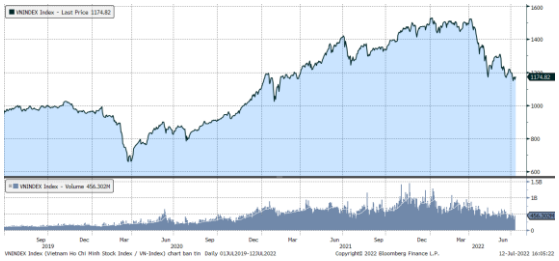
MARKET STRATEGY DAILY: CỔ PHIẾU VỪA VÀ NHỎ TĂNG MẠNH !

Báo cáo chi tiết 12/07/2022

Diễn biến chỉ số VN-Index



THỊ TRƯỜNG CƠ SỞ

	VNIndex	HNXIndex	Upcom
Đóng cửa	1174.82	281.99	86.78
Thay đổi	19.53	5.06	0.53
%Chg	1.69	1.83	0.62
YTD	-21.59	-40.51	-22.98
KLGD (tr.cp)	525.11	60.57	37.11
%Chg	-2.59	3.67	19.73
GTGD (tỷ đ)	10,662.92	1,300.74	629.27
Số mã tăng	362	152	192
Số mã giảm	97	49	102
Không đổi	54	42	46
Vốn hóa (ngh. tỷ đ)	4667.12	286.71	1161.90
PE	12.75	14.70	13.88
PB	1.98	1.67	1.57
NĐTNN Mua (tỷ đ)	689.46	5.39	5.94
NĐTNN Bán (tỷ đ)	972.69	38.64	21.17
Ròng	-283.23	-33.25	-15.23

THỊ TRƯỜNG HĐTL

	Đóng cửa	Thay đổi	%Chg
VN30-Index	1219.44	10.42	0.86
VN30F2207	1213.50	12.80	1.07
VN30F2208	1210.00	0.50	0.04
VN30F2212	1212.50	13.70	1.14
VN30F2303	1213.50	23.50	1.97

Diễn biến thị trường:

- Thị trường trong nước đảo chiều tâm lý tích cực nhờ nhóm cổ phiếu vừa và nhỏ trong bối cảnh chứng khoán thế giới giảm điểm và thanh khoản thị trường tiếp tục ở mức thấp. Dù vẫn còn ảnh hưởng từ một vài cổ phiếu vốn hóa lớn nhưng thị trường vẫn có phiên tăng mạnh trên diện rộng, thậm chí có hơn 40 cổ phiếu trên sàn HOSE đóng cửa ở mức giá trần.
- Thanh khoản khớp lệnh sàn HOSE tăng lên mức 9.297 tỷ đồng so với mức 10.149 tỷ đồng ở phiên hôm qua.
- Thị trường đảo chiều tâm lý và củng cố vùng đáy bất chấp chứng khoán thế giới và giá dầu giảm. Tín hiệu đáng chú ý là dòng tiền đang quay lại ở nhóm cổ phiếu đầu cơ, chủ yếu là các cổ phiếu bất động sản vốn hóa nhỏ. Bên cạnh đó, dù giá dầu vẫn gắng co nhưng nhóm cổ phiếu dầu khí vẫn có phiên tăng mạnh mẽ. Ngoài 2 nhóm cổ phiếu tín hiệu này, nhóm cổ phiếu ngân hàng và năng lượng cũng hồi phục trên diện rộng. Nhà đầu tư nên tập trung vào cổ phiếu cụ thể thay vì tham chiếu chỉ số chung của thị trường, việc chỉ số có thủng đáy hay không lúc này cũng rất ít ảnh hưởng đến nhiều cổ phiếu đã giảm sâu. Túc tắc giải ngân đối với nhóm cổ phiếu ngân hàng, dầu khí, bảo hiểm,… Hoặc có thể cơ cấu 1 phần danh mục để trading đối với nhóm cổ phiếu đầu cơ.

Tin tức thế giới:

- Trong bối cảnh ngân hàng trung ương trên toàn cầu mạnh tay nâng lãi suất, chi phí vay vốn tăng lên đồng nghĩa với việc những người vốn dĩ khó mua nhà rốt cục càng khó thực hiện ước mơ này. Ảnh hưởng bất lợi của lãi suất tăng đối với bất động sản đang được thể hiện rõ ở những quốc gia như Canada, Mỹ và New Zealand, nơi thị trường địa ốc đang "sốt cao" bất ngờ "nguội" đi, theo hãng tin Bloomberg. Đây là một sự đảo ngược mạnh mẽ sau những năm giá nhà không ngừng đi lên nhờ lãi suất siêu thấp và các biện pháp kích cầu của chính phủ, cũng như đại dịch Covid-19 thúc đẩy xu hướng làm việc từ xa và khuyến khích việc tìm mua những căn nhà rộng rãi hơn. Một phân tích của Bloomberg cho thấy tại 19 quốc gia thuộc Tổ chức Hợp tác và phát triển kinh tế (OECD), tỷ giá giá nhà/giá thuê nhà và giá nhà/thu nhập hiện nay đã vượt qua mức trước khủng hoảng tài chính 2008. Đây được xem là một dấu hiệu cho thấy giá nhà đã không còn phù hợp với các yếu tố kinh tế nền tảng.

