

TỔNG QUAN

Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản chính thức có hiệu lực thi hành từ ngày 01/08/2024, được kỳ vọng sẽ tác động tích cực, góp phần thúc đẩy sự phục hồi và phát triển của thị trường bất động sản.

Các chuyên gia nhận định, khi các bộ luật có hiệu lực thực thi, tâm lý chờ đợi sẽ dần được tháo bỏ. Các luật mới sẽ tháo gỡ được khó khăn cho các doanh nghiệp và thị trường BĐS, trong đó có việc gia hạn, chấp nhận chủ trương đầu tư một số các dự án cũ. Bên cạnh đó, sẽ có các văn bản hướng dẫn triển khai luật về thuế để các chủ đầu tư dễ dàng hơn trong việc nộp thuế hoặc triển khai bán hàng khi có thông tin cụ thể về việc nộp thuế. Đối với người dân, các luật mới đẩy mạnh phát triển nhà ở xã hội sẽ tạo thêm nguồn cung, góp phần giải “con khát” nhà ở giá rẻ cho người dân, những người thu thấp sẽ có thêm cơ hội tiếp cận với các sản phẩm nhà ở bình dân và các gói vay hợp lý hơn.

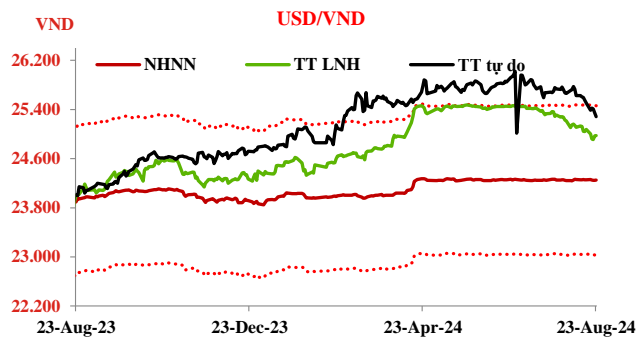
Nhờ vậy, nguồn cung nhà ở trong nửa cuối năm 2024 sẽ tiếp tục được cải thiện, ước tính tăng khoảng 20% so với 6 tháng đầu năm 2024, được đóng góp chủ yếu từ phân khúc căn hộ cao cấp, hạng sang với chất lượng sản phẩm và mức giá bán phục hồi rõ nét. Bên cạnh đó, sẽ có nhiều hơn các sản phẩm thấp tầng khi các đại dự án đang hoàn tất các khâu cuối cùng gia nhập thị trường. Phần lớn các phân khu, dự án mới mở bán sẽ đến từ các dự án ở vùng ven thành phố, các tỉnh/thành xung quanh 2 đô thị đặc biệt là Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh. Phân khúc nhà ở xã hội cũng có cơ hội tăng mạnh khi các quy định mới theo hướng tháo gỡ khó khăn, vướng mắc cho doanh nghiệp, người mua nhà ở xã hội được thực thi hiệu quả; gói tín dụng 120.000 tỉ đồng được sửa đổi theo hướng ưu đãi hơn. Dài hơi hơn, nguồn cung trong năm 2025 sẽ dồi dào hơn so với năm 2024 khi quy trình, thủ tục cấp phép được thúc đẩy nhanh nhờ các luật mới.

Có thể thấy, trong khoảng thời gian chờ các luật mới ngấm vào thực tiễn, thị trường BĐS sẽ dần dần hồi phục và bước sang năm 2025 sẽ có những cải thiện rõ nét.

Tuy nhiên, không chỉ có những thuận lợi, thị trường vẫn còn những thách thức, tồn tại cần giải quyết. Một trong những thách thức lớn nhất của thị trường BĐS là tình trạng nhiều dự án “treo”, chưa thể hoàn thành, chậm tiến độ, không chỉ làm mất lòng tin của người mua mà còn gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến thanh khoản của thị trường. Bên cạnh đó, những quy định mới về thu tiền đặt cọc, giảm mức thu trước khi bàn giao nhà ở gây khó khăn hơn cho DN trong việc huy động vốn, có thể làm chậm lại tiến độ các dự án, đặc biệt là tại các DN vừa và nhỏ, làm giảm nguồn cung nhà ở trên thị trường trong khi nguồn cung mới vẫn còn rất hạn chế. Ngoài ra, các DN BĐS còn phải đối mặt với những thách thức về việc tăng giá đất, tăng chi phí đầu vào như vật liệu xây dựng, nhân công, đất đai, ảnh hưởng đến khả năng triển khai dự án, đồng thời, giá nhà có thể tiếp tục duy trì ở mức cao, khiến khả năng tiếp cận nhà ở của người dân có thể giảm, đặc biệt là người thu nhập chưa cao.

