



CTCP BẤT ĐỘNG SẢN & ĐẦU TƯ VRC

BẢN TIN THỊ TRƯỜNG TÀI CHÍNH - BẤT ĐỘNG SẢN

TUẦN 41 (02/10 – 06/10/2017)



THỰC HIỆN:

Bộ Phận Phân Tích



I. TIN TỨC VĨ MÔ

Vượt Thái Lan, Singapore, Việt Nam thăng hoa, dẫn đầu khu vực ở chỉ số PMI (Theo Trí thức trẻ, ngày 02/10)

Chỉ số nhà quản trị mua hàng (PMI) của Việt Nam đã tăng từ mức 51,8 điểm trong tháng 8 lên 53,3 điểm trong tháng 9. Trong khối Asean, Việt Nam tiếp tục dẫn đầu danh sách tăng trưởng tổng thể, Thái Lan đã tăng trưởng trở lại, đạt 50,3 điểm sau khi suy giảm trong 2 tháng trước đó, Singapore (48,6 điểm) đã rơi vào vùng suy giảm.

Chỉ số PMI của Việt Nam tiếp tục tăng do: (1) Sản lượng ngành sản xuất của Việt Nam đã tăng tháng 11 liên tiếp, cả ba lĩnh vực thị trường đều có sản lượng tăng, đứng đầu là các công ty sản xuất hàng hoá tiêu dùng; (2) Nhu cầu của khách hàng đã tăng lên kéo theo lượng đơn đặt hàng mới tăng; (3) Lượng hàng tồn kho giảm.

Chỉ số PMI đã ghi nhận kết quả tích cực đối với các nhà sản xuất Việt Nam, được dự báo tiếp tục tăng trưởng trong Quý 4, tuy nhiên cần chú ý áp lực lạm phát.

Chính phủ yêu cầu cắt giảm tiếp 50% các điều kiện kinh doanh hiện hành (Theo Trí thức trẻ, ngày 05/10)

Thủ tướng vừa ký ban hành Chương trình hành động của Chính phủ thực hiện Nghị quyết số 10/2017 của Hội nghị Ban chấp hành Trung ương Đảng lần thứ 5 khoá XII về phát triển kinh tế tư nhân. Trong đó, Chính phủ yêu cầu tiếp tục rà soát, đánh giá, đề xuất bãi bỏ ít nhất từ 1/3 đến 1/2 số điều kiện kinh doanh hiện hành; hỗ trợ doanh nghiệp tư nhân đổi mới sáng tạo, hiện đại hóa công nghệ và phát triển nguồn nhân lực, nâng cao năng suất lao động.

Chính phủ tiếp tục khẳng định quan điểm đồng hành cùng DN, lấy DN làm đối tượng phục vụ, tạo môi trường thuận lợi cho các doanh nghiệp đầu tư, kinh doanh, đồng thời ngăn chặn mọi biểu hiện của quan hệ "lợi ích nhóm", tháo gỡ chính sách để trực lợi bất chính.

Giá vàng "vật vờ" gần đáy, USD nhích nhẹ (Theo VnEconomy, ngày 06/10)

Sáng 6/10 tại TP.HCM giá vàng niêm yết ở mức 36,34 triệu đồng/lượng và 36,54 triệu đồng/lượng, tương ứng giá mua và bán, không biến động nhiều so với đầu tuần.

Căng thẳng địa chính trị tạm lắng, thị trường chứng khoán toàn cầu tăng điểm, xu hướng mạnh lên của đồng USD thời gian gần đây khiến giới đầu tư giảm nhu cầu mua vàng phòng ngừa rủi ro, giá vàng thế giới cũng giao dịch quanh ngưỡng 1.270 USD/oz. Khoảng cách giữa giá vàng trong nước với thế giới hiện là 1,8 triệu đồng/lượng.

Giá USD niêm yết tại Vietcombank trong ngày 6/10 cũng tăng 5 đồng, lên mức 22.695 đồng và 22.765 đồng, tương ứng giá mua và bán.

