

## TIÊU ĐIỂM DANH MỤC TÀI SẢN ĐẦU TƯ

- **Kinh tế vĩ mô:** Kinh tế Việt Nam giai đoạn 6 tháng cuối năm đang đứng trước nhiều thách thức đòi hỏi phải có những giải pháp mạnh mẽ để có thể thực hiện được kế hoạch tăng trưởng 5,8%. Trong ngắn hạn, tốc độ tăng trưởng kinh tế sẽ vẫn còn ở mức khiêm tốn do lực cầu của nền kinh tế ở mức yếu, chưa có được những sự cải thiện mang tính tích cực. Xét về dài hạn, nền kinh tế Việt Nam được đánh giá có tiềm năng tăng trưởng tốt, tuy nhiên, để có thể phát triển đúng với năng lực Việt Nam cần có được những biện pháp giải quyết triệt để những vấn đề đang còn tồn đọng như sự gia tăng của nợ công, sự phụ thuộc vào giao thương với Trung Quốc trong điều kiện xuất hiện những căng thẳng chính trị nhất định, tốc độ cổ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước chậm chạp....
- **Thị trường chứng khoán:** Thị trường chứng khoán tiếp tục tăng điểm trong tháng 7. Những phiên giao dịch đầu tháng 8 đem đến những tín hiệu tích cực về đà tăng ngắn hạn của thị trường chứng khoán. Chỉ số Vn-index sau khi thất bại trong việc chinh phục vùng đỉnh 610 điểm đầu tháng 8 và chịu sự điều chỉnh đang lấy lại đà tăng với nhiều dấu hiệu tích cực. Nhóm cổ phiếu thuộc những ngành dầu khí, cơ sở hạ tầng, tiêu dùng, nguyên vật liệu dự báo sẽ có sự hấp dẫn lớn trên thị trường trong thời gian tới.
- **Thị trường trái phiếu (dành cho nhà đầu tư tổ chức):** Trái phiếu Chính Phủ vẫn đang giao dịch tương đối tích cực khi tín dụng của ngân hàng chưa có sự cải thiện mặc dù lãi suất vẫn có xu hướng giảm. Trái phiếu doanh nghiệp là thị trường có tiềm năng phát triển lớn khi đây là kênh huy động vốn trung và dài hạn hiệu quả cho doanh nghiệp.
- **Thị trường tiền tệ:** Nhìn chung 7 tháng, mặc dù có những thời điểm biến động tương đối nóng, chạm mức trần biên độ nhưng nhờ sự điều tiết của Ngân hàng Nhà nước, đặc biệt là sau đợt tăng tỷ giá thì thị trường ngoại hối tiếp tục duy trì ổn định. Bên cạnh đó, một điểm sáng nữa là chênh lệch giữa tỷ giá thị trường tự do và các NHTM đã không còn lớn. Đồng Yên Nhật và Euro đang cùng có xu hướng giảm.
- **Thị trường vàng:** Giá vàng thế giới giảm 3% trong tháng 7 sau khi FED tiếp tục cắt giảm chương trình mua trái phiếu và triển vọng lạc quan của kinh tế Mỹ. Biến động cùng chiều với thế giới, vàng trong nước cũng có một tháng giảm giá nhẹ với giao dịch ảm đạm. Giá vàng thế giới được dự báo có thể tiếp tục giảm trong tháng 8. Những thông tin chính hỗ trợ giá vàng vẫn là tình hình căng thẳng tại Ukraine, Trung Đông.
- **Thị trường bất động sản:** Trong tháng 7, thị trường bất động sản diễn biến ổn định, với giao dịch chính vẫn tập trung vào những dự án nhà ở thương mại có giá trị trong khoảng 1 tỷ đồng. Thị trường bất động sản sau khi chính thức thoát khỏi thời kỳ khủng hoảng đang có những bước phục hồi chậm nhưng tương đối tích cực.

### Mục lục

Trang 1 – Tiêu điểm
Trang 2 – Kinh tế vĩ mô
Trang 3 – Thị trường chứng khoán
Trang 4 – Thị trường trái phiếu
Trang 5 – Thị trường ngoại hối
Trang 6 – Thị trường vàng
Trang 7 – Thị trường bất động sản
Trang 8 – Danh mục cổ phiếu khuyến nghị của MSBS

### Giám đốc Chiến lược Đầu tư

Tiến sĩ Lê Đức Khánh

khanhld@msbs.com.vn

### và nhóm nghiên cứu thị trường

### Trung tâm Nghiên cứu

CTCP Chứng khoán Maritime Bank (MSBS)

Trụ sở chính:

Tầng 1&3 Tòa nhà Sky City

88 Láng Hạ, Quận Đống Đa, Hà Nội

Chi nhánh Hà Nội:

Địa chỉ: Tầng 9, 115 Trần Hưng đạo, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Chi nhánh Hồ Chí Minh:

Tầng 7, Số 180-192 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, TP Hồ Chí Minh

Website: www.msbs.com.vn

## KINH TẾ VĨ MÔ

## Các chỉ tiêu kinh tế vĩ mô cơ bản

	Đơn vị	T06/2014	T07/2014	7T/2014	+/- 7T/2014 so với 7T/2013 (%)
PMI (HSBC công bố)	điểm	52,3	51,7	-	-
CPI	%	0,3	0,23	-	4,8
Chỉ số SX Công nghiệp	%	6,1	7,5	-	6,2
Xuất khẩu	tỷ USD	12,4	12,4	83,5	14,1
Nhập khẩu	tỷ USD	12,4	12,7	82,2	11,4
Cán cân thương mại	triệu USD	0,0	-0,3	1,3	-
Bán lẻ	nghìn tỷ VND	237,9	238,7	1654,9	11,4
FDI					
Đăng ký	triệu USD	1.343	2.684	9.536	-19,9
Giải ngân	triệu USD	1.150	1.050	6.800	2,3

