

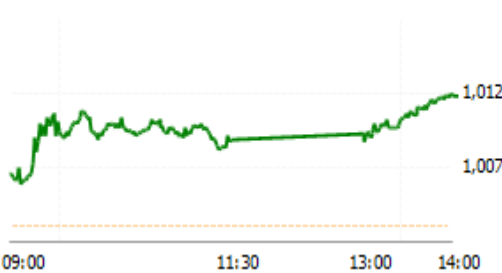
Dữ liệu thị trường ngày 18/03/2019

Tổng quan	VN-Index	HNX-Index
Chỉ số	1,011.86	110.88
Thay đổi (điểm)	7.74	0.44
Thay đổi (%)	0.77%	0.4%
KLGD (triệu ck)	230.55	48.28
GTGD (tỷ đồng)	5,355.77	692.25

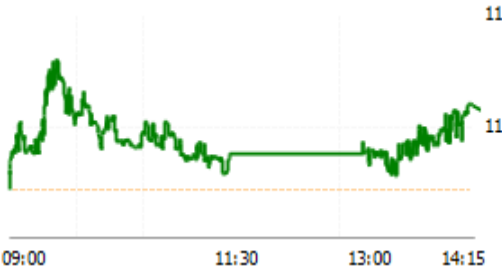
NĐT nước ngoài giao dịch ròng

VN-Index	-115.88	(tỷ đồng)
HNX-Index	- 14.73	(tỷ đồng)
UPCOM-Index	- 28.78	(tỷ đồng)

VN-Index



HNX-Index



ĐIỂM TIN CHÍNH

- Chỉ số VNINDEX hôm nay mở cửa tăng mạnh, nhóm ngân hàng tiếp tục đóng góp lớn vào chỉ số khi tăng mạnh trong phiên hôm nay. Mốc 1010 điểm chính thức vượt qua với thanh khoản đạt mức cao. Đóng cửa VNINDEX tăng 7.74 điểm.
- Các cổ phiếu giúp thị trường tăng điểm nhiều nhất là VIC (+ 2.53 điểm), VCB (+ 1.81 điểm), GAS (+ 1.40 điểm), VHM (+ 1.02 điểm) và CTG (+ 0.79 điểm).
- Các cổ phiếu tác động chỉ số giảm điểm chiếm áp đảo gồm SAB (- 1.7 điểm), POW (- 0.36 điểm), BVH (- 0.28 điểm), NVL (- 0.2 điểm) và EIB (- 0.11 điểm).
- Giá trị giao dịch trên sàn VNINDEX hôm nay giảm tương đối mạnh so với phiên trước. Đóng cửa VNINDEX tăng 7.74 điểm, số mã tăng/giảm đạt 174/134.
- Kết thúc phiên giao dịch, VN-Index đóng cửa đạt 1,011.86 điểm, khối lượng giao dịch giảm nhẹ so với phiên trước và HNX-Index đóng cửa đạt 110.88 điểm.
- Khối ngoại hôm nay tiếp tục bán ròng trên VNINDEX, giá trị bán ròng ở mức tương đối cao, đạt 115.88 tỷ đồng. Trên sàn HNX, khối ngoại bán ròng tương đương phiên trước, đạt 14.73 tỷ đồng. *(thống kê giao dịch khối ngoại chi tiết tại trang 5).*

NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG TÓM TẮT

VNINDEX vượt 1010 điểm nhờ sự ủng hộ từ đà tăng của các thị trường trong khu vực; cùng với đó, nhóm cổ phiếu ngân hàng tiếp tục đóng góp lớn vào mức tăng của chỉ số. Thanh khoản tiếp tục duy trì ở mức cao trong phiên hôm nay.

Một vài thông tin vĩ mô đáng quan tâm và dự báo:

Thị trường chứng khoán Châu Á ngày 18/3 đóng cửa với sắc xanh lan tỏa ở khắp các thị trường. Cuộc chiến tranh Mỹ - Trung tiếp tục được giới đầu tư kỳ vọng theo hướng tích cực; Theo South China Morning Post (SCMP), Mỹ và Trung Quốc đã đạt thêm nhiều “bước tiến cụ thể” về văn bản thỏa thuận thương mại. Cùng với đó, cuộc gặp tiếp theo giữa Trung Quốc và Mỹ sẽ được diễn ra cùng thời điểm với cuộc họp của nhóm G20 vào tháng 6 tới tại Nhật Bản.

Vào ngày thứ Ba và thứ Tư tuần này, FED sẽ có cuộc họp để đưa ra các dự báo về 112 tăng trưởng của nền kinh tế trong thời gian tới. Cùng với đó, giới đầu tư cũng kỳ vọng FED dừng chương trình cắt giảm số dư trên Bảng cân đối kế toán, hoãn việc nâng lãi suất khi kinh tế toàn cầu cho thấy sự chậm lại và bất ổn chính trị ở nhiều nơi.

Kịch bản nào cho thị trường (Chi tiết nhận định và tham khảo đồ thị trang 2-3)

VNINDEX hôm nay được ủng hộ từ đà tăng của các thị trường trong khu vực đã bút tốc mạnh mẽ ngay từ mở cửa. Nhóm ngân hàng tiếp tục đóng vai trò dẫn dắt trong cả phiên giao dịch hôm nay, bên cạnh đó là các cổ phiếu trụ khác như VIC, VHM và GAS. Thanh khoản hôm nay tiếp tục duy trì ở mức cao nhưng về cuối phiên, số mã giảm điểm có dấu hiệu tăng mạnh hơn.

Kháng cự 1 - Mốc 1010 đã chính thức được vượt qua. Chỉ báo MACD đã cho thấy phân kỳ giá xuống khi VNINDEX tiếp tục tăng điểm trong những phiên vừa qua. Mặt khác, RSI gần như chỉ đi ngang quanh mốc 70 điểm, trong khi chỉ số tăng mạnh. Thanh khoản vẫn duy trì ở mức cao và tập trung rất mạnh ở những nhóm cổ phiếu trụ nhằm kéo chỉ số.

Hành động:

Dư địa tăng còn tương đối hẹp nhưng nếu thanh khoản đủ tốt, các nhóm trụ sẽ cố gắng tiếp tục tăng như kịch bản của chúng tôi. Vì vậy, NĐT có thể giao dịch lướt sóng với **tỷ trọng vừa phải** vào các cổ phiếu bluechip hoặc largcap trong giai đoạn cuối sóng này, và chú ý **giảm mạnh tỷ trọng** càng về cuối tháng.

