

NHALADEO – Metro, Đại Học, Nhà Trọ Và Thu: Một Ván Cờ Lớn Đang Lộ Diện

Đề Xuất Thuê Nhà 15-20 Năm Không Hết Đơn Giản.

Cái đề xuất chính sách thuê nhà 15-20 năm của Thủ tướng Lê Minh Hưng không hề đơn giản như báo chí đưa tin, đằng sau nó là cuộc đại phẫu kinh tế kết hợp từ 4 mũi tấn công đang diễn ra đồng thời.

Các Chính Sách Đang Đang Loạt Tăng Tốc.

Cùng lúc chính sách này xuất hiện, thì hệ thống Metro tại Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh đang tăng tốc triển khai, các trường đại học lớn lần lượt công bố rời ra ngoài ô, tiêu chuẩn phòng cháy chữa cháy đi với nhà trọ thật chặt đến mức hàng nghìn phòng trọ buộc phải đóng cửa.

Dữ Liệu Cư Trú Và Thu Được Kết Nối.

Và lần đầu tiên, dữ liệu cư trú được kết nối thông với hồ sơ thu cá nhân, từng thứ một nghe có vẻ rời rạc, nhưng chúng lại cùng diễn ra chụm trong vòng 18 tháng qua.

Tín Hiệu Về Hướng Đi Của Đô Thị Tương Lai.

Đây là tín hiệu rõ ràng nhất về hướng đi của đô thị tương lai, Việt Nam đang trong một cuộc đua có thời hạn anh chị em nhé.

Của số để trở thành một trung tâm sản xuất, công nghệ và dịch vụ chất lượng cao của khu vực không mả mãi đâu.

Áp Lực Cạnh Tranh Khu Vực.

Trung Quốc đã đi qua giai đoạn này, Thái Lan thì đang bị kẹt trong bẫy thu nhập trung bình, Indonesia đang cạnh tranh trực tiếp ở cùng phân khúc.

Và Việt Nam chúng ta cũng chỉ có một khoảng thời gian thôi, có thể là từ 10 đến 15 năm, để leo lên đỉnh cao trước khi lợi thế lao động giá rẻ biến mất hoàn toàn.

Lực Lượng Lao Động Mới Là Điểm Mấu Chốt.

Và đây là điểm mấu chốt, để leo lên được thì bạn cần một lực lượng lao động khác, không phải là lao động nhiều hơn, mà là lao động ổn định hơn, được đào tạo hơn, sống trong môi trường đô thị, có thể tái tạo năng lượng và phát triển kỹ năng.

Chứ không phải dành 3 tiếng mỗi ngày trên xe máy từ ngoại ô vào trung tâm.

Bài Học Từ Singapore.

Singapore hiểu điểu này từ những năm 1960, Lý Quang Diệu không xây HDB, chương trình nhà công cộng lớn nhất châu Á, vì ông thương người nghèo: ông xây vì ông biết rằng một công nhân nghèo đứng giờ, sống gần nơi làm việc, không lo chi phí tháng sau, sẽ có năng suất cao hơn 30-40% so với người sống biệt lập.

Và đó chính là đầu tư vào hạ tầng con người, không khác gì xây đường hay xây công viên.

Mặt Trái Của Quá Trình Chính Thức Hóa.

Nhưng mỗi bước đi lên đều sẽ có người bị bỏ lại:

- Khi Singapore chính thức hóa nhà ở, hàng chục nghìn người không đủ điều kiện trong hệ thống HDB phải dạt ra ngoài ô.
- Khi Thượng Hải tái thiết đô thị, làn sóng di dân ngược đã đẩy hàng triệu lao động phải thông thạo văn minh.
- Chính thức hóa và thanh lọc trong lịch sử đô thị thường là hai mặt của một đồng xu.

Những Mảnh Ghép Của Bức Tranh Lớn.

Những ván cờ lớn nhất không được công bố trước, chúng chỉ lộ diện qua từng mảnh nhỏ, chúng ta sẽ theo dõi 3 tín hiệu cụ thể trong kỳ tới.

- Một là liên quan đến chính sách đất đai.
- Một là liên quan đến dòng vốn FDI và biến động sản công nghiệp.
- Và một là liên quan đến nhóm ngân hàng đang âm thầm tái cơ cấu danh mục cho vay.

Khi Bức Tranh Hoàn Chỉnh Xuất Hiện.

Khi các mảnh ghép lại, sẽ thành một bức tranh hoàn chỉnh.

Anh chị em hãy bấm theo dõi kênh nếu muốn đọc bức tranh đó trước khi

thị trường nhìn thấy nó.

Lời Mời Tham Gia Cộng Đồng.

Anh chị em muốn nhận những phân tích nóng, nhận định thị trường chứng khoán real-time ngay trong phiên, thì hãy tham gia nhóm chứng khoán ☐ phần mô tả nhé.

☐ TÓM LẠI CÔNG THỨC

Hook bằng một thay đổi chính sách tương tự như riêng lẻ.

↓

Tạo cảm giác: “có một thứ lớn hơn đang diễn ra phía sau.”

↓

Đưa ra nhiều sự kiện xuất hiện cùng thời điểm.

- Metro tăng tốc triển khai.
- Đại học rời ngoài ô.
- Nhà trọ bị siết PCCC.
- Dữ liệu cư trú kết nối thu.

↓

Liên tục nhận mạnh tính bất thường: “cùng lúc.” “18 tháng qua.” “lớn đầu tiên.”

↓

Biến các chính sách rời rạc thành một phần ứng dây chuyền toàn hệ thống.

Nhà ☐.

- lao động.
- đô thị.
- năng suất.
- tăng trưởng.
- năng lực cạnh tranh quốc gia.

↓

Liên tục kéo góc nhìn từ chính sách nhà □.

→ quy hoạch đô thị.

→ thị trường lao động.

→ cạnh tranh khu vực.

→ cuộc đua phát triển quốc gia: dùng Singapore, dùng Thượng Hải để nâng độ tin cậy và quy mô của câu chuyện.

↓

Không phân tích chính sách theo kiểu pháp lý.