Nguồn: GSO, HSBC, MSBS tổng hợp

**Sản xuất Việt Nam cải thiện tháng thứ 11 liên tiếp nhưng mức độ tăng đang chậm lại:** Theo Ngân hàng TNHH một thành viên HSBC (Việt Nam) và công ty Markit Economics, chỉ số Nhà Quản trị Mua hàng của Việt Nam đã giảm từ 52,3 điểm trong tháng 6 xuống 51,7 điểm trong tháng 7. Đây là mức thấp nhất trong 4 tháng qua. Tốc độ tăng trưởng đơn hàng mới chậm lại, yếu nhất kể từ tháng 2/2014. Sự tăng trưởng của đơn hàng mới chủ yếu đến từ đơn hàng xuất khẩu tiếp tục cho thấy sức cầu yếu trong nước.

**Lạm phát năm 2014 có thể đạt 5%:** Dự báo của Ủy ban Tài chính quốc gia, nếu không có những biến động lớn về giá các mặt hàng cơ bản thì nhiều khả năng lạm phát cả năm 2014 sẽ xấp xỉ 5%. Theo cơ quan này, ngoại trừ tháng 1 là tháng có Tết Nguyên đán, lạm phát luôn thấp hơn 5% trong 7 tháng đầu năm. Đặc biệt, lạm phát cơ bản (dựa trên CPI không bao gồm giá lương thực, thực phẩm, giá hàng hóa cơ bản và dịch vụ công) luôn thấp hơn 4% kể từ tháng 4.2014. Với xu hướng trên, dự báo lạm phát sẽ tiếp tục ổn định từ nay đến cuối năm.

**7 tháng đầu năm, bội chi ngân sách Nhà nước đạt tới mức 88,53 nghìn tỷ:** Theo báo cáo của Bộ Tài chính, Tổng thu cân đối ngân sách nhà nước (NSNN) thực hiện tháng 7 ước đạt 75,5 nghìn tỷ đồng, nâng tổng thu cả 7 tháng đầu năm ước đạt 497,36 nghìn tỷ đồng, bằng 63,5% dự toán cả năm, tăng 14,4% so với cùng kỳ năm 2013. Trong khi đó, Tổng chi NSNN tháng 7 ước đạt 92,72 nghìn tỷ đồng; lũy kế chi 7 tháng đầu năm ước 585,89 nghìn tỷ đồng, đạt 58,2% dự toán, tăng 11,7% so với cùng kỳ năm 2013.

**Nợ công – nguy cơ không chỉ đến từ những con số:** Kiểm toán nợ công hiện vẫn đang là một vấn đề mới tại Việt Nam dẫn tới việc kết quả đưa ra còn hạn chế, độ tin cậy về số liệu nợ công là khá mong manh. Theo TS. Trần Đình Thiện, nguy cơ thực tiễn của nợ công đến từ những yếu tố sau: tốc độ tăng vay nợ cao lên đến mức vay để trả nợ; nợ ngắn hạn chiếm tỷ trọng lớn khiến áp lực trả nợ gay gắt; năng lực trả nợ yếu (nghĩa vụ trả nợ năm 2014 vượt quá 25% tổng thu ngân sách). Ngoài ra, những khoản nợ xấu của các doanh nghiệp Nhà nước rất có thể phải dùng ngân sách để trả nợ cũng là mầm mống gây nguy hiểm tới tính bền vững của nợ công Việt Nam.

**Kinh tế Việt Nam giai đoạn 6 tháng cuối năm đang đứng trước nhiều thách thức đòi hỏi phải có những giải pháp mạnh mẽ để có thể thực hiện được kế hoạch tăng trưởng 5,8%. Trong ngắn hạn, tốc độ tăng trưởng kinh tế sẽ vẫn còn ở mức khiêm tốn do lực cầu của nền kinh tế ở mức yếu, chưa có được những sự cải thiện mang tính tích cực. Xét về dài hạn, nền kinh tế Việt Nam được đánh giá có tiềm năng tăng trưởng tốt, tuy nhiên, để có thể phát triển đúng với năng lực Việt Nam cần có được những biện pháp giải quyết triệt để những vấn đề đang còn tồn đọng như sự gia tăng của nợ công, sự phụ thuộc vào giao thương với Trung Quốc trong điều kiện xuất hiện những căng thẳng chính trị nhất định, tốc độ cơ phần hóa doanh nghiệp Nhà nước chậm chạp....**

## THỊ TRƯỜNG CHỨNG KHOÁN

**Thị trường chứng khoán tháng 7: Tăng điểm:** Thị trường chứng khoán tiếp tục có tháng tăng điểm thứ hai liên tiếp. Tính chung cả tháng, chỉ số VN-index dừng tại mốc 596,1 điểm, tăng 18 điểm (3,11%) trong khi chỉ số HNX-index cũng tăng 1,18 điểm (1,51%) lên 79,26 điểm. Thị trường chứng khoán tháng 7 chứng kiến những phiên hai chỉ số rung lắc đáng kể khi chạm tới những mốc kháng cự mạnh. Chỉ số Vn-index sau khi vượt mốc 600 điểm đã phải điều chỉnh giảm gần 11 điểm trong phiên giao dịch ngày 28/07.

