

DISCUSSION PAPER

Address.

279 Nguyen Tri Phuong
District 10, HCMC, Vietnam

Telephone.

84-28-3844-8222

Email.

kkt@ueh.edu.vn

Website.

se.ueh.edu.vn

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM NĂM 2023 KỊCH BẢN NÀO VÀ ỨNG PHÓ RA SAO?

Lê Thành Nhân

Tóm tắt

Năm 2023, tình hình kinh tế toàn cầu đối mặt với những thách thức đáng kể. Dự báo tỷ lệ tăng trưởng kinh tế thế giới giảm xuống, tài chính quốc tế trở nên thắt chặt, và có sự lo lắng về biến động giá cả hàng hóa. Lạm phát là một trong những vấn đề đáng chú ý, với trung bình dự kiến đạt 4,5%, tăng cao so với các năm trước đó.

Trong bối cảnh này, Việt Nam, mặc dù dự báo tăng trưởng kinh tế ở mức trên 6%, nhưng cũng phải đối mặt với những thách thức. Lạm phát dự kiến tăng lên, và biến động về tỷ giá hối đoái cũng đang tạo ra áp lực. Nếu không có sự quản lý thông minh, có thể xuất hiện những khó khăn trong việc duy trì ổn định và phát triển bền vững.

Trong bối cảnh đó, bài viết này đưa ra 1 số dự báo về môi trường kinh tế vĩ mô của Việt Nam trong thời gian tới với những kịch bản và ảnh hưởng đến nền kinh tế nói chung và ngành bất động sản nói riêng. Ngoài ra, bài viết cũng tổng hợp các cách thức để quản lý rủi ro về thị trường và quản lý tài chính hiệu quả, cũng như giải quyết tình trạng "đóng băng thanh khoản và nợ quá hạn" hình thành từ việc đầu tư vào những dự án bất động sản dở dang hiện nay.

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN VIỆT NAM NĂM 2023

KỊCH BẢN NÀO VÀ ỨNG PHÓ RA SAO?

Lê Thành Nhân

Khoa Kinh tế, Trường Kinh tế, Luật và Quản lý Nhà nước, Đại học UEH

MỞ ĐẦU

Năm 2023, tình hình kinh tế toàn cầu đối mặt với những thách thức đáng kể. Dự báo tỷ lệ tăng trưởng kinh tế thế giới giảm xuống, tài chính quốc tế trở nên thắt chặt, và có sự lo lắng về biến động giá cả hàng hóa. Lạm phát là một trong những vấn đề đáng chú ý, với trung bình dự kiến đạt 4,5%, tăng cao so với các năm trước đó.

Trong bối cảnh này, Việt Nam, mặc dù dự báo tăng trưởng kinh tế ở mức trên 6%, nhưng cũng phải đối mặt với những thách thức. Lạm phát dự kiến tăng lên, và biến động về tỷ giá hối đoái cũng đang tạo ra áp lực. Nếu không có sự quản lý thông minh, có thể xuất hiện những khó khăn trong việc duy trì ổn định và phát triển bền vững.

Theo báo cáo của WB công bố vào tháng 3 năm 2023, kinh tế Việt Nam được dự báo sẽ tăng trưởng 6,3% trong năm 2023, sau khi đạt mức cao 8% vào năm 2022. Tuy nhiên, triển vọng của Việt Nam phản ánh những bất định gia tăng trong nền kinh tế toàn cầu. Rủi ro theo hướng suy giảm bao gồm tăng trưởng yếu hơn dự kiến ở các thị trường xuất khẩu chủ lực của Việt Nam, bao gồm Hoa Kỳ, Trung Quốc và khu vực đồng Euro, điều kiện huy động tài chính bị thắt chặt, lạm phát trong nước gia tăng, bảng cân đối tài sản của khu vực doanh nghiệp, ngân hàng và hộ gia đình đang bộc lộ những yếu kém, và khu vực tài chính đang có nguy cơ dễ tổn thương. Theo WB, để có thể hoàn thành mục tiêu trở thành nền kinh tế thu nhập cao vào năm 2045, Việt Nam cần khai thác hiệu quả hơn nữa khu vực dịch vụ đa dạng để duy trì tăng trưởng năng suất bền vững.

