

## TIÊU ĐIỂM DANH MỤC TÀI SẢN ĐẦU TƯ

- **Kinh tế vĩ mô:** Tình hình kinh tế vĩ mô trong tháng 5/2015 tiếp tục chuyển biến và đạt được những kết quả tích cực trên hầu hết các lĩnh vực, lạm phát (CPI) tháng 5 tăng 0,83% so với cùng kỳ, trong khi đó tháng 4 tăng 0,14% so với cùng kỳ; Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) thực hiện đạt 645,6 triệu USD, tăng 7,6% so với cùng kỳ; Tổng mức bán lẻ hàng hóa và doanh thu dịch vụ tiêu dùng tháng 5 tăng 9,3% so với cùng kỳ năm trước... Bên những kết quả đạt được, vẫn còn những khó khăn như nhập siêu gia tăng, lượt khách quốc tế đến Việt Nam đang có xu hướng giảm.
- **Thị trường chứng khoán:** Hiện tượng "Sell in May" (Bán tháng Năm) chỉ đúng đối với thị trường chứng khoán Việt Nam trong nửa đầu tháng 5 nhưng trong 2 tuần cuối tháng thị trường lại chứng kiến đà phục hồi mạnh mẽ. Việc VN-Index có nhịp hồi phục mạnh trong những phiên cuối tháng 5 đã khiến tâm lý nhà đầu tư lạc quan hơn vào thị trường. Trong tuần đầu tiên của tháng 6 thị trường bắt đầu có những phiên điều chỉnh đi ngang quanh mốc 565-570 điểm với việc điều chỉnh luân phiên nhau được thực hiện ở các nhóm cổ phiếu. Quá trình điều chỉnh này đơn thuần chỉ là việc thay đổi dòng tiền ở các nhóm cổ phiếu, chỉ số không giảm mạnh và thanh khoản vẫn được duy trì. Do vậy, chúng tôi cho rằng trong tháng 6 thị trường sẽ xuất hiện nhiều cơ hội đầu tư hơn.
- **Thị trường trái phiếu (dành cho nhà đầu tư tổ chức):** Tháng 05, tháng 5, Sở GDCK Hà Nội tổ chức 24 phiên đấu thầu, huy động được 3.818 tỷ đồng trái phiếu. Trong đó, Kho bạc Nhà nước huy động được 3.408 tỷ đồng, Ngân hàng Chính sách Xã hội huy động được 410 tỷ đồng. So với tháng 4/2015, khối lượng trái phiếu huy động trên thị trường sơ cấp tháng 5 giảm 55,2%.
- **Thị trường tiền tệ:** Giá USD tiếp tục tăng giá sau những tín hiệu lạc quan về nền kinh tế Mỹ. Trong khi đó, tháng 5 vừa qua chúng ta đã chứng kiến đồng JPY mất giá liên tục khi mà chỉ số JPY index giảm từ 0.845 về mức thấp kỷ lục 0.8. Từ đầu cho đến giữa tháng 5, EUR index tiếp bước đà tăng từ tháng 4. Tuy nhiên từ giữa đến cuối tháng đồng EUR liên tục sụt giảm từ 1.15 về 1.09
- **Thị trường vàng:** Sau nhiều phiên trượt giá ảm đạm, ngày 20/05 vừa qua, giá vàng thế giới tăng trở lại sau khi Cục Dự trữ liên bang (FED) kết thúc phiên họp, phát tín hiệu họ sẽ không nâng lãi suất trong tháng 06, tiếp tục duy trì lãi suất cơ bản không đổi ở mức thấp 0 – 0,25%.
- **Thị trường bất động sản:** Thị trường BĐS tháng 5 vẫn có nhiều chuyển biến tích cực. Trong quý I, trên hai thị trường lớn nhất cả nước đã có ít nhất 8.200 sản phẩm địa ốc được chào bán thành công, tăng gấp 3 lần so với cùng kỳ năm ngoái. Hết quý I, lượng bất động sản tồn kho đã giảm gần 58.000 tỷ đồng, còn khoảng trên 70.700 tỷ đồng.

### 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

### 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:

Tầng 9, 115 Trần Hưng Đạo, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội

Chi nhánh Hồ Chí Minh:

Tầng 2, Maritime Bank Tower, 180-192  
Nguyễn Công Trứ, Quận 1, TP Hồ Chí Minh

Các điểm mở tài khoản liên kết:

Gần 200 điểm mở tài khoản trên toàn quốc 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, Vũng Tàu, Tiền Giang, Tây Ninh và Cần Thơ.