HSBC: Doanh nghiệp Thái sẽ tiếp tục đầu tư vào Việt Nam (Theo TBKTSG, ngày 04/10)

Theo Cục đầu tư nước ngoài, tính tới tháng 3/2017, Thái Lan đã đầu tư 8,13 tỉ đô la Mỹ vào 458 dự án tại Việt Nam và trở thành nhà đầu tư đứng thứ 10 trong tổng số 115 nước và lãnh thổ đầu tư vào Việt Nam và đầu tư lớn thứ ba tại ASEAN, sau Singapore và Malaysia.

HSBC dự báo doanh nghiệp Thái Lan sẽ gia tăng đầu tư vào Việt Nam thông qua cả hai hình thức là đầu tư trực tiếp (FDI) và thông qua mua bán và sáp nhập (M&A). Trong đó các lĩnh vực được các nhà đầu tư Thái Lan quan tâm ngoài thị trường bán lẻ, lĩnh vực thực phẩm-đồ uống (F&B), hàng hóa tiêu dùng còn có lĩnh vực họ có thể mạnh khác như vật liệu xây dựng, nhà máy điện và thức ăn gia súc,...

Thành lập Ban nghiên cứu phát triển kinh tế tư nhân: Hàng loạt doanh nhân nổi tiếng góp mặt (Theo Trí thức trẻ, ngày 05/10)

Bộ trưởng, Chủ nhiệm Văn phòng Chính phủ Mai Tiến Dũng ngày 3/10 đã ký ban hành Quyết định số 842 thành lập Ban Nghiên cứu phát triển kinh tế tư nhân (gọi tắt là Ban IV) của Hội đồng tư vấn cải cách thủ tục hành chính. Trong đó: Ông Trương Gia Bình, Chủ tịch Hiệp hội Phần mềm và Dịch vụ Công nghệ thông tin Việt Nam, Phó chủ tịch Hội đồng tư vấn cải cách thủ tục hành chính làm Trưởng ban; Ông Don Lam, Tổng Giám đốc Tập đoàn VinaCapital, Phó Chủ tịch Hội đồng Nghị sự toàn cầu về ASEAN, Diễn đàn Kinh tế thế giới làm Phó trưởng ban.

Ban nghiên cứu phát triển kinh tế tư nhân có nhiệm vụ chủ trì nghiên cứu và tư vấn, đề xuất việc cải cách cơ chế, chính sách, thủ tục hành chính liên quan đến phát triển kinh tế tư nhân gắn với mục tiêu kinh tế quốc gia, chủ động thiết lập bộ máy giúp việc, huy động nguồn lực để thực hiện nhiệm vụ được giao.

Khảo sát lương 2017: Thưởng rộng tay hơn, lương tăng nhanh hơn lạm phát (Theo VnEconomy, ngày 05/10)

Theo kết quả khảo sát lương 2017 của công ty tư vấn nhân sự Mercer & Talentnet trên 289.236 nhân viên khắp Việt Nam đến từ 592 công ty trong 16 ngành nghề, tỷ lệ tăng lương năm 2017 và dự kiến năm 2018 của các công ty Việt Nam sẽ cao hơn mức tăng của lạm phát.

Cụ thể, năm 2017 mức tăng lương bình quân của các tập đoàn đa quốc gia là 8,7%, các công ty trong nước là 8,8%. Xét theo ngành nghề, thì công nghệ, dược phẩm, hoá chất là ba ngành có tỷ lệ tăng lương cao nhất, vào mức 9-10%.

Tỷ lệ thưởng ở các công ty Việt Nam so với lương cơ bản là 22,1%, ở các công ty nước ngoài là 16,6%. Mức lương trung bình của các công ty trong nước thấp hơn 29% so với các công ty đa quốc gia.

