

LA BÀN ĐẦU TƯ

Tuần 08 - 12/07/2024

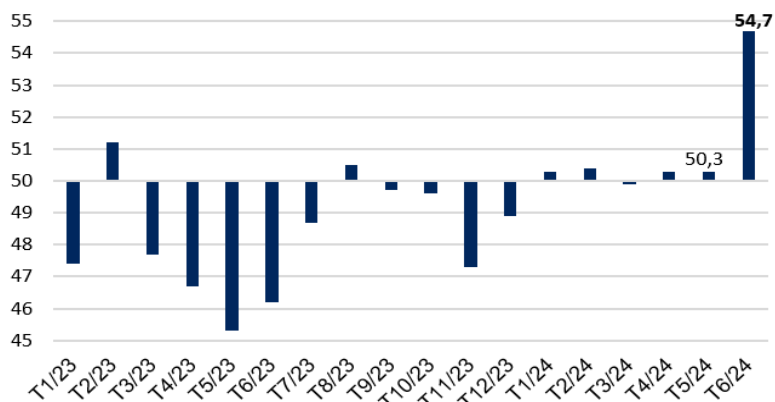


1. Tiêu điểm vĩ mô & sự kiện tuần qua

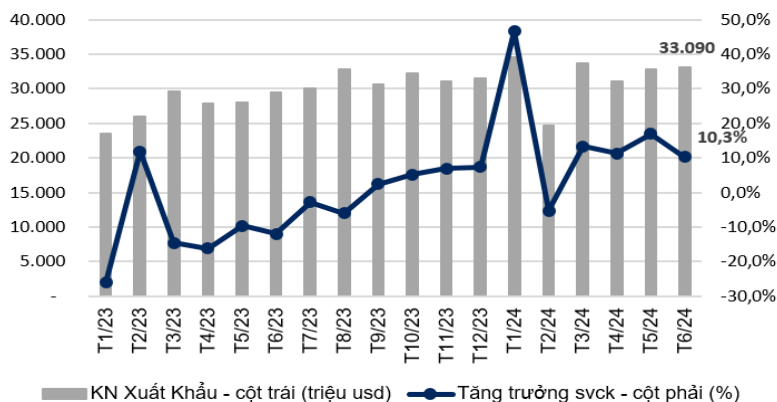


Việt Nam: Lĩnh vực sản xuất tăng trưởng mạnh trong tháng 6, Xuất nhập khẩu duy trì đà phục hồi

PMI lĩnh vực sản xuất của VN



Số liệu xuất khẩu của VN

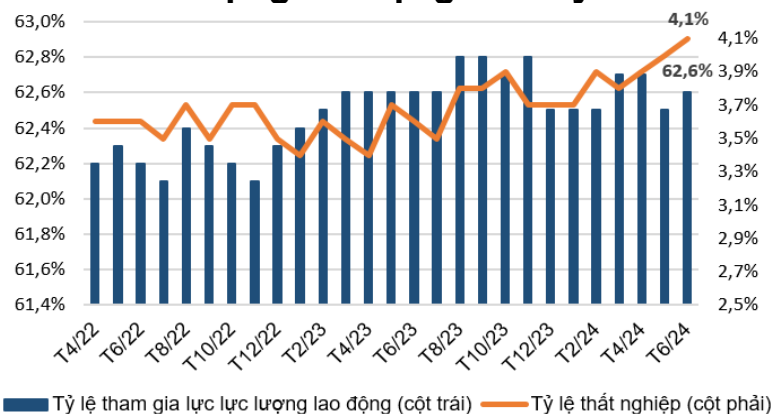


www.vndirect.com.vn

- Các điều kiện kinh doanh ngành sản xuất của Việt Nam duy trì mở rộng tháng thứ 3 liên tiếp khi PMI lĩnh vực sản xuất trong T6/24 tăng lên mức 54,7 điểm.
- Hoạt động xuất nhập khẩu của Việt Nam duy trì phục hồi tích cực trong T6/24 với tổng kim ngạch xuất nhập khẩu đạt 63,24 tỷ usd tăng 11,7% svck.
- Chỉ số Nhà Quản trị Mua hàng (PMI) ngành sản xuất VN của S&P Global đã tăng mạnh trong T6/24 lên mức 54,7 điểm từ mức 50,3 điểm của T5/24. Mức điểm tăng mạnh và duy trì trên mốc 50 điểm cho thấy các điều kiện kinh doanh nói chung của ngành sản xuất của VN duy trì mở rộng tháng thứ 3 liên tiếp và mạnh lên đáng kể. Cụ thể theo số liệu khảo sát số lượng đơn đặt hàng mới tiếp tục tăng và là mức tăng mạnh chỉ kém mức được ghi nhận vào tháng đầu tiên thu thập dữ liệu khảo sát vào T3/11. Các báo cáo cho thấy nhu cầu đã cải thiện khi một số khách hàng quay trở lại yêu cầu có thêm đơn đặt hàng trong tháng. Số lượng đơn đặt hàng xuất khẩu mới cũng tăng với tốc độ nhanh nhất kể từ T2/22, tuy nhiên tốc độ tăng là chậm hơn nhiều so với tốc độ tăng của tổng số lượng đơn đặt hàng mới. Sản lượng sản xuất trong T6/24 cũng ghi nhận mức tăng mạnh nhất trong hơn 5 năm qua. Việc làm cũng ghi nhận tháng tăng lần đầu tiên trong ba tháng, và tốc độ tăng là mạnh. Tuy nhiên, trong một số trường hợp, việc tuyển dụng mới chỉ là cho công việc tạm thời.
- Theo số liệu từ Tổng cục Thống kê, hoạt động xuất nhập khẩu của Việt Nam tiếp tục ghi nhận sự phục hồi tích cực trong T6/24 với tổng kim ngạch xuất nhập khẩu đạt 63,24 tỷ usd tăng 11,7% svck. Trong đó, kim ngạch xuất khẩu trong T6/24 đạt 33,09 tỷ usd tăng 10,3% svck, lũy kế 6 tháng đầu năm 2024 kim ngạch xuất khẩu đạt 190,08 tỷ usd tăng 17% svck. Kim ngạch nhập khẩu trong T6/24 đạt 30,15 tỷ usd tăng 13,1% svck, lũy kế 6 tháng đầu năm 2024 kim ngạch nhập khẩu đạt 178,45 tỷ usd, tăng 17% svck. Cán cân thương mại trong T6/24 thặng dư 2,94 tỷ usd, tuy nhiên lũy kế 6 tháng đầu năm 2024 cán cân thương mại vẫn thặng dư 11,63 tỷ usd.

Thế Giới: Thị trường lao động của Mỹ tiếp tục suy yếu, Fed vẫn chưa sẵn sàng giảm lãi suất

Số liệu thất nghiệp và tỷ lệ tham gia lực lượng lao động của Mỹ



Thị trường đang nghiêng về dự báo Fed sẽ có 2 lần cắt giảm lãi suất trong 2024

CME FEDWATCH TOOL - CONDITIONAL MEETING PROBABILITIES										
MEETING DATE	300-325	325-350	350-375	375-400	400-425	425-450	450-475	475-500	500-525	525-550
7/31/2024					0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	7.8%	92.2%
9/18/2024	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	5.9%	72.0%	22.1%
11/7/2024	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.5%	33.8%	50.9%	12.8%
12/18/2024	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	2.0%	27.3%	47.3%	20.8%	2.7%
1/29/2025	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.4%	19.3%	41.0%	29.1%	8.3%	0.8%
3/19/2025	0.0%	0.0%	0.0%	1.0%	14.0%	34.6%	32.6%	14.5%	3.1%	0.2%
4/30/2025	0.0%	0.0%	0.5%	7.4%	24.2%	33.6%	23.6%	8.8%	1.7%	0.1%
6/18/2025	0.0%	0.3%	5.0%	18.4%	30.4%	27.1%	13.9%	4.1%	0.7%	0.0%
7/30/2025	0.1%	2.1%	10.2%	23.0%	29.1%	22.0%	10.2%	2.8%	0.4%	0.0%

www.vndirect.com.vn

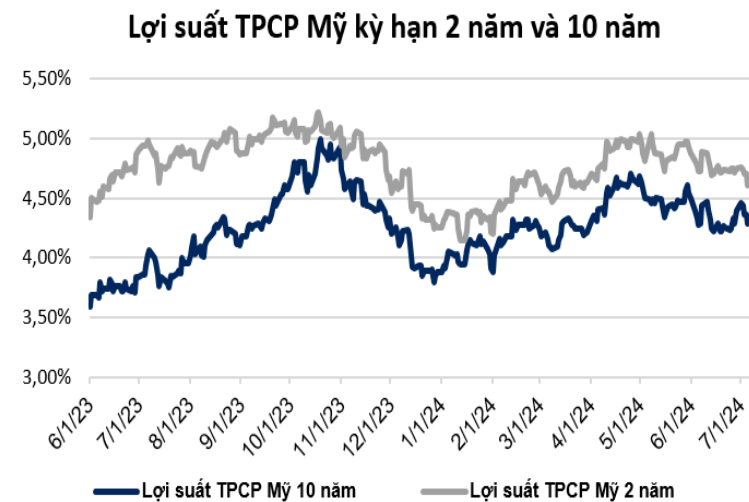
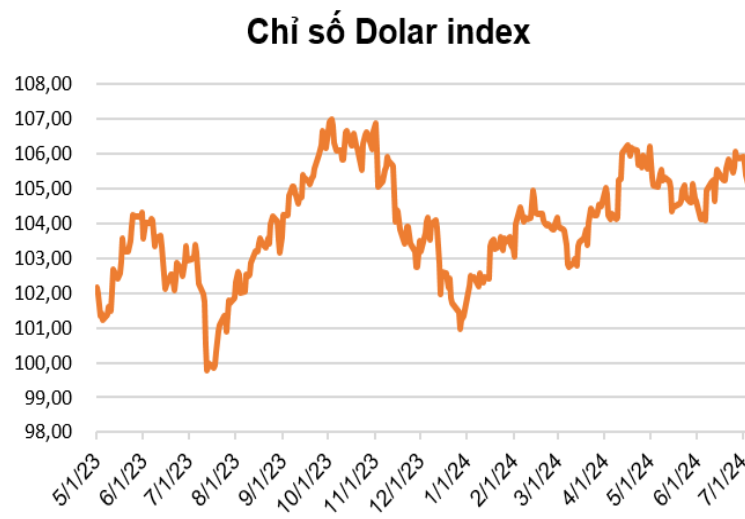
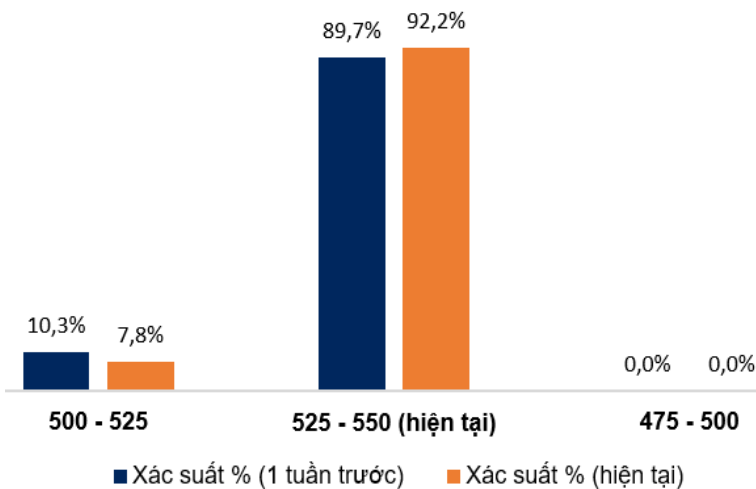
- Trong T6/24 nền kinh tế Mỹ đã tạo ra 206 nghìn việc làm mới, tuy nhiên tỷ lệ thất nghiệp vẫn tăng lên mức 4,1% tương đương với mức đỉnh kể từ T10/21.
- Biên bản cuộc họp T6/24 của Fed cho thấy Fed vẫn chưa sẵn sàng để giảm lãi suất.
- Theo báo cáo của bộ Lao Động Mỹ, trong T6/24 nước này có 206 nghìn việc làm mới trong lĩnh vực phi nông nghiệp, mức này cao hơn dự báo của các chuyên gia là sẽ có 191 nghìn việc làm mới. Tuy nhiên tỷ lệ thất nghiệp tăng lên mức 4,1% từ mức 4,0%, mức này tương đương với mức đỉnh kể từ T10/21. Tỷ lệ tham gia lực lượng lao động tăng lên mức 62,6% từ mức 62,5%, trong khi tiền lương trung bình của người lao động Mỹ trong T6/24 tăng 0,3% mom và 3,9% yoy, khớp với dự báo của các chuyên gia.
- Trong tuần qua, Fed đã công bố biên bản cuộc họp chính sách (FOMC) T6/24. Theo biên bản cuộc họp, các quan chức của Fed nhận định các hoạt động kinh tế của Mỹ mở rộng vững chắc trong nửa đầu năm 2024. Lạm phát giá cả tiêu dùng đã thấp hơn so với một năm trước tuy nhiên tốc độ quay lại mục tiêu 2,0% đang chậm dần những tháng gần đây. Tuy nhiên các quan chức Fed cũng vẫn cho rằng cần có thêm dữ liệu thuận lợi để giúp họ tin rằng lạm phát đang hạ về mức 2% một cách bền vững. Cũng trong tuần qua, phát biểu tại cuộc thảo luận của NHTW Châu Âu tại Bồ Đào Nha, chủ tịch Fed ông Powell cũng lưu ý việc cắt giảm lãi suất quá sớm sẽ tạo ra rủi ro lạm phát bùng phát trở lại. Điều đó đáng lo ngại hơn việc cắt giảm quá muộn và gây nguy hiểm cho tăng trưởng kinh tế, vốn đã trở nên cân bằng hơn.