Thị trường BĐS đang dần ấm lên trong thời gian gần đây, và sẽ ngày càng được cải thiện với tác động tích cực của 3 luật mới có hiệu lực.

Thị trường ngoại tệ



Trong tuần từ 19/08 - 23/08, tỷ giá trung tâm được NHNN điều chỉnh tăng – giảm nhẹ. Chốt ngày 23/08, tỷ giá trung tâm được niêm yết ở mức 24.250 VND/USD, giảm 04 đồng so với phiên cuối tuần trước đó. NHNN tiếp tục niêm yết tỷ giá mua giao ngay ở mức 23.400 VND/USD, tỷ giá bán giao ngay ở mức 25.450 VND/USD ở tất cả các phiên.

Tỷ giá LNH trong tuần từ 19/08 - 23/08 biến động theo xu hướng giảm. Kết thúc phiên 23/08, tỷ giá LNH đóng cửa tại 24.977 VND/USD, giảm mạnh 84 đồng so với phiên cuối tuần trước đó.

Tỷ giá trên thị trường tự do cũng giảm trong tuần qua. Chốt phiên 23/08, tỷ giá tự do giảm 250 đồng ở cả hai chiều mua vào và bán ra so với phiên cuối tuần trước đó, giao dịch tại 25.200 VND/USD và 25.280 VND/USD.

Thị trường tiền tệ liên ngân hàng

Kỳ hạn	Lãi suất LNH				Trái phiếu		
	VND	W/W	USD	W/W	Kỳ hạn	Lợi suất	W/W
ON	4.46	-0.11	5.32	0.01	3Y	1.90	-0.009
1W	4.56	-0.08	5.36	0.02	5Y	1.95	-0.004
2W	4.66	-0.03	5.39	0.00	7Y	2.23	-0.010
1M	4.72	-0.04	5.44	0.03	10Y	2.72	-0.003
2M	4.84	-0.07	5.50	0.00	15Y	2.90	-0.001
3M	4.92	-0.09	5.55	-0.01			
6M	5.28	-0.02	5.61	0.00			
9M	5.40	0.00	5.70	0.02			
1Y	5.50	0.00	5.72	0.00			

Tuần từ 19/08 - 23/08, lãi suất VND LNH giảm ở tất cả các kỳ hạn từ 1M trở xuống. Chốt ngày 23/08, lãi suất VND LNH giao dịch quanh mức: ON 4,46% (-0,11 đpt); 1W 4,56% (-0,08 đpt); 2W 4,66% (-0,03 đpt); 1M 4,72% (-0,04 đpt).

Lãi suất USD LNH trong tuần qua tăng nhẹ ở hầu hết các kỳ hạn. Phiên 23/08, lãi suất USD LNH đóng cửa ở mức: ON 5,32% (+0,01 đpt); 1W 5,36% (+0,02 đpt); 2W 5,39% (không đổi) và 1M 5,44% (+0,03 đpt).

Thị trường mở

Tổng hợp GD cầm cố và mua bán TPNHNN từ 19/08 đến 23/08/2024

Đơn vị: Tỷ đồng	KL chào thầu	KL trúng thầu	KL đáo hạn	Ròng	KL lưu hành
Nghị vụ cầm cố	45,000	38,447.49	50,925.85	12,478.36	38,447.49
Nghị vụ mua bán tín phiếu NHNN	0	21,999.70	35,749.50	13,749.80	46,799.70
Tổng cộng				1,271.44	

Trên thị trường mở tuần qua từ 19/08 - 23/08, ở kênh cầm cố, NHNN chào thầu kỳ hạn 7 ngày với khối lượng là 45.000 tỷ đồng, lãi suất giữ ở mức 4,25%. Có 38.447 tỷ đồng trúng thầu, có 50.926 tỷ đồng đáo hạn trong tuần qua.

