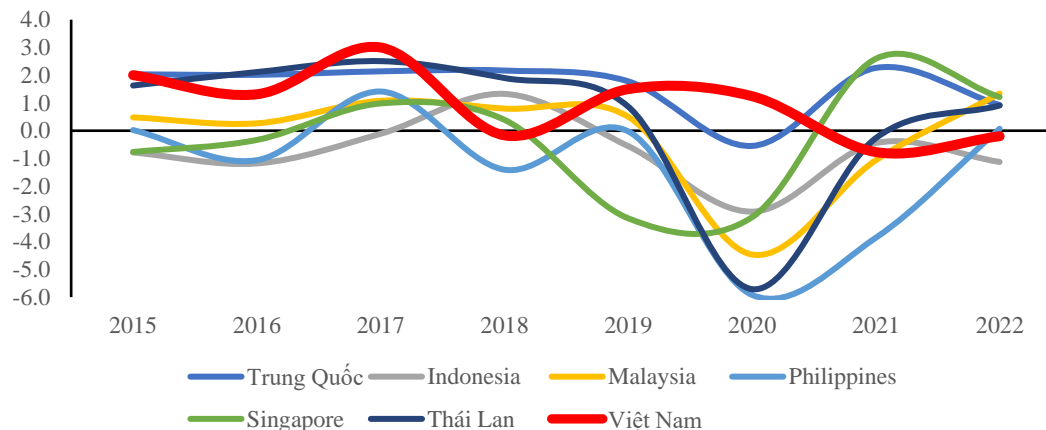
So sánh NSLĐ của Việt Nam với một số quốc gia trong khu vực



Đóng góp của các yếu tố vào tăng trưởng GDP của Việt Nam (%)



Tốc độ tăng TFP của Việt Nam và một số quốc gia trong khu vực



Xếp hạng các trụ cột trong GII của Việt Nam, 2020 - 2022

STT	Các trụ cột trong GII	2020	2021	2022
1	Trình độ phát triển của thị trường	34	22	43
2	Đầu ra công nghệ và tri thức	37	41	52
3	Đầu ra sáng tạo	38	42	35
4	Trình độ kinh doanh	39	47	50
5	Hạ tầng	73	79	71
6	Nguồn nhân lực và trình độ nghiên cứu	79	79	80
7	Thể chế	83	83	51
	Chung	42	44	48

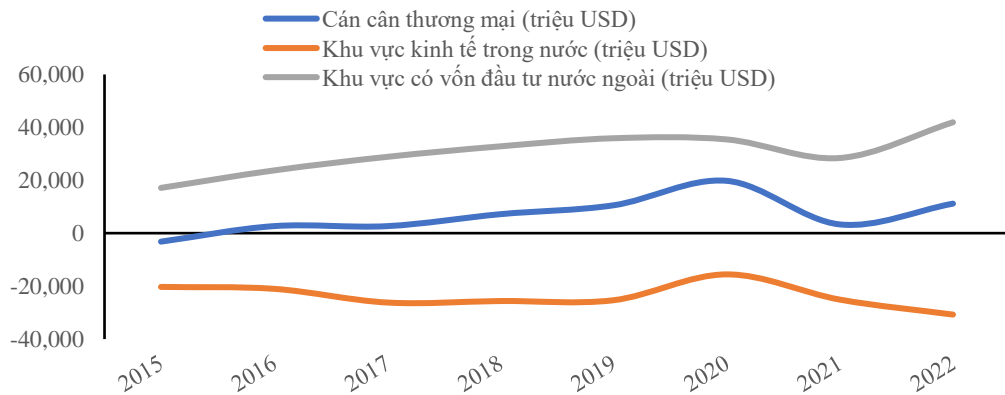
Chỉ số EPI và xếp hạng của Việt Nam và một số quốc gia trong khu vực năm 2020 và 2022

	Xếp hạng 2020	Xếp hạng 2022
Trung Quốc	120	160
Indonesia	116	164
Malaysia	68	130
Philippines	111	158
Singapore	39	44
Thái Lan	78	108
Việt Nam	141	178

Tổng quan Kinh tế Việt Nam 2022

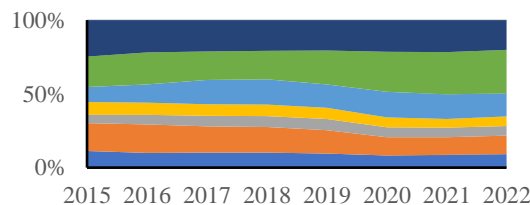
Vai trò trụ cột FDI, nhưng đóng góp thực tế còn thấp

Cán cân thương mại của các khu vực kinh tế, 2015 - 2022 (triệu USD)

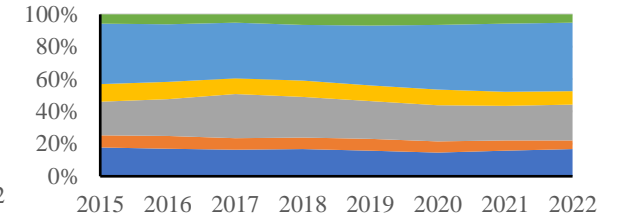


Cơ cấu thị trường xuất - nhập khẩu (%)

Xuất khẩu (%)

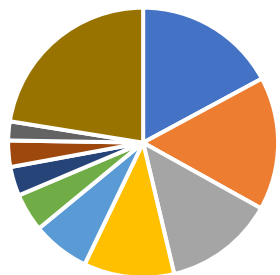


Nhập khẩu (%)



