



BẤT ĐỘNG SẢN CHỊU ÁP LỰC

Bản tin Tuần 18.02.2023

DIỄN BIẾN THỊ TRƯỜNG TUẦN QUA

	Đóng cửa	+/- điểm	+/- %	KLGDKL trung bình/phiên	+/- %
VN-Index	1059.31	4.01	0.4%	455,177,536	-0.1%
VN30	1053.72	4.98	0.5%	138,291,136	-6.9%
HNX-Index	209.95	1.45	0.7%	60,383,888	9.6%

- ❑ VN-Index duy trì được vùng 1.050 điểm
- ❑ Điểm kỹ thuật: ở mức TRUNG TÍNH (+2 ĐIỂM)



Thang đo sức mạnh thị trường ngắn hạn



Nguồn: Phòng Nghiên cứu Mirae Asset

Chỉ số	Điểm số kỹ thuật ngắn hạn (*)	Trạng thái
VNINDEX	2	TRUNG TÍNH
VN30	0	TRUNG TÍNH
VN30F1M	0	TRUNG TÍNH
VN DIAMOND	-2	TRUNG TÍNH
VN FIN SELECT	-1	TRUNG TÍNH

(*) Đánh giá chỉ số hoặc mã bằng điểm từ -7 đến +7 điểm theo hệ thống đánh giá kỹ thuật ngắn hạn từ Mirae Asset, tương ứng các mức: TIÊU CỰC (-7 đến -4 điểm), TRUNG TÍNH (-3 đến +3 điểm), & TÍCH CỰC (+4 đến +7 điểm)

- ❑ Nhóm dầu khí và liên quan đầu tư công (xây dựng, thép) tăng điểm khá tốt. Ngược lại, nhóm bất động sản lại điều chỉnh mạnh.

Mã	Phân ngành - ICB Cấp: 4	Tăng giảm trong tuần
PVD	Dầu khí	9%
PVS	Dầu khí	9%
KBC	Bất động sản	8%
VCG	Xây dựng	8%
HSG	Thép và sản phẩm thép	8%
NLG	Bất động sản	7%
BID	Ngân hàng	7%
IDC	Bất động sản	7%

Mã	Phân ngành - ICB Cấp: 4	Tăng giảm trong tuần
NVL	Bất động sản	-15%
PDR	Bất động sản	-9%
SSH	Bất động sản	-8%
VHM	Bất động sản	-5%
GEX	Thiết bị điện	-5%
KDC	Thực phẩm	-5%
CTR	Xây dựng	-5%
OCB	Ngân hàng	-5%

- Nhóm cổ phiếu vừa và nhỏ thuộc nhóm đầu tư công cũng thu hút dòng tiền.

Mã	Tăng	Mã	Giảm
OGC	18%	VKC	-25%
LCG	18%	PTL	-16%
PLC	14%	MCG	-14%
NKG	13%	KVC	-13%
KSB	13%	HAI	-12%



- Khối ngoại bán ròng trở lại với giá trị với giá trị gần 500 tỷ đồng trên sàn HOSE.

Ngày	Khối lượng					Giá trị (Đơn vị: 1000 VNĐ)				
	Mua	% Mua	Bán	% Bán	Mua-Bán	Mua	% Mua	Bán	% Bán	Mua-Bán
17/02/2023	41.395.447	9,64%	41.501.646	9,67%	-106.199	1.038.576.470	13,50%	1.049.811.360	13,65%	-11.234.890
16/02/2023	50.012.472	12,18%	54.078.562	13,17%	-4.066.090	1.176.494.330	13,92%	1.286.038.460	15,22%	-109.544.130
15/02/2023	71.032.973	14,38%	90.919.939	18,40%	-19.886.966	1.969.791.530	19,97%	2.297.547.470	23,29%	-327.755.940
14/02/2023	40.528.753	11,97%	36.233.960	10,70%	4.294.793	1.067.341.160	15,88%	1.018.508.070	15,03%	56.833.090
13/02/2023	33.622.302	5,57%	39.809.393	6,59%	-6.187.091	958.158.160	9,16%	1.038.357.660	9,93%	-80.199.500
10/02/2023	41.270.096	10,17%	43.145.305	10,63%	-1.875.209	1.197.762.440	14,68%	1.170.650.440	14,34%	27.112.000
09/02/2023	51.455.962	13,42%	43.833.394	11,43%	7.622.568	1.464.511.130	15,88%	1.445.644.310	15,68%	18.866.820
08/02/2023	62.850.801	13,05%	43.937.324	9,12%	18.913.477	1.624.145.320	16,23%	1.240.329.670	12,39%	383.815.650
07/02/2023	39.504.530	6,64%	43.756.575	7,35%	-4.252.045	1.051.515.440	8,64%	1.016.574.980	8,35%	34.940.460
06/02/2023	47.486.049	11,42%	32.025.129	7,70%	15.460.920	1.495.749.390	15,57%	1.102.268.190	11,47%	393.481.200

