

ĐẠI HỌC QUỐC GIA HÀ NỘI
TRƯỜNG ĐẠI HỌC KHOA HỌC TỰ NHIÊN
KHOA TOÁN - CƠ - TIN HỌC



MÔN HỌC: TRỰC QUAN HÓA THÔNG TIN

ĐỀ TÀI: PHÂN TÍCH LỰA CHỌN DANH MỤC & ĐẦU TƯ DÀI HẠN

Sinh viên:

Phạm Ngọc Hải - 21002139

Nguyễn Đức Nam - 21002159

Nguyễn Văn Thắng - 21002175

Giảng viên:

Nguyễn Thị Bích Thủy

Hà Nội - 2024

Mục lục

1	Giới thiệu	5
2	Mục tiêu & tầm quan trọng của nghiên cứu	6
2.1	Mục tiêu cụ thể	6
2.2	Tầm quan trọng của nghiên cứu	6
2.3	Ý nghĩa của nghiên cứu	7
2.4	Phạm vi nghiên cứu	7
3	Phương pháp nghiên cứu & Dữ liệu	8
3.1	Phương pháp mô tả xu hướng trong quá khứ	8
3.2	Nhận định và phân tích từ kiến thức cá nhân	8
3.3	Thu thập dữ liệu	9
4	Phân tích và nhận định	10
4.1	Lãi suất ngân hàng	10
4.1.1	Sự tác động của chỉ số CPI đến lãi suất của ngân hàng	11
4.1.2	Lãi suất ngân hàng với các kỳ hạn gửi tiết kiệm từ năm 2016-2024	12
4.1.3	Một số sự kiện ảnh hưởng đến lãi suất ngân hàng năm 2022	16
4.1.3.1	Áp lực lạm phát toàn cầu và chính sách tiền tệ thắt chặt của các nước lớn	16
4.1.3.2	Tỷ giá ngoại tệ và áp lực lên đồng VND	17
4.1.3.3	Quyết định tăng lãi suất điều hành của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam	17
4.1.4	Lãi suất của ngân hàng thương mại Nhà nước và các thương mại khác	18
4.2	Bất động sản	18
4.2.1	Đất nền	18
4.2.1.1	Ưu điểm	18
4.2.1.2	Nhược điểm	20

4.2.2	Căn hộ chung cư	22
4.2.2.1	Ưu điểm	22
4.2.2.2	Nhược điểm	23
4.2.3	Biến động giá theo thời gian	24
4.3	Các danh mục đầu tư khác	27
4.3.1	Mối liên hệ giữa lãi suất ngân hàng và giá trị bất động sản	27
4.3.2	Chứng khoán và Vàng	29
4.3.3	Chứng khoán Việt Nam và chứng khoán Mỹ	32
4.3.4	Các chỉ số của chứng khoán Việt Nam	32
4.3.5	Các loại hàng hóa khác	34
4.3.6	Lợi tức trái phiếu chính phủ	35
4.3.7	Các yếu tố kinh tế vĩ mô tại Việt Nam	36
5	Kết luận xây dựng danh mục và đầu tư dài hạn	36
5.1	Các quy luật kinh tế đúc rút ra được	36
5.2	Kết luận về chiến lược đầu tư	39
5.3	Hạn chế và hướng phát triển trong tương lai	39

Danh sách hình vẽ

1	So sánh lãi suất trung bình của 11 ngân hàng và chỉ số CPI (chỉ số lạm phát) năm 2023.	11
2	Tổng hợp lãi suất theo kỳ hạn gửi 1 tháng của 11 ngân hàng từ năm 2016-2024.	12
3	Tổng hợp lãi suất theo kỳ hạn gửi 3 tháng của 11 ngân hàng từ năm 2016-2024.	13
4	Tổng hợp lãi suất theo kỳ hạn gửi 6 tháng của 11 ngân hàng từ năm 2016-2024.	13
5	Tổng hợp lãi suất theo kỳ hạn gửi 9 tháng của 11 ngân hàng từ năm 2016-2024.	14
6	Tổng hợp lãi suất theo kỳ hạn gửi 12 tháng của 11 ngân hàng từ năm 2016-2024.	14
7	Tổng hợp lãi suất theo kỳ hạn gửi 24 tháng của 11 ngân hàng từ năm 2016-2024.	15
8	Lãi suất theo kỳ hạn gửi 12 tháng của 4 ngân hàng từ năm 2016-2024.	18
9	Lịch sử giá bán đất tại quận Hoàng Mai	24

10	Lịch sử giá bán đất tại quận Hà Đông	25
11	Lịch sử giá bán đất tại quận Long Biên	26
12	Cơ cấu thị trường chứng khoán Việt Nam: Ngân hàng và bất động sản chiếm phần lớn thị trường	28
13	So sánh VNIndex và vàng	30
14	So sánh S&P500 và vàng	30
15	So sánh VNIndex và S&P500	32
16	So sánh VN30 và S&P500	32
17	Các chỉ số chứng khoán Việt Nam	33
18	Các loại hàng hóa khác	34
19	Các loại trái phiếu chính phủ Mỹ	35
20	Phân tích chung diễn biến của các yếu tố kinh tế vĩ mô tại Việt Nam	37
21	So sánh GDP bình quân và CPI trong 34 năm	38
22	So sánh GDP bình quân và CPI trong 20 năm	38
23	So sánh GDP bình quân và CPI trong 2 năm	38

Danh sách bảng

1 Giới thiệu

Trong bối cảnh hiện nay, sinh viên sắp ra trường đối diện với một số thách thức lớn trong việc xây dựng nền tảng tài chính vững chắc, đặc biệt là khi họ chưa có đủ kiến thức và kinh nghiệm về quản lý tài chính cá nhân, đầu tư, và các yếu tố kinh tế vĩ mô. Một trong những vấn đề lớn là thiếu sự hiểu biết về các nguyên tắc cơ bản của thị trường tài chính, cũng như thiếu thông tin có tính chất định hướng để lựa chọn các phương án đầu tư phù hợp.

Hiện tại, với sự phát triển nhanh chóng của công nghệ và sự đa dạng của các kênh đầu tư, sinh viên có thể dễ dàng tiếp cận hàng loạt thông tin, từ chứng khoán, bất động sản, đến các kênh đầu tư khác như vàng, crypto, và các sản phẩm tài chính phức tạp. Tuy nhiên, điều này cũng gây ra một số khó khăn trong việc lựa chọn phương thức đầu tư hiệu quả, đặc biệt là khi sinh viên thiếu nền tảng vững chắc về các quy luật kinh tế vĩ mô và các yếu tố ảnh hưởng đến các quyết định đầu tư. Câu hỏi đặt ra là liệu có thể có một kim chỉ nam nào để giúp đỡ các sinh viên, bao gồm cả những người không chuyên về kinh tế, trong việc nắm bắt được các quy luật cơ bản của thị trường, các danh mục đầu tư, và những yếu tố kinh tế vĩ mô. Việc hiểu biết rõ ràng về những nguyên lý này sẽ giúp sinh viên có thể tự điều chỉnh danh mục đầu tư của mình, xây dựng được các chiến lược và kế hoạch đầu tư dài hạn. Từ đó, họ có thể đưa ra những quyết định tài chính đúng đắn và tối ưu hóa hiệu quả đầu tư trong tương lai.

Bài toán nghiên cứu này tập trung vào việc xây dựng một nền tảng kiến thức tài chính dễ hiểu, dễ tiếp cận cho sinh viên, đặc biệt là trong bối cảnh thông tin tài chính hiện nay quá phong phú và đôi khi gây nhiễu. Mục tiêu là đưa ra các phương pháp, công cụ giúp sinh viên xây dựng nền tảng tài chính cơ bản và chiến lược đầu tư dài hạn thông qua việc phân tích các yếu tố kinh tế vĩ mô và các danh mục đầu tư phổ biến.

Mục tiêu nghiên cứu: Cung cấp các hướng dẫn và chiến lược tài chính cho sinh viên thông qua hiểu biết về các quy luật kinh tế căn bản nhất. Qua đó giúp xây dựng nền tảng tài chính cá nhân vững chắc và tối ưu hóa chiến lược đầu tư dài hạn.

2 Mục tiêu & tầm quan trọng của nghiên cứu

Mục tiêu nghiên cứu của bài toán này là xây dựng và cung cấp một nền tảng kiến thức tài chính cơ bản, dễ hiểu cho sinh viên sắp ra trường, giúp họ có khả năng phân tích và đưa ra quyết định đầu tư dài hạn hiệu quả. Đặc biệt, nghiên cứu này tập trung vào việc giúp sinh viên nắm vững các quy luật cơ bản của thị trường tài chính và các yếu tố kinh tế vĩ mô có ảnh hưởng trực tiếp đến các quyết định đầu tư của họ.

2.1 Mục tiêu cụ thể

Cụ thể, nghiên cứu này nhằm vào các mục tiêu sau:

- Cung cấp cho sinh viên một bộ công cụ tài chính đơn giản nhưng mạnh mẽ bằng các quy luật của nền kinh tế, giúp họ hiểu và áp dụng các nguyên lý cơ bản của các danh mục đầu tư như cổ phiếu, trái phiếu, bất động sản, vàng, và các loại tài sản khác.
- Phát triển một chiến lược đầu tư dài hạn, có thể giúp sinh viên tối ưu hóa lợi nhuận trong dài hạn, đồng thời giảm thiểu rủi ro và tác động của các biến động ngắn hạn của thị trường.
- Giới thiệu các chỉ số kinh tế vĩ mô như GDP, CPI, tỷ giá hối đoái, và lãi suất để sinh viên có thể dự đoán được xu hướng nền kinh tế và điều chỉnh chiến lược đầu tư của mình cho phù hợp.
- Đưa ra nhận định đúng đắn dựa trên kinh nghiệm đầu tư của cá nhân và sử dụng dữ liệu để nhìn ra quy luật.

2.2 Tầm quan trọng của nghiên cứu

Bài toán này có tầm quan trọng lớn đối với việc nâng cao khả năng tài chính của sinh viên trong bối cảnh xã hội hiện đại, nơi mà thông tin tài chính không chỉ phong phú mà còn rất đa dạng và phức tạp. Việc thiếu kiến thức cơ bản về tài chính và kinh tế vĩ mô có thể dẫn đến những quyết định đầu tư sai lầm, gây thiệt hại về tài chính cá nhân. Mặt khác, việc hiểu và áp dụng đúng các

quy luật này sẽ giúp sinh viên không chỉ có thể quản lý tài chính cá nhân một cách hiệu quả mà còn có thể xây dựng được một chiến lược đầu tư bền vững cho tương lai.

Việc trang bị cho sinh viên những kiến thức cơ bản về tài chính và đầu tư sẽ góp phần giúp họ trở thành những công dân có ý thức tài chính cao, có khả năng đưa ra các quyết định tài chính thông minh và độc lập trong suốt cuộc đời. Điều này không chỉ giúp sinh viên chuẩn bị tốt hơn cho cuộc sống sau khi ra trường mà còn tạo ra một cộng đồng các nhà đầu tư có trách nhiệm, giúp phát triển nền kinh tế quốc gia.

2.3 Ý nghĩa của nghiên cứu

Nghiên cứu này sẽ đóng góp vào việc xây dựng nền tảng tài chính cho sinh viên, giúp họ tự tin hơn trong việc đưa ra các quyết định tài chính cá nhân và đầu tư. Đồng thời, nghiên cứu cũng sẽ giúp các sinh viên hiểu rõ hơn về các quy luật của thị trường tài chính và kinh tế vĩ mô, từ đó xây dựng được các chiến lược đầu tư dài hạn dựa trên những yếu tố cơ bản và quan trọng nhất của nền kinh tế.

Mục tiêu dài hạn của nghiên cứu này là cung cấp một nhóm các quy luật kinh tế, kinh nghiệm đầu tư giúp sinh viên có thể áp dụng vào cuộc sống thực, xây dựng và tối ưu hóa danh mục đầu tư của bản thân, đồng thời chuẩn bị tốt cho những thách thức tài chính trong tương lai.

2.4 Phạm vi nghiên cứu

Phạm vi nghiên cứu này được giới hạn đối với đối tượng sinh viên có tài chính từ 1 triệu đến 100 triệu VND, những người mong muốn xây dựng kế hoạch chiến lược đầu tư dài hạn thông qua hiểu biết về các quy luật kinh tế. Nghiên cứu này không tập trung vào các hình thức đầu tư ngắn hạn hay các quyết định đầu tư theo cảm hứng và theo số đông, mà thay vào đó, cung cấp những kiến thức nền tảng giúp sinh viên tự tin đưa ra quyết định đầu tư dựa trên các yếu tố kinh tế cơ bản.

3 Phương pháp nghiên cứu & Dữ liệu

Nghiên cứu này áp dụng phương pháp mô tả và phân tích xu hướng trong quá khứ của dữ liệu để trả lời câu hỏi "*Điều gì đã và đang xảy ra?*". Phương pháp này giúp chúng ta hiểu rõ hơn về các yếu tố kinh tế vĩ mô tác động đến các quyết định đầu tư của sinh viên và nhận diện các xu hướng dài hạn trong nền kinh tế. Dựa trên các dữ liệu lịch sử, chúng ta có thể phác họa các mô hình và đưa ra những nhận định về xu hướng tương lai, đặc biệt trong ngắn hạn.

Phương pháp nghiên cứu chủ yếu được sử dụng trong bài toán này bao gồm các bước sau:

3.1 Phương pháp mô tả xu hướng trong quá khứ

Dữ liệu được phân tích chủ yếu dựa trên các chỉ số kinh tế vĩ mô và các yếu tố tác động đến quyết định đầu tư. Phương pháp này tập trung vào việc mô tả các xu hướng lịch sử của các yếu tố kinh tế như GDP, CPI, tỷ giá hối đoái, lãi suất ngân hàng, cũng như các loại hình đầu tư phổ biến như chứng khoán, bất động sản, vàng, dầu và tiền số. Mục tiêu của phương pháp này là cung cấp một cái nhìn tổng quan về sự thay đổi của các yếu tố kinh tế trong quá khứ và chỉ ra mối tương quan giữa các yếu tố đó với các quyết định đầu tư.