Nhận định thị trường HĐTL:

- Thị trường phiên hôm nay ngược dòng thành công đã giúp cho cả 4 HĐTL đóng cửa tăng từ 0,5 đến 23,5 điểm. Cụ thể, VN30F2207 tăng 1,07% lên mức 1.213,5 điểm, hiện đang thấp hơn 5,94 điểm so với chỉ số cơ sở VN30. Trong khi đó, tổng thanh khoản thị trường phiên hôm nay giảm 2% so với phiên liền trước, đạt 225.953 hợp đồng được khớp lệnh trong phiên.

NHÓM NGÀNH

	%Chg	YTD
Tiện ích	3.28	-7.21
Tài chính	1.76	-24.94
Công nghiệp	3.23	-32.29
Hàng TD thiết yếu	1.22	-15.74
Nguyên vật liệu	1.83	-36.17
Hàng TD không thiết yếu	0.57	-2.00
Năng lượng	4.23	-27.46
Y tế	1.12	-4.60
Công nghệ thông tin	1.09	5.08
Bất động sản	0.87	-26.91

Top CP tác động tăng lên VNIndex

Mã	Đóng cửa	%Chg	Đóng góp vào Index
BID	36.40	5.51	2.50
GAS	99.00	4.32	2.02
GVR	22.40	6.92	1.53
MBB	25.05	2.66	0.62
BCM	61.40	3.89	0.61

Top CP tác động giảm lên VNIndex

Mã	Đóng cửa	%Chg	Đóng góp vào Index
VHM	60.20	-0.50	-0.32
VJC	125.50	-1.49	-0.25
SAB	153.60	-0.97	-0.24
MSN	102.00	-0.49	-0.18
TMS	74.00	-6.33	-0.12

Top NĐTNN mua ròng trên HSX

Mã	Đóng cửa	%Chg	GT ròng (tỷ VNĐ)
STB	22.60	2.49	25.14
VNM	73.30	0.41	22.18
KBC	35.50	6.93	21.26
DGC	100.00	5.15	16.62
DIG	42.90	6.98	14.60

Top NĐTNN bán ròng trên HSX

Mã	Đóng cửa	%Chg	GT ròng (tỷ VNĐ)
VHM	60.20	-0.50	-86.64
VCB	71.90	-0.14	-42.70
CTG	25.70	0.78	-40.42
VND	18.30	2.52	-40.29
HPG	22.30	1.13	-25.78

NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG: CỔ PHIẾU VỪA VÀ NHỎ TĂNG MẠNH !

Chứng khoán khu vực Châu Á Thái Bình Dương rơi xuống đáy 2 năm khi triển vọng thắt chặt tiền tệ của các NHTW, đợt bùng phát dịch ở Trung Quốc và tình trạng thiếu năng lượng tại Châu Âu khiến nhà đầu tư hoảng sợ.

Tại Nhật Bản, chỉ số Nikkei 225 giảm 1,77%. Bên cạnh đó, chỉ số Kospi cũng giảm 0,96%. Còn ở Trung Quốc đại lục, thị trường đi xuống với chỉ số Shanghai Composite chốt phiên giảm 0,97%, bên cạnh đó chỉ số Shenzhen Component cũng lùi 1,41%. Chỉ số Hang Seng của Hong Kong tiếp tục giảm 1,34%.

Không có nhiều dữ liệu kinh tế quan trong được công bố trong ngày hôm nay. Tuy nhiên, nhà đầu tư chờ đợi báo cáo lạm phát tháng 6 của Mỹ và tăng trưởng quý II của Trung Quốc, dự kiến được công bố trong vài ngày tới. Ngân hàng trung ương Hàn Quốc sẽ nhóm họp trong tuần này để quyết định chính sách lãi suất mới.

Sau một tuần khởi sắc, Phố Wall mở đầu tuần này với một phiên giảm điểm khi các nhà đầu tư tỏ ra thận trọng trước báo cáo lạm phát quan trọng sắp được công bố và chuẩn bị bước vào mùa báo cáo kết quả kinh doanh quý 2. Vào cuối tuần, một loạt dữ liệu kinh tế, bao gồm chỉ số giá tiêu dùng, doanh số bán lẻ và sản lượng sản xuất, sẽ mang đến cái nhìn sơ lược về việc lạm phát Mỹ đã tăng đến mức nào và nền kinh tế đã hạ nhiệt ra sao trong bối cảnh Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (Fed) chuẩn bị có cuộc họp chính sách vào tuần tới. Tại phiên họp tháng 7, Fed được dự báo sẽ có đợt điều chỉnh tăng lãi suất thêm 75 điểm cơ bản lần thứ hai liên tiếp.

Thị trường trong nước đảo chiều tâm lý tích cực nhờ nhóm cổ phiếu vừa và nhỏ trong bối cảnh chứng khoán thế giới giảm điểm và thanh khoản thị trường tiếp tục ở mức thấp. Dù vẫn còn ảnh hưởng từ một vài cổ phiếu vốn hóa lớn nhưng thị trường vẫn có phiên tăng mạnh trên diện rộng, thậm chí có hơn 40 cổ phiếu trên sàn HOSE đóng cửa ở mức giá trần.

