



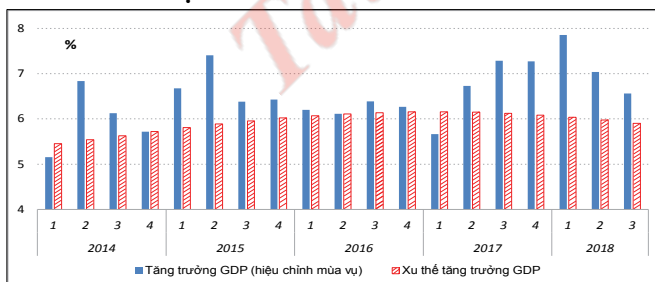
Kinh tế Việt Nam 2018, dự báo 2019 từ góc độ tiếp cận phân tích các nguồn lực

Năm 2018, kinh tế Việt Nam đã kết thúc với nhiều điểm sáng. Có rất nhiều cách tiếp cận và kết luận khác nhau về vấn đề kinh tế 2018. Nghiên cứu, dựa trên kết quả của Đề tài KX.01.05/16-20 về “Hoàn thiện công cụ kinh tế thúc đẩy chuyển dịch đất đai đáp ứng yêu cầu phát triển bền vững”, nhìn nhận dưới góc độ phân tích các nguồn lực nhằm đóng góp một tiếng nói vào bức tranh chung đó. Bài báo phân tích tình hình kinh tế 2018, đưa ra một số dự báo kinh tế 2019, luận bàn cụ thể và dự báo thị trường bất động sản.



✍ PGS. TS. Trần Kim Chung*

KINH TẾ VIỆT NAM 2018



Hình 1: Diễn biến chu kỳ tăng trưởng kinh tế từ năm 2014 đến nay, Nguồn: CIEM (2018)⁽¹⁾.

Một là, tăng trưởng 7,08 cao nhất 10 năm⁽²⁾. Quy mô nền kinh tế theo giá hiện hành hơn 5,53 triệu tỷ đồng. GDP bình quân đầu người khoảng 58,5 triệu đồng, tương đương 2.587 USD. Mức này tăng 198 USD so với năm 2017⁽³⁾. Hai là, tăng trưởng tín dụng thấp nhất 5 năm, tăng dưới 15%⁽⁴⁾. Bên cạnh đó, nửa cuối năm 2018, các ngân hàng thương mại nâng lãi suất huy động lên trên 7%. Ba là, kiều hối nhiều nhất, 18,9 tỷ USD⁽⁵⁾, chiếm 6,6% GDP. Việt Nam tiếp tục là một trong 10 nước tiếp nhận kiều hối cao nhất thế giới. Bốn là, điều hành ngân sách Nhà nước có bước tiến bộ vững chắc. Tính đến 14h ngày 31/12/2018, tổng thu cân đối NSNN của cả nước là trên 1.420 nghìn tỷ đồng, đạt trên 107% so dự toán, thu cân đối ngân sách Trung ương 786.468 tỷ đồng, đạt trên 104% so dự toán. Về chi ngân sách Nhà nước, lũy kế chi thường xuyên qua hệ thống Kho bạc Nhà nước là 857.677

tỷ đồng, bằng 87,83% so với dự toán (976.515 tỷ đồng); lũy kế chi đầu tư là 276.646 tỷ đồng, đạt 69,3% so với kế hoạch (trên 399.050 tỷ đồng)⁽⁶⁾.

