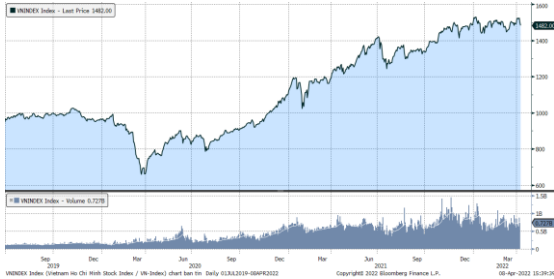


MARKET STRATEGY DAILY: ÁP LỰC GIẢM ĐIỂN RA TRÊN DIỆN RỘNG !

Báo cáo chi tiết 08/04/2022

Diễn biến chỉ số VN-Index



THỊ TRƯỜNG CƠ SỞ

	VNIndex	HNXIndex	Upcom
Đóng cửa	1482	432.02	113.84
Thay đổi	-20.35	-9.58	-1.96
%Chg	-1.35	-2.17	-1.70
YTD	-1.09	-8.85	1.03
KLGD (tr.cp)	763.56	89.14	104.50
%Chg	-4.13	-5.17	29.59
GTGD (tỷ đ)	23,551.82	2,796.57	1,619.91
<i>Số mã tăng</i>	92	57	153
<i>Số mã giảm</i>	370	177	292
<i>Không đổi</i>	38	48	64
Vốn hóa (ngh. tỷ đ)	5871.29	427.92	1438.95
PE	17.19	24.38	31.11
PB	2.61	2.64	3.56
NĐTNN Mua (tỷ đ)	1,342.04	10.68	14.62
NĐTNN Bán (tỷ đ)	1,650.32	12.89	15.85
Ròng	-308.28	-2.21	-1.23

THỊ TRƯỜNG HĐTTL

	Đóng cửa	Thay đổi	%Chg
VN30-Index	1524.31	-17.65	-1.14
VN30F2204	1523.90	-5.90	-0.39
VN30F2205	1523.90	-4.60	-0.30
VN30F2209	1520.00	-5.00	-0.33
VN30F2212	1518.90	-1.70	-0.11

Diễn biến thị trường:

- Thị trường trong nước giảm điểm trên diện rộng khi không có nhóm cổ phiếu dẫn dắt, trong khi nhóm cổ phiếu vừa và nhỏ tiếp tục giảm sang phiên thứ 4 liên tiếp và có dấu hiệu tạo đỉnh ngắn hạn thì nhóm cổ phiếu Vn30 cũng chịu sức ép từ nhóm cổ phiếu ngân hàng, bán lẻ, thực phẩm. Bên cạnh đó, sức ép từ hoạt động bán ròng mạnh trong phiên hôm nay từ khối ngoại cũng là nhân tố khiến thị trường trượt dốc trong những phút cuối phiên.
- Thanh khoản khớp lệnh sàn HSX còn 22.477 tỷ đồng so với mức 25.314 tỷ đồng ở phiên hôm qua và mức bình quân 24.917 tỷ đồng ở tuần trước.
- Áp lực giảm của thị trường đã lan rộng và ảnh hưởng đến nhiều nhóm cổ phiếu thậm chí chưa tăng trong thời gian vừa qua. Thị trường giảm không xuất phát từ tác động bởi thị trường quốc tế, áp lực bán ở một số cổ phiếu mang tính đầu cơ vẫn là nguyên nhân chi phối chính. Chúng tôi cho rằng, nhà đầu tư không nên bắt đáy đối với nhóm cổ phiếu này, ưu tiên quản trị danh mục. Thông thường, sau các phiên giảm sâu như hôm nay, thị trường sẽ có các phiên hồi kỹ thuật, nhà đầu tư có thể tận dụng để cơ cấu lại danh mục khi dòng tiền đang có sự chuyển hướng sang nhóm cổ phiếu trong rổ VN30 cũng như nhóm cổ phiếu có yếu tố cơ bản đã có sự tích lũy trong thời gian vừa qua.

Tin tức thế giới:

- Giá nhà bắt đầu giảm ở Sydney và Hồng Kông. Tại Singapore, giá nhà gần như không tăng trong quý 1 năm nay. Nguyên nhân là những người có ý định mua nhà thận trọng với môi trường lãi suất tăng và các trở ngại kinh tế, nên quyết định chưa vội xuống tiền. Hãng tin Bloomberg nhận định rằng sự giảm nhiệt này của "cơn sốt" bất động sản ở châu Á không thể đột ngột hơn, sau khi lãi suất thấp và nỗi lo bỏ lỡ cơ hội (FOMO) trong thời gian đại dịch Covid-19 căng thẳng đã châm ngòi cho một đợt leo thang không biết mệt của giá nhà trên toàn cầu, trải rộng từ Toronto đến Auckland. Giá nhà năm 2021 ở Sydney tăng 27%, ở Singapore tăng mạnh nhất hơn 1 thập kỷ, trong khi Hồng Kông giữ vững ngôi vị là thành phố có giá nhà "chất" nhất thế giới. Nguyên nhân khiến giá nhà đi không hoàn toàn giống nhau tại các thị trường, nhưng có một số điểm chung dẫn tới sự giảm nhiệt này.