Theo dự báo của IMF công bố vào tháng 6 năm 2023, kinh tế Việt Nam sẽ tăng trưởng 6,2% trong năm 2023, nhờ vào sự phục hồi của tiêu dùng trong nước và xuất khẩu. Tuy nhiên, IMF cũng cảnh báo rằng Việt Nam cần phải đối phó với những thách thức như lạm phát cao hơn dự kiến (trung bình 4,5%), sự biến động của tỷ giá hối đoái và giá cả hàng hóa thế giới, và những rủi ro từ các biến thể mới của COVID-19. IMF khuyến nghị Việt Nam duy trì một chính sách tiền tệ linh hoạt để kiểm soát lạm phát và duy trì ổn định kinh tế vĩ mô, cũng như tiếp tục các cải cách nhằm nâng cao hiệu quả của ngân sách nhà nước, cải thiện khả năng quản lý rủi ro của hệ thống ngân hàng và doanh nghiệp nhà nước, và thúc đẩy sự phát triển bền vững của khu vực tư nhân.

Bối cảnh kinh tế quốc tế và trong nước này tạo ra những yếu tố quan trọng cần xem xét khi đánh giá tác động lên ngành bất động sản và cách chúng ta nên ứng phó.

KỊCH BẢN NÀO CHO VIỆT NAM NĂM 2023?

Từ các thông tin trên, chúng ta có thể rút ra một số kịch bản cho môi trường kinh tế vĩ mô của Việt Nam trong thời gian tới như sau:

Kịch bản Lạc Quan: Nếu các nền kinh tế toàn cầu phục hồi mạnh mẽ hơn dự kiến và nhu cầu toàn cầu tăng cao, Việt Nam có thể tận dụng lợi thế của mình trong sản xuất định hướng xuất khẩu và thu hút đầu tư nước ngoài. Ngoài ra, nếu Việt Nam thực hiện hiệu quả các chương trình đầu tư công trọng điểm và các cải cách cần thiết, năng suất và sức cạnh tranh của nền kinh tế sẽ được nâng cao. Trong kịch bản này, tăng trưởng kinh tế Việt Nam có thể cao hơn mức dự báo của WB và IMF, đạt đến mức tăng trưởng 7% hoặc thậm chí cao hơn. Lạm phát có thể duy trì ổn định ở mức 4% hoặc thấp hơn, giúp duy trì sự ổn định trong hệ thống giá cả. Cán cân thương mại có thể tiếp tục duy trì thặng dư, tạo điều kiện thuận lợi cho xuất khẩu và giảm áp lực tài chính ngoại vi.

Kịch bản Trung Lập: Nếu các yếu tố trong nước và bên ngoài diễn biến theo dự báo của WB và IMF, Việt Nam sẽ duy trì một mức tăng trưởng ổn định ở mức 6,2 - 6,3% trong năm 2023. Lạm phát sẽ ở mức 4 - 4,5%, cao hơn mục tiêu của Chính phủ nhưng vẫn trong ngưỡng an toàn. Cán cân thương mại sẽ giảm nhẹ do xuất khẩu chậm lại và nhập khẩu tăng cao. Việt Nam sẽ tiếp tục thực hiện các chính sách nhằm duy trì ổn định kinh tế vĩ mô, hỗ trợ nền kinh tế phục hồi sau COVID-19, và chuẩn bị cho giai đoạn phát triển mới.

Kịch bản Bi Quan: Nếu các rủi ro theo hướng suy giảm xảy ra, như tăng trưởng toàn cầu yếu hơn dự kiến, giá cả và lãi suất toàn cầu tăng cao, biến thể mới của COVID-19 gây ra làn sóng dịch bệnh mới, hoặc các cải cách trong nước gặp khó khăn, Việt Nam sẽ phải đối mặt với những thách thức lớn. Tăng trưởng kinh tế có thể chậm lại ở mức 5% hoặc thấp hơn, lạm phát có thể leo lên 5% hoặc cao hơn, và cán cân thương mại có thể chuyển sang thâm hụt, tăng cường áp lực về ngoại tệ và thị trường hàng hóa. Việt Nam sẽ phải triển khai các biện pháp khẩn cấp để ứng phó với khủng hoảng kinh tế và y tế, bảo vệ người dân và doanh nghiệp khỏi những tác động tiêu cực, và duy trì niềm tin vào triển vọng dài hạn của nền kinh tế.