PHÒNG PHÂN TÍCH-ĐẦU TƯ

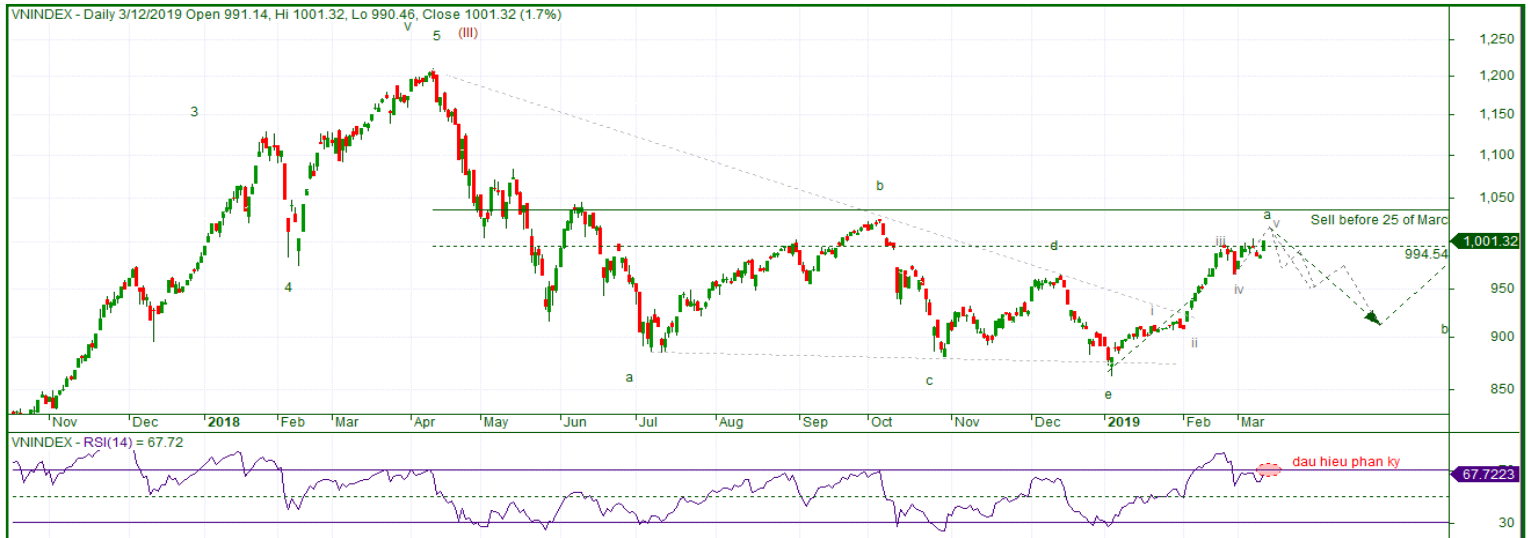
Địa chỉ: 468 Nguyễn Thị Minh Khai P2 Q3

TP Hồ Chí Minh

Tel: 84 28 38336333

Ext: 171

NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG



Một vài thông tin vĩ mô đáng quan tâm và dự báo:

Thị trường chứng khoán Châu Á ngày 18/3 đóng cửa với sắc xanh lan tỏa ở khắp các thị trường. Cuộc chiến tranh Mỹ - Trung tiếp tục được giới đầu tư kỳ vọng theo hướng tích cực; Theo South China Morning Post (SCMP), Mỹ và Trung Quốc đã đạt thêm nhiều “bước tiến cụ thể” về văn bản thỏa thuận thương mại. Cùng với đó, cuộc gặp tiếp theo giữa Trung Quốc và Mỹ sẽ được diễn ra cùng thời điểm với cuộc họp của nhóm G20 vào tháng 6 tới tại Nhật Bản.

Vào ngày thứ Ba và thứ Tư tuần này, FED sẽ có cuộc họp để đưa ra các dự báo về tăng trưởng của nền kinh tế trong thời gian tới. Cùng với đó, giới đầu tư cũng kỳ vọng FED dừng chương trình cắt giảm số dư trên Bảng cân đối kế toán, hoãn việc nâng lãi suất khi kinh tế toàn cầu cho thấy sự chậm lại và bất ổn chính trị ở nhiều nơi.

Ngày 17 - 18/4, nhóm OPEC+ sẽ tổ chức cuộc họp bàn về sản xuất trong thời gian tới, nhiều khả năng OPEC+ sẽ tiếp tục duy trì cắt giảm sản lượng như hiện nay đến ít nhất tháng 6. Vào 17h chiều 18/3 (theo giờ Việt Nam), giá dầu trên thị trường tương lai đang có mức giảm nhẹ so với mở cửa, dầu Brent đạt 66.93 USD/thùng (- 0.54%), dầu WTI 58.19 USD/thùng (- 0.65%).

Kịch bản nào cho thị trường (tham khảo thêm đồ thị trang 3)