Mà kiểu cảm giác: “đô thị đang được sắp xếp lại.”

↓

Biên dữ kiện quy hoạch thành cảm xúc đầu tư.

↓

Không bán bất động sản trực tiếp, mà bán:

– góc nhìn dài hạn.

– tư duy đọc chính sách.

– khả năng nhìn trước xu hướng.

– năng lực ghép các mảnh dữ kiện.

↓

Kết bằng cảm giác: “bức tranh vẫn chưa hoàn chỉnh.”

hoặc “ván cờ lớn mới chỉ bắt đầu lộ diện.”

□ Format Này Cực Mạnh Cho:

1. Chính sách nhà □.

2. Quy hoạch đô thị.

3. Bất động sản.

4. Hạ tầng giao thông.

5. Dịch chuyển dân cư.

6. Kinh tế vĩ mô.

7. Storytelling chính sách.

□ Nó Hiệu Quả Vì:

– Không nói về một chính sách riêng lẻ.

– Không sa đà vào văn bản pháp luật.

– Không tranh luận đúng sai.

– Nhưng khiến người xem cảm thấy: “mọi thay đổi đang liên kết với nhau.”

□ Cấu Lỗi Kiểu Việt Nam:

– Không kể từng chính sách.

– Không đọc từng quy định.

– Mà kể cảm giác của một quốc gia đang tái cấu trúc đô thị và lao động.

□ DNA Của Phong Cách Đây:

Metro.

→ kéo dân cư.

→ kéo doanh nghiệp.

→ kéo trường học.

→ kéo hạ tầng.

→ kéo năng suất.

→ kéo tăng trưởng.

Tức là: không nhìn từng chính sách trước, mà nhìn mục tiêu cuối cùng của cả hệ thống trước.

□ Điểm Mạnh Nhất:

Người xem không cảm giác: “đây là video giới thích chính sách.”

Mà cảm giác: “đây là người đang giới thích vì sao đất nước đang thay

đi.”

□ Mu□n Nâng C□p Hơn Nữa Thì:

- Gi□m bớt câu gi□i thích.
- Tăng thêm dữ kiện trùng thời đi□m.
- Tăng thêm ví dụ qu□c t□.
- Tăng thêm hình □nh đời thực.

(Metro, khu công nghiệp, ký túc xá, nhà trọ, công nhân, sinh viên.)

- Tăng thêm chi ti□t cụ th□.

(FDI, lao động kỹ năng, giá thuê nhà, thời gian di chuy□n, mật độ dân cư.)

↓

Khi đó content sẽ:

- lớn hơn.
- sâu hơn.
- thật hơn.
- cinematic hơn.
- và r□t gi□ng documentary v□ tái c□u trúc đô thị và phát tri□n qu□c gia hiện đại.

NHALADEO – Vì Sao Đánh Thu□ B□t Động S□n Thứ Hai G□n Như B□t Kh□ Thi

Vì Sao Chính Ph□ Chưa Th□ Và Sẽ Không Bao Giờ Có Th□ Đánh Thu□ B□t

Động Són Thứ 2

Vì sao chính phủ chưa thực và sẽ không bao giờ có thể đánh thuế bất động sản thứ 2, mới đây thì ngân hàng nhà nước bắt ngờ có động thái nói room tín dụng cho bất động sản, cho dù nếu bạn đọc kỹ thông báo của ngân hàng nhà nước thì đây chỉ là hành động nói room bất động sản một cách gián tiếp.

Cơ Chế Nói Room Tín Dụng Bất Động Sản

Trước đây thì những khoản vay cho các dự án nhà ở xã hội, các dự án khu công nghiệp hoặc khu chế xuất đều bị gộp chung vào trong room tín dụng của bất động sản nói chung, thì giờ đây ngân hàng nhà nước quyết định tách biệt những khoản này khỏi room tín dụng chung của bất động sản, đồng thời cũng mở thêm room tín dụng cho những loại hình này nên bên chế chế có nhà ở xã hội, khu công nghiệp, khu chế xuất là được nói room tín dụng.

Nhưng các dự án bất động sản khác thì cũng được hưởng lợi một cách gián tiếp khi mà những loại hình kia sẽ được loại bỏ khỏi room tín dụng chung của bất động sản, từ đó room tín dụng cho những loại dự án bất động sản khác chẳng hạn như bất động sản dân dụng sẽ được tăng lên, mặc dù đây chỉ là hành động nói room một cách gián tiếp thôi nhưng nó cũng đã trái ngược hoàn toàn so với những lo lắng của giới đầu tư.

Quan Điểm Về Việc Siết Thị Trường Bất Động Sản

Chính phủ sẽ siết thị trường bất động sản sau bài phát biểu của Tổng Bí Thư Tô Lâm về việc nhà là để ở chứ không phải để đầu cơ, điếu mà mình đã có một video phân tích và khẳng định cực kỳ rõ ràng là chính phủ chắc chắn sẽ không để điếu này xảy ra đâu, nhất là trong giai đoạn 5 năm tới, kế nguyên vẹn mình cũng như kế hoạch tăng trưởng 2 chữ số của nền kinh tế Việt Nam, thậm chí việc đánh thuế bất động sản thứ 2, điếu mà chính phủ năm nào cũng để cập thì theo mình rất khó hay không muốn nói là không thể nào áp dụng được.

Vì Sao Đánh Thuế Bất Động Sản Thứ 2 Khó Thực Thi

Điếu tiên không phải ngẫu nhiên mà năm nào chính phủ cũng để cập đến biện pháp đánh thuế bất động sản thứ 2 để giúp giá bất động sản giảm xuống và người dân có thể tiếp cận được, nhưng tính đến thời điểm hiện tại thì nó vẫn chỉ là những đề xuất mà thôi, tại vì chắc chắn rất nhiều thế lực sẽ không để chính phủ có thể thông qua cái biện pháp này.