Dự báo của thị trường nghiêng về kịch bản Fed vẫn giữ nguyên lãi suất trong cuộc họp T7/2024

92,2% các nhà giao dịch dự báo Fed sẽ giữ nguyên lãi suất, 7,8% dự báo Fed sẽ giảm 0,25% lãi suất điều hành trong cuộc họp tháng 7.2024.

DXY đóng cửa ở mức 104,88 điểm, giảm 0,94% so với tuần trước (wow) và tăng 3,5% so với đầu năm 2024 (ytd).

Lợi suất TPCP Mỹ kỳ hạn 2 năm ở mức 4,604% giảm 14,5 bps wow và tăng 35,4 bps ytd; LS kỳ hạn 10 năm ở mức 4,286% giảm 10,6 bps wow và tăng 40,7 bps ytd



Sau khi số liệu việc làm tháng 6 của Mỹ được công bố với tỷ lệ thất nghiệp tiếp tục tăng đã mang đến kỳ vọng cho các nhà đầu tư rằng Fed có thể phải sớm hạ lãi suất để hỗ trợ nền kinh tế, theo đó cũng hỗ trợ cho sự điều chỉnh của cả chỉ số Dolar index và lợi suất TPCP Mỹ trong tuần qua.

Dự báo của thị trường về quyết định lãi suất trong kỳ họp tháng 7 của Fed đang nghiêng về kịch bản Fed sẽ tiếp tục giữ nguyên lãi suất điều hành trong cuộc họp này (cuộc họp tháng 7 của Fed sẽ diễn ra vào thứ 4, ngày 31/07/24 theo giờ địa phương).

Lịch sự kiện quan trọng tuần này

Ngày	Quốc gia	Thông tin công bố
Thứ Ba 09/07/2024	Mỹ	Chủ tịch Fed trả lời điều trần trước Quốc hội Mỹ
Thứ Năm 11/07/2024	Mỹ	Số liệu chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 6.2024
Thứ Sáu 12/07/2024	Mỹ	Số liệu chỉ số giá sản xuất (PPI) tháng 6.2024

2. Chiến lược đầu tư đa kênh tài sản dưới góc nhìn vĩ mô & sự kiện



Chiến lược đa kênh tài sản dưới góc nhìn vĩ mô & sự kiện

Trong bối cảnh lãi suất tiết kiệm liên tục giảm, thị trường TPDN và bất động sản trầm lắng, kênh chứng khoán vẫn là lựa chọn hàng đầu hiện nay

Đánh giá các yếu tố vĩ mô/sự kiện chính	Đánh giá tác động với các kênh tài sản chính	Hành động
NHNN đảo chiều chính sách tiền tệ để hỗ trợ tăng trưởng kinh tế	NHNN đã có 4 đợt giảm lãi suất điều hành trong nửa đầu năm 2023, đánh dấu sự đảo chiều chính sách tiền tệ trong nước nhằm hỗ trợ nền kinh tế phục hồi. Lãi suất hạ nhiệt là thông tin tích cực đối với TTCK, giúp giảm chi phí cơ hội khi đầu tư và giảm áp lực tài chính đối với các doanh nghiệp niêm yết. Tuy nhiên, tác động của chính sách tiền tệ thường có độ trễ (khoảng 6 tháng) và do đó tác động toàn phần của chính sách này đối với nền kinh tế sẽ thể hiện rõ nhất trong giai đoạn Q3/23 và Q4/23. Bên cạnh đó, lãi suất hạ mới chỉ là điều kiện "cần", điều kiện "đủ" để triển vọng TTCK Việt Nam cải thiện rõ nét trong giai đoạn tới là "thu nhập (earnings) của thị trường phục hồi" và "thị trường TPDN phục hồi".	Nhà đầu tư có thể gia tăng tỷ trọng cổ phiếu khi mặt bằng lãi suất trong nước đã hạ nhiệt rõ nét kể từ đầu năm 2023. Lãi suất giảm sẽ dần có tác động tích cực tới thu nhập (earnings) thị trường (đặc biệt là từ Q4/23 trở đi, cũng như giảm chi phí cơ hội khi đầu tư chứng khoán). Các nhóm ngành thường có hiệu suất tốt trong giai đoạn đầu lãi suất hạ nhiệt là: Tài chính, Công nghệ, Công nghiệp, Vật liệu xây dựng và Tiêu dùng thiết yếu. Tiền gửi tiết kiệm sẽ kém hấp dẫn hơn trong nửa sau của năm 2023. Lãi suất huy động (bình quân) kỳ hạn 12 tháng có thể về mức 5,0-5,2%/năm vào cuối năm 2023 và duy trì ở vùng thấp này trong năm 2024. Dòng tiền của nhà đầu tư có thể dịch chuyển một phần sang các kênh đầu tư khác để hưởng mức lợi suất cao hơn. Xu hướng này sẽ rõ nét hơn trong giai đoạn cuối năm 2023 và đầu năm 2024 trở đi.
Chính Phủ thực hiện chính sách tài khóa mở rộng, đẩy mạnh đầu tư công trong năm 2023	Chính phủ đã ban hành nhiều chính sách hỗ trợ tài khóa nhằm tháo gỡ khó khăn cho người dân và doanh nghiệp bao gồm: (1) Nghị định 12/2023/NĐ-CP cho phép doanh nghiệp giữ lại một phần tiền thuế trong thời gian nhất định để bổ sung nguồn vốn kinh doanh, (2) Nghị định 44/2023/NĐ-CP về giảm thuế GTGT (VAT) từ 10% và 8% đối với một số loại hàng hóa và dịch vụ, có hiệu lực từ ngày 1/7 đến hết năm 2023, (3) Nghị định 41/2023/NĐ-CP giảm 50% thuế trước bạ đối với ô tô sản xuất trong nước từ ngày 1/7 đến hết năm 2023, (4) Nghị định 24/2023/NĐ-CP về tăng lương cơ sở đối với cán bộ, công chức, viên chức và lực lượng vũ trang. Các chính sách tài khóa đang được triển khai sẽ có tác động tích cực tới cầu tiêu dùng trong nước, qua đó cải thiện KQKD của nhóm doanh nghiệp xây dựng hạ tầng, sản xuất hàng tiêu dùng, bán lẻ và đóng góp vào sự phục hồi chung của nền kinh tế. Kênh Trái phiếu Chính phủ (TPCP) sẽ sôi động hơn trong năm 2023 do Chính phủ tích cực đi vay để tài trợ cho chính sách tài khóa mở rộng. Trong thời gian tới, kênh TPCP sẽ hấp dẫn dòng vốn đầu tư của các định chế tài chính, nhà đầu tư tổ chức nhờ xu hướng lãi suất giảm và thanh khoản cải thiện.	Ưu tiên nắm giữ nhóm cổ phiếu hưởng lợi từ đầu tư công như cổ phiếu xây dựng hạ tầng, vật liệu xây dựng, cảng hàng không, BĐS khu công nghiệp. Đưa vào theo dõi và sẵn sàng nâng tỷ trọng với nhóm cổ phiếu được hưởng lợi rõ nét từ chính sách giảm thuế VAT như tiêu dùng, bán lẻ, thực phẩm, đồ uống.
Chính phủ chính thức ban hành Nghị định 08 về Trái phiếu Doanh nghiệp	Sau khi Nghị định 08 được ban hành, thị trường TPDN bắt đầu xuất hiện những tín hiệu phục hồi đầu tiên. Tuy nhiên, khó khăn vẫn hiện hữu khi mà danh sách doanh nghiệp chậm trả lãi và nợ gốc vẫn ngày một dày lên. Bên cạnh đó, bài toán đáo hạn TPDN trong những quý tới tại một số DN (đặc biệt là nhóm doanh nghiệp BĐS như NVL, Vạn Thịnh Phát) vẫn đang là dấu hỏi lớn.	Kênh trái phiếu doanh nghiệp hiện nay chỉ phù hợp với các nhà đầu tư tổ chức và nhà đầu tư chuyên nghiệp có am hiểu sâu về doanh nghiệp, thị trường. Nhà đầu tư cá nhân có nhu cầu đầu tư vào TPDN có thể tiếp cận kênh đầu tư này thông qua các quỹ trái phiếu có tên tuổi và uy tín.

