

(Tài liệu tham khảo)

[BÁO CÁO AN TOÀN VĨ MÔ]
Q3/2023



LỜI NÓI ĐẦU

Báo cáo an toàn vĩ mô (sau đây gọi tắt là Báo cáo) được xây dựng định kỳ (hàng quý) nhằm phân tích, đánh giá các rủi ro có thể ảnh hưởng tới ổn định tài chính và kinh tế vĩ mô; trên cơ sở đó, đề xuất một số giải pháp chính sách an toàn vĩ mô và chính sách giám sát thị trường tài chính hướng đến tăng cường ổn định hệ thống tài chính, góp phần giữ vững ổn định kinh tế vĩ mô.

Trong khuôn khổ Báo cáo quý 3/2023, nhóm nghiên cứu lựa chọn đánh giá một số vấn đề, rủi ro như: (i) Rủi ro suy giảm tăng trưởng kinh tế và lạm phát thế giới vẫn ở mức cao trong bối cảnh xung đột địa chính trị nhiều diễn biến khó lường có ảnh hưởng đến kinh tế - tài chính Việt Nam; (ii) Tăng trưởng kinh tế gặp nhiều thách thức, tỷ giá có biến động nhẹ; (iii) Hoạt động kinh doanh của khu vực doanh nghiệp còn khó khăn ảnh hưởng đến nợ xấu của khu vực ngân hàng và triển vọng của thị trường chứng khoán; (iv) Thị trường bất động sản (BDS) còn trầm lắng. Trên cơ sở đó, Báo cáo đề xuất một số giải pháp chính sách.

Báo cáo này là sản phẩm do nhóm nghiên cứu của Ban Nghiên cứu và Điều phối chính sách giám sát, Ủy ban Giám sát tài chính Quốc gia thực hiện. Các kết quả, giải thích và kết luận đưa ra trong báo cáo này không phản ánh quan điểm chính thức của Ủy ban Giám sát tài chính Quốc gia. Ủy ban Giám sát tài chính Quốc gia không đảm bảo tính chính xác, đầy đủ hoặc tính thời sự của dữ liệu được sử dụng trong báo cáo và không chịu trách nhiệm về bất kỳ sai sót, thiếu sót hoặc tính thiếu nhất quán trong thông tin cũng như trách nhiệm pháp lý đối với việc sử dụng hoặc không sử dụng thông tin, phương pháp, quy trình hoặc kết luận đưa ra.

Trân trọng!

I. BỐI CẢNH KINH TẾ - TÀI CHÍNH THẾ GIỚI

1. Tăng trưởng kinh tế thế giới nhiều dấu hiệu cải thiện, khả năng không suy thoái nhưng đi vào giai đoạn tăng trưởng chậm kéo dài, không đồng đều và đối diện nhiều rủi ro, thách thức. Trong khi Mỹ, Trung Quốc phục hồi nhanh hơn dự báo¹, tăng trưởng kinh tế Châu Âu² có dấu hiệu chậm lại. Hầu hết các tổ chức quốc tế lạc quan hơn về triển vọng tăng trưởng cả năm 2023 so với dự báo đầu năm song đều chung nhận định tăng trưởng kinh tế thế giới sẽ bước vào giai đoạn tăng trưởng chậm kéo dài và không đồng đều. So với dự báo hồi tháng 7/2023, IMF (T10/2023) giữ nguyên dự báo tăng trưởng kinh tế thế giới đạt trong năm 2023 ở mức 3% và giảm dự báo tăng trưởng năm 2024 ở mức 2,9% (-0,1 điểm %), trong đó nâng dự báo tăng trưởng Mỹ trong năm 2023 và 2024 lần lượt lên 2,1% (+0,3 điểm %); 1,5% (+0,5 điểm %) đồng thời cắt giảm dự báo tăng trưởng tại Châu Âu trong năm 2023, 2024 lần lượt ở mức 0,7% (-0,2 điểm %) và 1,2% (-0,3 điểm %). Nhìn chung, kinh tế thế giới tiếp tục đối mặt với một số thách thức gia tăng cả về mức độ và phạm vi trong bối cảnh cạnh tranh địa chính trị ngày càng gay gắt, đặc biệt là xung đột tại Dải Gaza diễn biến khó lường, thời tiết cực đoan khiến giá năng lượng và lương thực diễn biến phức tạp.