II. THỊ TRƯỜNG TÀI CHÍNH

Lãi suất chưa kịp giảm đã phải đối mặt với áp lực tăng (Theo TBKTSG, ngày 06/10)

Trong khi lãi suất trên thị trường trái phiếu và liên ngân hàng đã giảm về đáng kể so với giai đoạn trước, thì lãi suất tiền gửi trên thị trường 1 (thị trường ngân hàng với các tổ chức kinh tế, dân cư) gần như không giảm. Lãi suất bình quân tiền gửi kỳ hạn dưới sáu tháng trong tháng 9 đã tăng 0,03%, kỳ hạn từ 6-11 tháng tăng 0,02%. Áp lực tăng lãi suất đến từ áp lực lạm phát, tỷ giá và cầu tín dụng.

Áp lực từ lạm phát: Từ tháng 7 đến nay CPI tăng nhanh, lạm phát bình quân 9 tháng ở mức 3,79%. Chính sách nới lỏng tiền tệ nhằm đẩy mục tiêu tăng trưởng tín dụng lên mức cao trên 20%, có thể kéo theo hệ quả lạm phát tăng nhanh hơn trong giai đoạn tiếp theo, tất yếu sẽ gây áp lực lên lãi suất.

Áp lực từ cầu tín dụng: tăng trưởng tín dụng tính đến 20/9/2017 đạt 11,02%, trong khi tăng trưởng huy động vốn chỉ đạt 10,08%. Với tình trạng huy động vốn không theo kịp nhu cầu vốn cho vay thì lãi suất cho vay khó có thể giảm thêm.

Áp lực từ tỷ giá: Tỷ giá những ngày cuối tháng 9 có xu hướng tăng và được dự báo tiếp tục tăng trong Quý 4, đồng thời việc Fed củng cố khả năng 1 đợt tăng lãi suất nữa vào cuối năm nay tạo động lực cho đồng USD tăng giá. Với tình trạng tiền đồng chịu áp lực mất giá thì lãi suất tiền đồng buộc phải neo ở một mức hấp dẫn đủ để người gửi tiền không chuyển sang đầu tư lướt sóng tỷ giá.

Tín dụng tiêu dùng: 1 triệu tỷ đồng vào 2019 (Theo saigondautu, ngày 02/10)

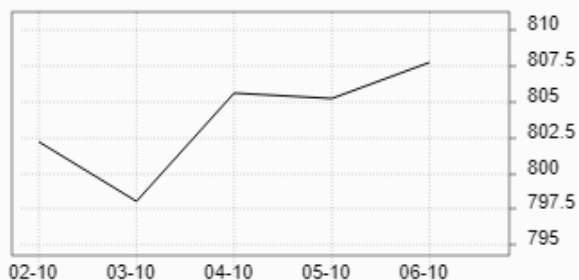
Thống kê của NHNN, tốc độ tăng trưởng tín dụng tiêu dùng (TDTD) bình quân từ năm 2010 tới nay là 20%/năm. 6 tháng đầu năm 2017, quy mô thị trường TDTD đạt khoảng 744.000 tỷ đồng chiếm 12,4% tổng dư nợ toàn nền kinh tế.

Hiện nay, dân số Việt Nam khoảng 95 triệu dân, trong đó khoảng hơn 30 triệu người trong độ tuổi lao động có thu nhập trung bình dưới 10 triệu đồng/tháng có nhu cầu vay tiêu dùng, tỷ lệ tiêu dùng trên GDP của Việt Nam khá cao (78,34% năm 2016). Vì vậy, tiềm năng và cơ hội tăng trưởng TDTD tại Việt Nam rất lớn, quy mô thị trường TDTD được dự báo sẽ tiến tới mốc 1 triệu tỷ đồng vào năm 2019 với mức tăng trưởng bình quân 29% mỗi năm.