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

## KINH TẾ VĨ MÔ

## Các chỉ tiêu kinh tế vĩ mô cơ bản

|                    | Đơn vị       | T04/2015 | T05/2015 | 5T/2015 | +/- 5T/2015 so với<br>5T/2014 (%) |
|--------------------|--------------|----------|----------|---------|-----------------------------------|
| PMI (HSBC công bố) | điểm         | 53,5     | 54,8     | -       | -                                 |
| CPI                | %            | 0,14     | 0,16     | -       | +0,83                             |
| Xuất khẩu          | tỷ USD       | 13,3     | 13,5     | 63,2    | +7,3                              |
| Nhập khẩu          | tỷ USD       | 13,2     | 14,4     | 66,2    | +15,8                             |
| Cán cân thương mại | triệu USD    | -600     | -900     | -3.000  | -                                 |
| Bán lẻ             | nghìn tỷ VND | 255,6    | 260,5    | 1.304,5 | + 9,3                             |
| FDI                |              |          |          |         |                                   |
| Đăng ký            | triệu USD    | 1.185,5  | 536      | 4.290   | -22%                              |
| Giải ngân          | triệu USD    | 1.150    | 645,6    | 4.950   | +7,6                              |

Nguồn: GSO, HSBC, MSBS tổng hợp

**PMI tháng 5 lên cao kỷ lục.** Theo báo cáo Chỉ số Nhà Quản trị Mua hàng ngành sản xuất (PMI) của HSBC, chỉ số PMI của Việt Nam tăng tháng thứ 2 liên tiếp từ 53,5 điểm vào tháng 4/2015 lên 54,8 điểm vào tháng 5/2015. Đây là mức tăng trưởng mạnh nhất kể từ tháng 4/2011. Sự gia tăng nhu cầu đã khiến số lượng đơn đặt hàng và sản lượng ngành sản xuất tăng kỷ lục. Theo HSBC, tỷ lệ việc làm mới trong ngành cũng tăng mạnh. Trong khi đó, chi phí đầu vào của ngành sản xuất đã tăng lần đầu tiên trong 7 tháng qua, nhưng các doanh nghiệp sản xuất vẫn tiếp tục giảm giá thành phẩm.

**CPI tháng 5/2015 –tăng do điều chỉnh giá điện và giá xăng:** Theo số liệu từ Tổng cục thống kê, CPI tháng 5 tăng 0,16% so với tháng trước, chủ yếu do tác động từ đợt điều chỉnh giá điện tăng 7,5% kể từ ngày 16/3/2015 (tác động đến CPI chung khoảng 0,11%) và đợt tăng giá xăng dầu ngày 05/5/2015 (tác động đến CPI chung khoảng 0,08%). Chỉ số giá tiêu dùng bình quân 5 tháng đầu năm tăng 0,83% so với bình quân cùng kỳ năm 2014.

**Tình hình đầu tư nước ngoài:** Đầu tư trực tiếp của nước ngoài từ đầu năm đến thời điểm 20/5/2015 thu hút 592 dự án được cấp phép mới với số vốn đăng ký đạt 2.956,8 triệu USD, tăng 18,4% về số dự án và giảm 19,4% về số vốn so với cùng kỳ năm 2014. Đồng thời có 210 lượt dự án đã cấp phép từ các năm trước được cấp vốn bổ sung với 1340,8 triệu USD. Như vậy tổng vốn đăng ký của các dự án cấp mới và vốn cấp bổ sung đạt 4.297,6 triệu USD, giảm 22% so với cùng kỳ năm 2014. Vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện 5 tháng đầu năm ước tính đạt 4.950 triệu USD, tăng 7,6% so với cùng kỳ năm 2014.