Nhận định thị trường HĐTTL:

- Thị trường phiên hôm nay tiếp tục chịu áp lực bán mạnh vào cuối phiên đã khiến cho cả 4 HĐTTL đóng cửa giảm từ 1,7 đến 5,9 điểm. Cụ thể, VN30F2204 giảm 0,4% xuống mức 1.523,9 điểm, hiện đang thấp hơn 0,41 điểm so với chỉ số cơ sở VN30. Trong khi đó, tổng thanh khoản thị trường phiên hôm nay giảm 6,9% so với phiên liền trước, đạt 135.087 hợp đồng được khớp lệnh trong phiên.

NHÓM NGÀNH

	%Chg	YTD
Tiện ích	-2.05	3.14
Tài chính	-1.54	-0.02
Công nghiệp	-2.08	-6.47
Hàng TD thiết yếu	-1.81	-4.57
Nguyên vật liệu	-1.27	0.54
Hàng TD không thiết yếu	-2.36	13.41
Năng lượng	-3.48	3.69
Y tế	-0.31	6.84
Công nghệ thông tin	-3.92	15.97
Bất động sản	-0.25	-7.70

Top CP tác động tăng lên VNIndex

Mã	Đóng cửa	%Chg	Đóng góp vào Index
VIC	81.70	2.77	2.21
NVL	85.40	0.95	0.40
BCM	74.00	1.93	0.38
VJC	138.40	1.02	0.20
ACB	33.85	0.74	0.17

Top CP tác động giảm lên VNIndex

Mã	Đóng cửa	%Chg	Đóng góp vào Index
BID	41.90	-2.67	-1.45
GVR	34.85	-3.99	-1.43
GAS	110.20	-2.30	-1.24
VPB	38.80	-2.51	-1.11
FPT	108.50	-4.24	-1.07

Top NĐTNN mua ròng trên HSX

Mã	Đóng cửa	%Chg	GT ròng (tỷ VND)
MSN	148.50	-1.66	53.36
VIC	81.70	2.77	30.80
TPB	40.20	-1.95	24.90
DGW	137.50	0.22	23.88
NKG	44.90	-3.34	15.49

Top NĐTNN bán ròng trên HSX

Mã	Đóng cửa	%Chg	GT ròng (tỷ VND)
VHM	75.10	0.13	-103.34
STB	31.00	-2.82	-85.15
VND	35.10	0.29	-64.03
VNM	77.30	-1.53	-47.35
PVD	31.10	-6.33	-39.77

NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG: ÁP LỰC GIẢM ĐIỂN RA TRÊN DIỆN RỘNG !

Chứng khoán châu Á hầu hết đều tăng điểm nhẹ, nhà đầu tư tiếp tục theo dõi tình hình Covid-19 tại Trung Quốc với Thượng Hải ghi nhận 20.398 ca nhiễm Covid-19 mới không triệu chứng và 824 trường hợp có triệu chứng ngày 7/4. Thành phố này đang được đặt trong tình trạng phong tỏa nghiêm ngặt để ngăn đại dịch lây lan.

Tại Nhật Bản, Nikkei 225 tăng 0,36%. Thị trường Trung Quốc phân hoá với Shanghai Composite tăng 0,47%, Shenzhen Component giảm 0,11%. Hang Seng của Hong Kong tăng 0,22%. Chỉ số Kospi của Hàn Quốc tăng 0,17%. Chỉ số ASX 200 của Australia tăng 0,47%.

Đêm qua, thị trường chứng khoán Mỹ tăng điểm nhờ lực đẩy từ cổ phiếu Pfizer và Tesla trong bối cảnh nhà đầu tư tiếp tục theo dõi tình hình Ukraine và khả năng Fed mạnh tay hơn. Dow Jones tăng 87,06 điểm, tương đương 0,25%, lên 34.583,57 điểm. S&P 500 tăng 19,06 điểm, tương đương 0,4%, lên 4.500,21 điểm. Nasdaq tăng 8,48 điểm, tương đương 0,061%, lên 13.897,3 điểm. "Phản ứng với biên bản họp của Fed đầu sáng 7/4 tiếp tục phủ bóng thị trường", Taylor Nugent, kinh tế gia tại National Australia Bank, nói. Số đơn xin trợ cấp thất nghiệp lần đầu tại Mỹ tuần trước giảm còn 166.000, thấp nhất hơn 53 năm. Lợi suất trái phiếu chính phủ Mỹ kỳ hạn 10 năm chạm 2,667%, cao nhất kể từ tháng 3/2019.

Thị trường trong nước giảm điểm trên diện rộng khi không có nhóm cổ phiếu dẫn dắt, trong khi nhóm cổ phiếu vừa và nhỏ tiếp tục giảm sang phiên thứ 4 liên tiếp và có dấu hiệu tạo đỉnh ngắn hạn thì nhóm cổ phiếu Vn30 cũng chịu sức ép từ nhóm cổ phiếu ngân hàng, bán lẻ, thực phẩm. Bên cạnh đó, sức ép từ hoạt động bán ròng mạnh trong phiên hôm nay từ khối ngoại cũng là nhân tố khiến thị trường trượt dốc trong những phút cuối phiên.

