

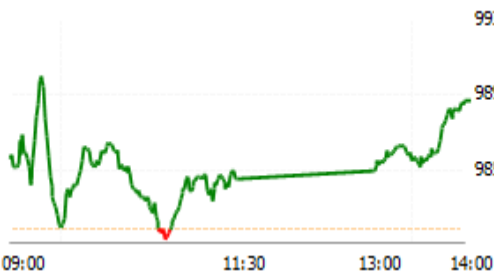
Dữ liệu thị trường ngày 22/03/2019

Tổng quan	VN-Index	HNX-Index
Chỉ số	988.71	108.09
Thay đổi (điểm)	6.93	0.28
Thay đổi (%)	0.71	0.26
KLGD (triệu ck)	206.92	56.57
GTGD (tỷ đồng)	4,731.96	855.83

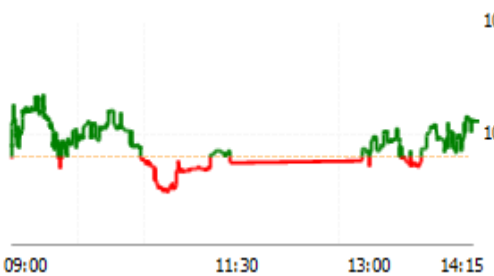
NĐT nước ngoài giao dịch ròng

VN-Index	186.08	(tỷ đồng)
HNX-Index	378.81	(tỷ đồng)
UPCOM-Index	24.27	(tỷ đồng)

VN-Index



HNX-Index



ĐIỂM TIN CHÍNH

- Chỉ số VNINDEX giao dịch biến động trong biên độ lớn vào phiên sáng thì đến phiên chiều tăng mạnh và dứt khoát nhờ vào nhóm cổ phiếu VIC, VHM, VRE. Đóng cửa, VNINDEX tăng 6.93 điểm, đạt 988.71 điểm.
- Các cổ phiếu giúp thị trường tăng điểm nhiều nhất là VHM (+ 2.96 điểm), VIC (+ 1.56 điểm), GAS (+ 0.52 điểm), CTG (+ 0.45 điểm) và VRE (+ 0.35 điểm).
- Các cổ phiếu tác động chỉ số giảm điểm chiếm áp đảo gồm PLX (- 0.20 điểm), MSN (- 0.18 điểm), LGC (- 0.14 điểm), PHR (- 0.12 điểm) và GTN (- 0.10 điểm).
- Giá trị giao dịch trên sàn VNINDEX tăng nhẹ so với phiên trước, nhìn chung thanh khoản khá cao. Đóng cửa VNINDEX tăng 6.93 điểm, số mã tăng/giảm đạt **155/138**.
- Kết thúc phiên giao dịch, VN-Index đóng cửa đạt 988.71 điểm, khối lượng giao dịch tăng nhẹ so với phiên trước và HNX-Index đóng cửa đạt 108.09 điểm.
- Khối ngoại hôm nay tiếp tục mua ròng mạnh trên HOSE, đạt 186 tỷ đồng. Trên sàn HNX, khối ngoại mua ròng tăng mạnh đột biến đạt mức 378.8 tỷ đồng, phần lớn đến từ giao dịch mã CDN. *(thống kê giao dịch khối ngoại chi tiết tại trang 5)*.

NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG TÓM TẮT

Sau mức giảm mạnh hôm qua dẫn đến đường RSI chạm vào 50 điểm thì hôm nay VNINDEX đã bật lên trở lại. Mức tăng điểm hôm nay chỉ bằng 1/3 mức giảm trước đó. Thanh khoản chỉ tăng ở mức nhẹ so với phiên trước.

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

Ngày 12/4, đây là hạn chót mà EU đưa ra cho Anh về Brexit. Cụ thể, từ nay đến đó, Anh sẽ phải đưa ra quyết định của mình về việc rời khỏi EU không có thỏa thuận hay trì hoãn lâu hơn. Sức ép này cũng giúp Thủ tướng Anh tác động lên Quốc hội Anh, như vậy, Quốc hội Anh chỉ có các lựa chọn: Chấp nhận rời khỏi EU với thỏa thuận trước đó hoặc chấp nhận trì hoãn thêm một thời gian dài. Trong nước, 1 triệu chữ kí của cử tri Anh đã đưa lên Quốc hội về việc Hủy Bỏ Brexit, nếu số chữ kí tăng mạnh lên 17.4 triệu chữ kí, Quốc hội Anh sẽ buộc phải hủy bỏ hoàn toàn Brexit.