2. Lạm phát tiếp tục giảm nhưng vẫn còn neo ở mức cao. Lạm phát có xu hướng giảm tại hầu khắp các nền kinh tế lớn (ngoại trừ Trung Quốc tiếp tục đối mặt với nguy cơ giảm phát³). Tại Mỹ, chỉ số CPI toàn phần tăng 3,7% vào tháng 9, tương đương mức của tháng trước. Tại EU, chỉ số CPI toàn phần tháng 9 tăng 4,3%, giảm mạnh so với mức 5,2% của tháng trước. Tuy vậy, chỉ số CPI lõi tháng 9/2023 vẫn cao hơn nhiều so với mức mục tiêu phản ánh lạm phát còn dai dẳng (Mỹ: 4,1%, Eurozone: 4,5%). Theo IMF (T10/2023), lạm phát chỉ số giá tiêu dùng toàn cầu tăng 6,9% năm 2023 và tăng 5,8% năm 2024, tăng nhẹ so với dự báo vào tháng 7/2023 (tăng lần lượt 0,1 và 0,6 điểm %), trong đó lạm phát tại các nền kinh tế mới nổi và đang phát triển sẽ giảm chậm hơn lạm phát tại các nền kinh tế phát triển.

¹ Tăng trưởng kinh tế quý 3/2023 tại Mỹ đạt 4,9% so với quý trước, là mức cao nhất trong 2 năm qua và cao hơn nhiều mức 2,1% của quý 2/2023, trong khi đó, tăng trưởng kinh tế quý 3/2023 tại Trung Quốc đạt 4,9% so cùng kỳ, cao hơn nhiều so với kỳ vọng.

² Tại EU, GDP của 20 quốc gia trong khối đã giảm 0,1% trong quý 3/2023 so với quý trước, sau khi chỉ tăng 0,2% trong quý 2;

³ Chỉ số CPI tháng 10 của Trung Quốc giảm 0,2% so với cùng kỳ.

3. Rủi ro địa chính trị gia tăng đặt ra nhiều rủi ro thách thức cho kinh tế - tài chính toàn cầu. Dự báo về ảnh hưởng kinh tế của xung đột Israel – Hamas chưa được đánh giá toàn diện do phụ thuộc vào phạm vi và thời gian kéo dài. Trong trường hợp xấu nhất khi Iran tham gia vào xung đột Israel – Hamas, Bloomberg Economics dự báo kinh tế thế giới sẽ suy thoái, tăng trưởng GDP toàn cầu giảm 1% xuống còn 1,7% và lạm phát toàn cầu tăng lên mức 6,7% trong năm 2024.

4. Chính sách tiền tệ thắt chặt tại các nền kinh tế lớn chưa đảo chiều, song nhiều NHTW bắt đầu dừng các đợt tăng lãi suất điều hành. Các NHTW tại các nền kinh tế phát triển mặc dù có động thái ngừng tăng lãi suất điều hành nhưng vẫn thể hiện quan điểm thận trọng và ưu tiên đưa lạm phát về mức mục tiêu. Theo đó, Fed đã quyết định tiếp tục giữ nguyên lãi suất điều hành trong ngưỡng 5,25-5,5%, tuy nhiên, thị trường kỳ vọng Fed sẽ giảm lãi suất từ tháng 3/2024; ECB quyết định giữ nguyên các mức lãi suất chủ chốt, kết thúc chuỗi 15 tháng liên tiếp tăng lãi suất trong cuộc họp tháng 10/2023.