Dừng lúc đóng cửa, chỉ số VN-Index giảm 20,35 điểm (-1,35%) còn 1.482 điểm, bên cạnh đó chỉ số VN30 cũng sụt 17,65 điểm (-1,14%) xuống 1.524,31 điểm. Độ rộng thị trường nghiêng về bên bán, toàn thị trường có 92 mã tăng/370 mã giảm, ở rổ VN30 có 5 mã tăng và 24 mã giảm. Nhóm midcap và smallcap giảm sang phiên thứ 4 liên tiếp, lần lượt 2,25% và 2,39%.

Các cổ phiếu lớn đã gây áp lực lên thị trường phiên này là: BID (-2,67%), GVR (-3,99%), GAS (-2,30%), VPB (-2,51%), FPT (-4,24%),...đã lẫn át nỗ lực tăng giá ở các cổ phiếu khác như: VIC (+2,77%), NVL (+0,95%), BCM (+1,93%), VJC (+1,02%), ACB (+0,74%),...

Thanh khoản khớp lệnh sàn HSX còn 22.477 tỷ đồng so với mức 25.314 tỷ đồng ở phiên hôm qua và mức bình quân 24.917 tỷ đồng ở tuần trước. Tổng cộng có 763 triệu cổ phiếu được chuyển nhượng thành công so với mức bình quân 788 triệu cổ phiếu 10 ngày trước đó.

Khối ngoại trở lại bán ròng mạnh 311 tỷ đồng trên toàn thị trường. Lực bán tập trung ở các cổ phiếu như: VHM, STB, VND, VNM, PVD, GEX,... Ở chiều ngược lại, MSN, VIC, TPB, DGW, NKG, VRE,... là những cổ phiếu được các nhà đầu tư nước ngoài mua ròng trong phiên này.

Tóm lại, áp lực giảm của thị trường đã lan rộng và ảnh hưởng đến nhiều nhóm cổ phiếu thậm chí chưa tăng trong thời gian vừa qua. Thị trường giảm không xuất phát từ tác động bởi thị trường quốc tế, áp lực bán ở một số cổ phiếu mang tính đầu cơ vẫn là nguyên nhân chi phối chính. Chúng tôi cho rằng, nhà đầu tư không nên bắt đáy đối với nhóm cổ phiếu này, ưu tiên quản trị danh mục. Thông thường, sau các phiên giảm sâu như hôm nay, thị trường sẽ có các phiên hồi kỹ thuật, nhà đầu tư có thể tận dụng để cơ cấu lại danh mục khi dòng tiền đang có sự chuyển hướng sang nhóm cổ phiếu trong rổ VN30 cũng như nhóm cổ phiếu có yếu tố cơ bản đã có sự tích lũy trong thời gian vừa qua.

Đồ thị kỹ thuật VNINDEX



VNINDEX Index (Vietnam Ho Chi Minh Stock Index / VN-Index) Đồ thị kỹ thuật VNINDEX Daily 02JAN2020-08APR2022

Copyright© 2022 Bloomberg Finance L.P.

08-Apr-2022 15:40:18

Chỉ số tham chiếu

	Đóng cửa	%Chg	YTD
VN30 Index	1524.31	-1.14	-0.74
VNX50 Index	2530.61	-1.45	-4.17
VN FinLead	2209.98	-1.57	1.35
VN Diamond	2126.78	-1.78	7.80
VN100 Index	1494.39	-1.42	-1.96

Diễn biến các Quỹ ETF nội địa YTD



ETFs nội địa

	Đóng cửa	%Chg	KLGD
E1VFN30	25.88	0.47	879,400
FUEMAV30	18	-0.11	5,700
FUESSV30	18.66	0.00	20,000
FUESSV50	22.4	-0.88	17,400
FUESSVFL	22.3	1.32	41,300
FUEVFVND	30.69	0.13	757,300
FUEVN100	20.4	-0.15	124,000

Dòng vốn NĐTNN qua ETFs nội

+/- Dòng vốn (tỷ đồng)	1 ngày	YTD
E1VFN30	-8.64	-353.07
FUEMAV30	0.04	-74.94
FUESSV30	0.12	8.09
FUESSV50	0.00	-60.70
FUESSVFL	-1.87	943.97
FUEVFVND	12.54	3,664.37
FUEVN100	-1.79	-75.85

Dòng vốn NĐTNN qua ETFs ngoại

+/- Dòng vốn (tr. USD)	1 ngày	YTD
VanEck Vectors VN	0.00	-18.61
Xtrackers FTSE VN	0.00	-7.40
Fubon FTSE VN	0.00	57.80
Premia MSCI VN	0.00	0.55
Kim KINDEX VN VN30	0.00	0.00
DCVMVN30 ETF Fund	0.00	-62.41
Asian Growth CUBS	0.00	0.00

Nguồn: Bloomberg

Xu hướng dòng vốn ETFs

Thị trường cơ sở hôm nay tiếp tục chịu áp lực bán mạnh vào cuối phiên đã khiến cho các chỉ số chính khép phiên trong sắc đỏ. Cụ thể, VN30 Index đóng cửa giảm 1,14%, VN100 Index đóng cửa giảm 1,42%, VN Finlead đóng cửa giảm 1,57% và VN Diamond đóng cửa giảm 1,78%.

