

SẮC ĐỎ BAO TRÙM

Câu chuyện hôm nay: Gói hỗ trợ tín dụng 120.000 tỷ đồng - đứng im tại vạch xuất phát!

BẢN TIN SÁNG 20/06/2023





iDragon Pro

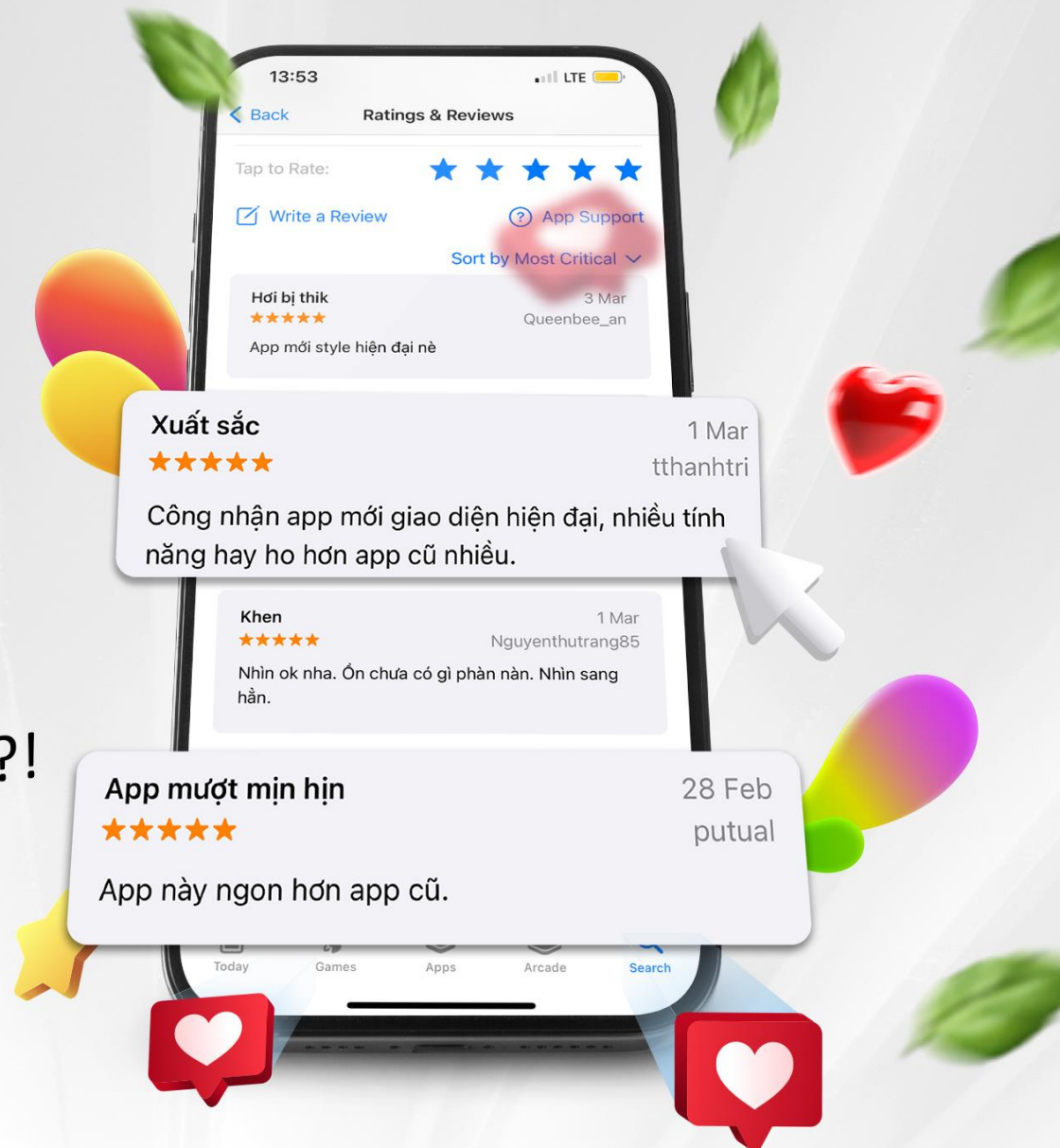
BẬT APP

MÊ NGAY

Nhà đầu tư thấy iDragon Pro "hịn" ra sao?!



TẢI APP NGAY



NHẬN ĐỊNH VÀ DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG

VN-Index 1105.4 ▼0.9% **VN30** 1098.9 ▼0.9% **HNX-Index** 226.5 ▼0.8%

- ❖ Trước áp lực chốt lời từ cuối tuần trước, thị trường bước vào tuần mới tiếp tục với trạng thái thận trọng. Diễn biến thị trường có giằng co đầu phiên nhưng cũng dần lùi bước, đặc biệt là diễn biến sụt giảm của nhiều cổ phiếu có vốn hóa vừa và nhỏ. Động thái hỗ trợ trong phiên vẫn còn khiêm tốn nên thị trường đóng cửa với trạng thái khá kém.
- ❖ Mặc dù mức giảm điểm của thị trường chưa mạnh nhưng số lượng cổ phiếu giảm giá chiếm tỷ trọng lớn trên toàn thị trường, đặc biệt là nhóm vừa và nhỏ. Nhiều nhóm có tác động không tốt đến thị trường như nhóm Bất động sản, nhóm Xây dựng, nhóm Ngân hàng, nhóm Thép ...
- ❖ Áp lực chốt lời vẫn đang hiện hữu và gây sức ép cho thị trường. Áp lực này xuất phát từ các cổ phiếu vừa và nhỏ có mức tăng cao trong thời gian trước và lan rộng ra nhiều nhóm cổ phiếu khác. Nhóm cổ phiếu có vốn hóa lớn có động thái hỗ trợ cho thị trường nhưng chưa thành, dẫn đến thị trường đóng cửa ở vùng giá thấp trong phiên.
- ❖ Quán tính giảm giá vẫn tồn tại ở nhiều cổ phiếu nên khả năng giảm điểm của thị trường vẫn còn. Dự kiến thị trường sẽ kiểm tra lại vùng 1.095 – 1.100 điểm của VN-Index, tại vùng này có thể dòng tiền hỗ trợ sẽ tích cực hơn và giúp thị trường hồi phục trở lại.