**Tình hình xuất nhập khẩu tháng 5/2015:** Theo số liệu từ Tổng cục thống kê, kim ngạch hàng hóa xuất khẩu tháng 5 ước tính đạt 13,5 tỷ USD, tăng 1,1% so với tháng trước, tính chung 5 tháng đầu năm, kim ngạch hàng hóa xuất khẩu ước tính đạt 63,2 tỷ USD, tăng 7,3% so với cùng kỳ năm 2014. Về kim ngạch hàng hóa nhập khẩu tháng 5 ước tính đạt 14,4 tỷ USD, tăng 9,1% so với tháng trước, tính chung 5 tháng đầu năm kim ngạch hàng hóa nhập khẩu ước tính đạt 66,2 tỷ USD, tăng 15,8% so với cùng kỳ năm trước. Như vậy, nhập siêu tháng 5/2015 ước tính 900 triệu USD. Tính chung 5 tháng đầu năm, nhập siêu ước tính 3 tỷ USD, tương đương 4,7% kim ngạch xuất khẩu

## THỊ TRƯỜNG CHỨNG KHOÁN

**Thị trường chứng khoán tháng 5:** Hiện tượng "Sell in May" (Bán tháng Năm) chỉ đúng đối với thị trường chứng khoán Việt Nam trong nửa đầu tháng 5 nhưng trong 2 tuần cuối tháng thị trường lại chứng kiến đà phục hồi mạnh mẽ. Kết thúc phiên giao dịch ngày 29/05, chỉ số VN-Index dừng ở mức 569,56 điểm, tức tăng 1,3% so với cuối tháng trước, HNX-Index tăng tổng cộng 0,48 điểm (0,58%) so với thời điểm cuối tháng trước, dừng tại mức 83,23 điểm. Trong tháng 5, thanh khoản được cải thiện đáng kể với 104,29 triệu CP (tăng 19,52%). Đặc biệt, phiên giao dịch ngày 28/5 đánh dấu sự bùng nổ với giá trị giao dịch đạt 2.315 tỷ đồng (cao nhất kể từ đầu tháng 3 tới nay).

**Khối ngoại tiếp tục có tháng mua ròng mạnh:** Tháng 5, nhà đầu tư nước ngoài tiếp tục mua ròng với tổng giá trị đạt 1.392,51 tỷ đồng, có sự sụt giảm khá lớn (-25,26%) so với tháng 4 với trên 1.863,18 tỷ đồng. Cụ thể, trên sàn HOSE, trong tháng 5, khối ngoại đã mua ròng đạt hơn 1.142 tỷ đồng, trên HNX cũng mua ròng hơn 250,1 tỷ đồng, tương ứng khối lượng mua ròng là hơn 28 triệu cổ phiếu. Nhóm cổ phiếu trong tháng 5 được nhà đầu tư nước ngoài quan tâm là nhóm ngành ngân hàng (VCB, STB) hay tài chính (SSI).

**Thị trường chứng khoán tháng 6/2015:** Việc VN-Index có nhịp hồi phục mạnh trong những phiên cuối tháng 5 đã khiến tâm lý nhà đầu tư lạc quan hơn vào thị trường. Vấn đề thanh khoản và điểm số cũng được cải thiện, dòng tiền tham gia tích cực hơn dưới sự dẫn dắt của nhóm cổ phiếu ngân hàng. Trong tuần đầu tiên của tháng 6 thị trường bắt đầu có những phiên điều chỉnh đi ngang quanh mốc 565-570 điểm với việc điều chỉnh luân phiên nhau được thực hiện ở các nhóm cổ phiếu. Quá trình điều chỉnh này đơn thuần chỉ là việc thay đổi dòng tiền ở các nhóm cổ phiếu, chỉ số không giảm mạnh và thanh khoản vẫn được duy trì. Do vậy chúng tôi cho rằng trong tháng 6 thị trường sẽ xuất hiện nhiều cơ hội đầu tư hơn.



### Cổ phiếu ngân hàng tiên phong dẫn dắt

VCB là cổ phiếu tiêu biểu nhất trong nhóm ngân hàng có quá trình tăng giá mạnh mẽ tạo hiệu ứng lan tỏa đến các cổ phiếu khác trong ngành cũng như các nhóm ngành khác. Hiện tại nhóm cổ phiếu ngân hàng đang điều chỉnh sau quá trình tăng nóng, chúng tôi khuyến nghị nắm giữ đối với nhóm cổ phiếu này vì kỳ vọng sự tăng giá cũng như vai trò dẫn dắt vẫn có thể tiếp tục diễn ra trong tháng 6.



### Cổ phiếu dầu khí

Kinh doanh trong lĩnh vực độc quyền và chịu ảnh hưởng khá lớn của diễn biến giá dầu thế giới, nhóm cổ phiếu dầu khí đã bắt đầu có dấu hiệu phục hồi trong tuần đầu tháng 6. Chúng tôi đánh giá cao triển vọng của các cổ phiếu tiêu biểu trong ngành như PVC, PVB, PXS, PVS... khuyến nghị gia tăng tỷ trọng trong những phiên điều chỉnh về các vùng hỗ trợ.