II. KINH TẾ - TÀI CHÍNH VIỆT NAM

1. Tăng trưởng kinh tế Q3 cải thiện nhẹ, nền kinh tế vẫn ở dưới mức tăng trưởng tiềm năng

GDP quý 3/2023 tăng 5,33% so với cùng kỳ năm trước, cải thiện nhẹ so với các quý trước (2 quý đầu năm lần lượt tăng trưởng 3,28% và 4,05%). Cầu nước ngoài chưa cải thiện, trong khi cầu trong nước yếu tiếp tục là lực cản đối với tăng trưởng kinh tế. Ngành công nghiệp chế biến, chế tạo tăng trưởng 5,61%, đóng góp 1,32 điểm % vào tăng trưởng chung; ngành xây dựng tăng trưởng 7,97%, đóng góp 0,54 điểm %; trong khi khu vực dịch vụ tăng trưởng 6,24%, đóng góp 2,67 điểm %. Theo đánh giá của IMF (tháng 9/2023), tăng trưởng GDP của Việt Nam đang ở mức thấp hơn mức tăng trưởng tiềm năng (output gap) 1,1%. Việc output gap của luôn ở ngưỡng âm kể từ năm 2020 trở lại đây cho thấy nền kinh tế Việt Nam vẫn chưa hồi phục hoàn toàn sau Covid-19, trong bối cảnh cơ cấu nền kinh tế vẫn đang trong giai đoạn tái cơ cấu song phải tiếp tục đối diện với các rủi ro, thách thức mới của kinh tế toàn cầu.

2. Lạm phát tổng thể tăng nhẹ, tỷ giá có thời điểm tăng song ổn định vĩ mô vẫn được duy trì

Mặc dù lạm phát tổng thể đã tăng trở lại kể từ tháng 9/2023 (do giá giao thông tăng và yếu tố mùa vụ), nhưng vẫn được kiểm soát ở dưới ngưỡng 4%. Tính chung 11 tháng đầu năm 2023, lạm phát tổng thể đạt 3,22%, lạm phát cơ bản ở mức 4,27%. Lạm phát cơ bản tuy có tăng lên song ở mức có thể kiểm soát được do các nguyên nhân như: (i) Tăng trưởng GDP của Việt Nam đang ở mức thấp

hơn mức tăng trưởng tiềm năng và tỷ lệ thất nghiệp tại khu vực thành thị tăng dần trong năm 2023; (ii) tác động từ yếu tố tiền tệ không nhiều khi tăng trưởng tín dụng ở mức thấp so với các năm gần đây⁴.

Tỷ giá có xu hướng tăng trong quý 3/2023. Mặc dù được hỗ trợ bởi các yếu tố thặng dư thương mại, giải ngân FDI, kiều hối tích cực, chênh lệch lãi suất USD-VND được thu hẹp nhưng tỷ giá USD/VND có xu hướng tăng liên tục chủ yếu do chỉ số USD index tăng mạnh trên thị trường quốc tế⁵. Tính đến cuối tháng 9/2023, tỷ giá trung tâm, liên ngân hàng và tự do lần lượt tăng 2%; 3,3% và 1% so với đầu năm. Trong những tháng cuối năm, cần tiếp tục theo dõi chặt chẽ biến động tỷ giá do nhu cầu USD gia tăng do yếu tố mùa vụ.

Lãi suất có xu hướng giảm. Cuối tháng 9/2023, lãi suất huy động và cho vay bình quân của 35 NHTM trong nước là 5,54% và 9,70%, giảm lần lượt 0,19 điểm % và 0,21 điểm % so với tháng trước. Lãi suất tiền gửi và cho vay bình quân của các giao dịch mới phát sinh của 35 NHTM trong nước là 4,33% và 7,90%, giảm lần lượt 2,53 điểm % và 1,27 điểm % so với cuối năm 2022.