TÁC ĐỘNG ĐẾN NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN

Ngành bất động sản có khả năng lan toả đến trên 40 ngành kinh tế quan trọng khác của nền kinh tế, góp phần vào sự phát triển bền vững của đất nước. Do đó, bất kỳ kịch bản nào xảy ra cũng sẽ có tác động rất lớn đến ngành bất động sản.

Trong kịch bản lạc quan, ngành bất động sản sẽ trở thành động lực chính đằng sau sự phát triển mạnh mẽ của nền kinh tế. Sự phục hồi của khu vực dịch vụ, du lịch, lưu trú - ăn uống và tài chính - ngân hàng sẽ tạo ra một làn sóng mới của nhu cầu nhà ở và kinh doanh, đặc biệt là trong các khu vực có hạ tầng mới như khu Đông TP HCM, Long Thành và Đồng Nai, cũng như các tỉnh ven biển miền Trung. Sự đẩy mạnh các dự án hạ tầng giao thông và đô thị sẽ giúp tăng cường giá trị cho các dự án bất động sản, đồng thời tạo ra nhiều cơ hội đầu tư. Với nhu cầu mua nhà và đầu tư cao, giá bất động sản có thể tăng trưởng ổn định, đặc biệt là trong các khu vực đang trở thành điểm nóng mới. Nếu kinh tế Việt Nam vượt lên trên dự báo với lạm phát ổn định và cán cân thương mại thặng dư, ngành bất động sản sẽ trở thành điểm động viên quan trọng, góp phần vào sự phát triển bền vững của đất nước. Điều này sẽ tăng cường niềm tin của nhà đầu tư trong và ngoài nước, thúc đẩy thêm sự phục hồi và đồng thời mở rộng nguồn lực để đầu tư vào các dự án phát triển, cũng như cải thiện thu nhập và sức mua của người dân.

Trong kịch bản trung lập, nền kinh tế Việt Nam sẽ duy trì được sự cân bằng và ổn định vĩ mô. Ngành bất động sản sẽ tiếp tục đặt chân mình vào xu hướng này bằng cách theo dõi cẩn thận diễn biến của các yếu tố trong và ngoài nước, linh hoạt điều chỉnh chiến lược kinh doanh và sản phẩm để phù hợp với sự biến động của thị trường. Các phân khúc nhà ở phổ thông, căn hộ

chung cư, và nhà ở xã hội dự kiến sẽ duy trì nhu cầu ổn định, đáp ứng nhu cầu thực của người dân. Các phân khúc khác sẽ chịu ảnh hưởng của vị trí, chất lượng, tiến độ và uy tín của chủ đầu tư. Nếu kinh tế Việt Nam duy trì tăng trưởng ổn định ở mức 6,2 - 6,3%, lạm phát ở mức 4 - 4,5%, và cán cân thương mại giảm nhẹ, nền kinh tế sẽ giữ vững sự cân bằng và ổn định vĩ mô. Điều này sẽ làm nền tảng cho việc phục hồi kinh tế sau đại dịch COVID-19 và chuẩn bị cho giai đoạn phát triển mới. Giá bất động sản sẽ biến động theo từng vùng miền, phân khúc và loại hình, phản ánh sự linh hoạt và sự thích ứng của thị trường. Ngành bất động sản, sẽ tiếp tục đóng vai trò quan trọng trong việc duy trì sự phát triển của GDP, thu hút vốn FDI, và giải quyết các vấn đề xã hội như nhà ở cho người thu nhập thấp, an sinh xã hội, và cải thiện môi trường sống.

