

Lựa chọn kênh đầu tư của các nhà đầu tư cá nhân ở Việt Nam hiện nay

ThS. NGUYỄN PHƯƠNG LUYẾN

NHÓM SINH VIÊN CKA- K12: LÊ ĐỨC THẮNG, LÊ THỊ QUỲNH, NGUYỄN TRÀ GIANG, LÊ THỊ HỒNG ANH, VƯƠNG THỊ THU HÀ, NGUYỄN QUỲNH HOA

Học viện Ngân hàng

Thông thường, bên cạnh các nguồn thu nhập thường xuyên, mọi người trong xã hội (được coi là các nhà đầu tư cá nhân) luôn muốn có nguồn thu nhập thêm (thậm chí có thể trở thành nguồn thu nhập chính) đến từ các kênh đầu tư như tiền gửi ngân hàng, đầu tư chứng khoán, bất động sản... nhờ vào các khoản tiền tích lũy được. Tuy nhiên, những khoản tiền đó nên đầu tư vào đâu để có mức lợi tức cao nhưng an toàn và tránh được thua thiệt khi tham gia thị trường cùng với các tổ chức đầu tư lớn luôn là vấn đề mà các nhà đầu tư (NĐT) cá nhân quan tâm. Bài viết nhằm phân tích, đánh giá lựa chọn kênh đầu tư trước thực trạng nền kinh tế Việt Nam hiện nay, qua đó, các NĐT cá nhân có thể cân nhắc và lựa chọn kênh đầu tư an toàn và hiệu quả, phòng tránh được rủi ro ở thời điểm hiện tại.

1. Phân tích kênh đầu tư chứng khoán

Sau 12 năm hình thành và phát triển, thị trường chứng khoán Việt Nam (TTCK) đã thực sự trở thành một địa chỉ lựa chọn của nhiều NĐT. Mặc dù hệ thống luật pháp về TTCK, quy chế công bố thông tin và giao dịch... vẫn đang trong quá trình hoàn thiện, song đặc thù của TTCK

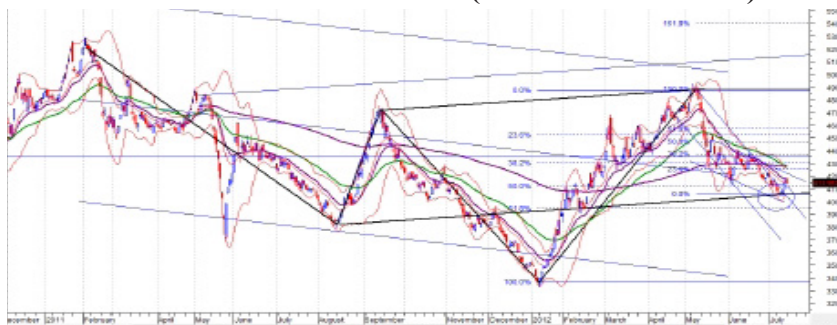
“luôn tiềm ẩn rủi ro cho khoản vốn của các NĐT, nhưng cũng hứa hẹn những mức lợi nhuận cao. Đầu tư vào TTCK vẫn là kênh đầu tư mới ở Việt Nam nếu so sánh với các thị trường có hàng trăm năm tuổi. NĐT đã phải chịu đựng những tổn thất khi tham gia thị trường trong giai đoạn vừa qua, khiến một số NĐT đã ví TTCK như là một “sòng bạc”, nhưng năm 2012, TTCK vẫn thu

hút được sự quan tâm rất lớn của NĐT. Những diễn biến từ đầu năm đến nay đã phân nào chứng minh điều đó. Ở thời điểm hiện tại- những tháng cuối năm 2012- liệu TTCK có là một kênh đầu tư hiệu quả?

1.1. Diễn biến và triển vọng TTCK

Năm 2012, TTCK có xu hướng tăng giá và đạt đỉnh tại tháng 5, sau đó là sự giảm nhẹ vào các tháng tiếp theo dù tình hình kinh tế vĩ mô khả quan hơn, tuy nhiên, sau các vụ việc liên quan đến lĩnh vực ngân hàng từ giữa tháng 8 thì TTCK đã giảm sâu.