Tác Động Đến Doanh Nghiệp Bất Động Sản Và Ngân Hàng

Đầu tiên nhìn thấy rõ nhất chắc chắn là những đại gia bất động sản rỗi, ở đây mình muốn nói đến những doanh nghiệp bất động sản hàng đầu Việt Nam, nhìn vào top 10 người giàu nhất Việt Nam thời điểm hiện tại thì đa số đầu là những chủ tịch của các doanh nghiệp bất động sản, việc đánh thuế bất động sản thứ 2 chắc chắn sẽ khiến cho thị trường bất động sản chao đảo, khi đó nó sẽ không chỉ tác động lên những doanh nghiệp bất động sản đâu mà nó còn tác động rất lớn lên các ngân hàng đang có dư nợ cho vay bất động sản cao.

Rủi Ro Đối Với Tài Sản Thế Chấp Và Hệ Thống Ngân Hàng

Ở Việt Nam phần lớn loại tài sản thế chấp cho những khoản vay sẽ là nhà đất, các quy định sử dụng đất hay sổ đỏ, khi mà đánh thuế bất động sản thứ 2 nó chắc chắn sẽ gây ảnh hưởng lên giá nhà, ngân hàng sẽ khiến cho giá trị các loại tài sản cầm bó tại các ngân hàng xuống mức thấp và đạt mức rỗi ro, khi đó rỗi ro thanh khoản vỡ nợ và khiến ngân hàng sụp đổ hoàn toàn có thể xảy ra, những này không chỉ còn các doanh nghiệp bất động sản hay các ngân hàng chịu ảnh hưởng mà nó sẽ lan rộng ra toàn bộ nền kinh tế.

Nhóm Lợi Ích Và Tác Động Ngân Sách Nhà Nước

Nhưng đó chỉ là bề nổi của tảng băng chìm mà thôi, nhóm người thực sự đang nắm giữ phần lớn bất động sản đặc biệt là các sổ đỏ nhà đất ở Việt Nam mới là những thế lực, những nhóm lợi ích có tác động lớn nhất khiến cho chính sách này chắc chắn sẽ không bao giờ được thực hiện, nhóm người này là ai thì chắc hẳn các bạn cũng đoán ra rồi mình sẽ không đề cập nữa, không chỉ tác động lớn đến những nhóm lợi ích mà nó còn tác động lớn lên ngân sách của nhà nước, hiện nay nhiều địa phương đang có nguồn thu ngân sách cực lớn đến từ việc thu thuế đất này, đầu giá đất, hay nguồn thu từ việc phát triển các dự án tại địa phương.

Ảnh Hưởng Đến Tăng Trưởng Kinh Tế Và Đầu Tư Công

Đánh thuế khiến cho việc giao dịch bất động sản giảm xuống, giá nhà giảm xuống, nhưng ngân sách tại các địa phương cũng sẽ chịu ảnh hưởng nặng nề và từ đó ảnh hưởng nhiều lên kế hoạch đẩy mạnh đầu tư công mà chính phủ đang đặt ra, từ đó cũng ảnh hưởng nặng nề lên kế hoạch tăng trưởng 2 chữ số mà chính phủ vạch ra trong vòng 5 năm tới.

Vai Trò Của Bất Động Sản Trong Nền Kinh Tế

Bất động sản từ xưa cho đến nay vẫn là ngành xương sống của nền kinh tế Việt Nam, bởi vì khi một dự án bất động sản được triển khai nó không chỉ tạo ra lợi ích cho riêng doanh nghiệp bất động sản, mà nó sẽ kéo theo sự vận động của rất nhiều ngành nghề khác nhau, chẳng hạn như vật liệu xây dựng này hay chính các ngân hàng cũng sẽ được hưởng lợi.

Quan Điểm Về Chính Sách Siết Thị Trường

Siết thị trường bất động sản lúc này chúng khác nào vút bỏ đi toàn bộ những kế hoạch và tăng trưởng mà chính phủ đã quyết tâm thực hiện kể từ năm 2025 cho đến nay, do đó mà theo mình nghĩ như chức chính phủ sẽ rất khó để có thể siết bất động sản thời điểm hiện tại, việc nới lỏng tiền và giúp cho thị trường bất động sản phát triển bền vững vẫn là điều nên làm, nhưng nếu quá cứng nhắc, đập chuột đổ vỡ bình thì chức chính phủ hậu quả sẽ là cực kỳ lớn.

Bài Học Từ Các Quốc Gia Khác

Việt Nam không phải là quốc gia đầu tiên nghĩ đến kế hoạch sẽ đánh thuế bất động sản thứ 2, thực chất trên thế giới rất nhiều quốc gia đã áp dụng nhưng không phải quốc gia nào cũng sẽ thành công, có 2 ví dụ tiêu biểu ngay tại châu Á mà chúng ta có thể nhìn vào, đầu tiên chính là Singapore, một quốc gia láng giềng của Việt Nam tại ASEAN, đây là mô hình đã thành công nhất trong kế hoạch đánh thuế bất động sản thứ 2, tuy vậy thì cuối cùng trong dài hạn thì giá nhà vẫn tăng, chúng ta là nó không tạo ra những cơn sốt bong bóng nào mà thôi.

Trường Hợp Hàn Quốc Và Tính Hai Mặt Chính Sách

Nhưng trường hợp của Hàn Quốc thì lại ngược lại hoàn toàn, sau một giai đoạn bùng nổ của giá bất động sản 2017-2021 thì Hàn Quốc chính thức quyết định sẽ đánh thuế bất động sản thứ 2 để siết lại giá nhà, bao gồm việc tăng mạnh các loại thuế tài sản, thuế chuyển nhượng và đặc biệt là thuế cho những người sở hữu nhiều nhà đất, kết quả thì bước đầu có tác dụng giảm đầu cơ ở một số địa phương, nhưng đến cuối cùng chính sách này đã gây tranh cãi rất lớn trong nội bộ Hàn Quốc, chính phủ đã phải nói biện pháp ra khi mà thị trường bất động sản Hàn Quốc có dấu hiệu suy yếu và thậm chí đóng băng.