**Giao dịch trong tháng 7 diễn ra không thật sự sôi động tuy nhiên thanh khoản vẫn có sự cải thiện nhẹ so với tháng 6.** Tổng khối lượng giao dịch thị trường đạt hơn 3,66 tỷ cổ phiếu, tương ứng với giá trị giao dịch đạt 53.845 tỷ đồng, tăng 39% so với tháng trước, ảnh hưởng một phần bởi các giao dịch thỏa thuận với số lượng lớn của cổ phiếu VIC vào cuối tháng 7. Trên sàn HOSE, giá trị giao dịch đạt 39.551 tỷ đồng, tăng 41% so với tháng 6, trong đó giá trị giao dịch thỏa thuận chiếm khoảng 13%. Về phía sàn HNX, so với tháng trước, thanh khoản cũng tăng 35%, đạt 14.294 tỷ đồng.

**Khối ngoại giao dịch ngược chiều trên hai sàn chứng khoán.** Nhà đầu tư nước ngoài thực hiện bán ròng hơn 127 tỷ đồng trên HOSE, nhưng lại mua ròng tới trên 307 tỷ đồng trên HNX. Tính chung cả 2 sàn, khối ngoại đã mua ròng 180 tỷ đồng (giảm 91% so với tháng trước), tương ứng với khối lượng mua ròng đạt hơn 24 triệu cổ phiếu. Trong đó, họ mua vào 138 triệu cổ phiếu, trị giá 4.518 tỷ đồng, nhưng cũng đã bán ra 114 triệu cổ phiếu, trị giá 4.338 tỷ đồng.

**Thị trường chứng khoán tháng 8: Vượt đỉnh:** Những phiên giao dịch đầu tháng 8 mang lại nhiều dấu hiệu tích cực cho thị trường chứng khoán. Nhờ sự hỗ trợ của nhóm cổ phiếu vốn hóa lớn mang tính dẫn dắt, chỉ số VN-index tiếp tục chinh phục được mốc 600 điểm. Thanh khoản gia tăng với biên độ tăng giá rộng của thị trường là những yếu tố khẳng định xu thế tăng điểm đã rõ ràng hơn. Theo nhận định của chúng tôi, thị trường trong tháng 8 có thể sẽ điều chỉnh trong biên độ hẹp trong 1 đến 2 tuần đầu khi chạm vùng đỉnh tại 609 điểm sau đó xu hướng tăng điểm sẽ chiếm ưu thế.



### Cổ phiếu bluechips

Dựa theo dự báo của chúng tôi, trong điều kiện thị trường chứng khoán nằm trong xu hướng tăng giá của tháng 8, nhóm cổ phiếu bluechips sẽ đóng vai trò là động lực chính với mức tăng điểm đáng kể. Trong xu thế tăng điểm của thị trường chứng khoán, nhóm cổ phiếu bluechips đặc biệt là những cổ phiếu đang bị định giá thấp sẽ là điểm đến đầu tư thích hợp cho những nhà đầu tư theo trường phái trung và dài hạn, ưa thích rủi ro thấp.



### Cổ phiếu midcaps tăng trưởng

Cổ phiếu midcaps với nền tảng cơ bản tốt và tiềm năng tăng trưởng cao, ổn định là lựa chọn có thể đem lại cho nhà đầu tư lợi nhuận tốt tại mức rủi ro chấp nhận được. Nhóm midcaps của các doanh nghiệp thuộc các ngành dầu khí, nguyên vật liệu, cơ sở hạ tầng, dệt may, hàng tiêu dùng là những mã cổ phiếu đáng chú ý.



### Cổ phiếu bất đầu khí

Nhóm đầu khí là những mã cổ phiếu có giao dịch tích cực trong vòng 2 tháng gần đây nhờ những kết quả kinh doanh ấn tượng. Tiềm năng tăng giá trong thời gian tới của các mã ngành này là tương đối cao, đặc biệt là trong điều kiện thị trường tăng điểm khi đa số đều là các doanh nghiệp kinh doanh đặc thù, duy trì được mức tăng trưởng tốt trong hoạt động kinh doanh.

Một số mã cổ phiếu đáng chú ý trong ngành đầu khí như: PVD, PVS, PVC, PET...



### Cổ phiếu đầu cơ

Nhóm cổ phiếu đầu cơ là những cổ phiếu có biến động giá lớn, thanh khoản ở mức cao đi cùng với mức độ rủi ro lớn. Trong bối cảnh thị trường trong giai đoạn tăng điểm mạnh, một số cổ phiếu đầu cơ có khả năng đem lại mức độ lợi nhuận cao so với trung bình thị trường tuy nhiên đòi hỏi nhà đầu tư cần có mức độ chấp nhận rủi ro lớn, có sự am hiểu và kinh nghiệm ở mức nhất định.

## THỊ TRƯỜNG TRÁI PHIẾU

Theo số liệu từ Sở giao dịch chứng khoán Hà Nội, trong tháng 7, thị trường sơ cấp đã huy động được 23.200 tỷ đồng trái phiếu Chính Phủ do Kho bạc Nhà nước phát hành. Khối lượng trái phiếu huy động trên thị trường sơ cấp tháng 7 đã tăng 16% so với tháng 6.

Trên thị trường thứ cấp, tháng 7, tổng khối lượng giao dịch trái phiếu Chính phủ theo phương thức giao dịch thông thường (outright) đạt hơn 558 triệu trái phiếu. Tổng khối lượng giao dịch trái phiếu Chính phủ theo phương thức giao dịch mua bán lại (repos) đạt hơn 193 triệu trái phiếu, tương đương với giá trị giao dịch đạt hơn 19,8 nghìn tỷ đồng.

