

# LA BÀN ĐẦU TƯ

Tuần 31/07 - 04/08/2023



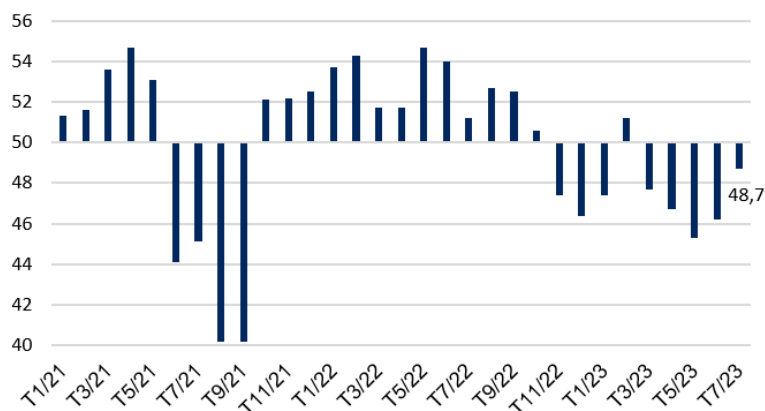
## 1. Tiêu điểm vĩ mô & sự kiện tuần qua

---

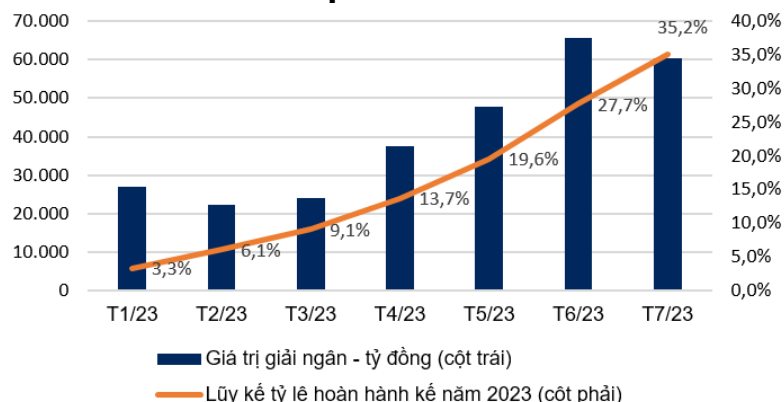


## Việt Nam: Lĩnh vực sản xuất vẫn suy giảm, trong khi đầu tư công tiếp tục được đẩy mạnh trong T7

**PMI lĩnh vực sản xuất của VN**



**Giá trị giải ngân ĐTC và tỷ lệ hoàn thành kế hoạch năm 2023**

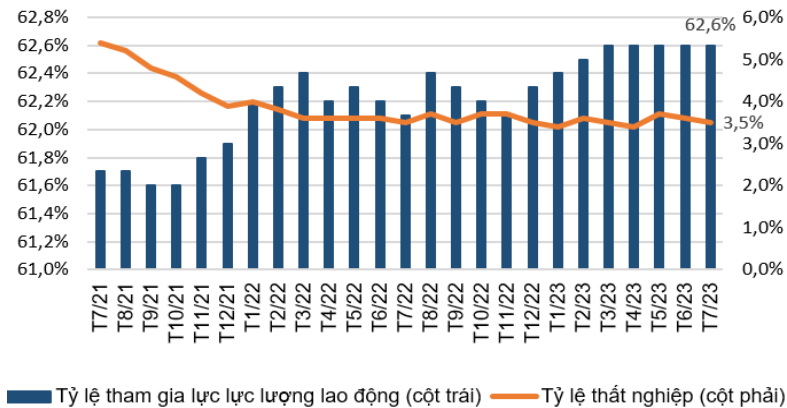


www.vndirect.com.vn

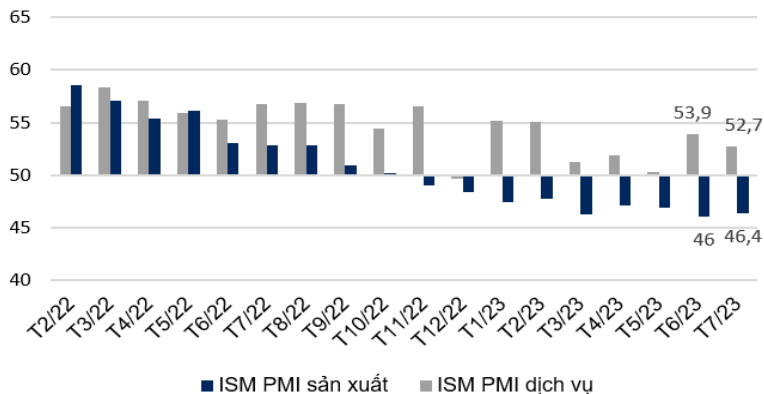
- PMI lĩnh vực sản xuất của VN trong tháng 7 đạt 48,7 điểm tăng so với tháng trước nhưng vẫn dưới mức 50 điểm.
  - Giá trị giải ngân ĐTC 7T2023 ước đạt 284,2 nghìn tỷ đồng, đạt 35,2% kế hoạch năm 2023 và 37,85% kế hoạch Thủ Tướng giao.
- Chỉ số Nhà Quản trị Mua hàng (PMI) ngành sản xuất VN của S&P Global đạt 48,7 điểm trong tháng 7, cao hơn mức 46,2 của tháng 6. Tuy nhiên đây vẫn là mức dưới 50 điểm tháng thứ 5 liên tiếp, số liệu này cho thấy ngành sản xuất của VN vẫn đang tiếp tục bị thu hẹp. Mức suy giảm trong tháng 7 này là nhẹ và là nhẹ nhất trong 5 tháng qua. Tốc độ giảm sản lượng, giảm số lượng đơn đặt hàng mới và việc làm đều là yếu nhất trong các kỳ giảm kể từ tháng 3 cho đến nay. Cụ thể, số lượng đơn đặt hàng mới chỉ giảm nhẹ trong tháng 7 khi có các dấu hiệu cho thấy nhu cầu ổn định. Tuy nhiên, các nhà sản xuất cho biết nhu cầu nhìn chung vẫn yếu, đặc biệt là ở các thị trường xuất khẩu.
- ✓ Chúng tôi thấy rằng đã có những tín hiệu tích cực đầu tiên đối với lĩnh vực sản xuất của VN khi có các dấu hiệu cho thấy nhu cầu đang ổn định trở lại, tuy nhiên nhu cầu nhìn chung vẫn yếu, đặc biệt là ở các thị trường xuất khẩu.
- Theo số liệu từ Bộ Tài chính, ước giải ngân vốn đầu tư công (ĐTC) 7 tháng đầu năm 2023 ước đạt hơn 284,2 nghìn tỷ đồng, đạt 35,2% kế hoạch năm 2023 và đạt 37,85% kế hoạch Thủ Tướng giao. Tỷ lệ này cao hơn so mức đạt 31,6% kế hoạch năm và 34,47% kế hoạch Thủ Tướng giao của cùng kỳ 2022. Tính riêng tháng 7, giá trị giải ngân ước đạt hơn 60,2 nghìn tỷ đồng, giảm nhẹ so với tháng 6 nhưng vẫn là mức cao trong các tháng kể từ đầu năm. Chúng tôi cho rằng giá trị giải ngân ĐTC sẽ tiếp tục được đẩy mạnh và tăng tốc cho đến cuối năm để hoàn thành kế hoạch Thủ Tướng giao cho năm 2023.

## Thế Giới: Tỷ lệ thất nghiệp trong tháng 7 của Mỹ giảm xuống mức thấp nhất trong hơn 50 năm qua

Số liệu thất nghiệp của Mỹ



Số liệu PMI của Mỹ



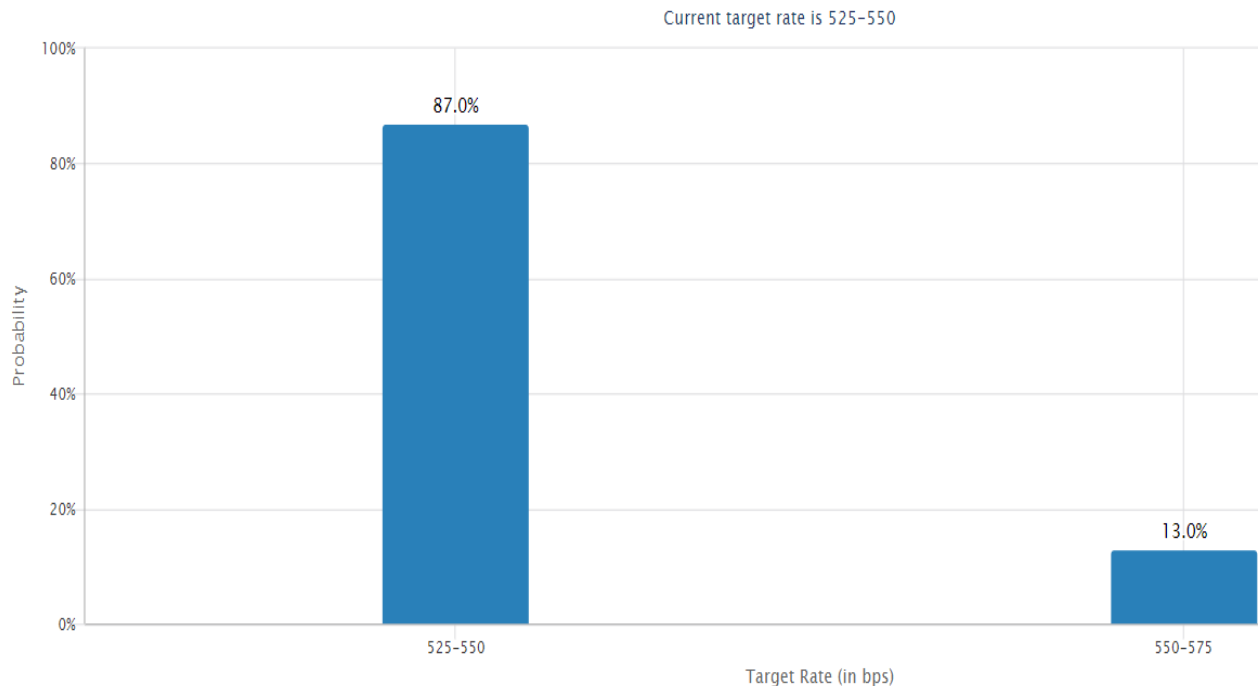
- Tỷ lệ thất nghiệp trong tháng 7 của Mỹ giảm xuống mức 3,5% từ mức 3,6% của tháng 6, đây cũng là mức thấp nhất trong vòng hơn 50 năm qua.
- PMI ngành dịch vụ tháng 7 của Mỹ giảm xuống mức 52,7 điểm từ mức 53,9 điểm trong tháng 6, trong khi PMI ngành sản xuất chỉ đạt 46,4 điểm, là tháng thứ 9 liên tiếp dưới mức 50 điểm.
  - Theo báo cáo của bộ Lao Động Mỹ, trong tháng 7 nước này có 187 nghìn việc làm mới trong lĩnh vực phi nông nghiệp, thấp hơn mức dự báo 205 nghìn của các chuyên gia. Tỷ lệ thất nghiệp trong tháng 7 giảm xuống mức 3,5% từ mức 3,6% trong tháng 6, đây là mức thấp nhất trong vòng hơn 50 năm qua. Các số liệu này cho thấy thị trường việc làm của Mỹ vẫn mạnh.
  - Theo số liệu của Viện quản lý nguồn cung Hoa Kỳ (ISM) Chỉ số nhà quản trị mua hàng (PMI) ngành dịch vụ trong tháng 7 của Mỹ giảm xuống mức 52,7 điểm, từ mức 53,9 điểm trong tháng 6. Số liệu cho thấy lĩnh vực dịch vụ của Mỹ tiếp tục mở rộng tháng thứ 7 liên tiếp nhưng với tốc độ thấp hơn so với tháng 6, tăng trưởng trong hoạt động kinh doanh và số lượng đơn đặt hàng mới có phần chậm lại và việc tuyển dụng diễn ra rất ít trong tháng 7. Trong khi PMI lĩnh vực sản xuất tháng 7 của nước này chỉ đạt 46,4 điểm, tăng nhẹ so với mức 46 điểm của tháng 6 và là tháng thứ 9 liên tiếp nằm dưới mức 50 điểm.
  - ✓ Chúng tôi thấy rằng nền kinh tế Mỹ đang có nhiều triển vọng để đạt được một cuộc “hạ cánh mềm” khi thị trường việc làm của Mỹ vẫn mạnh trong các tháng qua, tăng trưởng GDP trong Q2/23 ở mức cao (tăng 2,4% sv quý trước) và lĩnh vực dịch vụ - trụ cột của nền kinh tế nước này vẫn duy trì mở rộng trong các tháng qua (hạ cánh mềm – là việc tăng lãi suất vừa đủ để kiềm chế giá cả tăng cao mà không đẩy nền kinh tế vào suy thoái).