Tuần qua (13 - 17/02/2023), nhóm quỹ mở HQ huy động ròng với giá trị gần 300 tỷ đồng.

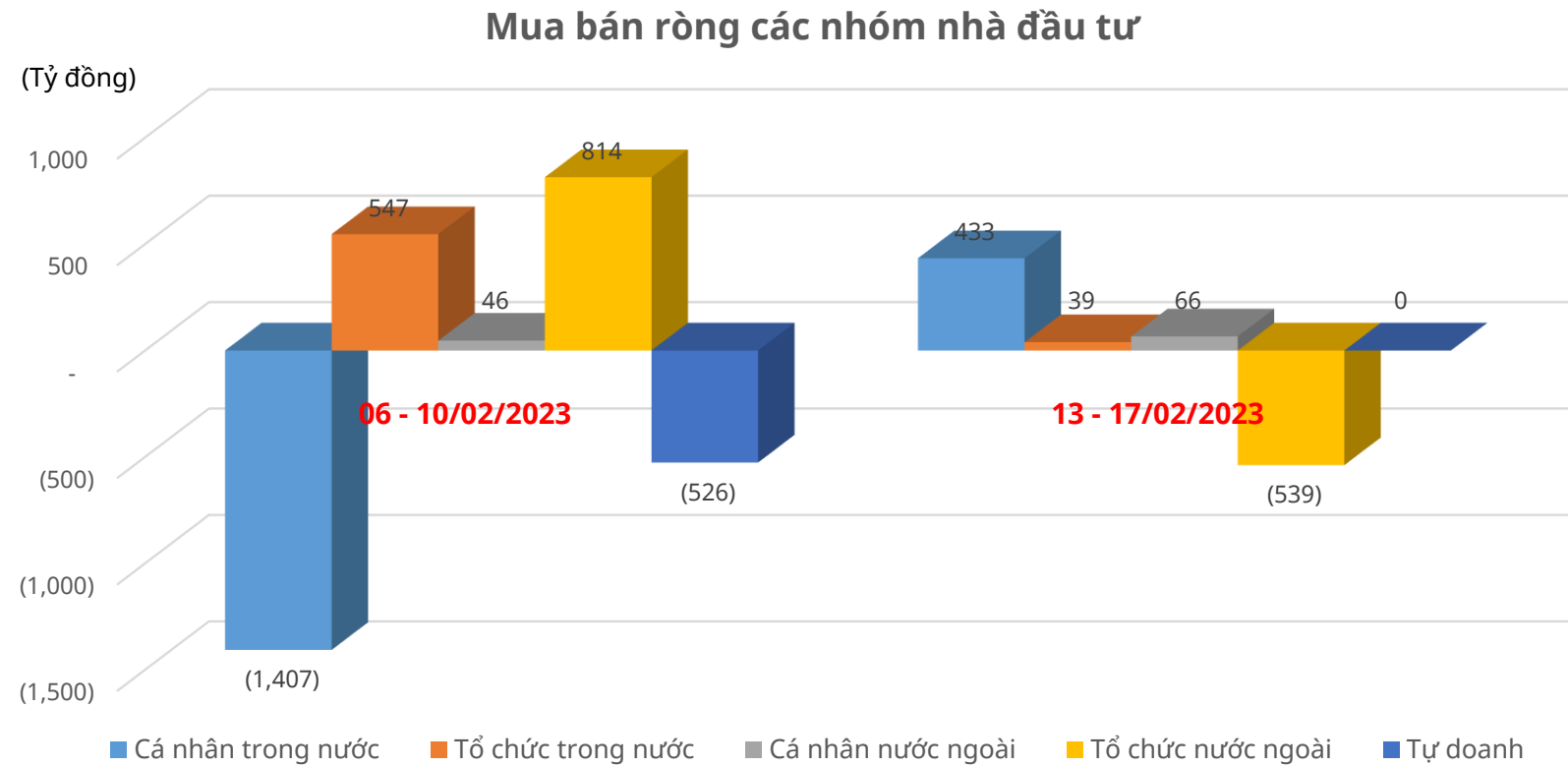
Top 20 quỹ mở	Dòng tiền ròng	Quy đổi	HQ	ETFs	VN Diamond & Fin Lead & VFM VN30	DC VFMVN Diamond
Net 1 day	0.8	20	0.8	0.0	-	-
Net 1 week	11.9	281	11.9	0.0	-	-
Net 2 weeks	15.9	373	15.3	0.6	-	-
Net 1 month	100.6	2,365	42.0	0.6	41.3	16.7
Net 3 months	519.7	12,212	84.6	104.5	211.7	118.8
Net 6 months	857.5	20,152	40.8	269.0	369.7	178.1
Net 1 year	1,087.6	25,559	(80.5)	379.2	461.0	327.9
Đơn vị	(triệu USD)	(tỷ đồng)	(triệu USD)	(triệu USD)	(triệu USD)	(triệu USD)