Dừng lúc đóng cửa, chỉ số VN-Index tăng 19,53 điểm (+1,69%) lên 1.174,82 điểm, bên cạnh đó chỉ số VN30 cũng vọt 10,42 điểm (+0,86%) đạt 1.219,44 điểm. Độ rộng thị trường nghiêng về bên mua, toàn thị trường có 362 mã tăng/97 mã giảm, ở rổ Vn30 có tới 22 cổ phiếu tăng trong khi chỉ có 7 cổ phiếu giảm. Nhóm midcap và smallcap phiên này bứt phá, tăng lần lượt 3,04% và 3,32%.

Các cổ phiếu lớn hỗ trợ thị trường phiên này là: BID (+5,51%), GAS (+4,32%), GVR (+6,92%), MBB (+2,66%), BCM (+3,89%),... đã bù đắp áp lực giảm giá ở các cổ phiếu khác như: VHM (-0,5%), VJC (-1,49%), SAB (-0,97%), MSN (-0,49%), TMS (-6,33%),...

Thanh khoản khớp lệnh sàn HOSE tăng lên mức 9.297 tỷ đồng so với mức 10.149 tỷ đồng ở phiên hôm qua và mức bình quân gần 10.000 tỷ đồng ở tuần trước. Tổng cộng có 475 triệu cổ phiếu được chuyển nhượng thành công so với mức bình quân 504 triệu cổ phiếu 10 ngày trước đó.

Khối ngoại bán ròng 325,35 tỷ đồng. Lực bán tập trung tại các cổ phiếu như VHM, VCB, CTG, VND, HPG,… Ở chiều ngược lại, STB, VNM, KBC, DGC, DIG,… là những cổ phiếu được nhà đầu tư nước ngoài mua ròng trong phiên này.

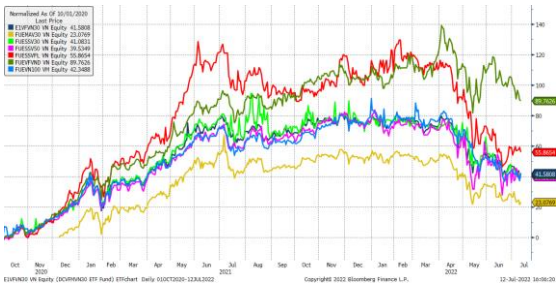
Tóm lại, thị trường đảo chiều tâm lý và củng cố vùng đáy bất chấp chứng khoán thế giới và giá dầu giảm. Tín hiệu đáng chú ý là dòng tiền đang quay lại ở nhóm cổ phiếu đầu cơ, chủ yếu là các cổ phiếu bất động sản vốn hóa nhỏ. Bên cạnh đó, dù giá dầu vẫn gắng co nhưng nhóm cổ phiếu dầu khí vẫn có phiên tăng mạnh mẽ. Ngoài 2 nhóm cổ phiếu tín hiệu này, nhóm cổ phiếu ngân hàng và năng lượng cũng hồi phục trên diện rộng. Nhà đầu tư nên tập trung vào cổ phiếu cụ thể thay vì tham chiếu chỉ số chung của thị trường, việc chỉ số có thủng đáy hay không lúc này cũng rất ít ảnh hưởng đến nhiều cổ phiếu đã giảm sâu. Túc tắc giải ngân đối với nhóm cổ phiếu ngân hàng, dầu khí, bảo hiểm,… Hoặc có thể cơ cấu 1 phần danh mục để trading đối với nhóm cổ phiếu đầu cơ.

Đồ thị kỹ thuật VNINDEX

Chỉ số tham chiếu

	Đóng cửa	%Chg	YTD
VN30 Index	1219.44	0.86	-20.59
VNX50 Index	1968.44	1.28	-25.46
VN FinLead	1611.47	1.81	-26.09
VN Diamond	1816.05	1.54	-7.95
VN100 Index	1171.95	1.46	-23.11

Diễn biến các Quỹ ETF nội địa YTD



ETFs nội địa

	Đóng cửa	%Chg	KLGD
E1VFVN30	20.6	1.13	352,200
FUEMAV30	14.4	1.41	13,800
FUESSV30	15.11	0.07	7,400
FUESSV50	18	0.84	5,100
FUESSVFL	16.21	-2.11	43,400
FUEVFVND	25.58	-0.23	2,795,700
FUEVN100	16	3.90	68,300

Dòng vốn NĐTNN qua ETFs nội

+/- Dòng vốn (tỷ đồng)	1 ngày	YTD
E1VFVN30	-6.29	-693.55
FUEMAV30	-0.03	-27.72
FUESSV30	0.03	1.78
FUESSV50	0.00	-15.21
FUESSVFL	-0.16	1,145.35
FUEVFVND	-9.51	6,668.32
FUEVN100	-0.44	-142.03

Dòng vốn NĐTNN qua ETFs ngoại

+/- Dòng vốn (tr. USD)	1 ngày	YTD
VanEck Vectors VN	0.00	-26.69
Xtrackers FTSE VN	0.00	-26.60
Fubon FTSE VN	0.00	144.21
Premia MSCI VN	0.00	-0.41
Kim KINDEX VN VN30	0.00	0.00
DCVFMVN30 ETF Fund	0.00	-58.52
Asian Growth CUBS	0.00	0.00

Nguồn: Bloomberg

Xu hướng dòng vốn ETFs

Thị trường ngược dòng thành công đã giúp cho các chỉ số chính đóng cửa trong sắc xanh. Cụ thể, VN30 Index đóng cửa tăng 0,86%, VN100 Index đóng cửa tăng 1,46%, VN Diamond đóng cửa tăng 1,54% và VN Finlead đóng cửa tăng 1,81%.