## Dự báo của thị trường về quyết định lãi suất của FED

Dự báo của thị trường đang nghiêng về kịch bản FED sẽ không tăng thêm lãi suất điều hành trong cuộc họp tháng 9

**87% các nhà giao dịch dự báo FED sẽ không tăng lãi suất, trong khi 13% dự báo FED sẽ tăng 0,25% lãi suất trong cuộc họp tháng 9 tới**

TARGET RATE PROBABILITIES FOR 20 SEP 2023 FED MEETING



Trong bài phát biểu sau cuộc họp lãi suất tháng 7, FED đề nghị về khả năng vẫn còn 1 đợt tăng lãi suất nữa trong năm 2023, tuy nhiên thị trường đang kỳ vọng rằng FED sẽ không tăng thêm lãi suất điều hành trong năm 2023. Về cuộc họp tháng 9 của FED hiện dự báo của thị trường đang nghiêng về kịch bản FED sẽ không tăng lãi suất với tỷ lệ dự báo cao.

Cụ thể theo số liệu khảo sát của CME FedWatch, hiện xác suất các nhà giao dịch dự đoán rằng FED sẽ không tăng lãi suất trong cuộc họp tháng 9 là 87% trong khi xác suất các nhà giao dịch dự báo FED sẽ tăng 0,25% lãi suất trong cuộc họp này là 13%.

Cuộc họp tháng 9 và quyết định lãi suất của FED sẽ diễn ra ngày ngày 20/09/2023 theo giờ Mỹ.

## 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, kênh chứng khoán sẽ thu hút ngày càng nhiều dòng vốn từ các nhà đầu tư cá nhân

| Đánh giá các yếu tố vĩ mô/sự kiện chính   | Đánh giá tác động với các kênh tài sản chính  | Hành động   |
|---|---|---|
| <b>NHNN đảo chiều chính sách tiền tệ để hỗ trợ tăng trưởng kinh tế</b>                      | <p>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.</p> <p>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".</p>   | <p>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 Q3/23 trở đi, cũng như giảm chi phí cơ hội khi đầu tư chứng khoán).</p> <p>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.</p> <p>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 bình quân có thể về mức 6,5-6,8%/năm vào cuối năm 2023 và xuống thấp hơn nữa 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.</p> |
| <b>Chính Phủ thực hiện chính sách tài khóa mở rộng, đẩy mạnh đầu tư công trong năm 2023</b> | <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> | <p>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.</p> <p>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.</p>  |
| <b>Chính phủ chính thức ban hành Nghị định 08 về Trái phiếu Doanh nghiệp</b>                | <p>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 Q2, Q3 tại một số DN (đặc biệt là nhóm doanh nghiệp BĐS như NVL, Vạn Thịnh Phát) vẫn đang là dấu hỏi lớn.</p>   | <p>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.</p>   |

## 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 doanh nghiệp | X                    |           |          | X                            |           |          |                   | X         |          |
| Trái phiếu chính phủ    |                      | X         |          |                              |           | X        |                   |           | X        |
| Bất động sản            | X                    |           |          | X                            |           |          |                   | X         |          |
| Vàng                    |                      | X         |          |                              |           | X        |                   |           | X        |
| USD                     |                      | X         |          |                              | X         |          |                   | X         |          |

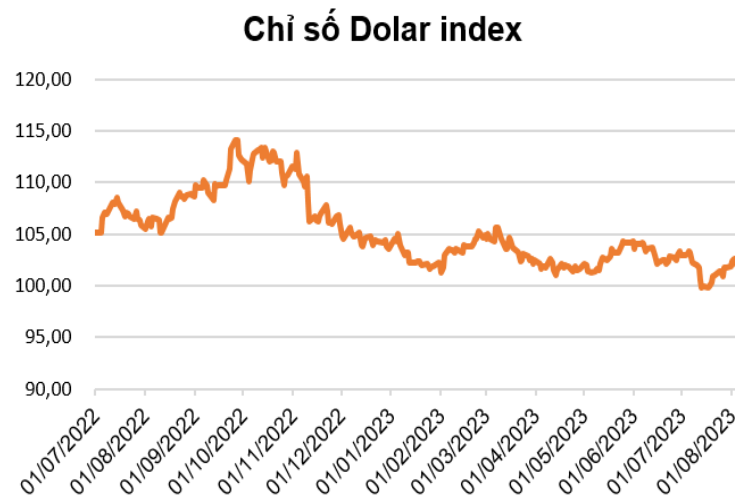
### 3. La bàn thị trường đa kênh tài sản

---



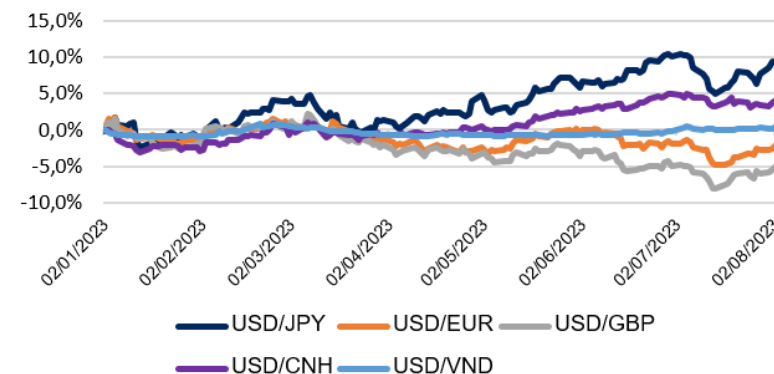
### 3.1 Thị trường tiền tệ thế giới: Dollar index có tuần phục hồi thứ 3 liên tiếp

Chỉ số DXY có tuần phục hồi thứ 3 liên tiếp, kết tuần DXY đóng cửa ở mức 102,01 điểm, tăng 0,3% so với tuần trước. Tính từ đầu năm 2023 DXY giảm 1,46%



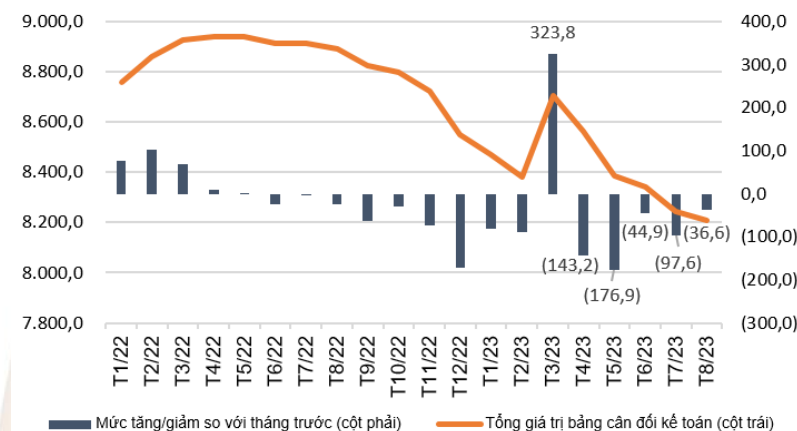
Kết tuần USD/EUR tăng 0,09% so với tuần trước (wow) và giảm 2,73% so với đầu năm (ytd); USD/JPY tăng 0,43% wow và tăng 8,11% ytd; USD/CNH tăng 0,49 wow và tăng 3,84% ytd; USD/GBP tăng 0,81% wow và giảm 5,22% ytd

**Thay đổi tỷ giá của USD với các đồng tiền mạnh khác từ thời điểm đầu năm 2023**

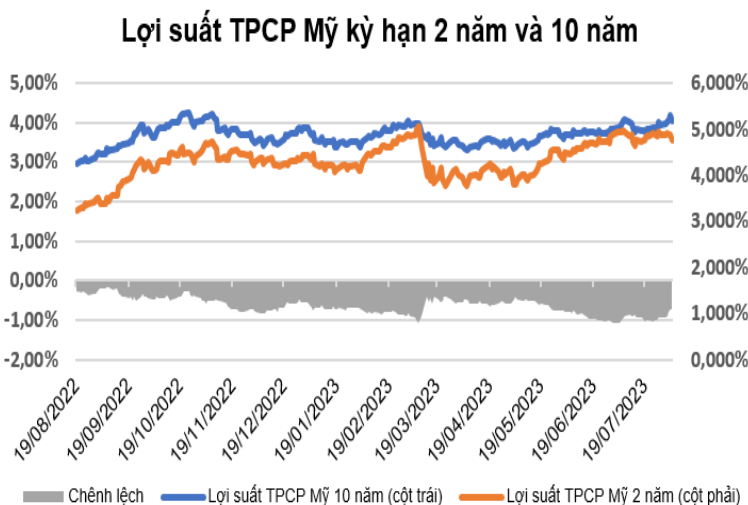


Bảng cân đối kế toán của FED tiếp tục giảm 36,6 tỷ usd trong tuần qua. Lũy kế trong tháng 8 giảm 36,6 tỷ usd.