Nguồn: Bloomberg, Mirae Asset

- Trong tuần (13 - 17/02/2023), khối ngoại vẫn giằng co mua bán tại khu vực Châu Á.

Country	Date	Daily	WTD	MTD	QTD
Equity					
▼ Asia (11)					
China	31DEC2022			+22,974.6	+26,830.5
India	16FEB2023	+245.6	+718.2	+319.5	-3,340.1
Indonesia	17FEB2023	-18.2	-90.9	+203.8	-.4
Japan	10FEB2023		+800.1	+658.3	+2,883.9
Malaysia	16FEB2023	+16.9	+50.5	-51.8	-133.5
Philippines	17FEB2023	-2.2	-22.4	-33.1	+89.0
S. Korea	17FEB2023	-68.1	+156.3	+2,071.2	+7,311.0
Sri Lanka	17FEB2023	+.1	+1.6	+10.4	+11.6
Taiwan	17FEB2023	-419.2	-218.5	+1,525.5	+8,766.2
Thailand	17FEB2023	-51.7	+46.4	-545.8	-.8
Vietnam	17FEB2023	-.6	-21.7	+55.2	+170.2

- Tuần qua (13 - 17/02/2023), nhóm tổ chức nước ngoài bán ròng hơn 500 tỷ đồng, được cân bằng nhờ lực mua ròng từ nhóm cá nhân trong và ngoài nước.



- ❑ Chứng khoán thế giới chuyển sang xu hướng **TIÊU CỰC** ngắn hạn.
- ❑ Riêng xu hướng trung hạn, các chỉ số chính trên thế giới duy trì ở mức **TRUNG TÍNH**.