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

VNINDEX sau giao dịch biến động với biên độ lớn thì đến phiên chiều mức tăng mạnh và dứt khoát đến từ nhóm cổ phiếu VIC, VRE, VHM đã giúp VNINDEX tăng gần 7 điểm. Nhìn chung, thanh khoản vẫn duy trì ở mức cao, nhưng so với phiên giảm mạnh hôm qua thì đã tăng hôm nay chỉ mang tính phục hồi nhẹ, mức tăng chỉ bằng 1/3 so với mức giảm trước đó và dòng tiền lan tỏa cũng chỉ ở mức vừa phải (số mã tăng/giảm đạt **155/138**) cho thấy nhà đầu tư đã chốt lời trong phiên hồi phục hôm nay. Đường RSI sau khi chạm 50 đã tiến hành bật lên. Như vậy, trong những phiên tới, chúng tôi cho rằng VNINDEX sẽ có những nhịp tăng/giảm nhẹ, mức tối đa cho những nhịp này là 997 điểm. Tuy nhiên, đây chỉ là nhịp T+, sau những nhịp này, mức điều chỉnh sẽ giảm sâu về kháng cự đầu tiên là khoảng 960 - 965 điểm. Tại đây, nhà đầu tư có thể giải ngân trở lại. Vì đây là thời điểm có nhiều tin tức vĩ mô hỗ trợ cho thị trường: Nhóm OPEC+ họp bàn về sản lượng dầu thô vào tháng 6, hội nghị thượng đỉnh G20 vào tháng 6, Luật sửa đổi Chứng khoán trình Quốc hội tháng 5.

Hành động:

Nhà đầu tư tận dụng những nhịp hồi trong phiên của VNINDEX, chốt lời dần các cổ phiếu trước ngày 25/3. Sau nhịp điều chỉnh, cơ hội giải ngân mới sẽ sớm trở lại vào tháng 6, khi đó có các thông tin về các cuộc họp chính sách của thế giới sẽ đề ra giải pháp cho năm 2019. Từ đó, kỳ vọng của thị trường sẽ tăng trở lại.

PHÒNG PHÂN TÍCH-ĐẦU TƯ

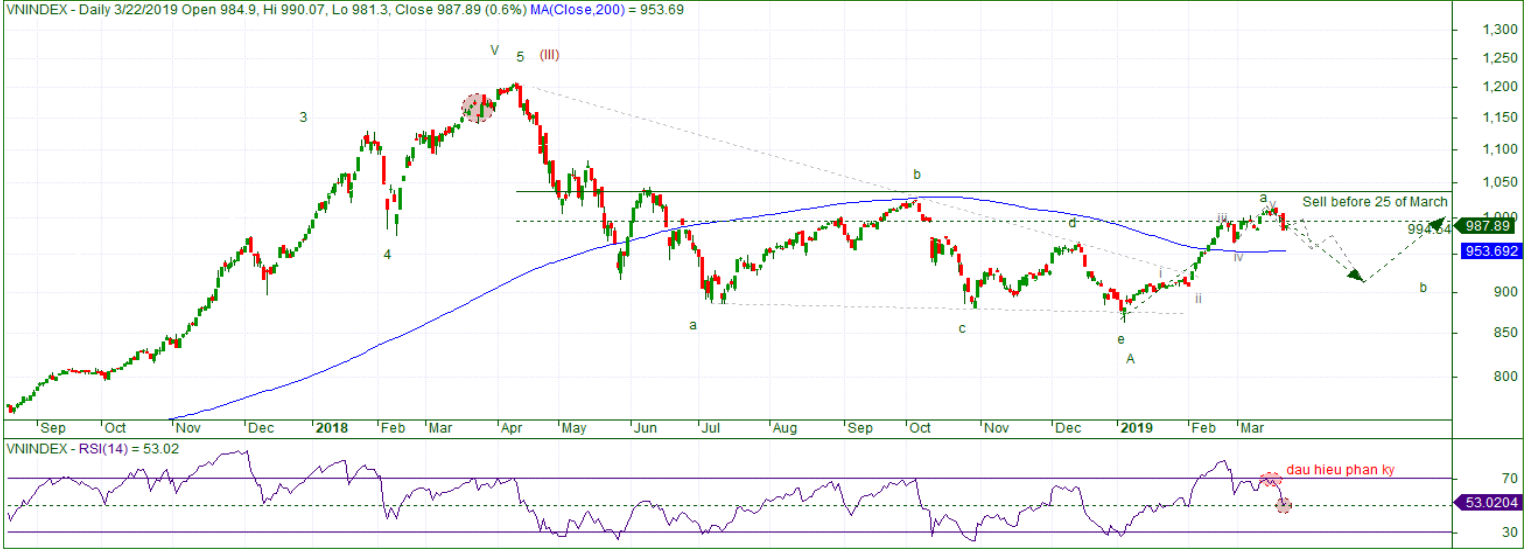
Địa chỉ: 468 Nguyễn Thị Minh Khai P2 Q3

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:

Ngày 12/4, đây là hạn chót mà EU đưa ra cho Anh về Brexit. Cụ thể, từ nay đến đó, Anh sẽ phải đưa ra quyết định của mình về việc rời khỏi EU không có thỏa thuận hay trì hoãn lâu hơn. Sức ép này cũng giúp Thủ tướng Anh tác động lên Quốc hội Anh, như vậy, Quốc hội Anh chỉ có các lựa chọn: Chấp nhận rời khỏi EU với thỏa thuận trước đó hoặc chấp nhận trì hoãn thêm một thời gian dài. Trong nước, 1 triệu chữ kí của cử tri Anh đã đưa lên Quốc hội về việc Hủy Bỏ Brexit, nếu số chữ kí tăng mạnh lên 17.4 triệu chữ kí, Quốc hội Anh sẽ buộc phải hủy bỏ hoàn toàn Brexit.

Đóng cửa vào rạng sáng 22/3, giá dầu Crude Oil đạt 59.88 USD/thùng (+ 0.08%), dầu Brent đạt 67.86 USD/thùng (- 0.93%). Kể từ đầu năm đến nay, giá dầu đã tăng rất mạnh, dầu Brent tăng 25% và dầu Crude Oil đã tăng 30%. Nhóm OPEC+ duy trì việc cắt giảm sản lượng hiện nay cũng như lệnh trừng phạt của Mỹ lên Iran và Venezuela sẽ tiếp tục hỗ trợ cho giá dầu, tuy nhiên mức tăng sẽ không còn mạnh mẽ như trước vì không có thêm các thông tin mới. Trong khi đó, tăng trưởng chậm lại của nền kinh tế, số giàn khoan hoạt động tại Mỹ và chiến tranh thương mại sẽ là những nhân tố có thể tác động đến giá dầu.

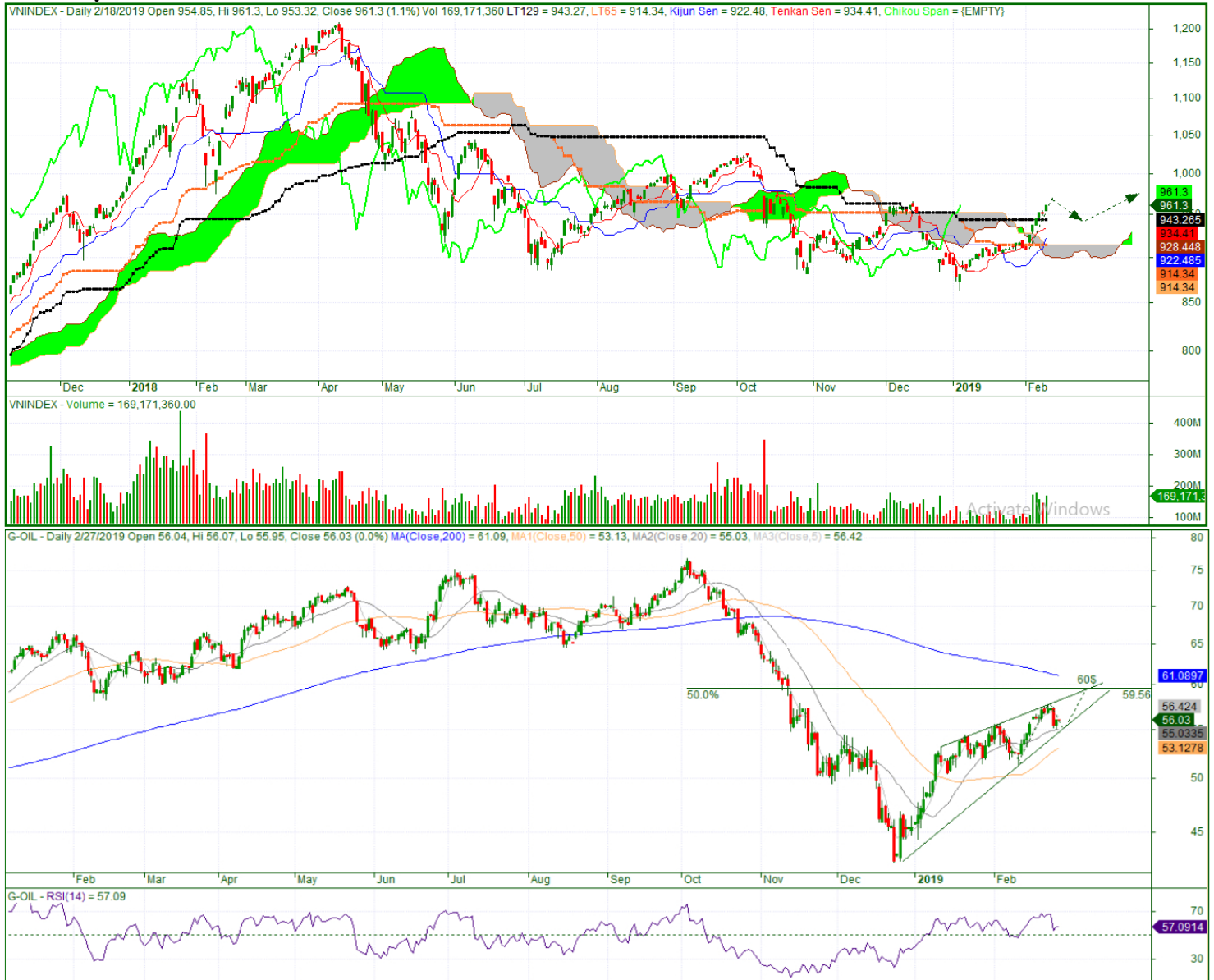
Kịch bản nào cho thị trường (tham khảo thêm đồ thị trang 3)