Bằng cách sử dụng dữ liệu lịch sử, chúng ta có thể trả lời câu hỏi tại sao các sự kiện kinh tế lại xảy ra theo cách cụ thể và phân tích nguyên nhân dẫn đến những biến động này. Những nhận định này chủ yếu dựa trên các yếu tố vĩ mô và các sự kiện cụ thể trong nền kinh tế quốc gia.

3.2 Nhận định và phân tích từ kiến thức cá nhân

Phương pháp nghiên cứu này không chỉ dựa vào các dữ liệu có sẵn mà còn kết hợp với những nhận định và phân tích từ kiến thức cá nhân của tác giả về các quy luật kinh tế và các hành vi thị trường. Điều này giúp chúng ta giải thích tại sao các xu hướng kinh tế lại diễn ra theo một hướng nhất định, và làm thế nào các yếu tố vĩ mô có thể ảnh hưởng đến các quyết định đầu tư cá nhân của sinh viên.

Chúng ta không đặt mục tiêu xây dựng mô hình dự đoán chính xác về tương lai trong nghiên cứu này, mà thay vào đó, sẽ tập trung vào việc cung cấp những nhận định về các xu hướng có thể xảy

ra trong ngắn hạn dựa trên các phân tích hiện tại.

3.3 Thu thập dữ liệu

Dữ liệu trong nghiên cứu này được thu thập từ nhiều nguồn uy tín, bao gồm:

- Các sàn giao dịch tài chính và chứng khoán.
- Các báo cáo và thống kê từ Bộ Tài chính Việt Nam.
- Các dữ liệu từ Ngân hàng Nhà nước Việt Nam về lãi suất, tỷ giá, và các yếu tố liên quan đến chính sách tiền tệ.
- Các báo cáo ngành về các lĩnh vực đầu tư như bất động sản, vàng, dầu, chứng khoán, trái phiếu, và các tài sản khác.

Dữ liệu được thu thập chủ yếu liên quan đến các yếu tố kinh tế vĩ mô như tỷ giá hối đoái, dân số, tỷ lệ sinh, tỷ lệ tăng trưởng GDP, cũng như các chỉ số về đầu tư như lãi suất ngân hàng, đầu tư bất động sản, vàng, chứng khoán, trái phiếu chính phủ, và tiền số.

4 Phân tích và nhận định

4.1 Lãi suất ngân hàng

Lãi suất gửi tiết kiệm trong ngân hàng là tỷ lệ phần trăm mà ngân hàng trả cho người gửi tiền dựa trên số tiền gửi và kỳ hạn gửi. Đây là một hình thức đầu tư an toàn và phổ biến, giúp người gửi tiết kiệm có được lợi nhuận ổn định mà không phải chịu rủi ro cao. Nhưng vì sự đầu tư ổn định hơn các cách đầu tư khác vì vậy nên lãi nhuận nhận được sẽ ít hơn với cùng một khoản tiền đầu tư.

Các loại tài khoản tiết kiệm phổ biến

- **Tiết kiệm không kỳ hạn:** Đây là loại tiết kiệm mà người gửi có thể rút tiền bất cứ lúc nào mà không bị phạt. Tuy nhiên, lãi suất cho loại hình này thường rất thấp vì ngân hàng không có khả năng dự đoán thời gian giữ tiền của khách hàng.
- **Tiết kiệm có kỳ hạn:** Người gửi chọn một kỳ hạn cố định như 1 tháng, 3 tháng, 6 tháng, 12 tháng, v.v. Tiền chỉ được rút khi đến hạn, và lãi suất của loại này thường cao hơn tiết kiệm không kỳ hạn.
- **Tiết kiệm lãi suất linh hoạt:** Người gửi có thể chọn rút một phần tiền mà không cần tất toán toàn bộ tài khoản, tuy nhiên loại này có thể có lãi suất thấp hơn tiết kiệm có kỳ hạn thông thường.

Các yếu tố ảnh hưởng đến lãi suất tiết kiệm

- **Chính sách tiền tệ:** Ngân hàng trung ương có thể điều chỉnh lãi suất để kiểm soát lạm phát và thúc đẩy hoặc kiềm chế sự tăng trưởng kinh tế.
- **Cạnh tranh giữa các ngân hàng:** Các ngân hàng có thể đưa ra lãi suất khác nhau để thu hút khách hàng.
- **Lạm phát:** Nếu lạm phát cao, ngân hàng có thể tăng lãi suất để bảo vệ giá trị thực của tiền tiết kiệm.

- **Mức cung và cầu vốn:** Khi ngân hàng cần huy động nhiều vốn hơn, họ có thể tăng lãi suất để khuyến khích người dân gửi tiết kiệm.

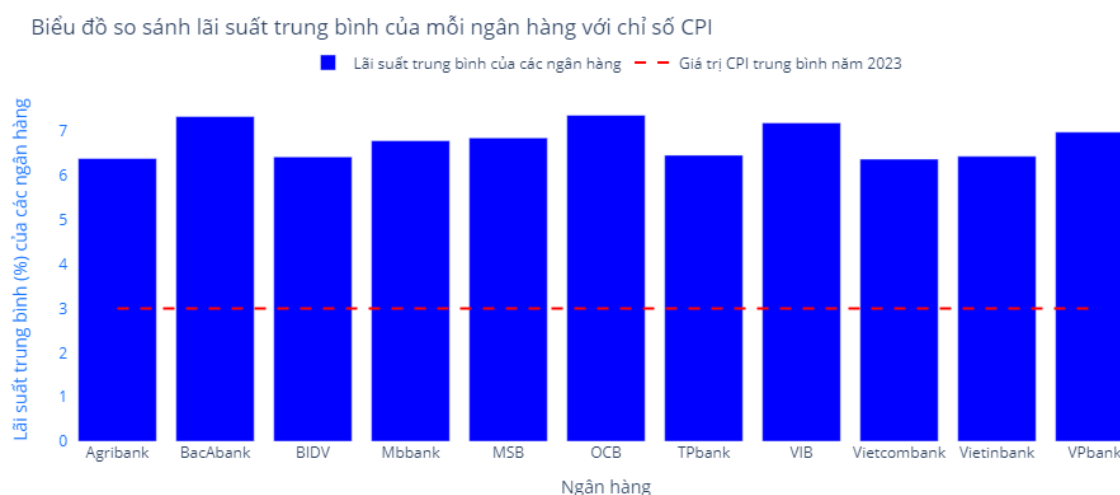
Thông thường, loại **gửi tiết kiệm có kỳ hạn** là hình thức gửi được ưa chuộng nhất. Vì vậy trong phần này, chúng tôi sẽ tập trung chính vào việc phân tích lợi nhuận và rủi ro khi gửi lãi suất ngân hàng có kỳ hạn và sự ảnh hưởng của lạm phát đến sự tăng trưởng lãi suất của ngân hàng.

4.1.1 Sự tác động của chỉ số CPI đến lãi suất của ngân hàng

Chỉ số giá tiêu dùng (CPI): CPI đo lường mức thay đổi trung bình của giá cả hàng hóa và dịch vụ tiêu dùng theo thời gian, từ đó phản ánh mức độ lạm phát trong nền kinh tế. CPI tăng cho thấy lạm phát tăng, trong khi CPI giảm cho thấy lạm phát giảm.

Mối quan hệ giữa CPI và lãi suất ngân hàng: Lãi suất ngân hàng thường được điều chỉnh dựa trên mức độ lạm phát. Khi CPI tăng, Ngân hàng Nhà nước có thể tăng lãi suất để kiềm chế lạm phát. Ngược lại, khi CPI giảm, lãi suất có thể được giảm để kích thích kinh tế.

Tuy nhiên, mối quan hệ này không phải lúc nào cũng trực tiếp và có thể bị ảnh hưởng bởi nhiều yếu tố khác như chính sách tiền tệ, tình hình kinh tế toàn cầu và các yếu tố nội tại của nền kinh tế.



Hình 1: So sánh lãi suất trung bình của 11 ngân hàng và chỉ số CPI (chỉ số lạm phát) năm 2023.

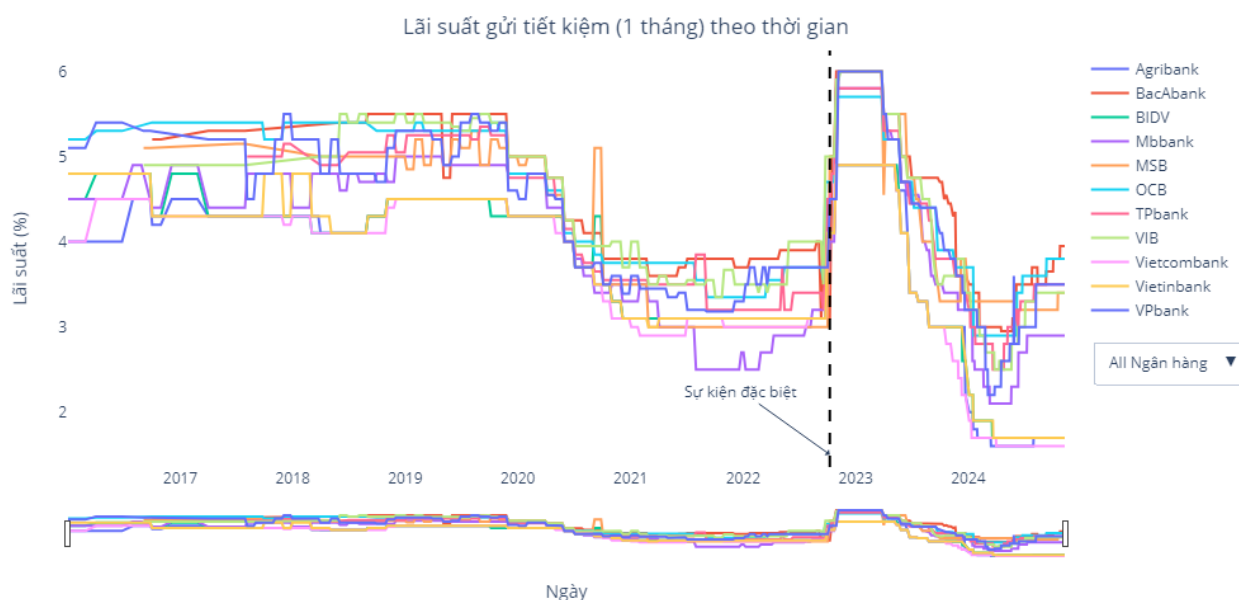
Thông thường, đối với những nhà đầu tư không có am hiểu về thị trường kinh tế và tài chính nếu

muốn xem xét có nên gửi tiết kiệm ngân hàng để sinh lời hay không thì chỉ số CPI là thông số có thể dễ dàng tìm thấy và đánh giá được liệu khi gửi tiết kiệm trong ngân hàng thì dòng tiền có bị mất giá hay không.

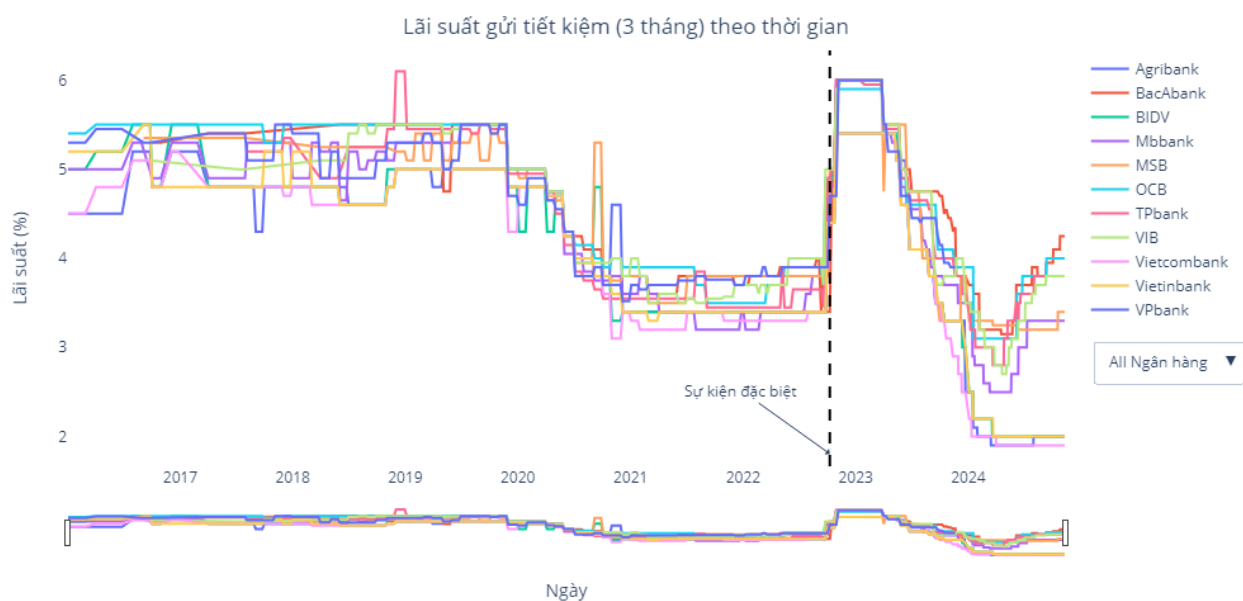
- Nếu lãi suất ngân hàng cao hơn giá trị CPI tại cùng thời điểm thì điều này có thể phản ánh một chính sách tiền tệ thắt chặt, nhằm kiểm soát lạm phát. Ngân hàng Trung ương có thể tăng lãi suất để giảm bớt sự gia tăng của giá cả, vì chi phí vay mượn cao sẽ làm giảm nhu cầu tiêu dùng và đầu tư, từ đó giảm sức ép lạm phát.
- Nếu lãi suất ngân hàng thấp hơn CPI khiến chi phí vay mượn rẻ hơn, khuyến khích tiêu dùng và đầu tư. Người dân và doanh nghiệp có xu hướng vay mượn nhiều hơn để tiêu dùng và đầu tư vào tài sản thay vì gửi tiền vào ngân hàng, vì họ không nhận được lợi suất thực tế dương từ việc gửi tiết kiệm trong ngân hàng.