Mã	Điểm kỹ thuật	Xu hướng ngắn hạn
VNINDEX	2	TRUNG TÍNH
VN30	0	TRUNG TÍNH
Shanghai Composite	-5	TIÊU CỰC
Kospi	-4	TIÊU CỰC
Nikkei 225	-2	TRUNG TÍNH
FTSE 100 (EU)	4	KHẢ QUAN
Dow Jones	-4	TIÊU CỰC

✓ **SHORT-TERM**

Mã	Điểm kỹ thuật	Xu hướng trung hạn (3 - 6 tháng)
VNINDEX	-3	TRUNG TÍNH
VN30	-3	TRUNG TÍNH
Shanghai Composite	1	TRUNG TÍNH
Kospi	-3	TRUNG TÍNH
Nikkei 225	3	TRUNG TÍNH
FTSE 100 (EU)	5	KHẢ QUAN
Dow Jones	1	TRUNG TÍNH

MIDTERM

(*) Đánh giá các chỉ số hoặc mã bằng điểm kỹ thuật từ -7 đến +7 điểm theo hệ thống đánh giá kỹ thuật từ Mirae Asset, tương ứng các mức: **TIÊU CỰC** (-7 đến -4 điểm), **TRUNG TÍNH** (-3 đến +3 điểm), & **TÍCH CỰC** (+4 đến +7 điểm).