Kết Luận Về Chính Sách Và Thực Tiễn

Đây là 2 ví dụ cho thấy việc copy một chính sách thành công trong một quốc gia khác trên thế giới và quốc gia mình không phải lúc nào đạt được hiệu quả, điều quan trọng là phải linh hoạt, uyển chuyển, biến đổi theo tình hình kinh tế của đất nước thì lúc đó mới có thể đạt được thành công hiệu quả cao nhất, và điều này cũng lý giải cho vì sao chính phủ liên tục đề cập đến việc đánh thuế bất động sản thứ 2 nhưng cuối cùng nó vẫn chững ở mức đề xuất mà rất khó để đi vào thực tiễn.

Câu Hỏi Thảo Luận

Theo các bạn, Việt Nam có nên đánh thuế bất động sản thứ 2 hay không,

hãy bình luận xuống phía dưới nhé.

□ TÓM LẠI CÔNG THỨC

Hook bằng một niềm tin phổ biến mà đám đông gộp như mặc định là sẽ xảy ra

↓

Tạo cảm giác: “chính sách này tưởng như hợp lý nhưng thực tế lại cực kỳ khó thực hiện”

↓

Đập thủng vào một nghịch lý cực mạnh

(Mục hạ nhiệt bất động sản → nhưng lại phải thúc đẩy tăng trưởng kinh tế)

↓

Liên tục nhấn mạnh tính lặp lại của hiện tượng

“Năm nào cũng nhắc tới”, “liên tục đi xuống”, “đã bàn nhiều năm”...

↓

Nhét dữ kiện ngắn, mạnh, dễ nhớ

(Thu nhà thứ hai, room tín dụng, nhà xã hội, khu công nghiệp, tăng trưởng hai chữ số...)

↓

Biến một chính sách đơn lẻ thành tác động dây chuyền toàn hệ thống

Đánh thu bất động sản

→ giá nhà chịu áp lực

→ tài sản đem bán giảm giá trị

→ ngân hàng tăng rủi ro

→ tín dụng bị ảnh hưởng

→ doanh nghiệp khó khăn

→ tăng trưởng kinh tế chịu áp lực

↓

Liên tục kéo góc nhìn từ bất động sản

→ ngân hàng

→ ngân sách địa phương

→ đầu tư công

→ tăng trưởng GDP

↓

Dùng mục tiêu tăng trưởng kinh tế để nâng độ khó của câu chuyện

“Tăng trưởng hai chữ sản” = Chính phủ khó chấp nhận một cú sốc lớn với bất động sản

↓

Không phân tích luật thuế theo hướng học thuật

Mà kể cảm giác: “cả hệ thống đang phụ thuộc quá nhiều vào bất động sản.”

↓

Biện một chính sách thuế thành câu chuyện lợi ích kinh tế

↓

Không bán bất động sản trực tiếp

Mà bán:

– góc nhìn chính sách

– tư duy hệ thống

– mối liên kết giữa các ngành

– logic vận hành nền kinh tế

↓

Kết bằng cảm giác: “đánh thuế thì dễ nói hơn dễ làm.”

hoặc “bất động sản vẫn đang là một xích quá quan trọng của nền kinh tế.”

☐ **Format Này Cực Mạnh Cho:**

1. Chính Sách Bật Động Sản
2. Phân Tích Vĩ Mô
3. Chính Sách Thuế
4. Tín Dụng Ngân Hàng
5. Đầu Tư Công
6. Tăng Trưởng Kinh Tế
7. Storytelling Kinh Tế

☐ **Nó Hiệu Quả Vì:**

- Không Tranh Luận Đúng Sai Của Chính Sách
- Không Đi Sâu Vào Điều Luật
- Không Dùng Quá Nhiều Thuật Ngữ Chuyên Môn
- Nhưng Khiến Người Xem Cảm Thấy: “mọi thứ trong nền kinh tế đang liên kết với nhau.”

☐ **Cốt Lõi Kiểu Viết Này:**

- Không Kể Chính Sách
- Không Đọc Nghị Quyết
- Mà Kể Vì Sao Một Chính Sách Khó Có Thể Xảy Ra Trong Thực Tế.

☐ **DNA Của Phong Cách Này:**

Thuế Bật Động Sản

- Giá Nhà
- Tài Sản Đám Bão
- Ngân Hàng
- Tín Dụng
- Doanh Nghiệp
- Tăng Trưởng Kinh Tế

Tức Là: Không Nhìn Chính Sách Riêng Lạ, Mà Nhìn Tác Động Của Nó Lên Toàn Bộ Hệ Thống Trước.

👉 **Điểm Mạnh Nhất:**

Người Xem Không Cảm Giác: “đây là video nói về thu.”

Mà Cảm Giác: “đây là người đang giải thích vì sao chính sách đó rất khó được thực hiện.”

👉 **Muốn Nâng Cấp Hơn Nữa Thì:**

- Giảm Bớt Lặp Ý Về Nhóm Lợi Ích
- Tăng Thêm Dữ Liệu Ngân Hàng Và Tín Dụng
- Tăng Thêm Ví Dụ Từ Địa Phương, Đầu Giá Đầu, Thu Ngân Sách
- Tăng Thêm Hình Ảnh Thực Tế

(số đo, tài sản thế chấp, dự án, ngân hàng, đầu giá đầu...)

↓

Khi Đó Content Sẽ:

- Thuyết Phục Hơn
- Rộng Góc Nhìn Hơn
- Có Tính Hệ Thống Hơn
- Và Rất Giống Documentary Chính Sách Kinh Tế Hiện Đại.

NHALADEO – Tách Nhà Ở Xã Hội Và Khu Công Nghiệp Khỏi Trộn Tín Dụng

[Mở Van Tín Dụng Nhà Ở Xã Hội Và Khu Công Nghiệp](#)

Mở van tín dụng nhà xã hội và khu công nghiệp, dòng tiền vĩ mô đã đổi chiều, Quyết định của Ngân hàng Nhà nước khi loại trừ dư nợ cho vay nhà xã hội và khu công nghiệp ra khỏi hạn mức kiểm soát tín dụng bất động sản trong năm 2026 không đơn thuần là một biện pháp kỹ thuật.

Tái Cấu Trúc Dòng Tiền Vĩ Mô

Dưới cấp độ kinh tế, đây là một nước đi chiến lược, một cuộc tái cấu trúc dòng tiền kinh tế vĩ mô hướng thẳng vào khu vực tạo ra giá trị thực của nền kinh tế Việt Nam.