**FED Balance Sheet (Tỷ usd)**

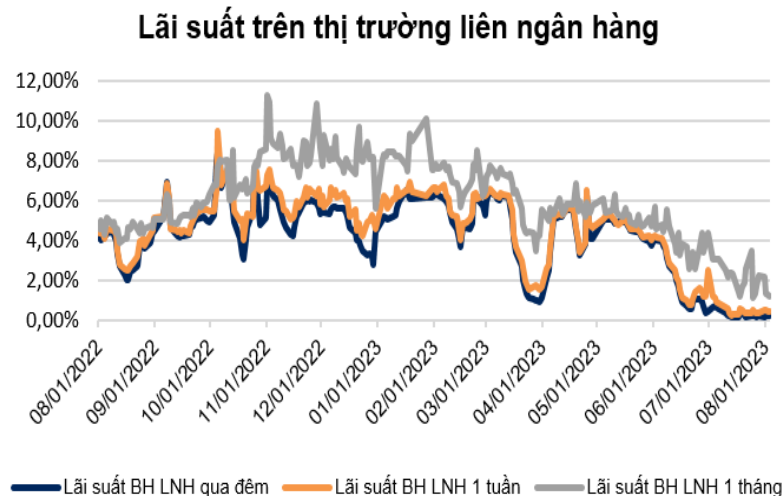


Lợi suất TPCP Mỹ duy trì ở mức cao, kết tuần lợi suất kỳ hạn 2 năm ở mức 4,768% giảm 10,6 bps so với tuần trước (wow) và tăng 34,2 bps so với đầu năm (ytd); Lợi suất kỳ hạn 10 năm ở mức 4,042% tăng 9,1 bps wow và tăng 16,7 bps ytd

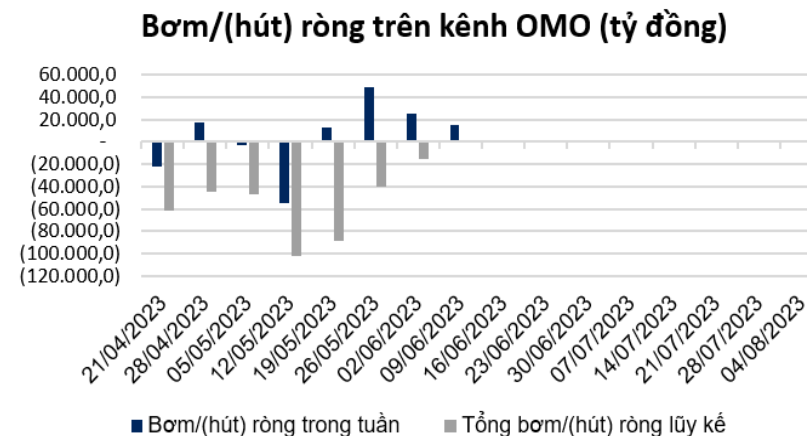


### 3.1 Thị trường tiền tệ VN: Lãi suất LNH duy trì ở vùng thấp

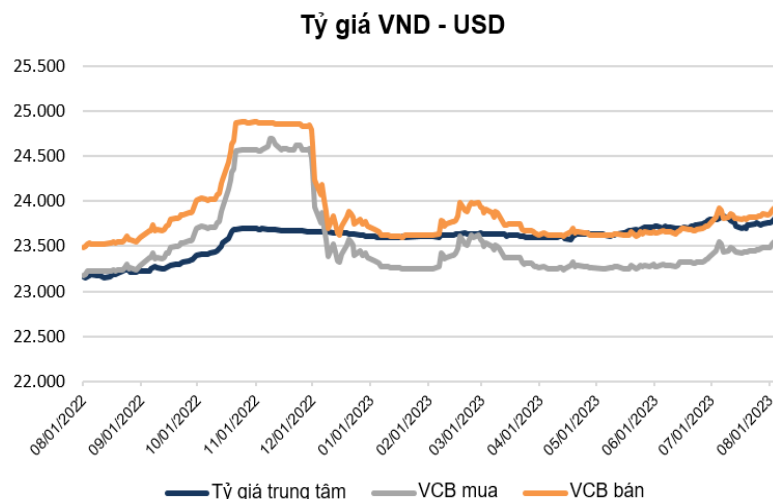
Lãi suất LNH tiếp tục duy trì ở vùng đáy. Kỳ hạn qua đêm hiện ở mức 0,22% (+1 bps wow), kỳ hạn 1 tuần ở mức 0,45% (+2 bps wow), kỳ hạn 1 tháng hiện ở mức 1,22% (-14 bps wow) (số liệu cập nhật hết ngày 03/08/2023)



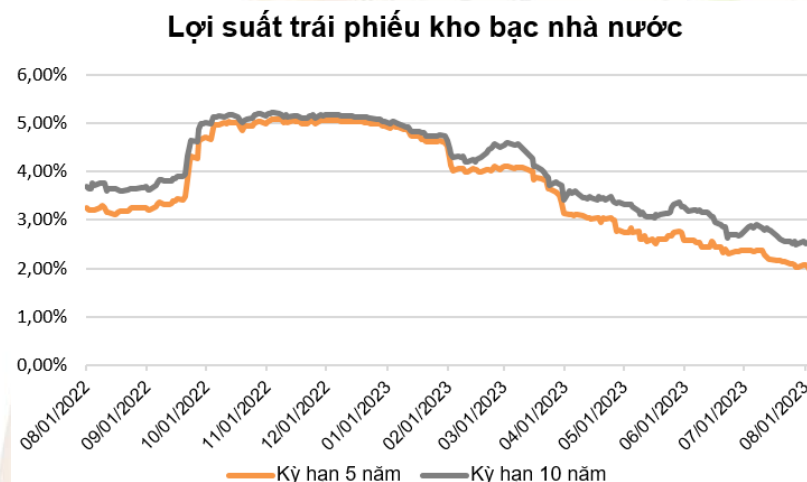
Trong tuần qua giá trị bơm/hút ròng trên kênh OMO là 0 đồng. Trong tuần NHNN không chào thầu phiếu, kênh cầm cố cũng không có trúng thầu mới. Hiện tổng bơm/(hút) ròng lũy kế trên hệ thống đã về 0.



Tỷ giá USD-VND tăng tuần thứ 3 liên tiếp. Hiện giá mua và bán tại Vietcombank lần lượt là 23.530 đ và 23.900 đ tăng 40 đ so với tuần trước. Trong khi tỷ giá trung tâm hiện là 23.825 đ, tăng 81 đ so với tuần trước.

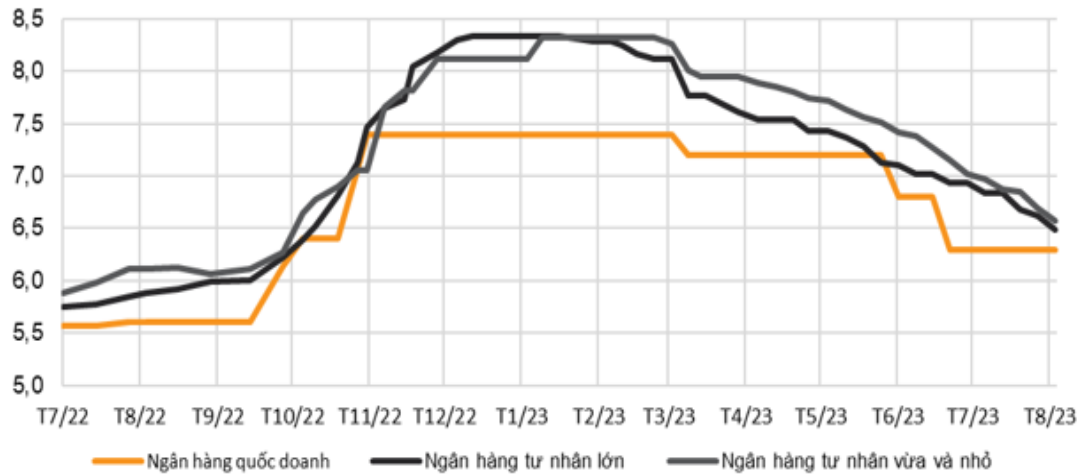


Lợi suất TP KBNN duy trì xu hướng giảm, Lợi suất TP kỳ hạn 5 năm hiện ở mức 2,0% giảm 3 bps wow và giảm 293 bps ytd. Lợi suất TP kỳ hạn 10 năm hiện là 2,48%, giảm 2 bps wow và giảm 256 bps ytd (số liệu cập nhật hết ngày 04/08/2023)



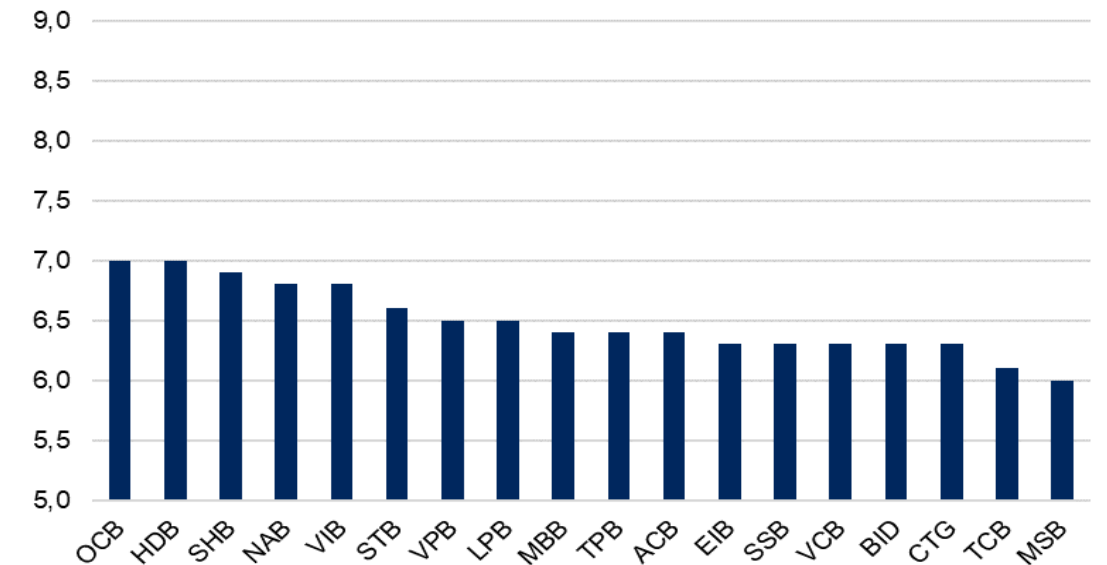
## Lãi suất huy động kỳ hạn 12 tháng tại một số các NHTM tiếp tục giảm mạnh