Biểu đồ 1. Chỉ số VN-Index (tính đến 31/07/2012)



Nguồn: Tổng hợp từ FPTS

Biểu đồ 2. Chỉ số VN-Index (tính đến 06/10/2012)



Nguồn: Tổng hợp từ Vietstock và FPTS

Biểu đồ 3. Chỉ số HNX-Index (tính đến 06/10/2012)



Nguồn: Tổng hợp từ Vietstock và FPTS

Trước sự kiện "bầu" Kiên bị bắt, thị trường tỏ ra rất tiềm năng khi các diễn biến kinh tế vĩ mô khá khả quan (tỷ giá ổn định, trần lãi suất huy động giảm, lạm phát giảm) cộng thêm sự hầu thuận từ kết quả phân tích kỹ thuật, mô hình vai đầu vai ngược hình thành từ đầu năm 2011 đang chi phối mạnh sự vận động của VN-Index và theo dự tính, VN-Index sẽ hoàn thành nốt vai phải ở vùng 400-420, sau đó sẽ tăng để kiểm tra lại vùng kháng cự 490-495. Tuy nhiên, sự việc ông Nguyễn Đức Kiên cùng hàng loạt các vụ sai phạm của các cán bộ cao cấp trong hệ thống NHTM, điển hình là tại 2 NHTM ACB và Eximbank đã gây tổn thất nặng nề cho TTCK Việt Nam. Mô hình trên đã bị phá vỡ và không chỉ dừng lại ở đó, đồ thị kỹ thuật của hai sàn chứng khoán còn cho thấy những dấu hiệu nghiêm trọng hơn.

Trên đồ thị tuần của VN-Index, việc phá vỡ kênh giảm giá dài hạn đã không có ý nghĩa, giá đã tạo thành xu hướng giảm điểm trung hạn. Thành quả của những tháng tăng điểm đầu năm đã bị phá vỡ bởi 4 tháng giảm điểm liên tục với thanh khoản thấp.

Theo nhìn nhận từ phân tích kỹ thuật, chỉ số VN-Index đã tiếp xúc với đường trendline tăng giá ngắn hạn tạo bởi 3 điểm thấp nhất kể từ phiên giao dịch ngày 24/8. Do đó, nếu như không có nhiều thông tin tiêu cực thì khả năng sẽ có một đợt tăng giá trong ngắn hạn vào

tháng 10. Tuy nhiên, khi mà các thông tin cơ bản còn tiềm ẩn nhiều rủi ro, cộng với việc thanh khoản chưa có dấu hiệu cải thiện, dòng tiền còn quá yếu thì việc đầu tư lướt sóng cần thận trọng, giữ vững tỷ lệ tiền mặt cao vì xu thế đi ngang và giảm điểm trong trung hạn vẫn chiếm ưu thế.

1.2. Khuyến nghị đầu tư

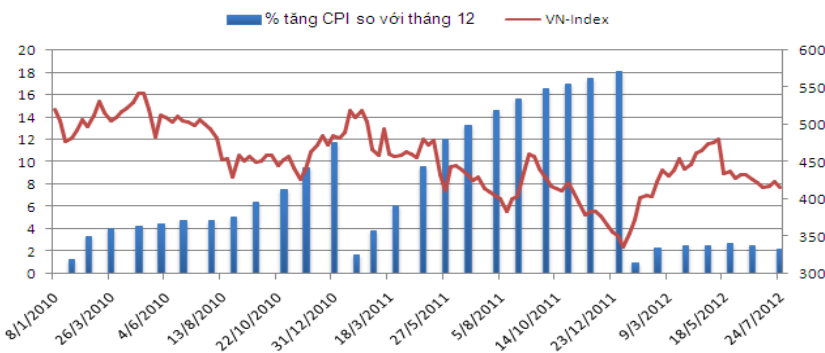
Nếu nhìn về dài hạn, có thể thấy hiện nay đang hội tụ nhiều yếu tố để NĐT cân nhắc nên mua cổ phiếu:

Thứ nhất, lạm phát đã hạ nhiệt. Dù CPI tháng 9 có tăng cao bất ngờ do một số nhân tố thời vụ, nhưng điều đó không kéo dài và khả năng kiềm chế lạm phát năm 2012 ở mức 7% vẫn khả thi.