Trong kịch bản bi quan, ngành bất động sản sẽ phải đối mặt với những thách thức nặng nề, đặc biệt là sự giảm mạnh của nhu cầu, thanh khoản giảm sút, giảm giá bất động sản, và tăng cao rủi ro tín dụng. Từ đó giá bất động sản sẽ chịu áp lực giảm mạnh do nhu cầu mua nhà để ở và đầu tư giảm. Giá bất động sản sẽ có những biến động theo chiều hướng tiêu cực, nhất là ở các khu vực có hạ tầng kém, quy hoạch chưa rõ ràng, chất lượng thấp, tiện ích thiếu thốn. Các phân khúc như nhà ở cao cấp, biệt thự, liền kề, và nghỉ dưỡng sẽ chịu ảnh hưởng đặc biệt nặng nề khi nhà đầu tư giảm đầu tư vào các loại hình này. Các dự án có quy hoạch rõ ràng, chất lượng cao, tiện ích đầy đủ sẽ có lợi thế cạnh tranh. Nếu kinh tế Việt Nam gặp khó khăn vì các rủi ro như giảm tăng trưởng toàn cầu, sự tăng giá và lãi suất toàn cầu, xuất hiện biến thể mới của COVID-19 gây ra làn sóng dịch bệnh mới, hoặc các cải cách nội địa gặp khó khăn, ngành bất động sản sẽ phải đối mặt với áp lực lớn. Trong bối cảnh này, các biện pháp khẩn cấp như nâng cao chất lượng sản phẩm, tìm kiếm nguồn vốn mới, hợp tác chặt chẽ với các đối tác uy tín và tuân thủ chặt chẽ các quy định pháp luật là hết sức cần thiết để duy trì sự minh bạch và niềm tin trong thị trường.

Trong 3 kịch bản này, *kịch bản lạc quan có xác suất xảy ra là thấp*. Theo báo cáo của Ngân hàng Thế giới, tăng trưởng kinh tế của Việt Nam được dự báo sẽ hạ còn 6,3% trong năm 2023, do tăng trưởng ở khu vực dịch vụ chững lại, giá cả và lãi suất leo thang ảnh hưởng đến các nhà đầu tư và hộ gia đình. Triển vọng của Việt Nam phản ánh những bất định gia tăng trong nền kinh tế toàn cầu. Rủi ro theo hướng suy giảm bao gồm tăng trưởng yếu hơn dự kiến ở các thị trường xuất khẩu chủ lực của Việt Nam, điều kiện huy động tài chính bị thắt chặt, lạm phát trong nước gia tăng, bảng cân đối tài sản của khu vực doanh nghiệp, ngân hàng và hộ gia đình đang bộc lộ những yếu kém, và khu vực tài chính đang có nguy cơ dễ tổn thương. Khó khăn ở trong nước và nước ngoài đòi hỏi phải ứng phó chính sách theo hướng thận trọng, và dựa vào bằng chứng, dữ liệu.

Kịch bản trung lập có xác suất xảy ra cao hơn. Theo báo cáo của Quỹ Tiền tệ quốc tế (IMF), tăng trưởng kinh tế Việt Nam sẽ đạt 6,2% trong năm 2023, còn theo báo cáo của Bộ Kế hoạch và Đầu tư, GDP đạt 6,47%. Đây là mức tăng trưởng ổn định và khả thi so với triển vọng kinh tế toàn cầu. Tuy nhiên, để duy trì mức tăng trưởng này, Việt Nam cần khai thác hiệu quả hơn nữa khu vực dịch vụ để duy trì tăng trưởng năng suất bền vững, theo chuyên đề đặc biệt của Ngân hàng Thế giới². Điều đó bao hàm phải thực hiện những cải cách nhằm nâng cao năng suất khu vực dịch vụ và đóng góp liên ngành để phục vụ tăng trưởng năng suất trong các lĩnh vực công nghiệp chế tạo chế biến và nông nghiệp.

Kịch bản bi quan chỉ có xác suất ở mức trung bình. Triển vọng kinh tế Việt Nam trong năm 2023 có thể bị ảnh hưởng tiêu cực do các yếu tố như biến thể mới của COVID-19 gây ra làn

sóng dịch bệnh mới, hoặc các cải cách trong nước gặp khó khăn nhưng không đáng lo ngại lắm. Điểm quan trọng là việc Mỹ tăng lãi suất cơ bản có thể gây ra sự chuyển dịch vốn từ các nền kinh tế mới nổi, trong đó có Việt Nam, về các nền kinh tế phát triển, ảnh hưởng đến tăng trưởng, lạm phát, cán cân thương mại, và tài chính của Việt Nam.

DOANH NGHIỆP BẤT ĐỘNG SẢN CẦN LÀM GÌ ĐỂ QUẢN LÝ RỦI RO VỀ THỊ TRƯỜNG VÀ QUẢN LÝ TÀI CHÍNH HIỆU QUẢ?

