

BÁO CÁO VĨ MÔ THÁNG 1 NĂM 2013**Thị trường bất động sản đầu năm 2013**

Năm 2012 dần khép lại bằng bức tranh âm ảm của thị trường bất động sản đóng băng, hầu hết các phân khúc như căn hộ chung cư, trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê, đất nền biệt thự đều giảm giá, sức mua và lượng giao dịch đều giảm, tồn kho lớn, nhiều nhà đầu tư gặp khó khăn gay gắt về tài chính.

Thị trường bất động sản năm 2013 vẫn phụ thuộc vào nhiều yếu tố. Hàng loạt các nghị định của chính phủ đưa ra vào cuối năm 2012, và nghị quyết 02/NQ-CP của Chính phủ đầu năm 2013, tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, thị trường, giải quyết nợ xấu. Cụ thể như phân bổ ngay vốn đầu tư và đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án trong năm 2013, gia hạn 6 tháng nộp thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng, hỗ trợ doanh nghiệp bất động sản. Các NH đang vào cuộc hỗ trợ lãi suất, hỗ trợ vốn cho người có thu nhập thấp mua nhà là một tín hiệu đáng mừng và được mong đợi như một giải pháp dần hâm nóng thị trường BĐS năm 2013. Tuy nhiên, chính sách này tức thời chưa phát huy tác dụng. Thị trường BĐS tháng 1/2013 vẫn chưa có tín hiệu khả quan. Giá hầu hết các phân khúc vẫn tiếp tục giảm, đặc biệt hoạt động M&A trong ngành này diễn ra khá sôi động trong đầu năm nay. Năm 2013, được dự báo là năm của căn hộ giá trung bình.

CPI tháng 1 tăng 1.25%. Chúng ta vẫn phải cảnh giác với lạm phát trong năm 2013.

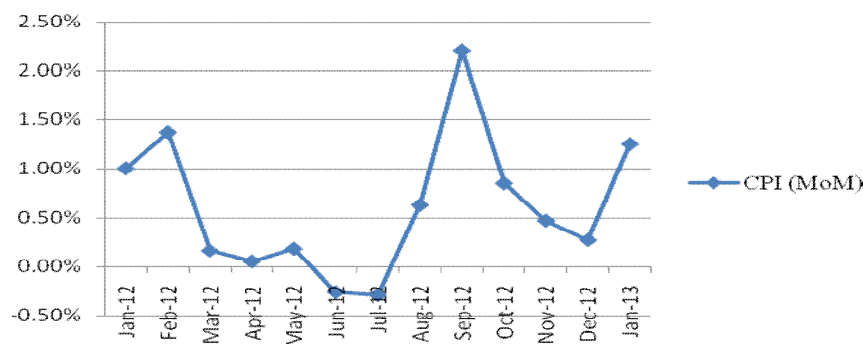
Chỉ số giá tiêu dùng tháng 01/2013 tăng 1.25% so với tháng trước và tăng 7.07% so với cùng kỳ năm 2012.

Giá cả các mặt hàng tiêu dùng tăng 1.34% vào dịp cuối năm giáp tết nguyên đán khi cầu tăng đột ngột chưa phải là nguyên nhân chính. Nguyên nhân chính ở đây là do giá cả nhóm thuốc và dịch vụ y tế tăng cao tới 7.4%, nhóm y tế đã đóng góp 0.44% vào mức tăng CPI chung.

Vào tháng 9/2012, khi CPI đột ngột tăng lên 2.2% do một loạt các địa phương tăng giá thuốc và dịch vụ y tế, Chính phủ đã chỉ đạo khoảng 30 địa phương còn lại tạm ngừng tăng giá.

Như vậy, các tỉnh đó sẽ có thể tăng giá thuốc và dịch vụ y tế trong năm 2013 này, và đây là một trong những nguyên nhân đẩy CPI tăng cao.

Ngay từ đầu năm, Chính phủ đã kiên quyết tăng cường công tác kiềm chế lạm phát. Nhưng CPI tháng 1 vẫn tăng 1.25% so với mức tăng 0.27% trong tháng 12/2012 là điều đáng cảnh báo. Nếu chúng ta không kiểm soát tốt, lạm phát có khả năng diễn biến phức tạp trong năm 2013.