Yếu tố thứ tư có ý nghĩa then chốt, đó là doanh nghiệp niêm yết đang được sàng lọc. Giá cổ phiếu của những doanh nghiệp yếu kém, thua lỗ đã giảm mạnh trong những tháng qua, đặc biệt sau những kỳ thông tin về kết quả hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp được công bố. Cổ phiếu có thị giá dưới 5.000 đồng đang chiếm áp đảo, thị giá dưới 3.000 đồng/cp đang tăng lên từng tuần, tuy nhiên, vẫn có một số cổ phiếu giá được giữ vững, thậm chí còn tăng ít nhiều. Hy vọng vào một đợt tăng giá chứng khoán dựa trên kết quả kinh doanh quý 3 và ba quý đầu năm đang dần lộ diện tạo ra những bất ngờ cả tích cực lẫn tiêu cực đi kèm với sự phân hóa sâu sắc

ngắn hạn chưa đạt yêu cầu về thời gian cũng như chưa đi kèm với khối lượng giao dịch hợp lý để có thể được khẳng định một cách chắc chắn. Vì vậy, việc đầu tư lướt sóng nên hạn chế tối đa và chỉ những NĐT có kinh nghiệm hoặc ưa thích mạo hiểm mới tham gia vào thị trường. Tuy nhiên, giá cổ phiếu của Việt Nam đang thuộc tầm rẻ nhất châu Á, trong số đó có rất nhiều cổ phiếu đang được định giá thấp so với giá trị nội tại và đây là cơ hội cho những NĐT giá trị trong dài hạn. Trong trường hợp tham gia thị trường, NĐT chỉ nên đầu tư vào các mã cổ phiếu của các công ty có tình hình tài chính tốt, có nhiều khả năng bứt phá về giá hoặc đang có xu hướng tăng giá thuyết phục.

Biểu đồ 4. Diễn biến CPI và Vn-Index



Thứ hai, lãi suất đã giảm ở mức hợp lý cả đầu vào lẫn đầu ra. Nếu so sánh giai đoạn trước năm 2007, lãi suất huy động xoay quanh 10-11%/năm, cho vay 13-15%/năm, thì lãi suất hiện hành chấp nhận được.

Thứ ba, những hành động mạnh tay của các nhà quản lý vừa qua trong lĩnh vực ngân hàng cho thấy môi trường kinh doanh trở nên minh bạch hơn.

cổ phiếu, việc nhận diện những doanh nghiệp mạnh, yếu sẽ rõ dần.

Hiện nay, TTCK Việt Nam vẫn đang tiềm ẩn rất nhiều rủi ro do những thông tin cơ bản vẫn còn yếu kém, chưa ủng hộ thị trường, niềm tin của NĐT cũng sụt giảm đáng kể trong suốt những tháng dài giảm điểm vừa qua. Các tín hiệu tích cực từ phân tích kỹ thuật trong

Hiện tại thị trường thích hợp với trường phái đầu tư giá trị hơn là chạy theo những tín hiệu kỹ thuật nên NĐT nói chung và NĐT cá nhân nên xem xét tình hình giao dịch, danh mục đầu tư của các NĐT nước ngoài, các quỹ đầu tư ETF uy tín như MSCI Vietnam Investable Market Index ETF để có được những lựa chọn thích hợp nhất cho danh mục đầu tư.

2. Phân tích kênh đầu tư vàng

Ở Việt Nam, những năm gần đây, cùng với sự phát triển của TTCK, bất động sản, thị trường vàng cũng ngày càng sôi động. Song hành với sự gia tăng của số lượng NĐT và nhu cầu mua bán vàng, vài năm gần đây giá vàng có xu hướng tăng nhanh.

Năm 2011, đầu 2012 thị trường vàng biến động bất thường với những mức giá kỷ lục liên tiếp được thiết lập. Sự biến động của thị trường vàng đã tác động không nhỏ đến nền kinh tế, nhưng cũng là cơ hội tìm kiếm lợi nhuận cho các NĐT. Vậy trong thời điểm hiện nay NĐT cá nhân có nên tham gia thị trường hay không khi giá vàng đang ở mức khá cao?

2.1. Diễn biến của thị trường vàng 2012 và triển vọng

Giống với diễn biến những tháng cuối năm 2011, diễn biến giá vàng nửa đầu năm 2012 cho thấy không phải lúc nào vàng cũng là kênh đầu tư an toàn nhất khi giá vàng

đã duy trì xu hướng giảm giá trong suốt quý II/2012.

Chịu ảnh hưởng từ diễn biến giá vàng thế giới, sau khi tăng giá gần 3%- từ 4,27 triệu VND/chỉ lên 4,4 triệu VND/chỉ trong quý I/2012, giá vàng trong nước đã giảm giá trong quý II/2012. Giá vàng cuối tháng 6/2012 giảm 2,7% so với đầu năm, còn 4,16 triệu VND/chỉ, nhưng hiện tượng giá vàng trong nước cao hơn tương đối so với giá vàng thế giới (giá quy đổi ra VND) vẫn tiếp tục tiếp diễn. Chênh lệch giá vàng trong nước và giá vàng thế giới sau một thời gian được thu hẹp xuống còn dưới 1 triệu VND/lượng đã lại tăng lên 1,5-2,5