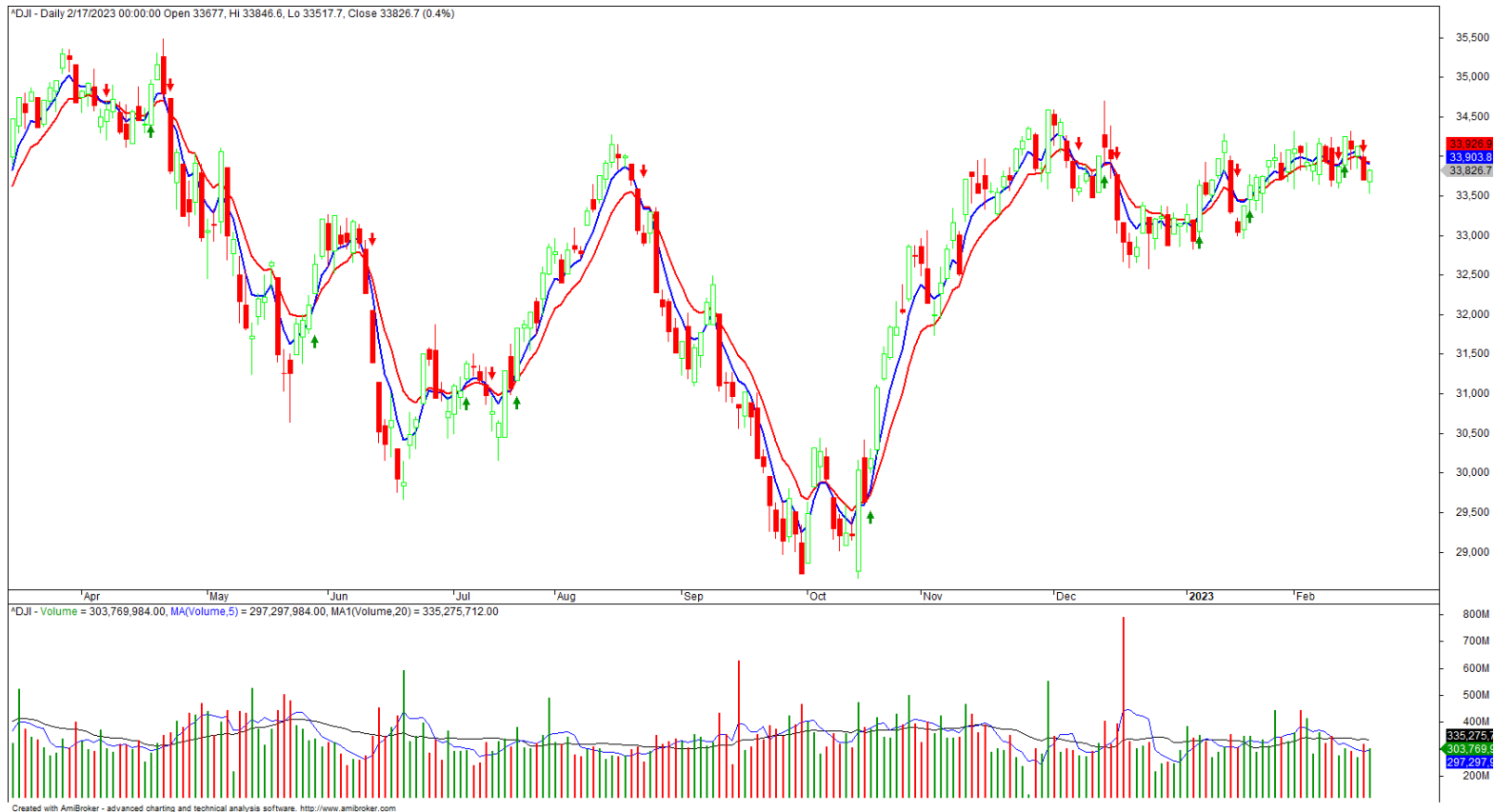
Nguồn: Fdata, Mirae Asset

- ❑ Dow Jones chịu áp lực điều chỉnh khi chạm vào vùng đỉnh 9 tháng
- ❑ Điểm số kỹ thuật ngắn hạn Dow Jones giảm về mức **-4 điểm (TIÊU CỰC)**.

Thang đo sức mạnh thị trường ngắn hạn



Nguồn: Phòng Nghiên cứu Mirae Asset



Nguồn: Fdata, Mirae Asset

- ❑ VN-Index có tuần phục hồi nhẹ, nhưng thanh khoản lại ở mức thấp.
- ❑ Vùng hỗ trợ ngắn hạn: **1050** điểm
- ❑ Vùng kháng cự ngắn hạn: **1100** điểm
- ❑ VN-Index sẽ kiểm định vùng hỗ trợ quanh 1050 điểm.

Thang đo sức mạnh thị trường ngắn hạn



Nguồn: Phòng Nghiên cứu Mirae Asset



Nguồn: Fdata, Mirae Asset

TOP 20 MÃ GIÁ TRỊ GIAO DỊCH CAO NHẤT 1 THÁNG

❑ Nhóm giá trị giao dịch lớn chủ yếu ở mức TRUNG TÍNH

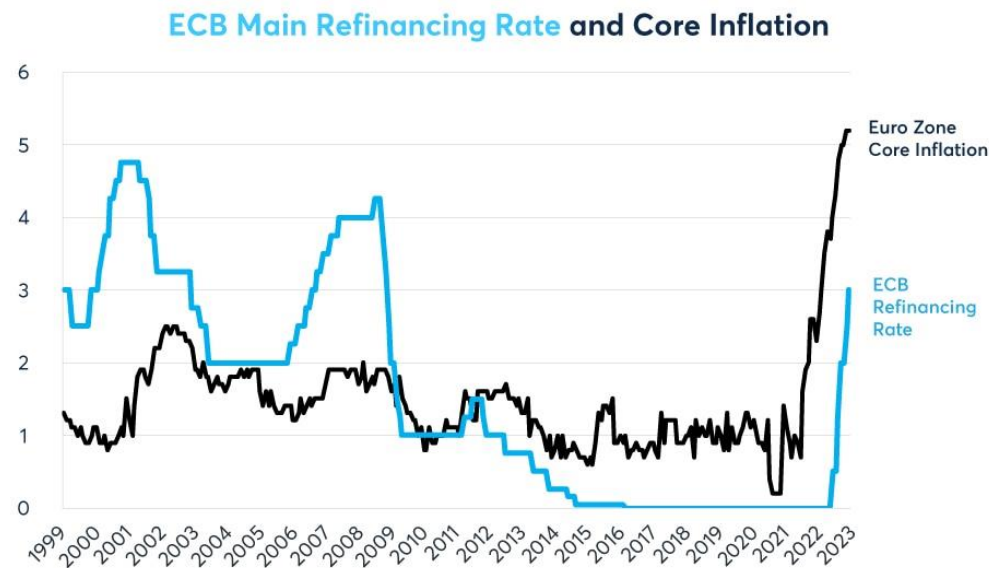
Mã	Đóng cửa	KLTB 20N	Điểm kỹ thuật	Xu hướng ngắn hạn
HPG	21	27,643,330	0	TRUNG TÍNH
STB	24.4	18,737,076	0	TRUNG TÍNH
VPB	17.3	19,670,940	0	TRUNG TÍNH
VND	14.45	20,891,510	0	TRUNG TÍNH
SSI	19.45	14,388,135	0	TRUNG TÍNH
HSG	15.5	17,102,740	4	KHẢ QUAN
TPB	23.85	8,528,125	-2	TRUNG TÍNH
NVL	11.65	17,191,484	-4	TIÊU CỰC
CEO	21.3	8,643,960	0	TRUNG TÍNH
MBB	18.1	9,283,630	-2	TRUNG TÍNH
NKG	15.2	10,851,935	5	KHẢ QUAN
VCG	20.85	7,675,765	3	TRUNG TÍNH
PVS	26	5,959,890	6	KHẢ QUAN
BSR	16.4	9,259,575	-2	TRUNG TÍNH
SHB	10.1	14,993,165	0	TRUNG TÍNH
VCI	26.95	5,370,120	0	TRUNG TÍNH
GEX	12.9	11,165,815	-4	TIÊU CỰC
LPB	14.5	9,552,435	3	TRUNG TÍNH
DIG	14.2	9,707,820	-2	TRUNG TÍNH
IDC	40.8	3,194,550	2	TRUNG TÍNH