CHIẾN LƯỢC GIAO DỊCH

- ❖ Quý Nhà đầu tư cần quan sát động thái hỗ trợ của dòng tiền trong thời gian tới để đánh giá trạng thái của thị trường, đặc biệt là tại nhóm cổ phiếu có vốn hóa lớn và có cơ bản tốt. Tạm thời vẫn nên thận trọng đối với nhóm cổ phiếu có tính chất đầu cơ cao.

Tín hiệu kỹ thuật VN-Index



Thế giới

Vĩ mô

Bí mật ẩn sau số liệu việc làm tích cực của Mỹ

Ẩn sau sự bùng nổ của hoạt động tuyển dụng tại nền kinh tế lớn nhất thế giới là một xu hướng có vẻ trái ngược: người lao động đang làm việc ít giờ hơn. [Xem thêm](#)

Thế giới

Ngành

Kế hoạch cải cách thị trường điện của EU gặp trở ngại

Kế hoạch cải cách thị trường điện của các nước thành viên Liên minh châu Âu (EU) đã vấp phải trở ngại sau khi Thụy Điển đưa ra một đề xuất kéo dài trợ cấp cho các nhà máy nhiệt điện than. [Xem thêm](#)

Thế giới

Bất động sản

Giá chào bán bất động sản tại Anh giảm lần đầu tiên trong năm

Theo một cuộc khảo sát, trong tháng Sáu, giá chào bán nhà tại Anh giảm lần đầu tiên trong 6 năm giữa bối cảnh thị trường cho vay thế chấp thắt chặt hơn và Ngân hàng Trung ương Anh (BoE) dự kiến tiếp tục tăng lãi suất. [Xem thêm](#)

Thế giới

Thị trường

Dầu giảm 1.5% do những bất ổn về tăng trưởng kinh tế Trung Quốc

Giá dầu giảm hơn 1 USD/thùng vào ngày thứ Hai (19/06), xoá bớt đà tăng trong tuần trước, khi những nghi ngờ về nền kinh tế Trung Quốc lần ất động thái cắt giảm sản lượng của OPEC+ và sự sụt giảm trong 7 tuần liên tiếp của số giàn khoan dầu khí đang hoạt động tại Mỹ. [Xem thêm](#)

Vàng thế giới lùi nhẹ

Giá dầu giảm nhẹ, chịu áp lực bởi đồng USD mạnh hơn, khi nhà đầu tư đánh giá lộ trình lãi suất trong tương lai sau những nhận định "diều hâu" từ các nhà hoạch định chính sách của Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (Fed). [Xem thêm](#)

Trong nước

Vĩ mô

HSBC: NHNN có thể cắt giảm lãi suất một đợt nữa nhằm hỗ trợ cho tăng trưởng

Trước tình hình suy giảm thương mại kéo dài, chuyên gia HSBC giảm nhẹ dự báo tăng trưởng GDP của năm 2023 từ 5.2% xuống 5%. Đồng thời kỳ vọng NHNN sẽ tiến hành thêm một đợt cắt giảm lãi suất 50 điểm cơ bản trong chu kỳ nới lỏng này, đầu đó trong quý 3/2023 nhằm hỗ trợ thêm cho tăng trưởng. [Xem thêm](#)

Trong nước

Đầu tư công

Hai yếu tố cản trở đầu tư công

Năm nay Chính phủ quyết định chi hơn 2 triệu tỉ đồng, và đầu tư công được đẩy mạnh để làm sao có được mức bội chi cao. [Xem thêm](#)

Trong nước

Doanh nghiệp

Phó Thủ tướng: Giải quyết vướng mắc cho dự án 5 tỷ USD của Novaland

Phó Thủ tướng Trần Hồng Hà yêu cầu tỉnh Bình Thuận cần quyết liệt giải quyết các vướng mắc, đặc biệt là về pháp lý để tháo gỡ khó khăn cho doanh nghiệp và đây cũng là tiền đề quan trọng để các ngân hàng không chỉ khoanh, giãn nợ cho doanh nghiệp mà còn giải ngân được những gói vay mới. [Xem thêm](#)

Sự kiện trong nước

Thời gian	Sự kiện
01/06/2023	Công bố chỉ số quản lý thu mua (PMI)
02/06/2023	Quỹ FTSE công bố cơ cấu danh mục
10/06/2023	Quỹ Vaneck (VNM ETF) công bố cơ cấu danh mục
15/06/2023	Đáo hạn HĐTL tháng 6 (VN30F2306)
19/06/2023	Ngày hiệu lực cơ cấu danh mục (FTSE ETF, VNM ETF)
30/06/2023	Hạn cuối tổ chức ĐHĐCĐ thường niên 2023 được gia hạn

Sự kiện thế giới

Thời gian	Quốc gia	Sự kiện
01/06/2023	Mỹ	Công bố chỉ số quản lý thu mua (PMI)
01/06/2023	Châu Âu	Báo cáo CPI ước tính tháng 5/2023
01/06/2023	Mỹ	Thống kê tồn kho khí tự nhiên và dầu thô của EIA
02/06/2023	Mỹ	Công bố tỷ lệ thất nghiệp tại Mỹ
07/06/2023	Mỹ	Thống kê tồn kho dầu thô của EIA
08/06/2023	Mỹ	Thống kê tồn kho khí tự nhiên của EIA
10/06/2023	Mỹ	Báo cáo về Kinh tế quốc tế và Chính sách tỷ giá hối đoái

LỊCH SỰ KIỆN ĐÁNG CHÚ Ý TRONG THỜI GIAN TỚI

Sự kiện thế giới

Thời gian	Quốc gia	Sự kiện
13/06/2023	Mỹ	Công bố Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 5
13/06/2023	Anh	Thay đổi trợ cấp thất nghiệp tại Anh
14/06/2023	Mỹ	Chỉ Số Giá Sản Xuất (PPI) tháng 5
14/06/2023	Anh	Công bố GDP tháng 5/23
14/06/2023	Mỹ	Thống kê tồn kho dầu thô của EIA
15/06/2023	Mỹ	FED công bố kết quả họp FOMC và lãi suất điều hành
15/06/2023	Châu Âu	Châu Âu công bố chính sách tiền tệ
15/06/2023	Mỹ	Công bố doanh số bán lẻ tháng 5/23
15/06/2023	Mỹ	Thống kê tồn kho khí tự nhiên của EIA
16/06/2023	Nhật	Nhật Bản công bố chính sách tiền tệ
21/06/2023	Anh	Công bố Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 5
21/06/2023	Anh	Anh công bố chính sách tiền tệ
22/06/2023	Mỹ	Thống kê tồn kho dầu thô của EIA
23/06/2023	Mỹ	Thống kê tồn kho khí tự nhiên của EIA
28/06/2023	Mỹ	Thống kê tồn kho dầu thô của EIA
29/06/2023	Đức	Báo cáo sơ bộ chỉ số CPI tháng 3/2023 của Đức
29/06/2023	Mỹ	Công bố chỉ số GDP điều chỉnh của Q1/2023
29/06/2023	Mỹ	Thống kê tồn kho khí tự nhiên của EIA
30/06/2023	Mỹ	Công bố chỉ số giá PCE tháng 4/23