Như biểu đồ bên trên có thể thấy rằng, lãi suất trung bình của ngân hàng cao hơn chỉ số CPI thì lúc này có thể gửi tiết kiệm để sinh lời.

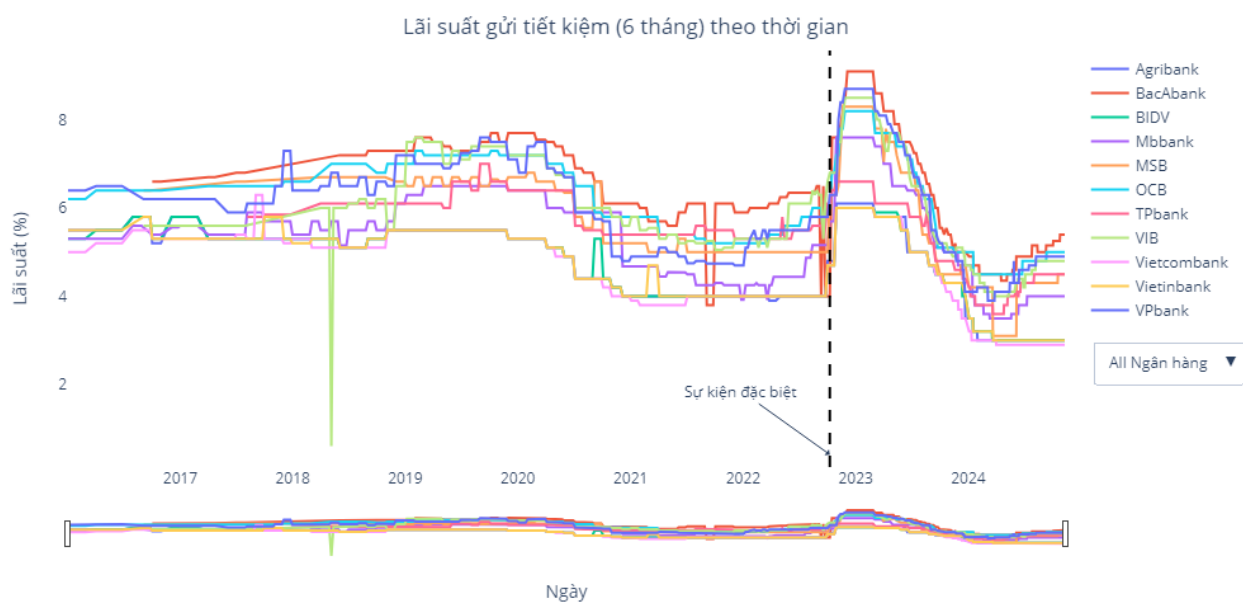
4.1.2 Lãi suất ngân hàng với các kỳ hạn gửi tiết kiệm từ năm 2016-2024



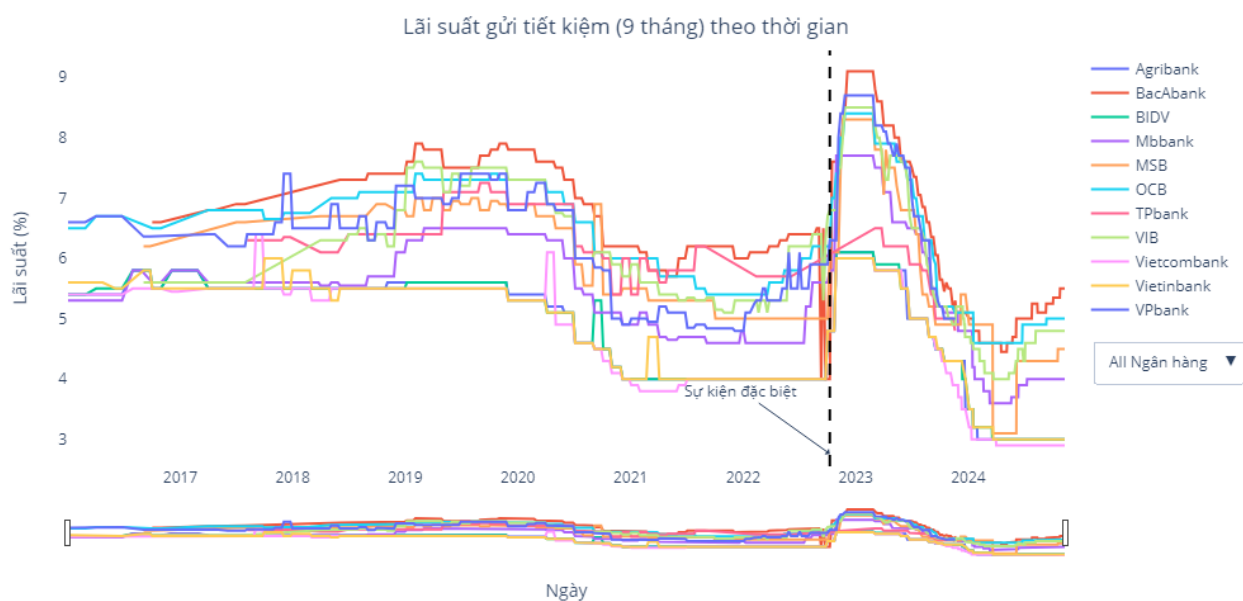
Hình 2: Tổng hợp lãi suất theo kỳ hạn gửi 1 tháng của 11 ngân hàng từ năm 2016-2024.



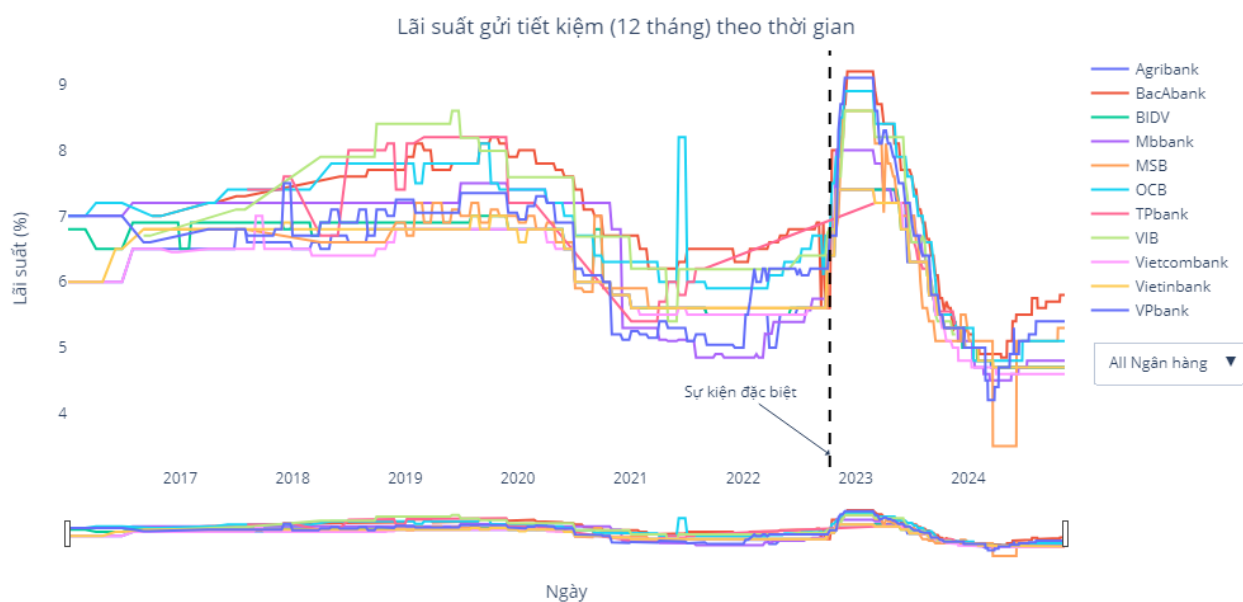
Hình 3: Tổng hợp lãi suất theo kỳ hạn gửi 3 tháng của 11 ngân hàng từ năm 2016-2024.



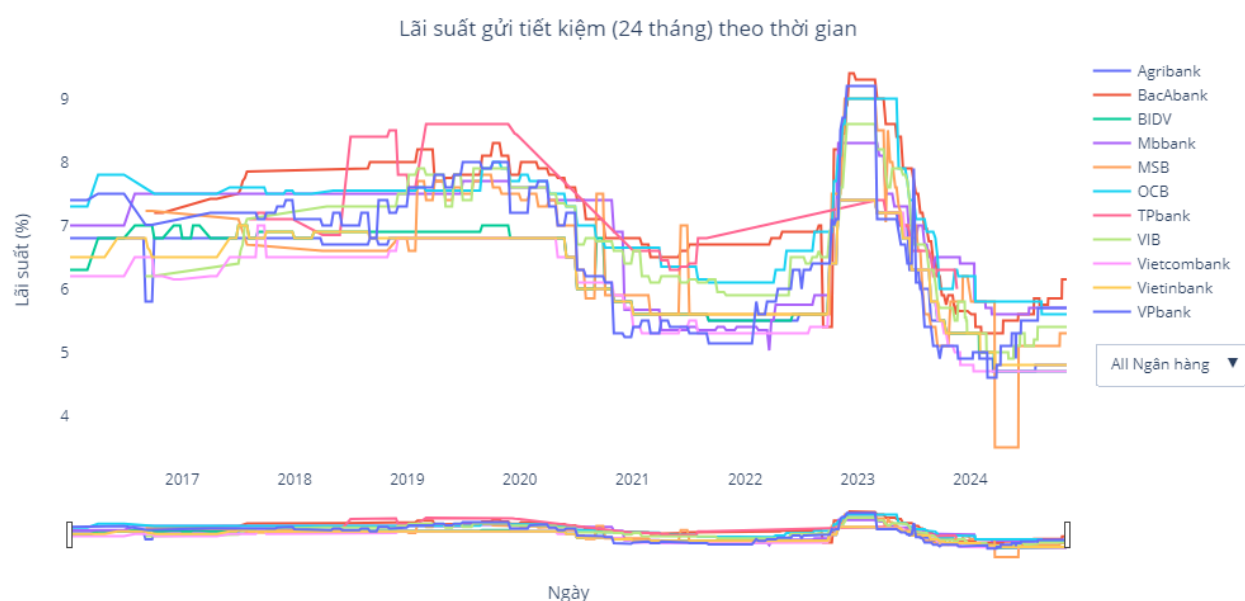
Hình 4: Tổng hợp lãi suất theo kỳ hạn gửi 6 tháng của 11 ngân hàng từ năm 2016-2024.



Hình 5: Tổng hợp lãi suất theo kỳ hạn gửi 9 tháng của 11 ngân hàng từ năm 2016-2024.



Hình 6: Tổng hợp lãi suất theo kỳ hạn gửi 12 tháng của 11 ngân hàng từ năm 2016-2024.



Hình 7: Tổng hợp lãi suất theo kỳ hạn gửi 24 tháng của 11 ngân hàng từ năm 2016-2024.

Kết luận chung: Nhìn chung có thể nhận thấy rằng lãi suất ngân hàng của các kỳ hạn gửi tiết kiệm đều có sự phân bố khá giống nhau.

Xu hướng chung của lãi suất:

- Giai đoạn từ năm 2017 đến 2020, lãi suất có xu hướng ổn định quanh mức 6-7% cho các ngân hàng, cho thấy đây có thể là thời kỳ ổn định kinh tế, ít có sự thay đổi trong chính sách tiền tệ.
- Từ đầu năm 2020 đến giữa năm 2022, lãi suất có xu hướng giảm dần, có thể là do ảnh hưởng của đại dịch COVID-19 khi các ngân hàng giảm lãi suất để kích thích tăng trưởng kinh tế.
- Đầu năm 2023, lãi suất có sự tăng đột biến ở tất cả các ngân hàng, với một số ngân hàng thậm chí vượt mức 8%. Điều này có thể phản ánh phản ứng của ngân hàng trước các thay đổi về chính sách tiền tệ hoặc áp lực lạm phát.

Biến động lãi suất của từng ngân hàng:

- Các ngân hàng như MBBank và TPBank có biến động lãi suất ổn định hơn so với các ngân hàng khác, cho thấy có thể họ có cách tiếp cận bảo thủ hơn trong điều chỉnh lãi suất, ít bị

ảnh hưởng bởi các sự kiện kinh tế.

- Ngược lại, BacAbank và MSB có sự dao động mạnh, có thể do các ngân hàng này phản ứng nhạy bén hơn với thay đổi kinh tế hoặc có chiến lược linh hoạt trong chính sách lãi suất.

So sánh giữa các ngân hàng:

- Một số ngân hàng như BacAbank và VPbank có xu hướng đưa ra lãi suất cao hơn so với các ngân hàng khác, trong khi Agribank, BIDV thường duy trì lãi suất thấp hơn. Điều này có thể phản ánh chiến lược lãi suất của từng ngân hàng trong việc cạnh tranh thu hút tiền gửi.
- Đặc biệt, VPbank có lãi suất giảm mạnh vào cuối biểu đồ, có thể là phản ánh sự điều chỉnh lớn trong chính sách lãi suất của ngân hàng này so với các đối thủ.