Tương tự, các chứng chỉ quỹ ETFs cũng ghi nhận diễn biến tích cực. Cụ thể, E1VFVN30 tham chiếu VN30 index đóng cửa tăng 1,13%, FUEVFVND tham chiếu VN Diamond index đóng cửa giảm 0,23% và FUESSVFL tham chiếu VN Finlead index đóng cửa giảm 2,11%.

Tổng khối lượng giao dịch ETFs trên thị trường tăng 87% so với phiên liền trước, đạt hơn 3,29 triệu chứng chỉ quỹ được khớp lệnh trong phiên, tương đương tổng giá trị khoảng 80,82 tỷ đồng. Trong đó thanh khoản tập trung chủ yếu ở E1VFVN30 (7,21 tỷ đồng) và FUEVFVND (71,46 tỷ đồng)…

Giao dịch khối ngoại phiên này diễn biến kém khả quan khi nhà đầu tư nước ngoài bán ròng với 16,40 tỷ đồng qua kênh ETFs nội trong phiên giao dịch hôm nay. Lực bán tập trung chủ yếu vào E1VFVN30 (-6,29 tỷ đồng), FUEVFVND (-9,51 tỷ đồng)...

THỊ TRƯỜNG THẾ GIỚI

Chỉ số	Điểm số	%Chg	YTD
Dow Jones	31,173.8	-0.52	-14.21
S&P500	3,854.4	-1.15	-19.13
VIX	27.0	2.98	56.50
DJ Futures	30,976.0	-0.53	-14.49
S&P Futures	3,835.3	-0.56	-19.40
Nikkei 225	26,336.7	-1.77	-8.53
KOSPI	2,317.8	-0.96	-22.16
Shanghai	3,281.5	-0.97	-9.84
Hang Seng	20,844.7	-1.32	-10.91
ASX	6,606.3	0.06	-11.26
FTSE 100	7,187.4	-0.13	-2.67
DAX	12,761.9	-0.55	-19.66
CAC40	5,983.8	-0.21	-16.35

THỊ TRƯỜNG HÀNG HÓA

	Giá (USD)	%Chg	YTD
Vàng	1735.14	0.07	-5.14
Dầu WTI	101.69	-2.31	35.21
Dầu Brent	105.07	-1.90	35.09

THỊ TRƯỜNG NGOẠI TỆ

	Giá	%Chg	YTD
BBDXY*	1295.27	0.31	10.38
USD/JPY	137.16	0.20	-16.10
USD/CNY	6.7308	-0.18	-5.57
EUR/USD	1.0004	-0.36	-12.01
GBP/USD	1.1828	-0.54	-12.59

(*) Bloomberg Dollar Spot Index

Tin tức thế giới: Cơn sốt bất động sản toàn cầu hạ nhiệt !

Trong bối cảnh ngân hàng trung ương trên toàn cầu mạnh tay nâng lãi suất, chi phí vay vốn tăng lên đồng nghĩa với việc những người vốn dĩ khó mua nhà rốt cục càng khó thực hiện ước mơ này. Ảnh hưởng bất lợi của lãi suất tăng đối với bất động sản đang được thể hiện rõ ở những quốc gia như Canada, Mỹ và New Zealand, nơi thị trường địa ốc đang "sốt cao" bất ngờ "nguội" đi, theo hãng tin Bloomberg.

Đã qua thời lãi suất siêu thấp

Đây là một sự đảo ngược mạnh mẽ sau những năm giá nhà không ngừng đi lên nhờ lãi suất siêu thấp và các biện pháp kích cầu của chính phủ, cũng như đại dịch Covid-19 thúc đẩy xu hướng làm việc từ xa và khuyến khích việc tìm mua những căn nhà rộng rãi hơn.

Một phân tích của Bloomberg cho thấy tại 19 quốc gia thuộc Tổ chức Hợp tác và phát triển kinh tế (OECD), tỷ giá giá nhà/giá thuê nhà và giá nhà/thu nhập hiện nay đã vượt qua mức trước khủng hoảng tài chính 2008. Đây được xem là một dấu hiệu cho thấy giá nhà đã không còn phù hợp với các yếu tố kinh tế nền tảng.

Kiểm soát sự leo thang của giá nhà là một phần quan trọng trong mục tiêu của các nhà hoạch định chính sách khi họ tìm cách khống chế lạm phát đang ở mức cao nhất trong nhiều thập kỷ. Tuy nhiên, khi thị trường tài chính toàn cầu đang bất an vì nguy cơ suy thoái kinh tế, sự hạ nhiệt của thị trường bất động sản có thể gây ra hiệu ứng lan tỏa, làm trầm trọng thêm sự giảm tốc kinh tế. "Mối nguy ở đây là chu kỳ suy giảm kinh tế và suy giảm tài chính đồng thời xuất hiện, có thể dẫn tới những cuộc suy thoái kinh tế kéo dài hơn. Một thập kỷ nới lỏng định lượng (QE) đã dẫn tới sự hình thành của bong bóng trên thị trường nhà đất, và chúng ta có thể sắp chuyển sang phần ngược lại của câu chuyện, vì khả năng sở hữu nhà đã bị kéo giãn quá mức và chi phí vay nợ có thể tăng mạnh", nhà nghiên cứu Rob Subbaraman của Nomura nhận định. Trong trường hợp như vậy, các ngân hàng sẽ siết hoạt động cho vay bởi tỷ lệ nợ xấu gia tăng, khiến dòng vốn tín dụng chảy vào nền kinh tế co lại. Ở Mỹ và Tây Âu, cuộc khủng hoảng địa ốc mở đường cho khủng hoảng tài chính đã ám ảnh hệ thống ngân hàng, chính phủ và người tiêu dùng trong suốt nhiều năm.