Trong khi đó, các chứng chỉ quỹ ETFs ghi nhận diễn biến tích cực hơn. Cụ thể, E1VFN30 tham chiếu VN30 index đóng cửa tăng 0,47%, FUEVFVND tham chiếu VN Diamond index tăng nhẹ 0,13%, FUESSVFL tham chiếu VN FinLead index tăng 1,32%. Tổng khối lượng giao dịch ETFs trên thị trường giảm 59,47% so với phiên liền trước, đạt hơn 1,84 triệu chứng chỉ quỹ được khớp lệnh trong phiên, tương đương tổng giá trị khoảng 50,18 tỷ đồng. Trong đó thanh khoản tập trung chủ yếu ở E1VFN30 (22,72 tỷ đồng) và FUEVFVND (23,15 tỷ đồng)...

Giao dịch khối ngoại phiên này diễn biến khả quan hơn khi nhà đầu tư nước ngoài quay trở lại mua ròng với 0,4 tỷ đồng qua kênh ETFs nội trong phiên giao dịch hôm nay. Lực mua tập trung chủ yếu vào FUESSV30 (+0,12 tỷ đồng), FUEVFVND (+12,54 tỷ đồng)...

THỊ TRƯỜNG THẾ GIỚI

Chỉ số	Điểm số	%Chg	YTD
Dow Jones	34,583.6	0.25	-4.83
S&P500	4,500.2	0.43	-5.58
VIX	21.0	-2.37	22.18
DJ Futures	34,662.0	0.50	-4.32
S&P Futures	4,519.3	0.51	-5.03
Nikkei 225	26,985.8	0.36	-6.27
KOSPI	2,700.4	0.17	-9.31
Shanghai	3,251.9	0.47	-10.66
Hang Seng	21,872.0	0.29	-6.52
ASX	7,478.0	0.47	0.45
FTSE 100	7,640.8	1.18	3.47
DAX	14,316.0	1.69	-9.88
CAC40	6,580.7	1.84	-8.00

THỊ TRƯỜNG HÀNG HÓA

	Giá (USD)	%Chg	YTD
Vàng	1931.3	-0.03	5.58
Dầu WTI	97.24	1.26	29.29
Dầu Brent	101.72	1.13	30.78

THỊ TRƯỜNG NGOẠI TỆ

	Giá	%Chg	YTD
BBDXY*	1207.01	0.08	2.86
USD/JPY	124.09	-0.11	-7.26
USD/CNY	6.3642	-0.06	-0.13
EUR/USD	1.0866	-0.12	-4.43
GBP/USD	1.3046	-0.22	-3.59

(*) Bloomberg Dollar Spot Index

Tin tức thế giới: “Cơn sốt” bất động sản ở nhiều thành phố lớn châu Á bất ngờ hạ nhiệt.

Giá nhà bắt đầu giảm ở Sydney và Hồng Kông. Tại Singapore, giá nhà gần như không tăng trong quý 1 năm nay. Nguyên nhân là những người có ý định mua nhà thận trọng với môi trường lãi suất tăng và các trở ngại kinh tế, nên quyết định chưa vội xuống tiền.

Hãng tin Bloomberg nhận định rằng sự giảm nhiệt này của “cơn sốt” bất động sản ở châu Á không thể đột ngột hơn, sau khi lãi suất thấp và nỗi lo bỏ lỡ cơ hội (FOMO) trong thời gian đại dịch Covid-19 căng thẳng đã châm ngòi cho một đợt leo thang không biết mệt của giá nhà trên toàn cầu, trải rộng từ Toronto đến Auckland. Giá nhà năm 2021 ở Sydney tăng 27%, ở Singapore tăng mạnh nhất hơn 1 thập kỷ, trong khi Hồng Kông giữ vững ngôi vị là thành phố có giá nhà “chát” nhất thế giới.

Nguyên nhân khiến giá nhà đi xuống không hoàn toàn giống nhau tại các thị trường, nhưng có một số điểm chung dẫn tới sự giảm nhiệt này. Mối lo về sự đắt đỏ của nhà ở đã khiến Chính phủ Singapore đưa ra các biện pháp kiểm soát. Rủi ro lạm phát đã và đang buộc nhiều ngân hàng trung ương cân nhắc tăng lãi suất – biện pháp sẽ khiến việc vay mua nhà trở nên đắt đỏ hơn.

Ở Trung Quốc, dịch Covid-19 bùng phát là một lý do khiến thị trường địa ốc nước này giảm tốc. Tại Hồng Kông, công tác chống Covid bị cho là sai lầm đã dẫn tới một làn sóng di cư khỏi vùng lãnh thổ này. Tại Trung Quốc đại lục, những đợt phong tỏa để chống dịch, đặc biệt ở Thượng Hải, đã dập tắt hy vọng về một sự phục hồi nhanh chóng của thị trường bất động sản sau đợt sụt giảm vì chiến dịch của Bắc Kinh nhằm giảm tình trạng vay nợ quá đà tại các công ty địa ốc.