CPI qua các tháng

Nguồn: Gso.vn

Thu hút FDI đạt hơn 281 triệu USD tăng 74% so với cùng kỳ.

Thu hút đầu tư trực tiếp của nước ngoài tháng 01/2013 đạt 281.5 triệu USD, tăng 74% so với cùng kỳ năm 2012. Đây là tín hiệu đáng mừng đầu năm. Trong tháng 01/2013, ngành công nghiệp chế biến, chế tạo thu hút

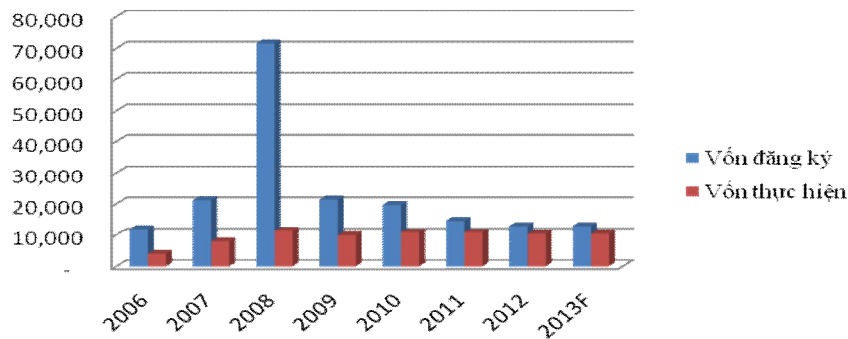


các nhà đầu tư nước ngoài với số vốn đăng ký đạt 203 triệu USD, chiếm 72.1% tổng vốn đăng ký; ngành kinh doanh bất động sản đạt 50 triệu USD, chiếm 17.8%; các ngành còn lại đạt 28.5 triệu USD, chiếm 10.1%.

Theo bộ kế hoạch và đầu tư, dự kiến FDI năm nay vốn đầu đăng kí năm 2013 đạt khoảng 13 - 14 tỉ USD, vốn FDI thực hiện đạt khoảng 10.5 - 11 tỉ USD, tương đương với năm 2012.

Để đạt được mục tiêu thu hút FDI đề ra, chúng ta phải hoàn thiện hệ thống luật pháp, chính sách về đầu tư, ban hành chính sách ưu đãi đầu tư phù hợp với định hướng thu hút FDI giai đoạn 2011-2020 nhưng phải đảm bảo tính hấp dẫn, cạnh tranh so với các nước trong khu vực.

FDI qua các năm (đơn vị: triệu USD)



Nguồn: PNS tổng hợp

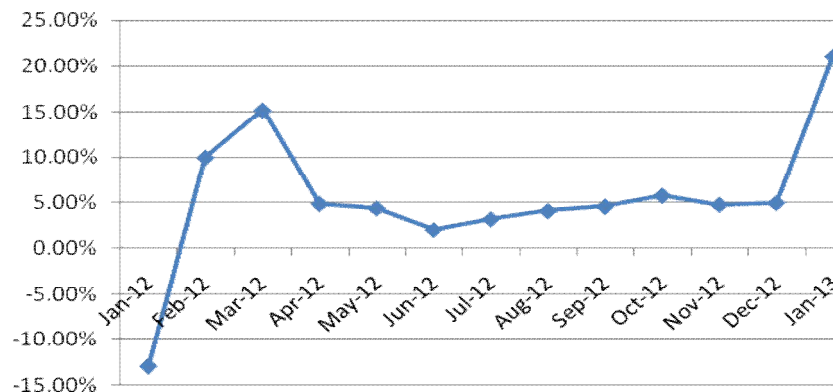
Chỉ số sản xuất toàn ngành công nghiệp tăng cao ở mức 21.1% so với cùng kỳ năm trước

Theo số liệu của Tổng cục Thống kê, chỉ số sản xuất công nghiệp tháng 1 ước tăng 21.1% so với cùng kỳ năm trước, chủ yếu do tháng 01/2012 là tháng Tết Nguyên đán, có số ngày nghỉ nhiều.

Đóng góp nhiều nhất vào mức tăng trưởng này là ngành công nghiệp chế biến, chế tạo, tăng 26.3% so cùng kỳ 2012, đóng góp 18.6 điểm phần trăm.