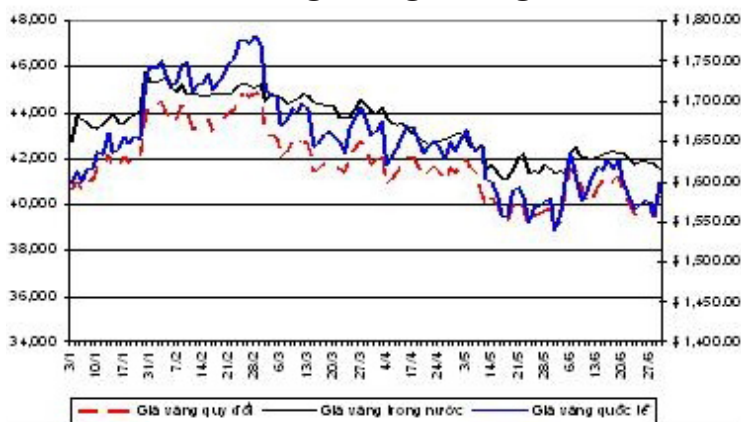
triệu VND/lượng trong tháng 6/2012.

Với sự ra đời của Nghị định số 24/2012/NĐ-CP ngày 03/4/2012 của Chính phủ về quản lý hoạt động kinh doanh vàng và Thông tư số 16/2012/TT-NHNN ngày 25/5/2012 của NHNN hướng dẫn một số điều của Nghị định 24 nhằm quản lý chặt chẽ và minh bạch hơn hoạt động sản xuất và kinh doanh vàng, được kỳ vọng sẽ tác động tích cực hơn đến diễn biến thị trường vàng trong nước; tạo tính liên thông giữa thị trường vàng trong nước và thị trường vàng thế giới; giúp giá vàng trong nước bám sát hơn với diễn biến giá vàng thế giới và thu hẹp khoảng cách bất hợp lý về giá. Tuy nhiên, giá vàng trong nước liên tục cao hơn thế giới 2,5-3 triệu đồng/lượng. Trong quý 3/2012, chính sách tiền tệ nới lỏng nhằm hỗ trợ tăng trưởng của các nền kinh tế lớn đã đẩy giá vàng tăng khoảng 11%, mạnh nhất kể từ quý 2/2010. Trong tháng 9, giá vàng tăng gần 5%, đánh dấu tháng thứ tư tăng liên tục và tại Việt Nam, mục tiêu thu hẹp chênh lệch với giá vàng thế giới không thực hiện được.

Triển vọng

Trong những năm vừa qua, nhất là từ khi khủng hoảng tài chính năm 2008, vàng quốc tế đã có sự tăng giá phi mã từ dưới 700 USD/ounce (tháng 8/2007) lên 1900 USD/ounce (tháng 8/2011), cùng với đó giá vàng trong nước neo theo tỷ giá USD cũng có sự tăng giá

Biểu đồ 5. Diễn biến giá vàng 6 tháng đầu năm 2012



Nguồn: Ngân hàng Nhà nước Việt Nam

Đồ thị biến động giá vàng từ cuối năm 2011 đến nay



Nguồn: SJC

kép (cả chính từ giá vàng và sự biến động của tỷ giá USD/VND).

Theo phân tích cơ bản, bất chấp sự “ổn định” hiện tại, vàng vẫn được kỳ vọng đi lên với nhu cầu phòng chống lạm phát trong môi trường lãi suất thấp và triển vọng lạm phát ngày càng tăng cao. Đặc biệt, những thông tin mới phát đi từ các ngân hàng trung ương cũng cho thấy tâm lý yêu thích vàng của họ vẫn đang được kích thích mạnh. Theo số liệu từ quỹ tiền tệ (IMF), Ngân hàng trung ương Kazakhstan mua vào 1,4 tấn vàng trong tháng 8- đây là tháng thứ 13 liên tiếp nước này tăng dự trữ vàng. Trong tháng 7, Thổ Nhĩ Kỳ mua vào 44,7 tấn vàng trong khi Hàn Quốc mua 16 tấn, Paraguay mua 7,5 tấn. Lực mua vào mạnh mẽ đến từ NHTW các quốc gia này được chuyên gia nhận định sẽ là yếu tố hỗ trợ giá vàng trong dài hạn. Nếu QE3 có một kết quả tốt, tăng trưởng kinh tế năm nay cũng chưa thể khả quan trở lại. Song song với đó là bước đi thụt lùi của

khối ngành sản xuất, đặc biệt là việc các chuyên gia kinh tế cắt giảm dự báo đối với tăng trưởng sản xuất của châu Âu và Trung Quốc. Trong bối cảnh đen tối đó, vàng sẽ là thứ “ánh sáng” trong bóng đêm.