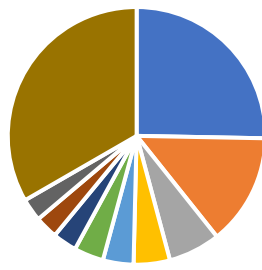
Cơ cấu mặt hàng xuất nhập khẩu của Việt Nam năm 2022 (%)

Xuất khẩu



- Điện thoại và linh kiện
- Điện tử, máy tính và linh kiện
- Máy móc thiết bị, dụng cụ PT khác
- Đệt, may
- Giày dép
- Gỗ và sản phẩm gỗ
- Phương tiện vận tải và phụ tùng
- Thủy sản
- Sắt thép
- Khác

Nhập khẩu



- Điện tử, máy tính và LK
- Máy móc thiết bị, DC PT khác
- Điện thoại và linh kiện
- Vải
- Chất dẻo
- Sắt thép
- Ô tô
- Kim loại thường khác
- Xăng dầu
- Khác

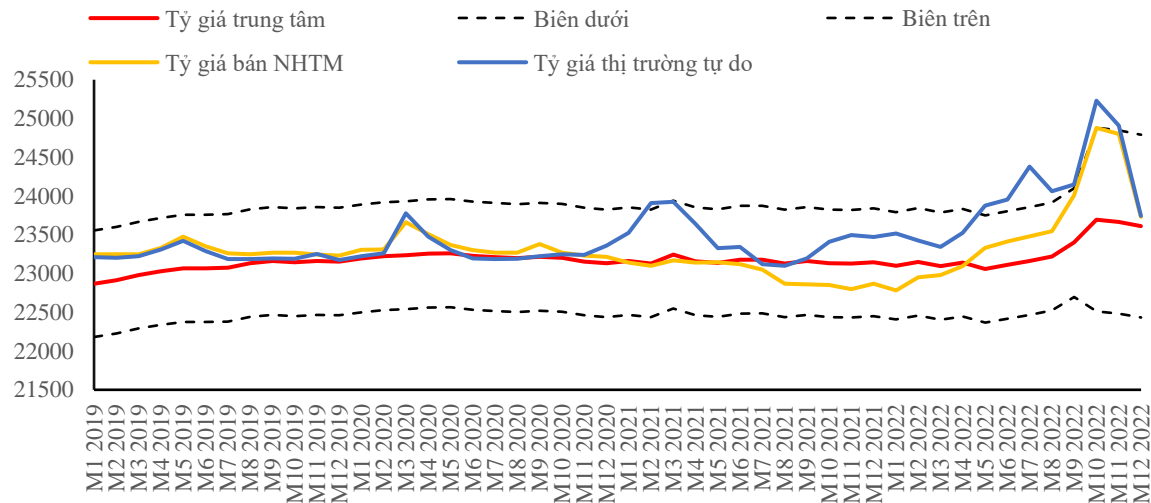
Cán cân thanh toán (triệu USD)

	2021	Q1-2022	Q2-2022	Q3-2022
A. Cán cân vãng lai	-2811	-1677	-4963	1520
Hàng hóa (ròng)	17698	5138	3031	8818
Dịch vụ (ròng)	-15734	-4303	-3817	-3152
Thu nhập đầu tư (thu nhập sơ cấp) (ròng)	-16097	-4372	-5064	-5002
Chuyển giao vãng lai (thu nhập thứ cấp) (ròng)	10322	1860	887	856
B. Cán cân vốn và tài chính	30914	3390	8887	-4932
Đầu tư trực tiếp (ròng)	15360	3382	3735	2600
Đầu tư gián tiếp (ròng)	281	-304	952	-281
Đầu tư khác (ròng)	15273	312	4200	-7251
C. Lỗi và Sai sót	-12813	-2660	-8921	-12188
D. Cán cân tổng thể	14290	-947	-4997	-15600