THẤU HIỂU SẢN PHẨM - TỐI ƯU LỢI NHUẬN



**LỆNH RA LỆNH VÀO
TIỀN CHUYỂN ÀO ÀO**

RIGHT NOW



HƯỚNG DẪN SỬ DỤNG

Chuyển tiền trực tuyến nhanh chóng. **Thử ngay!!!**

EXIMBANK

Sacombank

**viettel
money**

BIDV

TECHCOMBANK

**RONG VIET
SECURITIES**



Gói hỗ trợ tín dụng 120.000 tỷ đồng - đứng im tại vạch xuất phát!

1. Thực trạng thị trường nhà ở xã hội - nhu cầu lớn, nguồn cung nhỏ giọt

Điều kiện thu nhập không phù hợp với bối cảnh thị trường thực tế

Theo quy định tại điều 51 Luật Nhà ở 2014, đối tượng được hưởng chính sách về NOXH phải đáp ứng các điều kiện về nhà ở, cư trú, thu nhập. Trong đó, các yêu cầu về đối tượng mua NOXH không thuộc diện đóng thuế thu nhập cá nhân hay thu nhập cá nhân hàng tháng không vượt mức 11 triệu đồng, đang là điều kiện gây cản trở nhất đối với người mua.

Theo khảo sát của chúng tôi, dự án NOXH mới nhất tại TP. HCM đến từ chủ đầu tư Hoàng Quân (HQC) ở Bình Trưng Đông Quận 2 có mức giá giao dịch thứ cấp từ 26 - 30 triệu đồng/m2, tương đương 1,3 – 1,5 tỷ đồng/căn hộ 50m2, theo đó một người lao động phù hợp điều kiện để mua NOXH sẽ phải mất trung bình hơn 10 năm thu nhập để sở hữu, nếu tính trên thu nhập khả dụng con số sẽ dài hơn nhiều. Bên cạnh đó, nhiều chủ đầu tư NOXH chỉ đưa ra phương thức thanh toán một lần (100% giá trị căn hộ) đã khiến nhiều người dân lao động ở TP HCM gặp nhiều khó khăn trong việc mua NOXH. Điều này tạo ra những thực tế khác lạ như “Ô tô xếp hàng dài đi bốc thăm nhà ở xã hội” tại quận Cầu giấy, Hà Nội tại dự án NOXH Trung Văn trong tháng 5/2023 vừa qua.

Nhu cầu an cư lớn trong khi nguồn cung NOXH hạn chế

Theo Sở xây dựng TP. HCM, lượng nhà ở xã hội trong giai đoạn 2016-2020 tăng trưởng thấp khi chỉ tăng thêm 14.954 căn. Toàn TP. HCM có 19 dự án xây dựng hoàn tất và đưa vào sử dụng, tương ứng với mỗi năm có 4 dự án. Và số lượng này chỉ đạt 69,2% chỉ tiêu đề ra. Nhìn chung, sự khan hiếm quỹ đất tại TP. HCM và mức lợi nhuận thấp khiến nhiều chủ đầu tư ngày càng rời bỏ phân khúc NOXH. Cụ thể, biên lợi nhuận làm NOXH chỉ được 10% so với con số trung bình 40-60% biên lợi nhuận gộp khi thực hiện các dự án khác.

Tính riêng trong năm 2022, chỉ có 1 dự án được đưa vào sử dụng với số lượng chỉ 260 căn sau 5 năm mở bán. Hơn nữa, vấn đề quy hoạch và pháp lý cũng là rào cản lớn đối với nguồn cung. Hiện tại có 9 dự án NOXH tại TP. HCM đang triển khai với nguồn cung 6.383 căn hộ. Trong đó, nổi bật như dự án Khu dân cư xã Vĩnh Lộc A (huyện Bình Chánh) cung cấp khoảng 1.344 căn hộ, Khu dân cư Tân Thuận Tây (quận 7) cung cấp 1.300 căn hộ. Ngoài ra, Thành phố còn đang triển khai 2 dự án nhà lưu trú cho công nhân tại cụm công nghiệp và Khu chế xuất Linh Trung 2 (TP.Thủ Đức) với quy mô 1.400 phòng. Tuy nhiên, cả 9 dự án nhà ở xã hội này hầu hết đều đã làm lễ khởi công từ nhiều năm trước nhưng đến nay vẫn chưa có hoạt động xây dựng vì gặp vướng mắc về mặt thủ tục đầu tư như chính sách liên quan các luật nhà ở, đất đai, tài sản công, điển hình là Khu dân cư xã Vĩnh Lộc A (huyện Bình Chánh) khởi công 2017 và dự kiến hoàn thành năm 2019 nhưng đến nay vẫn chưa triển khai.

Người dân gặp khó khăn khi điều kiện vay vốn nhà ở xã hội không dễ

Hầu hết người mua NOXH đều chọn phương thức vay thông qua ngân hàng chính sách xã hội với lãi suất ưu đãi 4.8%/năm, được cố định trong 25 năm. Tuy nhiên, thống kê từ báo Sở Xây Dựng TP. HCM (ngày 10/3/2023) trong giai đoạn 2016 -2020 chưa đầy 2% người có nhu cầu vay được vốn NOXH, tương ứng với con số 310 người trong tổng số 18,000 người có nhu cầu vay vốn NOXH. Như vậy, Chính Phủ cần có những biện pháp hiệu quả hơn để (1) Bán nhà NOXH cho đúng đối tượng, tránh việc đầu cơ gây sốt giá trên chính các sản phẩm an sinh xã hội như NOXH, (2) Tháo băng nguồn cung nhanh chóng, và (3) Đáp ứng nhu cầu vay và tiếp cận vốn của người mua NOXH trước bối cảnh nhu cầu an cư ngày càng lớn.