- ❑ Top sức mạnh giá: dầu khí (PVS, PVD), dệt may (TNG), điện (PC1), nhựa đường (PLC), thép (HSG), xây dựng (LCG).

Mã	Ngành	Close	Khối lượng trung bình 20 ngày	Điểm sức mạnh giá	Điểm kỹ thuật ngắn hạn
PVS	Dầu khí	26,000	5,959,890	80	6
PVD	Dầu khí	22,050	4,195,390	78	6
TNG	Dệt may	17,600	2,248,015	97	6
PC1	Điện	26,800	1,821,085	93	5
PLC	Nhựa đường	30,100	580,010	99	5
HSG	Thép	15,500	17,102,740	77	4
LCG	Xây dựng	11,950	9,351,590	99	5

(*) Điểm sức mạnh giá được Mirae Asset Research tính toán dựa trên các tiêu chí: 1) tăng trưởng giá cổ phiếu trong 1 & 4 & 12 tuần; 2) khối lượng giao dịch được cải thiện tích cực; 3) điểm kỹ thuật ngắn hạn từ 4 điểm trở lên

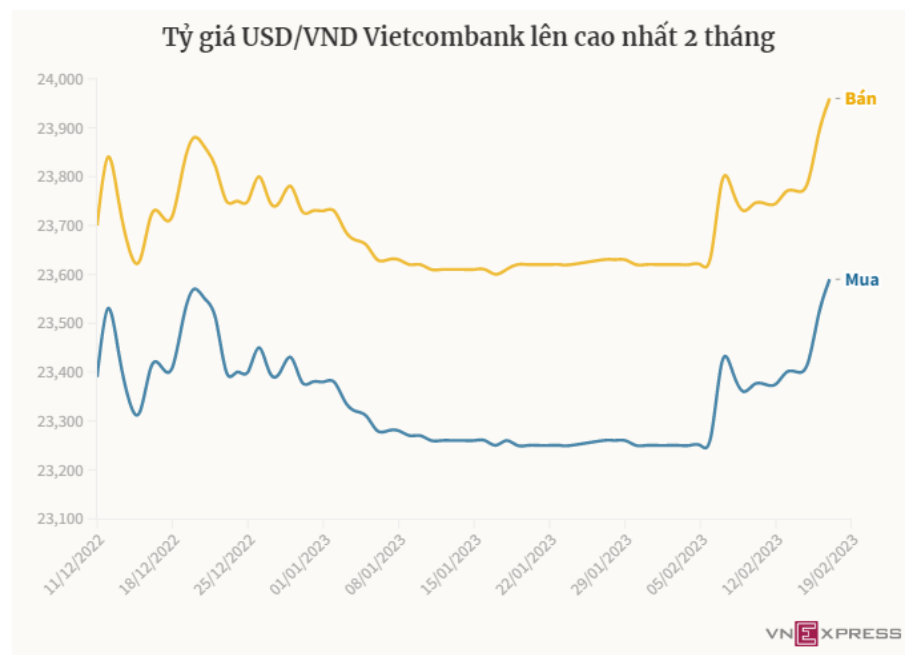
- ❑ Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) của Mỹ, tăng 0,5% trong tháng 1 và 6,4% so với cùng kỳ năm ngoái. Trước đó, khảo sát do Dow Jones thực hiện, các nhà kinh tế dự đoán CPI tăng lần lượt ở mức 0,4% và 6,2%.
- + Chủ tịch Ngân hàng trung ương châu Âu (ECB) Christine Lagarde ngày 15/2: đã nhắc lại ECB có kế hoạch tăng lãi suất thêm 0,5%, lên mức 3,5% vào tối 16/03/2023.