Lãi suất huy động 12T của NH quốc doanh duy trì ở mức 6,3%. Trong khi các NH tư nhân dao động từ 6,3% - 7,0%, trung bình 6,7%/năm (giảm khoảng 1,6 điểm % so với đầu năm)



Ngân hàng quốc doanh bao gồm: VCB, BID, CTG  
 Ngân hàng tư nhân lớn bao gồm: TCB, VPB, MBB, STB, ACB, SHB

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

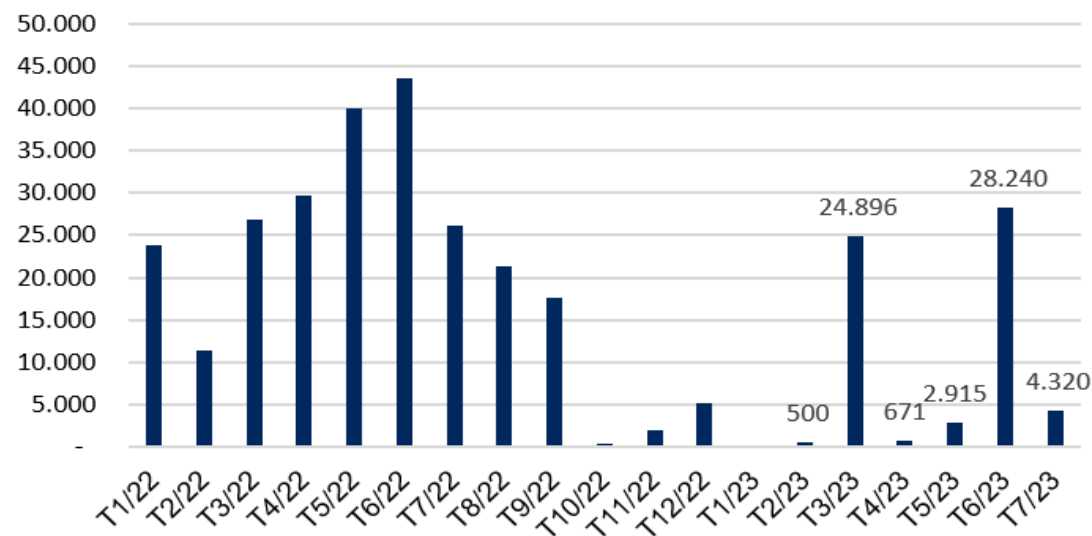


- Trong tuần từ 27/07 - 03/08/2023, lãi suất huy động của 1 số NHTM tiếp tục giảm, tiêu biểu là TCB, MBB, EIB, MSB, SSB, NAB. Trong đó mức giảm mạnh nhất tại kỳ hạn 12 tháng lần lượt là EIB giảm 0,6 điểm %, TCB giảm 0,5 điểm %, MSB giảm 0,4 điểm %, MBB giảm 0,3 điểm %. Ngoài ra, SSB giảm 0,5 điểm % ở kỳ hạn 6 tháng, theo sau là NAB giảm 0,4 điểm % tại kỳ hạn 6 tháng.
- Chúng tôi kỳ vọng lãi suất tiền gửi bình quân kỳ hạn 12 tháng có thể giảm xuống mức 6,0-6,2%/năm, do tăng trưởng tín dụng 6T23 chậm chạp khiến áp lực huy động giảm.

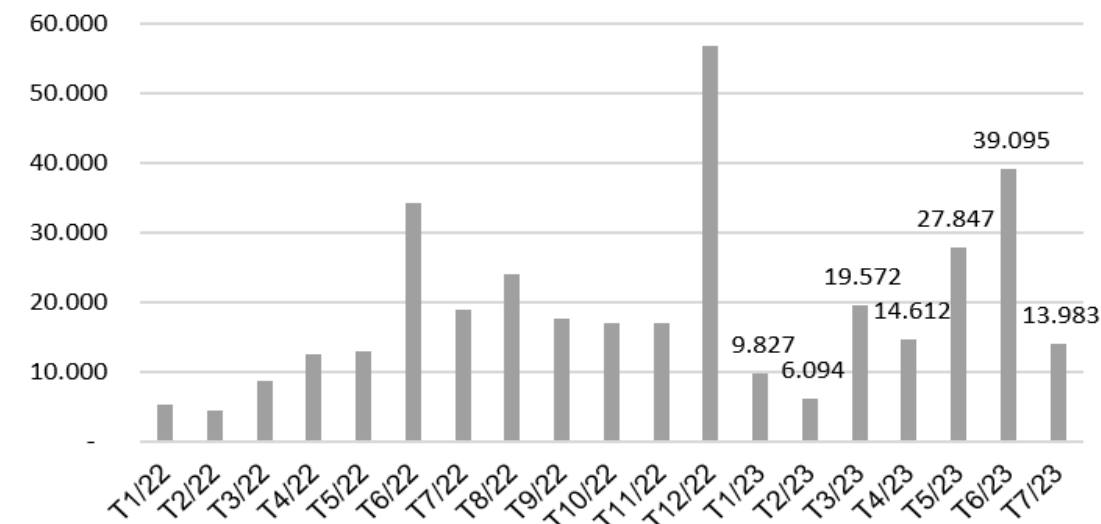
### 3.2 Thị trường Trái phiếu doanh nghiệp

Sau khi bất ngờ tăng mạnh trong T6/23, hoạt động phát hành và hoạt động mua lại TPDNRL đã giảm trở lại trong T7/23, trong khi hoạt động đàm phán giữa các TCPH và các trái chủ vẫn diễn ra tích cực.

**Giá trị TPDN riêng lẻ phát hành theo tháng (đơn vị: tỷ đồng)**  
- số liệu được tổng hợp đến ngày 26/07/23



**Tổng giá TPDN riêng lẻ mua lại trước hạn theo tháng (đơn vị: tỷ đồng)** - số liệu được tổng hợp đến ngày 26/07/23

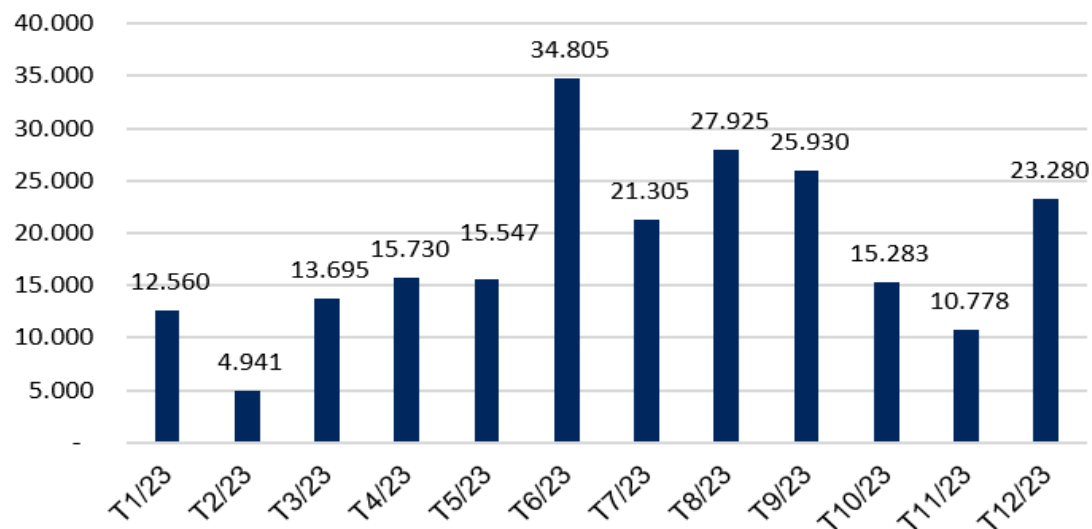


- Theo thống kê của chúng tôi, tính từ đầu tháng 7 cho đến ngày 26/07/23 có 12 đợt phát hành TPDNRL thành công với tổng giá phát hành đạt khoảng 4.320 tỷ đồng, giảm 84,7% so với tháng trước. Lũy kế 7 tháng đầu năm tổng giá trị TPDNRL phát hành đạt 61.652 tỷ đồng giảm 69,4% svck. Hoạt động mua lại trước hạn trong tháng 7 cũng giảm với tổng giá trị TPDNRL được mua lại là khoảng 13.983 tỷ đồng.
- Theo quan sát của chúng tôi, hoạt động đàm phán thay đổi điều khoản và điều kiện trái phiếu (TP) giữa các tổ chức phát hành (TCPH) và các trái chủ vẫn diễn ra tích cực trong tháng 7. Theo tổng hợp của chúng tôi, tính đến ngày 26/07 đã có 38 TCPH đạt được thỏa thuận gia hạn thời hạn TP với trái chủ và đã có báo cáo chính thức lên HNX với tổng giá trị TPDN được gia hạn là hơn 52.500 tỷ đồng.

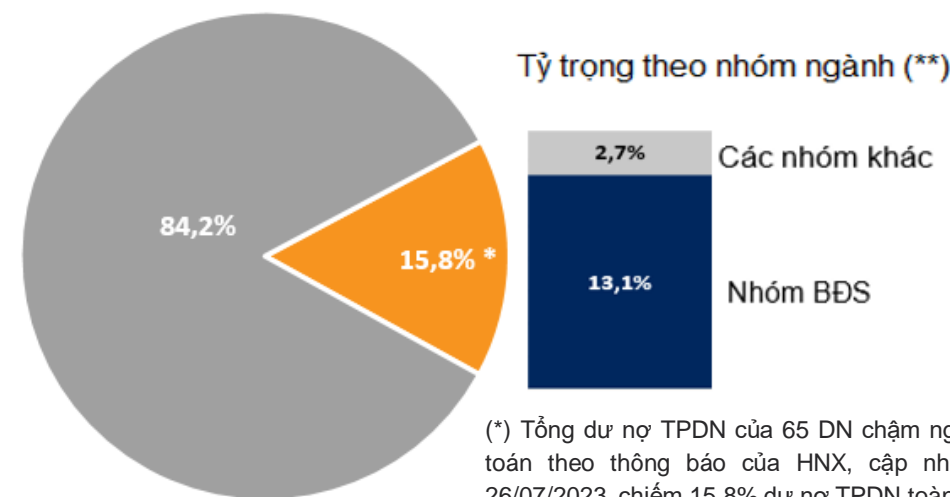
## 3.2 Thị trường Trái phiếu doanh nghiệp

Áp lực TPDN riêng lẻ đáo hạn tiếp tục gia tăng trong T8/23, trong khi danh sách các doanh nghiệp chậm thanh toán theo công bố của HNX vẫn tiếp tục tăng lên

**Giá trị TPDN đáo hạn theo tháng (Đơn vị: tỷ đồng) - thống kê đã loại trừ các TP được mua lại trước hạn đến ngày 26/07/2023**



**Tỷ trọng dư nợ TPDN của 65 DN chậm nghĩa vụ thanh toán hiện chiếm khoảng 15,8% dư nợ TPDN toàn hệ thống**



(\*) Tổng dư nợ TPDN của 65 DN chậm nghĩa vụ thanh toán theo thông báo của HNX, cập nhật đến ngày 26/07/2023, chiếm 15,8% dư nợ TPDN toàn hệ thống.