Lãi suất huy động của trái phiếu kỳ hạn 2 năm dao động trong khoảng 5,25 - 5,37%/năm, 3 năm trong khoảng 5,68-6,20%/năm, 5 năm trong khoảng 6,68-7,04%/năm, 10 năm là 8,48%/năm. So với tháng 6, nhìn chung lãi suất kỳ hạn 2 năm giảm khoảng 0,38%/năm, 3 năm giảm 0,05%/năm, 5 năm giảm 0,19%/năm và 10 năm giảm 0,22%/năm.



### Trái phiếu Chính phủ

Tín dụng tháng 7 chỉ tăng 0,23% so với tháng 6 khiến các ngân hàng tiếp tục duy trì mức thanh khoản ở mức độ cao, lượng lớn trái phiếu Chính Phủ sắp đáo hạn trong thời gian tới là những yếu tố chính kích cầu đầu tư vào thị trường trái phiếu Chính Phủ. Mặt khác, sức ép lực cầu đổi dào cùng với việc Moody's nâng bậc tín nhiệm của Việt Nam cũng đã tác động làm giảm lợi suất của trái phiếu Chính Phủ.

Thị trường trái phiếu Chính phủ sẽ tiếp tục diễn biến sôi động trong thời gian cuối năm 2014, khi các điều kiện hỗ trợ vẫn khá mạnh, đặc biệt trong bối cảnh Chính Phủ duy trì chính sách tái cấu trúc nền kinh tế.

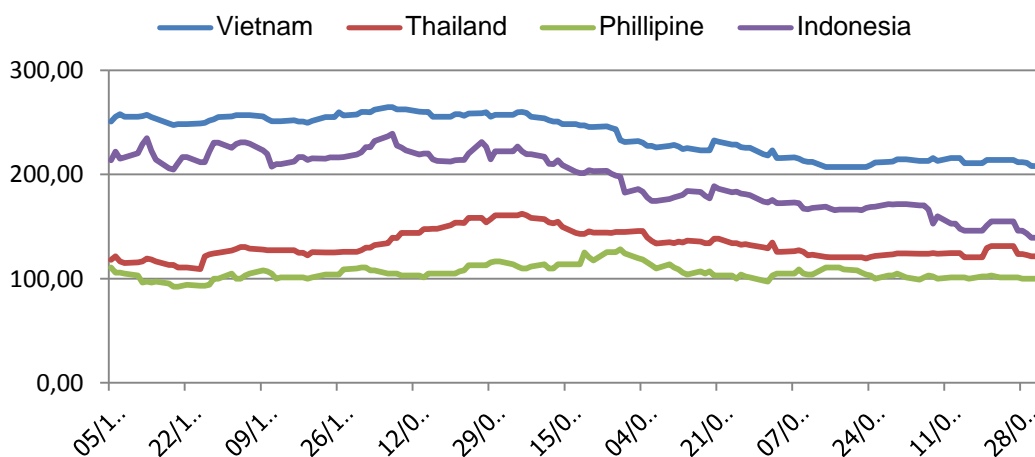


### Trái phiếu doanh nghiệp

Tiềm năng thị trường trái phiếu doanh nghiệp của Việt Nam là tương đối mạnh. Việt Nam là quốc gia đang phát triển do đó nhu cầu vốn trung và dài hạn để đầu tư, mở rộng sản xuất, xây dựng cơ sở hạ tầng là khá cao. Trong khi đó, tỷ trọng trái phiếu doanh nghiệp trên GDP thấp cho thấy dư địa phát triển là rất lớn (trái phiếu là kênh dẫn vốn chủ đạo và quan trọng đối với các doanh nghiệp có nhu cầu vốn trung và dài hạn).

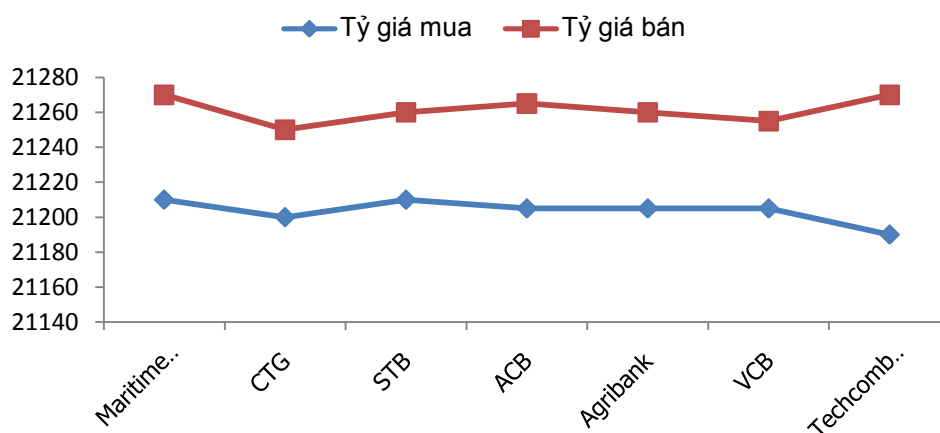
Kết quả kinh doanh của nhiều doanh nghiệp trong giai đoạn nửa đầu năm 2014 có những dấu hiệu tích cực nhờ sự hỗ trợ từ yếu tố vĩ mô ổn định tạo niềm tin vững chắc cho nhà đầu tư khi chuyển hướng sang trái phiếu doanh nghiệp.