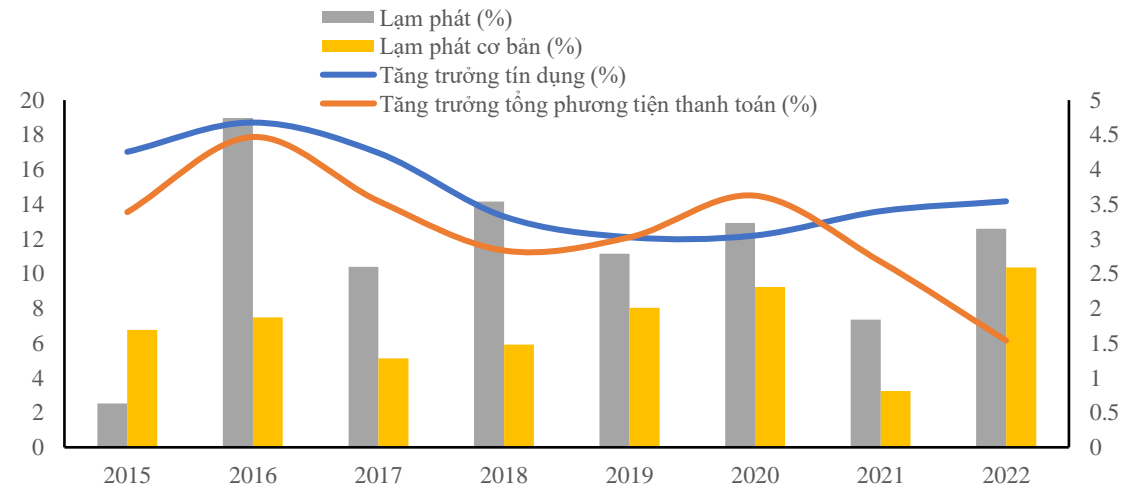
Tổng quan Kinh tế Việt Nam 2022

Ràng buộc bộ ba bất khả thi

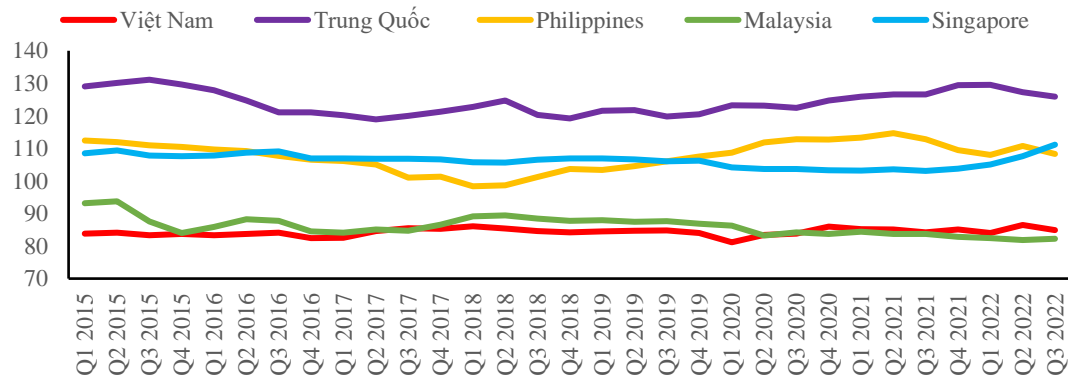
Diễn biến tỷ giá VND/USD, 2019 - 2022



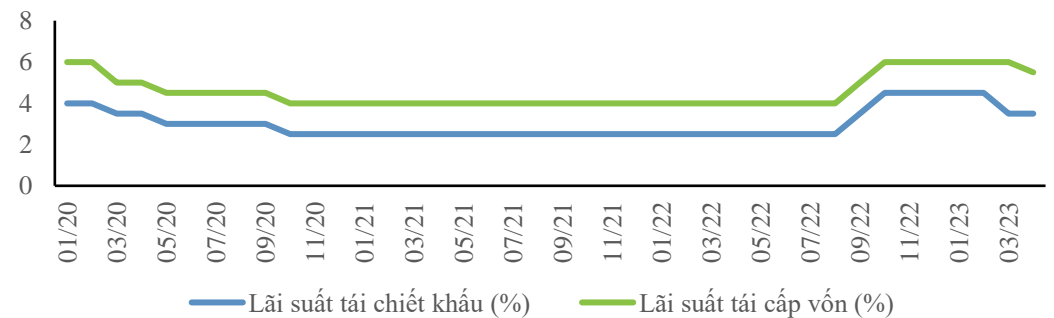
Tăng trưởng tín dụng, lạm phát tiêu đề và lạm phát cơ bản, 2015 - 2022



REER của Việt Nam và một số quốc gia trong khu vực



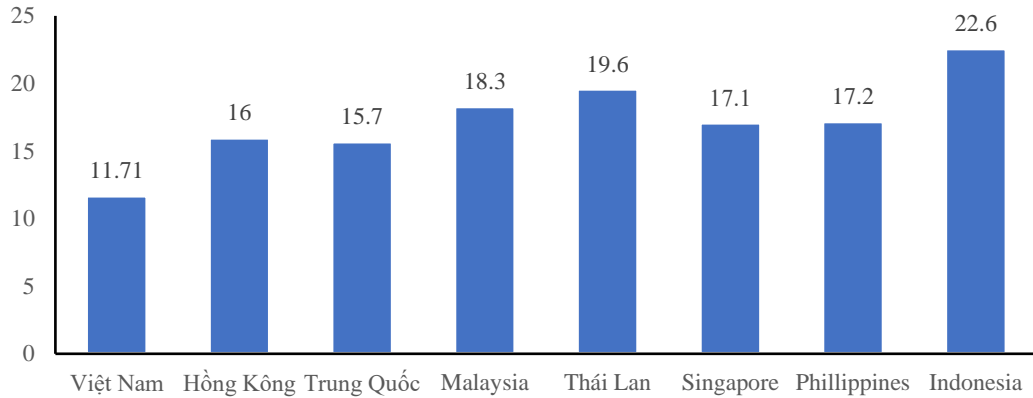
Lãi suất chính sách Ngân hàng nhà nước Việt Nam, 2020 - 2023



Tổng quan Kinh tế Việt Nam 2022

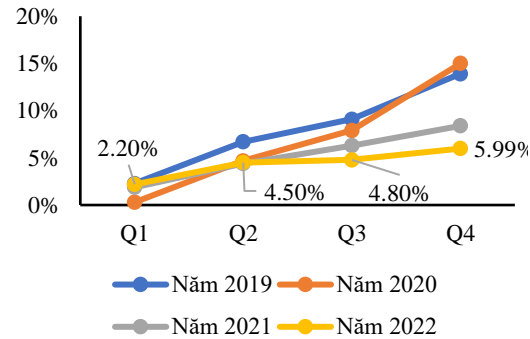
Tính lành mạnh của hệ thống tài chính suy giảm

CAR của NHTM các nước khu vực châu Á (%)