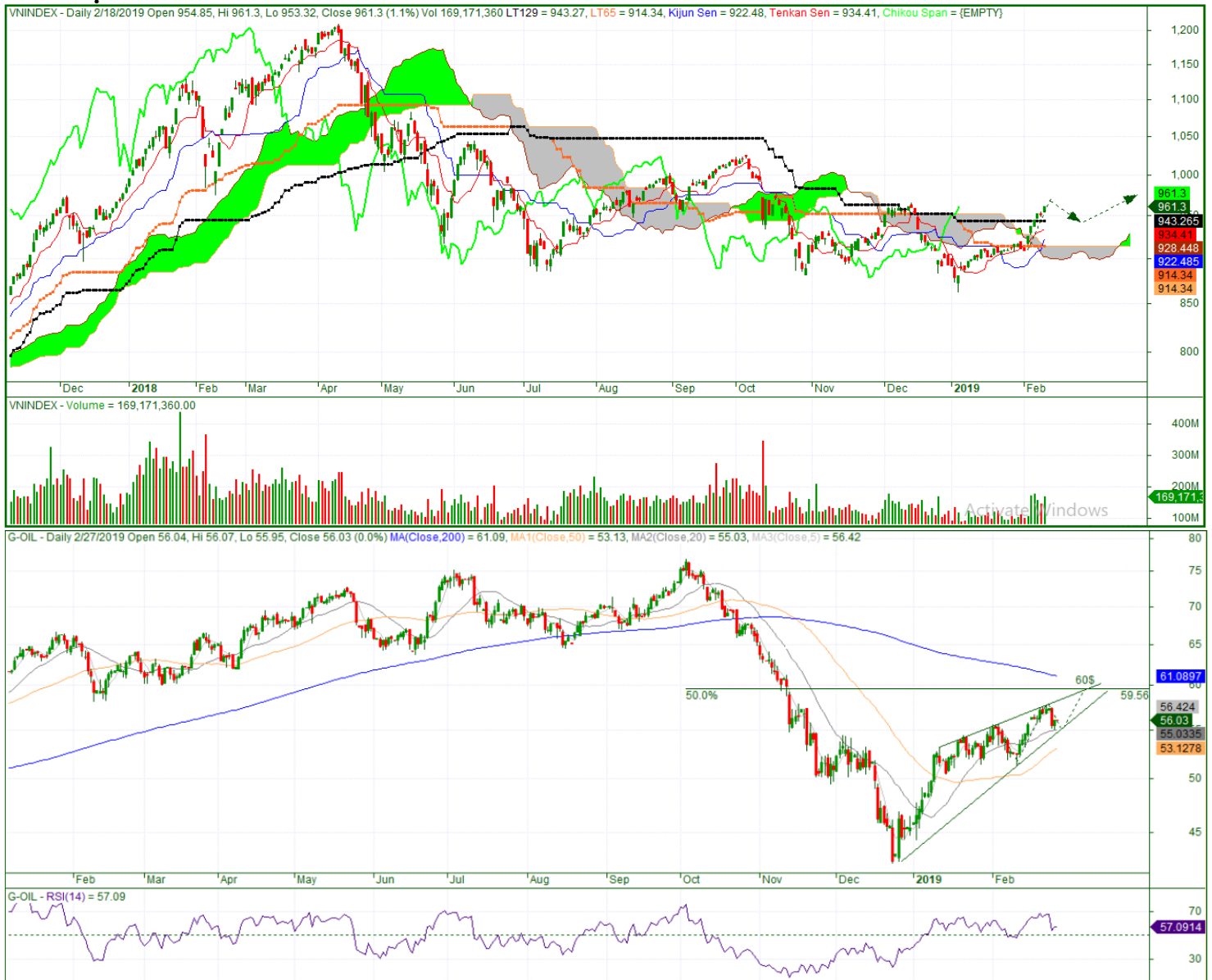
VNINDEX hôm nay được ủng hộ từ đà tăng của các thị trong khu vực đã bứt tốc mạnh mẽ ngay từ mở cửa. Nhóm ngân hàng tiếp tục đóng vai trò dẫn dắt trong cả phiên giao dịch hôm nay, bên cạnh đó là các cổ phiếu trụ khác như VIC, VHM và GAS. Thanh khoản hôm nay tiếp tục duy trì ở mức cao nhưng về cuối phiên, số mã giảm điểm có dấu hiệu tăng mạnh hơn.

Kháng cự 1 - Mốc 1010 đã chính thức được vượt qua. Chỉ báo MACD đã cho thấy phân kỳ giá xuống khi VNINDEX tiếp tục tăng điểm trong những phiên vừa qua. Mặt khác, RSI gần như chỉ đi ngang quanh mốc 70 điểm, trong khi chỉ số tăng mạnh. Thanh khoản vẫn duy trì ở mức cao và tập trung rất mạnh ở những nhóm cổ phiếu trụ nhằm kéo chỉ số.

Chúng tôi tiếp tục giữ nhận định của mình, VNINDEX vẫn đang giao dịch trong những nhịp cuối sóng này, dòng tiền sẽ tiếp tục tập trung vào những nhóm cổ phiếu “then chốt” để kéo chỉ số. Cụ thể, kịch bản theo chúng tôi là VNINDEX sẽ tiến về vùng đỉnh vào tháng 10 năm ngoái tương ứng với kịch bản kháng cự 2 là 1020 điểm. Sau đó, VNINDEX sẽ tiến hành một nhịp điều chỉnh và đây là cơ hội giải ngân mạnh hơn cho các nhà đầu tư.

CHỈ BÁO NGẮN HẠN		CHỈ BÁO XU HƯỚNG	
RSI	Tích cực	RSI (tuần)	Trung bình
Volume	Tích cực	Bollinger Bands	Trung bình
MA(20)	Tích cực	MA(200)	Tích cực
Ichimoku (tuần)	Tích cực	Elliott ngày	Tích cực
HỖ TRỢ NGẮN HẠN		KHÁNG CỰ NGẮN HẠN	
Hỗ trợ 1: 960 điểm	Hỗ trợ 2: 940 điểm	Kháng cự 1: 1010 điểm	Kháng cự 2: 1020 điểm
HỖ TRỢ TRONG PHIÊN		KHÁNG CỰ TRONG PHIÊN	
Hỗ trợ	1000 điểm	Kháng cự	1015 điểm

ĐỒ THỊ VNINDEX THAM KHẢO THÊM



Purchasing Managers' Index - Chỉ số PMI nhóm G20. Nguồn: tradingeconomics.com

PMI của nhóm G20 - 20 nền kinh tế lớn nhất thế giới.

Quốc gia/ Khu vực	Tháng 2/2019	Tháng 1/2019	Quốc gia/ Khu vực	Tháng 2/2019	Tháng 1/2019
Australia	54.00	52.50	Japan	48.90	50.30
Brazil	53.40	52.70	Mexico	52.60	50.90
Canada	52.60	53.00	Russia	50.10	50.90
China	49.90	48.30	Saudi Arabia	56.60	56.20
Liên Minh Châu Âu	49.30	50.50	Singapore	50.40	50.70
Pháp	51.50	51.20	Nam Phi	46.20	49.90
Đức	47.60	49.70	Hàn Quốc	47.20	48.30
Ấn Độ	54.30	53.90	Thổ Nhĩ Kỳ	46.40	44.20
Indonesia	50.10	49.90	Mỹ	53.00	54.90
Italy	47.70	47.80	Anh	52.00	52.60

NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

►► Thông báo về các đợt bán đấu giá cổ phần

Tổ chức phát hành	Tổ chức chào bán	Số lượng chào bán (cp)	Giá khởi điểm (đồng/cp)	Thời gian đăng ký và nộp tiền cọc	Thời gian nộp phiếu tham dự đấu giá	Thời gian đấu giá	Thông tin chi tiết
Công ty Cổ phần Khoáng sản và Vật liệu Xây dựng Lâm Đồng		1.500.000	30.000	25/02/2019 – 18/03/2019	15 giờ 00 phút ngày 22/03/2019	09 giờ 00 phút ngày 26/03/2019 tại HOSE	Click
Công ty TNHH MTV Cà phê Thăng Lợi		6.256.100	21.300	04/03/2019 – 20/03/2019	15 giờ 00 phút ngày 26/03/2019	09 giờ 00 phút ngày 28/03/2019 tại HOSE	Click
Công ty Cổ phần Truyền thông nghe nhìn Hà Nội	UBND thành phố Hà Nội	1.848.000 quyền mua	700 đồng/quyền mua	06/03/2019 – 21/03/2019	16 giờ 00 phút ngày 26/03/2019	08 giờ 30 phút ngày 28/03/2019 tại HNX	Click
Tổng Công ty Viglacera - CTCP	Bộ Xây dựng	80.579.262	23.000	07/03/2019 – 22/03/2019	16 giờ 00 phút ngày 27/03/2019	08 giờ 30 phút ngày 29/03/2019 tại HNX	Click
Ban quản lý nhà máy nước thị trấn Yên Thành		2.928.292	10.000	05/03/2019 – 25/03/2019	16 giờ 00 phút ngày 28/03/2019	08 giờ 30 phút ngày 01/04/2019 tại HNX	Click
Công ty Cổ phần Cấp nước Thanh Hóa	UBND tỉnh Thanh Hóa	11.050.000	12.000	08/03/2019 – 27/03/2019	16 giờ 00 phút ngày 01/04/2019	08 giờ 30 phút ngày 03/04/2019 tại HNX	Click

NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

Thông kê giao dịch NN trên HOSE

Top NN mua ròng	Volume	Giá trị (1000 VNĐ)
CTG	2.386.640	55.192.478
VCB	505.310	34.071.832
VIC	228.100	27.409.574
PLX	438.900	27.401.652
BWE	753.000	20.499.713

Top NN bán ròng	Volume	Giá trị (1000 VNĐ)
VNM	-475.800	-65.776.794
BID	-1.290.030	-48.030.945
NBB	-1.613.500	-30.256.000
POW	-1.821.130	-29.125.090
HBC	-973.010	-20.276.938

Thông kê giao dịch NN trên HNX

Top NN mua ròng	Volume	Giá trị (1000 VNĐ)
CEO	257.300	3.353.220
AMV	21.900	718.006
CDN	8.100	132.840
SRA	5.000	109.964
HMH	6.100	67.100

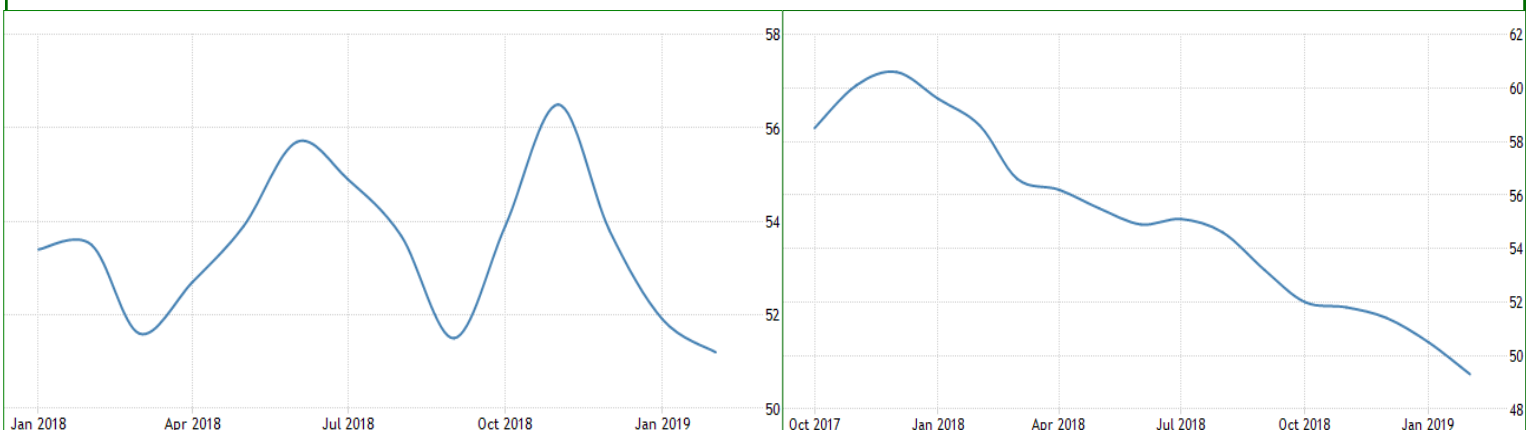
Top NN bán ròng	Volume	Giá trị (1000 VNĐ)
TNG	-501.000	-11.859.433
VGC	-224.500	-4.828.370
SHB	-66.100	-529.112
PLC	-30.400	-486.475
PVS	-22.000	-476.549

Danh sách cổ phiếu đang khuyến nghị - Chi tiết khuyến nghị tại [đây](#)

Thời gian	Hỗ trợ 2	Hỗ trợ 1	Mã cổ phiếu	Giá đóng cửa	Kháng cự 1	Kháng cự 2	TSSL (%)
13/02/2019	17,000	18,000	PVS	21,700	21,000	22,500	10.2
13/02/2019	80,000	85,000	GAS	104,000	103,000	115,000	14.0
11/02/2019	15,000	16,200	PVB	20,800	19,500	21,500	32.5
13/02/2019	36,000	38,000	HVN	43,300	41,000	45,000	5.6
12/02/2019	40,000	42,000	FPT	46,200	47,000	50,000	5.2
13/02/2019	23,000	25,000	DQC	28,600	28,000	30,000	7.7
13/02/2019	22,000	22,900	PC1	25,050	24,800	25,500	1.8
12/02/2019	45,000	48,000	BMP	52,800	54,000	58,000	9.5
13/02/2019	25,000	28,000	DHC	33,100	34,500	37,500	10.3
12/02/2019	25,000	26,500	GMD	28,200	28,000	30,000	2.5
06/03/2019	22,000	23,300	GEX	23,500	25,500	28,000	-2.5
11/03/2019	11,000	12,000	MBB	22,750	23,200	24,200	4.4
11/03/2019	27,100	28,500	ACB	31,900	33,600	34,600	4.9

PMI Việt Nam (trái) và Liên minh Châu Âu (Phải)

PMI Việt Nam vào tháng 2/2019 đạt 51.2 so với tháng trước là 51.9. Liên minh Châu Âu EU có PMI tháng 2 là 49.3 và tháng trước là 50.5. Châu Âu đang gặp nhiều vấn đề chính trị đến kinh tế đã đẩy chỉ số PMI giảm liên tục trong vòng 1 năm qua.