- Kiểm tra kỹ càng pháp lý và chất lượng của bất động sản: doanh nghiệp môi giới bất động sản cần phải kiểm tra kỹ càng pháp lý và chất lượng của bất động sản mà mình môi giới, như giấy tờ sở hữu, quy hoạch, giấy phép xây dựng, tình trạng sử dụng, thiết kế, cơ sở hạ tầng... Doanh nghiệp cần phải tránh các bất động sản có pháp lý không rõ ràng, không đủ điều kiện bán, có tranh chấp hoặc xuống cấp.

- Nắm bắt được nhu cầu và xu hướng của khách hàng: doanh nghiệp môi giới bất động sản cần phải nắm bắt được nhu cầu và xu hướng của khách hàng mà mình phục vụ, như đối tượng khách hàng, mức thu nhập, sở thích, nhu cầu về không gian sống, văn hóa, giáo dục... Doanh nghiệp cần phải tránh các bất động sản không phù hợp với nhu cầu và xu hướng của khách hàng, hoặc bị ảnh hưởng bởi các yếu tố bên ngoài như dịch bệnh, biến đổi khí hậu, chính sách kinh tế....

- Đánh giá được hiệu quả và rủi ro của việc môi giới: doanh nghiệp môi giới bất động sản cần phải đánh giá được hiệu quả và rủi ro của việc môi giới mà mình thực hiện, như chi phí hoạt động, nguồn thu nhập, thời gian giao dịch, hoa hồng mong đợi, rủi ro về thanh khoản, rủi ro về tín dụng, rủi ro về lãi suất... Doanh nghiệp cần phải tránh các việc môi giới có hiệu quả thấp hoặc rủi ro cao, hoặc không có kế hoạch ứng phó và kiểm soát rủi ro.

- Xây dựng một hệ thống kiểm soát nội bộ hiệu quả: doanh nghiệp môi giới bất động sản cần phải xây dựng một hệ thống kiểm soát nội bộ hiệu quả, bao gồm các chính sách, quy trình, tiêu chuẩn và chỉ dẫn để đảm bảo hoạt động kinh doanh được thực hiện theo đúng mục tiêu, pháp luật và quy định. Hệ thống kiểm soát nội bộ cũng giúp phát hiện và ngăn chặn các sai sót, lừa đảo, thất thoát hoặc rủi ro tiềm ẩn.

- Thiết lập một chức năng kiểm toán nội bộ độc lập: doanh nghiệp môi giới bất động sản cần phải thiết lập một chức năng kiểm toán nội bộ độc lập, có trách nhiệm kiểm tra, đánh giá và cải tiến hệ thống kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro và tuân thủ. Chức năng kiểm toán nội bộ cũng cung cấp các ý kiến khách quan, tin cậy và có giá trị cho ban giám đốc và các phòng ban trong toàn doanh nghiệp.

- Phát triển một khung quản trị rủi ro toàn diện: doanh nghiệp môi giới bất động sản cần phải phát triển một khung quản trị rủi ro toàn diện, bao gồm các bước xác định, phân tích, đánh giá, xử lý, theo dõi và xem xét rủi ro. Khung quản trị rủi ro cũng giúp xác định các mục tiêu rủi ro, phân công trách nhiệm quản lý rủi ro, thiết lập các chỉ tiêu và báo cáo rủi ro.

- Tuân thủ các quy định pháp luật và ngành liên quan: doanh nghiệp môi giới bất động sản cần phải tuân thủ các quy định pháp luật và ngành liên quan, như luật bất động sản, luật thuế, luật lao động, luật an ninh mạng... Doanh nghiệp cần phải tránh vi phạm các quy định này để tránh các hậu quả như phạt tiền, thu hồi giấy phép kinh doanh, kiện tụng hoặc tố cáo.

- Thực hiện các kế hoạch ứng phó và kiểm soát rủi ro theo các bước đã đề ra: doanh nghiệp môi giới bất động sản cần phải thực hiện các kế hoạch ứng phó và kiểm soát rủi ro theo các bước đã đề ra trong khung quản trị rủi ro, bao gồm xác định, phân tích, đánh giá, xử lý, theo dõi và xem xét rủi ro. Doanh nghiệp cần phải tuân thủ các chính sách, quy trình, tiêu chuẩn và chỉ dẫn của hệ thống kiểm soát nội bộ, quản trị rủi ro và tuân thủ.