Xu hướng dài hạn:

- Nhìn chung, biểu đồ cho thấy lãi suất có xu hướng dao động trong một biên độ hẹp trong khoảng 6-7% từ năm 2017 đến trước 2020, nhưng có sự tăng và giảm rõ ràng hơn sau đại dịch.
- Giai đoạn sau năm 2023, mặc dù lãi suất có giảm nhẹ sau đợt tăng mạnh, nhưng vẫn duy trì ở mức cao hơn so với trước đây, có thể cho thấy một sự thay đổi dài hạn trong chính sách lãi suất của các ngân hàng, với mục tiêu duy trì mức lãi suất cao để đảm bảo tính ổn định tài chính.

4.1.3 Một số sự kiện ảnh hưởng đến lãi suất ngân hàng năm 2022

4.1.3.1 Áp lực lạm phát toàn cầu và chính sách tiền tệ thắt chặt của các nước lớn

- Năm 2022, nền kinh tế toàn cầu chịu áp lực lớn từ lạm phát, đặc biệt ở các nước phát triển như Hoa Kỳ và châu Âu. Nguyên nhân chính của lạm phát là do gián đoạn chuỗi cung ứng từ đại dịch COVID-19, cũng như tác động từ cuộc xung đột giữa Nga và Ukraine, khiến giá năng lượng và hàng hóa cơ bản tăng mạnh.

- Để kiểm soát lạm phát, các ngân hàng trung ương lớn, đặc biệt là Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (Fed), đã liên tục tăng lãi suất. Chính sách tiền tệ thắt chặt của Fed đã khiến dòng vốn từ các thị trường mới nổi, bao gồm Việt Nam, chảy về Mỹ, gây áp lực lên tỷ giá và tạo sức ép buộc các ngân hàng ở Việt Nam phải tăng lãi suất để giữ ổn định đồng nội tệ và ngăn ngừa tình trạng vốn bị rút đi.

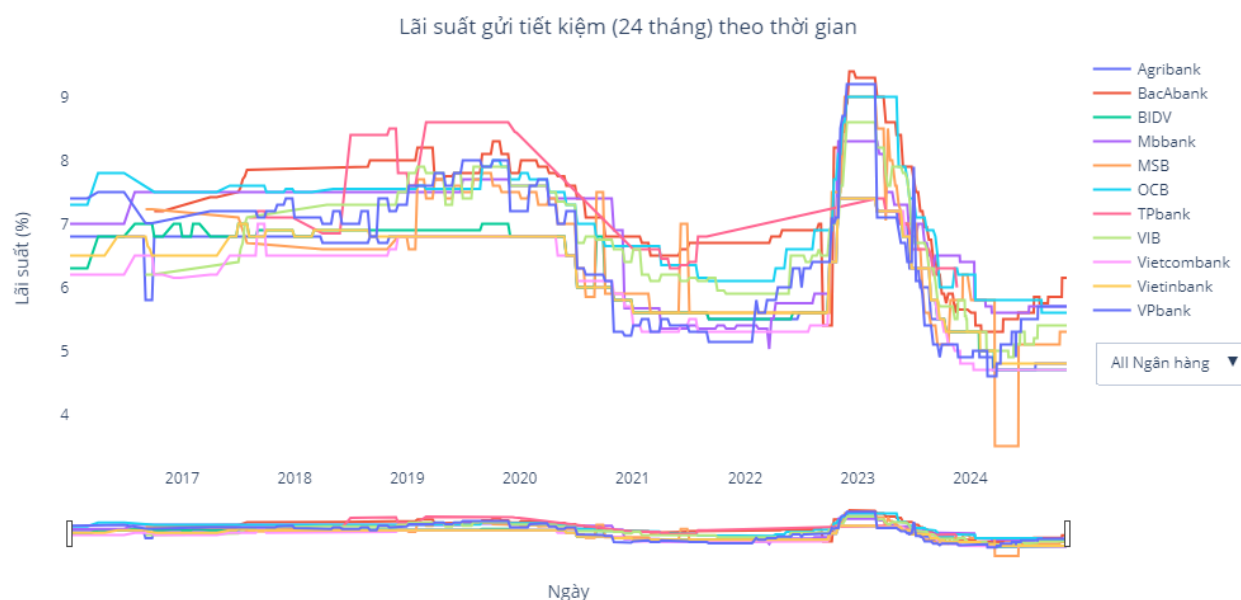
4.1.3.2 Tỷ giá ngoại tệ và áp lực lên đồng VND

- Khi Fed tăng lãi suất, giá trị đồng USD tăng lên, gây áp lực lớn lên đồng VND. Đồng VND bị suy yếu trước USD dẫn đến nguy cơ lạm phát nhập khẩu khi giá trị hàng hóa nhập khẩu tăng cao.
- Để giảm bớt áp lực tỷ giá và duy trì sự ổn định của đồng nội tệ, Ngân hàng Nhà nước Việt Nam (NHNN) phải điều chỉnh chính sách lãi suất. Việc tăng lãi suất giúp tăng sức hấp dẫn của đồng VND so với các ngoại tệ khác, giúp duy trì ổn định tỷ giá và kiểm soát lạm phát.

4.1.3.3 Quyết định tăng lãi suất điều hành của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam

- Trước áp lực từ tỷ giá và lạm phát, NHNN đã quyết định tăng lãi suất điều hành vào cuối tháng 9 và tiếp tục trong tháng 10/2022. Đây là lần đầu tiên NHNN tăng lãi suất điều hành sau nhiều năm duy trì chính sách lãi suất thấp để hỗ trợ nền kinh tế.
- Việc tăng lãi suất điều hành có tác động lan tỏa đến toàn bộ hệ thống ngân hàng, buộc các ngân hàng thương mại phải tăng lãi suất huy động để duy trì cạnh tranh và thu hút vốn từ người gửi tiền. Điều này cũng nhằm hạn chế tín dụng và giảm áp lực lạm phát.

4.1.4 Lãi suất của ngân hàng thương mại Nhà nước và các thương mại khác



Hình 8: Lãi suất theo kỳ hạn gửi 12 tháng của 4 ngân hàng từ năm 2016-2024.

Thông thường những ngân hàng thương mại mà Nhà nước nắm giữ cổ phần như: BIDV, Agribank, Vietcombank, Vietinbank thông thường sẽ có lãi suất ổn định hơn nhưng sẽ không cao bằng lãi suất của các ngân hàng thương mại khác như BacAbank, VPbank...

4.2 Bất động sản

4.2.1 Đất nền

4.2.1.1 Ưu điểm

Là một kênh giữ tiền hiệu quả

Thay vì gửi tiết kiệm ở ngân hàng với lãi suất thấp thì đầu tư đất nền là một kênh đầu tư – giữ tiền hiệu quả hơn rất nhiều. “Mua thổ không bao giờ lỗ” – giá đất luôn có xu hướng tăng tốt theo thời gian. Ngoại trừ những quỹ đất vướng quy hoạch thì cũng được nhà nước đền bù xứng đáng. Nếu đầu tư vàng, đô la, ... đều có xu hướng rớt giá, dễ bị trộm cắp. Thì đất nền rất an toàn.

Có sổ – Thẻ chấp ngân hàng nhanh

Đối với việc đầu tư các dự án đất nền có sổ sẵn thì nhà đầu tư có thể thế chấp ngân hàng để vay tiền đầu tư dự án khác. Hiện nay đất nền được ngân hàng thẩm định vay với 60% giá trị bất động sản, đối với biệt thự nhà phố là 70-80% giá trị. Xu hướng xoay vòng dòng tiền để đầu tư được nhiều chỗ này đang được nhiều người lựa chọn. Miễn sao khách hàng có nguồn tiền cố định hàng tháng để trả tiền lãi ngân hàng. Vì đầu tư đất nền nếu đúng những khu vực tiềm năng thì 6 tháng đến 1 năm giá đất có thể tăng 2-3 lần là chuyện bình thường.

Đất nền giá thấp để mua để bán

Nếu so sánh với phân khúc biệt thự nghỉ dưỡng hàng chục tỷ thì đất nền giá chỉ từ 1 phần 10. Dân lao động tích lũy một năm từ 100 triệu thì 5 năm đã có thể có nguồn tài chính để mua đất nền. Cơ bản, đất nền giá rẻ nên nhiều khách hàng có thể sở hữu được, nó dễ mua cũng đồng nghĩa với việc dễ bán ra.

Tăng lãi cao hơn so với ngân hàng, có khi tăng gấp 2-3 lần trong thời gian ngắn

Ví dụ điển hình như đất Quận 2. Thời gian đầu nơi đây là vùng “khỉ ho cò gáy” nằm biệt lập bên sông Sài Gòn. Khu vực này chủ yếu ruộng lúa và dừa nước, giá 100 triệu/nền không ai thèm mua. Năm 2011, khi nhà nước xây tuyến đường Mai Chí Thọ và hầm Thủ Thiêm đi dưới lòng sông Sài Gòn kết nối xa lộ Hà Nội vào Quận 1 thì bây giờ giá đất tăng ít nhất 100 lần. Với thiên nhiên hữu tình và quy hoạch từng phân khu bài bản, giá đất ở Quận 2 bây giờ trở thành một khu đất đỏ nhất nhì Thành phố.

Đó là lý do đất nền đang là xu hướng đầu tư của đa phần nhà đầu tư những năm trở lại đây. Tỷ suất lợi nhuận của nó không có một kênh đầu tư nào vượt qua.

Nhu cầu ở tăng, giá đất tăng

Những khu vực trung tâm có nhu cầu nhà ở tăng như khu công nghiệp, chợ, trường học, bệnh viện,... Nói cách khác, chính nhu cầu ở và làm việc đã giúp xê dịch dân cư từ các tỉnh thành về các thành phố lớn để sinh sống giúp cho giá Bất động sản ở những thành phố lớn luôn cao đạt ngưỡng.

Những nhà đầu tư chọn lựa những khu gần trung tâm, giao thông thuận lợi, tiện ích đầy đủ,... giá đất chắc chắn tăng.

4.2.1.2 Nhược điểm

Chỉ có đất vùng ven mới có giá rẻ

Con người ngày càng đông nhưng đất thì không sinh thêm nên nhu cầu về nhà ở luôn tăng giúp cho giá của Bất động sản luôn tăng tốt. Giá đất ở các khu vực trung tâm thành Phố hiện đang đạt ngưỡng. Thủ Đức, Quận 9 là những quận ven của Thành Phố Hồ Chí Minh, giá đất cách đây 5 năm chỉ là 10 triệu/m² nhưng giờ giá không dưới 25 triệu/m². “Nước chảy về vùng trũng” là quy luật. Lấy Thành phố Hồ Chí Minh làm tâm điểm thì giá đất ở những khu vực còn ở mức dưới 1 tỷ như: Long Thành, Phú Mỹ, Bà Rịa, Chơn Thành,...

Những khu vực chủ yếu là Khu công nghiệp, nhà máy, cảng biển... nằm gần với những quy hoạch hạ tầng và giao thông mới của nhà nước như: Sân bay Long Thành, đường Liên Cảng, đường Mỹ Phước – Tân Vạn,... Đây là những khu vực giá rẻ và tiềm năng tăng giá tốt trong tương lai đang được rất nhiều nhà đầu tư quan tâm.

Những khu trung tâm mà được chào bán với giá rẻ thì khách hàng nên cân nhắc vì “của rẻ là của ôi”, nhiều khách hàng ham rẻ nên mua phải các dự án nằm trong khu quy hoạch, vướng quy hoạch treo, giấy tờ viết tay... tiềm ẩn rủi ro mất trắng tài sản là rất cao.

Cần nhiều kiến thức coi pháp lý và theo dõi liên tục thông tin quy hoạch.

Dù nhu cầu mua ở hay mua đầu tư thì nhà đầu tư cần tìm hiểu rõ về quy trình lập dự án đất nền dự án cũng như các pháp lý liên quan để nhà đầu tư:

- Ra quyết định nên mua hay không nên mua khi đứng trước hàng nghìn dự án trên thị trường.
- Nắm rõ pháp lý, sổ sách dự án để đầu tư an toàn, tránh mất tiền oan.
- Hơn nữa, nhà đầu tư cần theo dõi thông tin quy hoạch qua người quen hoặc các trang mạng thông tin đại chúng để lựa chọn được khu vực tiềm năng để đầu tư.
- Việc đầu tư có kiến thức sẽ giúp cho khách hàng giảm thiểu mọi rủi ro, sinh lời tốt.

Nhà đầu tư dễ bị cuốn vào làn sóng tăng giá ảo

Những khu vực tăng giá bất ngờ, tăng giá nhanh và nhiều lần thông thường do phần lớn “cò” khu vực tự hô giá cao rồi đẩy giá tăng không kiểm soát. Nói cách khác đây là chiêu thức của giới đầu

cơ tích trữ. “Họ cung cấp những thông tin giả (hoặc thông tin nửa đúng nửa sai) về quy hoạch phát triển đô thị, phát triển hệ thống hạ tầng giao thông, các dự án lớn... trên mạng xã hội và các trang thông tin điện tử để làm giá, thổi giá đất, kích động tâm lý đám đông, tạo sóng trên thị trường bất động sản để trục lợi” – Ông Lê Hoàng Châu, Chủ tịch Hiệp hội bất động sản Tp.HCM nhận định. Phú Quốc, Đà Nẵng, Vân Đồn,... là một minh chứng điển hình cảnh tỉnh cho những nhà đầu tư ham lợi, đua theo cơn “bong bóng” sốt ảo để khi giá đất rớt, hàng nghìn người chôn vốn không có đầu ra.

Mua đất dân có sổ sẵn – Dễ bị “cò” dẫn dắt mua kê giá

Chọn và tìm mua đất dân là một kênh đầu tư hợp lý. Nhưng rất ít trong số đó có thể trực tiếp giao dịch với chủ đất.