Trong tháng 9 giá vàng thể hiện xu hướng tăng khá mạnh mẽ sau khi đã phá vỡ các mức cản kỹ thuật quan trọng, bắt đầu từ phía đường trung bình động SMA 200 ngày và đường Trendline giảm được vẽ từ mức đỉnh 1920 USD/oz. Với ưu thế trên, giá vàng đang ẩn chứa tiềm năng có thể sẽ quay trở lại mức đỉnh 1920 USD/oz 1 lần nữa. Tháng 10 mặc dù giá vàng giảm nhưng xu thế này chỉ là tạm thời và giá vàng vẫn được dự báo sẽ tăng lên mức 1945USD/oz theo biểu đồ kỹ thuật.

2.2. Khuyến nghị đầu tư

Vàng là kênh đầu tư có tính



thanh khoản cao hơn so với bất động sản và chứng khoán. Tuy nhiên, NĐT vàng cần có bản lĩnh, đặc biệt khi giá dao động mạnh không nên sợ hãi, chú ý theo dõi thông tin kinh tế trong và ngoài nước liên tục. Với những NĐT chuyên nghiệp hoặc ưa mạo hiểm có thể mở tài khoản ký quỹ ở nước ngoài để có được nhiều cơ hội kiếm lời nhiều hơn, hoặc ở Việt Nam thì có thể đầu tư vàng trong thời gian ngắn (trong tuần) và ăn lời từ chênh lệch giá.

Tuy nhiên, thị trường vàng Việt Nam tiềm ẩn nhiều rủi ro cho NĐT: thông tin bất cân xứng, tình trạng đầu cơ cao, thao túng giá vàng, chênh lệch giữa giá vàng trong nước và quốc tế... Thực tế đã cho thấy trong thời gian qua, không ít lần giá vàng trong nước đã

Biểu đồ 6. Giá vàng thế giới (tính đến 28/9/2012)



Nguồn: ICN

phản ứng ngược chiều với giá vàng thế giới. Còn phần lớn những NĐT không chuyên, kiến thức về đầu tư vàng còn hạn chế thì nên đầu tư trong dài hạn với suy nghĩ mua vàng để dự trữ, bảo vệ tài sản trước những biến động từ lạm phát và những ảnh hưởng tiêu cực đang còn tiếp diễn từ cuộc khủng hoảng tài chính thế giới và tuyệt đối giữ vững tâm lý trước những biến động giảm giá mạnh.

Nhìn trên đồ thị diễn biến giá vàng trong vòng 5 năm qua cho thấy giá vàng luôn tăng qua các năm, điều này càng rõ ràng hơn khi quan sát đồ thị biến động giá vàng 10 năm. Có thể khẳng định vàng luôn là một hình thức đầu tư khá an toàn, đặc biệt là trong bối cảnh kinh tế tiêu cực như hiện nay. Tuy nhiên, thời gian đầu tư thường khá dài trong khi tỷ suất lợi nhuận mang lại không cao bằng hình thức đầu tư vào TTCK.

3. Phân tích kênh đầu tư bất động sản

3.1. Diễn biến thị trường bất động sản năm 2012

Theo thống kê của Cục quản lý nhà và thị trường Bất động sản (BDS), giao dịch thành công trên thị trường BDS 6 tháng đầu năm 2012 chủ yếu là ở phân khúc nhà diện tích nhỏ, căn hộ có giá trị từ 1,2 đến 2,5 tỷ đồng. Nguồn cầu ở phân đoạn thị trường này là lớn vì nhiều người dân có nhu cầu thực sự về nhà ở. Nếu như trước đây khi giá BDS tăng cao, việc tìm kiếm được một

căn hộ cho người dân có thu nhập trung bình là một việc vô cùng khó khăn thì giờ đây, khi thị trường BDS đóng băng có thể coi là cơ hội cho họ. Đối với những NĐT nhỏ lẻ thì hầu như đang trong tâm lý chờ đợi giá cả hạ hơn nữa, họ vẫn chưa có niềm tin vào thị trường mặc dù thông tin giảm lãi suất và việc BDS được loại ra khỏi danh sách hạn chế cho vay gần đây đã có những tác động nhất định tới tâm lý thị trường.