Đánh giá triển vọng các kênh tài sản dưới góc nhìn vĩ mô & sự kiện

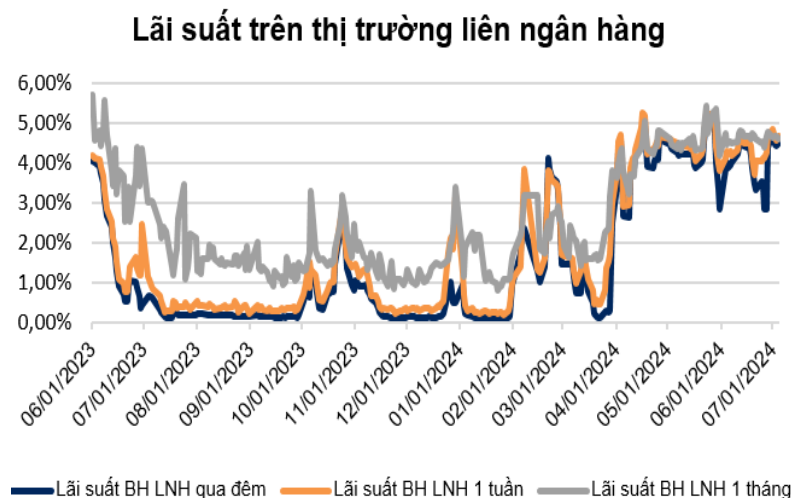
	Ngắn hạn (< 3 tháng)			Trung hạn (>3 tháng - 1 năm)			Dài hạn (> 1 năm)		
	Tiêu cực	Trung lập	Tích cực	Tiêu cực	Trung lập	Tích cực	Tiêu cực	Trung lập	Tích cực
Tiền gửi tiết kiệm		X			X			X	
Cổ phiếu		X				X			X
Trái phiếu chính phủ		X			X			X	
Bất động sản	X			X				X	
Vàng		X				X			X
USD		X			X			X	

3. La bàn thị trường đa kênh tài sản

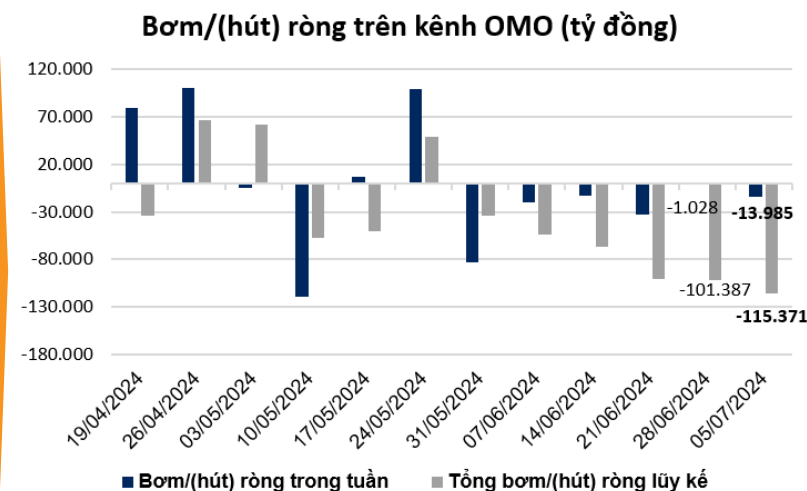


3.1 Thị trường tiền tệ VN: Tỷ giá USD-VND giảm nhẹ

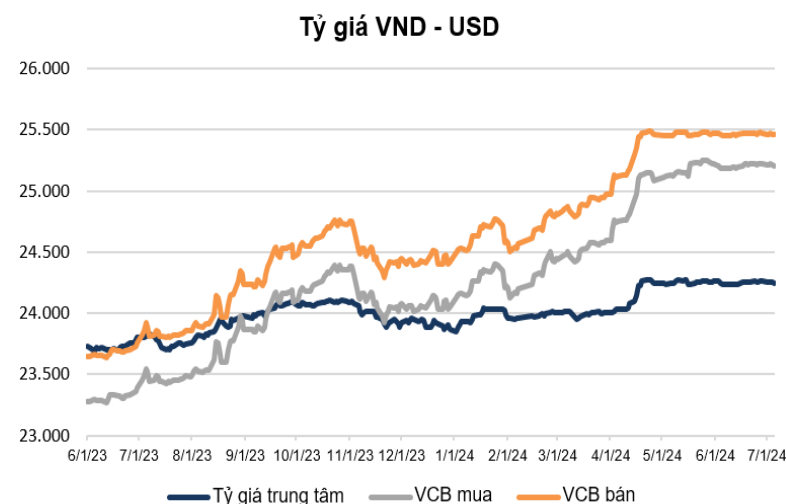
Lãi suất LNH kỳ hạn ngắn tăng trở lại. Kỳ hạn qua đêm hiện ở mức 4,6% (+166 bps wow), kỳ hạn 1 tuần ở mức 4,66% (+40 bps wow), kỳ hạn 1 tháng hiện ở mức 4,6% (-8 bps wow) (số liệu cập nhật hết ngày 04/07/2024)



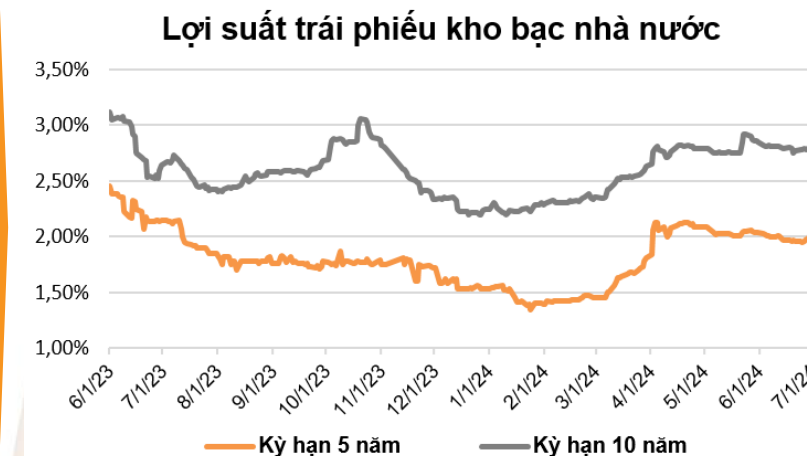
Trong tuần qua NHNN tiếp tục hút ròng trên kênh OMO, tổng giá trị hút ròng trong tuần là 13.985 tỷ đồng. Tổng giá trị hút ròng lũy kế hiện là 115.371 tỷ đồng.



Tỷ giá USD-VND giảm nhẹ. Hiện giá mua và bán tại Vietcombank lần lượt là 25.208 đ và 25.458 đ giảm 0,06% wow và tăng 4,25% ytd. Trong khi tỷ giá trung tâm hiện là 24.246 đ, giảm 0,06% wow và tăng 1,59% ytd.

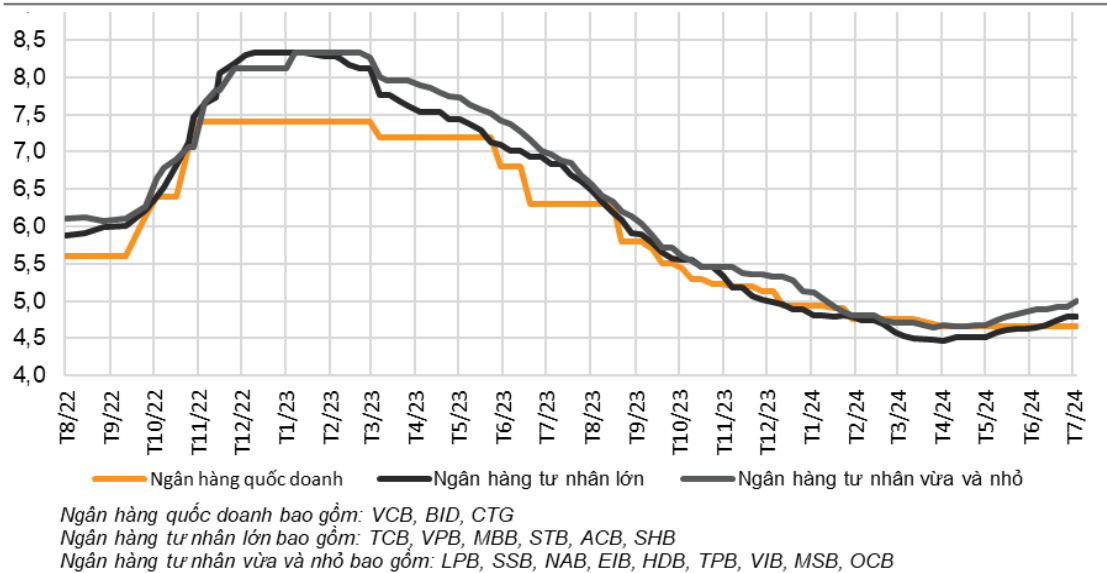


Lợi suất TP KBNN đi ngang, lợi suất kỳ hạn 10 năm hiện ở mức 2,78%, giảm 1 bps wow và tăng 54 bps ytd, lợi suất TP kỳ hạn 5 năm hiện ở mức 1,98% không đổi so với tuần trước và tăng 45 bps ytd.