**CDS 5 năm một số quốc gia Đông Nam Á**



## THỊ TRƯỜNG NGOẠI HỐI

Tỷ giá USD/VND tháng 07/2014



Nguồn: VID

### USD: Ổn định

So với thời điểm đầu tháng, kết thúc tháng 7, tỷ giá USD/VND đã giảm 90 đồng giá mua vào và 100 đồng giá bán ra, tương đương mức giảm 0,42%.

Nhìn chung 7 tháng, mặc dù có những thời điểm biến động tương đối nóng, chạm mức trần biên độ nhưng nhờ sự điều tiết của Ngân hàng Nhà nước, đặc biệt là sau đợt tăng tỷ giá thì thị trường ngoại hối tiếp tục duy trì ổn định. Bên cạnh đó, một điểm sáng nữa là chênh lệch giữa tỷ giá thị trường tự do và các NHTM đã không còn lớn.

### JPY: Mất sự hấp dẫn

Đồng Yên Nhật giảm giá trong tháng bảy trước số liệu kinh tế có phần thất vọng của quốc gia Châu Á này. Cụ thể, số liệu Chính Phủ Nhật Bản công bố cho thấy sản lượng công nghiệp nước này trong tháng 6 đã giảm 3,3% so với tháng năm, mức giảm mạnh nhất kể từ tháng 3/2011.

Xuất khẩu của Nhật Bản vẫn đang trong giai đoạn trì trệ bên cạnh việc Ngân hàng trung ương Nhật Bản cam kết tăng gấp đôi lượng tiền cơ sở trong hai năm với mục tiêu lạm phát 2% cho thấy xu hướng giảm đối với đồng Yên là khá cao.

### EUR: Giảm giá

Tỷ giá EUR/VND có xu hướng giảm trong tháng 7. Đồng Euro đi xuống sau khi Mỹ và một số quốc gia lớn tại Châu Âu gia tăng các biện pháp trừng phạt đối với Nga. Đồng tiền này cũng chịu tác động giảm khi ngân hàng trung ương Bồ Đào Nha thông báo sẽ bơm 4,9 tỷ Euro vào ngân hàng Banco Espirito Santo (BES) trong lúc đang có lo ngại về làn sóng rút tiền với tác động khó lường.

Sự chú ý của thị trường hiện đang được chuyển sang cuộc họp hàng tháng của Ngân hàng Trung ương châu Âu (ECB) vào ngày 7/8 tới. Điều đang được nhiều người dự đoán là ngân hàng này sẽ chưa có hành động chính sách mới dù mỗi đe dọa giảm phát ở Khu vực sử dụng đồng euro và bất ổn địa chính trị vẫn còn đó.

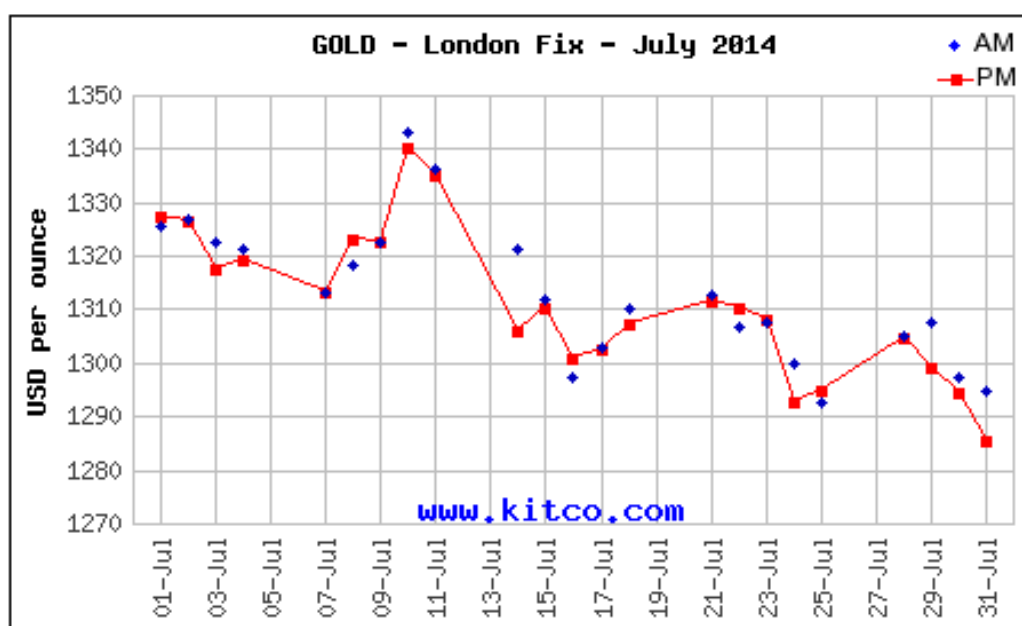
Tỷ giá USD/VND	Tỷ giá mua	Tỷ giá bán
Maritime Bank	21210	21270
CTG	21200	21250
STB	21210	21260
ACB	21205	21265
Agribank	21205	21260
VCB	21205	21255
Techcombank	21190	21270

**THỊ TRƯỜNG VÀNG**

**Tại thị trường vàng thế giới:** Trái ngược với diễn biến tăng trong tháng 6, giá vàng thế giới đã giảm 3% trong tháng 7, mất mốc hỗ trợ 1.300 USD/ounce khi Cục dự trữ Liên Bang Mỹ (FED) tiếp tục cắt giảm chương trình mua trái phiếu và triển vọng kinh tế Mỹ lạc quan làm mất đi sự hấp dẫn đối với mặt hàng kim loại này. Giá vàng giảm mạnh trong ngày 31/07, rơi xuống mức thấp nhất trong vòng 6 tháng, sau thông tin số đơn xin trợ cấp thất nghiệp trong tháng của Mỹ giảm xuống mức thấp nhất 8 năm và tổng sản phẩm quốc nội (GDP) của nền kinh tế lớn nhất thế giới tăng trưởng 4% trong quý 2, cao hơn mức dự báo 3% của các chuyên gia kinh tế.