NHNN chào thầu tín phiếu NHNN kỳ hạn 14 ngày, đấu thầu lãi suất ở tất cả các phiên. Hết tuần, có tổng cộng 22.999,7 tỷ đồng trúng thầu, lãi suất trúng thầu giảm từ mức 4,25% xuống còn 4,15%; có 35.749,5 tỷ đồng đáo hạn trong tuần qua.

Như vậy, NHNN bơm ròng 1.271,44 tỷ đồng ra thị trường trong tuần qua bằng kênh thị trường mở. Khối lượng lưu hành trên kênh cầm cố ở mức 38.447,49 tỷ, khối lượng tín phiếu lưu hành ở mức 46.799,7 tỷ đồng.

Thị trường trái phiếu chính phủ:

Giao dịch trên thị trường sơ cấp:

Ngày 21/08, KBNN đấu thầu thành công 10.880 tỷ đồng/15.000 tỷ đồng TPCP gọi thầu, tỷ lệ trúng thầu đạt 73%. Trong đó, kỳ hạn 5Y huy động được 310 tỷ đồng/500 tỷ đồng gọi thầu, 10Y huy động được 7.270 tỷ đồng/9.000 tỷ đồng, 15Y huy động được 3.250 tỷ đồng/5.000 tỷ đồng và 20Y huy động được 50 tỷ đồng/500 tỷ đồng gọi thầu. Lãi suất trúng thầu các kỳ hạn đều không đổi so với phiên đấu thầu trước, cụ thể: 5Y là 1,95%, 10Y là 2,71%, 15Y là 2,90%, 20Y là 2,98%.

Trong tuần này, ngày 28/08, KBNN dự kiến chào thầu 12.000 tỷ đồng TPCP, trong đó kỳ hạn 5Y chào thầu 500 tỷ đồng, 10Y chào thầu 7.000 tỷ đồng, 15Y 4.000 tỷ đồng và 20Y chào thầu 500 tỷ đồng.

Thị trường TPCP sơ cấp

đơn vị: tỷ đồng

TCPH	Ngày ĐT	Kỳ hạn	KL gọi thầu	KL trúng thầu	LS trúng thầu	Thay đổi	Tỷ lệ trúng thầu	Tỷ lệ đặt thầu	Số TV tham gia
MOF	21-Aug-24	5	500	310	1.95%	0.00%	62.00%	2.22	3.00
MOF	21-Aug-24	10	9000	7270	2.71%	0.00%	80.78%	0.95	14.00
MOF	21-Aug-24	15	5000	3250	2.90%	0.00%	65.00%	0.78	7.00
MOF	21-Aug-24	20	500	50	2.98%	0.00%	10.00%	0.50	3.00
Tổng			15000	10880			72.53%	0.92	

Giao dịch trên thị trường thứ cấp: Giá trị giao dịch Outright và Repos trên thị trường thứ cấp tuần qua đạt trung bình 12.073 tỷ đồng/phiên, tăng mạnh so với mức 9.823 tỷ đồng/phiên của tuần trước đó.

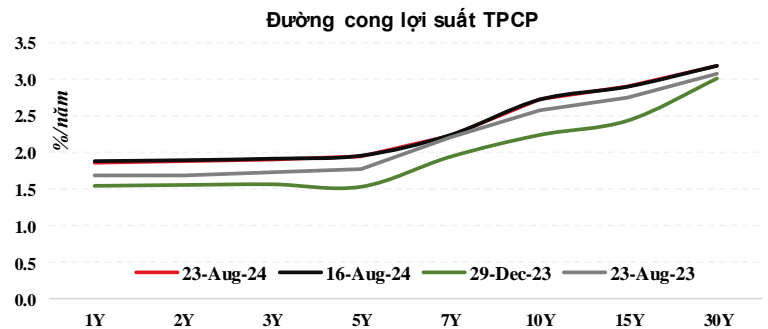
Thống kê giao dịch Outright						Thống kê giao dịch Repos					
Ngày	< 2 năm	2 - 5 năm	5 - 10 năm	> 10 năm	Tổng	Ngày	< 31 ngày	31 - 60 ngày	60 - 92 ngày	> 92 ngày	Tổng
19/Aug/24	76	122	4,294	4,427	8,919	19/Aug/24	1,438	-	545	-	1,983
20/Aug/24	-	206	2,951	3,911	7,068	20/Aug/24	6,719	-	268	-	6,987
21/Aug/24	-	67	2,794	3,369	6,229	21/Aug/24	4,165	-	-	-	4,165
22/Aug/24	66	67	3,365	4,914	8,411	22/Aug/24	3,959	4,133	-	-	8,093
23/Aug/24	66	556	3,186	3,699	7,506	23/Aug/24	1,002	-	-	-	1,002
Tổng	207	1,018	16,590	20,318	38,133	Tổng	17,283	4,133	813	-	22,229
+_WoW	(20)	(215)	4,604	6,191	10,561	+_WoW	(1,627)	1,786	528	-	686
% WoW	-9%	-17%	38%	44%	38%	% WoW	-9%	76%	185%	0%	3%
Tỷ trọng	1%	3%	44%	53%	100%	Tỷ trọng	78%	19%	4%	0%	100%