Tuy nhiên, đáng lưu ý là tháng 1/2013 là tháng áp Tết Nguyên đán nhưng chỉ số sản xuất công nghiệp lại giảm 3.2% so với tháng trước và giảm ở tất cả các ngành công nghiệp cấp I. Trong đó, ngành khai khoáng giảm 4.7%; công nghiệp chế biến, chế tạo giảm 3%; sản xuất và phân phối điện giảm 1%; cung cấp nước, xử lý rác thải, nước thải giảm 0.4%. Điều này cho thấy sản xuất công nghiệp vẫn còn gặp khó khăn, nhu cầu tiêu dùng sản phẩm công nghiệp cho dịp Tết Nguyên đán năm nay thấp.

Chỉ số sản xuất công nghiệp (M/M)



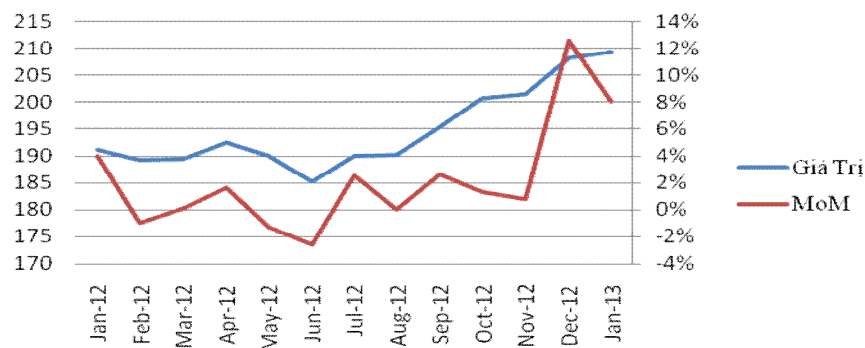
Nguồn: Gso.vn

Bán lẻ hàng hóa và dịch vụ tiêu dùng tháng 1 tăng 8.1%.

Tổng cục Thống kê cho biết, tổng mức hàng hóa bán lẻ và doanh thu dịch vụ tiêu dùng tháng 1/2013 ước tính đạt 209,500 tỷ đồng, tăng 2.2% so với tháng trước và tăng 8.1% so với cùng kỳ năm trước.

Nếu loại trừ yếu tố giá, tổng mức hàng hóa bán lẻ và doanh thu dịch vụ tiêu dùng tháng 1 chỉ tăng 1.0%. Trong dịp giáp tết nguyên đán nhưng nhu cầu tiêu dùng vẫn tăng không cao, thể hiện người dân đang thắt chặt chi tiêu trong giai đoạn kinh tế khó khăn này. Trong tổng mức hàng hóa bán lẻ và doanh thu dịch vụ tiêu dùng, kinh doanh thương nghiệp đạt 160,300 tỷ đồng, chiếm 76.5% và tăng 5.3% so với cùng kỳ năm trước; khách sạn nhà hàng đạt 25,100 tỷ đồng, chiếm 12% và tăng 16.4%; dịch vụ đạt 22,500 tỷ đồng, chiếm 10.7% và tăng 24%; du lịch đạt 1,700 tỷ đồng, chiếm 0.8% và giảm 11.4%.

Bán lẻ hàng hoá và doanh thu dịch vụ tiêu dùng (nghìn tỷ)



Nguồn: Gso.vn

Kim ngạch xuất nhập khẩu đều tăng mạnh so với cùng kỳ năm ngoái.

Tổng kim ngạch xuất khẩu của cả nước trong tháng 1/2013 ước đạt 10.1 tỉ USD, tăng hơn 43%; kim ngạch nhập khẩu ước đạt 9.9 tỉ USD, tăng 42.3% so với cùng kỳ năm 2012.