3. Đối với khu vực công

Thu ngân sách giảm so cùng kỳ, nhưng đảm bảo tiến độ theo dự toán. Lũy kế 9 tháng đầu năm 2023 thu NSNN ước đạt 1.223,8 nghìn tỷ đồng, bằng 75,5% dự toán, giảm 8,3% so cùng kỳ năm 2022. Trong đó: thu nội địa ước đạt 1.013,7 nghìn tỷ đồng, bằng 76% dự toán, giảm 3,2% so cùng kỳ; Thu từ dầu thô bằng 109,5% dự toán, giảm 22,5% so cùng kỳ năm 2022; Thu cân đối từ hoạt động xuất nhập khẩu bằng 68,5% dự toán, giảm 26,3% so cùng kỳ năm 2022. So dự toán, các khoản thu cơ bản đạt tiến độ đề ra, tuy nhiên vẫn còn một số khoản thu còn chậm và giảm so cùng kỳ (như thu thuế bảo vệ môi trường; các loại phí, lệ phí; các khoản thu về nhà, đất...). Đáng lưu ý, thu trực tiếp từ khu vực SXKD (chiếm 53,3% dự toán thu nội địa) ước đạt 75,4% dự toán, tăng 5% so cùng kỳ. Tuy nhiên, nếu loại trừ số thuế thu nhập doanh nghiệp (chiếm gần 46,4% tổng số thu từ SXKD, tăng 24,4% do doanh nghiệp đã tạm nộp 4/5 kỳ theo quy định), thì số thu của 3 khu vực này chỉ bằng 92,5% cùng kỳ.

Giải ngân đầu tư công cải thiện, song áp lực vẫn tồn cuối năm. Giải ngân vốn đầu tư công đến ngày 30/9/2023 đạt khoảng 363,3 nghìn tỷ đồng, đạt 51,38% kế hoạch Thủ tướng Chính phủ giao, cao hơn cùng kỳ năm 2022 cả về số tương đối và số tuyệt đối (năm 2022, tỷ lệ giải ngân sau 9 tháng là 46,7%). Một số

⁴ Chênh lệch tín dụng/GDP so với xu hướng dài hạn của nó đã ở mức âm, dưới 5% trong 3 quý đầu năm 2023.

⁵ Chỉ số DXY cuối Q3/2023 tăng khoảng 3,2% so với thời điểm cuối Q2/2023.

nguyên nhân dẫn đến giải ngân vẫn còn gặp khó khăn là do: (i) có sự phân hóa giữa các bộ ngành, địa phương trong việc triển khai, thực hiện; (ii) vẫn còn tồn tại các vướng mắc về thủ tục đất đai, điều chỉnh quy hoạch, giải phóng mặt bằng; (iv) biến động về giá nguyên vật liệu xây dựng, khó khăn trong việc đáp ứng các quy định về phòng cháy chữa cháy, bảo vệ môi trường...

4. Tăng trưởng tín dụng thấp và tỷ lệ nợ xấu gia tăng, phản ánh tình trạng khó khăn của nền kinh tế nói chung, và phần nào chịu ảnh hưởng từ khu vực bất động sản nói riêng

Đến cuối tháng 9/2023 tín dụng đạt 12 triệu 415 nghìn tỷ đồng, tăng 7,0%⁶ Đến cuối tháng 9/2023 tín dụng đạt 12 triệu 415 nghìn tỷ đồng, tăng 7,0%⁷ (cùng kỳ năm 2022 tăng 10,9%). Trong đó: cho vay khách hàng tăng 7,4% (chiếm 97,5%), trái phiếu doanh nghiệp và trái phiếu VAMC giảm 9,5% (chiếm 2,5%). Dư nợ cho vay tăng thêm trong tháng 9/2023 tập trung vào một số ngành kinh tế như bán buôn bán lẻ, công nghiệp chế biến, chế tạo... Trong khi đó, các ngành kinh tế có tỷ lệ tăng trưởng tín dụng sụt giảm như hoạt động làm thuê các công việc trong các hộ gia đình, sản xuất sản phẩm vật chất và dịch vụ tự tiêu dùng của hộ gia đình, khai khoáng, xây dựng...

Cuối tháng 9/2023, tín dụng đối với lĩnh vực bất động tăng 6,1% so với đầu năm (cùng kỳ năm 2022 tăng 17,9%), chiếm 22,1% tổng tín dụng. Trong đó, tín dụng vào phân khúc quyền sử dụng đất giảm 1,0%, nhà ở tăng 1,0% (cùng kỳ năm 2022 tăng lần lượt 27,5% và 19,5%). Theo mục đích sử dụng, tín dụng phục vụ nhu cầu kinh doanh bất động sản tăng 21,8%; phục vụ nhu cầu để ở và tự sử dụng giảm 1,1%...).