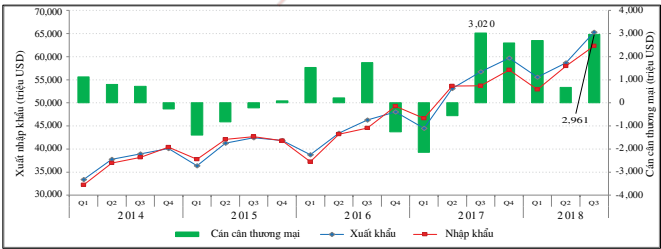
Bên cạnh đó, dư nợ công ước thực hiện năm 2018 là 3.409 nghìn tỷ đồng. Nợ Chính phủ ước thực hiện năm 2018 là 2.892 nghìn tỷ đồng. Vay để trả nợ gốc năm 2018 là 157,13 nghìn tỷ đồng⁽⁷⁾. Năm là, chúng khoán đạt đỉnh và xuống đáy với biên độ rộng nhất. VN-Index đã vượt đỉnh lịch sử và xác lập mức kỷ lục 1.211 điểm ngày 10/4/2018. Ngày 31/12/2018, VN-Index: 892.54⁽⁸⁾, giảm 26,7% so với mức đỉnh (hơn ¼). Kết quả cuối năm, chỉ số VN-Index đã thấp hơn cuối năm 2017 (981 điểm vào cuối năm 2017). Sáu là, lạm phát 3,54%, đạt ngưỡng kỳ vọng (dưới 4%)⁽⁹⁾. Bảy là, thu hút đầu tư nước ngoài được hơn 2.700 dự án mới và số vốn thu hút được đã vượt mốc 30 tỷ USD⁽¹⁰⁾. Tám là, tổng trị giá xuất nhập khẩu hàng hoá năm 2018 của Việt Nam dự kiến đạt 482 tỷ USD, tăng 12,6% so với năm 2017, vượt khoảng 60 tỷ USD so với năm 2017. Trong khi đó, tổng trị giá xuất khẩu ước đạt 244 tỷ USD, tăng 13,8%; tổng trị giá nhập khẩu ước đạt 238 tỷ USD, tăng 11,5%. Cán cân thương mại hàng hóa của Việt Nam ước thặng dư 7,21 tỷ USD, cao hơn 5,1 tỷ USD so với con số xuất siêu của năm 2017⁽¹¹⁾. Chín là, dự trữ ngoại hối đạt mức kỷ lục, ước đạt 60 tỷ USD, tăng 3,3 lần so với cách đây 3 năm, khi Chính phủ bắt đầu nhiệm kỳ mới⁽¹²⁾. Mười là, số doanh nghiệp thành lập mới năm 2018 xác lập kỷ lục mới, với

*Phó Viện trưởng - Viện Nghiên cứu quản lý kinh tế Trung ương



131.275 doanh nghiệp⁽¹³⁾. Mười một là, kỷ lục đón 15 triệu lượt khách quốc tế. Sau 3 năm, tổng lượng khách quốc tế đến Việt Nam đã tăng gấp đôi (tăng 3 triệu lượt so với năm 2017 và 5 triệu lượt so với năm 2016), duy trì mức tăng xấp xỉ 22% so với năm 2017⁽¹⁴⁾. Mười hai là, thị trường hàng không Việt Nam phát triển nhanh thứ 5 thế giới⁽¹⁵⁾ trong đó nổi bật lên xu thế tư nhân đầu tư vào hạ tầng hàng không⁽¹⁶⁾.

Hình 2: Diễn biến hoạt động xuất nhập khẩu giai đoạn 2014-2018 (%) - Nguồn: Số liệu của Tổng cục Thống kê



Đối với thị trường bất động sản, có nhiều điểm đáng lưu ý trong năm 2018. Một là, nhìn chung, thị trường phát triển tốt. Hai là, có 2 sản phẩm vẫn đang có giao dịch tốt: Nhà giao ngay và nhà giá thấp. Có 3 giai đoạn biến động của thị trường trong năm 2018: Bùng phát 4 tháng đầu năm; suy giảm 4 tháng tiếp theo và ổn định 4 tháng cuối năm. Có 4 nhóm nguyên nhân kích hoạt và cũng chính là nguyên nhân suy giảm: (i) Chứng khoán đạt đỉnh và xuống đáy; (ii) Lướt sóng đất nền các địa bàn dự kiến đặc khu; (iii) Condotel được kỳ vọng nhưng do không có phản ứng chính sách nên bị mất xu thế; (iv) Đất nền các địa bàn vùng ven tăng trưởng nhờ chuẩn bị lên đô thị. Có 5 nhóm chính sách nâng đỡ thị trường được kỳ vọng nhưng không hiện thực: (i) Các địa bàn đặc khu kinh tế được thông qua; (ii) Chính sách condotel, officitel được ra đời; (iii) Ngân hàng mở rộng tín dụng; (iv) Ra đời và đi vào vận hành các chính sách về công cụ tài chính phái sinh (quỹ tín

thác bất động sản; quỹ tiết kiệm tương hỗ; quỹ hỗ trợ nhà giá thấp...); (v) rà soát mở rộng hạn điển thúc đẩy tích tụ ruộng đất...