### Cổ phiếu khác

Nhóm cổ phiếu chứng khoán sẽ có nhiều khởi sắc trong tháng 6. SSI, HCM, VIX ...có thể tiến hành MUA vào khi điều chỉnh, tiến hành Trading T+ một cách linh hoạt. Một số cổ phiếu thuộc ngành ô tô như HHS, TMT nên thận trọng vì đã có quá trình tăng điểm mạnh trước đó. Đối với nhóm cổ phiếu đầu cơ cũng có thể tận dụng cơ hội trading T+.

## THỊ TRƯỜNG TRÁI PHIẾU

Sở GDCK Hà Nội (HNX) cho biết, tháng 5, Sở GDCK Hà Nội tổ chức 24 phiên đấu thầu, huy động được 3.818 tỷ đồng trái phiếu. Trong đó, Kho bạc Nhà nước huy động được 3.408 tỷ đồng, Ngân hàng Chính sách Xã hội huy động được 410 tỷ đồng. So với tháng 4/2015, khối lượng trái phiếu huy động trên thị trường sơ cấp tháng 5 giảm 55,2%.

Lãi suất trúng thầu của trái phiếu kỳ hạn 3 năm là 6,00%/năm, 5 năm là 5,40%/năm, 15 năm trong khoảng 7,52-7,70%/năm. So với tháng 4/2015, nhìn chung lãi suất trúng thầu cao nhất của kỳ hạn 5 năm giảm khoảng 0,08%/năm, 15 năm tăng 0,28%/năm.

Trên thị trường TPCP thứ cấp tháng 5/2015, tổng khối lượng giao dịch TPCP theo phương thức giao dịch thông thường (outright) đạt hơn 537 triệu trái phiếu, tương đương với giá trị giao dịch đạt hơn 57 nghìn tỷ đồng, tăng 11,5% so với tháng 4. Tổng khối lượng giao dịch TPCP theo phương thức giao dịch mua bán lại (repos) đạt hơn 240 triệu trái phiếu, tương đương với giá trị giao dịch đạt hơn 34 nghìn tỷ đồng, tăng 23,2% so với tháng 4.