Dvt: Tỷ đồng

Dvt: Tỷ đồng

Lợi suất TPCP trong tuần qua tiếp tục giảm nhẹ ở tất cả các kỳ. Chốt phiên 23/08, lợi suất TPCP giao dịch quanh 1Y 1,86% (-0,02 đpt so với phiên cuối tuần trước); 2Y 1,88% (-0,01 đpt); 3Y 1,90% (-0,01 đpt); 5Y 1,95% (-0,004 đpt); 7Y 2,23% (-0,01 đpt); 10Y 2,72% (-0,003 đpt); 15Y 2,90% (-0,001 đpt); 30Y 3,18% (-0,01 đpt).

Diễn biến lợi suất trên thị trường thứ cấp								
% /năm	1Y	2Y	3Y	5Y	7Y	10Y	15Y	30Y
23-Aug-24	1.86	1.88	1.90	1.95	2.23	2.72	2.90	3.18
So WoW	-0.02	-0.01	-0.01	-0.004	-0.01	-0.003	-0.001	-0.01
So YoY	0.17	0.19	0.18	0.17	0.03	0.15	0.15	0.12
So YTD	0.32	0.32	0.34	0.418	0.29	0.48	0.47	0.17

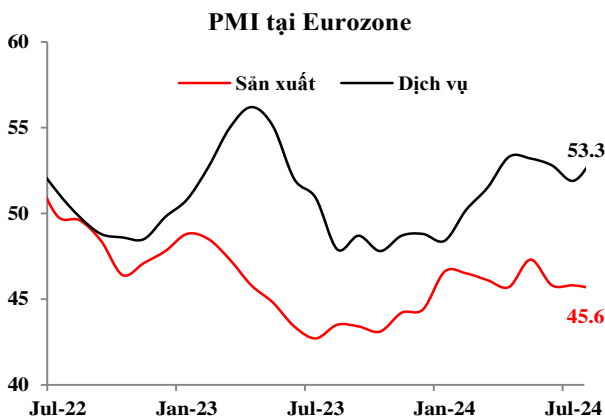
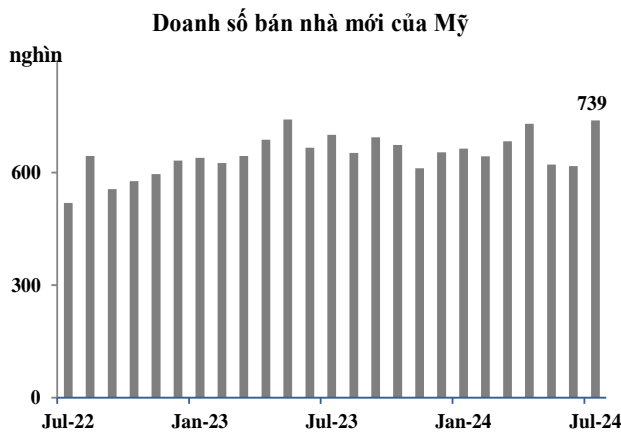
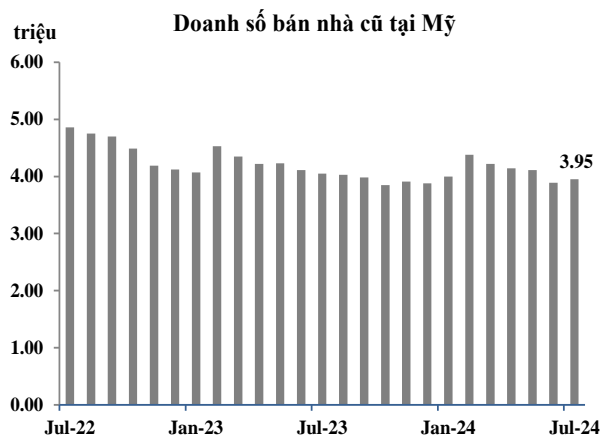
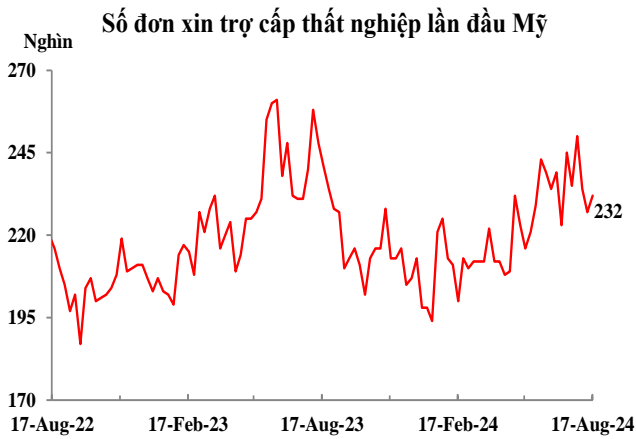