2. Gói hỗ trợ tín dụng NOXH 120.000 tỷ - chưa phát sinh dư nợ

Tạo cơ chế dẫn vốn phá bằng nguồn cung và khả năng tiếp cận vốn cho nguồn cầu: Trong bối cảnh, nguồn cầu về nhà ở giá rẻ cho công nhân và người lao động tại Việt Nam ngày càng lớn, đặc biệt là tại các thành phố lớn và trung ương như TP.HCM, Hà Nội. Tuy nhiên, trái ngược với bối cảnh trên, hầu hết các chủ đầu tư không mặn mà trong việc phát triển NOXH vì mức trần lợi nhuận chỉ khoảng 10%, trong khi lãi suất cho vay ở các ngân hàng hiện nay đều trên 10%. Hơn thế nữa, sự kém hiệu quả trong việc cho vay mua NOXH thông qua Ngân Hàng Chính Sách Xã Hội giai đoạn 2016- 2020 đã thúc đẩy Chính Phủ cần những chính mới và hiệu quả hơn. Với mục tiêu “Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021 - 2030” theo quyết định 338 của Thủ Tướng, gói hỗ trợ tín dụng cho NOXH trị giá 120.000 tỷ đồng theo công văn 2308/NHNN-TD chính thức được ra đời vào ngày 01/04/2023. Trong đó, nhấn mạnh việc ưu đãi về lãi suất và thời hạn vay cho người mua và chủ đầu tư thông qua 4 ngân hàng thương mại nhà nước gồm BIDV, Agribank, Viettinbank, Vietcombank.

Nhiều dự án NOXH trễ hạn pháp lý, tiến độ giải ngân vẫn 0% sau hơn 2 tháng triển khai

Theo báo cáo của Bộ Xây dựng, xét về đối tượng của gói tín dụng theo địa phương, hiện có khoảng 36 địa phương với gần 100 dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân đã được cấp phép xây dựng, trong đó sẽ triển khai đầu tư xây dựng 85.662 căn hộ bằng tổng mức đầu tư khoảng 70.000 tỷ đồng, trong đó có nhu cầu vay vốn trên mức tổng đầu tư khoảng từ 20% trở lên. Hiện tại, một số địa phương đã giao sở xây dựng rà soát hồ sơ, lập danh mục dự án để trình UBND tỉnh, thành phố và công bố trong thời gian tới gồm:

- Bình Định 6 dự án với tổng mức đầu tư 5.344 tỷ, nhu cầu vay vốn 1,832 tỷ đồng	- Bắc Giang 2 dự án tổng mức đầu tư 6.164 tỷ, nhu cầu vay vốn 4,527 tỷ đồng
- Phú Thọ 3 dự án với tổng mức đầu tư 818 tỷ, nhu cầu vay vốn 441 tỷ đồng	- Bắc Ninh 6 dự án tổng mức đầu tư 14.533 tỷ, nhu cầu vay vốn 3,381 tỷ đồng
- Đà Nẵng 3 dự án, tổng mức đầu tư 2.046 tỷ, nhu cầu vay vốn khoảng 545 tỷ đồng	- Trà Vinh 2 dự án có tổng mức đầu tư 1.492 tỷ, nhu cầu vay vốn là 420 tỷ đồng

Tuy nhiên, theo thông tin mới nhất từ Bộ Xây Dựng, sau hơn hai tháng triển khai gói tín dụng 120 nghìn tỷ đồng vẫn chưa phát sinh dư nợ. Điều này có nghĩa chưa có đồng vốn nào được cho vay ra. Theo Bộ Xây dựng cho biết hai lý do chưa giải ngân được gói tín dụng dành cho nhà ở xã hội là: Một là các địa phương đang trong quá trình tổng hợp, công bố dự án nằm trong nhóm đối tượng cho vay. Lý do thứ hai là các dự án còn lại hầu hết mới đang trong quá trình thực hiện thủ tục đầu tư.

3. Gói NOXH 120.000 tỷ đồng sẽ kém hấp dẫn hơn gói 30,000 tỷ đồng trước đó

Gói NOXH 30.000 tỷ trước giai đoạn 2013-2016 được đánh giá là tương đối thành công. Ra đời vào ngày 15/5/2013, được ban hành bởi Thông tư số 11/2013/TT-NHNN về chương trình cho vay hỗ trợ NOXH. Sau hơn 4 năm triển khai, nó đã đem lại những kết quả rất tích cực đối với thị trường bất động sản và kinh tế Việt Nam giai đoạn 2013 - 2016. Đánh giá từ WorldBank, gói hỗ trợ tín dụng 30.000 tỷ đồng đã tạo sức lan tỏa mạnh mẽ đến thị trường BĐS, góp phần phục hồi và phát triển kinh tế chung, đặc biệt thực hiện được 03 mục tiêu quan trọng: (1) Giải quyết hàng tồn kho, (2) Giảm tỷ lệ nợ xấu, và (3) Tạo điều kiện cho người thu nhập thấp tiếp cận nhà ở.

Cả hai gói tín dụng hỗ trợ NOXH 120.000 tỷ và 30.000 tỷ đều là những chương trình ưu đãi của Chính Phủ với thị trường NOXH, tuy nhiên về bối cảnh ra đời cũng như mục tiêu đã tạo ra những khác biệt về ưu đãi và đối tượng của hai gói này. Chúng tôi cho rằng, gói 120.000 tỷ sẽ kém hấp dẫn hơn so với gói 30.000 tỷ vì các lý do sau:

Bảng 1: So sánh hai gói hỗ trợ tín dụng 30,000 tỷ đồng và 120,000 tỷ đồng

	Gói hỗ trợ tín dụng 30.000 tỷ đồng	Gói hỗ trợ tín dụng 120.000 tỷ đồng	Đánh giá
Bối cảnh	Cả hai gói ra đời đều trong bối cảnh tăng trưởng kinh tế âm ảm đạm và thị trường bất động sản đóng băng với xu hướng: (1) Bán tháo, cắt lỗ do việc sử dụng đòn bẩy trong đầu cơ và đầu tư bất động sản (2) Lượng hàng tồn kho tăng cao do thiếu vắng nguồn cầu (3) Chính Phủ mở van tín dụng thông qua các chính sách hạ lãi suất huy động (4) Tiếp tục điều chỉnh luật đất đai sửa đổi sao cho phù hợp với thị trường và bối cảnh hiện tại Tuy nhiên, việc thành lập các tổ công tác tháo gỡ khó khăn của các dự án bất động sản vào cuối tháng 11/2022 và tỷ lệ nợ xấu thấp của bất động sản chính là điểm tích cực và khác biệt lớn nhất, cuối năm 2012 tỷ lệ nợ xấu ngành BĐS đạt gần 5% trong khi đó năm 2022 tỷ lệ này chỉ là 1.81%.		Chúng tôi tin rằng gói hỗ trợ tín dụng 120,000 tỷ đồng sẽ có nhiều điều kiện thuận lợi hơn để thực hiện giải ngân khi (1) Tỷ lệ nợ xấu thấp năm 2022 so với 2012 sẽ giảm bớt áp lực trong việc thực hiện cho vay gói 120,000 tỷ từ phía các ngân hàng thương mại hơn, (2) Việc thành lập tổ công tác tháo gỡ khó khăn các dự án bất động sản từ phía Chính Phủ sẽ góp phần đẩy nhanh tiến độ pháp lý, từ đó các dự án NOXH đủ điều kiện cho việc đăng ký thực hiện vay vốn.
Thời gian	- Thời hạn cuối cùng áp dụng gói ưu đãi cho đến khi hết ngân sách, thực tế bắt đầu giải ngân từ ngày 01/06/2013 đến hết năm 2016 với tỷ lệ giải ngân đạt 97%. - Thời hạn áp dụng mức lãi suất cho vay trong thời gian ưu đãi: • Đối với chủ đầu tư: 5 năm • Đối với người mua nhà: 10 năm	- Thời hạn cuối cùng áp dụng gói ưu đãi cho đến khi hết ngân sách, từ ngày 01/04/2023 - 31/12/2030 - Thời hạn áp dụng mức lãi suất cho vay trong thời gian ưu đãi: • Đối với chủ đầu tư: 3 năm. • Đối với người mua nhà: 5 năm.	Với thời hạn áp dụng cho vay giảm chỉ bằng một nửa so với gói 30,000 tỷ, chúng tôi cho rằng gói 120,000 tỷ tỏ ra kém hấp dẫn hơn đối với cả chủ đầu tư và người mua vì những lo ngại về lãi suất thả nổi khi hết thời hạn hết lãi suất ưu đãi trước sự biến động nhanh của kinh tế thế giới và Việt Nam.
Đối tượng	- 70% ngân sách dành cho người thuê/mua, thuê mua nhà ở xã hội/thuê mua nhà ở thương mại có diện tích nhỏ hơn 70 m2 và giá bán dưới 15 triệu đồng/m2. - 30% còn lại dành cho các chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội, doanh nghiệp nhà thương mại chuyển đổi sang nhà ở xã hội.	- Đối tượng vay vốn là pháp nhân, cá nhân đầu tư dự án và mua nhà ở tại các dự án nhà ở xã hội, nhà ở công nhân, dự án cải tạo, xây dựng lại chung cư cũ thuộc danh mục dự án do Bộ Xây dựng công bố theo quy định	Do tính chất nợ xấu cao năm 2012, chủ yếu nằm ở phân khúc thương mại, đối tượng cho vay của gói 30,000 tỷ có sự đa dạng hơn khi nhắm đến cả phân khúc thương mại cho cả doanh nghiệp và cá nhân.
Lãi suất	- Định kỳ tháng 12 hàng năm, NHNN công bố mức lãi suất áp dụng cho năm tiếp theo, bằng khoản 50% số lãi suất cho vay bình quân của các ngân hàng trên thị trường những không vượt quá 6%/năm. - Lãi suất áp dụng trong năm 2013 là 6% (từ năm 2014 là 5%)	- Định kỳ 06 tháng, NHNN thông báo lãi suất cho vay trong thời gian ưu đãi, lãi suất sẽ thấp hơn 1,5-2% so với mức bình quân của các NHTM nhà nước (Agribank, BIDV, Vietcombank, Vietinbank) - Lãi suất áp dụng đến ngày 30/06/2023: • Đối với chủ đầu tư là 8,7%/năm • Đối với người mua nhà là 8,2%/năm	Mức lãi suất ưu đãi của gói 120.000 tỷ kém hấp dẫn hơn so với gói 30.000 tỷ. Do đó, có khả năng lượng cung NOXH và tỷ lệ hấp thụ trong thời gian tới không thật sự bùng nổ như giai đoạn 2013-2016.

Nguồn: CTCK Rong Viet

4. Đánh giá chung

- ✓ Nhìn chung, chúng tôi thấy rằng bối cảnh của gói 120.000 tỷ tương đối thuận lợi hơn so với gói 30.000 tỷ đồng nhờ tỷ lệ nợ xấu thấp và sự quyết liệt của các chính sách tháo gỡ pháp lý đẩy nhanh tiến độ các dự án bất động sản của Chính Phủ. Chúng tôi tin rằng gói hỗ trợ tín dụng 120.000 tỷ sẽ có những tác động tích cực đối với thị trường NOXH trong việc gia tăng nguồn cung và đáp ứng nhu cầu an sinh của người lao động, tuy nhiên mức lãi suất cao và thời hạn áp dụng ngắn có thể làm chậm lại mức độ lan tỏa của gói này đến thị trường.
- ✓ Dưới góc độ triển vọng đầu tư, chúng tôi nhận thấy rằng “ông vua NOXH” – Hoàng Quân (HQC) sẽ là cổ phiếu hưởng lợi lớn nhất khi gói hỗ trợ tín dụng cho NOXH bắt đầu giải ngân, bên cạnh đó chủ đầu tư Nam Long (NLG) cũng là cổ phiếu đáng xem xét khi họ cam kết sẽ cung cấp 20.000 căn NOXH trong thời gian tới. Và một số dự án NOXH từ các ông lớn như Vinhomes (VHM) – 500.000 căn nhà ở xã hội Happy Home (động thổ tháng 7/2022), Tập đoàn Thăng Lợi đăng ký phát triển 100.000 căn nhà ở xã hội đến năm 2030 ở các tỉnh Long An, Tiền Giang.