VNINDEX sau giao dịch biến động với biến độ lớn thì đến phiên chiều mức tăng mạnh và dứt khoát đến từ nhóm cổ phiếu VIC, VRE, VHM đã giúp VNINDEX tăng gần 7 điểm. Nhìn chung, thanh khoản vẫn duy trì ở mức cao, nhưng so với phiên giảm mạnh hôm qua thì đà tăng hôm nay chỉ mang tính phục hồi nhẹ, mức tăng chỉ bằng 1/3 so với mức giảm trước đó và dòng tiền lan tỏa cũng chỉ ở mức vừa phải (số mã tăng/giảm đạt **155/138**) cho thấy nhà đầu tư đã chốt lời trong phiên hồi phục hôm nay.

Đường RSI sau khi chạm 50 đã tiến hành bật lên. Như vậy, trong những phiên tới, chúng tôi cho rằng VNINDEX sẽ có những nhịp tăng/giảm nhẹ, mức tối đa cho những nhịp này là 997 điểm. Tuy nhiên, đây chỉ là nhịp T+, sau những nhịp này, mức điều chỉnh sẽ giảm sâu về kháng cự đầu tiên là khoảng 960 - 965 điểm. Tại đây, nhà đầu tư có thể giải ngân trở lại. Vì đây là thời điểm có nhiều tin tức vĩ mô hỗ trợ cho thị trường: Nhóm OPEC+ họp bàn về sản lượng dầu thô vào tháng 6, hội nghị thượng đỉnh G20 vào tháng 6, Luật sửa đổi Chứng khoán trình Quốc hội tháng 5 và thông qua vào tháng 10.

CHỈ BÁO NGẮN HẠN		CHỈ BÁO XU HƯỚNG	
RSI	Trung bình	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	965 điểm	Kháng cự	1000 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	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	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	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	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	Click

NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

Thông kê giao dịch NN trên HOSE

Top NN mua ròng	Volume	Giá trị (1000 VNĐ)
VIC	443.630	52.376.247
HPG	1.537.040	49.180.148
CII	1.136.620	28.276.998
VHM	301.760	27.058.705
GEX	1.001.190	22.699.803

Top NN bán ròng	Volume	Giá trị (1000 VNĐ)
VCB	-451.740	-30.101.001
VJC	-131.050	-15.520.639
VRE	-422.090	-14.832.334
DXG	-573.410	-12.899.833
SSI	-331.490	-9.152.650

Thông kê giao dịch NN trên HNX

Top NN mua ròng	Volume	Giá trị (1000 VNĐ)
CDN	19.830.000	359.458.946
PVS	614.700	12.848.756
SHB	270.000	2.072.102
TNG	94.500	2.054.242
HHP	49.000	780.974