Có thể thấy, mặc dù lãi suất đã giảm tương đối, tuy nhiên tín dụng tăng trưởng yếu do cầu tín dụng yếu đi với một số nguyên nhân như: Thứ nhất, nhu cầu vốn giảm sút khi nền kinh tế gặp khó khăn, hoạt động sản xuất kinh doanh bị ảnh hưởng do chi phí đầu vào, nguyên vật liệu nhập khẩu ở mức cao, trong khi thị trường đầu ra, đơn hàng, doanh thu giảm.... Thứ hai, khách hàng có nhu cầu nhưng chưa đáp ứng điều kiện vay vốn/hoặc còn vướng mắc về thủ tục pháp lí, quy mô vốn nhỏ, năng lực tài chính, quản trị điều hành hạn chế; phương án kinh doanh chưa thuyết phục... dẫn đến khó đáp ứng được các điều kiện vay vốn của ngân hàng.

⁶ Nếu loại trừ NHTM CP Sài Gòn, tín dụng 9 tháng đầu năm 2023 tăng 7,3% (cùng kỳ 2022 tăng 11,0%)

⁷ Nếu loại trừ NHTM CP Sài Gòn, tín dụng 9 tháng đầu năm 2023 tăng 7,3% (cùng kỳ 2022 tăng 11%)

Tỷ lệ nợ xấu theo báo cáo của TCTD tiếp tục tăng so với cuối năm 2022. Tỷ lệ nợ xấu theo quy định tại Thông tư số 11/2021/TT-NHNN cuối tháng 9/2023 là 4,97% (cuối năm 2022 là 2,05%) chủ yếu do nợ xấu từ ngân hàng SCB (nếu loại trừ SCB, tỷ lệ nợ xấu là 2,1%). Giá trị nợ xấu tăng 158,8% so với cuối năm 2022 (cùng kỳ 2022: tăng 32,5%); nếu loại trừ SCB, giá trị nợ xấu toàn hệ thống TCTD tăng 32,3% so với cuối năm 2022 (cùng kỳ 2022: tăng 18,7%).

Số dư dự phòng rủi ro toàn hệ thống tiếp tục tăng song dư nợ xấu tăng mạnh (chủ yếu từ SCB) khiến tỷ lệ dự phòng rủi ro tín dụng so với nợ xấu toàn hệ thống giảm mạnh. Tỷ lệ dự phòng rủi ro tín dụng/nợ xấu trong cho vay tổ chức kinh tế và cá nhân bình quân đạt 66,2%, giảm so với cuối năm 2022 (114,2%)⁸. Tỷ lệ dự phòng cụ thể/nợ xấu trong cho vay tổ chức kinh tế và cá nhân bình quân toàn hệ thống là 53,2%, giảm so với cuối năm 2022 (77,2%)⁹.

5. Thị trường cổ phiếu tăng trưởng tích cực nhờ kỳ vọng vào các chính sách hỗ trợ của Chính phủ; trong khi thị trường trái phiếu doanh nghiệp vẫn còn trầm lắng

Thị trường cổ phiếu chững lại. Đến cuối tháng 9/2023, chỉ số VN-Index đạt 1.154,15 điểm, giảm 5,71% so với tháng 8 và tăng 14,6% so với cuối năm 2022. Mức vốn hóa thị trường đến cuối tháng 9/2023 đạt 6.008 nghìn tỷ đồng, tăng 15% so với cuối năm 2022. Thanh khoản thị trường sụt giảm. Trong 9 tháng đầu năm, giá trị giao dịch bình quân chỉ đạt 16,9 nghìn tỷ đồng/phiên, giảm 16% so với bình quân năm 2022. Khối ngoại tiếp tục xu hướng bán ròng, trong quý III/2023, khối ngoại bán ròng 8,85 nghìn tỷ đồng.