Có một điều chắc chắn là một vụ sụp đổ kiểu năm 2008 khó lặp lại vào giai đoạn hiện nay. Các ngân hàng đã nâng cao tiêu chuẩn cho vay, tiền tiết kiệm của các hộ gia đình vẫn dồi dào, và nhiều quốc gia vẫn đang trong tình trạng thiếu nhà. Chưa kể, thị trường lao động đang mạnh, tạo ra một tấm nệm đỡ quan trọng khác.

Nguy cơ trượt dốc của giá nhà đang ngày càng lớn hơn trong bối cảnh các nền kinh tế trên toàn cầu chạy đua tăng lãi suất để chống

lạm phát. Năm nay, đã có hơn 50 ngân hàng trung ương có ít nhất một đợt nâng lãi suất với bước nhảy 0,5 điểm phần trăm. Tại Mỹ, Cục Dự trữ Liên bang (Fed) hồi trung tuần tháng 6 nâng lãi suất 0,75 điểm phần trăm, mạnh nhất kể từ năm 1994.

Theo Bloomberg, thị trường nhà đất ở New Zealand, Cộng hòa Czech, Australia và Canada thuộc nhóm có mức độ bong bóng cao hơn cả và có nguy cơ sụt giảm mạnh hơn cả. Bồ Đào Nha là thị trường địa ốc có rủi ro đặc biệt cao trong khu vực Eurozone, trong khi Áo, Đức và Hà Lan cũng có nhiều dấu hiệu bong bóng.

Một báo cáo của Ngân hàng Goldman Sachs hồi tháng 6 nói rằng những tín hiệu từ doanh số bán nhà thường đi trước giá nhà khoảng 6 tháng. Điều này có nghĩa là nhiều quốc gia có thể sẽ chứng kiến giá nhà tiếp tục giảm xuống trong thời gian tới. Theo báo cáo này, sự hạ nhiệt bất động sản là một lý do quan trọng để tin rằng các nền kinh tế phát triển nhiều khả năng sẽ giảm tốc. "Khả năng sở hữu nhà xấu đi nhanh chóng, tiếp đến là doanh số nhà giảm mạnh cho thấy một cuộc hạ cánh cứng đang có khả năng cao xảy ra, nhất là ở New Zealand, Canada và Australia", Goldman Sachs nhận định.

Các ngân hàng trung ương cũng đã lên tiếng cảnh báo. Ngân hàng Trung ương Canada (BOC) trong tháng 6 nói rằng mức nợ bất động sản cao là một mối lo đặc biệt khi lãi suất tăng. Ngân hàng Trung ương New Zealand (RBNZ) nói mối đe dọa của thị trường bất động sản đi xuống đối với hệ thống tài chính nói chung chỉ ở mức hạn chế, nhưng giá nhà có khả năng giảm mạnh, đặt ra nguy cơ sụt giảm tài sản và dẫn tới sự suy giảm tiêu dùng.

Bong bóng địa ốc đang "xì hơi"

Dưới đây là bong bóng địa ốc đang và có thể sắp "xì hơi" tại một số quốc gia do Bloomberg điểm lại.

Tại New Zealand, năm 2021 chứng kiến giá nhà tăng chóng mặt, với mức tăng cả năm đạt gần 30%. Nhưng sang năm 2022, "bữa tiệc" của những người sở hữu nhà ở nước này đã tàn. Câu chuyện của Johathan Milne là một ví dụ. Hồi tháng 3, gia đình Milne quyết định bán một căn nhà ở ngoại ô Auckland với giá 2 triệu Đôla New Zealand, tương đương 1,3 triệu USD. Ông Milne và vợ tin tưởng cuộc bán nhà sẽ diễn ra nhanh chóng và đạt được mức giá mong muốn, vì căn nhà được chính quyền địa phương định giá ở mức 1,8 triệu Đôla New Zealand. Nhưng tất cả đã thay đổi vào tháng 4, khi RBNZ tăng mạnh lãi suất từ 1% lên 1,5% để chống lạm phát. Mức tăng 0,5% đánh dấu đợt tăng lãi suất mạnh nhất của New Zealand trong 22 năm. Tiếp đó, RBNZ tiếp tục tăng lãi suất 0,5 điểm phần trăm vào tháng 5 và dự báo lãi suất sẽ đạt đỉnh gần 4% vào năm 2023. Tháng 5, ngôi nhà của ông Milne được rao bán trong một cuộc đấu giá – phương thức bán nhà phổ biến ở New Zealand – nhưng không có khách mua nào xuất hiện. "Chúng tôi không thể ngờ được chuyện

này. Mỗi tuần trôi qua, giá trị căn nhà sẽ giảm khoảng 100.000 Đôla New Zealand", ông than thở.

Giới chuyên gia kinh tế dự báo giá nhà ở New Zealand sẽ giảm khoảng 10% trong năm nay và rốt cục có thể giảm tới 20% từ mức đỉnh thiết lập vào cuối năm 2021.