Sàn giao dịch	Mã cổ phiếu	Vốn hoá (nghìn tỷ đ)	Giá hiện tại (VND)	Giá mục tiêu (VND)	LN kỳ vọng (%)	Tăng trưởng DT (%)		Tăng trưởng LNST		P/E		P/B
						2022	2023F	2022	2023F	2022	2023F	Hiện tại
HOSE	VPB	130,6	19.450	26.000	33,7%	30,5	5,5	55,1	-1,3	10,3	6,5	1,3
HOSE	PNJ	23,7	72.300	96.000	32,8%	73,3	0,5	75,6	2,3	23,6	9,6	2,6
HOSE	VNM	137,5	65.800	83.400	26,7%	-1,6	4,3	-19,1	8,9	13,7	14,9	4,4
HOSE	GMD	15,1	50.200	63.000	25,5%	22,1	4,6	62,5	100,4	30,8	23,2	2,1
HOSE	KDH	21,8	30.400	38.000	25,0%	-22,1	-9,0	-10,2	2,0	19,9	16,1	1,9
UPCOM	ACV	168,7	77.500	96.600	24,6%	191,1	38,4	801,8	2,0	215,9	16,8	3,9
HOSE	LHG	1,3	26.600	33.000	24,1%	-19,5	10,4	-31,7	42,4	4,5	3,9	0,8
HOSE	REE	25,9	63.300	77.000	21,6%	61,3	-12,0	45,0	-1,3	15,2	7,0	1,6
HOSE	HDB	46,2	18.350	21.800	18,8%	31,1	17,2	28,0	15,0	7,8	2,7	1,2
HOSE	ACB	84,1	21.650	25.200	16,4%	22,2	8,0	42,5	9,0	8,7	4,5	1,3
HOSE	MSN	106,1	74.500	85.000	14,1%	-14,0	2,8	-58,3	-61,5	19,2	42,6	4,0
HOSE	MSH	2,6	35.200	40.000	13,6%	16,3	-6,8	-23,7	6,9	5,9	7,0	1,6
HOSE	PVT	6,8	20.900	23.700	13,4%	21,3	1,9	30,6	-8,1	10,0	9,0	1,1
HOSE	FPT	93,5	84.700	95.900	13,2%	23,4	20,8	22,1	19,3	21,8	11,8	4,1
HOSE	STK	2,4	28.750	32.500	13,0%	3,5	5,6	-13,7	7,7	8,6	8,0	1,5
HOSE	MBB	88,6	19.550	22.000	12,5%	23,4	7,5	37,7	11,9	7,3	3,5	1,1
HOSE	KBC	21,3	27.750	31.000	11,7%	-77,5	849,4	97,8	164,9	17,9	6,1	1,3
HOSE	PVD	13,3	24.000	26.800	11,7%	35,9	25,8	-604,0	N/A	204,0	20,3	1,0
HNX	TNG	2,1	18.100	20.200	11,6%	24,5	-6,5	25,8	-6,2	N/A	8,5	1,3

Xu hướng ngắn hạn: ■ Tăng ■ Sideway ■ Giảm

Ngày	Mã cổ phiếu	Bình luận kỹ thuật mới
20/06	MWG	MWG vẫn trong nhịp điều chỉnh nhưng áp lực cung đang hạ nhiệt khi MWG lùi về vùng hỗ trợ 41. Dự kiến MWG sẽ tiếp tục được hỗ trợ và hồi phục trở lại trong thời gian tới.
	SBT	Mặc dù trong nhịp điều chỉnh sau phiên bật tăng nhưng diễn biến của SBT vẫn còn ổn định trên hỗ trợ 16.5. Dự kiến SBT sẽ tiếp tục được hỗ trợ và dần tăng trong thời gian tới.
	VNIndex	Nhóm vốn hóa lớn tiếp tục chịu áp lực bán và khiến VN-Index đi lùi trong phiên giao dịch đầu tuần. Biên độ giảm nới rộng đi kèm với diễn biến suy giảm của thanh khoản, đang cho thấy sự thận trọng của dòng tiền hỗ trợ. Dự kiến, VN-Index sẽ tiếp tục giảm về vùng hỗ trợ quanh 1.100 điểm trong phiên kế tiếp và tạm thời có thể kỳ vọng vào khả năng cân bằng của thị trường tại ngưỡng hỗ trợ này.
	VPB	Mặc dù có diễn biến không thuận lợi trong thời gian gần đây nhưng VPB vẫn giao dịch ổn định trên vùng hỗ trợ 19.2 và nguồn cung không gây sức ép nhiều khi VPB lùi về hỗ trợ. Đồng thời áp lực cung từ khối ngoại cũng giảm đáng kể. Do vậy, có thể kỳ vọng khả năng hỗ trợ và hồi phục trở lại của VPB trong thời gian tới.

Ngày MUA	Mã	Giá Hiện tại	Giá KN MUA	Mục tiêu Ngắn hạn 1	Mục tiêu Ngắn hạn 2	Cắt lỗ	Giá đóng vị thế	Lời/ Lỗ	Trạng thái	Biến động VN-Index (*)
16/06	STK	28.75	29.00	34.00	37.00	27.40		-0.9%		-1.0%
14/06	NLG	34.35	33.50	37.50	40.00	31.40		2.5%		-1.5%
13/06	KDH	30.40	30.30	33.00	35.00	28.90		0.3%		-1.0%
12/06	MSB	12.80	13.00	14.80	16.00	12.40		-1.5%		-0.2%
12/06	VNM	65.80	66.00	71.00	74.00	64.40		-0.3%		-0.2%
07/06	IJC	14.75	15.00	17.50	19.00	14.20		-1.7%		-0.4%
07/06	SBT	16.80	16.80	18.50	19.50	15.70		0.0%		-0.4%
07/06	GMD	50.20	51.70	60.00	63.00	48.80		-2.9%		-0.3%
06/06	REE	63.30	62.50	70.00	75.00	58.70		1.3%		0.7%
05/06	PVD	24.00	24.30	28.00	30.50	22.80		-1.2%		1.3%
02/06	BSR	17.20	17.00	19.00	21.00	15.90		1.2%		2.5%
31/05	EIB	20.50	20.30	23.00	24.70	19.20		1.0%		2.5%
30/05	TCB	32.10	30.10	33.00	36.00	29.20		6.6%		2.8%
23/05	OCB	18.35	17.10	19.00	20.50	16.40		7.3%		3.2%
17/05	PLX	37.20	37.90	42.00	42.00	35.90		-1.8%		3.7%
17/05	VHM	55.00	52.50	58.00	61.00	48.70		4.8%		3.7%
16/05	VIB	23.10	20.80	23.00	25.00	19.70		11.1%		3.7%
16/05	VLB	32.30	29.10	33.00	35.00	27.40		11.0%		3.7%
15/05	VCG	20.30	18.18	20.00	22.73	17.00		11.7%		3.6%
09/05	PHR	45.90	41.80	46.00	50.00	38.70	48.00	14.8%	Đóng 08/06	4.5%
Hiệu quả Trung bình								3.2%		1.6%

(*) Biến động VN-Index tính từ ngày Khuyến nghị đến ngày đóng vị thế, làm cơ sở so sánh hiệu quả khuyến nghị.