Thông thường khi quan tâm đất khu vực thì sẽ được những môi giới tự do – “cò đất” dắt đi. Khả năng giá đất bị kê giá là rất cao. Có những chỗ bị cò kê 200 – 500 triệu so với giá gốc. Đây là một thiệt thòi đối với nhà đầu tư, nhiều khi khách hàng phải đợi 1-2 năm thì giá đất thực tế mới cao ngang với giá khách hàng mua vào.

Mua đất công ty chưa có sổ – dễ bị rơi vào dự án ma, không có khả năng ra sổ

Thực trạng trên thị trường có nhiều công ty Bất động sản có dấu hiệu sai phạm gây hoang mang tâm lý khách hàng và nhà đầu tư thời gian gần đây như: Công ty địa ốc Alibaba, công ty TNHH tư vấn BĐS Hoàng Kim Land, công ty CP Bất động sản Hưng Phú, Công ty Cổ phần Sông Đà, Công ty BĐS Nam Thị, Công ty Bình Dương City Land...

Đa số các dự án này rao bán dự án không có thực, không có khả năng ra sổ, hoặc 1 sổ bán cho nhiều người,... với mục đích chiếm đoạt tài sản. Thị trường Bất động sản vùng ven là một thị trường đầy màu mỡ cho nhà đầu tư có cơ hội làm giàu nếu mua đúng đợt sóng tăng giá như các đợt sốt: Long An năm 2016, Bình Dương năm 2015, Quận 2, Quận 9... Nhưng mặt khác đây cũng là thị trường những nhiều công ty lừa đảo nên nhà đầu tư phải thật sự tỉnh táo và có kiến thức để không rơi vào cảnh “trắng tay”.

4.2.2 Căn hộ chung cư

4.2.2.1 Ưu điểm

Thủ tục vay đơn giản

Căn hộ đa phần đều được liên kết với ngân hàng để cho vay, thông thường khách hàng chỉ cần thanh toán từ 30% là đã có thể sở hữu căn hộ. Nhà đầu tư chỉ cần chứng minh thu nhập là hợp lệ để vay, thủ tục rất đơn giản.

Là kênh đầu tư lướt sóng an toàn

Quy trình để một dự án căn hộ từ khi mở bán cho đến khi hình thành trung bình từ 1-3 năm tùy theo quy mô. Đây là thời gian Chủ đầu tư xây dựng hạ tầng. Nếu khách hàng mua vào giai đoạn 1 sẽ sở hữu được giá rẻ nhất, chiết khấu cao, tiến độ thanh toán linh hoạt nhất cộng với khả năng sinh lời là an toàn nhất. Thông thường một dự án từ lúc mở bán đến lúc hoàn thiện bàn giao tăng từ 5-10%. Nên đây chính là lý do nhà đầu tư nên mua sớm để được giá tốt nhất, cả căn hộ lẫn đất nền.

Luật bảo vệ người mua tốt hơn

Theo quy định pháp luật hiện hành, người mua căn hộ được bảo vệ nhiều hơn. Các chủ đầu tư cần liên kết với ngân hàng khi bán căn hộ, chung cư. Nếu chủ đầu tư không thực hiện đúng như cam kết tiến độ và bàn giao thì bên phía ngân hàng phải chịu trách nhiệm bồi thường cho người mua. Điều luật này giúp mục đích bảo vệ quyền lợi cho người mua bất động sản đang trong quá trình hình thành.

Có đầy đủ tiện ích từ nội khu đến ngoại khu

Tùy theo quy mô và giá thành, các dự án căn hộ đều có trọn gói các dịch vụ tiện ích như: trường học, khu vui chơi, siêu thị, nhà hàng, ... Điều này tạo nên sự tiện nghi cho cư dân. Những dự án có vị trí đắc địa và nhiều tiện nghi luôn được khách hàng quan tâm chọn mua.

Tổng Giám đốc Savills Việt Nam nhận định, thay vì bỏ ra số tiền mua căn hộ 3 phòng ngủ trong khu trung tâm thành phố, thì nhiều người sẽ chấp nhận bỏ ra số tiền tương đương và chọn một căn nhà liền kề cách trung tâm thành phố khoảng 20 phút lái xe nhưng có đầy đủ tiện ích.

Đầu tư lợi nhuận từ cho thuê

Hình thức đầu tư cho thuê đang là kênh đầu tư vừa sinh lời, vừa giúp giữ tiền hiệu quả. Các căn hộ

từ 2-3 phòng ngủ ở những khu vực trung tâm có giá thuê từ 10-30 triệu/tháng. Nhà đầu tư vừa thu về nguồn tiền từ cho thuê kể cả giá trị căn hộ cũng tăng theo thời gian.

Đối với hình thức cho thuê này, mức lãi sau khi thu vốn thông thường được tính khoảng từ năm thứ 15 trở đi. Nhiều khách hàng chọn hình thức vay rồi sử dụng tiền cho thuê để trả tiền vay ngân hàng vẫn dư ra 1 khoảng.

4.2.2.2 Nhược điểm

Giá tăng chậm, tăng giảm phụ thuộc thị trường

So với đất nền, căn hộ có giá tăng chậm hơn, và tỷ suất lợi nhuận từ căn hộ không nhiều. Không có trường hợp dự án căn hộ nào tăng từ 2 tỷ lên 4-5 tỷ trong thời gian ngắn. Giá căn hộ thường tăng 10-30% trong 3 năm đầu, những năm sau đó có xu hướng bình ổn và giá giảm dần theo thời gian sử dụng của người dân.

Vấn đề thanh khoản của căn hộ phụ thuộc rất nhiều vào yếu tố thị trường. Ví dụ, giá khu vực là 2 tỷ, nhà đầu tư cũng không thể bán ra với giá cao hơn. Có trường hợp căn hộ mua vào 2 tỷ, bán ra hạ giá xuống vẫn không có khách hàng mua. Thị trường có lúc tăng giảm và giá cả của căn hộ phụ thuộc chủ yếu vào sự biến động của thị trường.

Căn hộ xuống cấp theo thời gian

Căn hộ có xu hướng xuống cấp nhanh hơn nhà ở mặt đất. Sự xuống cấp của căn hộ phụ thuộc nhiều vào chủ đầu tư, ban quản lý chung cư và ý thức của cư dân.

Giá căn hộ thường tăng ở giai đoạn đầu rồi đạt ngưỡng bão hoà. Sử dụng tầm sau 15 năm nhìn chung xu hướng bán thấp hơn giá thông thường.

Nhà đầu tư bị chi phối từ quảng cáo ảo

Căn hộ là sản phẩm bất động sản được mở bán từ khi nó chưa hình thành nên nhà đầu tư khi tìm hiểu dự án thường choáng ngợp trước những phối cảnh 3D và hình minh hoạ của dự án. Trường hợp rủi ro nhất là thực tế căn hộ bàn giao không giống như phối cảnh, chất lượng công trình không đúng như cam kết. Một số dự án căn hộ quảng cáo chất lượng 4 – 5 sao nhưng cư dân ở trong 1 năm đã bị nứt tường hoặc thấm nước là những cảnh báo cho khách hàng nên cân nhắc lựa chọn nhà đầu tư uy tín trước khi ra quyết định xuống tiền.

Ngân hàng định giá thấp

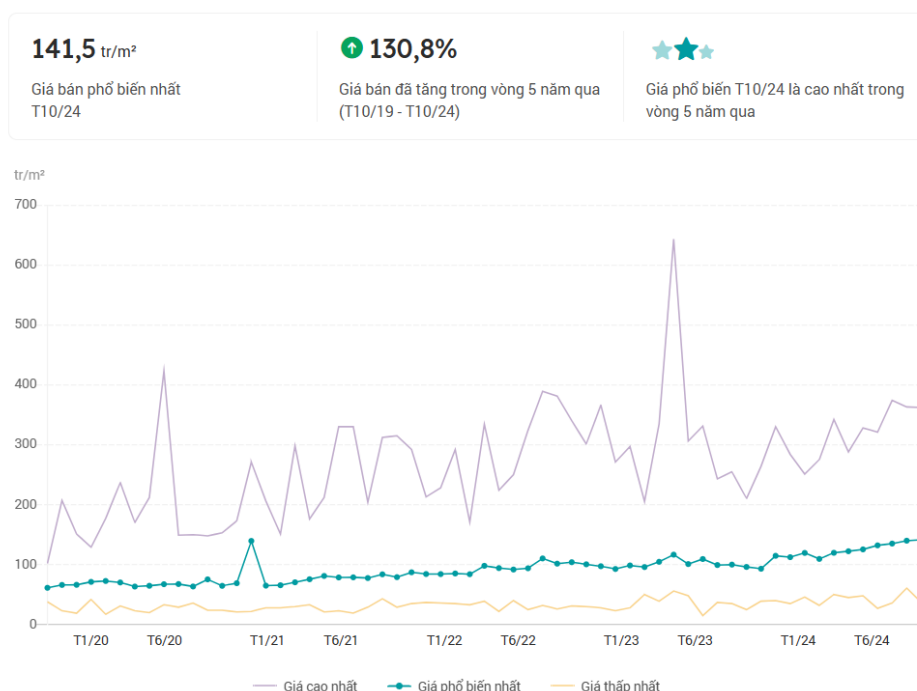
Cũng chính từ các lý do công trình có xu hướng xuống cấp theo thời gian nên các dự án căn hộ, chung cư khi có sổ sẵn chỉ được ngân hàng định giá từ 50%. Trong thời gian tới ngân hàng sẽ siết tín dụng bất động sản nên nhà đầu tư nên xu hướng cho vay từ 50% chỉ còn 40%. Đây là một tin buồn cho những dân cư muốn thế chấp sổ để có vốn làm ăn, hoặc đầu tư,...

Chi phí dịch vụ cao

Chi phí căn hộ cao gấp nhiều lần so với nhà ở. Phí dịch vụ trung bình hiện nay từ 1- 3 triệu cho phân khúc căn hộ bình dân và tầm trung, 3-10 triệu cho phân khúc căn hộ hạng sang. Đó là các khoản phí cho việc: gửi xe, bảo vệ, bảo trì thang máy, hồ bơi,...

4.2.3 Biến động giá theo thời gian

Quận Hoàng Mai



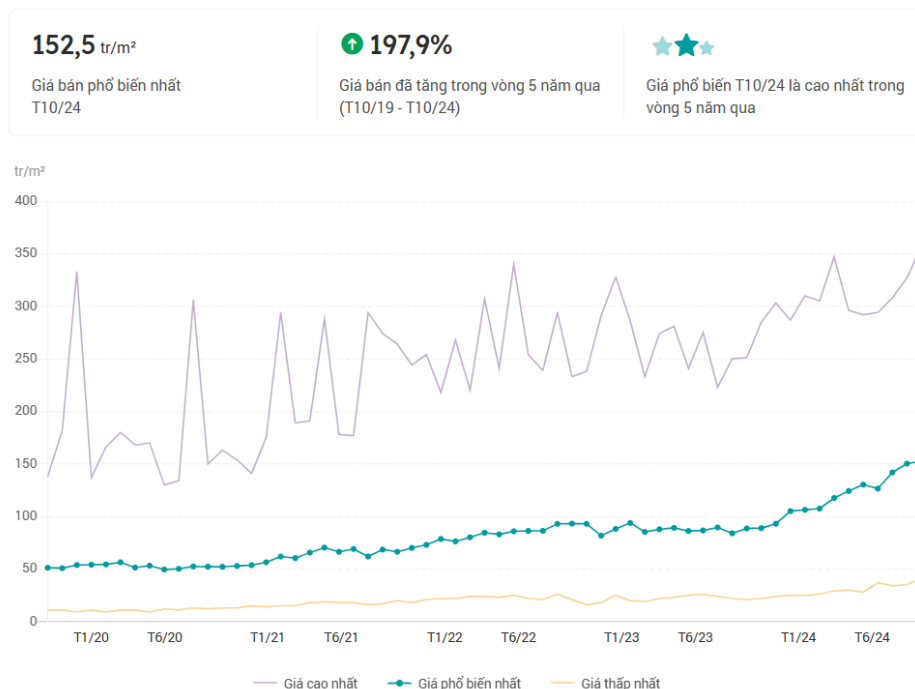
Hình 9: Lịch sử giá bán đất tại quận Hoàng Mai

Đất nền, thổ cư là loại hình xếp thứ hai về mức độ biến động giá mạnh tại quận Hoàng Mai, với mức tăng trung bình trong 5 năm là 14,89%/năm. Nếu so với các quận phía Tây, giá đất tại Hoàng

Mai tương đương quận Nam Từ Liêm và Hà Đông, mặt bằng giá cũng không đồng đều. Cụ thể, khu vực giáp quận Hai Bà Trưng, Thanh Xuân có mặt bằng giá cao hơn hẳn so với khu vực giáp Thanh Trì và Long Biên. Theo đó, trong khi giá đất tại các phường Lĩnh Nam, Trần Phú, Thanh Trì, Vĩnh Hưng trung bình từ 62-65 triệu/m² thì tại các phường Hoàng Liệt, Đại Kim, Tương Mai... trung bình từ 105-115 triệu/m².

Nhìn chung, giá đất quận Hoàng Mai đã tăng khá mạnh trong những năm gần đây với nguồn cung giá mềm ngày càng hạn hẹp. Với tài chính từ 2-3 tỷ đồng trở lên, người mua mới có thể tìm kiếm những mảnh đất diện tích 30-50 m² nằm trong các ngõ nhỏ đường Thới Lĩnh, Tân Khai, Tam Trinh, Mai Động... nhưng nguồn cung rất hạn chế.