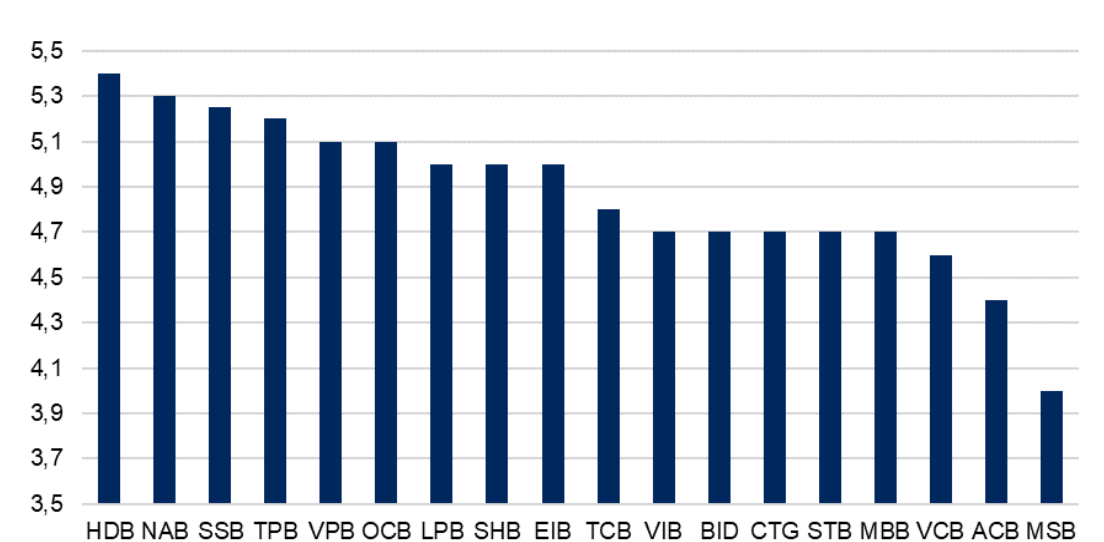


Lãi suất kỳ hạn 12 tháng của nhóm ngân hàng tư nhân tiếp tục đà tăng

Bình quân lãi suất huy động kỳ hạn 12T của các nhóm Ngân hàng



Thống kê lãi suất tiền gửi 12 tháng của một số ngân hàng

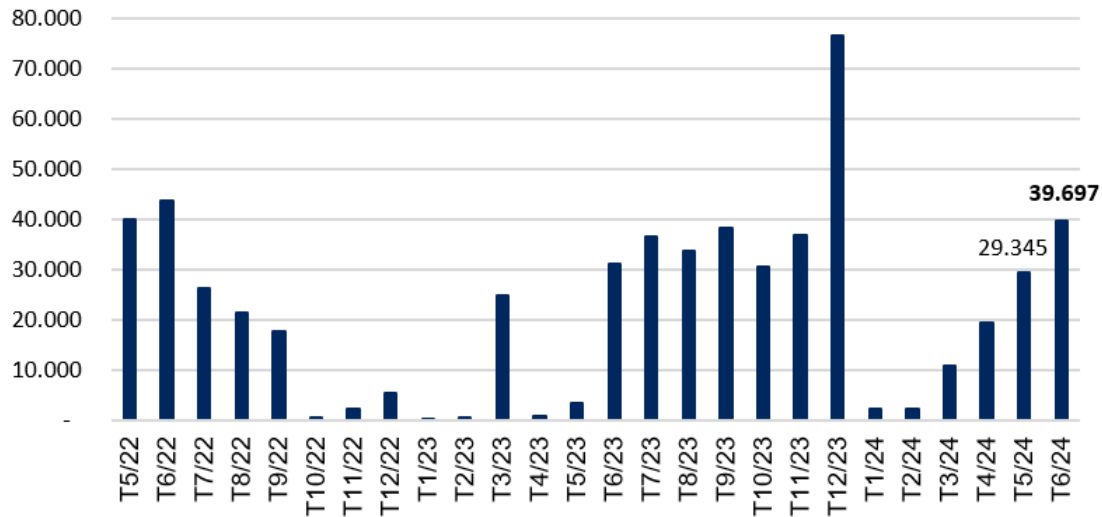


- Trong tuần từ 28/06 – 05/07/2024, bình quân lãi suất huy động kỳ hạn 12 tháng của nhóm NH quốc doanh và NH tư nhân lớn giữ nguyên ở mức lần lượt 4,67%/ 4,78% trong khi của nhóm NH tư nhân vừa & nhỏ tăng 0,06 điểm % lên 4,99%.
- NH tăng lãi suất huy động kỳ hạn 12 tháng trong tuần qua là SSB (+0,5 điểm % lên 5,3%) và EIB (+0,1 điểm % lên 5,0%). Hiện NH có mức lãi suất huy động 12 tháng cao nhất là HDB (5,4%), NH có mức lãi suất huy động 12 tháng thấp nhất là MSB (4,0%)

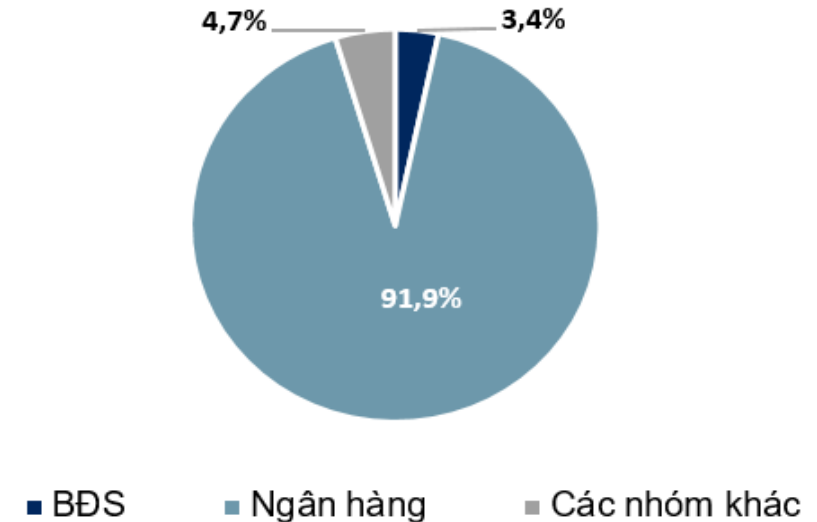
3.2 Thị trường Trái phiếu doanh nghiệp

Hoạt động phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ (TPDNRL) tiếp tục ấm lên trong tháng 6 nhờ sự gia tăng phát hành của nhóm ngân hàng

Giá trị TPDN riêng lẻ phát hành theo tháng (đơn vị: tỷ đồng)
- số liệu được tổng hợp đến ngày 27/06/24



Cơ cấu TPDNRL phát hành theo nhóm ngành trong T6/24
- số liệu được tổng hợp đến ngày 27/06/24

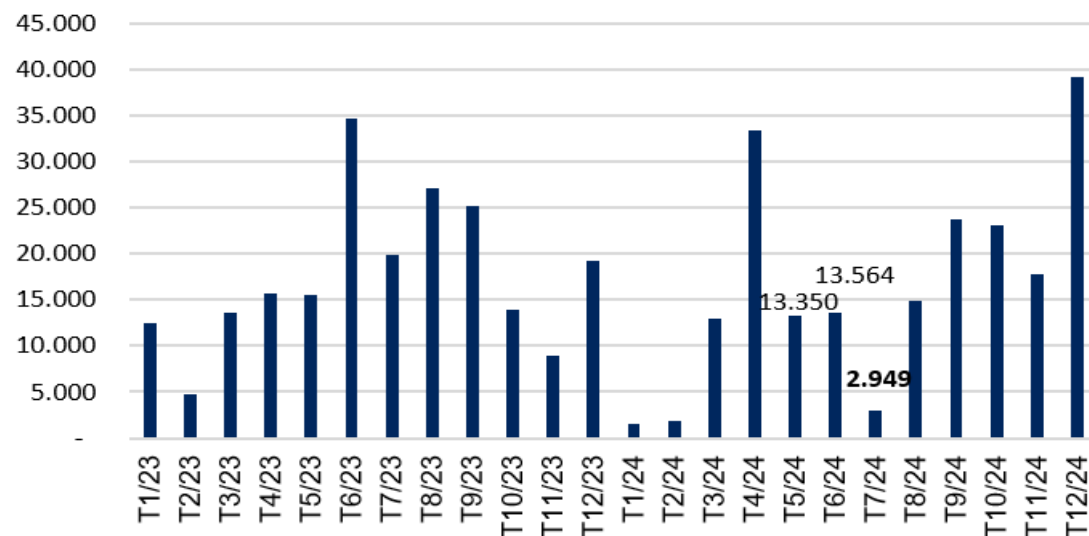


- Theo số liệu được công bố đến ngày 27/06/24, trong T6/24 có 29 đợt phát hành TPDNRL thành công với tổng giá phát hành đạt 39.697 tỷ đồng, tăng 35,3% so với tháng trước và tăng 28,1% svck. Lũy kế 6 tháng đầu năm 2024 tổng giá trị TPDNRL phát hành đạt hơn 103 nghìn tỷ đồng, tăng 70,6% svck.
- Hoạt động phát hành riêng lẻ trong T6/24 tiếp tục ấm lên nhờ sự gia tăng phát hành trở lại của nhóm Ngân hàng. Trong T6/24 có 21 đợt phát hành riêng lẻ của nhóm Ngân hàng với tổng trị phát hành là 36.470 tỷ đồng, chiếm 91,9% tổng giá trị phát hành. Lũy kế 6 tháng đầu năm tổng giá trị phát hành của nhóm Ngân hàng đạt 67.596 tỷ đồng, chiếm 65,4% tổng giá trị phát hành.

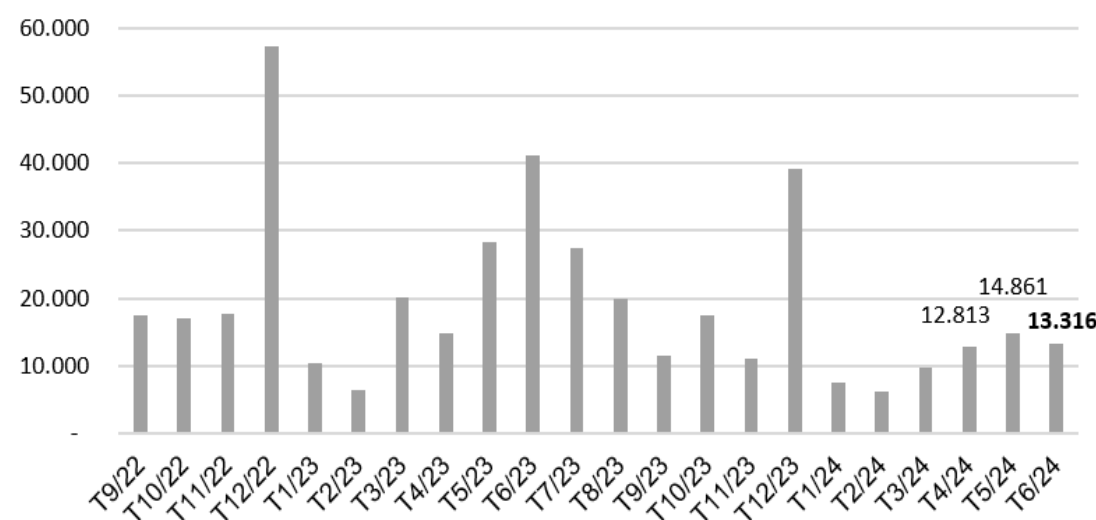
3.2 Thị trường Trái phiếu doanh nghiệp

Áp lực đáo hạn sẽ hạ nhiệt trong T7/24 và tăng trở lại vào các tháng cuối năm, hoạt động mua lại TPDN riêng lẻ trước hạn vẫn chững lại trong T6/24

Giá trị TPDN đáo hạn theo tháng (Đơn vị: tỷ đồng) - thống kê đã loại trừ các TP được mua lại trước hạn và các TP đã được gia hạn kỳ hạn đến ngày 27/06/2024



Tổng giá TPDN riêng lẻ mua lại trước hạn theo tháng (Đơn vị: tỷ đồng) - số liệu được tổng hợp đến ngày 27/06/24



- Theo số liệu của chúng tôi trong T7/24 sẽ có khoảng gần 3 nghìn tỷ đồng TPDNRL đáo hạn, áp lực đáo hạn giảm mạnh trong T7/24 và sẽ tăng trở lại trong các tháng cuối năm.
- Hoạt động mua lại TPDN riêng lẻ trước hạn trong T6/24 vẫn chững lại với tổng giá trị TPDN được mua lại đạt khoảng 13.316 tỷ đồng, giảm 10,4% so với tháng trước và giảm 67,6% svck.

3.3 Thị trường Bất động sản

Chính phủ ban hành Nghị định mới về giá đất

Chính phủ vừa ban hành Nghị định số 71/2024/NĐ-CP quy định về giá đất:

Nghị định nêu rõ về các phương pháp định giá đất; trình tự, nội dung xác định giá đất; các yếu tố tác động đến giá đất...

Nghị định 71/2024/NĐ-CP cũng quy định cụ thể trình tự, nội dung xác định giá đất theo 4 phương pháp gồm: 1) phương pháp so sánh; 2) phương pháp thu nhập; 3) phương pháp thặng dư, 4) phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất.