(\*\*) Trong đó nhóm các DN BĐS chậm thanh toán chiếm 13,1% dư nợ toàn hệ thống.

- Theo ước tính của chúng tôi, trong T8/23 sẽ có khoảng hơn 27,9 nghìn tỷ đồng TPDN riêng lẻ đáo hạn, cao hơn khoảng 31% so với T7/23 (số liệu đã loại trừ các TP được mua lại trước hạn đến ngày 26/07/2023).
- Theo tổng hợp của chúng tôi, tính đến ngày 26/07/2023 có khoảng 65 DN nằm trong danh sách chậm nghĩa vụ thanh toán lãi hoặc nợ gốc TPDN theo thông báo của HNX. Chúng tôi ước tính, tổng dư nợ TPDN của các DN này vào khoảng 172,62 nghìn tỷ đồng, chiếm khoảng 15,8% dư nợ TPDN riêng lẻ toàn thị trường. Phần lớn trong số các TCPH này là các doanh nghiệp thuộc nhóm BĐS.

### 3.3 Thị trường Bất động sản

**Tình hình triển khai thực hiện Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ về một số giải pháp tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh, bền vững**

#### 1. Nguồn cung BĐS

Trong quý II/2023, nguồn cung bất động sản, nhà ở vẫn hạn chế, hoàn thành có 07 dự án với 2.424 căn (852 căn hộ; 1.572 căn nhà ở riêng lẻ), số lượng dự án chỉ bằng khoảng 50% so với Quý I/2023 và bằng khoảng 29.17% so với Quý II/2022, việc triển khai bị chậm hoặc bị dừng hẳn do nhiều dự án gặp khó khăn vướng mắc về pháp lý, về nguồn vốn...

#### 2. Lượng giao dịch bất động sản:

Theo tổng hợp số liệu từ Sở Xây dựng các địa phương có báo cáo (58/63 tỉnh), trong quý II/2023 có 96.977 giao dịch thành công, trong đó: Lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ: có 29.725 giao dịch thành công và bằng khoảng 75,61% so với quý I/2023, bằng khoảng 43,03% so với quý II/2022; lượng giao dịch chủ yếu tập trung vào phân khúc đất nền với 67.525 giao dịch thành công và bằng khoảng 99,98% so với quý I/2023, bằng khoảng 31,57% so với quý II/2022.

#### 3. Giá giao dịch bất động sản:

Trong quý II/ 2023 giá giao dịch chung cư mới ở một số thành phố lớn như Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh được đánh giá là có những khu vực tăng dù thị trường bất động sản đang có dấu hiệu chững lại; giá bán bất động sản nghỉ dưỡng tiếp tục có xu hướng giảm, tuy nhiên mức độ giảm không nhiều như thời điểm cuối năm trước do các chi phí vốn hiện nay vẫn ở mức cao; giá bán của phân khúc biệt thự, đất nền dự án ở nhiều địa phương trong quý tiếp tục có xu hướng giảm khoảng 2% đến 5% so với quý trước (cá biệt có dự án sản phẩm liền kề shophouse của dự án được rao bán giảm khoảng 10-15% so với giá gốc).

### 3.3 Thị trường Bất động sản

#### Tình hình triển khai các chính sách liên quan tới Nhà ở xã hội (Tính đến cuối T7/2023)

**a) Kết quả thực hiện Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”, cụ thể như sau:**

Theo báo cáo của các địa phương, trong giai đoạn 2021-2025, đã hoàn thành hoàn thành 41 dự án nhà ở xã hội khu vực đô thị, nhà ở công nhân với quy mô xây dựng khoảng 19.516 căn; đang tiếp tục triển khai 294 dự án, với quy mô xây dựng khoảng 288.499 căn.

*Trong đó:*

- Chương trình phát triển nhà ở xã hội cho người thu nhập thấp tại khu vực đô thị: hoàn thành việc đầu tư xây dựng 34 dự án, quy mô xây dựng khoảng 14.202 căn hộ. Đang tiếp tục triển khai 201 dự án, quy mô xây dựng khoảng 161.227 căn hộ.
- Chương trình phát triển nhà ở xã hội dành cho công nhân khu công nghiệp: hoàn thành đầu tư xây dựng 7 dự án, với quy mô xây dựng khoảng 5.314 căn hộ; đang tiếp tục triển khai 93 dự án với quy mô xây dựng khoảng 127.272 căn hộ.

Riêng trong 07 tháng đầu năm 2023, số lượng nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân khu công nghiệp đã được khởi công là 10 dự án với tổng số khoảng 19.853 căn, trong đó, nhà ở xã hội 07 dự án quy mô 8.815 căn; nhà ở cho công nhân 03 dự án quy mô 11.038 căn.

### 3.3 Thị trường Bất động sản

#### Tình hình triển khai các chính sách liên quan tới Nhà ở xã hội (Tính đến cuối T7/2023)

***b) Kết quả triển khai gói tín dụng hỗ trợ theo Nghị quyết số 11/NQ-CP ngày 30/01/2022 của Chính phủ về Chương trình phục hồi và phát triển kinh tế - xã hội:***

Đến cuối T7/2023 Bộ Xây dựng đã 03 lần công bố danh mục các dự án đủ điều kiện được vay với số lượng 24 dự án nhà ở xã hội, nhà ở cho công nhân, cải tạo chung cư cũ đủ điều kiện, với quy mô: 20.188 căn hộ, tổng mức đầu tư 19.014 tỷ đồng và nhu cầu vay vốn theo đề xuất của các địa phương khoảng 7.516 tỷ đồng.

Theo báo cáo của Ngân hàng Chính sách xã hội, đến nay trên cả nước đã thực hiện giải ngân gói tín dụng hỗ trợ cho khách hàng cá nhân vay để mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, nhà ở của hộ gia đình được 4.381/15.000 tỷ đồng cho 12.200 khách hàng thuộc đối tượng vay để mua, thuê mua nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, xây dựng mới hoặc cải tạo, sửa chữa nhà ở.

***c) Kết quả thực hiện Chương trình tín dụng khoảng 120.000 tỷ đồng cho vay ưu đãi phát triển nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, cải tạo xây dựng lại chung cư:***

Đến nay, theo tổng hợp báo cáo của các địa phương, đã có 11 UBND tỉnh/thành phố trực thuộc Trung ương công bố danh mục 24 dự án đủ điều kiện vay theo Chương trình tín dụng 120.000 tỷ đồng với tổng vốn đầu tư là 31.673,1 tỷ đồng, nhu cầu vay vốn là 12.442,78 tỷ đồng. Trường hợp các dự án được phê duyệt cho vay sẽ giải ngân được 12.443/120.000 tỷ đồng (đạt khoảng 10,4% số vốn giải ngân trong gói 120.000 tỷ).

Qua nắm bắt tình hình triển khai, hiện có khoảng 108 dự án đã được cấp phép xây dựng, đang triển khai đầu tư xây dựng (thuộc đối tượng cho vay của gói 120.000 tỷ đồng). Hiện Sở Xây dựng các địa phương đang rà soát hồ sơ, lập danh mục các dự án đủ điều kiện trình UBND cấp tỉnh xem xét công bố danh mục.

### 3.4 Thị trường hàng hóa

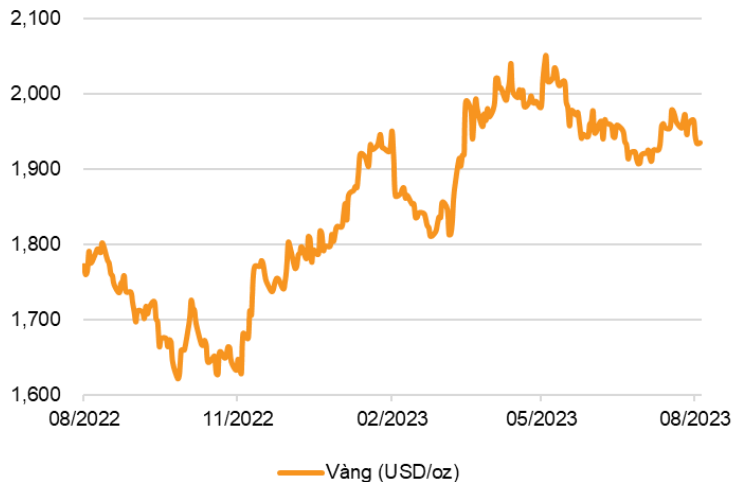
Diễn biến giá một số loại hàng hóa chúng tôi theo dõi (dữ liệu cập nhật đến ngày 03/08/2023):

|                        |            | Thay đổi giá trong 1 tuần | Thay đổi giá trong 1 tháng | Thay đổi giá trong 1 năm | Thay đổi giá từ đầu năm 2023 | Diễn biến giá trong 1 năm |
|------------------------|------------|---------------------------|----------------------------|--------------------------|------------------------------|---------------------------|
| Năng lượng             | Dầu thô    | 1.07%                     | 14.05%                     | -12.03%                  | -0.90%                       |                           |
|                        | Khí LNG    | -5.17%                    | -10.38%                    | -75.77%                  | -62.83%                      |                           |
| Công nghiệp - xây dựng | Than       | 2.13%                     | -7.57%                     | -65.22%                  | -66.14%                      |                           |
|                        | Quặng sắt  | -8.53%                    | -6.22%                     | -6.50%                   | -7.25%                       |                           |
|                        | Đồng       | 0.93%                     | 3.19%                      | 12.47%                   | 2.34%                        |                           |
|                        | Niken      | -0.54%                    | 4.63%                      | -3.99%                   | -28.42%                      |                           |
|                        | PVC        | 1.63%                     | 6.92%                      | -11.43%                  | 0.02%                        |                           |
|                        | Cao su     | -1.05%                    | -1.59%                     | -17.27%                  | -2.94%                       |                           |
|                        | Gỗ         | -3.96%                    | -5.87%                     | 0.87%                    | 34.21%                       |                           |
| Nông nghiệp            | Urê        | 15.45%                    | 27.37%                     | -40.37%                  | -16.58%                      |                           |
|                        | Lúa Mỹ     | -12.03%                   | -0.24%                     | -17.91%                  | -20.83%                      |                           |
|                        | Gạo tằm 5% | 0.00%                     | 3.93%                      | 24.83%                   | 16.13%                       |                           |
|                        | Đường      | -1.68%                    | 3.00%                      | 35.17%                   | 19.86%                       |                           |
|                        | Thịt lợn   | -1.16%                    | -2.46%                     | -5.71%                   | 14.23%                       |                           |
| Kim loại quý           | Vàng thời  | -0.61%                    | 0.65%                      | 9.56%                    | 6.03%                        |                           |