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

Tình hình thu hút vốn FDI 2 tháng đầu năm 2019.

Tình hình thu hút vốn đầu tư nước ngoài (FDI & FII) 2 tháng đầu năm 2019

- Tính từ đầu năm đến 20/2, tổng số vốn đăng ký cấp mới và tăng thêm của các dự án FDI đạt 3.3 tỷ USD, tăng 57.8% so với cùng kỳ năm 2018. Trong đó, có 514 dự án đăng ký mới với tổng vốn đăng ký là 2.44 tỷ USD, và 176 lượt dự án đăng ký điều chỉnh tăng vốn với tổng vốn đăng ký tăng thêm đạt 854.8 triệu USD. Vốn giải ngân trong 2T-2019 ước đạt 2.58 tỷ USD, tăng 9.8%.

- Đối với hình thức góp vốn/ mua cổ phần của NĐTNN, tổng giá trị góp vốn đạt 5.17 tỷ USD, **gấp 4.1 lần so với 2T-2018**. Trong đó có 585 lượt góp vốn/ mua cổ phần làm tăng vốn điều lệ của DN với giá trị vốn góp là 4.78 tỷ USD. Và trong đó, lưu ý về khoản chuyển nợ thành vốn cổ phần **3.85 tỷ USD** của Beerco Limited (Công ty con của ThaiBev tại Hong Kong) vào công ty TNHH Vietnam Beverage.

- Top 3 ngành thu hút nhiều vốn FDI nhất là: (1) Công nghiệp chế biến, chế tạo (2.65 tỷ USD); (2) Kinh doanh bất động sản (286.7 triệu USD) và (3) Vận tải kho bãi (84.2 triệu USD); Trong đó, ngành công nghiệp chế biến chế tạo thu hút đến 80.3% vốn đăng ký cấp mới và tăng thêm.
- Top 3 dòng vốn vào Việt Nam nhiều nhất trong 2 tháng đầu năm 2019 là: Trung Quốc (674 triệu USD, chiếm 20.4% tổng vốn FDI), Hàn Quốc (594.3 triệu USD, chiếm 18%), Singapore (569 triệu USD, chiếm 17%).
- Top 3 tỉnh thành thu hút vốn FDI nhiều nhất là: Bắc Ninh (531.9 triệu USD), Bình Dương (341.8 triệu USD), Bà Rịa – Vũng Tàu (300.4 triệu USD).
- Cán cân thương mại khu vực FDI tính đến 20/02 ghi nhận mức xuất siêu 4.49 tỷ USD (kể cả dầu thô).
- Một số dự án lớn được cấp phép trong 2 tháng đầu năm 2019 là:

(1) Dự án góp vốn, mua cổ phần vào công ty TNHH Vietnam Beverage tại Hà Nội với giá trị vốn góp là 3.85 tỷ USD do Hong Kong đầu tư.

(2) Dự án Nhà máy chế tạo thiết bị điện tử, phương tiện thiết bị mạng và các sản phẩm âm thanh đa phương tiện tại Bắc Ninh với tổng vốn đăng ký 260 triệu USD do Hong Kong đầu tư.

(3) Dự án Công ty TNHH lớp Advance Việt Nam tại Tiền Giang với tổng vốn đầu tư 214.4 triệu USD do Trung Quốc đầu tư.

(4) Dự án Nhà máy sản xuất cà phê hòa tan Marubeni tại Việt Nam tại Bà Rịa – Vũng Tàu với tổng vốn đầu tư 115 triệu USD do Nhật Bản đầu tư.

(5) Dự án Nhà máy sản xuất tai nghe, dây kết nối New Wing tại Bắc Giang điều chỉnh tăng vốn thêm 110 triệu USD của Công ty TNHH New Wing Interconnect Technology.

(6) Dự án đầu tư, xây dựng, kinh doanh, phát triển kết cấu hạ tầng khu công nghiệp, thương mại và dịch vụ Vsip Bắc Ninh II với tổng vốn đầu tư gần 104 triệu USD do Singapore đầu tư.

- Tính lũy kế đến 20/2/2019; 27,900 dự án còn hiệu lực với tổng vốn đăng ký 345 tỷ USD. Trong đó, vốn thực hiện ước đạt 194 tỷ USD.

(Nguồn: Vietdata.vn)

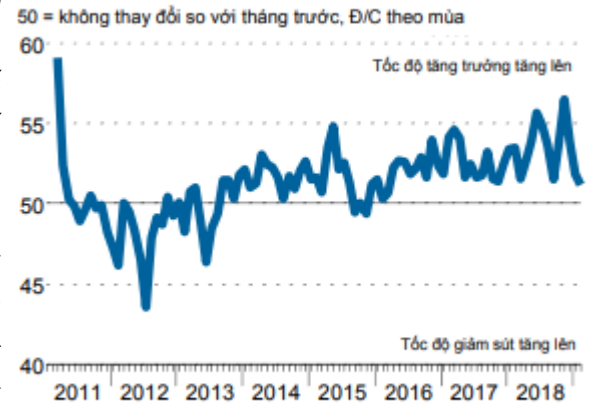
NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

PMI Ngành Sản xuất Việt Nam của Nikkei: PMI đạt mức thấp nhất trong 35 tháng khi việc làm giảm.

“Chỉ số PMI của Việt Nam đã giảm từ mức 51.9 điểm trong tháng 1 xuống còn 51.2 điểm trong tháng 2. Mặc dù vẫn nằm trên ngưỡng trung bình 50 điểm, nhưng chỉ số đến nay đã giảm ba tháng liên tiếp, và kết quả của tháng 2 là thấp nhất kể từ tháng 3/2016. Trong khi cả sản lượng và số lượng đơn đặt hàng mới đều tăng nhanh hơn trong tháng 2 thì chỉ số chính đã bị giảm do việc làm và tồn kho hàng hóa giảm”.

Nhu cầu trên thị trường quốc tế yếu đi đã làm lĩnh vực sản xuất Việt Nam phát triển chậm lại trong tháng 2. Số lượng đơn đặt hàng xuất khẩu mới tăng với tốc độ chậm nhất trong hơn ba năm và những dấu hiệu giảm nhu cầu đã làm các công ty giảm việc làm. Lĩnh vực sản xuất vẫn nằm trong vùng tăng trưởng, khi các nhà sản xuất Việt Nam có thể duy trì số lượng đơn đặt hàng mới tăng bất chấp những thách thức hiện nay.