Trường hợp không ước tính được đầy đủ doanh thu phát triển của thửa đất, khu đất hoặc chi phí phát triển ước tính lớn hơn doanh thu phát triển ước tính đối với diện tích cần định giá đất thì việc xác định doanh thu phát triển ước tính, chi phí phát triển ước tính được thực hiện cho toàn bộ dự án theo quy hoạch chi tiết xây dựng hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt.

Ngoài ra nghị định cũng quy định cụ thể các yếu tố ảnh hưởng đến giá đất:

Đối với đất phi nông nghiệp: Vị trí, địa điểm của thửa đất, khu đất; Điều kiện về giao thông; Điều kiện về cấp thoát nước, cấp điện; Diện tích, kích thước, hình thể của thửa đất, khu đất; Các yếu tố liên quan đến quy hoạch xây dựng; Hiện trạng môi trường, an ninh; Thời hạn sử dụng đất; Các yếu tố khác ...

Đối với đất nông nghiệp: Năng suất cây trồng, vật nuôi; Vị trí; Điều kiện giao thông; Thời hạn sử dụng đất; Các yếu tố khác ảnh hưởng đến giá đất phù hợp với thực tế...

Đồng thời nghị định cũng cho thấy sự cải thiện trong thủ tục xử lý khi nghị định quy định các cơ quan, đơn vị liên quan phải có trách nhiệm cung cấp thông tin để phục vụ công tác định giá đất bằng văn bản hoặc phương thức điện tử trong thời hạn 05 ngày làm việc, kể từ ngày nhận được văn bản yêu cầu của tổ chức thực hiện định giá đất.

3.3 Thị trường Bất động sản

Giá rao bán chung cư Hà Nội đã ngang TP HCM

Theo thống kê của kênh Batdongsan.com, trong tháng 5, giá rao bán chung cư Hà Nội đạt trung bình 50 triệu đồng/m², ngang TP HCM :

Báo cáo từ trang Batdongsan.com cho biết chung cư Hà Nội là phân khúc sôi động nhất trên thị trường địa ốc nửa đầu năm 2024. Theo đó, nhu cầu tìm kiếm loại hình này đạt đỉnh vào tháng 3, tăng gần 60% so với cuối năm ngoái. Hiện tại, mức quan tâm của người dùng với chung cư đã hạ nhiệt nhưng giá bán vẫn chưa có dấu hiệu giảm, tuy nhiên không còn tăng nóng như giai đoạn đầu năm.

Hiện tại tính đến cuối Q2/24 giá bán trung bình căn hộ tại khu vực Hà Nội và TP.HCM đang giao dịch quanh ngưỡng 50 triệu đồng/m². Trong khi đầu năm 2018, giá bán căn hộ Hà Nội và TP HCM lần lượt là 27 và 31 triệu đồng/m².

Nguyên nhân thị trường căn hộ Hà Nội mới bước vào chu kỳ tăng đột biến bởi dự án mới ngày càng khan hiếm. Tổng nguồn cung mở bán trong năm 2023 đạt gần 10.300 căn, mức thấp nhất trong vòng 10 năm trở lại đây.

Theo dữ liệu từ CBRE, trong năm 2023, giá bán chung cư mới tại Hà Nội tăng gần 15% theo năm, đạt 53 triệu đồng mỗi m². Đây là mức bằng với nền giá trung bình tại TP HCM giai đoạn 2020-2021. Trong khi đó giá sơ cấp tại TP HCM đã chững lại ở mức hơn 60 triệu đồng mỗi m², giảm gần 2% so với năm 2022.

Thực tế, khoảng cách giữa giá chung cư Hà Nội và TP HCM trước đây khá lớn bởi thị trường TP HCM phát triển sớm hơn, thường đi trước 2-3 năm.

3.3 Thị trường Bất động sản

Hà Nội đã xử lý 705 dự án chậm tiến độ sử dụng đất

Trong số 712 dự án chậm triển khai, 705 dự án đã được UBND TP. Hà Nội kết luận thanh tra, kiểm tra, hậu kiểm và chỉ đạo xử lý:

Theo báo cáo UBND TP. Hà Nội gửi HĐND Thành phố về kết quả thực hiện Nghị quyết số 04/NQ-HĐND ngày 08/4/2022 về biện pháp đẩy nhanh tiến độ đầu tư, tập trung xử lý các dự án vốn ngoài ngân sách có sử dụng đất chậm triển khai trên địa bàn thành phố Hà Nội.

- Tính đến hết ngày 15/6/2024, 705 trên tổng số 712 dự án đã có kết luận thanh tra, kiểm tra, hậu kiểm và chỉ đạo xử lý, giao các đơn vị tiếp tục giám sát, đôn đốc đẩy nhanh tiến độ đầu tư, đưa đất vào sử dụng.

UBND Thành phố cho biết, trong số 135 dự án chưa được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, có 134 dự án đã được đưa ra khỏi danh sách các dự án chậm triển khai, tiếp tục giám sát theo quy định của pháp luật.

- Về kết quả xử lý 404 dự án đã được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất, có 196 dự án đã được đưa ra khỏi danh sách hoặc đã chỉ đạo xử lý, tiếp tục giám sát thực hiện theo quy định của pháp luật. 208 dự án còn lại đã có chỉ đạo thực hiện, tiếp tục giám sát, đôn đốc và tổ chức hậu kiểm sau thời gian gia hạn 24 tháng do Covid-19.

- Về kết quả xử lý đối với 173 dự án do UBND các quận, huyện, thị xã đề xuất mới, tiếp tục kiến nghị xử lý, có 80 dự án đã được đưa ra khỏi danh sách hoặc đã chỉ đạo xử lý, tiếp tục giám sát thực hiện theo quy định của pháp luật. 93 dự án còn lại đã có chỉ đạo thực hiện, tiếp tục giám sát, đôn đốc và tổ chức hậu kiểm sau thời gian gia hạn 24 tháng do Covid-19.

3.4 Thị trường hàng hóa

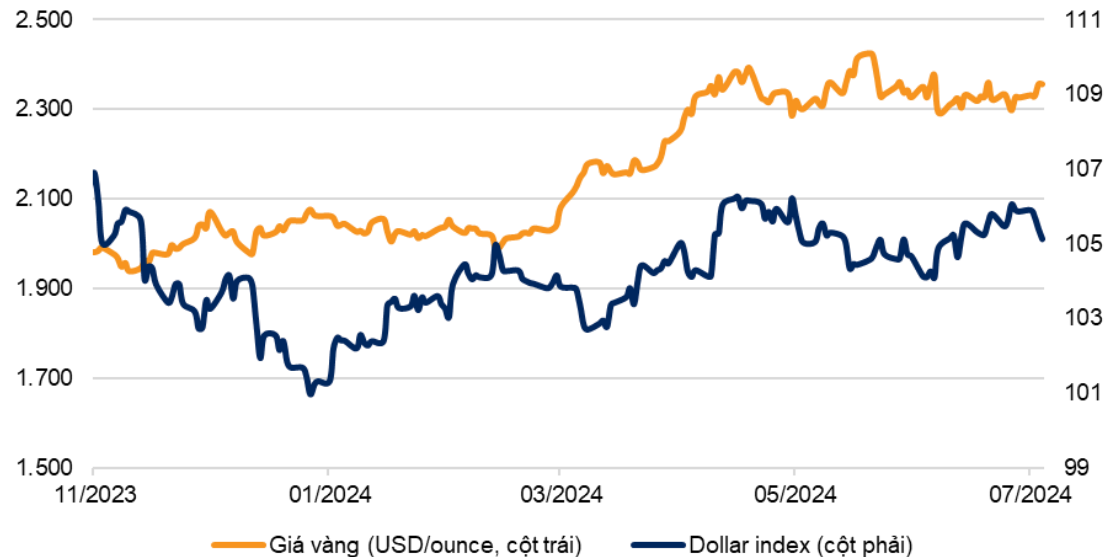
Diễn biến giá một số loại hàng hóa chúng tôi theo dõi (dữ liệu cập nhật đến ngày 04/07/2024):

		Thay đổi giá trong 1 tuần	Thay đổi giá trong 1 tháng	Thay đổi giá trong 1 năm	Thay đổi giá từ đầu năm 2024	Diễn biến giá trong 1 năm
Năng lượng	Dầu thô	1,20%	12,78%	14,66%	15,21%	
	Khí LNG	7,65%	5,37%	6,41%	11,13%	
Công nghiệp - xây dựng	Than	2,82%	-1,05%	-4,65%	6,85%	
	Quặng sắt	6,78%	5,78%	2,96%	-20,53%	
	Đồng	4,91%	0,09%	20,16%	17,02%	
	Niken	0,56%	-9,97%	-16,63%	3,69%	
	PVC	0,96%	-2,28%	4,42%	8,02%	
	Cao su	-2,21%	1,98%	69,25%	39,71%	
	Gỗ	-2,25%	-6,85%	-13,07%	-17,03%	
Nông nghiệp	Urê	0,00%	4,62%	7,59%	6,25%	
	Lúa Mỹ	-0,94%	-15,76%	-11,77%	-8,61%	
	Gạo tám 5%	0,00%	-0,92%	14,02%	-10,48%	
	Đường	2,04%	8,85%	-11,96%	-1,77%	
	Thịt lợn	-0,30%	-3,52%	7,69%	32,39%	
Kim loại quý	Vàng thỏi	1,24%	1,28%	22,39%	14,46%	

3.4 Thị trường hàng hóa

Giá vàng thế giới tăng trở lại, với triển vọng FED xoay chiều chính sách cùng với căng thẳng địa chính trị leo thang

Tính đến ngày 04/07, giá vàng thế giới đạt 2.357 USD/oz, tăng 1,2% sv tuần trước và 1,3% sv tháng trước