Quận Hà Đông



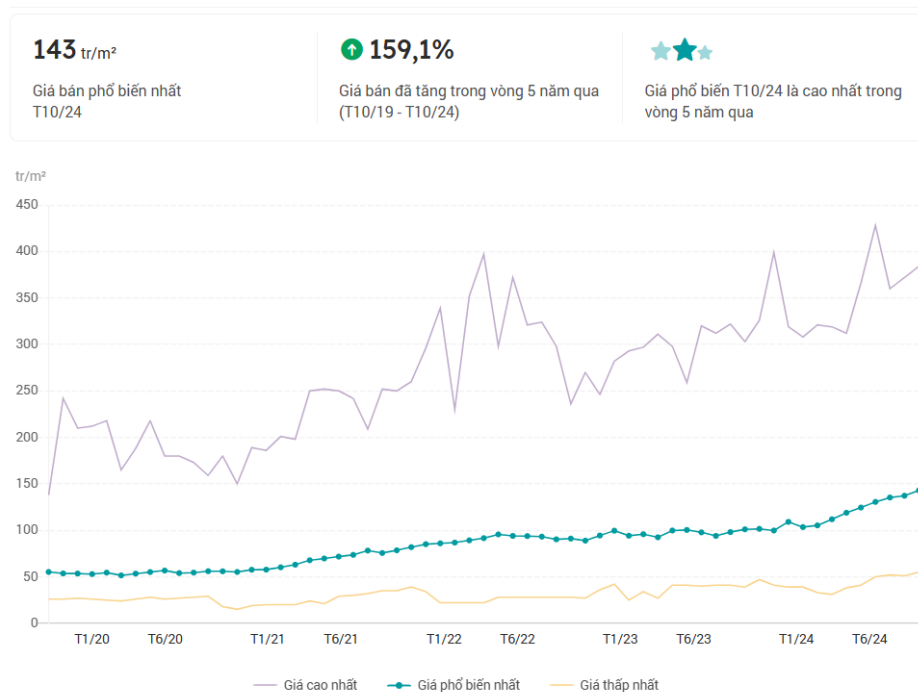
Hình 10: Lịch sử giá bán đất tại quận Hà Đông

Đất nền, thổ cư là loại hình bất động sản có biến động giá tăng mạnh nhất tại quận Hà Đông, đạt mức trung bình lên tới 25%/năm. Nguyên nhân là do 5 năm trước, mặt bằng giá đất tại quận Hà Đông vẫn khá mềm so với các quận cùng khu vực phía Tây, Tây Nam như Cầu Giấy (118 triệu/m²); Thanh Xuân (83 triệu/m²); Nam Từ Liêm (44 triệu/m²).

Thực tế, mặt bằng giá đất quận Hà Đông hiện nay cũng vẫn mềm so với tiềm năng, và mức giá cao chỉ tập trung cục bộ ở khu trung tâm, những tuyến đường lớn như Phùng Hưng, Trần Phú, Quang Trung, Chiến Thắng, Nguyễn Viết Xuân, Nguyễn Khuyến... còn xuôi về mạn gần Thanh Trì, ngoại thành vẫn còn quỹ đất giá mềm khu vực Yên Nghĩa, Biên Giang, Đồng Mai... với nhiều lô đất có giá chỉ từ 20-40 triệu/m². Thậm chí với tài chính dưới 1 tỷ đồng, người mua vẫn có thể tìm được những mảnh đất diện tích 30-50m² tại Hà Đông.

Trong khi đó, tại các tuyến phố như Quang Trung, Lê Trọng Tấn, Nguyễn Viết Xuân... nhiều lô đất đang được đăng bán với giá từ 200-300 triệu/m². Với biên giá rộng nên nhà đất Hà Đông có thể đáp ứng nhu cầu đa dạng, ở nhiều tầm tài chính khác nhau. Giá đất tại đây dự kiến vẫn còn tăng tiếp, đặc biệt khu vực vùng ven khi hạ tầng quận vẫn đang được đẩy mạnh phát triển và quỹ đất phía trung tâm ngày càng hạn hẹp.

Quận Long Biên



Hình 11: Lịch sử giá bán đất tại quận Long Biên

Loại hình đất thổ cư, đất nền có biên độ tăng giá mạnh thứ hai tại quận Long Biên với mức tăng trung bình 19%/năm, cao hơn cả quận Nam Từ Liêm (15%/năm) – đối trọng phía Tây Hà Nội, địa

bàn có tốc độ phát triển hạ tầng mạnh nhất trong những năm gần đây. Giá đất trung bình tại Long Biên hiện khoảng 83 triệu/m², cũng đã cao hơn mặt bằng giá của Nam Từ Liêm (79 triệu/m²). Trên Batdongsan.com.vn, thời điểm cuối tháng 3/2023, một số lô đất tại khu phố Lâm Hạ được đăng bán với giá 188-280 triệu/m², đất tại khu Hồng Tiến hay khu TĐC Ngọc Thụy có giá từ 125-128 triệu/m². . . Trong khi đó, những lô đất lẻ trong ngõ nhỏ các khu dân cư, diện tích khoảng 30-50m² có giá dao động khoảng 40-70 triệu/m².

Giá đất quận Long Biên tăng mạnh do sở hữu vị trí liền kề khu vực phố cổ, trong khi việc di chuyển từ bên kia sông Hồng vào nội đô ngày càng thuận tiện nhờ các tuyến đường mở rộng đặc biệt là những cây cầu mới nối hai bờ sông. Người dân sinh sống tại Long Biên được thừa hưởng toàn bộ tiện ích hạ tầng, dịch vụ sầm uất khu trung tâm, có thể an cư phía bên kia bờ sông với giá nhà đất mềm hơn rất nhiều trong khi vẫn thuận tiện làm việc, sinh nhai ở phố cổ.

4.3 Các danh mục đầu tư khác

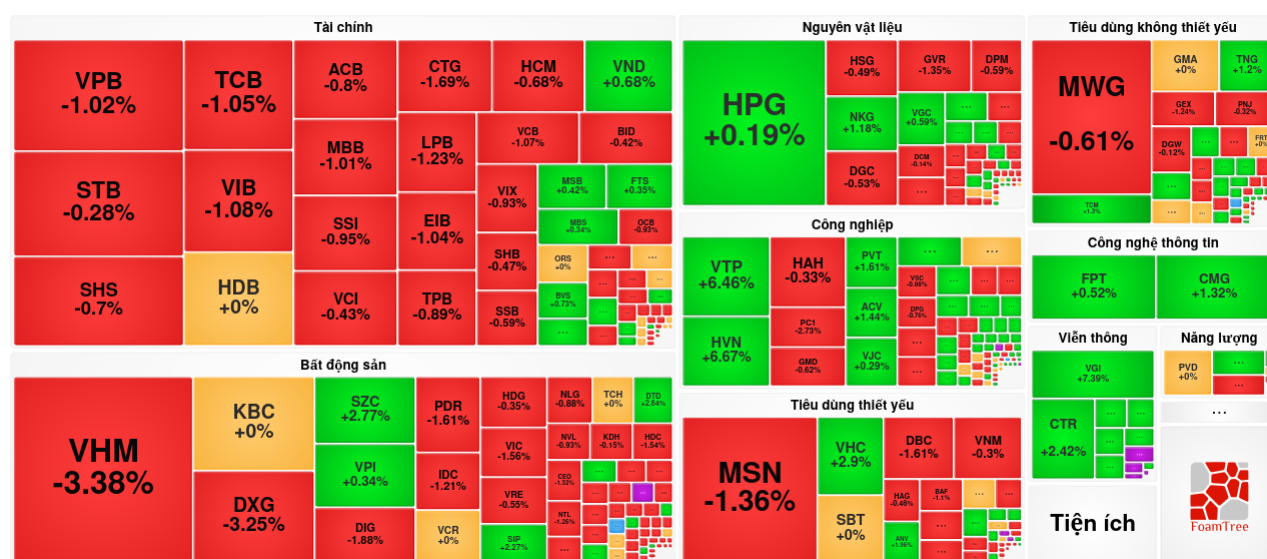
4.3.1 Mỗi liên hệ giữa lãi suất ngân hàng và giá trị bất động sản

Trong nghiên cứu này, chúng tôi đặc biệt đề cập đến hai yếu tố quan trọng là lãi suất ngân hàng và giá trị bất động sản, bởi đây là hai loại hình đầu tư phổ biến và có ảnh hưởng lớn đến thị trường tài chính tại Việt Nam. Mỗi liên hệ giữa hai yếu tố này không chỉ ảnh hưởng trực tiếp đến các nhà đầu tư cá nhân mà còn tác động mạnh mẽ đến nền kinh tế nói chung.

Lãi suất ngân hàng là một trong những yếu tố quyết định trong việc lựa chọn hình thức đầu tư của người dân. Khi lãi suất ngân hàng tăng, gửi tiết kiệm trở nên hấp dẫn hơn so với việc đầu tư vào bất động sản, từ đó làm giảm nhu cầu đầu tư vào bất động sản. Ngược lại, khi lãi suất giảm, chi phí vay vốn thấp hơn, thúc đẩy nhu cầu đầu tư vào bất động sản, do đó làm tăng giá trị bất động sản.

Để làm rõ hơn mối liên hệ này, chúng tôi đã phân tích cơ cấu thị trường chứng khoán Việt Nam, với sự hiện diện nổi bật của hai nhóm ngành là ngân hàng và bất động sản. Những biến động trong lãi suất ngân hàng có thể ảnh hưởng trực tiếp đến giá trị cổ phiếu của các công ty trong hai ngành này, qua đó tác động đến toàn bộ nền kinh tế và các quyết định đầu tư.

Để làm rõ hơn mối quan hệ giữa lãi suất ngân hàng và giá trị bất động sản, chúng ta cần hiểu cơ



Hình 12: Cơ cấu thị trường chứng khoán Việt Nam: Ngân hàng và bất động sản chiếm phần lớn thị trường

chế tác động của lãi suất đối với thị trường bất động sản thông qua các yếu tố chính sau:

Ảnh hưởng của lãi suất đến chi phí vay vốn: Lãi suất ngân hàng là yếu tố quan trọng quyết định chi phí vay vốn của các nhà đầu tư và người mua bất động sản. Khi lãi suất ngân hàng tăng, chi phí vay vốn sẽ tăng theo, khiến cho việc vay tiền để đầu tư hoặc mua bất động sản trở nên đắt đỏ hơn. Điều này có thể làm giảm nhu cầu vay vốn và do đó giảm sức mua bất động sản. Ngược lại, khi lãi suất giảm, chi phí vay vốn giảm, thúc đẩy nhu cầu vay và đầu tư vào bất động sản, giúp giá trị bất động sản tăng lên.

Tác động đến dòng tiền và lợi nhuận đầu tư: Lãi suất ngân hàng ảnh hưởng trực tiếp đến dòng tiền của nhà đầu tư. Khi lãi suất tăng, lợi tức từ các kênh đầu tư như gửi tiết kiệm hoặc trái phiếu ngân hàng trở nên hấp dẫn hơn so với việc đầu tư vào bất động sản, vì lợi nhuận đầu tư vào tài sản khác có thể ổn định hơn. Tuy nhiên, khi lãi suất giảm, lợi nhuận từ các kênh đầu tư này giảm, khiến bất động sản trở thành một lựa chọn hấp dẫn hơn do giá trị tiềm năng cao hơn trong dài hạn.

Quan hệ giữa lãi suất và giá trị thị trường bất động sản: Lãi suất cũng ảnh hưởng đến giá trị của bất động sản thông qua tác động của nó lên thị trường tài chính và sự kỳ vọng của nhà đầu tư. Khi lãi suất giảm, việc vay vốn trở nên dễ dàng và rẻ hơn, giúp thúc đẩy sự đầu tư vào bất động sản, từ đó đẩy giá trị bất động sản tăng lên. Trái lại, khi lãi suất tăng, các nhà đầu tư có thể quay

sang các kênh đầu tư khác như chứng khoán hoặc trái phiếu, làm giảm sự quan tâm đến thị trường bất động sản, dẫn đến việc giá trị bất động sản có thể giảm hoặc chững lại.

Sự tác động của lãi suất đối với thị trường bất động sản nhà ở và bất động sản thương mại:

Ngoài tác động chung đến thị trường bất động sản, lãi suất còn có ảnh hưởng khác biệt đến các phân khúc khác nhau. Cụ thể, lãi suất ngân hàng cao thường ảnh hưởng tiêu cực đến thị trường bất động sản nhà ở, vì khả năng chi trả của người mua giảm do chi phí vay cao hơn. Tuy nhiên, với bất động sản thương mại, đặc biệt là các bất động sản cho thuê, khi lãi suất giảm, các nhà đầu tư có thể dễ dàng tiếp cận nguồn vốn để phát triển các dự án, dẫn đến sự gia tăng cung và cầu trong phân khúc này.

Tác động tâm lý của thị trường: Lãi suất không chỉ ảnh hưởng đến các yếu tố kinh tế thực tế mà còn tác động đến tâm lý của nhà đầu tư. Mức lãi suất thấp thường được coi là dấu hiệu của một nền kinh tế ổn định và có sự điều hành tích cực từ các cơ quan quản lý, từ đó kích thích niềm tin của nhà đầu tư vào thị trường bất động sản. Ngược lại, khi lãi suất tăng mạnh, nhà đầu tư có thể lo ngại về sự không ổn định của nền kinh tế và giảm mức độ đầu tư vào bất động sản.

Sự phụ thuộc của giá trị bất động sản vào sự thay đổi lãi suất trong dài hạn: Trong dài hạn, mối quan hệ giữa lãi suất và giá trị bất động sản có thể được hình dung như một chu kỳ: khi lãi suất giảm, giá trị bất động sản có thể tăng nhanh trong ngắn hạn, nhưng nếu kéo dài quá lâu, nó có thể dẫn đến sự tăng trưởng không bền vững và bong bóng bất động sản. Ngược lại, nếu lãi suất tăng quá mạnh trong thời gian dài, điều này có thể làm giảm sự hấp dẫn của bất động sản như một kênh đầu tư, dẫn đến sự chững lại hoặc giảm giá trị tài sản.