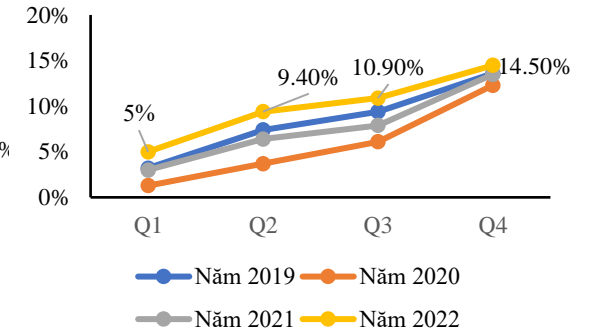


Tăng trưởng tiền gửi và tăng trưởng tín dụng của hệ thống ngân hàng Việt Nam, 2019 - 2022

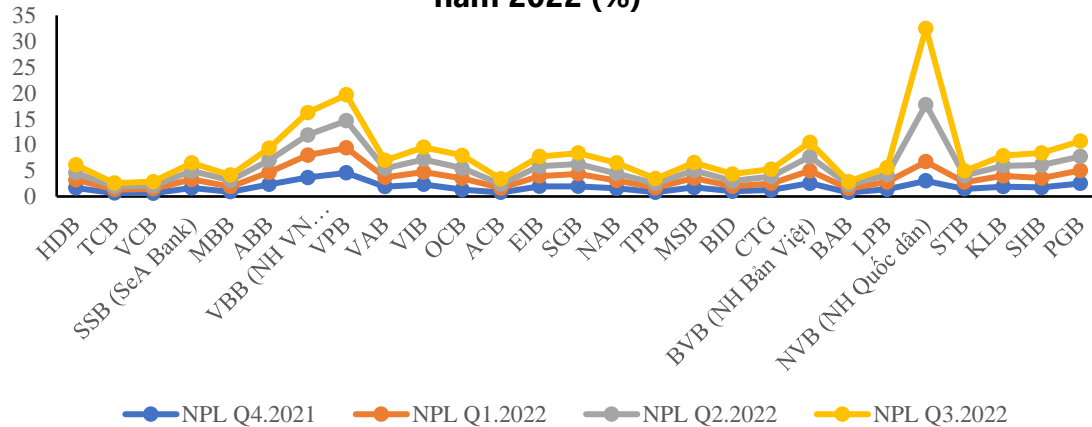
Tăng trưởng tiền gửi (%)



Tăng trưởng tín dụng (%)

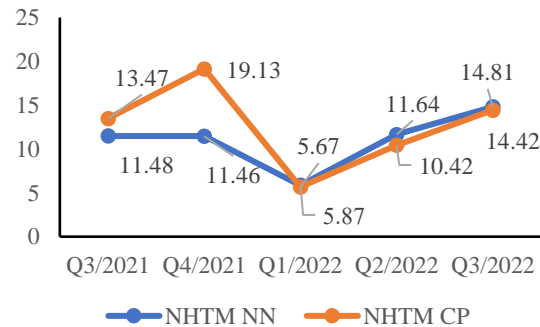


Tỷ lệ nợ xấu của các ngân hàng tại Việt Nam tính đến cuối Quý III năm 2022 (%)

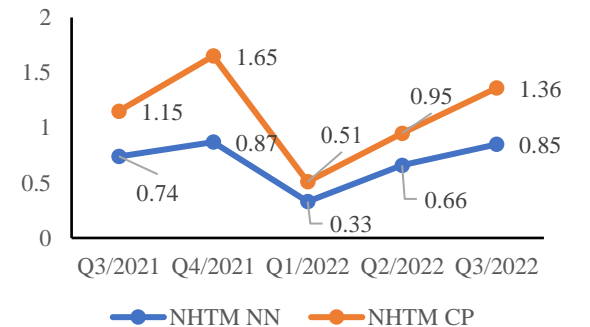


ROE và ROA của ngành ngân hàng tính đến hết Quý III năm 2022 (%)

ROE



ROA



Thực trạng thị trường bất động sản

Biến động thị trường bất động sản

- TT BĐS Việt Nam chứng kiến cơn sốt đất từ đầu năm 2021 kéo dài đến nửa đầu năm 2022 (cơn sốt đất lần thứ tư trong chu kỳ phát triển, chủ yếu ở phân khúc đầu cơ). Tuy nhiên, nửa cuối năm 2022 TT nhanh chóng lao dốc và trầm lắng.
- Nguồn cung khan hiếm, cấu trúc nguồn cung nghiêng về sản phẩm cao cấp. Cầu BĐS ở thực vẫn rất lớn (do tăng trưởng kinh tế ổn định, tốc độ đô thị hóa và hạ tầng tăng nhanh) nhưng nguồn cung không đủ đáp ứng (đặc biệt là sản phẩm có giá phù hợp), tỷ lệ giao dịch thấp, khả năng hấp thụ của thị trường yếu.
- Giá BĐS tăng cao trong hai quý đầu năm và giảm dần về cuối năm. Giá BĐS vẫn cao hơn so với khả năng chi trả của người dân.
- Thị trường BĐS đã xuất hiện làn sóng cắt lỗ do ảnh hưởng từ các chính sách tài chính và các yếu tố vĩ mô của nền kinh tế.
- Tác động lan truyền đến hệ thống tài chính, rủi ro nợ xấu gia tăng. Người tiêu dùng không tiếp cận được với nguồn nhà ở phù hợp, ảnh hưởng đến an sinh xã hội.