Quý 2 năm 2012, nhiều chủ đầu tư nắm bắt được xu hướng chính sách giảm lãi suất của NHNN cùng với việc mở van tín dụng với BDS, ngay lập tức số lượng sản phẩm tại các dự án đã được tung ra thị trường đã tăng lên khá mạnh so với thời điểm trước đó.

Chính sách hỗ trợ BDS của Chính phủ như giãn nộp 64.000 tỷ đồng tiền sử dụng đất tối đa 12 tháng và giảm 50% tiền thuê đất phải nộp năm 2012, cùng với việc Chính phủ đồng ý bỏ khung giá đất, chủ trương đang chờ quyết định của quốc hội và việc Bộ Xây dựng trình Chính phủ chủ trương xây căn hộ từ 25- 40 m² để giảm giá thành nhà thương mại đã tác động phần nào đến tâm lý của NĐT. Thêm vào đó việc cởi trói tín dụng cho BDS đã từng bước tháo gỡ khó khăn cho thị trường BDS, nhất là khi nhu cầu nhà ở của người dân lớn và mặt bằng giá nhà đã đến mức hợp lý để người dân mua vào. Theo đó, đối tượng vay đối với dự án BDS được mở rộng hơn. Các dự án hoàn thành sau năm

2012 được loại trừ ra khỏi dư nợ BDS và các khoản nợ BDS được cơ cấu gia hạn

Theo UBGSTCQG, trong năm 2011 dư nợ BDS theo khu vực tháng 12 đã giảm so với tháng 6. Nếu như dư nợ bất động sản năm 2011 là 328 nghìn tỷ, trong đó nợ xấu là 56 nghìn tỷ, thì sang đến tháng 4/2012, theo báo cáo của NHNN, con số này chỉ còn 151 nghìn tỷ. Đây là một dấu hiệu tốt cho thị trường tín dụng BDS.

Cũng trong năm 2012, tín dụng đối với BDS cũng được ưu đãi lớn với thời hạn cho vay dài hạn, hạn mức cho vay cao và lãi suất thấp nhất đến 7%.

Quý 3/2012, bức tranh nổi bật của thị trường BDS vẫn là nguồn cung tăng mà cầu rất thấp mặc dù nhiều dự án căn hộ đã hạ giá 20-30%, chủ đầu tư và người mua nhà đòi nợ nhau, thâm tóm địa ốc nở rộ. Nghiên cứu của Dragon Capital báo động về lượng hàng tồn kho BDS trong tháng 9 đã khuyến nghị nếu không có giải pháp để kích cầu mua căn hộ, có lẽ cần ít nhất 7 năm mới tiêu thụ hết lượng căn hộ tồn kho hiện nay và thời điểm đích cho việc giải quyết nợ xấu BDS còn khá xa.

Triển vọng

Trong vòng 10 năm trở lại đây, thị trường BDS vẫn lên xuống theo một chu kỳ nhất định. Sau hơn 2 năm trầm lắng và có thể nói là “đã ở đáy” vào giữa năm 2012, thị trường sẽ đi lên theo quy luật, và xu thế chung của thị trường phải tìm kiếm lối đi lên là khá rõ nét.

Từ nay đến Tết nguyên đán là khoảng thời gian đủ để các chủ đầu tư có dự án đã hoặc sắp hoàn thiện tung hàng ra thị trường, thu hút khách hàng có nhu cầu mua nhà thực sự, qua đó giúp họ qua được một năm tài chính được cho là xấu nhất trong vài ba năm trở lại đây.

Còn với những dự án dở dang, đang thiếu vốn, tình hình cũng không quá xấu như khoảng thời gian cuối năm 2011, bởi thực tế tình hình kinh tế vĩ mô của Việt Nam đang có những bước chuyển biến tích cực như lạm phát đã kiểm chế, tính trung bình CPI 8 tháng tăng 10,41% so với bình quân 8 tháng năm 2011. Hạn chế tín dụng đối với thị trường BĐS đã được gỡ bỏ, lãi suất ngân hàng đã giảm về mức có thể chấp nhận được. Tuy nhiên, diễn biến thị trường BĐS những tháng đầu năm vẫn hết sức trầm lắng, các giao dịch đang có xu hướng giảm hoặc đi ngang, các doanh nghiệp gặp khó khăn lớn, một số đã ngừng hoạt động thậm chí phá sản. Nguyên nhân chính của tình trạng này là hệ thống ngân hàng đang tái cấu trúc, vì vậy chưa thể có nhiều nguồn lực cho BĐS. Bản thân thị trường BĐS và hầu hết các doanh nghiệp hoạt động trong thị trường sau một thời gian đều bị gặp khó khăn về tài chính cũng như sản xuất. Một lượng vốn đến hạn phải được hoàn trả hệ thống ngân hàng trước khi có thể được giải ngân một nguồn vốn vay mới. Vì vậy, lượng tiền mới đến thị trường BĐS nhỏ hơn lượng