Phá Vỡ Vòng Kim Cô Tín Dụng

Động thái này phá vỡ vòng kim cô đã thắt chặt các ngân hàng suốt bấy lâu nay, giờ đây hệ thống ngân hàng có thể tự tin giải ngân hàng chục nghìn tỷ đồng vào các dự án khu công nghiệp hay là các dự án nhà xã hội mà không lo chạm trần hạn mức tín dụng đâu ra.

Giải Bài Toán Hai Điểm Nghẽn Kinh Tế

Đây là một mũi khoan hướng thẳng vào hai điểm nghẽn lớn nhất suốt bấy lâu nay, đó là sự thiếu hụt nhà ở bình dân cho người lao động và áp lực quá tải hạ tầng sản xuất khi mà làn sóng FDI đổ bộ.

Hiệu Ứng Lan Tỏa Chuỗi Cung Ứng

Sự thay đổi trong chính sách này sẽ tạo ra một phản ứng dây chuyền tích cực xuyên suốt trong cả nền kinh tế, Đầu tiên là sự hồi sinh chuỗi cung ứng nội địa, các Dự án Nhà xã hội là một bộ đỡ khổng lồ cho các ngành công nghiệp phụ trợ

Trái ngược với phân khúc cao cấp thì nhà xã hội sẽ sử dụng phần lớn gạch đá, xi măng, sắt thép nội địa, dòng tiền này được chi ra sẽ trực tiếp giải cứu các doanh nghiệp sản xuất vật liệu xây dựng trong nước đang thoi thóp vì thiếu đầu ra,

Thứ hai là gia cố đại bàng FDI, Công Cố Trụ Cột FDI Và Hạ Tầng Lao Động

Bất động sản khu công nghiệp và nhà xã hội cho người lao động là hai mặt của một đồng xu, việc đảm bảo nơi ăn chốn ở cho người lao động là một điều kiện tiên quyết mà các tập đoàn cân nhắc đến khi muốn dịch chuyển chuỗi cung ứng của họ sang một nước khác, việc mở van vốn lớn này sẽ giúp Việt Nam có thể giữ vững được lợi thế cạnh tranh trong cuộc thu hút vốn FDI từ nước ngoài.

Thanh Lọc Hệ Thống Tài Chính

Thứ ba là thanh lọc hệ thống tài chính, việc cho vay các dự án nhà ở xã hội dựa trên nhu cầu thực và cho vay bất động sản khu công nghiệp dựa trên dòng tiền cố định từ việc cho thuê hàng tháng là các khoản vay có hệ số rủi ro thấp, việc dịch chuyển cơ cấu dư nợ này sẽ giúp cho các ngân hàng thương mại tăng trưởng, bền vững, ổn định hơn, giảm thiểu được rủi ro, gia tăng nợ xấu từ các dự án đầu cơ bất động sản.

Tăng Trưởng Kinh Tế Ngắn Hạn Và Dài Hạn

Nhìn chung thì đây là một quyết định vô cùng hợp lý của nhà điều hành, bằng việc chuyển dịch cơ cấu dòng tiền sang những khu vực có nhu cầu thật sự, Việt Nam không chỉ kích thích được sự tăng trưởng GDP trong ngắn hạn mà còn có thể tạo ra cơ sở cho chu kỳ tăng trưởng tiếp theo.

☐ TÓM LẠI CÔNG THỨC

Hook bằng một quyết định chính sách tương tự như kỹ thuật nhưng thực chất là thay đổi hướng đi của các dòng tiền nền kinh tế.

↓

Tạo cảm giác: “Việt Nam đang bước vào một giai đoạn tái phân bổ tín dụng chưa từng có.”

↓

Đập thủng vào một thay đổi chính sách cực mạnh.

(Nhà ở xã hội + khu công nghiệp được loại khỏi hạn mức kiểm soát tín dụng bất động sản)

↓

Liên tục nhấn mạnh tính chiến lược.

“không đơn thuần”, “không phải ngẫu nhiên”, “động thái mang tính cấu trúc”, “định hình chu kỳ tăng trưởng mới”...

↓

Nhét dữ kiện ngắn, mạnh, dễ hình dung.

(room tín dụng, khu công nghiệp, FDI, nhà ở xã hội, ngân hàng, vật liệu xây dựng...)

↓

Biến một quyết định tín dụng thành phn ứng dây chuy n toàn hệ th ng.

M van tín dụng

- v n ch y vào nhà xã hội
- v n ch y vào khu công nghiệp
- h i sinh vật liệu xây dựng
- h trợ người lao động
- tăng sức hút FDI
- m rộng s n xu t
- thúc đ y GDP

↓

Liên tục kéo góc nhìn từ ngân hàng

- doanh nghiệp
- người lao động
- nhà đ u tư nước ngoài
- n n kinh t Việt Nam.

↓

Dùng FDI và chu i cung ứng toàn c u đ nâng t m câu chuyện.

“Khi các tập đoàn dịch chuy n s n xu t.” = Việt Nam ph i chu n bị hạ t ng và nhà cho lao động.

↓

Không phân tích chính sách theo ki u hành chính.

Mà k c m giác: “dòng ti n đang được đ i u hướng v nơi tạo ra giá trị thật.”

↓

Biến tín dụng thành câu chuyện tăng trư ng qu c gia.

↓

Không bán bất động sản trực tiếp.

Mà bán:

- tăng trung kinh tế thực.
- năng lực sản xuất.
- sức hút FDI.
- chu kỳ đầu tư mới.

↓

Kết bằng cảm giác: “dòng tiền đang đi chi tiêu vào khu vực tạo ra giá trị thực.”

hoặc “một chu kỳ tăng trưởng mới đang được xây dựng từ nền móng sản xuất và an sinh.”

□ **Format này cực mạnh cho:**

1. Chính sách tín dụng.
2. Phân tích bất động sản vĩ mô.
3. Khu công nghiệp.
4. Nhà ở xã hội.
5. Dòng tiền ngân hàng.
6. FDI và chuỗi cung ứng.
7. Storytelling tăng trưởng kinh tế.