Giá vàng thế giới có thời điểm tăng mạnh trong những tuần đầu tiên của tháng 7 trước lo ngại về khả năng khủng hoảng đến từ nền kinh tế Bồ Đào Nha và việc Chính phủ Ấn Độ giữ nguyên mức thuế nhập khẩu vàng ở mức cao kỷ lục là 10%. Với triển vọng kinh tế Mỹ nói riêng và kinh tế thế giới nói chung đang có những dấu hiệu hồi phục tích cực, giá vàng hiện tại chỉ nhận được sự hỗ trợ yếu trong ngắn hạn từ những thông tin về tình hình căng thẳng tại Ukraine, Trung Đông... Giá vàng được dự báo vẫn sẽ giảm trong tháng 8.

Nhu cầu vàng Châu Á tăng mạnh: Nhu cầu vàng chỉ riêng ở Đông Nam Á đã tăng tới 250% trong thập kỷ qua, so với mức tăng nhu cầu khoảng 50% trên toàn cầu trong cùng kỳ. Hội đồng vàng thế giới cho biết nhu cầu vàng vật chất của Châu Á là tương đối mạnh, đến từ ba lý do chính là: là loại trang sức phổ biến, tài sản trú ẩn tránh rủi ro và là linh kiện trong lĩnh vực công nghệ cao.

**Diễn biến giá vàng thế giới**

Nguồn: kitco.com

**Tại thị trường Việt Nam:** Cùng chiều với diễn biến giá thế giới, giá vàng trong nước kết thúc tháng 7 giảm 120.000/lượng. Tính từ đầu năm đến nay, tháng 7 là tháng mà giá vàng có biến động trong biên độ nhỏ nhất. Giá cao nhất của vàng trong nước tháng qua là 37 triệu đồng/lượng (bán ra) đạt hôm 10/7 trong khi giá thấp nhất là 36,68 triệu đồng hôm 16/7. Giá mua vào thấp nhất trong tháng là 36,57 triệu đồng/lượng và cao nhất là 36,87 triệu đồng/lượng.

Chênh lệch giá vàng trong nước và thế giới vẫn được duy trì ở mức 3,6-3,7 triệu đồng/lượng. Thời gian gần đây, thị trường vàng gần như không có sóng nên không thu hút được người dân tham gia giao dịch, lượng mua - bán tại các cửa hàng vàng rất trầm lắng.



**THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN**

*Tháng 7, thị trường bất động sản nhìn chung diễn biến ổn định, giao dịch vẫn tập trung chủ yếu vào phân khúc căn hộ có giá nằm trong khoảng 1 tỷ đồng.*

*Tại thị trường TP. Hồ Chí Minh, phân khúc căn hộ giá rẻ chiếm lĩnh thị trường khi các dự án nhà ở thương mại giá phù hợp có lượng giao dịch ổn định và khả quan. Khách hàng tập trung sự chú ý vào các căn hộ có diện tích từ 60 m<sup>2</sup> đến 80m<sup>2</sup> với giá bán trên dưới 1 tỷ đồng. Trái lại, phân khúc căn hộ cao cấp hoạt động cầm chừng, giao dịch trầm lắng do nhu cầu ở mức thấp. Khác với diễn biến tại TP. Hồ Chí Minh, giao dịch đối với chung cư cao cấp tại thủ đô Hà Nội có những chuyển biến tương đối tích cực mặc dù giao dịch vẫn tập trung chính ở một số ít dự án giá cả hợp lý và tiến độ đảm bảo.*

**Bất động sản tháng 8 với hàng loạt những chính sách mới:** Nhằm tháo gỡ những vướng mắc trong công tác quản lý đất đai, Bộ Tài nguyên và Môi trường đã ban hành Thông tư số 35/2014/TT-BTNMT quy định việc điều tra, đánh giá đất đai theo định kỳ, có hiệu lực từ ngày 13/08/2014. Chính phủ cũng đã ban hành Nghị định 59/2014/NĐ-CP (hiệu lực từ ngày 01/08) sửa đổi, bổ sung một số điều của Nghị định số 69/2008/NĐ-CP ngày 30/5/2008 của Chính phủ trong đó có quy định về chuyển nhượng dự án xã hội hóa. Bên cạnh đó còn có hàng loạt các chính sách khác được áp dụng trong tháng 8 như Thông tư 76/2014/TT-BTC hướng dẫn một số điều của Nghị định 45/2014/NĐ-CP về thu tiền sử dụng đất; chính sách miễn giảm tiền thuê đất, thuê mặt nước trong Thông tư 77/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính, quy định được phép bù trừ lỗ trong chuyển nhượng bất động sản tại thông tư số 78/2014/TT-BTC của Bộ Tài chính.

**Trên 1,1 tỷ USD vốn FDI chảy vào bất động sản:** Theo Cục Đầu tư nước ngoài, trong 7 tháng 2014 các nhà đầu tư nước ngoài đã đăng ký mới 1,13 tỷ USD vào lĩnh vực bất động sản. Cụ thể, có 889 dự án mới được cấp giấy chứng nhận đầu tư với tổng vốn đăng ký 6,85 tỷ USD, bằng 99,1% so với cùng kỳ năm 2013. Bên cạnh đó có 300 lượt dự án đăng ký tăng vốn đầu tư với tổng vốn đăng ký tăng thêm là 2,67 tỷ USD, bằng 53,7% so với cùng kỳ năm 2013. Số vốn giải ngân cũng đang cho thấy dấu hiệu khả quan khi tăng 2,3% so với cùng kỳ năm trước đạt 6,8 tỷ USD.