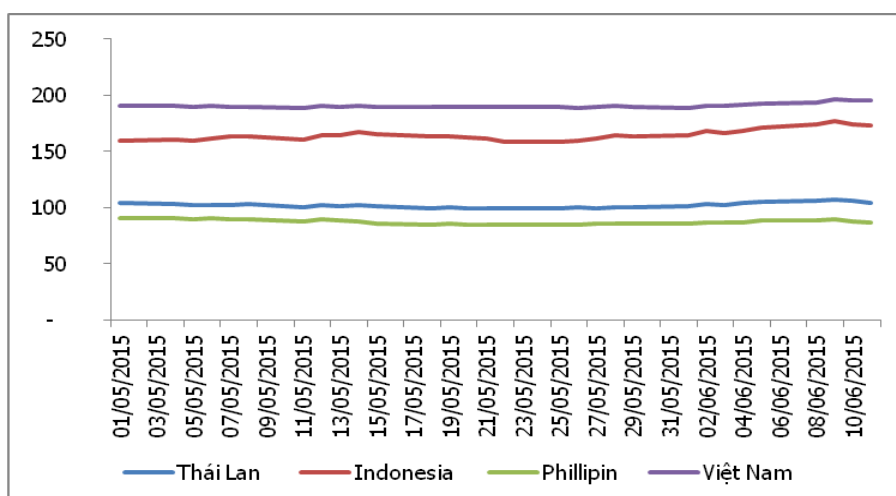
### Trái phiếu Chính phủ

Theo thống kê của Bộ Tài chính, trong tháng 5, KBNN đã tổ chức 8 phiên đấu thầu, tổng số huy động đạt 3.408 tỷ đồng. Trong đó, kỳ hạn 5 năm là 71 tỷ đồng, kỳ hạn 15 năm là 3.337 tỷ đồng, bằng 22,5% so với tháng 04/2015 (13.523,4 tỷ đồng) và bằng 13,7 tỷ đồng so với cùng kỳ năm 2014 (22.203,1 tỷ đồng). Lũy kế huy động vốn đến thời điểm 31/5/2015 là 72,9 nghìn tỷ đồng. Trong đó kỳ hạn 5 năm chiếm 57,91%, kỳ hạn 10 năm chiếm 15,32%, kỳ hạn 15 năm chiếm 26,77%), đạt 29,17% kế hoạch cả năm. Kỳ hạn vay trung bình năm 2015 đến thời điểm 29/5/2015 là 8,44 năm. Như vậy, so với 250.000 tỷ đồng kế hoạch phát hành trái phiếu được ấn định cho năm 2015, gần hết nửa năm mà Bộ Tài chính chỉ mới "về đích" được 29%.

### Trái phiếu doanh nghiệp

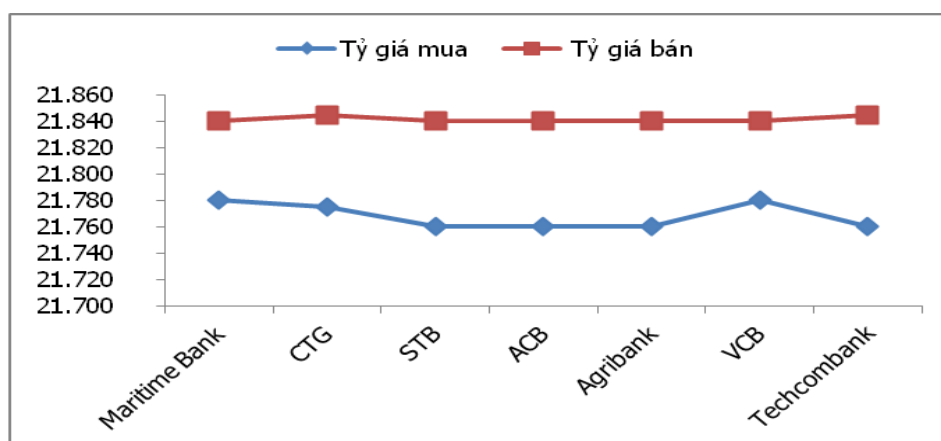
Trên thị trường Trái phiếu doanh nghiệp, Công ty chứng khoán Kỹ thương vừa thu xếp phát hành 2.000 tỷ trái phiếu cho Tập đoàn Vingroup. Đây là loại trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền và không được đảm bảo bằng tài sản. Nhà đầu tư chủ yếu là các ngân hàng và công ty chứng khoán uy tín. CTCP Hùng Vương (HVG) cũng vừa công bố kết quả phát hành trái phiếu riêng lẻ. Theo thông báo, HVG đã phát hành 300 tỷ trái phiếu huy động được 300 tỷ đồng. Lãi suất áp dụng cho 4 kỳ tính lãi đầu tiên là 9%/năm; lãi suất áp dụng cho kỳ tính lãi tiếp theo được xác định bằng lãi suất tiết kiệm cá nhân bằng VND.

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



## THỊ TRƯỜNG NGOẠI HỐI

Tỷ giá USD/VND tháng 05/2015



Nguồn: MSBS tổng hợp

## + USD: Tăng giá

Theo Kho Bạc nhà nước thông báo, tỷ giá hạch toán kế toán và báo cáo thu chi ngoại tệ giữa đồng Việt Nam với đôla Mỹ (USD) tháng 5/2015 là 1 USD = 21.458 đồng.

Ngày 26/05, USD tăng mạnh sau một loạt số liệu lạc quan về kinh tế Mỹ. USD lên cao nhất gần 8 năm so với JPY Nhật cao nhất 1 tháng so với euro và cao nhất 6 tuần so với đôla Canada.

Ngày 07/05/2015, sau động thái NHNN Việt Nam tăng tỷ giá giao dịch bình quân liên ngân hàng từ 21.458 đồng/USD lên mức 21.673 đồng/USD, thì các ngân hàng thương mại đều tăng tỷ giá USD/VND cả hai chiều mua và bán.

## JPY: Giá yên trên đà hồi phục

Trong tháng 5 vừa qua chúng ta đã chứng kiến đồng JPY mất giá liên tục khi mà chỉ số JPY index giảm từ 0,845 về mức thấp kỷ lục 0,8, và còn thấp hơn vào đầu tháng 6 khi JPY index chỉ ở mức 0,795. Vào đầu tháng 6, đồng JPY cũng đã phục hồi nhẹ khi mà chỉ số JPY Index tăng lên 0.811 tuy nhiên để trở về mức cũ 0,845 - 0,847 là rất khó xảy ra.