Bảng 1: Đánh giá các dòng vốn chảy vào thị trường bất động sản

	STT	2010-2014	2015	2016	2017	2018
1	Kiểu hối	++	++	++	0+	0+
2	Tư nhân nước ngoài	-0	00	0+	0+	0+
3	Đầu tư nước ngoài	0+	0+	-0	0+	++
4	Doanh nghiệp trong nước	0-	0+	0+	00	00
5	Tư nhân trong nước	00	0+	0+	00	0+
6	Chứng khoán	00	0+	0+	00	+0
7	Tín dụng ngân hàng	-0	+0	00	-0	0+
8	Đầu tư công	0-	00	00	00	0-
9	Các công cụ tài chính	00	0+	0+	0+	0+
10	Doanh nghiệp nhà nước	00	00	0-	0-	0-

Nguồn: Tổng hợp của tác giả

Thứ nhất, xem xét trên bình diện các luồng tiền vào thị trường bất động sản năm 2018, có thể thấy, đầu tư nước ngoài là rõ nét nhất, với 6,6 Tỷ USD. Thứ hai, các luồng tiền kiểu hối, tư nhân nước ngoài, tư nhân trong nước, tín dụng ngân hàng và các công cụ tài chính cũng có những tác động tích cực. Thứ ba, luồng tiền từ thị trường chứng khoán có biến động trái chiều, thị trường chứng khoán có giai đoạn từ sau tết âm lịch Mậu Tuất đến cuối tháng tư năm 2018 là tốt những sau đó lại bị suy giảm. Thứ tư, các doanh nghiệp trong nước đầu tư vào thị trường bất động sản duy trì ở mức ổn định, không phấn khích nhưng cũng không trầm lắng. Thứ năm, nguồn tiền từ đầu tư công vẫn tiếp tục được kiểm soát vào thị trường bất động sản. Thứ sáu, các doanh nghiệp Nhà nước tiếp tục cổ phần hóa, nghĩa là, các doanh nghiệp Nhà nước đang là nhóm hút nguồn vốn xã hội nên được coi là hút vốn khỏi thị trường bất động sản.

DỰ BÁO KINH TẾ 2019

Dự báo tình hình kinh tế năm 2019 nhìn chung là đi ngang và có xu hướng giảm so với năm 2018. Tuy nhiên, không loại trừ các bất định của kinh tế thế giới. Tự trung lại, có những triển vọng: Một là, tăng trưởng GDP khoảng 6,8%. Đây là mức kỳ vọng theo xu thế và thông qua của Quốc hội. Sau giai đoạn 2014-2018, tăng trưởng GDP đã đạt những kết quả tốt, năm 2019, nếu không có những đột phá, tăng trưởng GDP sẽ đạt mức ổn định. Lạm phát dưới 4%.

Hai là, ngân sách 2019 tiếp tục được quản chặt. Quốc hội dự kiến tổng số thu ngân sách Nhà nước dự toán năm 2019 là 1.411.300 tỷ đồng. Tổng số chi ngân sách Nhà nước là 1.633.300 tỷ đồng. Mức bội chi ngân sách Nhà nước năm 2019 là 222.000 tỷ đồng, tương đương



Kinh tế Việt Nam kết thúc năm 2018 với nhiều kết quả tốt đẹp, trong đó, phải kể đến mức tăng trưởng cao nhất 10 năm trở lại đây, đạt 7,08%, lần đầu tiên sau 13 năm ngân sách có thặng dư

3,6% tổng sản phẩm trong nước (GDP). Trong đó, bội chi ngân sách Trung ương là 209.500 tỷ đồng, tương đương 3,4%GDP, bội chi ngân sách địa phương là 12.500 tỷ đồng, tương đương 0,2%GDP. Tổng mức vay của ngân sách Nhà nước là 425.252 tỷ đồng. Tuy nhiên, nếu không đạt mức tăng trưởng tín dụng của năm 2018 (15%), kinh tế rất khó phát triển.