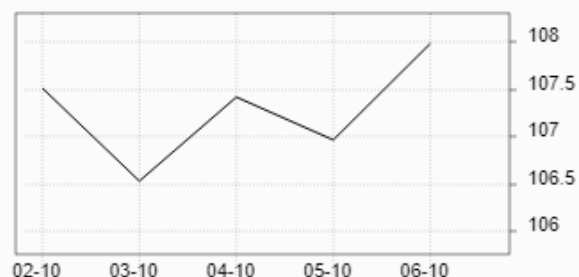
Tuy nhiên, một vấn đề đáng chú ý là hiện nay đã xuất hiện tình trạng biến tướng trong TDTD, cán bộ công nhân viên của các công ty bất động sản làm hồ sơ vay vốn để mua nhà của chính công ty đó, tạo ra nhu cầu ảo, không tạo ra tăng trưởng kinh tế và thanh khoản cho lĩnh vực BĐS. Vì vậy cần phải giám sát vi mô một cách bài bản để tránh dẫn đến khủng hoảng TDTD trong tương lai.

III. CHỨNG KHOÁN

VNINDEX 1D | 1W | 1M | 3M | 6M | 1Y | 2Y



HNXINDEX 1D | 1W | 1M | 3M | 6M | 1Y | 2Y



Chỉ số	Đóng cửa phiên 06/10	Thay đổi	% Thay đổi	GTGD bình quân (tỷ đ)
Vnindex	807,8	3,38	0,42%	2.925,80
HNXindex	107,98	0,32	0,30%	531,97

(* Thay đổi so với phiên đầu tuần)

Tuần 02-06/10: Khối ngoại giao dịch hạn chế và tiếp tục bán ròng hơn 180 tỷ đồng (Theo ĐTCK, ngày 07/10)

05 CP tăng mạnh nhất

Mã CK	Đóng cửa phiên 06/10	Thay đổi	% Thay đổi	KLGD bình quân (CP)
V12	15,2	4,1	36,9%	5.340
SJC	12,6	3,3	35,5%	78.709
EMC	23,8	5,6	30,9%	2.770
DST	42,5	9,9	30,4%	1.077.265
KPF	5,8	1,0	19,8%	78.396

05 CP giảm mạnh nhất

Mã CK	Đóng cửa phiên 06/10	Thay đổi	% Thay đổi	KLGD bình quân (CP)
MEL	12,1	-6,6	-35,3%	2.700
CTP	15,0	-7,4	-33,0%	556.066
CCM	33,0	-9,9	-23,1%	549
OCH	8,7	-2,6	-23,0%	1.760
OGC	2,0	-0,5	-20,2%	5.812.234



IV. THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Sôi động M&A bất động sản, quỹ đầu tư ngoại khấy động thị trường địa ốc Việt (Theo Trí thức trẻ, ngày 06/10)

CBRE Việt Nam cho biết theo thống kê của DealStreetAsia, tổng dòng vốn hữu tư nhân (PE) đổ vào bất động sản Việt Nam giai đoạn 2016-2017 đạt trên 613 triệu USD. Bên cạnh đó, hoạt động M&A cũng rất sôi động, với 27 giao dịch tài sản/ đất dự án thành công với giá trị gần 900 triệu USD trên khắp Việt Nam. Đáng chú ý đó là dòng vốn này chủ yếu được rót từ các nhà đầu tư nước ngoài.

Các thương vụ nổi bật như: Samsung Securities, Caldera Pacific và một quỹ đầu tư PE từ Hồng Kông đã mua 40% cổ phần của Dragon Capital và trở thành cổ đông lớn thứ hai; Keppel Land mua 20% cổ phần của Quốc Lộc Phát, chủ đầu tư của khu phức hợp Sóng Việt tại Thủ Thiêm, Quận 2, và tăng cổ phần lên 16% trong dự án Saigon Centre tại trung tâm Tp.HCM; Capitaland mua lại 90% cổ phần của Capitaland Thanh Niên sở hữu 0,8 ha ở Thảo Điền để phát triển dự án hơn 300 căn hộ; Creed Group- một quỹ đầu tư của Nhật đã liên tục rót vốn vào các dự án tại Tp.HCM như River Panorama, River City, rót hơn 40 triệu USD mua lại dự án La Casa hay Hankyu Realty và Nishi Nippon Railroad hợp tác với Nam Long phát triển dự án căn hộ Flora Anh Đào, Fuji Residences ở quận 9; Hongkong Land trở thành đối tác chiến lược của CII trong việc khai thác các dự án nhà ở trên quỹ đất nhận được tại Khu đô thị mới Thủ Thiêm...