## - EUR: Biến động mạnh

Từ đầu cho đến giữa tháng 5, EUR index tiếp bước đà tăng từ tháng 4. Tuy nhiên từ giữa đến cuối tháng đồng EUR liên tục sụt giảm từ 1,15 về 1,09. Sự phục hồi đã diễn ra trở lại từ đầu tháng 6 cho tới nay và đang ở mức 1,123. Dự báo cho thời gian sắp tới EUR khả năng sẽ tăng trở lại 1,15 khi mà thời gian đi ngang đã đủ dài.

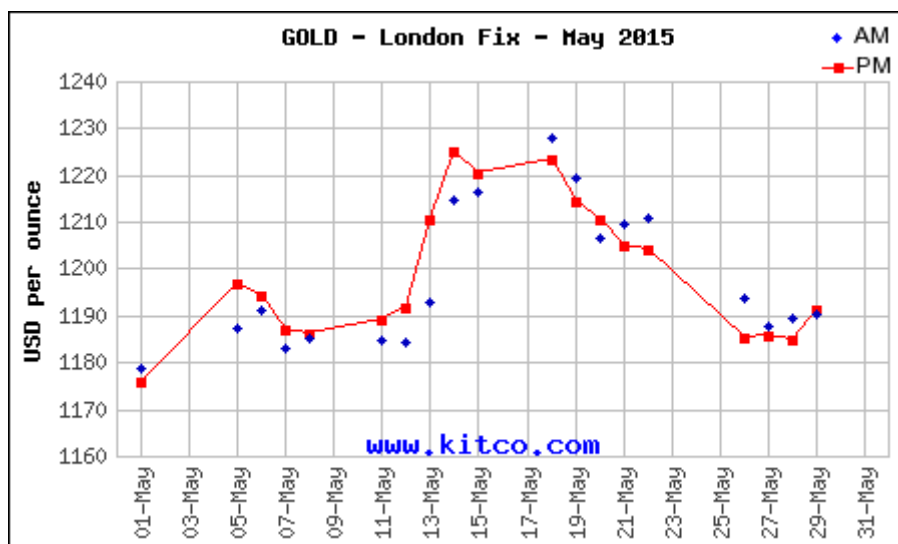
| Tỷ giá USD/VND | Tỷ giá mua | Tỷ giá bán |
|----------------|------------|------------|
| Maritime Bank  | 21.780     | 21.840     |
| CTG            | 21.775     | 21.845     |
| STB            | 21.760     | 21.840     |
| ACB            | 21.760     | 21.840     |
| Agribank       | 21.760     | 21.840     |
| VCB            | 21.780     | 21.840     |
| Techcombank    | 21.760     | 21.845     |

## THỊ TRƯỜNG VÀNG

**Thị trường vàng thế giới tháng 05/2015:** Sau nhiều phiên trượt giá âm đậm, ngày 20/05 vừa qua, giá vàng thế giới tăng trở lại sau khi Cục Dự trữ liên bang (FED) kết thúc phiên họp, phát tín hiệu họ sẽ không nâng lãi suất trong tháng 06, tiếp tục duy trì lãi suất cơ bản không đổi ở mức thấp 0 – 0,25%. Trong phiên 20/05, giá vàng dao động trong biên độ 1.205 – 1.212 USD/ounce. Khép lại phiên giao dịch giá vàng tăng nhẹ 2 USD lên mức 1.210 USD/ounce. Tiếp đến ngày 30/05, đã quay đầu tăng nhẹ so với chốt phiên cùng thời điểm ngày 29/05. Cụ thể, giá vàng thế giới trên sàn Comex tăng 0,1%, tương đương 1 USD và kết thúc 1.189,80 USD/ounce. Theo báo cáo của Bộ Thương mại hôm thứ 6, nền kinh tế Mỹ đang suy yếu với tốc độ tăng trưởng kinh tế hàng năm giảm 0,7% trong Quý đầu tiên.