Một khu dân cư ven biển ở New Zealand - Ảnh: Bloomberg.

Tại Canada, hồi tháng 4/2022, giá nhà trên toàn quốc giảm lần đầu tiên trong 2 năm. Sự đi xuống này ban đầu tập trung ở những khu vực trước đó có giá nhà tăng mạnh nhất, cụ thể là Toronto và các vùng lân cận, rồi sau đó lan rộng ra cả những địa phương khác như Vancouver. Thị trường quay đầu nhanh đến mức một số người mua nhà bị lỗ từ trước khi hoàn tất hợp đồng. "Nhiều người mua nhà tìm cách đánh tháo", luật sư bất động sản Mark Morris ở Toronto cho biết. Ông lấy một ví dụ mà ở đó giá căn nhà giảm 200.000 Đôla Canada, tương đương giảm 155.000 USD, so với mức giá thỏa thuận giữa bên mua và bên bán chỉ 2 tháng trước. Cú sụt này khiến người mua sẵn sàng từ bỏ khoản đặt cọc 100.000 Đôla Canada để rút lui.

Cũng giống như ở các quốc gia khác, biến động trên thị trường địa ốc Canada có nguyên nhân chính là chính sách tiền tệ chuyển sang thắt chặt của Ngân hàng Trung ương nước này. Lãi suất cơ bản của Canada đã tăng từ 0,25% vào đầu năm lên mức 1,5% hiện nay. Cho dù việc tăng lãi suất nằm trong dự kiến, một số nhà phân tích vẫn cho rằng giá nhà có thể giảm tới 20% tại một số khu vực "nóng" nhất ở Canada. Đây là một sự đảo ngược sau khi giá nhà ở nước này tăng hơn 50% trong vòng 2 năm kể từ khi đại dịch bắt đầu. Giá nhà tăng nhanh hơn tiền lương, nên nhiều người chỉ biết trông chờ vào lãi suất thấp để mua được nhà, mà lãi suất giờ đây lại tăng mạnh.

Tại Mỹ, giá bán nhà cũng đang trong trend giảm. Mabel Melendi, một người sống ở khu Cape Coral của Florida đã rao bán một căn nhà mới xây từ giữa tháng 4. Suốt từ đó đến nay, bà vẫn chưa gặp khách nào hỏi mua dù đã 3 lần giảm giá chào bán, từ 510.000 USD xuống còn

425.000 USD. Cách đây chỉ 3 tháng, bà rao bán một căn nhà khác và chỉ 3 ngày sau đã có người đến hỏi.

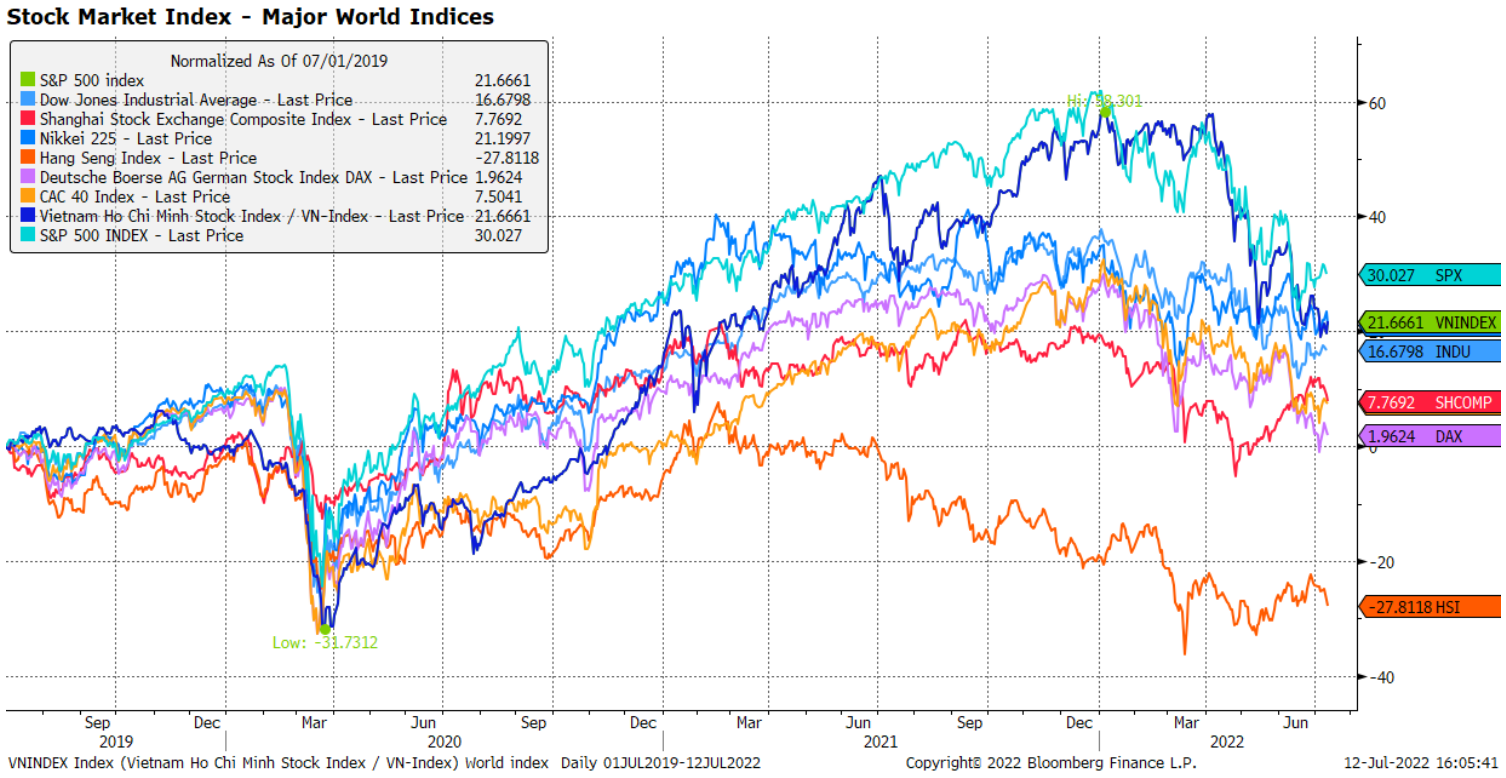
Lãi suất cho vay thế chấp nhà ở Mỹ đã tăng trong năm nay với tốc độ tăng mạnh chưa từng thấy trong vòng nửa thế kỷ trở lại đây – theo dữ liệu từ Freddie Mac. Lãi suất bình quân của các khoản vay mua nhà kỳ hạn 30 năm đã lên mức 5,78% vào cuối tháng 6, mức cao nhất kể từ năm 2008. Điều này khiến nhu cầu mua nhà đang "nóng" bỗng nguội đi, buộc các công ty xây dựng và người bán nhà đồng loạt giảm giá rao bán.