Phát hành TPCP tiếp tục diễn biến tích cực. Lũy kế 9 tháng đầu năm 2023, Kho bạc Nhà nước huy động được 179,9 nghìn tỷ đồng, đạt 62,47% kế hoạch phát hành của năm 2023. Lãi suất phát hành trong 9 tháng qua có xu hướng giảm dần theo thời gian với mức giảm tương đối mạnh tại tất cả các kỳ hạn. Theo đó, lãi suất các kỳ hạn 5 năm, 10 năm, 15 năm và 30 năm trúng thầu tại các phiên cuối cùng trong tháng 9 của lần lượt là 1,63%; 2,36%; 2,59% và 3,05%. Thanh khoản hệ thống ngân hàng tương đối dồi dào là yếu tố góp phần vào sự tăng trưởng tích cực của thị trường TPCP.

⁸ Nếu loại trừ NHTM CP Sài Gòn, tỷ lệ dự phòng rủi ro tín dụng/nợ xấu trong cho vay tổ chức kinh tế và cá nhân bình quân toàn hệ thống là 90,1% (cuối năm 2022: 116,4%)

⁹ Nếu loại trừ NHTM CP Sài Gòn, tỷ lệ dự phòng cụ thể/nợ xấu trong cho vay tổ chức kinh tế và cá nhân bình quân toàn hệ thống là 58,6% (cuối năm 2022: 79,2%).

Thị trường TPDN trầm lắng so với cùng kỳ năm trước, song có dấu hiệu tích cực từ nhóm ngân hàng. Lũy kế 9 tháng đầu năm 2023 tổng giá trị phát hành TPDN đạt khoảng 167,98 nghìn tỷ đồng, giảm 32,6% so với cùng kỳ. Trong đó, tổng giá trị các đợt phát hành riêng lẻ đạt khoảng 147,18 nghìn tỷ đồng, giảm 38,9% so với cùng kỳ; tổng giá trị phát hành công chúng đạt 20,8 tỷ đồng, tăng 141,4% so với cùng kỳ. Đáng chú ý, hoạt động phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ có sự phục hồi tích cực trong Q3/23, khi cao gấp gần 2,7 lần so với Q2/23 và tăng 36,2% so với cùng kỳ nhờ sự gia tăng phát hành của nhóm ngân hàng.

6. Khu vực doanh nghiệp gặp nhiều thách thức trong quý 3/2023.

Tình hình đăng ký doanh nghiệp tiếp tục kém khả quan. Lũy kế 11 tháng, số doanh nghiệp rút khỏi thị trường/số doanh nghiệp thành lập mới đạt 70,7%, cao nhất trong vòng 4 năm gần nhất. Cầu nước ngoài yếu, thu nhập người lao động tăng chậm là nguyên nhân chính ảnh hưởng đến hoạt động kinh doanh và lợi nhuận của các doanh nghiệp sản xuất trong nước. Chỉ số PMI ngành sản xuất ở dưới ngưỡng 50 điểm trong 9/11 tháng, cho thấy lượng đơn hàng mới chưa có dấu hiệu hồi phục. Theo khảo sát của S&P Global (tháng 11/2023), các nhà sản xuất tiếp tục có xu hướng sử dụng hàng tồn kho phục vụ cho các đơn hàng mới thay vì tăng sản lượng.

Kết quả kinh doanh và khả năng thanh toán của các doanh nghiệp niêm yết¹⁰ kém tích cực

Khó khăn chung của nền kinh tế đã tác động đến doanh thu và lợi nhuận của khu vực doanh nghiệp, có đến 56,3% doanh nghiệp ghi nhận doanh thu giảm và 53,3% doanh nghiệp ghi nhận lợi nhuận sau thuế giảm so với cùng kỳ quý 3/2022. Hệ quả, các hệ số sinh lời như ROA và ROE bình quân quý 3/2023 đều thấp hơn so với cùng kỳ, lần lượt đạt 0,98% và 2,32% (cùng kỳ năm 2022: lần lượt đạt 1,18% và 2,82%). Hầu hết các doanh nghiệp thuộc ngành có tính chu kỳ cao đều chịu ảnh hưởng nặng nề, cụ thể là công nghiệp chế biến, chế tạo; xây dựng. Ngoài ra, các doanh nghiệp bán buôn, bán lẻ cũng chịu ảnh hưởng do người dân chuyển hướng sang tiêu dùng dịch vụ.