PMI Ngành Sản xuất Việt Nam của Nikkei



Nguồn: Nikkei, IHS Markit

Cụ thể:

- **Việc làm** giảm lần đầu tiên kể từ tháng 3/2016 vì số lượng đơn đặt hàng mới tăng tương đối chậm trong thời gian gần đây. Mặc dù giảm lượng việc làm, nhưng lượng công việc tồn đọng vẫn giảm mạnh nhất trong 12 tháng bởi số lượng đơn hàng tăng tương đối chậm.
- **Số lượng đơn đặt hàng** mới tiếp tục tăng nhưng vẫn ở mức thấp hơn so với thời điểm cuối năm 2018. Trong khi đó, tốc độ tăng số lượng đơn hàng xuất khẩu mới đã chậm lại, đạt mức thấp nhất trong vòng 37 tháng. **Sản lượng** cũng đã tăng nhanh hơn trong tháng 2, nhưng mức tăng này vẫn thấp hơn mức trung bình của năm 2018.
- **Tồn kho hàng mua** đã giảm lần đầu tiên trong 11 tháng, bất kể hoạt động mua hàng tiếp tục tăng. Tồn kho thành phẩm cũng đã tăng, nhưng mức tăng yếu nhất trong 5 tháng qua.
- **Chi phí đầu vào** có mức tăng nhẹ trong tháng thứ hai liên tiếp, tốc độ tăng thấp hơn nhiều so với chỉ số. Cụ thể, với gánh nặng chi phí tăng nhẹ, các công ty vẫn không phải chịu áp lực tăng giá bán hàng. Giá cả đầu ra giảm lần thứ năm trong sáu tháng qua nằm trong nỗ lực thu hút đơn đặt hàng mới trong bối cảnh nhu cầu giảm.

Nhìn chung, theo chúng tôi tháng 2 nằm trong dịp tết và cũng là đỉnh điểm “giằng co” của cuộc chiến thương mại Mỹ - Trung, vì vậy PMI Ngành Sản xuất tương đối thấp. Tuy nhiên, chúng tôi kỳ vọng, vào tháng 3 sắp tới PMI sẽ khả quan hơn nhờ vào cuộc chiến Mỹ - Trung trở nên bớt “xáo trộn” hơn, cùng với đó sau kỳ nghỉ Tết kéo dài đây cũng là tháng các hoạt động sản xuất được đẩy mạnh trở lại.

(Nguồn: IHS Markit, Nikkei)

PMI một số nước khu vực Đông Nam Á. Nguồn: tradingeconomics.com

PMI một số nước khu vực Đông Nam Á

Quốc gia	Tháng 2/2019	Tháng 1/2019	Quốc gia	Tháng 2/2019	Tháng 1/2019
Indonesia	50.10	49.9	Singapore	50.40	50.7
Malaysia	47.60	47.9	Thailand	49.90	50.2
Myanmar	53.10	51.9	Vietnam	51.20	51.9
Philippines	51.90	52.3			

NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

Bất động sản khu công nghiệp - Gặp nhiều thuận lợi.

Nguồn cung dồi dào, nhu cầu lớn:

Đối với các KCN phía Bắc, phân khúc chiếm tỷ trọng lớn là cho thuê với khách hàng là doanh nghiệp FDI lớn như Samsung, LG. Theo JLL, giá cho thuê đất KCN tính đến cuối năm 2018 là khoảng 82USD/m²/thời hạn thuê dưới 50 năm. Dự báo triển vọng các KCN phía Bắc tiếp tục được hưởng lợi khi: (i) Chi phí thuê công nhân vẫn rẻ hơn so với các nước như Trung Quốc, mặt khác Việt Nam sở hữu vị trí địa lý thích hợp khi nằm trong khu vực giao thương với các nền kinh tế lớn, (ii) Chiến tranh thương mại diễn biến ngày càng phức tạp, thúc đẩy các doanh nghiệp chọn Việt Nam như một điểm đến cho việc xây dựng nhà máy, (iii) Nhu cầu mở rộng sản xuất của các tập đoàn lớn Samsung, LG; đặc biệt với sự xuất hiện của Vinfast. Tại khu vực phía Bắc, diện tích đất thương phẩm chưa cho thuê của KBC là 843 ha đất, VGC là 911 ha đất (VGC có các khu công nghiệp dàn trải hơn, sẽ gặp khó khăn hơn).

Đối với khu vực miền Nam, các doanh nghiệp thuê đất chủ yếu là các doanh nghiệp vừa và nhỏ, sản xuất công nghiệp, hóa chất. Theo JLL, nguồn cung KCN tại phía Nam cuối 2018 đón nhận thêm các thị trường BR-VT và Bình Phước, đạt tổng diện tích tại đây là 39 ha, tăng 5.4% so với nửa đầu 2018. Bình Dương và Đồng Nai vẫn là nguồn cung chính khi chiếm 56% tổng nguồn cung. Vào cuối Q4/2018, tỷ lệ lấp đầy trung bình đạt 72%, giảm do nguồn cung mới. Tuy nhiên, tỷ lệ lấp đầy chung vẫn ghi nhận mức tăng 200-600 điểm phần trăm so với nửa đầu năm 2018 cho mỗi tỉnh. Chúng tôi cho rằng, nhu cầu tiếp tục gia tăng một cách mạnh mẽ khi (i) Các doanh nghiệp Trung Quốc, Đài Loan tiếp tục dịch chuyển sản xuất vào Việt Nam, theo JLL các nhà máy xây sẵn đạt tỷ lệ lấp đầy 88%, (ii) Chiến tranh thương mại Mỹ - Trung tiếp tục tác động khi các doanh nghiệp Trung Quốc dịch chuyển sản xuất vào VN, từ đó gia tăng mạnh mẽ nhu cầu các nhà máy xây sẵn với các tiêu chuẩn kỹ thuật cao, (iii) Theo JLL, khoảng 9793 ha đất dự kiến sẽ gia nhập thị trường trong 3 năm tới, miền Nam hứa hẹn sẽ là điểm đến cho các nhà đầu tư khu công nghiệp. Một số doanh nghiệp gồm: LHG có KCN Long Hậu 3 vị trí thuận lợi có khả năng cho thuê với 90 ha, NTC với KCN Nam Tân Uyên 3 bắt đầu thi công hạ tầng vào cuối Q2/2019 với diện tích cho thuê 255 ha.