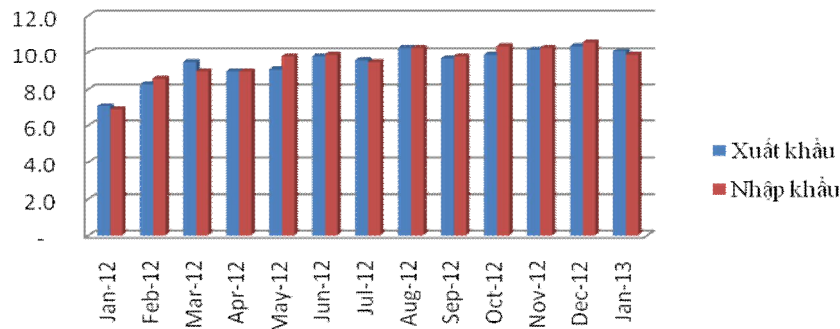
Những mặt hàng xuất khẩu chính trong tháng 1 vẫn là dầu thô, dệt may, thủy sản, giày dép, điện thoại và linh kiện; trong khi nhập khẩu chủ yếu là hàng điện tử, máy tính và linh kiện các loại; xăng dầu; sắt thép... EU là thị trường xuất khẩu lớn nhất với kim ngạch ước tính đạt 1.3 tỉ USD, tăng 51.8% so với cùng kỳ năm 2012; tiếp đến là Hoa Kỳ đạt 1.2 tỉ USD, tăng 41.1%; ASEAN đạt 975 triệu USD, tăng 44.5%; Nhật Bản đạt 875 triệu USD, tăng 20%; Trung Quốc đạt 688 triệu USD, tăng 54%.

Việc tăng trưởng kim ngạch xuất nhập khẩu trong tháng 1 chủ yếu đến từ khối doanh nghiệp có vốn đầu tư từ nước ngoài (FDI) với mức xuất khẩu của khối này hơn 6.61 tỉ USD (kể cả dầu thô), tăng 47.3%; nhập khẩu đạt 5.9 tỉ USD, tăng gần 50% so với cùng kỳ năm 2012 và chiếm hơn 55% tổng kim ngạch nhập khẩu.

Như vậy, xuất siêu tháng 1/2013 ước tính đạt 200 triệu USD, bằng 2% KNXK hàng hóa. Đây là tín hiệu khả quan dự báo triển vọng xuất khẩu năm 2013 sẽ tăng trưởng mạnh. Hiện nay, các nền kinh tế châu Âu và Mỹ đang trên đà khôi phục là thuận lợi quan trọng cho xuất khẩu của Việt Nam. Thêm vào đó, sự sụt giảm tăng trưởng của hai nền kinh tế là Ấn Độ và Trung Quốc cũng tạo ra một lợi thế cạnh tranh cho Việt Nam khi nhân công và chi phí đầu vào của Việt Nam được đánh giá là thấp hơn từ 2 – 2.5 lần so với hai quốc gia này.



Kim ngạch xuất nhập khẩu qua các tháng (Đv: tỷ USD)



Nguồn: Gso.vn

Một số chỉ tiêu khác:

- Ngân hàng Nhà nước tiếp tục giữ tỷ giá liên ngân hàng ở mức 20,828 đồng/USD. Tỷ giá này được giữ ổn định từ ngày 24/12/2011. Tỷ giá USD tự do trên thị trường trong nước vẫn đang duy trì sự ổn định bất chấp các thông tin kinh tế. Ngày 30/1/2013, Ngân hàng Eximbank niêm yết tỷ giá USD ở mức 20,805 đồng/USD chiều mua vào và 20,860 đồng/USD chiều bán ra.
- Mở cửa thị trường vàng sáng 30/1, giá vàng SJC tại HCM được Công ty SCJ Sài Gòn niêm yết giao dịch ở mức 45.1 triệu đồng/lượng – 45.4 triệu đồng/lượng. Giá vàng trong nước giảm nhẹ so với tháng trước đó 1.37%. Thời gian gần đây, thị trường vàng giao dịch chủ yếu là quy mô nhỏ, gắn với nhu cầu thực hơn của người dân, thanh khoản khá thấp. Giá vàng miếng trong nước hiện đang cao hơn vàng thế giới quy đổi gần 3.5 triệu đồng/lượng. Với thị trường vàng thế giới, giá vàng giao ngay trên Kitco phiên sáng ngày 30/01/2013 giảm 8.1 USD so với giá chốt phiên trước đó, giao dịch xuống mức 1,659.3 USD/ounce.
- Tổng thu ngân sách Nhà nước từ đầu năm đến 15/01/2013 ước tính đạt 25.7 nghìn tỷ đồng, bằng 3.1% dự toán năm. Tổng chi ngân sách ước tính đạt 33.9 nghìn tỷ đồng, bằng 3.5% dự toán năm. Mức thu chi này bình thường so với mọi năm. Ngành Tài chính đã chủ động tạm cấp kinh phí tháng 1/2013 theo Luật Ngân sách nhà nước, đáp ứng kịp thời nhu cầu chi của NSNN các cấp.
- Tồn kho ngành công nghiệp tại thời điểm tháng 1/1/2013 cũng tăng trở lại so với cùng kỳ 2012, lên 21.5% , mức tăng cao nhất trong 7 tháng qua. Một số ngành có chỉ số tồn kho cao: sản xuất thức ăn gia súc, gia cầm và thủy sản tăng 26.7%; may trang phục tăng 23.3%; sản xuất xi măng tăng 35.7%; sản xuất thiết bị truyền thông tăng 374%; sản xuất dây cáp điện các loại tăng 34.1%. Bài toán tồn kho vẫn chưa giải quyết được, doanh nghiệp vẫn còn khó khăn.