Kết quả kinh doanh kém tích cực đã tác động đến các chỉ tiêu thanh toán của doanh nghiệp, cụ thể: Do nhu cầu sản xuất kinh doanh giảm nên tín dụng tăng trưởng chậm, tỷ lệ nợ vay/vốn chủ sở hữu thời điểm cuối quý 3/2023 giảm so với cùng kỳ năm trước (0,61 lần so với 0,64 lần), trong đó tỷ lệ này giảm mạnh

¹⁰ Số liệu gồm 1022 doanh nghiệp phi tài chính có mã chứng khoán giao dịch trên 3 sàn HOSE, HNX, UPCOM.

ở các doanh nghiệp thuộc nhóm bất động sản và công nghiệp chế biến, chế tạo. Tuy nhiên, tỷ lệ khả năng thanh toán lãi vay bình quân thấp hơn so với cùng kỳ năm 2022, đạt 3,81 lần (so với 5,18 lần), trong đó tỷ lệ doanh nghiệp có chỉ tiêu này < 1 (lợi nhuận không đủ để bù đắp lãi vay) là 15,8% (cùng kỳ 2022: 14,3%), tập trung chủ yếu ở các doanh nghiệp thuộc ngành xây dựng và vật liệu xây dựng. Tỷ lệ khả năng thanh toán ngắn hạn bình quân thấp hơn so với cùng kỳ năm trước, đạt 1,38 lần (cùng kỳ năm trước: 1,4 lần).

7. Thị trường bất động sản vẫn gặp nhiều khó khăn

Thị trường quý III/2023 có một số diễn biến tích cực nhờ các chính sách thúc đẩy thị trường, tuy nhiên vẫn diễn biến chậm so với cùng kỳ năm trước với lượng giao dịch thấp.

Nguồn cung bất động sản quý III/2023 ghi nhận hơn 250 dự án nhà ở đang mở bán trên cả nước, hầu hết là các giai đoạn mở bán tiếp theo của dự án, bên cạnh đó là nguồn cung mới từ các dự án mới mở bán ở một số địa phương như Tp.HCM, Hải Phòng... Trong đó, nguồn cung phần lớn vẫn là các sản phẩm thấp tầng, đất nền, chiếm 54% tổng lượng cung nhà ở cả nước. Trong phân khúc căn hộ, căn hộ trung cấp và cao cấp chiếm phần lớn tổng nguồn cung căn hộ đang mở bán trong quý với lần lượt 58% và 26%, trong khi phân khúc căn hộ bình dân tiếp tục khan hiếm. Tổng nguồn cung căn hộ chung cư bình dân giảm 98% so với năm 2019.

Lượng giao dịch trong quý phục hồi với tổng giao dịch tăng dần theo từng quý tính từ đầu năm nhờ các động thái hỗ trợ của Chính phủ bắt đầu có dấu hiệu được “thấm thấu” và một phần dòng tiền quay trở lại do lãi suất giảm với gần 6.000 giao dịch, gấp 1,5 lần so với quý trước, nhưng tính chung 9 tháng 2023, lượng giao dịch chỉ bằng khoảng 50% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, tại phân khúc bất động sản nhà ở, lượng giao dịch chủ yếu ở phân khúc căn hộ trung cấp trong khi thấp nhất tại phân khúc căn hộ cao cấp.

Trong quý III/2023, giá bán sơ cấp nhìn chung ít biến động so với các quý trước, song giá bán thứ cấp đã bắt đầu đi ngang, thậm chí tăng nhẹ tại các địa phương có dấu hiệu phục hồi tích cực. Đối với phân khúc căn hộ, giá căn hộ tiếp tục đà tăng, nhất là đối với căn hộ trung cấp và bình dân, đặc biệt tại các thành phố lớn như Hà Nội, TP. Hồ Chí Minh do nhu cầu thực cao cùng với nguồn cung căn hộ không nhiều. Tại Hà Nội, giá căn hộ tăng 2% so với quý trước do nguồn cung căn hộ tại Hà Nội ngày càng khan hiếm và các dự án mới chào bán, các phân khu mở bán tiếp theo đều không giảm hoặc tăng giá. Tại TP. HCM ghi nhận mức giá căn hộ tăng 1,5% so với quý trước.