Nguồn cung	TP.HCM	Đồng Nai	Bình Dương	BR-VT	Tây Ninh	Bình Phước
Tổng diện tích (ha)	4,206	9,813	10,774	7,953	2,992	3,298
Diện tích đất cho thuê (ha)	2,802	6,835	7,144	4,908	2,158	2,272
Tỷ lệ lấp đầy (%)	79%	87%	94%	62%	73%	36%

Nguồn: Jones Lang LaSalle Vietnam (JLL), DAS tổng hợp.

Giá thuê tăng:

- Giá cho thuê đất **tăng mạnh**, ở mức trung bình 80USD/m²/chu kỳ thuê, tăng 10.7% so với Q2/2018.
- Giá thuê nhà xưởng xây sẵn **tăng nhẹ**, giá thuê trung bình ở mức 2-5 USD/m²/tháng tính đến Q4/2018.
- Giá thuê đất ở Tp.HCM trung bình 156.8 USD/m²/chu kỳ thuê, trong khi các tỉnh khác 4 - 6 USD/m²/chu kỳ thuê.

Dự báo nhu cầu thuê đất/nhà xưởng tiếp tục tăng khi làn sóng dịch chuyển sản xuất từ Trung Quốc, Đài Loan sẽ thúc đẩy giá thuê tiếp tục tăng trong thời gian tới. Số lượng nhà kho/nhà xưởng cũng sẽ tăng mạnh mẽ hơn với các tiêu chuẩn kỹ thuật mới nhằm đáp ứng nhu cầu tăng cao của các doanh nghiệp.

Hiệu suất tài sản	TP.HCM	Đồng Nai	Bình Dương	BR-VT	Tây Ninh	Bình Phước
Giá thuê đất trung bình (USD/m ² /chu kỳ thuê)*	156.8	85.5	73.6	60.8	53.6	51.6
Giá thuê nhà xưởng trung bình (USD/m ² /tháng)	3.6	4.5	3.8	3.5	2.7	2.2

Nguồn: Jones Lang LaSalle Vietnam (JLL), DAS tổng hợp.

*Phí sử dụng hạ tầng và phí dịch vụ (không gồm thuế VAT) chưa bao gồm trong giá thuê trung bình.

Rủi ro:

- Dòng vốn FDI có thể chững lại trước những bất ổn, cũng như nhu cầu chậm lại của thế giới.
- Những thay đổi các chính sách, khó khăn trong triển khai xây dựng như chi phí đền bù tăng cao hay giải phóng mặt bằng khó khăn sẽ dẫn đến trì hoãn việc cho thuê.

CHUYÊN MỤC CHIA SẼ KIẾN THỨC CHUYÊN MÔN

Monthly Return of VNINDEX													
Year	T12	T11	T10	T9	T8	T7	T6	T5	T4	T3	T2	T1	Return year
2000	22.6%	19.8%	16.7%	4.8%	13.4%								77.3%
2001	-18.4%	10.8%	6.5%	-11.9%	-34.3%	-15.6%	23.8%	25.9%	19.2%	6.7%	2.7%	18.8%	34.3%
2002	3.1%	0.1%	-2.5%	-5.0%	-3.0%	-2.2%	-2.4%	-0.7%	4.2%	4.7%	-7.9%	-11.8%	-23.4%
2003	1.9%	20.3%	-2.2%	-2.4%	-2.5%	-3.9%	0.0%	-0.2%	4.9%	-11.7%	-4.5%	-6.0%	-6.2%
2004	4.2%	-1.3%	-0.3%	0.3%	-2.5%	-4.5%	-0.9%	-4.7%	-4.7%	6.5%	21.6%	28.4%	42.1%
2005	-1.2%	1.3%	6.2%	13.7%	3.7%	-0.5%	1.1%	-0.8%	-0.1%	4.9%	0.8%	-2.5%	26.4%
2006	18.8%	23.8%	-2.9%	7.2%	16.3%	-18.1%	-4.3%	-9.5%	18.3%	28.9%	25.1%	1.6%	105.0%
2007	-4.7%	-8.7%	1.7%	15.2%	0.0%	-11.4%	-5.3%	17.1%	-13.8%	-5.8%	9.3%	38.5%	32.3%
2008	0.3%	-9.3%	-24.0%	-15.3%	19.4%	13.0%	-3.5%	-20.7%	1.1%	-22.1%	-21.4%	-8.9%	-91.5%
2009	-1.9%	-14.1%	1.1%	6.2%	17.1%	4.1%	8.9%	28.0%	14.6%	14.2%	-19.0%	-3.9%	55.4%
2010	7.3%	-0.2%	-0.4%	-0.1%	-7.9%	-2.6%	-0.1%	-6.4%	8.6%	0.5%	3.1%	-2.6%	-0.8%
2011	-7.7%	-9.5%	-1.6%	0.7%	4.7%	-6.2%	2.7%	-12.2%	4.1%	-0.1%	-9.6%	5.4%	-29.4%
2012	9.5%	-2.7%	-1.1%	-0.9%	-4.5%	-1.9%	-1.6%	-9.4%	7.4%	4.1%	9.2%	10.4%	18.6%
2013	-0.6%	2.1%	1.0%	4.2%	-3.9%	2.2%	-7.2%	9.2%	-3.4%	3.5%	-1.1%	16.0%	22.0%
2014	-3.7%	-5.7%	0.3%	-5.9%	6.8%	3.1%	2.9%	-2.8%	-2.3%	0.9%	5.4%	10.3%	9.2%
2015	1.0%	-5.6%	8.0%	-0.4%	-9.1%	4.7%	4.1%	1.3%	2.0%	-7.0%	2.9%	5.6%	7.5%
2016	0.0%	-1.6%	-1.4%	1.6%	3.4%	3.2%	2.2%	3.4%	6.6%	0.3%	2.6%	-5.8%	14.5%
2017	3.6%	13.5%	4.1%	2.8%	-0.1%	0.9%	5.2%	2.8%	-0.6%	1.6%	1.9%	4.9%	40.6%
2018	-3.7%	1.3%	-10.1%	2.8%	3.5%	-0.5%	-1.1%	-7.5%	-10.6%	4.7%	1.0%	12.8%	-7.3%
2019	-1.0%												-1.0%
Average monthly	1.5%	1.8%	0.0%	0.9%	1.1%	-2.0%	1.4%	0.7%	3.1%	1.9%	1.2%	6.2%	17.7%