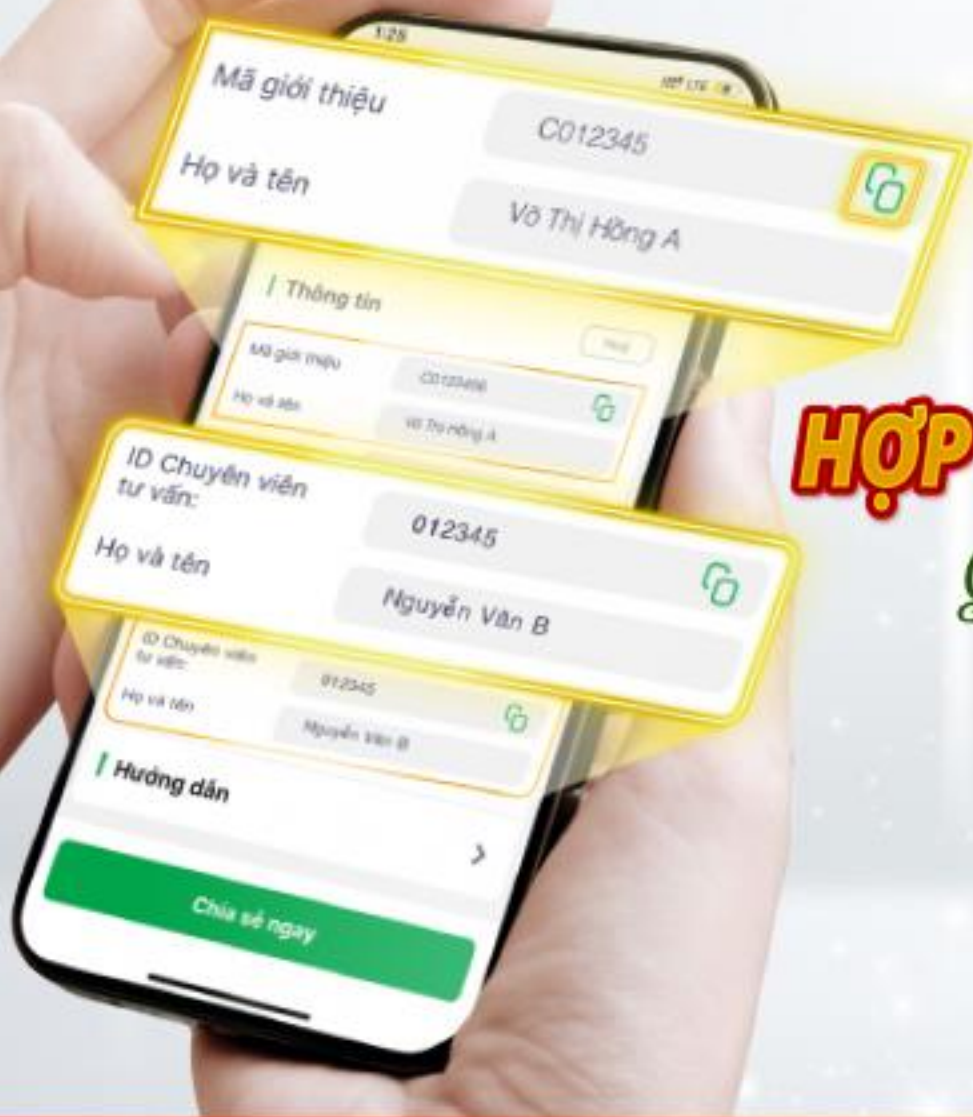
Sản phẩm **Trái phiếu CTCP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn** kèm gói thanh khoản:

Thời hạn (Tháng)	Suất sinh lợi (%/Năm)	
	Gói cố định	Gói linh hoạt
Không kỳ hạn	2.00%	2.00%
1	8.00%	7.50%
2	8.30%	7.70%
3	8.50%	8.00%
4	8.70%	8.30%
5	8.90%	8.60%
6	9.20%	8.90%
7	9.30%	9.00%
8	9.40%	9.10%
9	9.50%	9.20%
10	9.60%	9.30%
11	9.70%	9.40%
12	9.90%	9.50%

Ghi chú:

- **Gói cố định:** Rong Việt sẽ tìm bên mua lại Trái phiếu vào một ngày xác định.
- **Gói linh hoạt:** Rong Việt sẽ tìm bên mua lại Trái phiếu vào bất kỳ ngày nào theo nhu cầu của Khách hàng.

Quý Khách hàng vui lòng liên hệ Nhân viên quản lý tài khoản và các kênh sau để được tư vấn trực tiếp hoặc để lại thông tin Rong Việt sẽ liên lạc trong thời gian sớm nhất.



HỢP TÁC GIỚI THIỆU KHÁCH HÀNG

Giới thiệu ngay đi, đừng ngại ngần chi

Chuyên viên tư vấn Rong Việt luôn đồng hành cùng **Khách hàng**

Tìm hiểu ngay!