Thị trường bất động sản nhà ở còn tồn tại nhiều thách thức: (i) nhiều dự án chưa được giải quyết vướng mắc pháp lý trong thủ tục triển khai dự án như công tác giao đất, cho thuê đất, phương pháp xác định giá đất; (ii) giải ngân vốn đầu tư công còn chậm tại nhiều địa phương; (iii) thị trường chưa có nhiều sản phẩm phù hợp với nhu cầu, thu nhập của đa số người lao động; (iv) doanh nghiệp gặp khó khăn về nguồn vốn do không bán được hàng, không huy động được nguồn vốn trả trước của khách hàng cũng như khó khăn từ các kênh trái phiếu, tín dụng ngân hàng,...

III. KHUYẾN NGHỊ

1. Về chính sách tài khoá:

- Trong bối cảnh dòng vốn khu vực tư nhân còn gặp nhiều hạn chế, đẩy mạnh dòng vốn đầu tư từ khu vực nhà nước thông qua thúc đẩy giải ngân các dự án đầu tư công lớn, có tính lan tỏa về cơ sở hạ tầng. Đồng thời cải cách mạnh mẽ thủ tục hành chính để dòng vốn FDI thuận lợi trong việc giải ngân theo cam kết.

2. Về chính sách tiền tệ - tín dụng:

- Tỷ giá USD/VND nhìn chung khả năng sẽ duy trì sự ổn định trong những tháng còn lại của năm 2023 do triển vọng đồng USD tăng giá trên thị trường quốc tế giảm bớt khi kỳ vọng Fed dừng tăng lãi suất. Tuy vậy, cần lưu ý đến yếu tố mùa vụ vào cuối năm, cũng như diễn biến khó lường về địa chính trị.
- Tăng cường tín dụng vào các lĩnh vực sản xuất kinh doanh, các dự án nông nghiệp, nông nghiệp công nghệ cao, phục vụ xuất khẩu, các ngành đóng góp cao vào GDP nhưng gặp khó khăn như chế biến chế tạo, bán buôn, bán lẻ... Đồng thời, trong bối cảnh dòng vốn tín dụng vào khu vực sản xuất kinh doanh gặp nhiều khó khăn, cần theo dõi, giám sát chặt chẽ dòng tiền vào các lĩnh vực rủi ro như chứng khoán, bất động sản đầu cơ.
- Để đảm bảo an toàn hệ thống tín dụng trong bối cảnh nguy cơ nợ xấu tăng cao: (i) Tiếp tục theo dõi, giám sát chặt chẽ tình hình nợ xấu tại các TCTD và các khoản nợ được cơ cấu lại thời hạn trả nợ và giữ nguyên nhóm nợ theo Thông tư số 02/2023/TT-NHNN; (ii) Đẩy nhanh lộ trình áp dụng theo Basel 2 theo phương pháp nâng cao và Basel 3.

Phụ lục

Tăng trưởng toàn cầu và một số nền kinh tế lớn giai đoạn 2020-2023

	2020	2021	Ước	Dự kiến	Dự kiến	Chênh lệch so với dự	Chênh lệch so với dự
			2022	2023	2024	2023	2024
Toàn cầu	-3.1	6.3	3.5	3.0	2.9	0.2	-0.1
Các nước phát triển	-4.5	5.4	2.6	1.5	1.4	0.2	0
Mỹ	-3.4	5.9	2.1	2.1	1.5	0.3	0.5
Châu Âu	-6.3	5.3	3.3	0.7	1.2	-0.2	-0.3
Các nền kinh tế thị trường đang nổi và đang phát triển	-2.0	6.8	4.1	4.0	4.0	0.1	-0.1
Trung Quốc	2.2	8.4	3.0	5.0	4.2	-0.2	-0.3
Khối lượng thương mại toàn cầu	-7.9	10.7	5.1	0.9	3.5	-1.1	-0.2

Nguồn: IMF (10/2023)