• Thị trường chứng khoán

	23/08/24	VN-Index	HNX-Index	Upcom
Điểm		1285.32	240.07	94.41
thay đổi so với tuần trước		2.64%	2.09%	1.04%
thay đổi so với đầu năm		13.75%	3.91%	8.47%
KLGD/phiên (tr.đ.v)		751.49	60.44	0.04
thay đổi so với tuần trước		6.95%	-10.65%	-99.96%
GTGD/phiên (tỷ đ)		17779.00	1185.18	0.0006
thay đổi so với tuần trước		-13.95%	-33.75%	-55.71%
ĐTNN mua/bán ròng (tỷ đ)		(881.68)	(254.92)	0.006

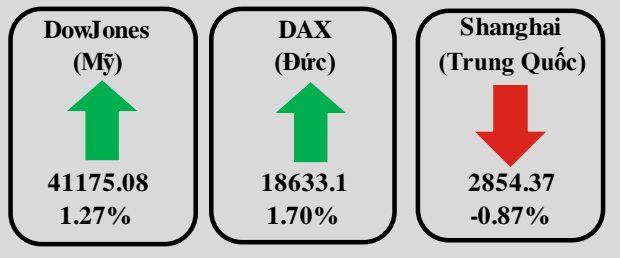
Tuần từ 19/08 - 23/08, thị trường tiếp tục đà phục hồi mạnh mẽ các phiên đầu tuần trong khi có dấu hiệu chững lại ở 2 phiên cuối tuần. Kết thúc phiên 23/08, VN-Index đứng ở mức 1.285,32 điểm, tăng mạnh 33,09 điểm (+2,64%) so với cuối tuần trước đó; HNX-Index thêm 4,92 điểm (+2,09%) đạt 240,07 điểm; UPCOM-Index cộng 0,97 điểm (+1,04%) lên 94,41 điểm.

Thanh khoản thị trường trung bình đạt khoảng 18.964 tỷ đồng/phiên cao hơn mức 15.900 tỷ đồng/phiên của tuần trước đó. Khối ngoại bán ròng 1.243 tỷ đồng trên cả 3 sàn.