Trong kỳ 4 tuần kết thúc vào ngày 22/5, khoảng 20% số người bán nhà ở Mỹ phải giảm giá, mức cao nhất kể từ tháng 10/2019 – theo dữ liệu từ Redfin Corp. "Giá nhà phải giảm xuống để phù hợp với nhu cầu", chuyên gia kinh tế trưởng Daryl Fairweather của Redfin phát biểu.

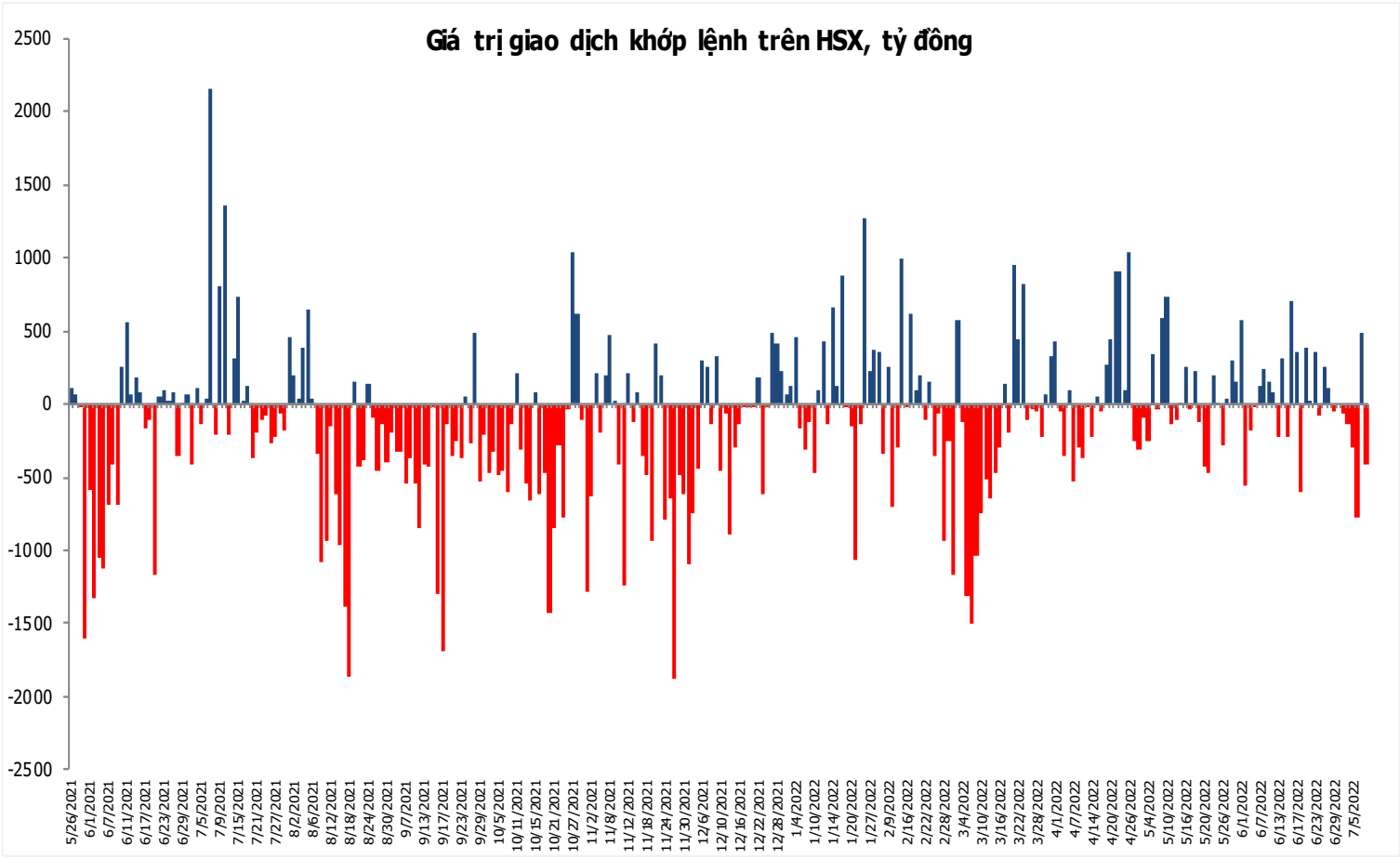
Sau khi tăng khoảng 18% trong năm 2021, giá nhà đơn lập ở Mỹ được dự báo tăng chậm lại với mức tăng 10% trong năm 2022 và chỉ tăng 5% trong năm 2023 – theo Freddie Mac.