TIN TỨC KINH TẾ VĨ MÔ TRONG VÀ NGOÀI NƯỚC NỘI BẬT

➤ Trong nước

- Năm 2013, NHNN sẽ không kiểm soát tỷ trọng cho vay đối với lĩnh vực không khuyến khích. Tuy nhiên, cơ quan này sẽ tiếp tục kiểm soát tăng trưởng tín dụng đối với các TCTD.
- Sau khi khoanh vùng và xem xét đề án tái cấu trúc ở các ngân hàng yếu kém, NHNN vừa mới hé lộ khả năng sẽ đề xuất nới room sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài tại nhóm các ngân hàng này lên cao hơn mức 30% như hiện tại.

- Những ngày đầu năm 02/01/2013, Ủy ban Chứng khoán Nhà nước cho biết sẽ trình lên Bộ Tài chính đề án hỗ trợ thị trường chứng khoán. Một số giải pháp kỹ thuật đang được thảo luận hiện nay là nâng tỷ lệ margin, nâng biên độ dao động, tăng tỷ lệ sở hữu của nhà đầu tư nước ngoài...

- Ngân hàng [HSBC](#) công bố chỉ số PMI ngành sản xuất Việt Nam tháng 12/2012 đạt 49.3 điểm, giảm so với tháng trước; nhưng tính trung bình quý 4 đạt 49.5 điểm, tăng gần 3 điểm so quý 3 và là kết quả cao nhất kể từ quý 3 năm 2011.

Theo nhận định, với mức sản lượng hiện tại, nền kinh tế đang dần đi vào ổn định, song quá trình hồi phục còn khá mong manh khi mà nhu cầu còn yếu và niềm tin người tiêu dùng giảm.

- Gói giải pháp tổng thể cho thị trường bất động sản năm 2013 đã được hiện thực hóa trong Nghị quyết 02/NQ-CP Chính Phủ ban hành ngày 07/01/2013 vừa qua.

- Nghị quyết 02/NQ-CP của Chính phủ tháo gỡ khó khăn cho sản xuất kinh doanh, thị trường, giải quyết nợ xấu. Cụ thể như phân bổ ngay vốn đầu tư và đẩy nhanh tiến độ thực hiện các dự án trong năm 2013, gia hạn 6 tháng nộp thuế thu nhập doanh nghiệp, thuế giá trị gia tăng, hỗ trợ doanh nghiệp bất động sản.

- Theo nguồn tin NHNN, kết quả hoạt động hệ thống ngân hàng năm 2012 như sau:

(1) Tăng trưởng tín dụng đạt khoảng 8.91%; trong đó, tín dụng VNĐ tăng 11.51%, tín dụng ngoại tệ giảm 1.56% so với cuối năm 2011. Tổng phương tiện thanh toán tăng 22.4% so với cuối năm 2011.

Dư nợ cho vay các lĩnh vực không khuyến khích giảm và chiếm tỷ trọng khoảng 4.4% so với tổng dư nợ cho vay.

Tỷ trọng dư nợ cho vay với lãi suất trên 15%/năm đã giảm mạnh từ mức 65.8% trước ngày 15/7/2012 xuống còn 19.2% vào cuối năm 2012.

- Theo báo cáo triển vọng kinh tế toàn cầu năm 2013 của Ngân hàng Thế giới (WB), kinh tế Việt Nam dự báo tăng trưởng khoảng 5.5% năm 2013. Mức tăng trưởng này sẽ tăng lên 5.7% năm 2014 và khoảng 6% năm 2015.