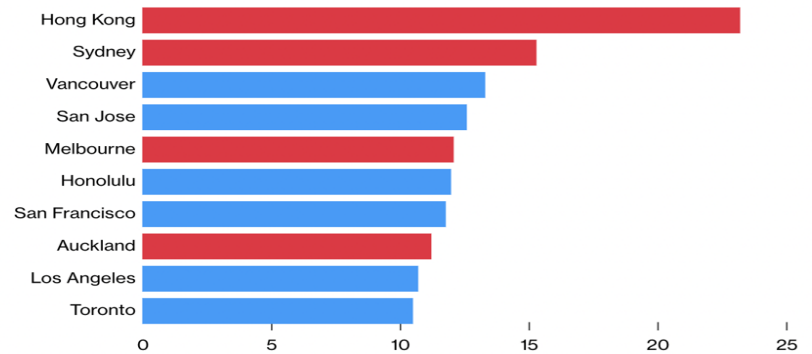
“Kể từ sau cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu, các chính phủ trong khu vực đã trở nên cảnh giác hơn bao giờ hết với sự tăng giá tài sản. Trong khi đó, đại dịch khiến vấn đề khoảng cách giàu nghèo gia tăng càng được quan tâm hơn bao giờ hết”, bà Victoria Garrett – trưởng bộ phận bất động sản nhà ở khu vực châu Á-Thái Bình Dương ở Knight Frank – phát biểu. “Sự giảm nhiệt của giá nhà sẽ mở ra cơ hội cho người mua nhà, nhưng người mua nhà cũng vì thế mà trở nên kén chọn hơn và nhạy cảm hơn với giá cả”.

Theo dự báo của bà Garrett, trong năm 2022, giá nhà ở châu Á sẽ tăng với tốc độ chậm hơn và bền vững hơn, dao động từ 3-5%, thấp hơn nhiều so với mức tăng 9,1% ghi nhận trong năm 2021.

Có một điều chắc chắn là nhu cầu nhà ở sẽ duy trì ở mức cao tại một số thị trường, một phần do tình trạng thiếu cung nhà khó có khả năng được khắc phục trong 12 tháng tới. Chưa kể, chu kỳ tăng lãi suất mới ở giai đoạn đầu, nên vẫn còn cơ hội để người mua tranh thủ mức lãi suất còn chưa tăng cao – bà Garrett nhấn mạnh.

Một số thị trường bất động sản đắt đỏ nhất ở châu Á

Tỷ lệ giữa giá nhà so với thu nhập trung bình hàng năm của hộ gia đình



Tại nhiều khu vực khác trên thế giới, cơn sốt bất động sản vẫn đang diễn ra. Tại Anh, giá nhà trong tháng 3 vừa qua tăng mạnh nhất kể từ năm 2004. Giá nhà tại 20 thành phố lớn của Mỹ cũng giữ đà tăng trong tháng 3.

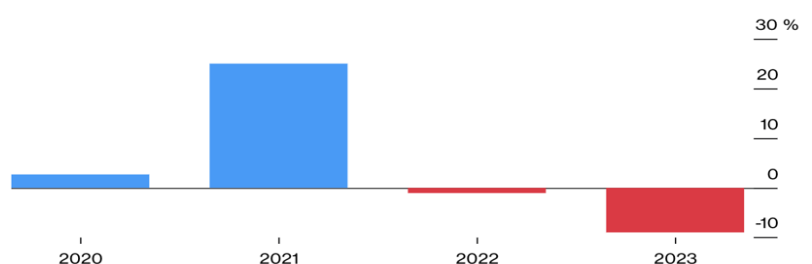
Bloomberg đã điếm qua xu hướng giá nhà mới nhất tại một số thành phố chủ chốt của châu Á:

Sydney

Giá nhà ở Sydney, thành phố đông dân nhất Australia, đang có những dấu hiệu chững lại ở gần ngưỡng kỷ lục, do kỳ vọng gia tăng rằng Ngân hàng Trung ương nước này (RBA) sẽ sớm nâng lãi suất. Ở phân khúc cấp cao của thị trường địa ốc Sydney, chênh lệch giữa giá nhà với thu nhập ngày càng lớn do mức tăng của thu nhập không kịp với mức tăng của giá nhà. Từ tháng 3/2020-12/2021, tiền lương của người lao động ở Australia chỉ tăng 3,3%, trong khi giá nhà cao cấp ở Sydney tăng 22,6%. Giá nhà trung bình ở Sydney hiện đang cao gấp hơn 17 lần so với mức lương trung bình hàng năm của hộ gia đình ở Australia. Điều này có nghĩa là một gia đình ở Australia làm việc liên tục và không chi tiêu gì trong suốt 17 năm mới đủ tiền mua một căn nhà trung bình ở Sydney.

Bên cạnh đó, tổng nợ của hộ gia đình ở Australia đang tương đương gần 200% so với thu nhập khả dụng. Mức vay nợ “khủng” này là một nguyên nhân nữa khiến người có ý định mua nhà ở Sydney, thị trường bất động sản lớn nhất ở Australia, thận trọng. Giá này ở Sydney đã giảm 0,2% trong tháng 3, sau khi giảm trong tháng 2, chập dứt chuỗi tháng tăng liên tục bắt đầu từ tháng 10/2020.