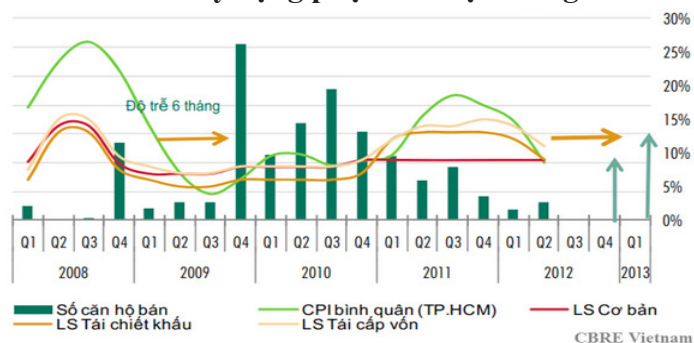
tiền đến hạn thanh toán, tất yếu khiến tổng dư nợ tín dụng cho thị trường BĐS giảm đi.

Bên cạnh đó, độ trễ chính sách là một trong những nguyên nhân căn bản làm tác động của việc hạ lãi suất, gỡ bỏ hạn chế đối với thị trường BĐS chưa phát huy. Nếu các điều kiện vĩ mô không xấu đi, nhiều khả năng thị trường sẽ đi lên, đặc biệt là thanh khoản ở các phân khúc nhà giá rẻ, diện tích nhỏ vừa phải. Tuy nhiên, trong thời gian từ nay đến cuối năm cũng là giai đoạn mang tính quyết định đối với không ít chủ đầu tư bắt buộc phải từ bỏ thị trường, bán lại dự án vốn đang phải quá lệ thuộc vào nguồn vốn từ ngân hàng, trong khi tiến độ vẫn dậm chân tại chỗ. Theo Tổng thư ký Hiệp hội bất động sản Việt Nam, trong vòng ba quý qua, lượng hàng tồn kho các căn hộ để bán liên tục tăng do khả năng hấp thụ của thị trường chưa cải thiện. Trong khi một số chủ đầu tư đã phải hạ giá nhằm cắt lỗ, để trả lãi và gốc các khoản vay thì vẫn có một số doanh nghiệp thực sự có năng lực về tài chính đã bắt đầu tìm kiếm các cơ hội để đón đầu một chu

kỳ mới của thị trường sau khi suy thoái. Các doanh nghiệp này hoặc đã thoát ra trước cuộc khủng hoảng của thị trường, hoặc đã tiếp cận được với nguồn vốn mới trong và ngoài nước.

Hiện các, ngân hàng trung ương trên thế giới đều nói lòng tiền tệ nhằm kích thích tăng trưởng kinh tế. Nếu nền kinh tế phục hồi nhờ chính sách này, thị trường bất động sản Việt Nam có thể sẽ tăng giá vào cuối năm nay, và nếu cứ tiếp tục nói lòng nữa thì sau vài năm bong bóng bất động sản có thể sẽ vỡ, yếu tố này phù hợp với chu kỳ tăng của thị trường. Theo ông Marc Townsend- Tổng giám đốc điều hành CBRE Việt Nam- giống như các mảng thị trường BĐS khác, thị trường nhà ở cũng hoạt động theo chu kỳ. Trong chu kỳ gần nhất, khi lạm phát giảm từ mức đỉnh năm 2008 xuống đáy khoảng giữa năm 2009, cũng là lúc thị trường nhà ở bắt đầu phục hồi. Chu kỳ hiện tại có nhiều nét tương đồng, khi lạm phát đạt đỉnh vào giữa năm 2011 và lập đáy mới khoảng giữa năm 2012. Như vậy, với chu kỳ này, khả năng thị trường nhà ở có

Biểu đồ 7. Kỳ vọng phục hồi thị trường BĐS



thể phục hồi vào khoảng cuối năm 2012 hoặc đầu năm 2013.

Trong thời gian qua, Chính phủ cũng đã có những chính sách nhằm tháo gỡ khó khăn cho thị trường BĐS, trong đó có việc NHNN loại BĐS ra khỏi lĩnh vực phi sản xuất, đẩy mạnh chính sách hỗ trợ cho vay mua nhà, đề xuất một quỹ cho vay BĐS... Như vậy, khả năng phục hồi của thị trường BĐS Việt Nam là rất lớn.