Tóm lại, mối quan hệ giữa lãi suất ngân hàng và giá trị bất động sản rất phức tạp và có sự tương tác qua lại. Các nhà đầu tư cần hiểu rõ mối quan hệ này để đưa ra quyết định đầu tư chính xác, tận dụng cơ hội trong khi vẫn quản lý rủi ro một cách hiệu quả.

4.3.2 Chứng khoán và Vàng

Mối quan hệ giữa chứng khoán và vàng: Chứng khoán và vàng thường được coi là hai loại tài sản đối lập trong danh mục đầu tư, nhưng chúng có thể bổ sung cho nhau trong một chiến lược đa dạng hóa đầu tư. Vàng thường được xem như một "tài sản an toàn" trong khi chứng khoán, có xu



Hình 13: So sánh VNIndex và vàng



Hình 14: So sánh S&P500 và vàng

hướng mang lại lợi nhuận cao hơn nhưng đi kèm với sự biến động lớn hơn.

Vàng có thể được coi là một “nơi trú ẩn an toàn” khi thị trường chứng khoán gặp khủng hoảng, điều này giúp vàng trở thành công cụ phòng ngừa rủi ro trong những thời kỳ bất ổn tài chính. Trong khi đó, chứng khoán thường là lựa chọn ưu tiên trong những giai đoạn kinh tế ổn định, khi lợi nhuận từ cổ phiếu và các tài sản tài chính khác có thể cao hơn vàng.

Hình 13 so sánh diễn biến của chỉ số VN Index so với vàng. Vàng thể hiện vượt trội hơn chỉ số VN Index trong toàn bộ quá trình. Trong khi đó hình 14 thì lại so sánh diễn biến chỉ số S&P500 và vàng, có thể thấy xu hướng tăng trưởng dài hạn của cả 3 đối tượng. S&P500 thể hiện sự tăng trưởng mạnh mẽ trong dài hạn, nhưng vàng lại có xu hướng đi ngược lại với thị trường chứng khoán khi có sự sụp đổ hoặc khủng hoảng. Trong những thời điểm thị trường chứng khoán lao dốc, như trong các cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu, vàng thường được coi là nơi trú ẩn an toàn và do đó giá trị của nó thường tăng.

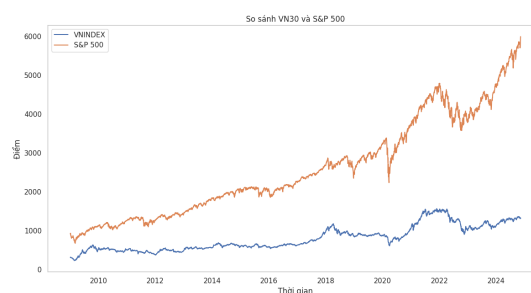
Mặc dù vàng có thể sinh lời trong những thời kỳ này, sự sinh lời của nó vẫn thấp hơn so với chỉ số S&P500 trong dài hạn. S&P500 phản ánh sự phát triển của nền kinh tế và lợi nhuận doanh nghiệp, trong khi vàng không thể sinh lợi như cổ phiếu, mặc dù nó giữ giá trị trong bối cảnh nền kinh tế biến động. Nhìn chung, trong dài hạn, cổ phiếu thường đem lại lợi nhuận cao hơn vàng, tuy nhiên với vàng, nhà đầu tư lại không phải lo lắng về sự biến động mạnh của thị trường chứng khoán.

Lý do vàng thua kém chứng khoán trong việc sinh lời: Mặc dù vàng được xem là một kênh đầu tư an toàn và có thể bảo vệ giá trị tài sản trong bối cảnh thị trường tài chính không ổn định, nhưng xét về khả năng sinh lời, vàng không thể so sánh với chứng khoán, đặc biệt là các chỉ số như S&P500. Chứng khoán có tiềm năng sinh lợi lớn hơn nhờ vào sự phát triển của các công ty, sự gia tăng của giá trị cổ phiếu và lợi nhuận từ việc tái đầu tư.

Vàng, dù được xem là một kênh đầu tư bảo toàn giá trị tài sản, nhưng lại thiếu khả năng sinh lời vượt trội trong các giai đoạn nền kinh tế phát triển mạnh mẽ. Khi nền kinh tế ổn định và các công ty có lợi nhuận cao, các chỉ số chứng khoán như VNIndex và S&P500 thường cho thấy mức sinh lời vượt trội so với vàng, vốn chỉ giữ giá trị thay vì tạo ra giá trị gia tăng.



Hình 15: So sánh VNIndex và S&P500



Hình 16: So sánh VN30 và S&P500

4.3.3 Chứng khoán Việt Nam và chứng khoán Mỹ

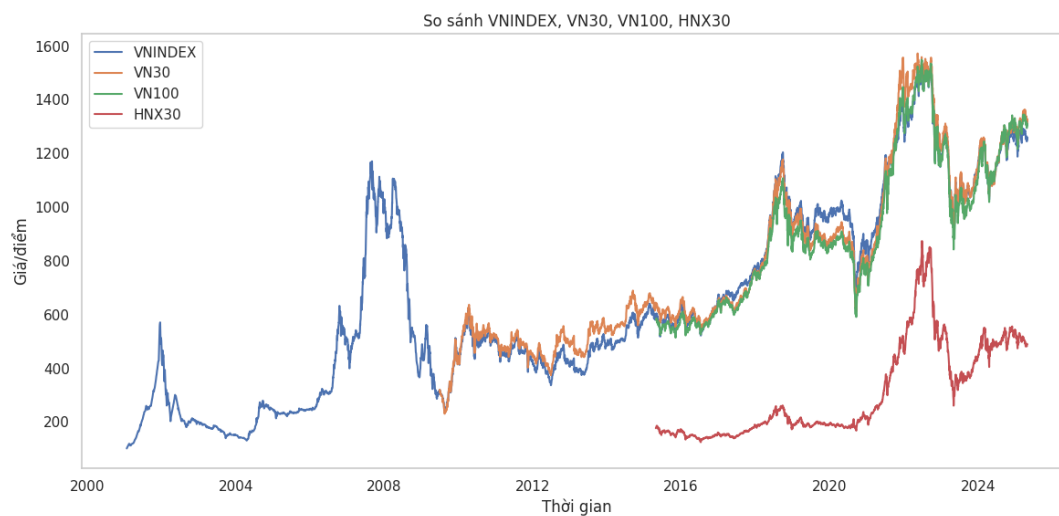
Hình 15 và 16 so sánh thị trường chứng khoán Việt Nam (VNIndex) và chỉ số VN30 - 30 mã chứng khoán hàng đầu trên thị trường Việt Nam với chỉ số S&P500, đại diện cho 500 công ty tốt nhất của Mỹ. Cả VNIndex và VN30 đều cho thấy xu hướng tương đồng về hiệu quả sinh lời trong suốt thời gian nghiên cứu, với mức độ sinh lời gần như giống nhau.

Tuy nhiên, khi so sánh với chỉ số S&P500, cả VN30 và VNIndex đều cho thấy sự thua kém rõ rệt về mức độ tăng trưởng. S&P500, đại diện cho các công ty lớn và phát triển mạnh mẽ tại Mỹ, có xu hướng tăng trưởng vượt trội hơn hẳn so với thị trường chứng khoán Việt Nam. Điều này cho thấy rằng, mặc dù thị trường chứng khoán Việt Nam đang có sự phát triển, nhưng mức độ sinh lời và tiềm năng tăng trưởng của các công ty Mỹ (được đại diện bởi S&P500) hiện tại vẫn mạnh mẽ hơn nhiều so với các chỉ số chứng khoán tại Việt Nam.

4.3.4 Các chỉ số của chứng khoán Việt Nam

Hình 17 cho thấy 4 chỉ số chứng khoán quan trọng của Việt Nam, bao gồm:

- **VN Index:** Đây là chỉ số chứng khoán tổng hợp của thị trường chứng khoán Hồ Chí Minh (HOSE), bao gồm các cổ phiếu lớn, có vốn hóa cao và phản ánh tổng thể sức khỏe của nền kinh tế.
- **VN 30:** Chỉ số này đại diện cho 30 cổ phiếu có vốn hóa lớn nhất trên HOSE, đại diện cho nhóm các công ty hàng đầu và có sự ảnh hưởng lớn nhất trong nền kinh tế Việt Nam.



Hình 17: Các chỉ số chứng khoán Việt Nam

- **VN 100:** Chỉ số VN 100 là chỉ số đại diện cho 100 cổ phiếu lớn, cung cấp cái nhìn tổng quan về nhóm cổ phiếu có mức vốn hóa trung bình và lớn.
- **HNX 30:** Chỉ số HNX 30 là chỉ số đại diện cho 30 cổ phiếu hàng đầu trên sàn giao dịch chứng khoán Hà Nội (HNX), phản ánh tình hình kinh tế của khu vực này.

Mặc dù có nhiều chỉ số khác nhau trong thị trường chứng khoán Việt Nam, nhưng diễn biến của chúng lại tương đối tương đồng, đặc biệt là trong các giai đoạn biến động mạnh. Điều này cho thấy chứng khoán Việt Nam vẫn thiếu sự phân hóa rõ rệt giữa các nhóm ngành và cổ phiếu. Một trong những lý do chính là thị trường chủ yếu vận hành theo tâm lý số đông, với những biến động chủ yếu do thông tin bên ngoài tác động, thay vì dựa trên các yếu tố cơ bản như giá trị doanh nghiệp, triển vọng ngành, hay các yếu tố kinh tế vĩ mô.

Chính vì vậy, mặc dù có nhiều chỉ số khác nhau, nhưng thực tế cho thấy các nhà đầu tư tại Việt Nam vẫn chưa có một cái nhìn rõ ràng và chuyên sâu về các phân khúc đầu tư, điều này dẫn đến việc thiếu vắng những điểm sáng bất phá thực sự trên thị trường chứng khoán.



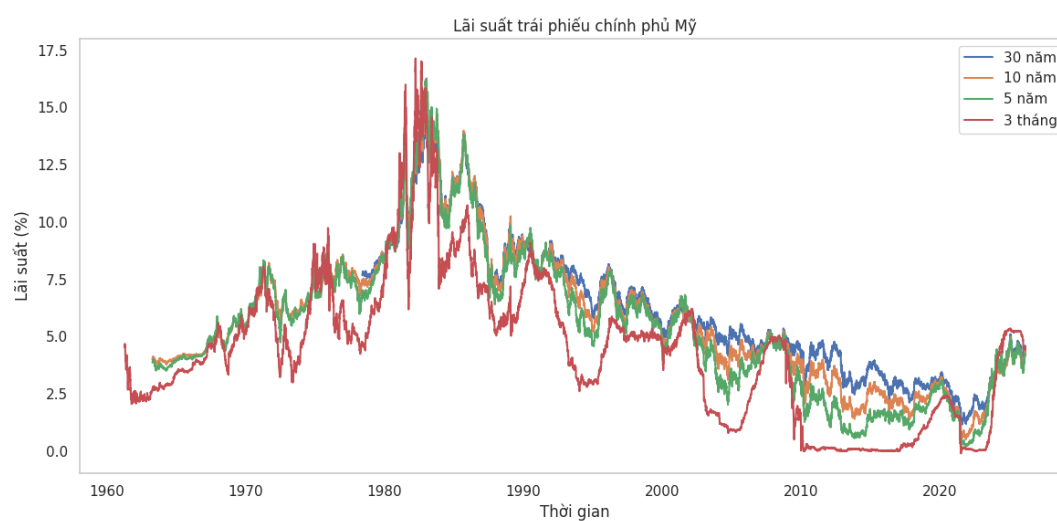
Hình 18: Các loại hàng hóa khác

4.3.5 Các loại hàng hóa khác

Hình 18 cho thấy diễn biến của các loại tài sản như Bitcoin, Ethereum, Vàng và Bạc, cũng như hai loại dầu Brent và Crude Oil trong những năm gần đây. Các đồ thị này phản ánh sự thay đổi giá trị của những tài sản này trong suốt các giai đoạn thị trường biến động, bao gồm cả các đợt tăng giá nóng của vàng trong khoảng thời gian từ 2020 đến 2024.

Xu hướng cho thấy, mặc dù vàng từng có những đợt tăng giá mạnh mẽ trong giai đoạn 2020-2024, đặc biệt là khi thị trường tài chính toàn cầu đối mặt với những bất ổn và sự lo ngại về lạm phát, nhưng vàng vẫn không thể vượt qua được sự tăng trưởng vượt bậc của Bitcoin. Đặc biệt, khi so sánh với Bitcoin, vàng vẫn thua về khả năng sinh lời trong dài hạn, dù cho vàng được xem là "hầm trú ẩn an toàn" trong những giai đoạn thị trường bất ổn.

Điều này chỉ ra rằng trong một số giai đoạn, các tài sản như Bitcoin và Ethereum không chỉ được ưa chuộng vì tính thanh khoản cao mà còn vì khả năng sinh lời mạnh mẽ hơn so với các tài sản truyền thống như vàng và dầu. Sự thay đổi này phần nào phản ánh xu hướng dịch chuyển trong sự lựa chọn của các nhà đầu tư hiện đại, những người tìm kiếm các cơ hội đầu tư không chỉ giới hạn trong các tài sản truyền thống mà còn mở rộng ra các loại tài sản mới như tiền điện tử.