Source: Bloomberg Professional (EURR02W and CPEXEMUY)



- ❑ Tỷ giá USD ngân hàng tăng nhanh trong chục ngày gần đây, hiện lên sát 24.000 đồng - mức cao nhất hai tháng. Ngày 17/2, các ngân hàng đồng loạt điều chỉnh tỷ giá USD/VND lên sát 24.000 đồng.
- ❑ Tại Vietcombank, giá mua bán đôla Mỹ tăng mạnh 120 đồng, lên 23.590 - 23.960 đồng. BIDV nâng tỷ giá USD/VND thêm 55 đồng lên 23.635 - 23.935 đồng.



- ❑ Ngày 17.2, Thủ tướng Phạm Minh Chính chủ trì hội nghị trực tuyến toàn quốc về "Tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững".
- ❑ Thủ tướng Phạm Minh Chính: tinh thần của Hội nghị là tháo gỡ khó khăn và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững, không ai giải cứu cho ai.
- ❑ Thống đốc Nguyễn Thị Hồng: các ngân hàng thương mại nhà nước thống nhất dành một gói tín dụng cho phân khúc nhà ở xã hội, nhà ở công nhân trị giá 120.000 tỷ đồng với lãi suất cho vay cả người xây dựng và người mua nhà thấp hơn 1,5-2% lãi suất cho vay bình quân của các ngân hàng trên thị trường trong từng thời kỳ.
- ❑ Sau hội nghị, Chính phủ sẽ ban hành Nghị quyết để các bộ ngành, địa phương và doanh nghiệp triển khai giải pháp tháo gỡ khó khăn cho bất động sản.



1/ Diễn biến thị trường tuần qua:

- VN-Index có tuần tăng điểm nhẹ với thanh khoản thấp, ngược chiều giảm của chứng khoán thế giới.
- Nhóm bất động sản chịu áp lực giảm điểm, trong khi nhóm cổ phiếu liên quan đầu tư công, dầu khí tích cực.

2/ Dự báo thị trường tuần tới:

- VN-Index vẫn tiếp tục kiểm định vùng hỗ trợ quanh 1.050 điểm. Thanh khoản cần sự cải thiện để xác nhận xu hướng tăng ngắn hạn.

3/ Cổ phiếu quan tâm:

- Top sức mạnh giá: dầu khí (PVS, PVD), dệt may (TNG), điện (PC1), nhựa đường (PLC), thép (HSG), xây dựng (LCG).