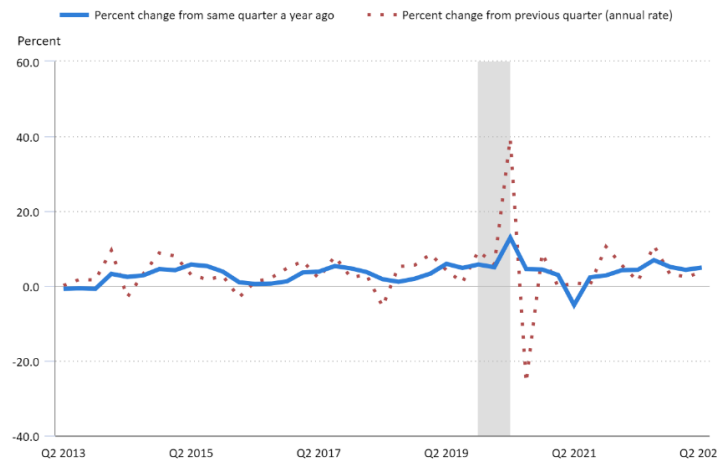
### 3.4 Thị trường hàng hóa

#### Giá vàng giảm nhẹ giữa những tin tức trái chiều phản ánh triển vọng kinh tế Mỹ

Tính đến ngày 03/08, giá vàng dừng lại ở mức 1.934 USD/oz, giảm 0,6% so với tuần trước



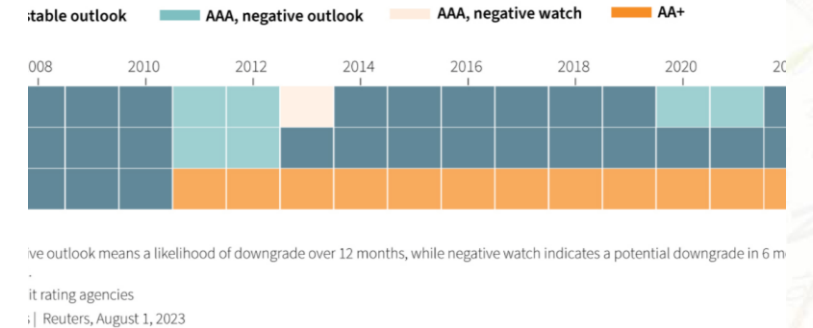
Chi phí nhân công ngành sản xuất trong Q2/23 tại Mỹ tăng 3,6% so với Q1/23 và tăng 4,9% svck



Ngày 01/08, Fitch Ratings hạ tín nhiệm của Mỹ từ AAA xuống AA+

#### es top AAA credit rating from Fitch

ater downgraded the country's long-term foreign currency ratings to AA+, claiming a 'deterioration of governance' in budget matters after the U.S. came to the brink of default last June.

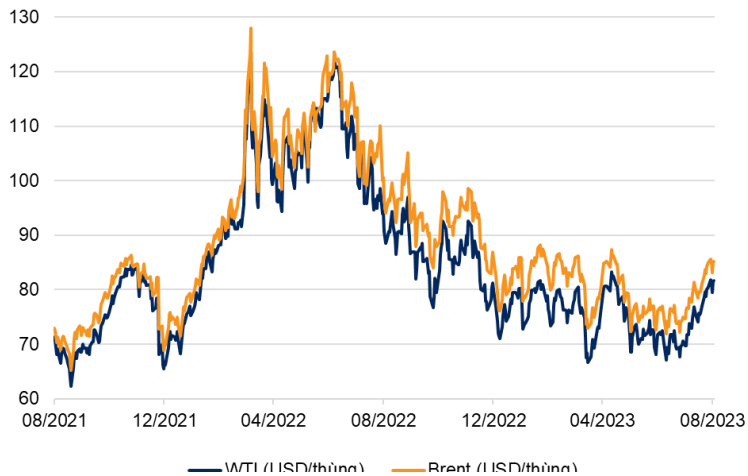


- Giá vàng gặp áp lực trong tuần qua chủ yếu đến từ việc thị trường lao động Mỹ duy trì sức nóng, do việc chi phí tiền lương tăng lên là một trong các yếu tố kìm hãm lại đà hạ nhiệt của lạm phát, dẫn đến rủi ro FED sẽ tiếp tục đưa ra các chính sách thắt chặt trong thời gian tới.
- Mặt khác, Fitch Ratings hạ xếp hạng tín nhiệm của Mỹ với luận điểm thâm hụt ngân sách lớn và quản trị yếu khiến khủng hoảng trần nợ lặp đi lặp lại nhiều lần trong 20 năm qua, dẫn đến dự báo tình hình tài khóa nước này sẽ yếu đi trong 3 năm tới và một cuộc suy thoái nhẹ trong Q4/23-Q1/24. Tuy nhiên thị trường phản ứng không đáng kể sau thông tin này khi giá vàng tiếp tục giảm về mức thấp nhất tuần.

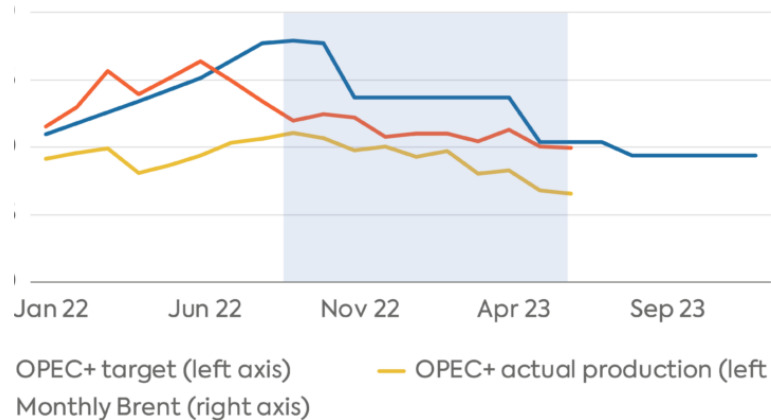
### 3.4 Thị trường hàng hóa

#### Giá dầu chạm mức cao nhất 3 tháng qua trong bối cảnh nguồn cung tiếp tục được thu hẹp

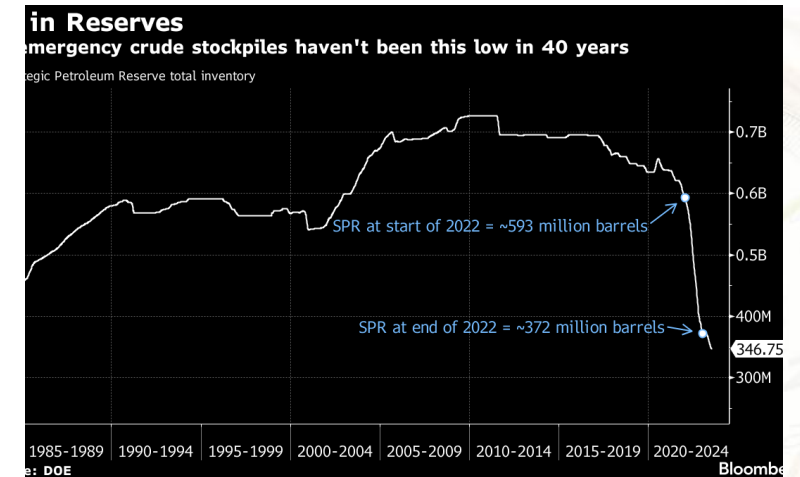
Tính đến ngày 03/08, giá dầu thô WTI và Brent lần lượt tăng 1,8%/1,1% sv tuần trước lên 81,7 và 85,2 USD/thùng



Nguồn cung dầu thô từ OPEC+ trong tháng 6 thấp hơn 825 nghìn thùng/ngày so với mức sản lượng mục tiêu



Tồn kho dầu thô dự trữ tại Mỹ đang mức thấp kỷ lục trong vòng 40 năm



- Tuần qua giá dầu đã có lúc tăng lên mức cao nhất kể từ tháng 5 tại 81,8 USD/thùng (Brent) và 85,6 USD/thùng (WTI), sau đó điều chỉnh nhẹ và duy trì ở mức cao khi Ả-Rập Saudi cho biết sẽ kéo dài mức cắt giảm sản lượng sang tháng 9 (sản lượng từ quốc gia này đạt khoảng 9 triệu thùng/ngày). Trước đó, Nga cũng cho biết sẽ cắt giảm sản lượng dầu xuất khẩu từ 1 tr thùng lên 2,3 tr thùng/ngày trong Q3.
- Bên cạnh đó, nhu cầu gia tăng đã khiến cho kho dự trữ chiến lược của Mỹ có mức thâm hụt kỷ lục kể từ đầu năm là 17 triệu thùng/ngày trong tuần cuối tháng 7, khiến cho mức giảm cả tháng đạt 12,4 triệu thùng/ngày (nhiều nhất kể từ tháng 2).

### 3.5 Thị trường chứng khoán thế giới

Áp lực chốt lời khiến nhiều thị trường điều chỉnh trong tuần qua

Diễn biến các chỉ số chứng khoán lớn trên thế giới

|                        | 1 tuần | 1 tháng | 1 năm  | Từ đầu năm 2023 |
|------------------------|--------|---------|--------|-----------------|
| <b>Dow Jones</b>       | -1,11% | 3,37%   | 6,90%  | 5,79%           |
| <b>S&amp;P 500</b>     | -2,27% | 1,51%   | 8,03%  | 16,63%          |
| <b>Nasdaq</b>          | -2,85% | 1,68%   | 9,89%  | 32,89%          |
| <b>DAX</b>             | -3,14% | 2,73%   | 17,52% | 14,57%          |
| <b>FTSE 100</b>        | -1,69% | 3,90%   | 1,68%  | 1,51%           |
| <b>CAC 40</b>          | -2,16% | 3,29%   | 13,02% | 13,00%          |
| <b>SMI</b>             | -1,94% | 1,02%   | -0,22% | 3,44%           |
| <b>Euro Stoxx 50</b>   | -2,94% | 2,66%   | 16,37% | 14,28%          |
| <b>Nikkei 225</b>      | -1,79% | -1,83%  | 14,18% | 23,29%          |
| <b>Shanghai</b>        | 0,37%  | 2,57%   | 1,89%  | 6,44%           |
| <b>Hang Seng</b>       | -1,90% | 5,42%   | -3,29% | -1,23%          |
| <b>Taiwan Weighted</b> | -2,60% | 0,49%   | 12,02% | 19,14%          |
| <b>SET</b>             | -0,83% | 2,68%   | -4,41% | -8,28%          |
| <b>KOSPI</b>           | -0,21% | 1,82%   | 4,50%  | 16,38%          |
| <b>VN30</b>            | 1,56%  | 10,00%  | -3,19% | 22,51%          |
| <b>VN100</b>           | 1,63%  | 10,63%  | -2,73% | 24,19%          |