Để xây cầu Thủ Thiêm 4 TP HCM phải đổi 16 lô nhà đất "vàng" và di dời cảng Tân Thuận (Theo Ndh, ngày 03/10)

UBND TPHCM vừa có văn bản kiến nghị Thủ tướng Chính phủ, Bộ Giao thông vận tải, Bộ Kế hoạch - Đầu tư xem xét, chấp thuận một số nội dung. Theo đó, chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Xây dựng cầu Thủ Thiêm 4 theo hình thức đối tác công - tư (Hợp đồng BT) và cho phép UBND TP.HCM được quyết định phương án lựa chọn Nhà đầu tư thực hiện dự án. Cầu Thủ Thiêm 4 có Tổng chiều dài khoảng 2.160 m; cầu chính từ bờ Quận 7 qua đến hết cầu phía Quận 2 gồm 6 làn xe. Tổng mức đầu tư dự án cầu Thủ Thiêm 4 khoảng 5.253,94 tỷ đồng.

Theo UBND TP.HCM, về quỹ đất để thanh toán cho Nhà đầu tư thực hiện dự án này sẽ gồm 16 lô nhà đất "vàng" trong khu đô thị mới Thủ Thiêm và các quận trung tâm thành phố. Cụ thể, gồm quỹ đất để cân đối thanh toán cho phần chi phí xây lắp và thiết bị của dự án Xây dựng cầu Thủ Thiêm 4 bao gồm 11 lô đất thuộc Khu chức năng số 3 và số 4 trong Khu đô thị mới Thủ Thiêm với tổng diện tích đất phát triển dự án khoảng 99.904m². Về quỹ đất để cân đối thanh toán cho phần kinh phí bồi thường giải phóng mặt bằng (phía Quận 7) và chi phí khác: Khu đất tại số 462-464 Nguyễn Thị Minh Khai, phường 2, quận 1, diện tích 1.186,3m²; Khu đất tại số 1310 Kha Vạn Cân, phường Linh Trung, quận Thủ

Đức, diện tích 5.300m²; Khu đất tại số 11 Linh Trung, phường Linh Trung, quận Thủ Đức, diện tích 11.764m²; Khu đất tại số 540/21 Cách Mạng Tháng Tám, phường 11, quận 3, diện tích 7.000m². Thành phố sẽ đầu tư cảng mới, di dời cảng Tân Thuận. Khu vực bến cảng Tân Thuận hiện hữu sẽ được chuyển đổi công năng phù hợp với quy hoạch chung của Thành phố.

"Làn sóng lớn" trên thị trường căn hộ chung cư (Theo Trí thức trẻ, ngày 01/10)

Theo Savills Việt Nam có tốc độ đô thị hóa nhanh nhất Đông Nam Á, số lượng gia đình mới tăng nhanh một cách chóng mặt, tại TP. Hồ Chí Minh có 58.000 và Hà Nội có 42.000 hộ gia đình được hình thành mỗi năm. Cùng với nhu cầu chỗ ở mới, nhu cầu nâng cấp chỗ cũ cũng vô cùng lớn, hiện nay tại Việt Nam có khoảng 27% cư dân đô thị Việt Nam đang sống trong điều kiện nhà ở chất lượng thấp, và con số này còn có thể tăng trong những năm tới. Ngoài ra, Savills nhận thấy hiện nay thị trường BĐS đang ở mức ổn định hơn, khách mua đầu cơ hiện chỉ chiếm 8% trên thị trường, giảm 1/3 so với cuối năm 2016, khách mua với mục đích cho thuê cũng giảm còn 26%, đặc biệt, khách mua để ở tăng lên mạnh mẽ 66%. Theo nhận định của lãnh đạo CBRE, thị trường căn hộ dự kiến sẽ duy trì tỉ lệ hấp thụ cao trong giai đoạn 2017-2019, đặc biệt tỉ lệ hấp thụ của phân khúc bình dân dao động 40-50%, dự kiến có thể đạt 60% vào năm 2019.