Chủ tịch Cục Dự trữ Liên bang Mỹ Fed Jerome Powell có phát biểu quan trọng về CSTT, bên cạnh đó nước Mỹ đón một số chỉ báo kinh tế đáng chú ý. Ngày 23/06, tại Hội nghị Chính sách Kinh tế Jackson Hole, thành phố Kansas, Chủ tịch Fed Jerome Powell nhận định nền kinh tế Mỹ nhìn chung đang tăng trưởng với tốc độ ổn định. Tuy nhiên những dữ liệu về lạm phát và thị trường lao động cho thấy có những rủi ro đang phát triển. Rủi ro về lạm phát đã được loại bỏ và nguy cơ việc làm suy yếu đã dâng lên. Như Fed đã nhấn mạnh trong cuộc họp FOMC gần nhất, cơ quan này đang chú ý tới rủi ro đối với cả hai bên trong nhiệm vụ kép của mình là toàn dụng nhân công và đưa lạm phát về ổn định ở mức mục tiêu 2,0%. Theo đó, ông Powell cho rằng đã đến lúc phải điều chỉnh chính sách. Hướng đi tiếp theo là rất rõ ràng, thời điểm và tốc độ cắt giảm lãi suất sẽ phụ thuộc vào dữ liệu sắp tới. Liên quan đến kinh tế Mỹ, S&P Global khảo sát cho biết chỉ số PMI lĩnh vực sản xuất tại nước này ở mức 48,0 điểm trong tháng 8, giảm xuống từ 49,6 điểm của tháng 7 và thấp hơn dự báo ở mức 49,5 điểm. PMI lĩnh vực dịch vụ ghi nhận 55,2 điểm trong tháng này, tăng nhẹ từ 55 điểm của tháng trước và trái với dự báo giảm xuống còn 54,0 điểm. Tiếp theo, tại thị trường lao động, số đơn xin trợ cấp thất nghiệp lần đầu tại Mỹ tuần kết thúc ngày 17/08 ở mức 232 nghìn đơn, tăng nhẹ từ 228 nghìn đơn của tuần trước đó và khớp với dự báo. Cuối cùng, về thị trường bất động sản, doanh số bán nhà cũ tại Mỹ đạt mức 3,95 triệu căn trong tháng 7, tăng nhẹ từ 3,90 triệu căn của tháng 6, gần khớp với dự báo ở mức 3,94 triệu căn. Doanh số bán nhà mới trong tháng 7 cũng tăng lên mức 739 nghìn căn từ mức 668 nghìn căn của tháng trước đó, trái với dự báo giảm xuống còn 624 nghìn căn. Trong tuần này, thế giới chờ đợi các thông tin quan trọng về báo cáo sơ bộ GDP Mỹ quý 2, đồng thời là chỉ báo lạm phát PCE lõi tháng 7. GDP Mỹ được dự báo vẫn ở mức tăng 2,8% q/q trong quý 2, không thay đổi so với báo cáo sớm trong tháng 7. PCE lõi được dự báo tăng 0,2% m/m trong tháng vừa qua, bằng với mức tăng của tháng trước đó.

Eurozone ghi nhận các thông tin kinh tế quan trọng. Đầu tiên, Văn phòng Thống kê Liên minh Châu Âu Eurostat công bố CPI toàn phần và CPI lõi của Eurozone chính thức tăng 2,6% và 2,9% y/y trong tháng 7, không điều chỉnh so với kết quả thống kê sơ bộ. Tiếp theo, cán cân vãng lai của Eurozone ghi nhận thặng dư 50,5 tỷ EUR trong tháng 6, cao hơn mức 37,6 tỷ của tháng 5 và đồng thời vượt nhiều so với dự báo thặng dư 37 tỷ. Lũy kế 12 tháng tính tới tháng 6, cán cân vãng lai của khu vực này thặng dư 370 tỷ EUR, tương đương 2,5% GDP khu vực. Tiếp theo, S&P Global cho biết PMI lĩnh vực dịch vụ tại khu vực Eurozone ở mức 53,3 điểm trong tháng 8, tăng lên từ 51,9 điểm của tháng 7, trái với dự báo giảm nhẹ còn 51,7 điểm. PMI lĩnh vực sản xuất trong tháng này chỉ đạt 45,6 điểm, giảm nhẹ từ 45,8 điểm của tháng trước, gần khớp với dự báo tại 45,7 điểm. Tại nước Đức nói riêng, cả lĩnh vực sản xuất và dịch vụ đều cho thấy sự giảm sút khi PMI lần lượt ghi nhận 42,1 và 51,4 điểm trong tháng 8, cùng giảm từ 43,2 và 52,5 điểm của tháng 7, đồng thời cùng thấp hơn so với dự báo tại 43,4 và 52,3 điểm.