4/ Câu chuyện tuần: Ngành bất động sản tiếp tục đối diện áp lực lớn

- Báo cáo này được công bố bởi Công ty Cổ phần Chứng khoán Mirae Asset (Việt Nam) (MAS), công ty chứng khoán được phép thực hiện môi giới chứng khoán tại nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam và là thành viên của Sở giao dịch chứng khoán Việt Nam. Thông tin và ý kiến trong báo cáo này đã được tổng hợp một cách thiện chí và từ các nguồn được cho là đáng tin cậy, nhưng những thông tin đó chưa được xác minh một cách độc lập và MAS không cam đoan, đại diện hoặc bảo đảm, rõ ràng hay ngụ ý, về tính công bằng, chính xác, đầy đủ hoặc tính đúng đắn của thông tin và ý kiến trong báo cáo này hoặc của bất kỳ bản dịch nào từ tiếng Anh sang tiếng Việt. Trong trường hợp bản dịch tiếng Anh của báo cáo được chuẩn bị bằng tiếng Việt, bản gốc của báo cáo bằng tiếng Việt có thể đã được cung cấp cho nhà đầu tư trước khi thực hiện báo cáo này.
- Đối tượng dự kiến của báo cáo này là các nhà đầu tư tổ chức chuyên nghiệp, có kiến thức cơ bản về môi trường kinh doanh địa phương, các thông lệ chung, luật và nguyên tắc kế toán và không có đối tượng nào nhận hoặc sử dụng báo cáo này vi phạm bất kỳ luật và quy định nào hoặc quy định của MAS và các bên liên kết, chi nhánh đối với các yêu cầu đăng ký hoặc cấp phép ở bất kỳ khu vực tài phán nào sẽ nhận được hoặc sử dụng bất kỳ thông tin nào từ đây.
- Báo cáo này chỉ dành cho mục đích thông tin chung, không phải và sẽ không được hiểu là một lời đề nghị hoặc một lời mời chào để thực hiện bất cứ giao dịch chứng khoán hoặc công cụ tài chính nào khác. Báo cáo này không phải là lời khuyên đầu tư cho bất kỳ đối tượng nào và đối tượng đó sẽ không được coi là khách hàng của MAS khi nhận được báo cáo này. Báo cáo này không tính đến các mục tiêu đầu tư, tình hình tài chính hoặc nhu cầu cụ thể của các khách hàng cá nhân. Không được dựa vào báo cáo này để thực hiện quyết định độc lập. Thông tin và ý kiến có trong báo cáo này có giá trị kể từ ngày công bố và có thể thay đổi mà không cần thông báo trước. Giá và giá trị của các khoản đầu tư được đề cập trong báo cáo này và thu nhập từ các khoản đầu tư đó có thể giảm giá hoặc tăng giá, và các nhà đầu tư có thể phải chịu thua lỗ cho các khoản đầu tư. Hiệu suất trong quá khứ không phải là hướng dẫn cho hiệu suất trong tương lai. Lợi nhuận trong tương lai không được đảm bảo và có thể xảy ra mất vốn ban đầu. MAS, các chi nhánh và giám đốc, cán bộ nhân viên và đại diện của họ không chịu bất kỳ trách nhiệm pháp lý nào đối với bất kỳ tổn thất nào phát sinh từ việc sử dụng báo cáo này.
- MAS có thể đã đưa ra các báo cáo khác không nhất quán và đưa ra kết luận khác với các ý kiến được trình bày trong báo cáo này. Các báo cáo có thể phản ánh các giả định, quan điểm và phương pháp phân tích khác nhau của các nhà phân tích. MAS có thể đưa ra các quyết định đầu tư không phù hợp với các ý kiến và quan điểm được trình bày trong báo cáo nghiên cứu này. MAS, các chi nhánh và giám đốc, cán bộ, nhân viên và đại diện có thể mua hoặc bán bất kỳ chứng khoán vào bất kỳ lúc nào và có thể thực hiện mua hoặc bán, hoặc đề nghị mua hoặc bán bất kỳ chứng khoán nào như vậy hoặc các công cụ tài chính khác tùy từng thời điểm trên thị trường hoặc theo cách khác, trong từng trường hợp, với tư cách là bên tự doanh hoặc môi giới. MAS và các chi nhánh có thể đã có, hoặc có thể tham gia vào các mối quan hệ kinh doanh với các công ty để cung cấp các dịch vụ ngân hàng đầu tư, tạo lập thị trường hoặc các dịch vụ tài chính khác được cho phép theo luật và quy định hiện hành.
- Không một phần nào của báo cáo này có thể được sao chép hoặc soạn thảo lại theo bất kỳ cách thức hoặc hình thức nào hoặc được phân phối lại hoặc xuất bản, toàn bộ hoặc một phần, mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của MAS.