Khoảng cách giữa giá vàng thế giới và giá vàng SJC Việt Nam đã thu hẹp đáng kể

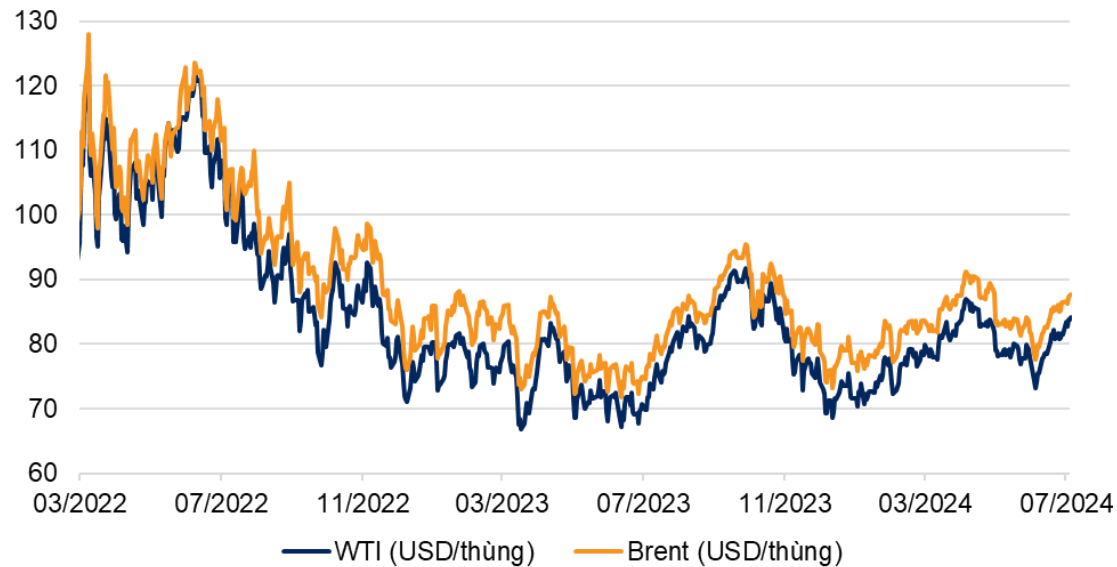


- Giá vàng tăng trở lại sau khi các thống kê vĩ mô trong tuần qua củng cố kỳ vọng cho việc FED thực hiện việc cắt giảm lãi suất điều hành trong năm nay (Thị trường hiện đang dự đoán khoảng 73% khả năng FED sẽ bắt đầu cắt giảm lãi suất vào tháng 9, theo CME Fedwatch). Trong khi đó, căng thẳng địa chính trị leo thang ở Trung Đông, với việc Israel phải đối mặt với hai mặt trận với Hamas và Hezbollah, tiếp tục làm tăng nhu cầu đối với tài sản trú ẩn an toàn là vàng.
- Trong nước, giá vàng SJC giữ nguyên ở mức 74,98 triệu đồng/lượng chiều mua và 76,98 triệu đồng/lượng chiều bán. Chênh lệch giữa giá vàng SJC bán ra với giá vàng thời giao ngay tính đến ngày 04/07 chỉ còn 4,67 triệu đồng/lượng (tỷ giá USD/VND = 25.450).

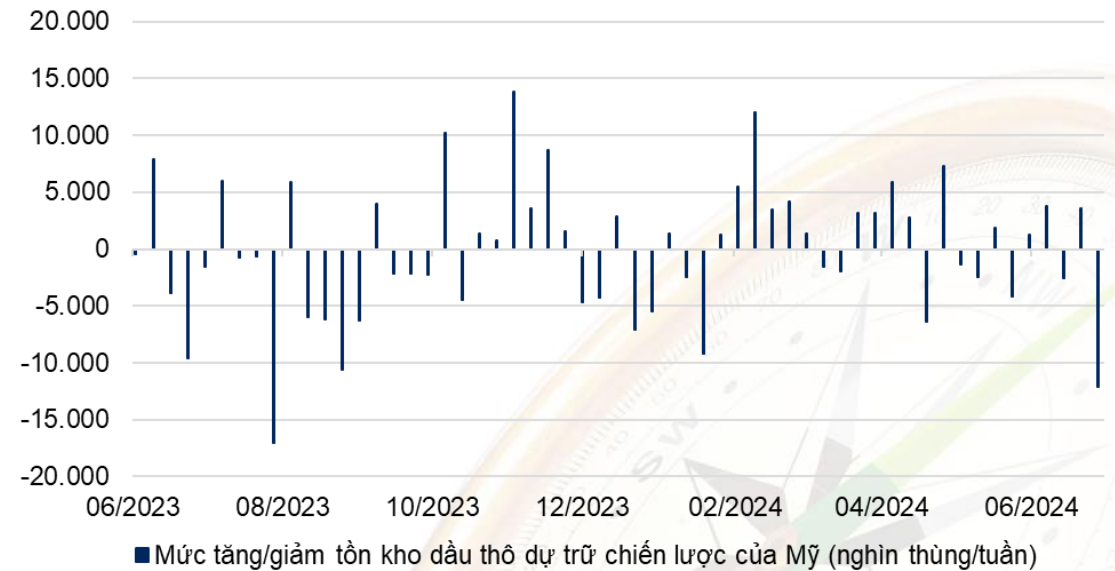
3.4 Thị trường hàng hóa

Giá dầu thô tiếp tục tăng, được hỗ trợ bởi tình hình căng thẳng địa chính trị và kết quả tiêu thụ dầu tốt hơn tại Mỹ

Đến hết ngày 04/07, giá dầu WTI và Brent lần lượt tăng 2,6%/1,2% sv tuần trước, đạt 83,9 và 87,4 USD/thùng



Kho dự trữ chiến lược của Mỹ tăng ròng 4,8 triệu thùng dầu trong ba tuần đầu tháng 6



- Dầu thô tiếp tục tăng lên vùng giá cao nhất kể từ tháng 2/2024, được hỗ trợ bởi các yếu tố:
 - 1) Rủi ro gián đoạn nguồn cung do căng thẳng địa chính trị tại Trung Đông
 - 2) Dữ liệu từ Mỹ (thị trường tiêu thụ dầu lớn nhất thế giới) cho thấy mức tiêu thụ tốt hơn kỳ vọng trong tuần cuối tháng 6: kho dự trữ chiến lược giảm mạnh 12,2 triệu thùng (sv mức dự báo là chỉ giảm 0,68 triệu thùng). Dự trữ xăng tại thị trường này cũng giảm 2,2 triệu thùng, sv dự báo là giảm 1 triệu thùng.
 - 3) Chỉ số đồng USD yếu đi trong triển vọng FED sẽ cắt giảm lãi suất trong năm nay, hỗ trợ tâm lý cho các loại tài sản đầu tư khác như dầu thô.

3.5 Thị trường chứng khoán thế giới

Diễn biến các thị trường chứng khoán thế giới và khu vực

Chỉ số	Quốc gia	1 tuần	1 tháng	Từ đầu năm 2024	1 năm
Dow Jones	Mỹ	0,66%	1,49%	4,47%	16,72%
S&P 500	Mỹ	1,95%	4,12%	16,72%	26,56%
Nasdaq	Mỹ	3,49%	7,11%	22,25%	34,34%
Euro Stoxx 50	EU	1,72%	-1,45%	10,10%	17,51%
FTSE 100	Anh	0,49%	-0,50%	6,09%	13,05%
Nikkei 225	Nhật Bản	3,31%	5,71%	22,20%	26,26%
Shanghai	Trung Quốc	-0,59%	-3,32%	-0,84%	-7,72%
Hang Seng	Trung Quốc	0,60%	-2,95%	4,56%	-2,94%
Taiwan Weighted	Đài Loan	2,28%	7,77%	31,37%	41,36%
SET	Thái Lan	0,85%	-1,56%	-7,34%	-11,98%
KOSPI	Hàn Quốc	2,30%	5,13%	7,80%	13,28%
Malaysia Top 100	Malaysia	1,82%	0,61%	14,56%	21,83%
STI Index	Singapore	2,34%	2,40%	5,26%	8,64%
IDX Composite	Indonesia	2,48%	4,94%	-0,47%	7,78%
PHS All Shares	Philippine	0,64%	0,49%	2,46%	2,53%
VN-Index	Việt Nam	3,03%	-0,35%	13,55%	12,74%

Thị trường chứng khoán Mỹ tiếp tục có 1 tuần giao dịch thăng hoa khi chỉ số Nasdaq và S&P 500 thiết lập mức cao kỷ lục mới trong tuần qua. Số liệu mới cho thấy thị trường lao động Mỹ tiếp tục suy yếu đã thúc đẩy các dự đoán về khả năng Fed sẽ hạ lãi suất vào tháng 9 tới. Kết tuần Nasdaq tăng 3,49%; S&P 500 tăng gần 2% và Dow Jones tăng 0,66%.

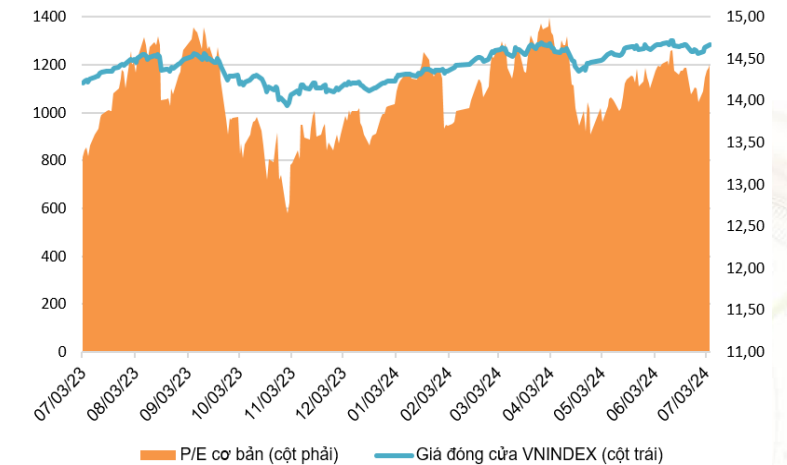
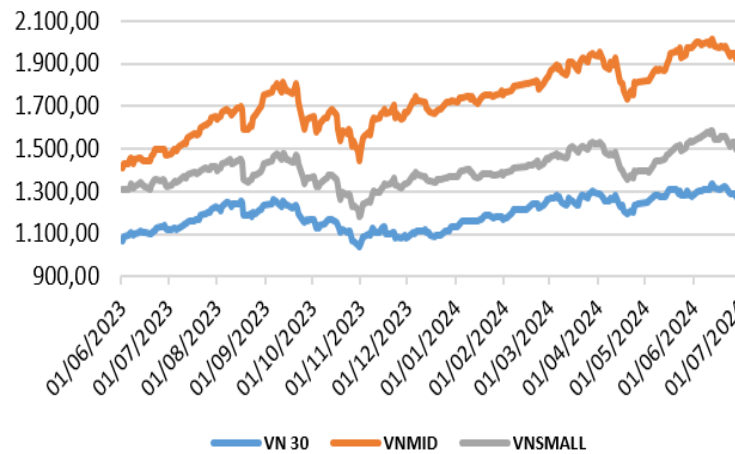
Nhiều thị trường chứng khoán châu Á cũng ghi nhận 1 tuần tăng điểm tích cực trong tuần qua như thị trường Nhật Bản, Đài Loan, Hàn Quốc, Việt Nam ...

3.5 Thị trường CKVN: Thị trường phục hồi với thanh khoản tiếp tục sụt giảm mạnh

VN-Index phục hồi, kết tuần tại mức 1.283,04 điểm, tăng 3,03% sv tuần trước

Các chỉ số VN30/ VNMID/VNSMALL đều tăng với mức tăng lần lượt là 2,96%/3,5%/2,33%

P/E 12 tháng của VNINDEX đang giao dịch ở mức 14,4x.



- Với cả 5 phiên tăng điểm, VN-Index có tuần phục hồi tích cực. Kết tuần VN-index tăng 37,72 điểm (+3,03%) lên 1.283,04 điểm. Thanh khoản giao dịch tiếp tục sụt giảm mạnh và thấp hơn mức trung bình, thanh khoản trên sàn Hose đạt trung bình 465,8 triệu cp/phiên, giảm 27,2% so với tuần trước và thấp hơn 35,5% so với trung bình 4 tuần gần nhất.
- Khối ngoại vẫn duy trì bán ròng, giá trị bán ròng trong tuần trên sàn HOSE của khối ngoại là hơn 2.309 tỷ đồng. Khối tự doanh các công ty chứng khoán cũng chuyển sang bán ròng, với giá trị bán ròng trong tuần trên sàn HOSE là hơn 921 tỷ đồng.
- Các mã BID và VCB là những mã có đóng góp tích cực cho VNINDEX với mức kéo chỉ số tăng lần lượt 4,78 điểm và 3,95 điểm. Ở chiều ngược lại GVR, BCM là những mã kéo chỉ số giảm nhiều nhất, với mức kéo giảm lần lượt 0,93 điểm và 0,32 điểm.