MẠNG LƯỚI HOẠT ĐỘNG

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN RỒNG VIỆT - HỢI SỞ

Lầu 1-2-3-4, tòa nhà Viet Dragon
141 Nguyễn Du, P. Bến Thành, Q.1, TP.HCM
☎ (+84) 28 6299 2006 ✉ info@vdsc.com.vn
☎ (+84) 28 6291 7986 🌐 www.vdsc.com.vn
MST 0304734965

CHI NHÁNH HÀ NỘI

Tầng 10, Tòa nhà Eurowindow
02 Tôn Thất Tùng, P. Trung Tự, Q. Đống Đa, Hà Nội
☎ (+84) 24 6288 2006
☎ (+84) 24 6288 2008

CHI NHÁNH NHA TRANG

Tầng 7, số 76 Quang Trung, P. Lộc Thọ,
TP. Nha Trang, Khánh Hòa
☎ (+84) 25 8382 0006
☎ (+84) 25 8382 0008

CHI NHÁNH CẦN THƠ

Tầng 8, Tòa nhà Sacombank
95-97-99 Võ Văn Tần, P. Tân An, Q. Ninh Kiều, Cần Thơ
☎ (+84) 29 2381 7578
☎ (+84) 29 2381 8387

CHI NHÁNH VŨNG TÀU

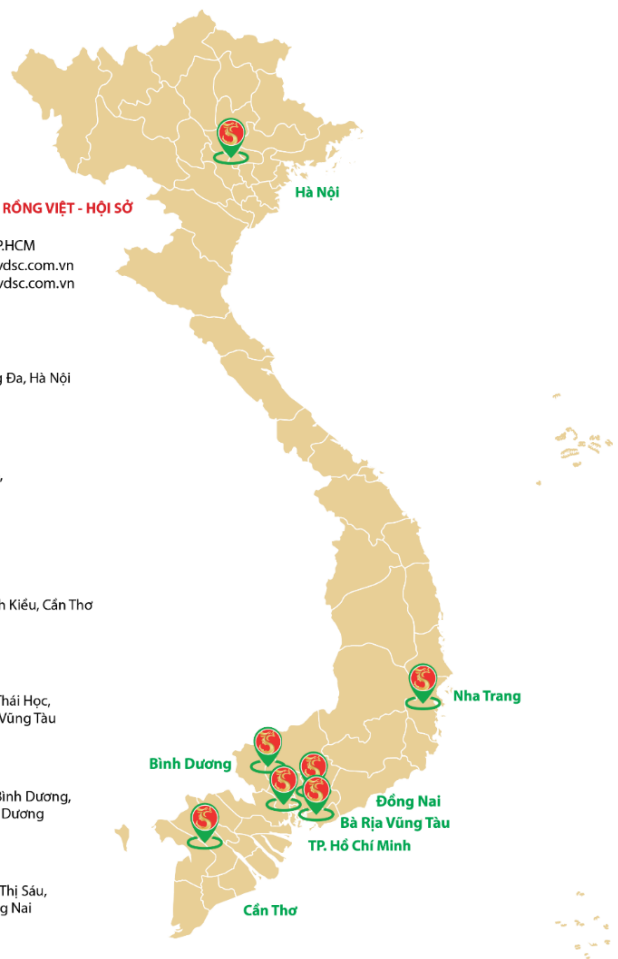
Tầng 2 VCCI Building, số 155 Nguyễn Thái Học,
P.7, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
☎ (+84) 25 4777 2006

CHI NHÁNH BÌNH DƯƠNG

Tầng 3 Becamex Tower, số 230 Đại lộ Bình Dương,
P. Phú Hòa, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương
☎ (+84) 27 4777 2006

CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Tầng 8 Tòa nhà TTC Plaza, số 53-55 Võ Thị Sáu,
P. Quyết Thắng, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
☎ (+84) 25 1777 2006



Bản báo cáo này được chuẩn bị cho mục đích duy nhất là cung cấp thông tin và không nhằm đưa ra bất kỳ đề nghị hay hướng dẫn mua bán chứng khoán cụ thể nào. Các quan điểm và khuyến cáo được trình bày trong bản báo cáo này không tính đến sự khác biệt về mục tiêu, nhu cầu, chiến lược và hoàn cảnh cụ thể của từng nhà đầu tư. Ngoài ra, nhà đầu tư cũng ý thức có thể có các xung đột lợi ích ảnh hưởng đến tính khách quan của bản báo cáo này. Nhà đầu tư nên xem báo cáo này như một nguồn tham khảo khi đưa ra quyết định đầu tư và phải chịu toàn bộ trách nhiệm đối với quyết định đầu tư của chính mình. Rong Viet Securities tuyệt đối không chịu trách nhiệm đối với toàn bộ hay bất kỳ thiệt hại nào, hay sự kiện bị coi là thiệt hại, đối với việc sử dụng toàn bộ hoặc từng phần thông tin hay ý kiến nào của bản báo cáo này.

Toàn bộ các quan điểm thể hiện trong báo cáo này đều là quan điểm cá nhân của người phân tích. Không có bất kỳ một phần thu nhập nào của người phân tích liên quan trực tiếp hoặc gián tiếp đến các khuyến cáo hay quan điểm cụ thể trong bản báo cáo này.

Thông tin sử dụng trong báo cáo này được Rong Viet Securities thu thập từ những nguồn mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Tuy nhiên, chúng tôi không đảm bảo rằng những thông tin này là hoàn chỉnh hoặc chính xác. Các quan điểm và ước tính trong đánh giá của chúng tôi có giá trị đến ngày ra báo cáo và có thể thay đổi mà không cần báo cáo trước.

Bản báo cáo này được giữ bản quyền và là tài sản của Rong Viet Securities. Mọi sự sao chép, chuyển giao hoặc sửa đổi trong bất kỳ trường hợp nào mà không có sự đồng ý của Rong Viet Securities đều trái luật. **Bản quyền thuộc Rong Viet Securities.**

PHÒNG TƯ VẤN ĐẦU TƯ KHÁCH HÀNG CÁ NHÂN

Trần Hà Xuân Vũ

Trưởng phòng

vu.thx@vdsc.com.vn

+ 84 28 62992006 (1512)

Nguyễn Huy Phương

Phó phòng

phuong.nh@vdsc.com.vn

+ 84 28 62992006 (1241)

Nguyễn Đại Hiệp

Trưởng Bộ phận

hiiep.nd@vdsc.com.vn

+ 84 28 62992006 (1331)

Phạm Thu Hà Phương

Chuyên viên

phuong1.pth@vdsc.com.vn

+ 84 28 6299 2006 (1372)

Nguyễn Minh Hiếu

Chuyên viên

hieu1.nm@vdsc.com.vn

+ 84 28 62992006 (2226)

Đinh Văn Hiến

Chuyên viên

hien.dv@vdsc.com.vn

+ 84 28 62992006

Lê Huỳnh Hương

Nhân viên

huong.lh@vdsc.com.vn

+ 84 28 62992006 (1501)