### **Giá vàng tháng 06/ 2015:**

Trên thị trường thế giới, giá vàng giao tháng 6/2015 giảm 1,3 USD, tương đương 0,1%, xuống \$1185,6/oz. Vàng chịu áp lực mạnh khi đồng USD tiếp tục leo cao so với các đồng tiền chủ chốt. USD là đồng tiền định giá vàng, khi USD tăng – vàng thường có xu hướng đi xuống. Hôm qua, chỉ số Đôla Wall Street Journal, theo dõi USD với 16 đồng tiền mạnh, tăng phiên thứ 4 liên tiếp khi tiến 0,1% lên 87,30 điểm.



Nguồn: Kitco

### **Tại thị trường Việt Nam:**

Trước đó, giá vàng tại thị trường Việt Nam, đã có những bước điều chỉnh vài chục nghìn đồng mỗi lượng từ cuối tuần trước, sang ngày 28/05, vàng tiến sát ngưỡng 1190 USD/ounce sau báo cáo thị trường lao động Mỹ. Số đơn xin trợ cấp thất nghiệp tại Mỹ tăng trong tuần trước cùng sự đi xuống của thị trường chứng khoán Mỹ là cơ sở cho vàng thoát đáy 2 tuần trong phiên giao dịch. Giá vàng trong nước ngày 30/05/2015, tại thị trường Hà Nội, giá vàng SJC đã tiếp tục tăng nhẹ nhưng duy trì giao dịch dưới mức 35 triệu đồng/lượng cả hai chiều. Cụ thể, giá vàng giao dịch quanh mốc mua vào 34,88 – 34,96 triệu đồng/lượng bán ra. Giá vàng đã tăng 20 nghìn đồng/lượng so với thời điểm sáng ngày 29/05/2015.



## **THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN**

**Thị trường bất động sản tháng 5/2015:** 5 tháng đầu năm 2015, thị trường đã có những chuyển biến khá tích cực, trong quý I, trên hai thị trường lớn nhất cả nước đã có ít nhất 8.200 sản phẩm địa ốc được chào bán thành công, tăng gấp 3 lần so với cùng kỳ năm ngoái. Hết quý I, lượng bất động sản tồn kho đã giảm gần 58.000 tỷ đồng, còn khoảng trên 70.700 tỷ đồng.

*Tại Hà Nội,* theo Cục Quản lý Nhà và Thị trường Bất động sản, trong 5 tháng, tại Hà Nội có khoảng 1.650 giao dịch thành công, tăng gần gấp 2 lần so với cùng kỳ năm trước, tăng khoảng 5% so với tháng 4. Giá bán căn hộ chung cư khá ổn định. Phân khúc biệt thự, nhà liền kề Hà Nội ở một số khu vực đã giá tăng nhẹ trên thị trường thứ cấp. Đất nền, nhà riêng lẻ trong những khu dân cư có giá chào bán tăng nhẹ ở một số khu vực hạ tầng giao thông tốt.

*Tại TP. Hồ Chí Minh,* khoảng 1.600 giao dịch thành công, tăng hơn 2 lần so với cùng kỳ năm ngoái và tăng khoảng 6% so với tháng trước. Giá nhà ở cũng tương đối ổn định, phân khúc đất nền ở những khu vực có hạ tầng tốt và căn hộ diện tích nhỏ có giá tăng từ 2-5%

**Thu hút vốn đầu tư FDI vào bất động sản:** Theo thông tin từ Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), tính đến hết ngày 20/5/2015 vừa qua, lĩnh vực kinh doanh BĐS có 10 dự án đăng ký mới và 7 lượt dự án tăng vốn. Tổng vốn đầu tư đăng ký cấp mới và tăng thêm đạt khoảng 461,5 triệu USD, bằng 10,7% tổng vốn đầu tư. Trong đó, chỉ tính riêng tháng 5 vừa qua, lĩnh vực này đã thu hút thêm trên 130 triệu USD vốn FDI.

**Dự án đất nền được tự xây thu hút khách hàng:** Việc Bộ Xây dựng ban hành quy định cho phép các dự án đất nền được phân lô, bán nền và tự xây dựng đã giúp phân khúc đất nền dự án thu hút khách hàng. Nhiều dự án đất nền nằm ở các quận ven nội thành Hà Nội đã có sự khởi sắc trở lại.