3.5 Thị trường chứng khoán Việt Nam

Diễn biến điểm số và thanh khoản các nhóm ngành

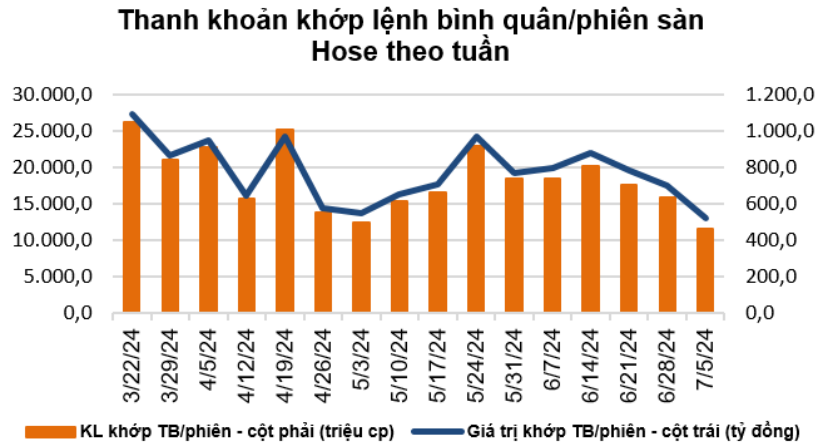
Ngành	1 tuần (%)	1 tháng (%)	Từ đầu năm (%)	P/E (lần)	P/B (lần)	% thay đổi khối lượng (1 tuần)
Bán lẻ	4,3%	5,4%	71,5%	75,3	3,44	10,3%
Bảo hiểm	0,9%	0,4%	33,1%	14,0	1,46	-31,7%
Bất động sản	1,3%	-2,5%	14,7%	16,5	1,30	-26,2%
Công nghệ TT	6,0%	9,7%	65,5%	30,4	5,41	-31,7%
Dầu khí	5,6%	0,8%	29,7%	13,2	1,43	-26,0%
Dịch vụ tài chính	2,0%	-5,8%	23,3%	18,4	1,70	-37,9%
Hóa chất	2,8%	-0,6%	73,9%	25,5	2,15	-24,7%
Ngân hàng	4,2%	0,3%	24,5%	9,7	1,54	-21,7%
Tài nguyên cơ bản	2,6%	0,7%	21,1%	28,8	1,49	-30,2%
Thực phẩm & Đồ uống	1,5%	-2,3%	42,9%	23,02	2,89	-34,9%
Viễn thông	3,0%	17,8%	279,3%	97,3	9,32	-42,1%
Xây dựng & Vật liệu	2,0%	1,6%	29,6%	27,1	1,51	-27,5%
VN-Index	3,03%	-0,59%	13,55%	14,43	1,78	-27,2%

Thị trường có tuần phục hồi tốt sau 1 tuần điều chỉnh mạnh trước đó khi mà hầu hết các nhóm ngành đều tăng điểm trở lại. Nhóm ngân hàng sau nhiều tuần giảm điểm đã bật tăng và là đầu kéo thị trường trong tuần qua, nhiều mã tăng tích cực như BID (+9,36%), LPB (+14,18%), VCB (+3,29%), VPB (+2,68%), SHB(+3,07%)... Nhóm Bán Lẻ cũng có diễn biến tích cực hơn thị trường chung, nhiều mã tăng mạnh với thanh khoản gia tăng như MWG(+5,13%), DGW (+5,39%), PET (+2,41%)...

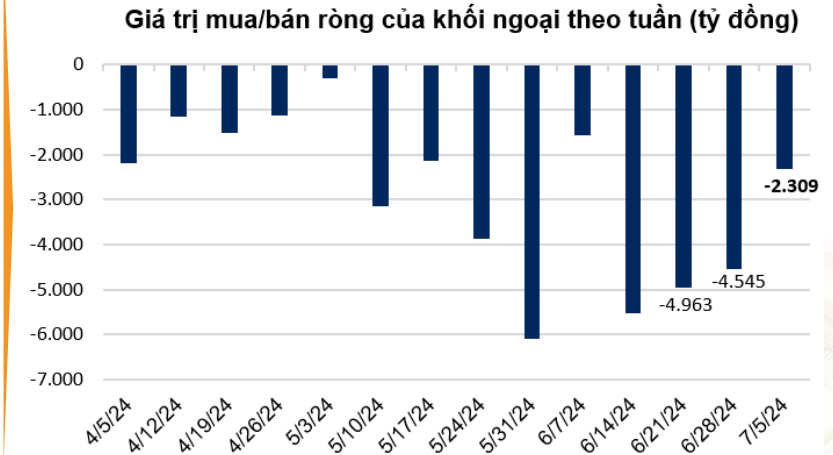
Trong khi một số ngành khác vẫn có sự phân hóa, như ngành Điện với một số mã tăng như REE (+4,15%), HDG (+4,8%), GEG (+2,86%) ... một số mã giảm như TV2 (-10,11%), PPC (-4,63%), POW (-2,01%)...

3.5 Thị trường chứng khoán Việt Nam: Thanh khoản tiếp tục sụt giảm và khối ngoại duy trì bán ròng

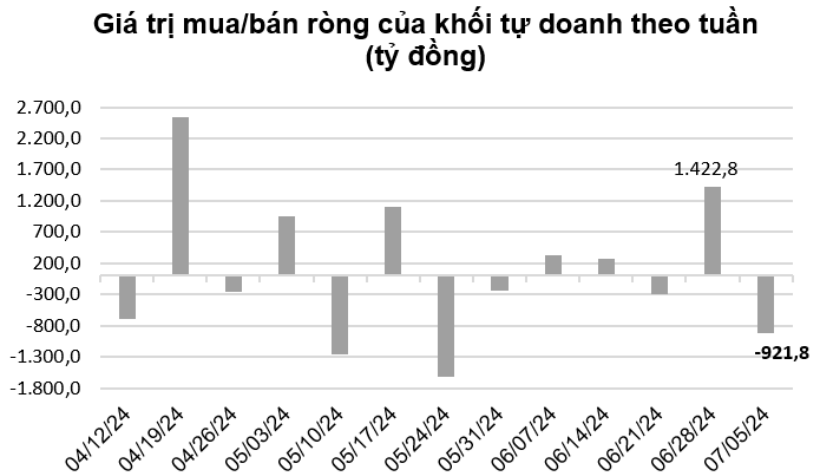
Thanh khoản tiếp tục sụt giảm, thanh khoản trên sàn Hose đạt trung bình 465,8 triệu cp/phiên, giảm 27,2% sv tuần trước và thấp hơn 35,5% so với trung bình 4 tuần gần nhất.



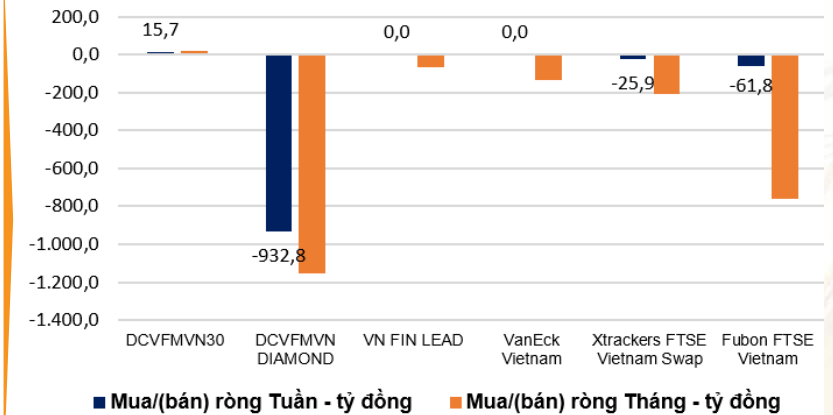
Khối ngoại duy trì bán ròng, giá trị bán ròng trên sàn Hose trong tuần qua của khối ngoại là hơn 2.309 tỷ đồng.



Khối tự doanh chuyển sang bán ròng, giá trị bán ròng trên sàn Hose trong tuần qua của khối tự doanh là hơn 921 tỷ đồng.

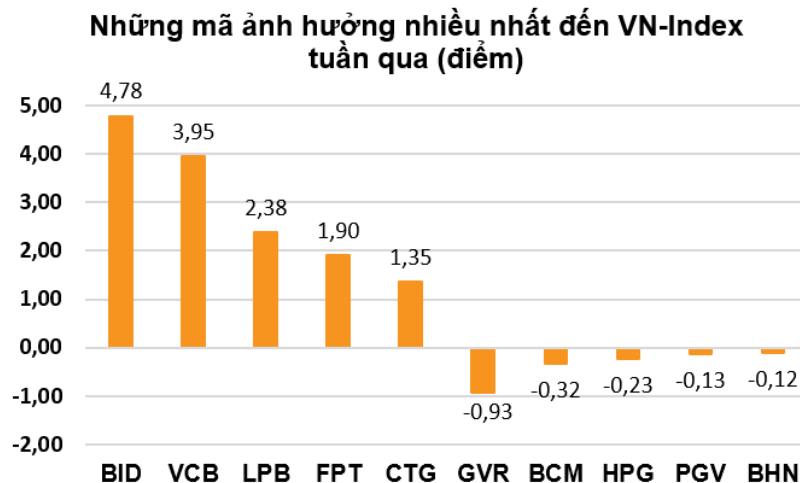


Tuần qua quỹ DCVFMVN DIAMOND ETF là quỹ ETF bán ròng mạnh nhất với giá trị bán ròng hơn 932 tỷ đồng.