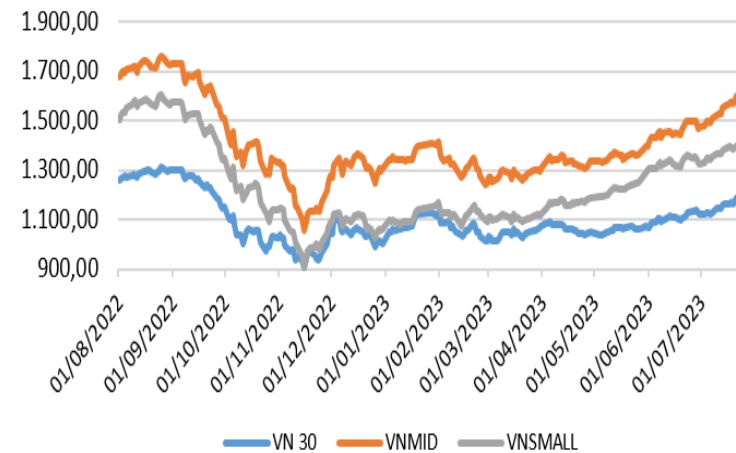
- Thị trường chứng khoán Mỹ đón nhận thông tin tiêu cực từ việc Fitch Ratings hạ xếp hạng tín nhiệm của nước này, cùng với áp lực chốt lời sau khi thị trường đã duy trì đà tăng tích cực trong tháng 7 vừa qua. Các chỉ số chứng khoán chính của Mỹ đều giảm điểm, kết tuần Nasdaq giảm 2,85%, S%P 500 giảm 2,27%, Dow Jones giảm 1,11%.
- Nhiều thị trường chứng khoán Châu Âu cũng có tuần điều chỉnh sau 3 tuần tăng liên tiếp trước đó. Chỉ số DAX của Đức giảm 3,14%, CAC 40 của Pháp giảm 2,16%, SMI của Thụy Sĩ giảm 1,94%...
- Nhiều thị trường Châu Á cũng có tuần điều chỉnh sau khi đã tăng tích cực trong tháng 7 như chỉ số Shanghai của Trung Quốc giảm 1,9%, chỉ số SET của Thái Lan giảm 0,83% ...

### 3.5 Thị trường CKVN: Thị trường duy trì tăng điểm với thanh khoản tiếp tục gia tăng

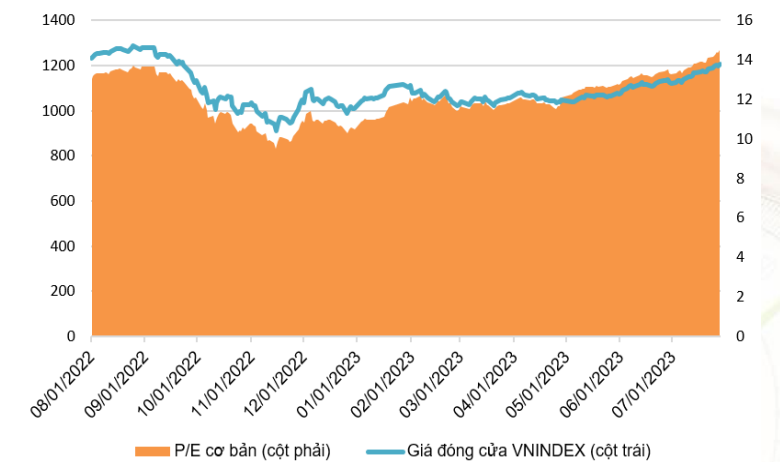
VN-Index duy trì đà tăng, kết tuần tại mức 1.225,98 điểm, tăng 1,52% so với tuần trước



Các chỉ số VN30/VNMID/VNSMALL đều tăng với mức tăng lần lượt 1,56%; 1,8% và 0,93%



P/E 12 tháng của VNINDEX đang giao dịch ở mức 14,5x.

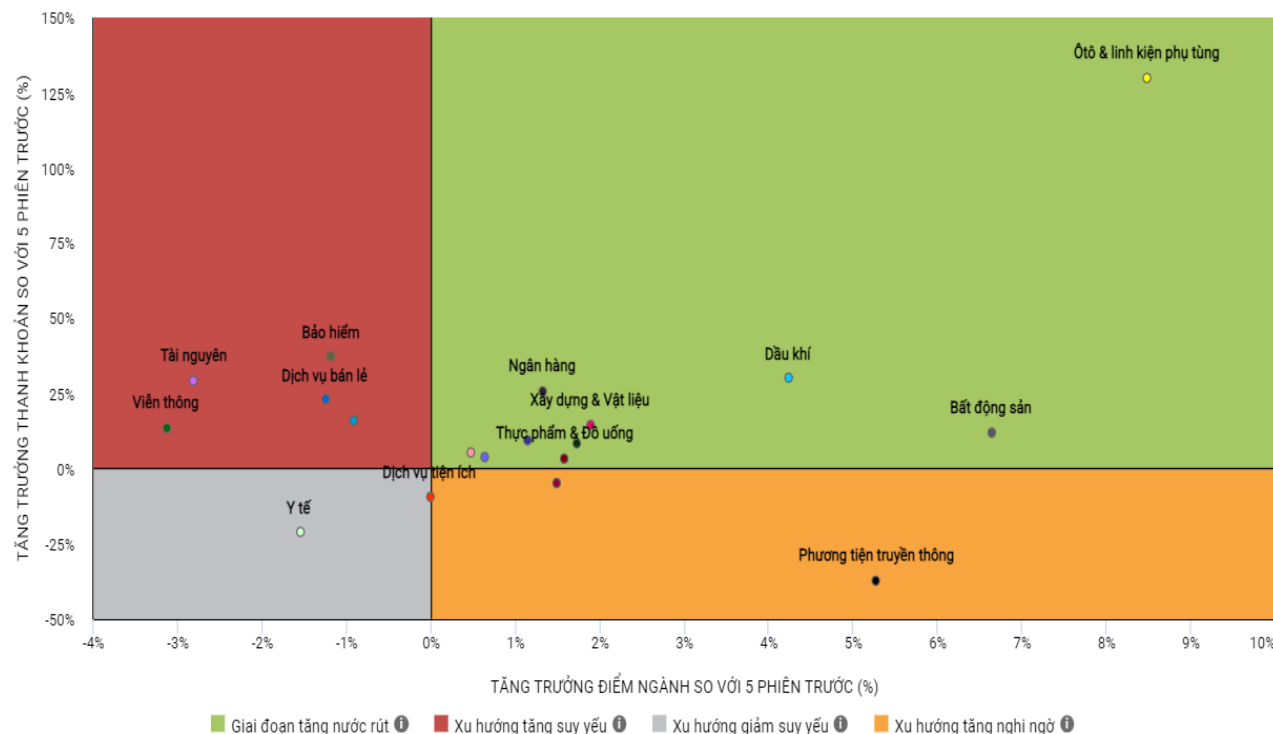


- Với 3 phiên tăng và 2 phiên giảm VN-Index có tuần tăng điểm thứ 5 liên tiếp. Kết tuần VN-index tăng 18,31 điểm (+1,52%) lên 1.225,98 điểm. Thanh khoản tiếp tục gia tăng, thanh khoản trên sàn Hose đạt trung bình 1.006,8 triệu cp/phần, tăng 6,5% so với tuần trước, và cao hơn 26,4% so với trung bình 4 tuần gần nhất.
- Khối ngoại duy trì mua ròng tuần thứ 3 liên tiếp, giá trị mua ròng trong tuần trên sàn HOSE của khối này là hơn 79 tỷ đồng. Khối tự doanh các công ty chứng khoán duy trì mua ròng, giá trị mua ròng trên sàn HOSE của khối này trong tuần là hơn 1.663 tỷ đồng.
- Các mã VIC, VHM là những mã có đóng góp tích cực cho chỉ số, 2 mã này kéo chỉ số tăng lần lượt 10,1 điểm và 4,5 điểm. Ở chiều ngược lại VCB, HPG là những mã kéo chỉ số giảm nhiều nhất với mức kéo giảm chỉ số lần lượt 3 điểm và 1,3 điểm.

### 3.5 Thị trường chứng khoán Việt Nam

Thị trường duy trì đà tăng, dòng tiền tiếp tục cải thiện ở nhiều nhóm ngành.

Diễn biến dòng tiền và điểm số của các nhóm ngành trong tuần qua



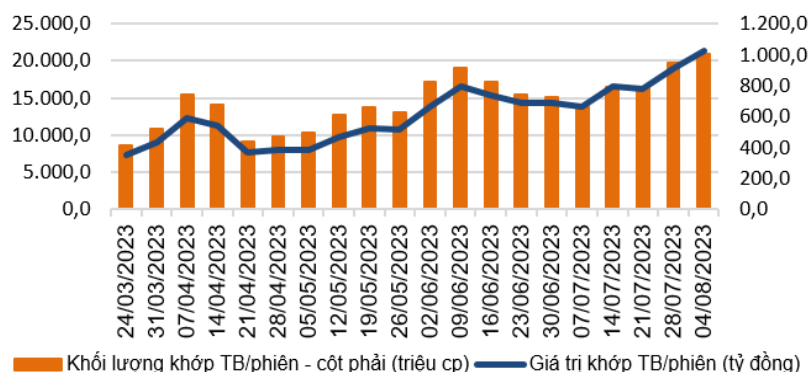
Trong tuần qua thị trường duy trì đà tăng với dòng tiền tiếp tục được cải thiện ở nhiều nhóm ngành. Nhóm cổ phiếu bất động sản duy trì diễn biến tích cực, nhiều mã tăng giá mạnh với thanh khoản đột biến như VIC (+20,78%), QCG (+12,60%), TCH (+10,68%), NBB (+8,78%), NVL (+7,90%).. trong khi một số mã vẫn chịu áp lực điều chỉnh như HDG (-4,94%), HDC (-2,33%), TDC (-1,92%)...

Nhóm cổ phiếu ngân hàng cũng có diễn biến tích cực và là nhóm dẫn dắt thị trường trong tuần qua, nhiều mã tăng mạnh với thanh khoản đột biến như SGB (+34,48%), EIB (+16,38%), ACB (+9,91%), LPB (+5,83%), SHB (+5,56%)...