Thực trạng thị trường bất động sản

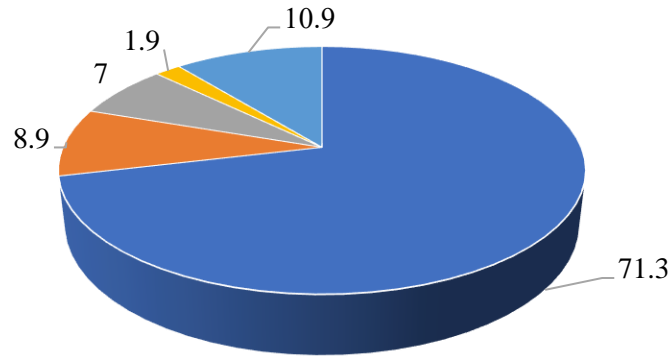
Rủi ro về chính sách

- **Pháp luật về đất đai** quy định về phương pháp định giá đất chưa rõ ràng, thiếu cơ sở dẫn đến rất khó xác định đâu là giá TT nên các cơ quan chức năng, DN gặp nhiều khó khăn trong thực hiện.
- **Về quy hoạch:** Vướng mắc đối với trường hợp quy hoạch chi tiết đã được phê duyệt nhưng không phù hợp với quy hoạch cấp trên, hoặc căn cứ cơ sở pháp lý đã hết hiệu lực. Tình trạng phát triển các dự án BĐS ở một số địa phương không theo quy hoạch và kế hoạch, chưa phù hợp với nhu cầu của TT.
- **Về đầu tư:** Vướng mắc trong cho phép điều chỉnh tiến độ dự án đối với trường hợp khách quan. Trình tự thủ tục đầu tư còn được quy định tại nhiều văn bản pháp luật khác nhau, qua nhiều bước nên thời gian thực hiện thủ tục đầu tư bị kéo dài. Trình tự thủ tục đầu tư xây dựng đối với dự án nhà ở xã hội còn phức tạp.
- **Về giao dịch:** Quy định giao dịch BĐS không bắt buộc qua sàn đã tạo khoảng trống pháp lý - đây là cơ sở cho việc hình thành nên các “dự án ma”, các vụ việc lừa đảo khách hàng.
- **Về thông tin:** Cập nhật thông tin về TT BĐS còn nhiều khó khăn và không đáp ứng nhu cầu thực tiễn; gây ra nhiều bất cập trong công tác điều hành và quản lý TT BĐS như tình trạng thất thu cho NSNN.

Thực trạng thị trường bất động sản

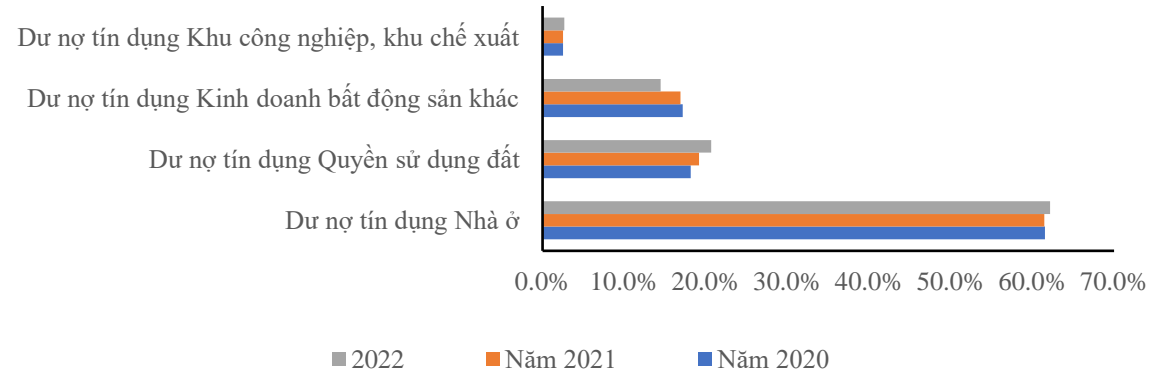
Rủi ro chéo với thị trường tài chính

Cơ cấu đầu tư BĐS đến tháng 10/2022 (%)



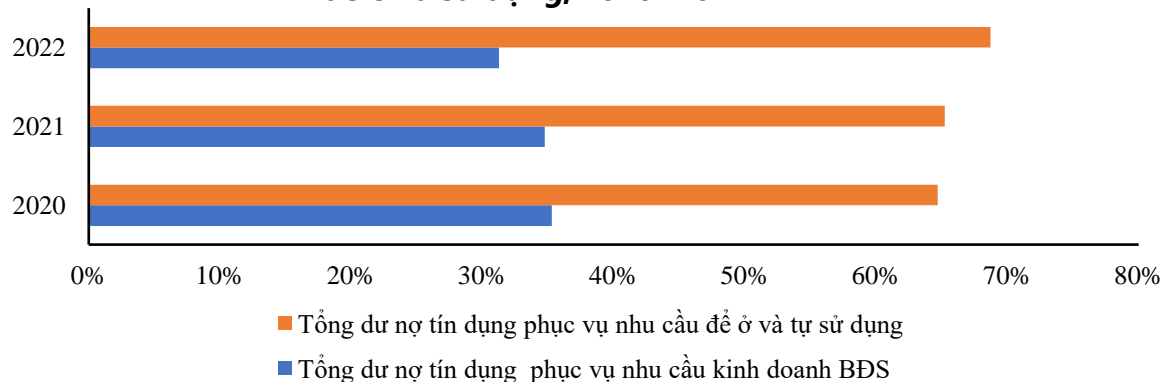
■ Tín dụng ■ Vốn tự có ■ FDI giải ngân ■ Phát hành cổ phiếu ■ Trái phiếu doanh nghiệp