3.2. Khuyến nghị đầu tư

Nhìn chung, thị trường BĐS Việt Nam vẫn còn có quá nhiều khó khăn cả từ phía kinh tế vĩ mô đến những vấn đề nội tại của thị trường BĐS. Đầu tư vào bất động sản đòi hỏi nguồn vốn lớn và cần có tầm nhìn trong dài hạn nên hiện tại việc đầu tư vào BĐS sẽ tiềm ẩn nhiều rủi ro về thanh khoản cũng như những rủi ro về giá và thông tin thiếu minh bạch. Vì vậy, NĐT đi vay vốn đầu tư nhằm hưởng chênh lệch giá vẫn nên đứng ngoài thị trường để theo dõi. Tuy nhiên theo quy luật, thị trường BĐS sau một chu kỳ suy thoái sẽ tới chu kỳ phục hồi, hơn nữa trên thị trường có các phân khúc cũng vẫn còn tốt (phân khúc giá nhà trung bình trên dưới 1 tỷ đồng), nên quan trọng là nếu có tiền nhàn rỗi lâu dài và xác định điểm rơi của thị trường thì NĐT có thể mua vào, chờ cơ hội thị trường hồi lại và bán thu lời, hoặc ít ra trước mắt cũng có thể cho thuê nhà bù lại một phần thiệt thòi trong thời gian chờ giá lên. Những NĐT có nguồn vốn nhàn rỗi thì vẫn

có thể xem xét những căn hộ, khu đất nhỏ nằm quanh những khu vực đang có dự án xây dựng khu trung tâm thương mại lớn. Hoặc với những NĐT ưa mạo hiểm có thể tìm đến những khu đất đẹp nằm ở ngoại ô các thành phố lớn do nhu cầu nghỉ dưỡng đang ngày một gia tăng, hơn thế nữa, giá cả của những khu đất này tương đối thấp so với thời gian trước và so với những khu đất ở trung tâm thành phố.

4. Kết luận chung

Nhìn diễn biến kinh tế Việt Nam và thế giới nói chung và trên 3 thị trường là TTCK, vàng và bất động sản, có thể thấy trong ngắn hạn, đầu tư vào vàng đang là hình thức khả thi nhất đối với nhiều NĐT nhờ sự hỗ trợ của những thông tin kinh tế gần đây. Trong bối cảnh đầu tư vào chứng khoán và BĐS gặp phải nhiều rủi ro mang tính hệ thống, không thể giải quyết một sớm một chiều thì vàng luôn đóng vai trò là một nơi trú ẩn an toàn. Trong tương lai, kinh tế trong và ngoài nước sẽ còn gặp rất nhiều khó khăn, lạm phát đe dọa mọi quốc gia và chính vì thế, đồng đảo các NĐT đều tìm đến loại tài sản này như một lối thoát duy nhất trong thời gian này. Tuy nhiên, việc đầu tư vào đâu còn phụ thuộc vào khả năng tài chính, tầm nhìn cũng như đặc điểm (mức ngại rủi ro và lợi tức yêu cầu) của mỗi NĐT. Xét trong dài hạn TTCK là kênh hứa hẹn với các NĐT cá nhân, vốn không lớn nhưng chủ động về vốn có thể đầu tư

lâu dài, biết (hoặc được chuyên gia tư vấn) lựa chọn cổ phiếu của công ty tốt bởi hiện nay giá chứng khoán đang thấp so với khu vực và thế giới. Trong trung hạn, các NĐT cá nhân có vốn tự có lớn cũng có thể quan tâm đến thị trường BĐS ở những phân khúc nhà vườn, nhà đất diện tích vừa phải bởi nguồn cung không nhiều mà giá đã giảm khá nhiều so với giai đoạn trước đây và chờ đợi chu kỳ tăng giá của thị trường.

Tài liệu tham khảo

1. Jack. K, Les. D and Robert J. H., *Personal Finance*, Mcgraw-Hill/Irwin, 2011
2. Michael. B, Natalie G. & Robert.S, *Beyond Individual Choice: Teams and Frames in Game Theory*, Princeton University Press, 2006
3. Matthew .T, *How Harvard and Yale Beat the Market: What Individual Investors Can Learn from University Endowments to Help Them Prosper in an Uncertain Market*, 2009
4. vietstock.vn
5. stockbiz.vn
6. stox.vn
7. giavang.net
8. sjc.com.vn
9. icn.com
10. sbv.gov.vn
11. batdongsan.vietnamnet.vn