Biến động giá nhà ở Sydney năm 2020 và 2021, dự báo năm 2022 và 2023



Sources: CoreLogic, Bloomberg Survey

“Việc giá nhà giảm có liên quan nhiều đến vấn đề lãi suất. Sydney vốn đã là một thị trường bất động sản rất đắt đỏ, nên chuyện lãi suất tăng lại càng nhạy cảm hơn”, chuyên gia kinh tế trưởng Nerida Conisbee của công ty bất động sản Ray White phát biểu. Mức độ cạnh tranh giảm xuống tại các cuộc đấu giá nhà ở Sydney “phản ánh tâm lý đã thực sự thay đổi của người mua nhà trong việc có sẵn sàng trả giá cao hơn so với giá khởi điểm hay không” – theo bà Conisbee.

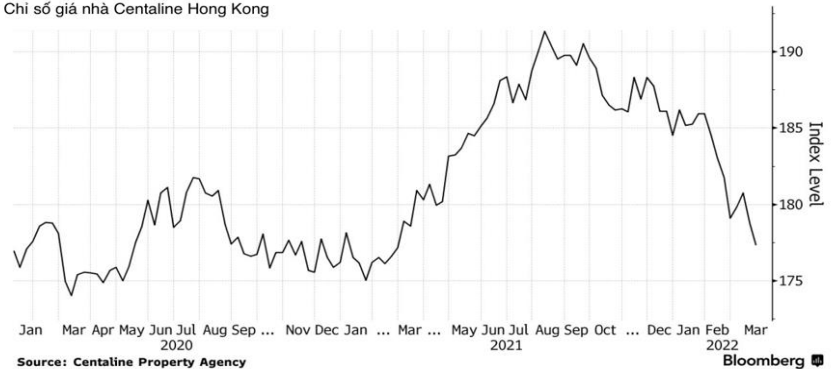
Hồng Kông

Giá nhà ở Hồng Kông đã ở trong xu hướng giảm kể từ tháng 8 năm ngoái và được dự báo sẽ không sớm hồi phục. Thị trường bất động sản ở vùng lãnh thổ này đang đối mặt một loạt thách thức, từ nền kinh tế giảm tốc và lãi suất tăng cho tới làn sóng người bán xứ và lao động ngoại quốc rời bỏ Hồng Kông vì lý do bấp bênh chính trị và không hài lòng với các biện pháp giãn cách xã hội nghiêm ngặt.

Năm ngoái, giá nhà ở Hồng Kông tăng không gì cản nổi, đạt mức kỷ lục vào tháng 8. Từ đó đến nay, giá nhà đã giảm 7,3% - theo dữ liệu từ Centaline Property Agency Ltd. Ngân hàng Thụy Sĩ UBS dự báo giá nhà tại Hồng Kông sẽ tiếp tục giảm trong năm nay do làn sóng di cư và lãi suất tăng. Ngân hàng Mỹ Goldman Sachs thậm chí còn bi quan hơn, dự báo giá nhà tại vùng lãnh thổ này từ nay đến năm 2025 sẽ giảm 20%.

Giá nhà ở Hồng Kông giảm từ tháng 8/2021

Chỉ số giá nhà Centaline Hong Kong



“Giá nhà sẽ tiếp tục đương đầu với áp lực giảm, ít nhất là trong ngắn hạn”, bà Rosanna Tang, trưởng bộ phận nghiên cứu thị trường Hồng Kông thuộc Colliers International, phát biểu. “Ngoài Covid-19, những yếu tố bấp bênh khác đối với thị trường bao gồm vấn đề địa chính trị và rủi ro tăng lãi suất cũng khiến người muốn mua nhà trì hoãn việc ra quyết định”.

Singapore

Sau khi tăng mạnh nhất 1 thập kỷ trong năm 2021, giá nhà ở Singapore bắt đầu dịu đi do các biện pháp kiểm soát và mức thuế bất động sản cao hơn mà Chính phủ nước này triển khai. Tốc độ tăng giá nhà tư nhân mới ở nước này trong quý 1 năm nay giảm còn 0,4%, trong khi doanh số tháng 3 giảm xuống mức thấp nhất 21 tháng.

Nhà chức trách đưa ra các biện pháp giảm sốt bất động sản vào tháng 12 năm ngoái nhằm giải quyết tình trạng khả năng sở hữu nhà ngày càng vượt xa tầm với của các hộ gia đình, trong bối cảnh lãi suất tăng lên khiến cho việc thanh toán các khoản vay thế chấp nhà trở nên khó khăn hơn. Tiếp đó, đến tháng 2, đảo quốc sư tử áp dụng thuế bất động sản cao hơn đánh vào tầng lớp giàu có. Động thái này khiến nhiều người mua nhà ở phân khúc cao cấp trì hoãn việc mua.

Tuy nhiên, giới phân tích nói rằng các biện pháp này có thể chỉ là giải pháp ngắn hạn, xét tới nhu cầu có thực của người dân bản xứ, chẳng hạn nâng cấp lên một căn hộ tư nhân từ căn hộ thuộc dự án nhà ở của chính phủ, hay việc những người trẻ muốn mua nhà riêng.