- WB cho biết sẵn sàng cho Việt Nam vay tiền để tái cấp vốn cho hệ thống ngân hàng. Ngoài các khoản vay hiện tại, bất kỳ khoản hỗ trợ mới nào cũng sẽ không thấp hơn các khoản vay điển hình của tổ chức này, thường có quy mô hàng trăm triệu USD và có thể đến từ lĩnh vực tư nhân.

- Năm nay, Việt Nam không còn trong Top 50 môi trường kinh doanh của Bloomberg. Khu vực Đông Nam Á có ba đại diện là Singapore (đứng thứ 8), Malaysia (28) và Thái Lan (43).

Việt Nam năm ngoái được xếp hạng 46 với điểm số cao nhất ở tiêu chí mức độ hội nhập kinh tế (64.5%) và thấp nhất ở các chi phí ít hữu hình (19.3%).

- Fitch Ratings vừa thông báo giữ nguyên xếp hạng nhà phát hành nội và ngoại tệ dài hạn của Việt Nam ở mức “B+” với triển vọng “ổn định”. Đồng thời, Fitch còn duy trì trần xếp hạng quốc gia ở mức “B+” và xếp hạng nhà phát hành ngoại tệ ngắn hạn ở mức “B”.

➤ *Nước ngoài*

- Vào cuối ngày 01/01 theo giờ của Mỹ, Hạ viện Mỹ đã thông qua dự luật về “vực thẳm tài khóa” của Thượng viện nhằm tránh áp dụng các biện pháp nâng thuế và cắt giảm chi tiêu có nguy cơ đẩy nền kinh tế vào suy thoái trong năm 2013.

Cụ thể, mức thuế áp dụng đối với các cá nhân có mức thu nhập hơn 400,000 USD và các hộ gia đình có thu nhập trên 450,000 USD tăng từ 35% lên 39.6%. Ngoài ra, dự luật còn trì hoãn các biện pháp cắt giảm chi tiêu tự động được phê chuẩn trong cuộc tranh luận về trần nợ năm 2011 thêm hai tháng.

- Một số quan chức Fed ngày càng lo ngại về rủi ro tiềm ẩn của các chương trình mua tài sản (QE) đối với thị trường tài chính và cho biết có thể chấm dứt chương trình mua 85 tỷ USD trái phiếu hàng tháng trong năm 2013.

Dù vậy, dường như nhiều khả năng Fed sẽ tiếp tục mua 85 tỷ USD tài sản/tháng như tuyên bố vào tháng 12/2012 trong tương lai gần.

- Chính phủ Nhật Bản vừa thông qua gói kích thích mới có quy mô 10.3 ngàn tỷ JPY (tương đương 116 tỷ USD) nhằm khôi phục đà tăng trưởng của nền kinh tế vốn đang trong suy thoái. Chính phủ Nhật ước tính gói kích thích sẽ thúc đẩy tăng trưởng kinh tế thêm 2% và tạo thêm 600,000 việc làm.

- Ngày 10/01, Ngân hàng Trung ương châu Âu (ECB) quyết định giữ nguyên lãi suất cho vay ở mức thấp kỷ lục 0.75% và lãi suất huy động ở mức 0% như dự báo.

Trước đó trong ngày, Ngân hàng Trung ương Anh (BoE) cũng giữ nguyên lãi suất ở mức 0.5% và quy mô của chương trình mua tài sản ở mức 375 tỷ bảng Anh (tương đương 600.9 tỷ USD).

- Ngày 16/01, Thủ tướng Nhật Bản Shinzo Abe cho biết sẽ cung cấp khoản vốn vay ODA mới trị giá khoảng 500 triệu đô la Mỹ cho các dự án hạ tầng của Việt Nam.