Hình 19: Các loại trái phiếu chính phủ Mỹ

4.3.6 Lợi tức trái phiếu chính phủ

Hình 19 là diễn biến của bốn loại trái phiếu chính phủ Mỹ theo thời gian: trái phiếu kỳ hạn 13 tháng, 2 năm, 5 năm và 30 năm. Diễn biến của các trái phiếu này phản ánh sự thay đổi của lãi suất trong các kỳ hạn khác nhau và mối quan hệ giữa các kỳ hạn ngắn hạn và dài hạn. Trái phiếu chính phủ là công cụ tài chính được coi là chỉ báo quan trọng cho các xu hướng trong nền kinh tế, đặc biệt là đối với các chu kỳ kinh tế.

Đặc điểm quan hệ giữa các trái phiếu chính phủ là sự đảo chiều của đường cong lợi tức, khi lợi suất trái phiếu ngắn hạn vượt qua lợi suất trái phiếu dài hạn. Điều này thường được coi là dấu hiệu của một sự suy thoái kinh tế sắp xảy ra. Khi lợi suất của các trái phiếu ngắn hạn cao hơn lợi suất trái phiếu dài hạn, đó là dấu hiệu của sự thiếu niềm tin vào triển vọng kinh tế dài hạn, cho thấy nhà đầu tư kỳ vọng nền kinh tế sẽ gặp khó khăn trong tương lai.

Các chỉ báo đảo chiều lợi tức này đóng vai trò quan trọng trong việc dự báo các chu kỳ kinh tế. Lý do là trong suốt các chu kỳ kinh tế, các thay đổi trong chính sách tiền tệ, lãi suất và sự điều chỉnh của các ngân hàng trung ương sẽ có tác động đến lợi suất của trái phiếu. Thường thì trong giai đoạn nền kinh tế tăng trưởng mạnh mẽ, lãi suất dài hạn sẽ cao hơn lãi suất ngắn hạn, còn trong các

giai đoạn suy thoái, lãi suất dài hạn có thể giảm xuống dưới lãi suất ngắn hạn, tạo ra hiện tượng đảo chiều lợi tức.

Vì vậy, việc theo dõi sự biến động của các trái phiếu chính phủ Mỹ, đặc biệt là sự thay đổi trong quan hệ giữa các kỳ hạn, giúp các nhà đầu tư và các chuyên gia kinh tế nhận diện và dự báo chính xác hơn về xu hướng chu kỳ kinh tế sắp tới.

4.3.7 Các yếu tố kinh tế vĩ mô tại Việt Nam

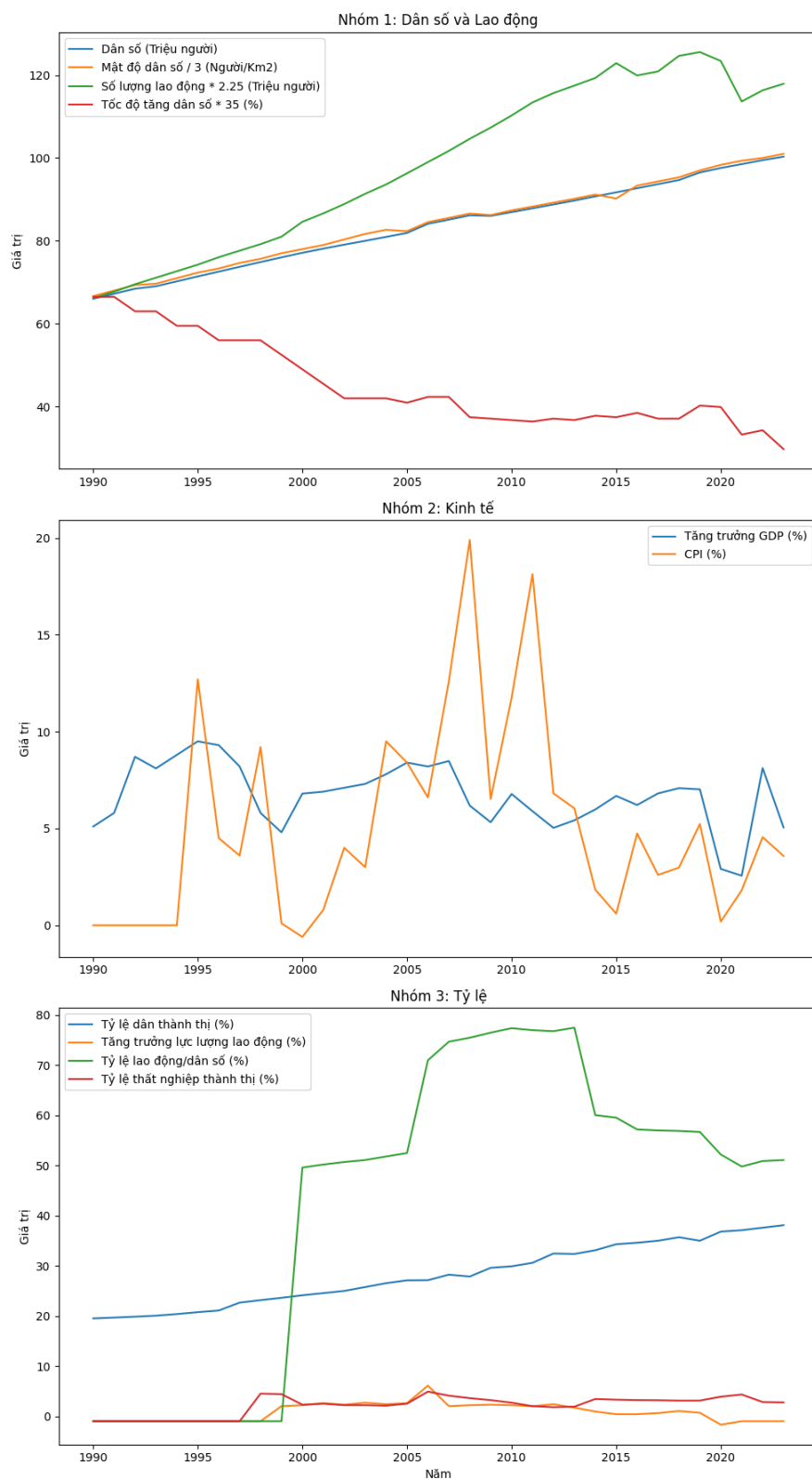
Hình 20 cho thấy nhiều thách thức với nền kinh tế trong trung và dài hạn. Tuy nhiên nhìn nhận vào hình 21, 22, 23 cho thấy dựa trên quá khứ thì kinh tế vẫn đạt nhiều thành công lớn, có thể hy vọng vào triển vọng đầu tư của tương lai.

5 Kết luận xây dựng danh mục và đầu tư dài hạn

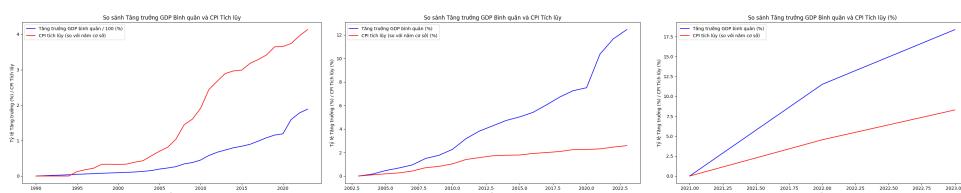
5.1 Các quy luật kinh tế đúc rút ra được

Dựa trên các phân tích và xu hướng thị trường, chúng tôi đã đúc rút được một số quy luật kinh tế quan trọng mà sinh viên cần nắm bắt để xây dựng một danh mục đầu tư vững chắc và hiệu quả. Các quy luật này không chỉ giúp hiểu rõ hơn về sự vận hành của nền kinh tế, mà còn tạo nền tảng vững chắc cho các quyết định đầu tư dài hạn.

- **Lãi suất ngân hàng:** Lãi suất ngân hàng là yếu tố ảnh hưởng trực tiếp đến chi phí vay mượn và động lực đầu tư. Khi lãi suất tăng, chi phí vay vốn tăng, điều này có thể làm giảm sự hấp dẫn của các khoản đầu tư có tính rủi ro cao, như chứng khoán và bất động sản. Ngược lại, khi lãi suất giảm, sẽ kích thích nhu cầu vay mượn và có thể dẫn đến sự gia tăng đầu tư vào các loại tài sản có tính thanh khoản cao.
- **Bất động sản:** Bất động sản là một trong những tài sản lâu dài và ổn định. Tuy nhiên, giá trị của bất động sản có thể bị ảnh hưởng mạnh mẽ bởi các yếu tố vĩ mô như lãi suất ngân hàng và các chính sách thuế. Do đó, việc đầu tư vào bất động sản cần phải dựa trên các quy luật thị trường dài hạn và sự hiểu biết sâu sắc về yếu tố lãi suất.



Hình 20: Phân tích chung diễn biến của các yếu tố kinh tế vĩ mô tại Việt Nam



Hình 21: So sánh GDP bình quân và CPI trong 34 năm
 Hình 22: So sánh GDP bình quân và CPI trong 20 năm
 Hình 23: So sánh GDP bình quân và CPI trong 2 năm

- **Trái phiếu chính phủ Mỹ:** Trái phiếu chính phủ Mỹ là một kênh đầu tư ổn định với mức sinh lời thấp nhưng an toàn. Lợi suất của trái phiếu thường liên quan đến mức độ rủi ro của thị trường, và có thể được coi là một chỉ báo cho các chu kỳ kinh tế.
- **Chứng khoán:** Chứng khoán, đặc biệt là các chỉ số chứng khoán lớn như VNIndex hay S&P500, phản ánh sự phát triển của nền kinh tế nói chung. Tuy nhiên, đây là loại hình đầu tư có tính rủi ro cao và cần được theo dõi kỹ lưỡng, đặc biệt là trong các giai đoạn biến động kinh tế.
- **Vàng:** Vàng thường được coi là một tài sản trú ẩn an toàn trong các thời kỳ bất ổn kinh tế. Tuy nhiên, vàng vẫn có thể không sinh lời mạnh mẽ như các tài sản khác trong dài hạn, như chứng khoán hay bất động sản.
- **Các loại hàng hóa khác:** Các hàng hóa như dầu, bạc, và các nguyên liệu thô có thể có ảnh hưởng lớn đến nền kinh tế và đầu tư tài chính. Các yếu tố cung cầu, cũng như biến động địa chính trị, sẽ tác động đến giá trị của những hàng hóa này.
- **Các yếu tố kinh tế vĩ mô:** Tốc độ tăng trưởng kinh tế, tỷ lệ tăng dân số giảm dần, tỷ lệ thất nghiệp và các yếu tố khác sẽ ảnh hưởng đến sức khỏe của nền kinh tế và các quyết định đầu tư. Việc phân tích các yếu tố này sẽ giúp dự đoán xu hướng và điều chỉnh danh mục đầu tư cho phù hợp.

5.2 Kết luận về chiến lược đầu tư

Với đối tượng sinh viên sắp ra trường và có tài chính từ 1 triệu đến 100 triệu đồng, các bạn cần tuân thủ các quy tắc đầu tư sau đây:

- **Đầu tư bền vững, không chạy theo lợi nhuận nhanh:** Mặc dù có nhiều cơ hội đầu tư hấp dẫn, nhưng sinh viên không nên mạo hiểm với các danh mục đầu tư quá rủi ro chỉ vì lợi nhuận cao trong ngắn hạn. Thay vì vậy, các bạn nên tập trung vào các chiến lược dài hạn, ổn định và giảm thiểu rủi ro.
- **Đa dạng hóa danh mục đầu tư:** Đừng để tất cả vốn đầu tư vào một loại tài sản duy nhất. Điều này có thể dẫn đến những rủi ro lớn trong trường hợp xảy ra biến động lớn. Hãy cân nhắc đa dạng hóa vào các loại tài sản như chứng khoán, vàng, bất động sản, và trái phiếu chính phủ.
- **Linh hoạt và điều chỉnh danh mục đầu tư:** Không có danh mục đầu tư nào là hoàn hảo hoặc bất biến. Sinh viên cần thường xuyên theo dõi và điều chỉnh danh mục của mình để phù hợp với các yếu tố kinh tế vĩ mô và các điều kiện thay đổi trên thị trường. Điều này sẽ giúp tối ưu hóa lợi nhuận và giảm thiểu rủi ro.
- **Không để cảm xúc chi phối quyết định đầu tư:** Đầu tư cần có sự kiên nhẫn và hiểu biết vững vàng về thị trường. Đừng để cảm xúc chi phối và đưa ra quyết định đầu tư theo tâm lý đám đông.

5.3 Hạn chế và hướng phát triển trong tương lai

Nghiên cứu này thừa nhận rằng việc dự đoán chính xác về tương lai của các yếu tố kinh tế và thị trường tài chính là một thách thức lớn. Các mô hình dự đoán trong nghiên cứu này vẫn chưa đạt đến mức độ chính xác cao trong việc dự báo các sự kiện kinh tế cụ thể. Câu hỏi về "*Điều gì sẽ xảy ra trong tương lai?*" và "*Làm thế nào để thay đổi kết quả?*" sẽ được tiếp tục nghiên cứu trong các nghiên cứu tương lai, với mục tiêu xây dựng các mô hình dự đoán tốt hơn và các chiến lược đầu tư tối ưu hơn.

Trong những nghiên cứu tiếp theo, chúng tôi sẽ phát triển các mô hình mô phỏng các yếu tố kinh tế vĩ mô và các danh mục đầu tư này thông qua các phương trình vi phân và các kỹ thuật xử lý chuỗi thời gian. Phương pháp này sẽ cho phép dự đoán và tối ưu hóa danh mục đầu tư dựa trên các thay đổi nhỏ trong các yếu tố đầu vào. Các mô hình này sẽ cung cấp cho sinh viên công cụ tự động để điều chỉnh danh mục đầu tư theo từng giai đoạn và tình hình kinh tế cụ thể.

Tài liệu

Toàn bộ thông tin phân tích ra được là đúc rút từ dữ liệu.