Biến động cơ cấu tín dụng BĐS theo phân khúc, 2020-2022



■ 2022 ■ Năm 2021 ■ Năm 2020

Cơ cấu tín dụng BĐS phục vụ kinh doanh BĐS và phục vụ nhu cầu để ở và sử dụng, 2020 -2022



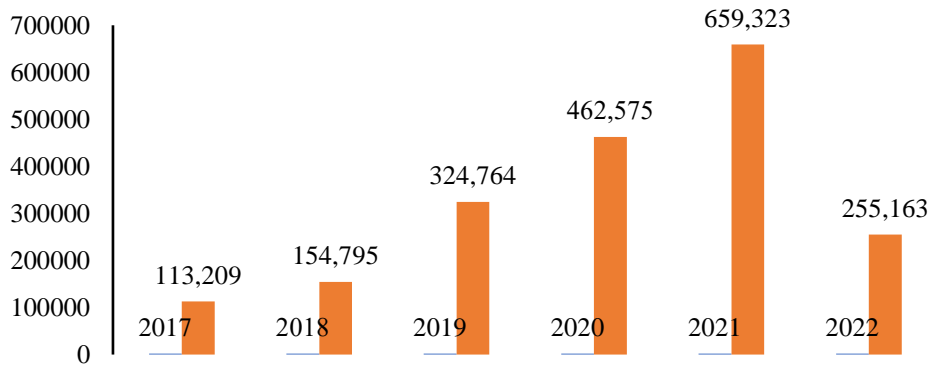
■ Tổng dư nợ tín dụng phục vụ nhu cầu để ở và tự sử dụng
■ Tổng dư nợ tín dụng phục vụ nhu cầu kinh doanh BĐS

- TT BĐS phụ thuộc vào tín dụng ngân hàng.
- Tỷ trọng tín dụng BĐS vào phân khúc mang tính đầu cơ gia tăng.
- Thị trường đảo chiều, rủi ro chéo tới ổn định và an toàn của hệ thống NHTM, làm tồi tệ hơn tình trạng cung lệch cầu trên TT.

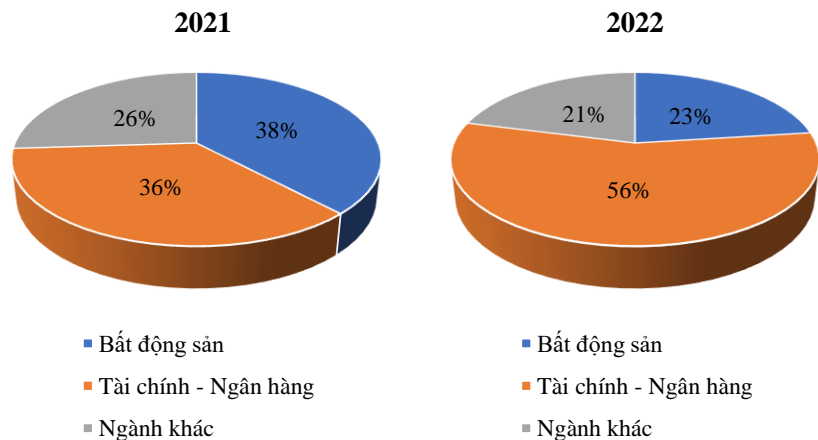
Thực trạng thị trường bất động sản

Rủi ro chéo với thị trường tài chính

Quy mô phát hành TPDN, 2017 - 2022



Cơ cấu TPDN theo ngành phát hành năm 2021 và 2022

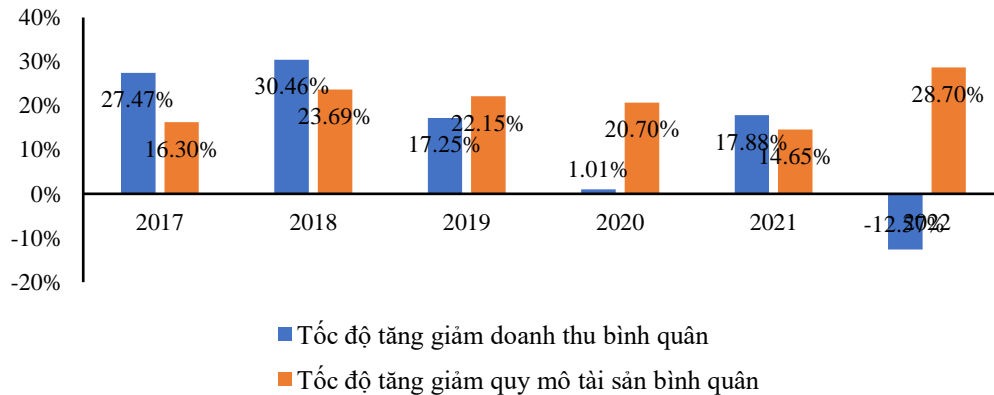


- Tính minh bạch thị trường yếu
- Việc tập đoàn doanh nghiệp phi tài chính (trong đó có doanh nghiệp phát triển BĐS) được quyền thành lập, mua bán hoặc sáp nhập (M&A) một công ty chứng khoán (CTCK), công ty tài chính đã tạo ra xung đột lợi ích lớn trong hệ thống tài chính
- Khung khổ pháp luật thiếu giám sát việc đại chúng hóa TPDN phát hành riêng lẻ trên thị trường thứ cấp.