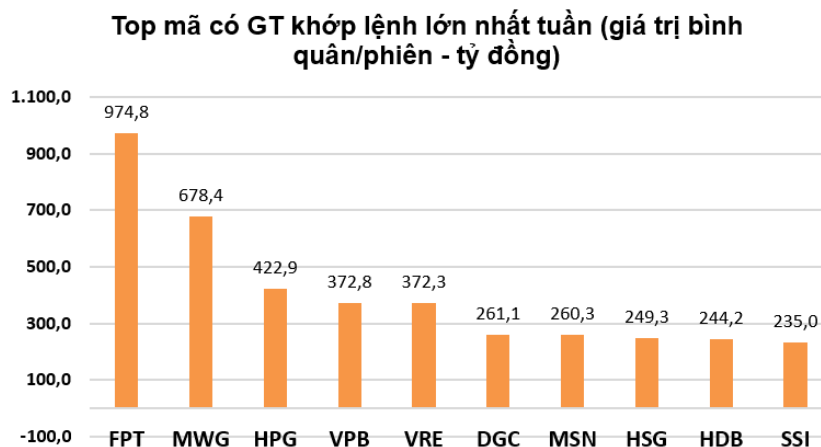


3.5 Thị trường chứng khoán Việt Nam: Thanh khoản tiếp tục sụt giảm và khối ngoại duy trì bán ròng

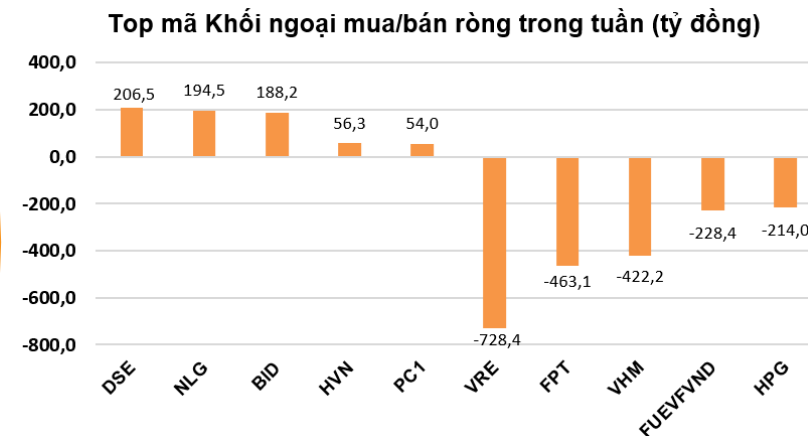
Các cổ phiếu ảnh hưởng mạnh nhất đến VN-Index trong tuần qua (mức tác động đến VNIndex – điểm)



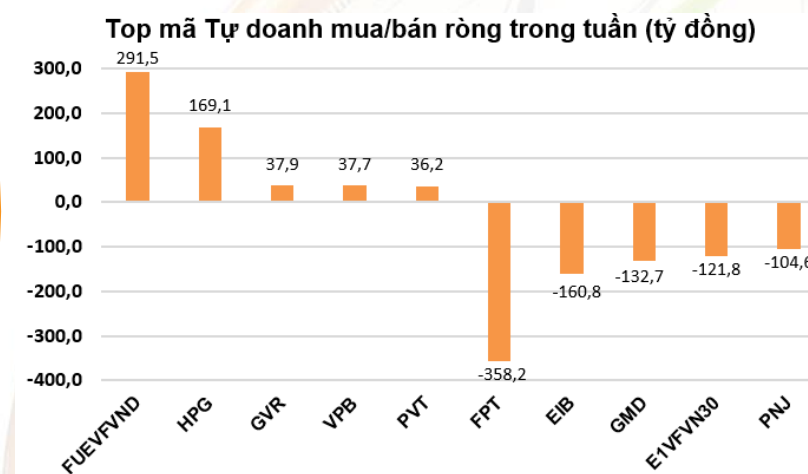
FPT là mã có giá trị khớp lệnh lớn nhất trong tuần với giá trị khớp trung bình là hơn 974 tỷ đồng/phiên, theo sau là các mã MWG và HPG với giá trị khớp lệnh trung bình/phiên lần lượt là hơn 678 tỷ đồng và hơn 422 tỷ đồng



Trong tuần từ 01 – 05/07 DSE là mã được khối ngoại mua ròng nhiều nhất với giá trị hơn 206 tỷ đồng. Trong khi VRE là mã bị bán ròng mạnh nhất với giá trị bán ròng hơn 728 tỷ đồng.



Trong tuần 01 – 05/07 CCQ FUEVFNVD là mã được khối tự doanh mua ròng mạnh nhất với giá trị mua ròng hơn 291 tỷ đồng, trong khi FPT là mã được khối này bán ròng mạnh nhất với giá trị bán ròng là hơn 358 tỷ đồng.



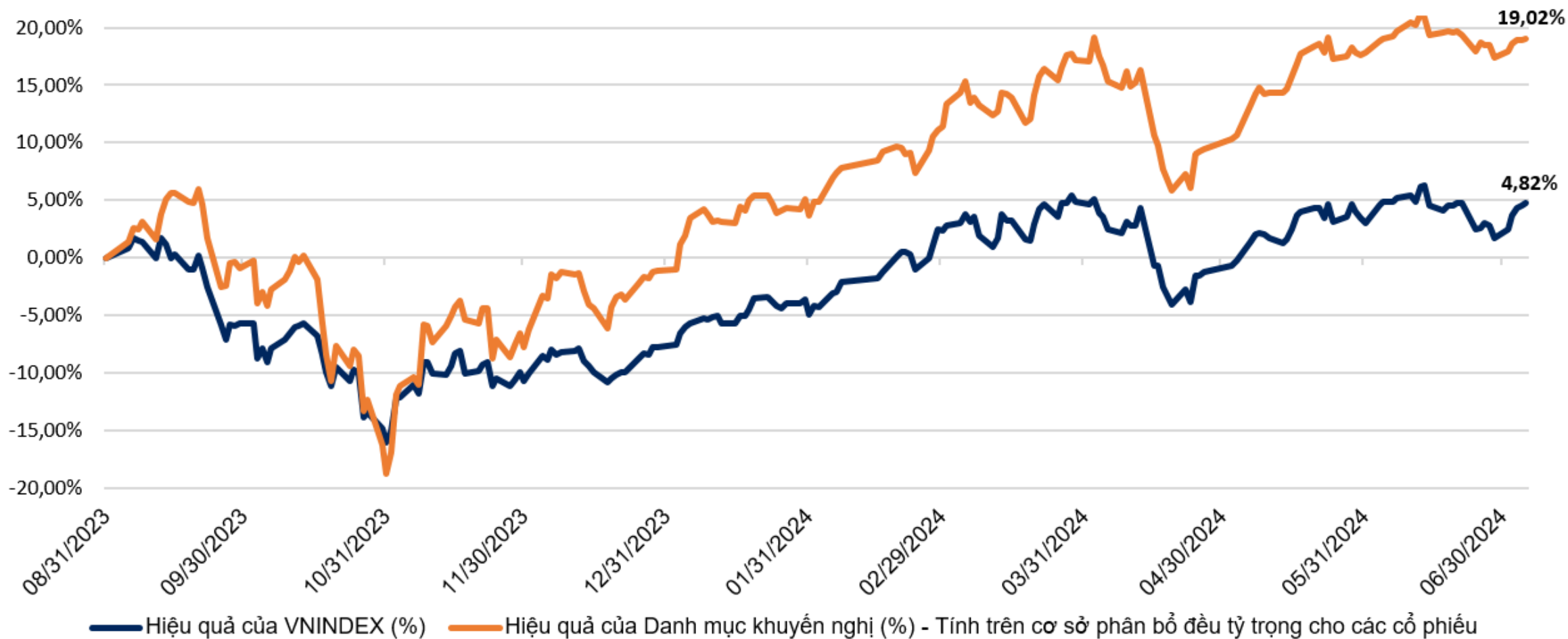
Theo dõi biến động danh mục khuyến nghị

STT	Mã CP	Báo cáo khuyến nghị	Báo cáo khuyến nghị	Chủ đề đầu tư	Hiệu quả tuần qua	Hiệu quả từ lúc khuyến nghị	Giá mục tiêu (đ/cp)	Upside còn lại
1	HPG	05/09/2023	La bàn đầu tư T9/23	Đầu tư công	1,2%	13,4%	31.700	10,6%
2	HHV	05/09/2023	La bàn đầu tư T9/23	Đầu tư công	2,5%	-2,3%	19.500	56,0%
3	VIB	05/09/2023	La bàn đầu tư T9/23	Ngành Ngân hàng vẫn hấp dẫn	1,0%	0,0%	25.900	22,2%
4	KBC	05/09/2023	La bàn đầu tư T9/23	Xu hướng tích cực của dòng vốn FDI	0,0%	-1,7%	40.000	37,9%
5	VNM	07/02/2024	La bàn đầu tư T2/2024	Nhu cầu tiêu dùng phục hồi	2,6%	2,4%	82.600	22,9%
6	QNS	07/02/2024	La bàn đầu tư T2/2024	Nhu cầu tiêu dùng phục hồi	0,8%	5,1%	65.100	31,8%
7	HSG	06/03/2024	La bàn đầu tư T3/2024	Nhu cầu thép phục hồi	4,4%	24,8%	32.000	28,3%
8	PVD	08/04/2024	La bàn đầu tư T4/2024	Hoạt động E&P sẽ ngày càng sôi động	3,8%	0,3%	36.800	23,1%
9	GMD	06/05/2024	La bàn đầu tư T5/2024	Hoạt động thương mại phục hồi	0,7%	-0,7%	90.200	7,9%
10	KDH	05/06/2024	La bàn đầu tư T6/2024	Chính Phủ nỗ lực hỗ trợ TT BĐS	3,8%	3,4%	43.800	14,4%
11	VHM	05/06/2024	La bàn đầu tư T6/2024	Chính Phủ nỗ lực hỗ trợ TT BĐS	2,1%	-2,2%	66.400	72,7%

Danh sách các mã đã đạt giá mục tiêu

STT	Mã CP	Ngày khuyến nghị	Báo cáo khuyến nghị	Chủ đề đầu tư	Giá mục tiêu (đ/cp)	Ngày đạt giá mục tiêu
1	DGW	05/09/2023	La bàn đầu tư T9/23	Bán lẻ hồi phục dần	61.600	11/09/2023
2	CTG	04/12/2023	La Bàn Đầu Tư T12/23	Ngành Ngân hàng vẫn hấp dẫn	34.600	07/02/2024
3	GMD	07/02/2024	La bàn đầu tư T2/2024	Hoạt động thương mại phục hồi	81.000	01/03/2024
4	VHC	02/10/2023	La bàn đầu tư T10/23	Tín hiệu phục hồi từ xuất khẩu	74.000	04/03/2024
5	DGW	02/11/2023	La Bàn Đầu Tư T11/23	Bán lẻ dần hồi phục	61.600	08/03/2024
6	PNJ	07/02/2024	La bàn đầu tư T2/2024	Nhu cầu tiêu dùng phục hồi	99.900	13/03/2024
7	MBB	05/09/2023	La bàn đầu tư T9/23	Ngành Ngân hàng vẫn hấp dẫn	25.400	22/03/2024
8	IDC	08/04/2024	La bàn đầu tư T4/2024	Dòng vốn FDI vẫn mạnh mẽ	62.700	06/05/2024
9	MWG	05/09/2023	La bàn đầu tư T9/23	Bán lẻ dần hồi phục	61.500	15/05/2024
10	PHR	08/04/2024	La bàn đầu tư T4/2024	Dòng vốn FDI vẫn mạnh mẽ	61.200	16/05/2024
11	PVS	08/04/2024	La bàn đầu tư T4/2024	Hoạt động E&P sẽ ngày càng sôi động	46.500	20/05/2024
12	BAF	06/05/2024	La bàn đầu tư T5/2024	Tăng trưởng mạnh trên nền thấp	23.000	29/05/2024
13	HAH	07/02/2024	La bàn đầu tư T2/2024	Hoạt động thương mại phục hồi	46.100	10/06/2024
14	FPT	05/06/2024	La bàn đầu tư T6/2024	Triển vọng chất bán dẫn	135.900	21/06/2024

Theo dõi biến động danh mục khuyến nghị



THANK YOU

VNDIRECT RESEARCH
Email: research@vndirect.com.vn