- Theo dõi và đánh giá hiệu quả của các kế hoạch ứng phó và kiểm soát rủi ro: doanh nghiệp môi giới bất động sản cần phải theo dõi và đánh giá hiệu quả của các kế hoạch ứng phó và kiểm soát rủi ro, bằng cách sử dụng các chỉ tiêu, báo cáo, kiểm tra, khảo sát, phản hồi... Doanh nghiệp cần phải xác định được mức độ đạt được các mục tiêu rủi ro, mức độ giảm thiểu hoặc ngăn chặn các rủi ro tiềm ẩn hoặc thực tế.

- Điều chỉnh và cải tiến các kế hoạch ứng phó và kiểm soát rủi ro khi cần thiết: doanh nghiệp môi giới bất động sản cần phải điều chỉnh và cải tiến các kế hoạch ứng phó và kiểm soát rủi ro khi cần thiết, khi có sự thay đổi của môi trường kinh doanh, pháp luật, thị trường, công nghệ... Doanh nghiệp cần phải luôn cập nhật và nâng cao khả năng ứng phó với các rủi ro mới hoặc biến đổi.

- Xây dựng một hệ thống báo cáo quản lý rủi ro hiệu quả: doanh nghiệp môi giới bất động sản cần phải xây dựng một hệ thống báo cáo quản lý rủi ro hiệu quả, bao gồm các thành phần như: mục đích, người nhận, nguồn dữ liệu, phương pháp phân tích, kết quả, khuyến nghị và hành động. Hệ thống báo cáo quản lý rủi ro cũng cần phải tuân thủ các nguyên tắc như: rõ ràng, chính xác, kịp thời, đầy đủ, có ý nghĩa và có tính liên tục.

- Giao tiếp về quản lý rủi ro với các bên liên quan: doanh nghiệp môi giới bất động sản cần phải giao tiếp về quản lý rủi ro với các bên liên quan, như ban giám đốc, các phòng ban, các nhân viên, các khách hàng, các đối tác, các nhà cung cấp, các cơ quan chức năng... Giao tiếp về quản lý rủi ro cần phải tuân thủ các nguyên tắc như: minh bạch, trung thực, thân thiện, kịp thời và có tính tương tác.

- Sử dụng các công cụ và kênh giao tiếp hiệu quả: doanh nghiệp môi giới bất động sản cần phải sử dụng các công cụ và kênh giao tiếp hiệu quả để báo cáo và giao tiếp về quản lý rủi ro. Các công cụ và kênh giao tiếp có thể bao gồm: báo cáo tổng hợp, báo cáo chi tiết, biểu đồ, số liệu thống kê, hội nghị, hội thảo, email, website, mạng xã hội... Doanh nghiệp cần phải lựa chọn công cụ và kênh giao tiếp phù hợp với đối tượng và nội dung giao tiếp.

- Đánh giá hiệu quả của các kế hoạch ứng phó và kiểm soát rủi ro: doanh nghiệp môi giới bất động sản cần phải đánh giá hiệu quả của các kế hoạch ứng phó và kiểm soát rủi ro, bằng cách sử dụng các phương pháp như: kiểm tra, khảo sát, phỏng vấn, báo cáo, đánh giá... Doanh nghiệp cần phải xác định được những điểm mạnh, điểm yếu, cơ hội và thách thức của các kế hoạch ứng phó và kiểm soát rủi ro.

- Học hỏi từ kinh nghiệm của bản thân và người khác: doanh nghiệp môi giới bất động sản cần phải học hỏi từ kinh nghiệm của bản thân và người khác, bằng cách thu thập, phân tích và chia sẻ các thông tin, dữ liệu, kiến thức, kỹ năng liên quan đến quản lý rủi ro. Doanh nghiệp cần phải tìm hiểu những thực tiễn tốt nhất, những sai lầm thường gặp, những bài học rút ra từ các trường hợp thành công hoặc thất bại trong quản lý rủi ro.

- Cập nhật và áp dụng các tiêu chuẩn, công cụ và phương pháp mới: doanh nghiệp môi giới bất động sản cần phải cập nhật và áp dụng các tiêu chuẩn, công cụ và phương pháp mới trong quản

lý rủi ro, bằng cách theo dõi, nghiên cứu và đánh giá các nguồn thông tin uy tín, chính xác và mới nhất về quản lý rủi ro. Doanh nghiệp cần phải lựa chọn và sử dụng các tiêu chuẩn, công cụ và phương pháp mới phù hợp với mục tiêu, hoàn cảnh và nguồn lực của doanh nghiệp.