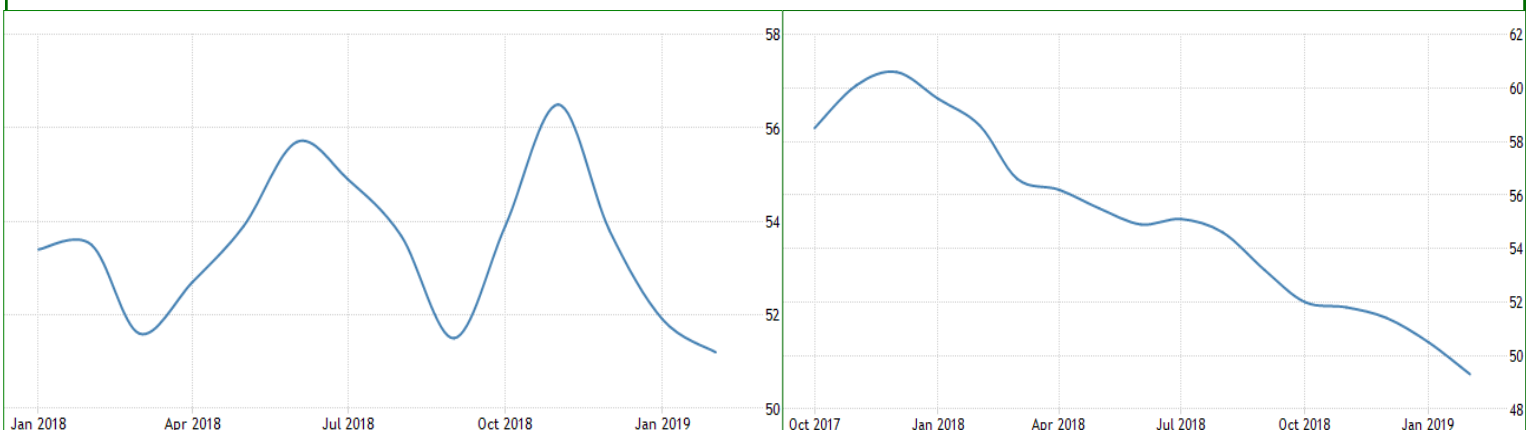
Top NN bán ròng	Volume	Giá trị (1000 VNĐ)
DHP	-9.800	-98.000
VSA	-5.000	-92.500
HAD	-3.000	-89.388
CTP	-15.800	-61.546
NTP	-1.500	-57.225

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	21,000	21,000	22,500	6.6
13/02/2019	80,000	85,000	GAS	99,900	103,000	115,000	9.5
11/02/2019	15,000	16,200	PVB	19,000	19,500	21,500	21.0
13/02/2019	36,000	38,000	HVN	41,500	41,000	45,000	1.2
12/02/2019	40,000	42,000	FPT	45,050	47,000	50,000	2.6
13/02/2019	23,000	25,000	DQC	28,000	28,000	30,000	5.5
13/02/2019	22,000	22,900	PC1	23,900	24,800	25,500	-2.8
12/02/2019	45,000	48,000	BMP	50,200	54,000	58,000	4.1
13/02/2019	25,000	28,000	DHC	36,300	34,500	37,500	21.0
12/02/2019	25,000	26,500	GMD	26,950	28,000	30,000	-2.0
06/03/2019	22,000	23,300	GEX	22,800	25,500	28,000	-5.4
11/03/2019	11,000	12,000	MBB	22,900	23,200	24,200	5.0
11/03/2019	27,100	28,500	ACB	30,500	33,600	34,600	0.3

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)

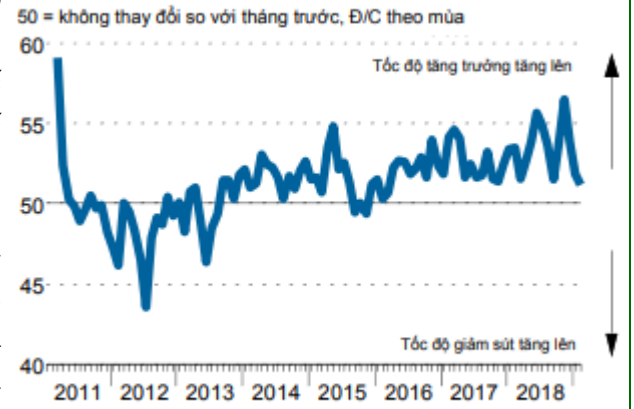
NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

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.