□ **Nó hiệu quả vì:**

- Không nói theo ngôn ngữ chính sách.
- Không sa đà vào quy định pháp lý.
- Không cần quá nhiều số liệu.
- Nhưng khiến người xem cảm thấy: “mọi dòng tiền trong nền kinh tế đang được kết nối với nhau.”

□ Cốt lõi kiểu viết này:

- Không k^o quy^đt định c^oa cơ quan qu^on lý.
- Không đọc văn b^on chính sách.
- Mà k^o cách dòng ti^on được đi^ou hướng sang khu vực tạo ra giá trị thực.

□ DNA c^oa phong cách này:

M^o room tín dụng ưu tiên

- tăng v^on cho nhà □ xã hội
- tăng v^on cho khu công nghiệp
- h^o trợ s^on xu^ot
- hút FDI
- tăng việc làm
- thúc đ^oy tăng trư^ong.

Tức là: không nhìn b^ot động s^on trước, mà nhìn dòng ti^on c^oa c^o n^on kinh t^o trước.

□ Điểm mạnh nh^ot:

Người xem không c^om gi^oc: “đây là video gi^oi thích chính sách tín dụng.”

Mà c^om gi^oc: “đây là người đang gi^oi thích vì sao n^on kinh t^o s^op bước vào một chu kỳ tăng trư^ong mới.”

□ Muốn nâng c^op hơn nữa thì:

- Gi^om bớt từ hành chính.
- Tăng hình ^onh đời thực.
- Tăng ví dụ từ nhà máy và người lao động.
- Tăng chi ti^ot v^o khu công nghiệp và chu^oi cung ứng.

↓

Khi đó content sẽ:

- rộng hơn.
 - thật hơn.
 - vĩ mô hơn.
 - và rớt giêng documentary kinh tế vọt dòng tiền và tăng trưởng hiện đại.
-

NHALADEO – Đổi Vàng Lỡ Nhà: Một Mô Hình Tài Chính Từng Gây Khủng Hoảng 2012

Đổi vàng lỡ nhà và vọt học lịch sử năm 2012, chắc hẳn ai cũng vừa nghe tin có một công ty nợ bán nhà bằng cách nhận tiền đổi từ vàng rồi phải không?

Và trước khi bắt đầu thì xin lưu ý: video này chỉ mang tính chất cung cấp thông tin, hoàn toàn không phải lời khuyên đầu tư hay công kích bất kỳ cá nhân, tổ chức nào.

Thật ra Việt Nam chúng ta đã từng áp dụng một cách giêng vẩy vào năm 2000 và đã phải khốn cấp bãi bỏ vào năm 2012.

Chuyện là vào năm 2000, Ngân hàng Nhà nước cho phép các tổ chức tín dụng được huy động vàng và cho vay vàng, thậm chí được chuyển đổi tài đã 30% vốn vàng huy động thành tiền để kinh doanh, lý do lúc đó rớt đơn giêng vì các ngân hàng đang thiếu vốn, trong khi vàng trong dân thì còn quá nhiều và đang “ngủ yên”.

Đình điểm đến tháng 9 năm 2010, 23 tổ chức tín dụng đã huy động tới 92,6 tỉn vàng.

Nhưng cuộc khủng hoảng bắt đầu nổ ra khi giá vàng tăng phi mã: chỉ trong vòng 10 năm, giá vàng đã tăng gấp 6 lần, thuy giá vàng lên cao quá, người dân bắt đầu đổ xô đi rút lại vàng để tích trữ.

Thì là các ngân hàng buộc phải gồng mình mua lại vàng với giá cực đắt để trả cho dân. Và hậu quả là gì?

Ngân hàng ACB lên hơn 1.863 tỷ đồng, còn Sacombank cũng lên sâu tới 871 tỷ đồng.

Ngân hàng Nhà nước đã phải xuất bán 70 tấn vàng cho các ngân hàng thương mại để họ có vàng trả cho dân.

Và lập tức thì ban hành thông tư chấm dứt hoàn toàn việc huy động vàng.

Quay trở lại hiện tại, cô chú anh chị hết sức lưu ý: đơn vị nhận đi vàng lấy nhà là một công ty chứ không phải là một ngân hàng.

Công ty thì hoàn toàn có thể nộp đơn xin phá sản, và do đó là trước khi quyết định xuống tiền cô chú anh chị nên tự trả lời 2 câu hỏi sau:

– Thứ nhất, hệ thống đó có đủ khả năng chi trả trong tương lai hay không?

– Thứ hai, lỡ như hệ thống đó không còn, cô chú anh chị có phải là người được ưu tiên trả nợ hay không?

Hãy follow để hiểu rõ bản chất tài chính đang xoay quanh cuộc sống của chúng ta nhé.

□ TÓM LẠI CÔNG THỨC

Hook bằng một case tương mới (công ty đi vàng lấy nhà) nhưng thực chất là “tái hiện một mô hình rủi ro cũ”

↓

Kích hoạt ngay một tiến lệ lịch sự cực mạnh

(Việt Nam từng huy động vàng trong hệ thống ngân hàng)

↓

Đưa vào khung thời gian cụ thể để tăng độ tin

2000 → 2010 → 2012

↓

Đầy đủ kiện tăng trưởng hệ thống: 92,6 tấn vàng huy động từ 23 tỷ chức tín dụng

↓

Đào chiếu kích bòn bằng một cú sốc giá tài sản: giá vàng tăng gấp 6 lần trong 10 năm

↓

Biến “tài sản tích trữ” thành “nghĩa vụ nợ”: ngân hàng phải mua lại vàng giá cao để trả dân

↓

Tạo chuỗi hậu quả dây chuyền trong hệ thống tài chính:

lẽ ngân hàng → can thiệp NHNN → bán vàng dự trữ → cấm huy động vàng

↓

Chốt lại bằng một hành động chính sách mang tính đóng hệ thống

“chấm dứt hoàn toàn huy động vàng”

↓

Chuyển pivot từ lịch sử → hiện tại để tạo cảnh báo

“hiện nay là công ty, không phải ngân hàng”