Lạm phát tăng cũng có thể khuyến khích người Singapore sớm mua gì cũng mua nhà để giữ được sức mua của số tiền mà họ có – theo Giám đốc nghiên cứu Alan Cheong của Savills Plc. “Lạm phát chính là một động lực thúc đẩy nhu cầu mua nhà”, ông Cheong phát biểu.

Thượng Hải

Giá nhà ở Thượng Hải, một trong những thị trường bất động sản vững giá nhất ở Trung Quốc, nổi lại xu hướng tăng vào tháng 12 năm ngoái sau 3 tháng giảm liên tiếp. Sự tăng giá diễn ra sau khi nhà chức trách nỗ lực ngăn sự sụt giảm của thị trường mà nguyên nhân là cuộc khủng hoảng thanh khoản tại các công ty địa ốc lớn. Giờ đây, sự phục hồi đó đang bị đe dọa bởi việc Thượng Hải phong tỏa để chống dịch Covid-19 bùng phát.

“Covid đang bùng mạnh ở Thượng Hải, có thể hạn chế khả năng tăng của thị trường bất động sản ở thành phố này trong quý 2”, Giám đốc nghiên cứu khu vực châu Á-Thái Bình Dương của Jones Lang LaSalle, ông Roddy Allan, phát biểu.

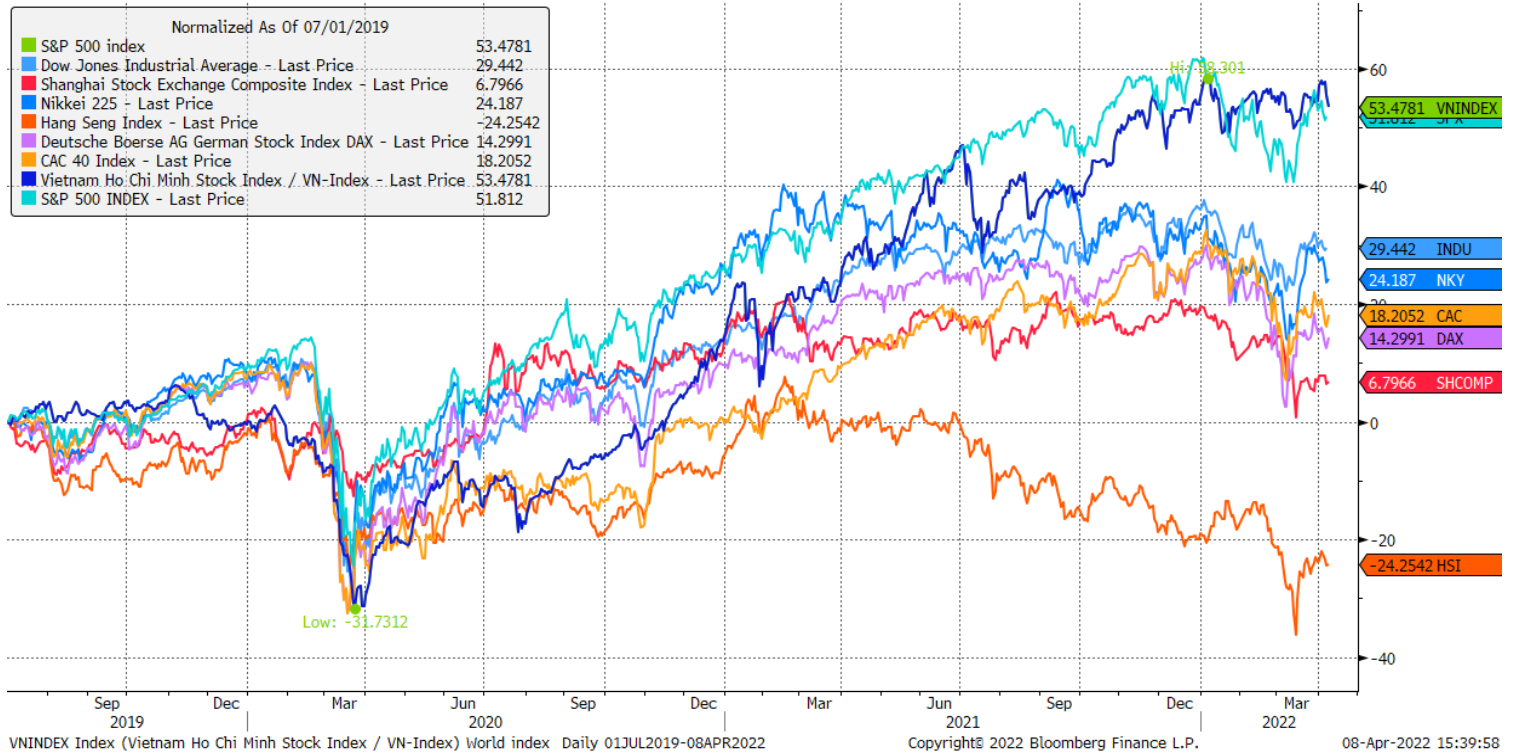
Tuy nhiên, triển vọng dài hạn của thị trường bất động sản Thượng Hải vẫn tốt, xét tới số nhà tồn kho còn ít và lãi suất giảm xuống. Nền kinh tế giảm tốc buộc Trung Quốc phải chuyển sang lập trường chính sách tiền tệ nới lỏng, trái ngược với xu hướng thắt chặt tại các nền kinh tế phát triển khác. Hồi tháng 1, Ngân hàng Trung ương Trung Quốc (PBOC) hạ một lãi suất chủ chốt lần đầu tiên sau khoảng 2 năm. Các ngân hàng lớn của nước này cũng đã giảm lãi suất cho vay thế chấp nhà và rút ngắn thời gian phê duyệt các khoản vay.