**Sức mua BĐS tăng lên nhờ sự hỗ trợ tài chính từ ngân hàng:** Nhờ có sự hỗ trợ tài chính từ phía các ngân hàng, nhiều dự án phát triển nhà ở đã được khởi động, bung hàng ra thị trường, sức mua bất động sản (BDS) cũng tăng lên đáng kể. Các khách hàng cũng được tiếp cận với các gói vay mua nhà với lãi suất hấp dẫn, hạn mức vay cao và thời gian vay dài. Hình thức này đã được phổ biến nhanh chóng và được nhiều khách hàng quan tâm, từ đó góp phần kích thích sức mua, tăng thanh khoản cho thị trường BĐS.

**Sắp có gói tín dụng cho nhà ở thương mại có giá dưới 2 tỷ đồng:** Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam (VNREA) tiết lộ, thời gian tới, Chính phủ sẽ tung thêm một gói tín dụng lớn, tương tự như gói 30.000 tỷ đồng dành cho các đối tượng có nhu cầu vay mua dự án nhà ở thương mại có giá dưới 2 tỷ đồng/căn.

**UBND TP Hà Nội phê duyệt Quy hoạch chi tiết xây dựng Khu nhà ở sinh thái Đồng Mai:** Tổng diện tích khu đất nghiên cứu lập quy hoạch khoảng 214,08 ha. Trong đó đất dân dụng khoảng 205,9 ha, đất dân dụng khác gần 6 ha và đất ngoài phạm vi dân dụng gần 2,3 ha. Dự kiến khu nhà ở sinh thái này sẽ có dân số khoảng 10.094 người.

**Tồn kho bất động sản giảm mạnh:** Theo báo cáo của Bộ Xây dựng, số lượng hàng tồn kho trong 2 năm qua đã giảm gần một nửa. Tính đến ngày 20/5, tổng giá trị tồn kho bất động sản còn khoảng 67.443 tỷ đồng. So với quý I năm 2013, con số này giảm 61.105 tỷ đồng, tương đương mức giảm gần 48%. Tồn kho căn hộ chung cư là 12.900 căn, tương đương 19.800 tỷ đồng. Tồn kho nhà thấp tầng hơn 9.000 căn, tương đương 16.130 tỷ đồng. Tồn kho đất nền nhà ở là 8,4 triệu m<sup>2</sup>, xấp xỉ 27.000 tỷ đồng. Tồn kho đất nền thương mại 1,64 triệu m<sup>2</sup>, vào khoảng trên 4.500 tỷ đồng.

**Phân khúc căn hộ cao cấp tại Hà Nội đang nóng dần:** Trong bối cảnh thanh khoản của thị trường đang tăng trở lại, chủ đầu tư các dự án bất động sản (BDS) cao cấp tại Hà Nội đã tích cực mở bán sản phẩm, thậm chí tại một số dự án, chủ đầu tư đã quyết định tăng giá bán căn hộ. Dù sự phục hồi cả thanh khoản và giá bán của phân khúc căn hộ cao cấp ở Hà Nội là một thực tế nhưng việc một số chủ đầu tư, đơn vị phân phối có ý định tăng giá dự án theo sự phục hồi của thị trường có thể sẽ tác động không tốt đến tâm lý của các khách hàng quan tâm đến thị trường địa ốc.

**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: (844) 3776 5929 - Fax: (844) 3776 5928

**Chi nhánh Hà Nội:**

Tầng 9, 115 Trần Hưng Đạo, Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Điện thoại: (844) 3776 5929 - Fax: (844) 3822 3131

**Chi nhánh TP Hồ Chí Minh:**

Tầng 2, Maritime Bank Tower, 180-192 Nguyễn Công Trứ, Q1, TP. Hồ Chí Minh

Điện thoại: (848) 3521 4299 - Fax: (848) 3914 1969

**Các điểm mở tài khoản liên kết:**

Gần 200 điểm mở tài khoản trên toàn quốc 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, Vũng Tàu, Tiền Giang, Tây Ninh và Cần Thơ.

**TRUNG TÂM NGHIÊN CỨU**

**Nguyễn Mai Phương** – Head of Research

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

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

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

**Võ Văn Cường** – Vice President, Equity Research

Email: [cuongvv1@msbs.com.vn](mailto:cuongvv1@msbs.com.vn)

**Trịnh Thị Hồng** – Analyst

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

**Nguyễn Ngọc Nam** – Analyst

Email: [namnn1@msbs.com.vn](mailto:namnn1@msbs.com.vn)

**Phan Thị Ngọc Mai** – Analyst

Email: [maiptn1@msbs.com.vn](mailto:maiptn1@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:**

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

**Facebook:** <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.