↓

Hạ tầng rủi ro được đẩy về pháp lý doanh nghiệp

công ty có thể phá sản, không có cơ chế bảo lãnh hệ thống như ngân hàng

↓

Ép người xem tự đánh giá rủi ro thay vì bị thuyết phục

– câu hỏi về khả năng thanh toán tương lai

– và thứ tự ưu tiên khi xảy ra vỡ hệ thống

↓

Không kết luận trực tiếp mà để lại cảm giác “rủi ro nằm ở cấu trúc, không nằm ở sản phẩm”

↓

Không bán đũa tư mà bán:

- góc nhìn về hệ thống tài chính
- nỗi sợ về cấu trúc thanh khoản
- tư duy phòng vệ trước mô hình huy động vốn phi truyền thống

↓

Kết bằng hành vi kéo follow

“hiệu bần chết tài chính quanh đời sống”

↓

Format này cực mạnh cho:

1. Content phân tích ròi ro tài chính phi truyền thống
2. Video cảnh báo mô hình huy động vốn mới
3. Storytelling về khủng hoảng ngân hàng / vàng / thanh khoản
4. Content giáo dục tài chính kiểu “case study Việt Nam”
- 5 Nội dung phòng thủ ròi ro hệ thống

Nó hiệu quả vì:

- Dùng lịch sử làm “bằng chứng sống” thay vì lý thuyết
- Biến một mô hình tài chính thành câu chuyện dễ hiểu
- Không cần thuật ngữ phức tạp và tạo cảm giác ròi ro hệ thống
- Người xem tự kết nối: ngân hàng → vàng → công ty → phá sản

Cốt lõi kiểu viết này:

không nói “đây là ròi ro” mà kể lại “một ròi ro từng xảy ra trong cấu trúc tương tự”

DNA của phong cách này:

huy động tài sản trong dân

→ biến thành nghĩa vụ trả lại theo giá thị trường

→ lệch kỳ hạn và lệch giá trị

- áp lực thanh khoản
- vỡ cấu trúc nợ
- can thiệp chính sách

↓

tức là: không nhìn sọt phom (đội vàng lầy nhà) mà nhìn cấu trúc vận hành phía sau

□ Điểm mạnh nhất:

người xem không cảm giác đang nghe cảnh báo trực tiếp mà cảm giác đang xem “case lịch sử được tái hiện trong hiện tại”

□ Nâng cấp thêm sẽ nằm ở:

- thêm ví dụ đời thực của người gửi vàng
- thêm cảm giác hoảng loạn rút vàng hàng loạt
- thêm chi tiết “áp lực thanh khoản” trong ngân hàng
- tăng nhịp gãy cầu ở đoạn khủng hoảng
- giảm giải thích, tăng hình ảnh hành vi dòng tiền

↓

khi đó content sẽ:

- căng hơn
- có nhịp khủng hoảng rõ hơn
- giống documentary tài chính dạng tái hiện lịch sử + cảnh báo hiện tại

NHALADEO – GDP: Kinh Tế Tăng

Trùng Không Đồng Nghĩa Với Đời Sống Thịnh Vượng

GDP có thật sự đang phản ánh cuộc sống của người dân không? Tại sao GDP càng tăng trùng, chúng ta lại càng cảm thấy mệt mỏi hơn nữa?

Như hồi xưa ấy, khi mà mình về quê thì mình sẽ đi qua rất nhiều nhà nhìn có vẻ là cực kỳ giàu “Nhà thì to, cổng thì cao, sân thì lát gạch đều tăm tắp luôn, nhưng mà vào đến trong bếp thì cũng chỉ ăn cơm với đĩa rau luộc.”

Và mình nghĩ đây cũng là cái câu chuyện tương tự như GDP của các đất nước đang phát triển, GDP thì nó giống như là chúng ta đang đứng từ ngoài đường mà nhìn vào trong một gia đình:

Nó sẽ nói lên là căn nhà của họ có to hay không, họ xây căn nhà đấy nhanh hay chậm như thế nào, và cái giá trị của căn nhà đó đang là bao nhiêu.

Chứ nó không hề nói lên là cuộc sống của cái gia đình trong đó có đang hạnh phúc hay không, liệu họ có đang phải nợ nần hay là có đang phải đánh đổi sức khỏe để kiếm sống hay không.

Hay đơn giản nhất là tương lai con cái của họ có cơ hội để phát triển hay không.

Và đó chính là cái nút thắt khiến cho nhiều quốc gia họ nhận ra rằng tăng trùng không phải là đồng nghĩa với thịnh vượng.

Hay Việt Nam thì cũng vậy thôi.

Nhiều năm qua chúng ta vẫn luôn tự hào là chúng ta đang tăng trùng GDP rất là tốt, xuất khẩu tăng, FDI cũng tăng, các tuyến đường cao tốc thì mở rộng liên tục, Khu công nghiệp hay dịch vụ cũng phát triển với tốc độ rất chóng mặt.

Nếu như mà chỉ nhìn các chỉ số trên mặt báo thì sẽ thấy đây là một nền kinh tế đang tăng trùng rất nhanh đúng không? Nhưng mà cuộc sống của người dân thì chưa chắc đã là như vậy.

Có một nghịch lý là quán cà phê thì càng ngày càng đông, xe sang thì càng ngày càng nhiều, và các căn chung cư cao cấp thì mọc lên liên tục.

Nhưng đi cùng với đó, Người trẻ càng ngày càng không muốn sinh con, Công nhân thì không mua nhà, Tiều thương thì sống lay lắt, người lao động thì càng đi làm sẽ càng cảm thấy áp lực.

Điều đó phản ánh là nền kinh tế thì đang lớn lên, nhưng sức khỏe của toàn xã hội thì đã dần lão hóa rồi.

Và GDP thì không đo được cái giá mà chúng ta phải trả.

Ví dụ, một người đi làm 12–14 tiếng một ngày thì GDP rất thích điều đó, bởi vì nó đồng nghĩa với việc sản xuất tăng, doanh thu tăng, và tiêu dùng cũng sẽ tăng theo.