Doanh số bán nhà ở Thượng Hải có thể ổn định trong năm nay và tăng từ khoảng cuối năm trở đi – theo ông Yang Hongxu, một giám đốc của E-House China Enterprise Holdings Ltd.

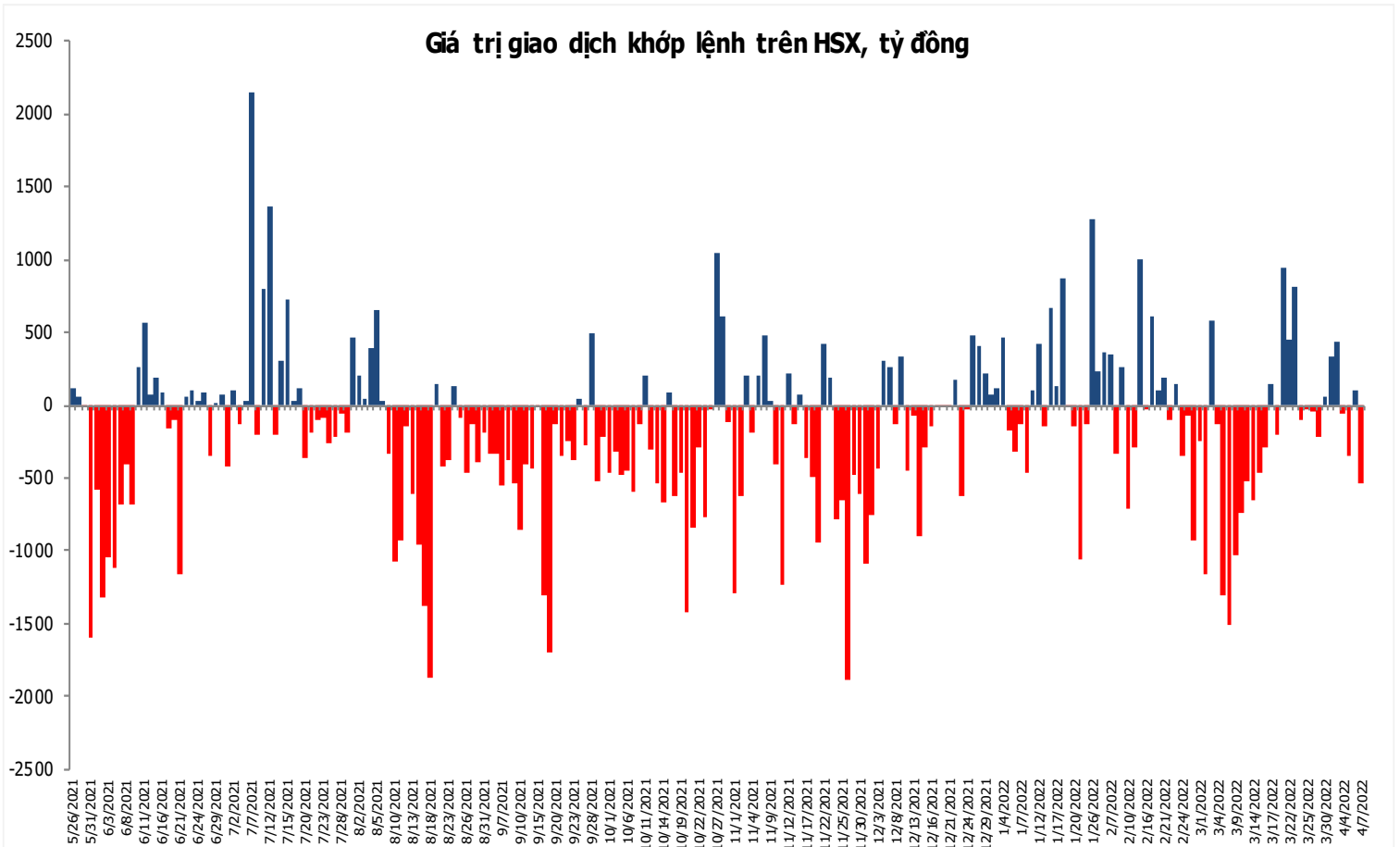
Nguồn: Bloomberg.

Đồ thị so sánh VNINDEX và các thị trường quốc tế

Stock Market Index - Major World Indices



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



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	$\geq 20\%$
KHẢ QUAN	Từ 10% đến 20%
PHÙ HỢP THỊ TRƯỜNG	Từ -10% đến +10%
KÉM KHẢ QUAN	Từ -10% đến -20%
BÁN	$\leq -20\%$

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