**Chung cư tại Hà Nội đang giảm giá đồng loạt:** Sở Xây dựng Hà Nội cho biết, chỉ số giá giao dịch chung cư trên địa bàn 11 quận trong quý II/2014 đều có biến động giảm hoặc đi ngang so với quý I. Cụ thể, ở phân khúc trung cấp, chỉ số giá giao dịch trong quý II/2014 nhìn chung đều giảm nhẹ so với quý trước từ 1-2%. Ở phân khúc căn hộ cao cấp, các quận Thanh Xuân, Tây Hồ có mức giảm 1%. Trong khi đó, tại hai quận Cầu Giấy, Nam Từ Liêm ghi nhận mức giá giao dịch giữ nguyên so với quý trước.

**Cứ mua nhà dưới 1,05 tỷ đồng là được vay ưu đãi lãi suất 5%/năm:** Thứ trưởng Bộ Xây dựng Nguyễn Trần Nam đã tiết lộ về "Nghị quyết số 02 điều chỉnh, bổ sung" sẽ được ban hành trong thời gian tới. Điểm đáng chú ý của Nghị quyết 02 lần này là được điều chỉnh theo hướng đẩy mạnh giải ngân gói 30.000 tỷ đồng, kéo dài thời hạn vay từ 10 năm lên 15 năm, không yêu cầu người mua nhà ở thương mại cứ phải mua nhà ở dưới 70m<sup>2</sup> và giá bán dưới 15 triệu đồng/m<sup>2</sup> mới được vay vốn ưu đãi từ gói 30.000 tỷ (lãi suất hiện tại là 5%/năm) mà chỉ cần tổng giá trị trong hợp đồng mua bán căn nhà dưới 1,05 tỷ đồng là được.

**83 nghìn tỉ đồng "động" trong tồn kho bất động sản:** Ông Nguyễn Mạnh Hà, Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường BĐS, Bộ Xây dựng, cho biết, qua nửa năm, thị trường bất động sản đã có chuyển biến rõ rệt khi giao dịch tăng đáng kể, giá không giảm sâu thêm, hàng tồn kho giảm rõ rệt. Tính đến hết tháng 6, tổng giá trị tồn kho là 83.000 tỉ đồng. Trong đó, Hà Nội giảm 36% so với quý 1/2013 Tp HCM giảm 45%. Tỷ lệ tăng trưởng tín dụng bất động sản hơn tăng trưởng tín dụng chung của toàn ngành. Dư nợ vay đầu tư xây dựng khu đô thị, nhà để bán cũng tăng khá.

**75 tỉ USD sẽ đổ vào bất động sản châu Á trong 5 năm tới:** Công ty tư vấn BĐS CBRE vừa công bố báo cáo "Sự nổi lòng và sự bùng nổ của các công ty bảo hiểm Châu Á trong lĩnh vực bất động sản". Theo đó, sự gia tăng tài sản bảo hiểm kết hợp với sự nổi lòng về đạo luật sẽ giúp các nhà bảo hiểm châu Á tăng nguồn tài sản đầu tư vào BĐS từ 130 tỷ USD năm 2013 lên 205 tỉ USD vào năm 2018.

**KẾT QUẢ ĐÁNH GIÁ DANH MỤC ĐẾN NGÀY 11-08-2014:**

- Số lượng cổ phiếu khuyến nghị: **5**
- Số lượng cổ phiếu chiến thắng thị trường (VN-Index): **2**
- Số lượng cổ phiếu thua thị trường (VN-Index): **3**
- Tỷ lệ lãi cao nhất: **27% (53 ngày) ~ 184% /năm**
- Tỷ lệ lỗ cao nhất: **-6% ( 34 ngày) ~ -69% / năm**
- Tỷ lệ lãi/lỗ bình quân: **+41%/năm**

Danh mục cổ phiếu MSBS khuyến nghị														
Mã CP	Ngày phát hành báo cáo	Loại hình khuyến nghị	Giá khuyến nghị (VND)	Giá khuyến nghị TB (VND)	Thời gian đầu tư	Giá mục tiêu (VND)	Giá cắt lỗ (VND)	Ngày kết thúc khuyến nghị	Giá cập nhật ngày 11/08/2014 (VND)	Lãi / (lỗ) thực tế (VND)	Tăng/giảm so với giá ngày kết thúc khuyến nghị (%)	Tăng/giảm so với giá ngày 11/08/2014 (%)	Biến động VN-Index trong thời gian đầu tư (%)	Chiến thắng thị trường
BMC	11/06/2014	Mua	29.500 - 30.000	29.750	3 tháng	34.000 - 36.000	< 26.200	11/09/2014	31.000	1.250	-	4%	4,5%	☹
PVS	18/06/2014	Mua	26.500 - 27.000	26.750	6 tháng	40.000 - 42.000	< 25.000	18/12/2014	33.900	7.150	-	27%	4,6%	☺
PET	25/06/2014	Mua	15.800 - 16.200	16.000	4 tháng	19.500 - 20.500	< 13.500	25/10/2014	18.400	2.400	-	15%	4,2%	☺
FCN	07/07/2014	Mua	24.800 - 25.000	24.900	6 tháng	32.000 - 34.000	< 22.000	08/01/2015	23.300	-1.600	-	-6%	0,9%	☹
NBB	23/07/2014	Mua	21.000 - 22.000	21.500	2 tháng	25.000 - 26.000	< 20.000	26/09/2014	20.900	-600	-	-3%	-0,2%	☹
Lãi/lỗ danh mục khuyến nghị MSBS (%/năm)												41%		

Quý khách có thể vui lòng bấm vào đây để tham khảo về danh mục cổ phiếu khuyến nghị trước ngày 31/05/2014 [Danh mục cổ phiếu khuyến nghị](#).



**CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MARITIME BANK****Trụ sở chính:**

Tầng 1&3 Tòa nhà Sky City - 88 Láng Hạ - Đống Đa - Hà Nội  
Điện thoại: (04) 37765929 - Fax: (04) 37765928

**Chi nhánh Hà Nội:**

Địa chỉ: Tầng 9, 115 Trần Hưng đạo, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

**Chi nhánh TP Hồ Chí Minh:**

Tầng 7, Maritime Bank Tower, 180-192 Nguyễn Công Trứ, Quận 1, TP Hồ Chí Minh  
Điện thoại: (08) 3521 4299 - Fax: (08) 3914 1969

**Các điểm mở tài khoản liên kết:**

Gần 200 điểm mở tài khoản tại các chi nhánh Ngân hàng MSB tại Hà Nội, TP HCM, Hải Phòng, Quảng Ninh, Phú Thọ, Vĩnh Phúc, Thái Nguyên, Ninh Bình, Thanh Hóa, Nghệ An, Bình Dương, Đồng Nai và Vũng Tàu.

**Website:** [www.msbs.com.vn](http://www.msbs.com.vn)

**TRUNG TÂM NGHIÊN CỨU**

**Nguyễn Mai Phương** – Head of Research

Email: [phuongnm@msbs.com.vn](mailto:phuongnm@msbs.com.vn)

**TS Lê Đức Khánh** – Chief Economist / Head of Trading Strategy

Email: [khanhld@msbs.com.vn](mailto:khanhld@msbs.com.vn)

**Đặng Trần Hải Đăng** – Head of Equity Research

Email: [dangdth@msbs.com.vn](mailto:dangdth@msbs.com.vn)

**Trịnh Thị Hồng** – Analyst

Email: [hongtt@msbs.com.vn](mailto:hongtt@msbs.com.vn)

**Chu Hoàng Nam** – Analyst

Email: [namch@msbs.com.vn](mailto:namch@msbs.com.vn)

**Hoàng Thị Hà Phương** – Analyst

Email: [phuonghth@msbs.com.vn](mailto:phuonghth@msbs.com.vn)

**Để nhận các sản phẩm nghiên cứu của MSBS, vui lòng đăng ký qua email:**

[msbs\\_research@msbs.com.vn](mailto:msbs_research@msbs.com.vn)

**Để đọc trực tuyến các sản phẩm nghiên cứu và tương tác trực tiếp với MSBS, vui lòng truy cập:**

<https://facebook.com/MaritimeBankSecurities>

**Khuyến cáo:** Các thông tin trong báo cáo được xem là đáng tin cậy và dựa trên các nguồn thông tin đã công bố ra công chúng được xem là đáng tin cậy. Tuy nhiên, ngoài những thông tin về chính MSBS ("Công ty"), MSBS không chịu trách nhiệm về độ chính xác của những thông tin trong báo cáo này. Ý kiến, dự báo và ước tính chỉ thể hiện quan điểm của người viết tại thời điểm phát hành, không được xem là quan điểm của MSBS và có thể thay đổi mà không cần thông báo. MSBS không có nghĩa vụ phải cập nhật, sửa đổi báo cáo này dưới mọi hình thức cũng như thông báo với người đọc trong trường hợp các quan điểm, dự báo và ước tính trong báo cáo này thay đổi hoặc trở nên không chính xác. Thông tin trong báo cáo này được thu thập từ nhiều nguồn khác nhau và chúng tôi không đảm bảo về độ chính xác của thông tin.

MSBS có thể sử dụng các nghiên cứu trong báo cáo này cho hoạt động mua bán chứng khoán tự doanh. MSBS có thể giao dịch cho chính Công ty theo những gợi ý về giao dịch ngắn hạn của các chuyên gia phân tích trong báo cáo này và cũng có thể tham gia vào các giao dịch chứng khoán trái ngược với ý kiến tư vấn và quan điểm thể hiện trong báo cáo này.

Các thông tin cũng như ý kiến trong báo cáo không mang tính chất khuyến nghị mua hay bán bất cứ chứng khoán hay công cụ tài chính có liên quan nào. Nhân viên của MSBS có thể có các lợi ích tài chính đối với các chứng khoán và các công cụ tài chính có liên quan được đề cập trong báo cáo. Báo cáo nghiên cứu này được viết với mục tiêu cung cấp những thông tin khái quát, không nhằm tới những mục tiêu đầu tư cụ thể, tình trạng tài chính cụ thể hay nhu cầu cụ thể của bất kỳ người nào nhận được hoặc đọc báo cáo này. Nhà đầu tư phải lưu ý rằng giá chứng khoán luôn biến động, có thể lên hoặc xuống và những diễn biến trong quá khứ, nếu có, không hàm ý cho những kết quả tương lai.

Không ai được phép sao chép, tái sản xuất, phát hành cũng như tái phân phối bất kỳ nội dung nào của báo cáo vì bất kỳ mục đích nào nếu không có văn bản chấp thuận của MSBS. Khi sử dụng các nội dung đã được MSBS chấp thuận, xin vui lòng ghi rõ nguồn khi trích dẫn.