TÌNH TRẠNG “ĐÓNG BĂNG THANH KHOẢN VÀ NỢ QUÁ HẠN”

Một số lời khuyên dành cho các nhà đầu tư, môi giới bất động sản và doanh nghiệp giải quyết tình trạng “đóng băng thanh khoản và nợ quá hạn” hình thành từ việc đầu tư vào những dự án bất động sản dở dang hiện nay là:

- Đối với các nhà đầu tư: các nhà đầu tư cần phải thận trọng khi đầu tư vào những dự án bất động sản dở dang, bởi vì có thể gặp rủi ro về pháp lý, chất lượng, tiến độ, thanh khoản... Các nhà đầu tư cần phải nghiên cứu kỹ lưỡng về uy tín của chủ đầu tư, pháp lý của dự án, tiềm năng của vị trí, nhu cầu của thị trường... Các nhà đầu tư cũng cần phải có kế hoạch tài chính hợp lý, tránh vay quá nhiều tiền để đầu tư bất động sản, bởi vì có thể gặp khó khăn trong việc trả nợ khi thị trường suy giảm.

- Đối với các môi giới bất động sản: các môi giới bất động sản cần phải chuyển hướng sang những phân khúc bất động sản có thanh khoản cao hơn, như nhà ở thương mại vừa túi tiền, nhà ở xã hội... Các môi giới bất động sản cũng cần phải nâng cao năng lực chuyên môn, kỹ năng giao tiếp, kỹ năng thuyết phục khách hàng... Các môi giới bất động sản cũng cần phải sử dụng các công cụ và kênh truyền thông hiệu quả để tiếp cận và chăm sóc khách hàng.

- Đối với các doanh nghiệp: các doanh nghiệp cần phải xử lý nợ quá hạn theo quy trình của ngân hàng, bao gồm: xác định khoản nợ quá hạn, liên hệ với ngân hàng để thương lượng giải quyết nợ, thực hiện các biện pháp giải quyết nợ theo thoả thuận với ngân hàng (như tái cấu trúc nợ, chuyển nhượng nợ, thanh lý tài sản bảo đảm...). Các doanh nghiệp cũng cần phải kiểm soát chi phí, tối ưu hóa nguồn lực, tìm kiếm các nguồn vốn mới (như hợp tác chiến lược, huy động vốn từ khách hàng...), điều chỉnh chiến lược kinh doanh (như giảm giá bán, chia nhỏ sản phẩm, tập trung vào phân khúc có nhu cầu cao...).

TÀI LIỆU THAM KHẢO

Chính phủ Việt Nam (2023). Dự báo tăng trưởng kinh tế Việt Nam năm 2023. <https://media.chinhphu.vn/du-bao-tang-truong-kinh-te-viet-nam-nam-2023-102230113163020394.htm>.

Ngân hàng thế giới (2023). Kinh tế Việt Nam dự kiến tăng trưởng 6,3% năm 2023, <https://www.worldbank.org/vi/news/press-release/2023/03/13/vietnam-s-economy-forecast-to-grow-by-6-3-in-2023-world-bank-report-says>.

Ngân hàng thế giới (2023). Điểm lại: Cập nhật Tình hình Kinh tế Việt Nam, Tháng 3/2023. <https://www.worldbank.org/vi/country/vietnam/publication/taking-stock-vietnam-economic-update-march-2023>.

PwC (2023). Quản trị và Kiểm soát rủi ro. <https://www.pwc.com/vn/vn/pwc-academy/governance-risk.html>

Tuổi trẻ (2023). 2023: Triển vọng kinh tế Việt Nam tươi sáng theo đánh giá của IMD và WB.
<https://tuoitre.vn/2023-trien-vong-kinh-te-viet-nam-tuoi-sang-theo-danh-gia-cua-imf-va-wb-20221231084740546.htm>.

VNEconomy (2023). Doanh nghiệp bất động sản giải thể tăng 30,4%.
<https://vneconomy.vn/doanh-nghiep-bat-dong-san-giai-the-tang-30-4.htm>.

VNEconomy (2023). Nhiều dự báo trái chiều về tăng trưởng kinh tế Việt Nam năm 2023.
<https://vneconomy.vn/nhieu-du-bao-trai-chieu-ve-tang-truong-kinh-te-viet-nam-nam-2023.htm>.