Mức tăng trung bình trong tháng 1 hàng năm kể từ năm 2012-2018 đạt 6.2%

Volume Volatility												
Year	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	T9	T10	T11	T12
2000								492.6%	24.5%	-3.7%	30.3%	3.9%
2001	21.0%	40.7%	8.3%	1.0%	-37.0%	110.7%	-12.7%	0.4%	7.6%	8.8%	-44.3%	2.1%
2002	41.5%	21.9%	9.2%	-7.7%	32.8%	-54.0%	56.4%	-22.3%	-12.2%	-6.3%	-9.8%	8.1%
2003	-37.1%	35.6%	-2.0%	49.3%	-5.7%	-12.4%	3.6%	40.9%	-10.4%	110.4%	-19.4%	111.5%
2004	-20.6%	148.7%	1.2%	-14.9%	8.3%	-23.4%	-24.1%	80.7%	6.9%	-17.9%	35.8%	-24.0%
2005	-9.5%	-32.2%	113.4%	-35.0%	-28.5%	71.0%	6.6%	-8.3%	129.2%	19.7%	-29.8%	-25.1%
2006	-6.9%	32.3%	14.1%	33.6%	76.3%	-36.4%	-1.3%	58.6%	10.4%	-4.3%	33.2%	27.4%
2007	25.9%	5.7%	13.8%	-42.9%	20.0%	0.1%	-21.4%	-1.4%	64.3%	39.6%	-18.5%	-31.5%
2008	22.9%	31.9%	6.8%	-38.7%	-61.3%	160.4%	76.0%	41.0%	-1.1%	-27.9%	-5.2%	-27.3%
2009	-27.2%	8.7%	119.0%	102.4%	38.9%	4.7%	-37.5%	65.2%	27.5%	15.0%	-36.0%	-20.7%
2010	3.6%	-42.2%	97.1%	16.0%	6.3%	-24.2%	-10.6%	-7.3%	12.9%	-34.2%	3.7%	120.7%
2011	-49.0%	5.6%	-11.8%	-34.6%	13.8%	32.1%	-46.8%	49.6%	88.9%	-44.5%	-7.7%	15.2%
2012	-23.3%	128.2%	76.6%	1.4%	-0.7%	-40.6%	-24.4%	1.6%	-13.6%	-7.2%	-19.9%	82.9%
2013	80.2%	-7.9%	-36.6%	-0.8%	24.4%	11.0%	-41.7%	11.2%	4.1%	53.1%	38.5%	-5.6%
2014	-0.4%	73.8%	11.7%	-40.3%	0.8%	-18.7%	21.4%	14.7%	38.1%	-16.3%	-2.5%	-19.0%
2015	-2.8%	-24.3%	24.6%	-16.0%	25.1%	35.1%	-3.9%	-10.7%	-28.2%	29.6%	16.5%	-25.4%
2016	30.5%	-10.5%	24.9%	-10.7%	-13.4%	13.6%	5.9%	-14.4%	-0.9%	5.8%	-5.9%	-2.6%
2017	-14.5%	86.3%	9.6%	-9.0%	28.6%	-13.7%	7.2%	-0.3%	-26.1%	2.4%	23.8%	0.0%
2018	53.9%	-27.1%	0.9%	-9.2%	-29.1%	2.9%	11.6%	5.7%	11.1%	-6.1%	-25.1%	9.6%
2019	-21.1%											

Nhìn chung tháng 12 và tháng 1 hàng năm khối lượng giao dịch thường giảm hoặc ít biến động.

TỔ CHỨC THỰC HIỆN BÁO CÁO

Công ty Chứng khoán Ngân hàng Đông Á (gọi tắt là DAS) là thành viên của Tập đoàn tài chính Ngân hàng Đông Á, hiện là một trong các định chế tài chính lớn nhất Việt Nam. DAS cũng là một thành viên chính thức của thị trường chứng khoán Việt Nam, và đang đi đầu trong một số dịch vụ tài chính có công nghệ cao. DAS hiện là cổ đông lớn của nhiều công ty, và là chủ sở hữu của Công ty quản lý Quỹ đầu tư Đông Á. Công ty hiện có đầy đủ các nghiệp vụ chứng khoán gồm: Môi giới, Tự doanh, Bảo lãnh phát hành, Tư vấn tài chính và Tư vấn đầu tư, Lưu ký chứng khoán.

Hệ thống chi nhánh

- **Trụ sở chính:**

Địa chỉ: Tầng 2 & 3 Tòa nhà 468 Nguyễn Thị Minh Khai, P.2, Q.3, TP. HCM

Điện thoại: (8428) 3833 6333

Fax: (028) 3833 3891

- **Chi nhánh Sài Gòn:**

Địa chỉ: 60–70 Nguyễn Công Trứ, P. Nguyễn Thái Bình, Quận 1, TP. HCM

Điện thoại: (028) 3821 8666

Fax: (028) 3821.4891

- **Chi nhánh Hà Nội:**

Địa chỉ: 181 Nguyễn Lương Bằng, Q. Đống Đa, Hà Nội

Điện thoại: (024) 3944 5175

Fax: (024) 3944 5178 - 3944 5176

KHUYẾN CÁO

Báo cáo này chỉ nhằm cung cấp thông tin cho các tổ chức đầu tư cũng như nhà đầu tư cá nhân và không hàm ý đưa ra lời khuyên chào mua hay bán bất kỳ chứng khoán nào. Các quan điểm và nhận định trình bày trong báo cáo không tính đến sự khác biệt về mục tiêu và chiến lược cụ thể của từng nhà đầu tư. Nhà đầu tư nên xem báo cáo này như một nguồn tham khảo và phải chịu toàn bộ trách nhiệm đối với quyết định đầu tư của mình. Công ty Chứng khoán Ngân hàng Đông Á (DAS) tuyệt đối không chịu trách nhiệm bất kỳ thiệt hại nào liên quan đến việc sử dụng toàn bộ hoặc từng phần thông tin của báo cáo này.

Các quan điểm, nhận định, đánh giá trong báo cáo là quan điểm cá nhân của cá nhân người viết mà không đại diện cho quan điểm của DAS và có thể thay đổi mà không cần báo trước.

Thông tin sử dụng trong báo cáo này được DAS thu thập từ nguồn đáng tin cậy vào thời điểm công bố. Tuy nhiên, DAS không đảm bảo độ chính xác thông tin này.

Báo cáo này là tài sản và được giữ bản quyền bởi DAS. Không được phép sao chép, phát hành cũng như tái phân phối báo cáo vì bất kỳ mục đích gì nếu không có văn bản chấp thuận của DAS. Vui lòng ghi rõ nguồn khi trích dẫn nếu sử dụng các thông tin trong báo cáo này.