Nguồn: Bloomberg.

Đồ thị so sánh VNINDEX và các thị trường quốc tế



Đồ thị giá trị mua/bán ròng khớp lệnh của NĐTNN trên sàn HSX



Nguồn: Bloomberg, Finpro

Liên hệ Phòng nghiên cứu khách hàng cá nhân:

Trần Hoàng Sơn	**Trưởng bộ phận/Kiểm soát**	**son.tranhoang@mbs.com.vn**
Ngô Quốc Hưng	**Chuyên Viên Nghiên cứu cao cấp**	**hung.ngoquoc@mbs.com.vn**
Phạm Văn Quỳnh	**Chuyên viên Nghiên cứu**	**quynh.phamvan@mbs.com.vn**
Nguyễn Quỳnh Hoa	**Chuyên viên Nghiên cứu**	**hoa.nguyenquynh@mbs.com.vn**
Nguyễn Hòa Hợp	**Chuyên viên Nghiên cứu**	**hop.nguyenhoa@mbs.com.vn**
Đặng Duy Việt	**Chuyên viên Nghiên cứu**	**viet.dangduy@mbs.com.vn**

Hệ Thống Khuyến Nghị: Hệ thống khuyến nghị của MBS được xây dựng dựa trên mức chênh lệch của giá mục tiêu 12 tháng và giá cổ phiếu trên thị trường tại thời điểm đánh giá

Xếp hạng	Khi (giá mục tiêu – giá hiện tại)/giá hiện tại
MUA	>=20%
KHẢ QUAN	Từ 10% đến 20%
PHÙ HỢP THỊ TRƯỜNG	Từ -10% đến +10%
KÉM KHẢ QUAN	Từ -10% đến - 20%
BÁN	<= -20%

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB (MBS)

Được thành lập từ tháng 5 năm 2000 bởi Ngân hàng TMCP Quân đội (MB), Công ty CP Chứng khoán MB (MBS) là một trong 5 công ty chứng khoán đầu tiên tại Việt Nam, Sau nhiều năm không ngừng phát triển, MBS đã trở thành một trong những công ty chứng khoán hàng đầu Việt Nam cung cấp các dịch vụ bao gồm: môi giới, nghiên cứu và tư vấn đầu tư, nghiệp vụ ngân hàng đầu tư, và các nghiệp vụ thị trường vốn.

Mạng lưới chi nhánh và các phòng giao dịch của MBS đã được mở rộng và hoạt động có hiệu quả tại nhiều thành phố trọng điểm như Hà Nội, TP, HCM, Hải Phòng và các vùng chiến lược khác. Khách hàng của MBS bao gồm các nhà đầu tư cá nhân và tổ chức, các tổ chức tài chính và doanh nghiệp. Là thành viên Tập đoàn MB, MBS có nguồn lực lớn về con người, tài chính và công nghệ để có thể cung cấp cho Khách hàng các sản phẩm và dịch vụ phù hợp mà rất ít các công ty chứng khoán khác có thể cung cấp.

MBS tự hào được nhìn nhận là:

- Công ty môi giới hàng đầu, đứng đầu thị phần môi giới từ năm 2009.
- Công ty nghiên cứu có tiếng nói trên thị trường với đội ngũ chuyên gia phân tích có kinh nghiệm, cung cấp các sản phẩm nghiên cứu về kinh tế và thị trường chứng khoán;
- Nhà cung cấp đáng tin cậy các dịch vụ về nghiệp vụ ngân hàng đầu tư cho các công ty quy mô vừa.

Tuyên bố miễn trách nhiệm: Bản quyền năm 2014 thuộc về Công ty CP Chứng khoán MB (MBS). Những thông tin sử dụng trong báo cáo được thu thập từ những nguồn đáng tin cậy và MBS không chịu trách nhiệm về tính chính xác của chúng. Quan điểm thể hiện trong báo cáo này là của (các) tác giả và không nhất thiết liên hệ với quan điểm chính thức của MBS. Không một thông tin cũng như ý kiến nào được viết ra nhằm mục đích quảng cáo hay khuyến nghị mua/bán bất kỳ chứng khoán nào. Báo cáo này không được phép sao chép, tái bản bởi bất kỳ cá nhân hoặc tổ chức nào khi chưa được phép của MBS.

MBS HỘI SỞ

Tòa nhà MB, số 21 Cát Linh, Đống Đa, Hà Nội
ĐT: + 84 24 7304 5688 - Fax: + 84 24 3726 2601
Webiste: www.mbs.com.vn