KINH TẾ VĨ MÔ ẢNH HƯỞNG ĐẾN TTCK

Tóm tắt một số thông tin vĩ mô ảnh hưởng đến thị trường:

- CPI tháng 1 tăng 1.25%. Chúng ta vẫn phải cảnh giác với lạm phát trong năm 2013.
- Thu hút FDI đạt hơn 281 triệu USD tăng 74% so với cùng kỳ.
- Chỉ số sản xuất toàn ngành công nghiệp tăng cao ở mức 21.1% so với cùng kỳ năm trước
- Bán lẻ hàng hóa và dịch vụ tiêu dùng tháng 1 tăng 8.1%.
- Kim ngạch xuất nhập khẩu đều tăng mạnh so với cùng kỳ năm ngoái.
- Ngân hàng Nhà nước tiếp tục giữ tỷ giá liên ngân hàng ở mức 20,828 đồng/USD.
- Gói giải pháp tổng thể cho thị trường bất động sản năm 2013 đã được hiện thực hóa trong Nghị quyết 02/NQ-CP Chính Phủ ban hành ngày 07/01/2013 vừa qua.
- WB cho biết sẵn sàng cho Việt Nam vay tiền để tái cấp vốn cho hệ thống ngân hàng. Ngoài các khoản vay hiện tại, bất kỳ khoản hỗ trợ mới nào cũng sẽ không thấp hơn các khoản vay điển hình của tổ chức này, thường có quy mô hàng trăm triệu USD và có thể đến từ lĩnh vực tư nhân.

Dựa vào các thông số vĩ mô tháng này, thu hút FDI đạt hơn 281 triệu USD tăng 74% so với cùng kỳ và kim ngạch xuất nhập khẩu đều tăng mạnh so với cùng kỳ năm ngoái là hai thông tin chính hỗ trợ đà tăng điểm của thị trường. CPI tăng mạnh, tuy nhiên thông tin này không ảnh hưởng nhiều đến thị trường vì như mọi năm, CPI dịp giáp tết vẫn cao. Sức mua dịp cuối năm thấp, có lẽ đây là mối quan tâm của nhà đầu tư. Sự hưng phấn và niềm tin của nhà đầu tư đã được củng cố và kỳ vọng nhiều vào tăng trưởng kinh tế năm 2013 vẫn còn, cộng với sự hỗ trợ của nhà đầu tư nước ngoài, chúng tôi dự đoán thị trường sẽ vẫn giữ được đà tăng trong tháng tới.

KHUYẾN CÁO:

Nội dung bản tin này do Công ty Cổ phần Chứng khoán Phương Nam (PNS) cung cấp chỉ mang tính chất tham khảo. Mặc dù mọi thông tin đều được thu thập từ các nguồn tin đáng tin cậy, nhưng PNS không đảm bảo tuyệt đối độ chính xác của thông tin và không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ vấn đề nào liên quan đến việc sử dụng bản tin này.

Các ý kiến, dự báo và ước tính chỉ thể hiện quan điểm của người viết tại thời điểm phát hành, báo cáo chỉ nhằm mục đích cung cấp thông tin tham khảo chứ không mang tính chất mời chào mua hay bán và nắm giữ bất cứ cổ phiếu nào.

Báo cáo này là tài sản của Công ty Cổ phần Chứng khoán Phương Nam (PNS). Không ai được phép sao chép, tái sản xuất, phát hành cũng như tái phân phối báo cáo này vì bất cứ mục đích nào nếu không có sự đồng ý của PNS. Xin vui lòng ghi rõ nguồn khi trích dẫn các thông tin trong báo cáo này.

PNS RESEARCH

Trưởng phòng	: Tô Bình Quyền	quyen.to@ chungkhoanphuongnam.com.vn
Phó phòng	: Đặng Thị Thanh Bình	binh.dang@chungkhoanphuongnam.com.vn
Chuyên viên phân tích		
	: Nguyễn Thị Mỹ Nga	nga.nguyen@ chungkhoanphuongnam.com.vn
	: Lê Thị Thạch Thảo	thao.le@chungkhoanphuongnam.com.vn
	: Âu Gia Huệ	hue.au@chungkhoanphuongnam.com.vn
	: Lưu Niệm Dân	dan.luu@chungkhoanphuongnam.com.vn
	: Huỳnh Thị Diệu Linh	linh.huynh@chungkhoanphuongnam.com.vn

LIÊN HỆ

Phòng Phân tích – Công ty cổ phần chứng khoán Phương Nam

Địa chỉ: 28 – 30 – 32 Nguyễn Thị Nghĩa, P. Bến Thành, Q.1, Tp.HCM.

Tel: (848) 62556518 – Fax: (848) 62556519

Email: info@chungkhoanphuongnam.com.vn

Website : www. Chungkhoanphuongnam.com.vn