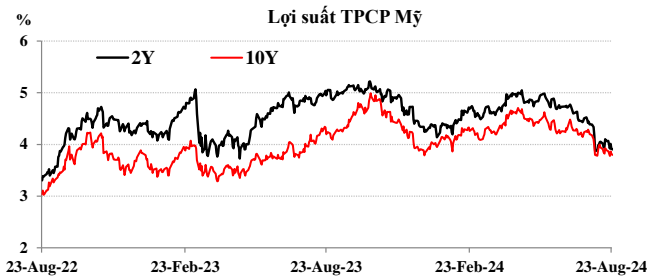


Chứng khoán thế giới biến động trái chiều trong tuần qua. Kết thúc phiên 23/08, chỉ số công nghiệp Dow Jones tăng 1,27% w/w, DAX cũng tăng 1,70%, riêng Shanghai giảm 0,87%. Thị trường chứng khoán Mỹ tiếp tục đi lên khi Cục Dự trữ Liên bang Mỹ phát đi tín hiệu sẽ giảm LSCS trong kỳ họp tháng 9 tới, đồng thời các chỉ số kinh tế nước này vẫn đang tích cực.

Giá vàng tăng nhẹ, đóng cửa phiên ngày 23/08 ở mức 2.512,07 USD/oz, tương đương tăng 0,19% w/w. Giá vàng tuần qua mặc dù biến động mạnh nhưng chốt tuần vẫn giữ mức trên 2.500 USD trong bối cảnh chỉ số USD-Index tiếp tục suy yếu. Giới phân tích cho rằng xu hướng cắt giảm lãi suất của NHTW các nước, đặc biệt của Fed sau bài phát biểu của Chủ tịch Jerome Powell, sẽ là yếu tố kích thích giá vàng tăng tiếp trong nửa cuối 2024.

Giá dầu giảm trong tuần qua. Kết thúc phiên 23/08, giá dầu WTI ở mức 74,83 USD/thùng, tương đương giảm 2,37% w/w. Giá mặt hàng này rung lắc tương đối mạnh những ngày gần đây, tuy tăng hơn 2% trong ngày thứ Sáu 23/08 khi Fed báo hiệu sắp hạ lãi suất, tuy nhiên, giá vẫn giảm trong tuần qua do nhu cầu suy yếu ở Trung Quốc gây áp lực lên thị trường.

	23 Aug 24	Tuần (%)	Đầu năm (%)
USD index	100.72	-1.70%	-0.61%
USD/CNY	7.12	-0.56%	0.37%
USD/EUR	0.89	-1.45%	-1.38%
USD/JPY	144.37	-2.18%	2.35%
USD/KRW	1323.43	-1.90%	2.24%
USD/SGD	1.30	-1.16%	-1.44%
USD/TWD	31.74	-1.22%	3.45%
USD/THB	33.85	-2.14%	-1.46%
USD/VND Trung tâm	24250	-0.02%	1.61%
USD/VND LNH	24977	-0.34%	3.00%
USD/VND tự do	25223	-0.87%	1.95%
Vàng	2512.07	0.19%	21.79%
Dầu WTI	74.83	-2.37%	4.44%



NGÂN HÀNG TMCP HÀNG HẢI VIỆT NAM

TNR Tower, 54A Nguyễn Chí Thanh – Đống Đa – Hà Nội
ĐT: 04.3771 8989 – Ext: 6867

TRUNG TÂM NGHIÊN CỨU KINH TẾ

Những người thực hiện:

Nguyễn Nữ Hoài Ninh – Trưởng Nhóm

Email: Ninhnh1@msb.com.vn

Nguyễn Trường Giang – CVCC phân tích

Email: Giangnt12@msb.com.vn

Những thông tin trên đây được Trung tâm Nghiên cứu kinh tế, MSB thu thập từ những nguồn được coi là đáng tin cậy. Những thông tin này chỉ mang tính tham khảo và Trung tâm Nghiên cứu Kinh tế không chịu trách nhiệm về bất cứ tổn thất nào gây ra do việc sử dụng những thông tin trên vào mục đích kinh doanh. Những thông tin trên có thể thay đổi do diễn biến của thị trường và Trung tâm Nghiên cứu Kinh tế không có trách nhiệm phải thông báo về những sự thay đổi này.

Mọi ý kiến đóng góp, đăng ký hoặc rút tên khỏi danh sách nhận bản tin, xin Quý khách vui lòng liên hệ qua địa chỉ email: Research@msb.com.vn