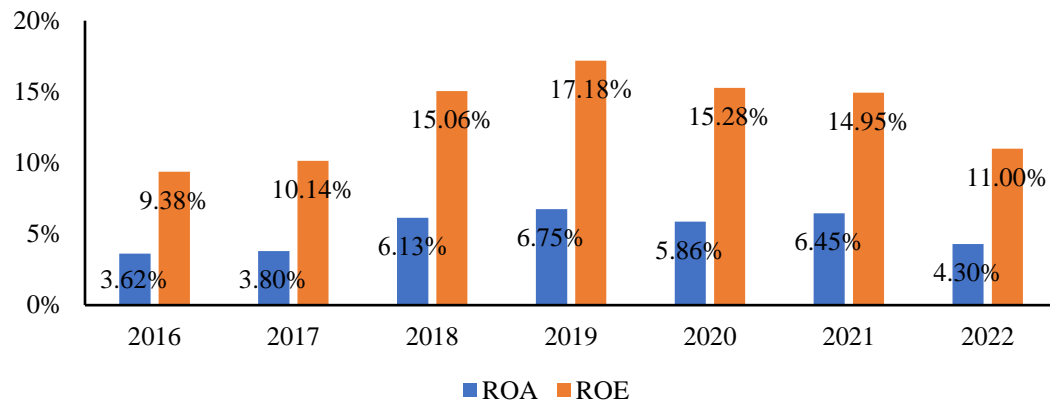
Thực trạng thị trường bất động sản

Rủ ro từ hoạt động của các DN Bất động sản

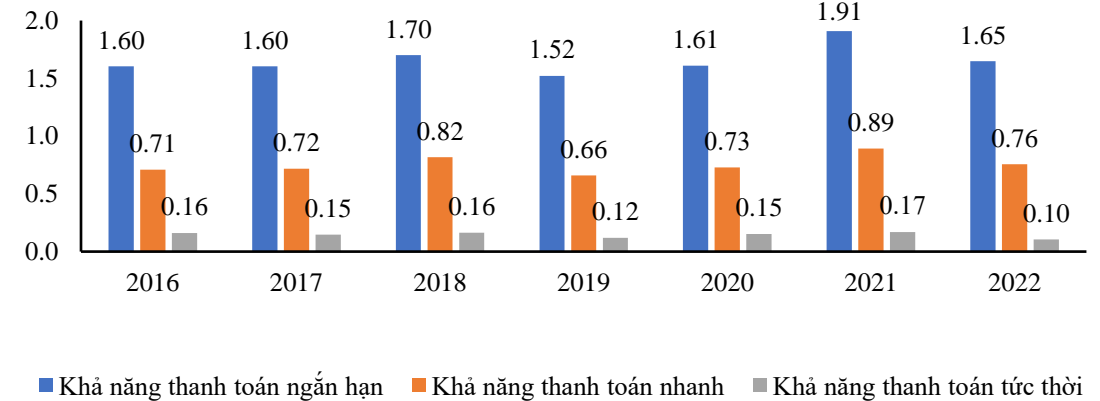
Biến động quy mô doanh thu và tài sản bình quân của DN kinh doanh BĐS 2017 - 2022



Hiệu quả sinh lời ROA, ROE của DN kinh doanh BĐS 2016-2022



Khả năng trả nợ bình quân của nhóm DN kinh doanh BĐS 2016-2022



Triển vọng Kinh tế 2023

Tổng hợp kế hoạch và dự báo về tăng trưởng và lạm phát của Việt Nam năm 2023 (%)

Chỉ tiêu	Kế hoạch (*)	Dự báo của IMF	Dự báo của WB	Dự báo của ADB
Tăng trưởng	6,5	6,2	6,3	6,3
Lạm phát	4,5	3,9		4,5

Động lực tăng trưởng

- Ngành công nghiệp chế biến, chế tạo khôi phục, với sự hỗ trợ của khu vực FDI.
- Ngành dịch vụ du lịch và lưu trú khôi phục trở lại
- Đầu tư công được đẩy mạnh trong năm 2023

Thách thức

- Suy giảm kinh tế thế giới, triển vọng ảm đạm từ các đối tác thương mại lớn, nguy cơ lạm phát cao toàn cầu.
- Lãi suất và đi kèm là tín dụng - tỷ giá là thách thức lớn đối với nền kinh tế:
 - Lạm phát có xu hướng gia tăng, từ cả mức lạm phát cơ bản cũng như từ chi phí đẩy
 - NHTW các nước tiếp tục duy trì thắt chặt tiền tệ
 - Đồng USD gia tăng khiến mức lãi suất trong nước phải gánh thêm trách nhiệm duy trì tỷ giá ổn định
 - Tỷ lệ cung tiền M2/GDP và tín dụng/GDP ở mức cảnh báo
 - Hệ thống tài chính - ngân hàng còn chưa lành mạnh một cách bền vững
- Về phía cầu, chi tiêu của người tiêu dùng bị ảnh hưởng do lạm phát gia tăng, chi phí sản xuất của doanh nghiệp gia tăng, ảnh hưởng đến động lực đầu tư tư nhân trong nước.
- Các yếu tố ảnh hưởng đến lạm phát
 - Về phía cầu là: i) xu hướng phục hồi hoạt động trong các ngành du lịch; ii) tăng mức lương cơ sở kể từ ngày 01/07/2023
 - Về phía cung là: i) tỷ giá tăng; ii) giá điện dự kiến tăng; iii) mặt bằng lãi suất cao làm tăng chi phí vốn của các doanh nghiệp.