### 3.5 Thị trường chứng khoán Việt Nam: Thanh khoản gia tăng và khối ngoại duy trì mua ròng

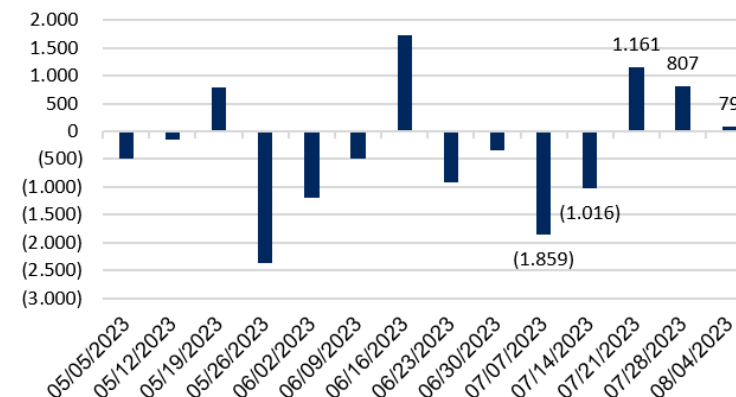
Thanh khoản tiếp tục gia tăng, thanh khoản trên sàn Hose đạt trung bình 1.006,8 triệu cp/phần, tăng 6,5% sv tuần trước và cao hơn 26,4% so với trung bình 4 tuần gần nhất.

**Thanh khoản khớp lệnh bình quân/phần sàn Hose theo tuần**



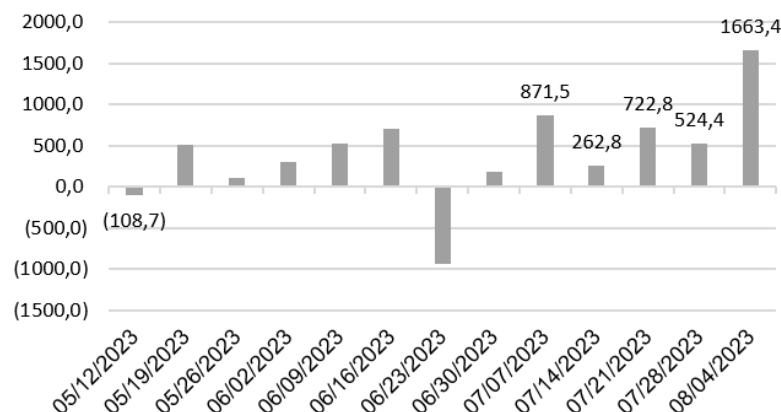
Khối ngoại mua ròng tuần thứ 3 liên tiếp, giá trị mua ròng trên sàn Hose trong tuần của khối ngoại là 79 tỷ đồng.

**Giá trị mua/bán ròng của khối ngoại theo tuần (tỷ đồng)**



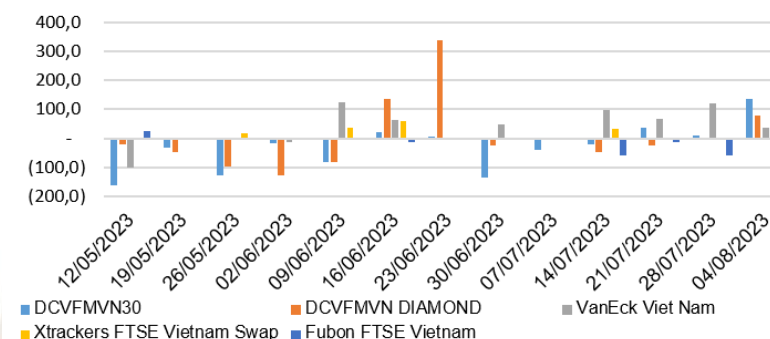
Khối tự doanh duy trì mua ròng, giá trị mua ròng trên sàn Hose trong tuần của khối này là hơn 1.663 tỷ đồng

**Giá trị mua/bán ròng của khối tự doanh theo tuần (tỷ đồng)**



Một số quỹ ETF thực hiện cơ cấu danh mục trong tuần qua. Quỹ Xtracker và quỹ Fubon bán ròng lần lượt 146 tỷ đồng và 143 tỷ đồng, trong khi quỹ DCVFMVN30 và quỹ Diamond mua ròng lần lượt 136 tỷ đồng và 78 tỷ đồng

**Giá trị mua/(bán) ròng của một số quỹ ETF lớn trong tuần (tỷ đồng)**

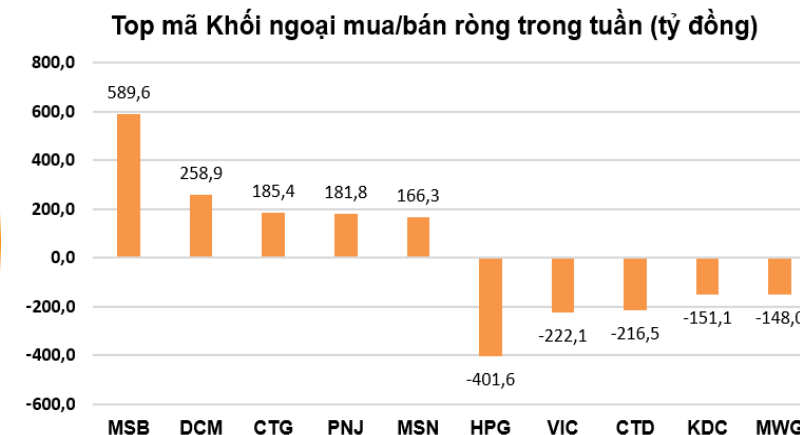


### 3.5 Thị trường chứng khoán Việt Nam: Thanh khoản gia tăng và khối ngoại duy trì mua ròng

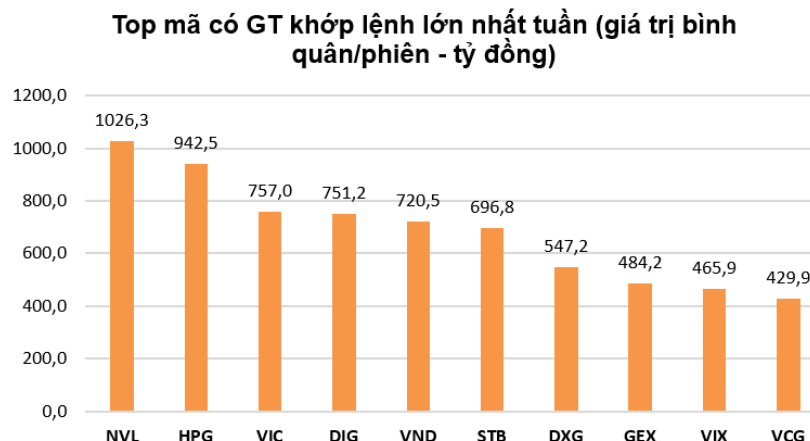
Top các mã tăng/(giảm) mạnh nhất tuần qua

| Mã CK | Giá đầu tuần | Giá cuối tuần | % tăng/giảm |
|-------|--------------|---------------|-------------|
| MHC   | 5.930        | 8.290         | 39,80%      |
| AGM   | 8.510        | 11.850        | 39,25%      |
| ABR   | 12.600       | 16.450        | 30,56%      |
| L10   | 19.200       | 24.500        | 27,60%      |
| ELC   | 15.500       | 19.200        | 23,87%      |
| LEC   | 11.600       | 10.000        | -13,79%     |
| CTD   | 73.600       | 64.600        | -12,23%     |
| BMP   | 98.000       | 87.900        | -10,31%     |
| PSH   | 15.150       | 13.700        | -9,57%      |
| SMC   | 14.550       | 13.200        | -9,28%      |

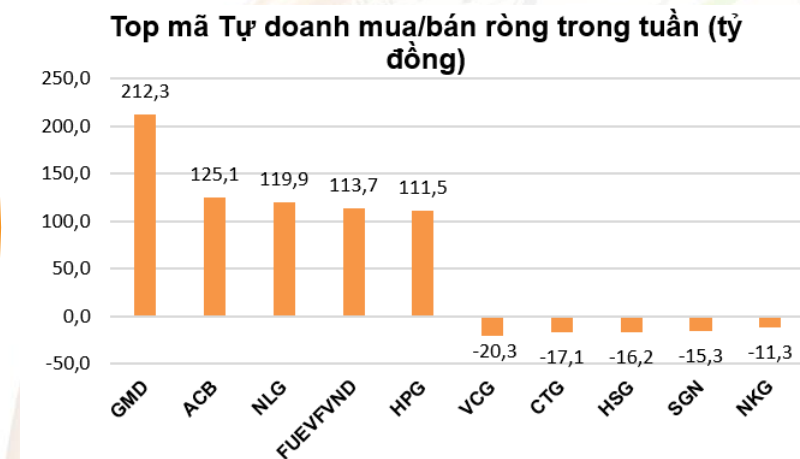
Trong tuần từ 31/07 – 04/08 MSB là mã được khối ngoại mua mạnh nhất với giá trị đạt hơn 589 tỷ đồng. Ngược lại, HPG là mã bị bán ròng mạnh nhất với giá trị bán ròng 401,6 tỷ đồng.



NVL là mã có giá trị khớp lệnh lớn nhất trong tuần với giá trị khớp trung bình 1.026,3 tỷ đồng/phiên, theo sau là các mã HPG và VIC với giá trị khớp lệnh trung bình/phiên lần lượt là hơn 942 tỷ đồng và hơn 757 tỷ đồng



Trong tuần từ 31/07 – 04/08 GMD là mã được tự doanh mua ròng mạnh nhất với giá trị mua ròng 212,3 tỷ đồng, trong khi VCG là mã được khối này bán ròng mạnh nhất với giá trị bán ròng 20,3 tỷ đồng.



## Lịch sự kiện cần chú ý tuần này

**Thứ Năm  
10/08/2023**

- **Mỹ – Số liệu Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 7/2023**
- Số liệu CPI tháng 6 của Mỹ có tiến triển khá tích cực, tuy nhiên CPI lõi vẫn còn ở mức cao. Nếu các số liệu CPI tháng 7 tiếp tục có tiến triển tích cực sẽ là điều kiện để FED xem xét ngừng tăng lãi suất trong cuộc họp điều hành tháng 9 tới. Hiện CPI toàn phần tháng 7 của Mỹ được các chuyên gia dự báo có mức tăng là 3,3% yoy cao hơn so với mức tăng 3% yoy trong tháng 6, trong khi CPI lõi được dự báo có mức tăng 4,7% yoy giảm nhẹ so với mức tăng và 4,8% yoy trong tháng 6.

**Thứ Sáu  
11/08/2023**

- **Mỹ - Số liệu chỉ số giá sản xuất (PPI) tháng 7/2023**
- Số liệu PPI đã có sự hạ nhiệt đáng kể trong tháng 6, PPI hạ nhiệt sẽ tạo điều kiện để CPI hạ nhiệt. PPI toàn phần tháng 7 của Mỹ được các chuyên gia dự báo có mức tăng 0,7% yoy cao hơn so với mức tăng 0,1% yoy trong tháng 6, trong khi PPI lõi tháng 7 được các chuyên gia dự báo có mức tăng 2,3% yoy thấp hơn so với tăng 2,4% yoy của tháng 6.

**THANK YOU**

**VNDIRECT RESEARCH**

Email: [research@vndirect.com.vn](mailto:research@vndirect.com.vn)