Ba là, chứng khoán sẽ có một năm không rõ rệt. Đỉnh VN-Index 1211 sẽ không thể đạt đến. Tuy nhiên, khả năng đỉnh VNIndex đạt mốc 1000 vẫn có thể đạt được nhưng đây là bao nhiêu thì không thể tiên lượng được. Năm 2019 không được các nhà kinh tế và các doanh nhân thế giới kì vọng cao. Vì vậy, chứng khoán Việt Nam rất khó xác định mức kì vọng. Tuy nhiên, nếu chỉ số VN-Index xuống dưới mức 600 (giảm 1/3 so với cuối năm 2018) thì kinh tế sẽ khó khăn và ngược lại. Đồng thời, xuất nhập khẩu, dưới tác động của CPTPP, sẽ có những thành tựu mới.

Bốn là, du lịch Việt Nam được dự tính sẽ tiếp tục phát triển như là một thể mạnh tiếp tục cần được khai thác. Đi liền với phát triển tour du lịch là các cơ sở lưu trú. Việc phát triển các khu du lịch nghỉ dưỡng miền Trung tiếp tục được thúc đẩy và thu hút mạnh khách Trung Quốc, Nga và các nước Liên Xô cũ. Tuy nhiên, việc giữ nguồn khách Tây Âu truyền thống cũng cần được lưu ý.

DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Nhận định đối với thị trường bất động sản năm 2019

Một là, tăng trưởng tiếp tục được dự báo ổn định, lạm phát thấp, các dự án các quận trung tâm tạm dừng cấp phép, các đặc khu tiếp tục dừng xem xét, FDI tiếp tục ổn định nên bất động sản năm 2019 sẽ nhiều khả năng không có đột phá.

Hai là, mặc dù không có độ phá nhưng do các yếu tố chung của nền kinh tế vẫn đang có dấu hiệu tăng trưởng tốt nên do lạm phát vẫn được kiểm soát ở mức thấp, vì vậy, bất động sản vẫn tăng giá như là van xả của lạm phát.

Ba là, về sản phẩm, do condotel, biệt thự nghỉ dưỡng không có xung lực mới; căn hộ chung cư đã ổn định và những sản phẩm mới không nhiều và giá đã ổn định ở mức cao nên các sản phẩm giá thấp sẽ được săn đón. Đặc biệt, nhóm sản phẩm đất nền vùng ven với mức giá dưới 2 tỷ cho 40-50m² sẽ có cầu có khả năng thanh toán cao.

Nhận định chung cho thấy, có ba kịch bản đối với thị trường bất động sản năm 2019: (i) Kịch bản thứ nhất, nếu mọi yếu tố không có đột biến, thị trường đi ngang và có xu hướng suy giảm. (ii) Kịch bản thứ hai, các chính sách siết chặt được tháo gỡ; đầu tư nước ngoài vận hành vào nhiều; các nhà đầu tư tư nhân vào thị trường mạnh mẽ; kiểu hồi tăng mạnh... Thị trường sẽ bùng nổ. (iii) Nếu kinh tế thế giới suy giảm, thậm chí khó khăn, thị trường bất động sản Việt Nam sẽ đóng băng. Tuy nhiên, trong bối cảnh hiện tại, nhiều khả năng thị trường bất động sản năm 2019 sẽ đi ngang và có xu hướng giảm.

Rủi ro tồn tại

Một là, rủi ro lớn nhất mà thị trường bất động sản Việt Nam nói riêng và nền kinh tế Việt Nam nói chung không tác động được. Đó là, rủi ro khủng hoảng kinh tế thế giới. Rủi ro này đã được điểm đến trong các nghiên cứu cũng như các cảnh báo của các nhà kinh tế, các doanh nhân.

Rủi ro thứ hai cũng cần tính đến là các rủi ro chính sách. Năm 2019 tiếp tục kỳ vọng rất nhiều vào việc có những chính sách kích thích thị trường bất động sản đối với condotel, officetel. Đồng thời, Ngân hàng Nhà nước có những chính sách nới lỏng đối với tín dụng, lãi suất.