Nhưng GDP thì không nói lên được họ phải stress như thế nào, sức khỏe giảm ra sao, hay đã bao lâu rồi họ chưa có một bữa cơm tươm tươm cùng gia đình.

Giữa một thành phố càng ngày càng kẹt xe, chi phí sinh hoạt tăng cao, người dân đi bệnh viện nhiều hơn, GDP vẫn tăng bình thường.

Điều đó có nghĩa là những thứ khiến xã hội mệt mỏi hơn lại đang khiến những con số trên giấy tờ càng ngày càng đẹp.

Đó cũng là lý do mà nhiều chuyên gia ví GDP như một cái đồng hồ trên xe.

Nó cho biết xe đang chạy nhanh như thế nào, nhưng không nói được xe có đang đi đúng đường không, còn xăng không, hay người ngồi sau có đang say xe không.

Vậy thì điều mà chúng ta thật sự cần là gì?

Là tỉn lương tăng nhanh hơn giá nhà.

Là viện phí đỡ áp lực hơn.

Là cơ hội giáo dục tiếp cận hơn.

Và cuối cùng là người trẻ vẫn nhìn thấy được hy vọng đi lên bằng con đường lao động chân chính.

Một đất nước thật sự thịnh vượng không phải là nơi có các biểu đồ kinh tế đẹp nhột, mà là nơi mỗi người lao động bình thường đều có thể sống tốt bằng công việc của chính mình.

Đó mới chính là những sự tăng trưởng ý nghĩa thật.

□ TÓM LẠI CÔNG THỨC

Hook bằng một nghịch lý đời sống cực lớn

↓

GDP tăng trưởng liên tục

↓

Nhưng chất lượng sống không tăng tương ứng

↓

Tạo cảm giác: “Có điều gì đó đang sai trong cách chúng ta đo lường sự thịnh vượng.”

↓

Dùng một hình ảnh đời thường cực mạnh (nhà to – cổng cao – sân rộng)

↓

Đập ngược bằng thực tế bên trong (cơm rau luộc)

↓

Biến một câu chuyện gia đình thành hình ảnh thu nhập của các nền kinh tế GDP

↓

Chỉ nhìn được bề ngoài

↓

Không nhìn được:

- sức khỏe
- hạnh phúc
- nợ nần
- cơ hội tương lai

↓

Liên tục đưa ra các tín hiệu tăng trưởng tích cực

Xuất khẩu tăng

↓

FDI tăng

↓

Cao tốc mở rộng

↓

Khu công nghiệp phát triển

↓

Tạo cảm giác: “Việt Nam đang đi lên rất nhanh.”

↓

Sau đó đổo chi tiêu bằng các tín hiệu đời sống

Người trẻ ngại sinh con

↓

Công nhân không mua nhà

↓

Tiêu thương sống lay lắt

↓

Người lao động áp lực hơn

↓

Biến một chế độ kinh tế

thành câu hỏi về chất lượng sống

↓

Liên tục kéo góc nhìn từ

GDP

↓

đời sống người dân

↓

cơ hội xã hội

↓

niềm tin vào tương lai

↓

Dùng các ví dụ đời thực để nâng độ thuyết phục

12–14 giờ làm việc mỗi ngày

↓

kẹt xe

↓

chi phí sinh hoạt tăng

↓

bệnh viện quá tải

↓

Không phân tích kinh tế học

Mà kể cảm giác: “Mọi người đang làm việc nhiều hơn nhưng sống không dễ hơn.”

↓

Biến dữ kiện xã hội thành cảm xúc về sự thịnh vượng

↓

Không bán kinh tế trực tiếp mà bán:

– chất lượng sống

– cơ hội đi lên

– hy vọng tương lai

– sự tụt tụt trong lao động

↓

Kết bằng cảm giác: “Tăng trưởng là cần thiết.”

Nhưng “thịnh vượng mới là thứ đáng theo đuổi.”

□ **Format này cực mạnh cho:**

1. GDP Và Tăng Trưởng
2. Bình Đẳng Thu Nhập
3. Giá Nhà Đất
4. Chất Lượng Sống
5. Tội Xã Hội
6. Documentary Vĩ Mô
7. Storytelling Chính Sách Công

□ **Nó hiệu quả vì:**

- Không nói kiểu sách giáo khoa
- Không tranh luận bằng mô hình kinh tế
- Không cần quá nhiều số liệu
- Nhưng khiến người xem cảm thấy: “Những con số đẹp chưa chắc phản ánh cuộc sống thật.”

□ **Cốt lõi kiểu viết này:**

- Không kể GDP tăng bao nhiêu
- Không đọc báo cáo kinh tế
- Mà kể những cách giữa tăng trưởng và cuộc sống thực

□ **DNA của phong cách này:**

GDP tăng

↓

Đầu tư tăng

↓

Hạ tầng tăng

↓

Nhưng áp lực sống tăng

↓

Giá nhà tăng

↓

Niềm tin giảm

↓

Tỷ lệ sinh giảm

↓

Tức là: không nhìn nản kinh tế từ các chỉ số trước mà nhìn từ trải nghiệm của người dân trước

□ **Điểm mạnh nhất:**

Người xem không cảm giác: “Đây là video dạy kinh tế.”

Mà cảm giác: “Đây là người đang giải thích vì sao cuộc sống ngày càng áp lực.”

□ **Muốn nâng cấp hơn nữa thì:**

- Thêm số liệu thu nhập và giá nhà
- Thêm ví dụ người trẻ trì hoãn kết hôn
- Thêm các chi tiết đời thực

(vay mua nhà, học phí, viện phí, tiền thuê trọ...)

- Tăng thêm các hình ảnh đời lập

(chung cư cao cấp ↔ công nhân thuê trọ)

↓

Khi đó content sẽ:

- thật hơn
- đau hơn
- gần gũi hơn

- và r[]t gi[]ng documentary kinh t[] xã hội hiện đại.

NHALADEO - TbtCtn Tô Lâm: Nhà Là Đ[] [] Không Ph[]i Đ[] Kinh Doanh Tích S[]n

[vc_c...