Khuyến nghị chính sách

Khuyến nghị chính sách chung cho năm 2023

Đổi mới thể chế kinh tế

- Việt Nam cần phải tiếp tục tìm ra những điểm nghẽn quan trọng về thể chế kinh tế để tháo gỡ, cần kiên trì cải thiện nền tảng vĩ mô, và giảm thiểu rủi ro trong tương lai.

Khuyến nghị chính sách tài khóa

- Chính sách tài khóa hỗ trợ nền kinh tế đúng trọng tâm, tiết kiệm, hỗ trợ các đối tượng thực sự cần thiết
- Chính sách hỗ trợ cần rõ ràng và minh bạch, cần giảm thiểu những phiền hà về thủ tục và quy trình tiếp cận các gói hỗ trợ.
- Giải pháp cả về ngắn hạn và dài hạn để đẩy nhanh giải ngân vốn đầu tư công.

Khuyến nghị chính sách tiền tệ và tỷ giá

- Trong ràng buộc bộ ba bất khả thi, Việt Nam cần lựa chọn ưu tiên chính sách tiền tệ độc lập là mục tiêu quan trọng nhất.
- Trong dài hạn, NHNN cần chuyển sang cơ chế quản lý tỷ giá linh hoạt hơn.
- Trong ngắn hạn, lựa chọn một mô hình “trung dung”, chấp nhận ổn định tỷ giá ở một mức độ nhất định, gia tăng mạnh dự trữ ngoại hối đi kèm với các biện pháp trung hòa có hiệu lực mạnh, lựa chọn cách thức kiểm soát vốn hiệu quả.

Khuyến nghị chính sách

Khuyến nghị chính sách ổn định và phát triển thị trường bất động sản

Nhóm giải pháp hoàn thiện hệ thống pháp luật

- Hoàn thiện thể chế và hệ thống pháp luật
- Hoàn thiện chính sách kiểm soát chống đầu cơ BĐS: sử dụng công cụ chính sách thuế nhằm điều tiết thu nhập từ việc sử dụng, chuyển nhượng BĐS vào NSNN và gián tiếp điều chỉnh hành vi đầu cơ BĐS.
- Sửa đổi luật liên quan đến huy động vốn cho thị trường BĐS (Luật Các tổ chức tín dụng, Luật Chứng khoán 2019)

Nhóm giải pháp điều chỉnh cung - cầu và gia tăng tính minh bạch thông tin

- Hoàn thiện cơ chế chính sách nhằm tăng nguồn cung và đa dạng hóa cơ cấu sản phẩm thị trường BĐS
- Tăng cường công tác quản lý, kiểm soát bảo đảm thị trường BĐS phát triển cân đối giữa cung và cầu
- Nâng cao tính công khai, minh bạch của thị trường BĐS; hoàn thiện hệ thống thông tin, dự báo thị trường BĐS

Khuyến nghị chính sách

Khuyến nghị chính sách ổn định và phát triển thị trường bất động sản

Nhóm giải pháp khơi thông nguồn vốn cho thị trường BĐS

Đối với nguồn vốn tín dụng

- Mở rộng room tín dụng cho lĩnh vực BĐS ở mức hợp lý, phù hợp với năng lực tài chính của TCTD và các giải pháp điều hành tiền tệ, tín dụng của NHNN;
- Ban hành các tiêu chí cho vay đối với các loại BĐS khác nhau;
- Rà soát, đẩy nhanh tiến độ phê duyệt cấp tín dụng đối với các dự án hiệu quả, có khả năng thu hồi vốn cao;

Đối với nguồn vốn từ phát hành trái phiếu doanh nghiệp

- Rà soát tình trạng tài chính để khoanh vùng các doanh nghiệp phát hành trái phiếu có thể hỗ trợ;
- Tăng cường theo dõi, giám sát các trường hợp doanh nghiệp, nhóm doanh nghiệp phát hành TPDN khối lượng lớn;
- Giám sát, ngăn ngừa hiện tượng luân chuyển vốn trực tiếp giữa các NHTM hoặc gián tiếp luân chuyển vốn thông qua các CTCK, công ty quản lý quỹ... nhằm mục đích mua TPDN riêng lẻ do công ty liên quan của cổ đông ngân hàng phát hành;
- Sửa đổi các quy định về an toàn vốn của các NHTM, doanh nghiệp bảo hiểm theo hướng áp hệ số rủi ro đối với TPDN mà tổ chức phát hành không được xếp hạng tín nhiệm cao hơn TPDN đã được xếp hạng tín nhiệm;
- Khuyến khích sự phát triển của các nhà đầu tư có tổ chức thông qua việc thúc đẩy sự phát triển của các Quỹ đầu tư BĐS.



TRƯỜNG ĐẠI HỌC KINH TẾ QUỐC DÂN

GS.TS. PHẠM HỒNG CHƯƠNG - GS.TS. TÔ TRUNG THÀNH
(Đồng chủ biên)

ĐÁNH GIÁ KINH TẾ VIỆT NAM THƯỜNG NIÊN

2022

Ổn định và phát triển thị trường bất động sản

NHÀ XUẤT BẢN ĐẠI HỌC KINH TẾ QUỐC DÂN

Xin cảm ơn