Gần 3.000 tỷ đồng đầu tư hạ tầng giao thông và đô thị tại khu Đông Sài Gòn (Theo Ndh, ngày 03/10)

UBND TP.HCM vừa duyệt đề xuất dự án Nạo vét hai tuyến rạch Môn - sông Kinh và rạch Bà Đa - rạch Giáng, quận 9 và xây dựng cầu Cây Me trên đường Long Thuận, cầu Đình trên đường Long Thuận nối dài theo hình thức đối tác công tư (HĐ BT). Dự án có tổng mức đầu tư khoảng 868 tỷ đồng, thời gian thực hiện từ năm 2017 đến năm 2019. UBND TP.HCM cũng kiến nghị Bộ Xây dựng chấp thuận cho Tổng Công ty Đầu tư Phát triển nhà và Đô thị (HUD) đầu tư dự án xây dựng hạ tầng kỹ thuật khu dân cư số 6 thuộc Khu dân cư Công viên giải trí Hiệp Bình Phước tại phường Hiệp Bình Phước, quận Thủ Đức. Với tổng diện tích 267.463m², khu đất sẽ được xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo kết nối đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án với hệ thống hạ tầng kỹ thuật chung của khu vực. Tổng mức đầu tư dự án hơn 2.000 tỷ đồng.

Chính phủ sẽ ban hành khung giá đất mới trong quý 2/2019 (Theo VNeconomy, ngày 05/10)

Chính phủ vừa ban hành Chương trình hành động thực hiện Nghị quyết số 11/2017 của Hội nghị lần thứ 5 Ban Chấp hành Trung ương Đảng khóa 12 về hoàn thiện thể chế kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa. Đáng chú ý, Chính phủ giao Bộ Tài nguyên và Môi trường chủ trì, phối hợp với các bộ, ngành liên quan rà soát, điều chỉnh xây dựng khung giá đất trình Chính phủ ban hành trong quý



2/2019. Xây dựng đề án hoàn thiện thể chế quản lý đất công theo hướng công khai, minh bạch, hiệu quả, trình Chính phủ trong quý 1/2019.

Thông tin các DN BĐS NY

- **OGC:** Nghị quyết HĐQT ngày 02/10 quyết định bổ nhiệm ông Nguyễn Hữu Tâm, giữ vị trí Tổng giám đốc Tập đoàn trong thời hạn 03 năm.
- **SCR:** Nghị quyết HĐQT về việc thống nhất hợp tác với CTCP Thực phẩm CJ Cầu Tre để thành lập Công ty TNHH hai thành viên Thương Tín – CJ Cầu Tre thực hiện đầu tư dự án đối với khu đất tại số 125/208 Lương Thế Vinh, quận Tân Phú, TP.HCM. Công ty mới có vốn điều lệ 700 tỷ đồng, trong đó SCR góp 74%.
- **CTD:** Nghị quyết HĐQT ngày 02/10 quyết định bổ nhiệm ông Võ Thanh Liêm giữ chức vụ Phó Tổng Giám đốc Công ty từ ngày 28/09.
- **D2D:** Nghị quyết ĐHĐCĐ bất thường thông qua chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư Quản Thủ tại thị xã Lộc An và thị trấn Long Thành, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Tổng vốn đầu tư cho dự án hơn 618 tỷ đồng, trong đó 15% tư vốn tự có, còn lại là vốn vay và vốn liên kết, hợp tác đầu tư. Theo D2D, doanh thu dự kiến từ án là 712 tỷ đồng, trong đó doanh thu đất ở 620 tỷ đồng và doanh thu đất khu thương mại dịch vụ 92 tỷ đồng. Tổng lợi nhuận ước tính 93,2 tỷ đồng.
- **CEO:** Nghị quyết HĐQT thông qua việc mua số cổ phần phổ thông của CTCP Phát triển Nhà và Đô thị Phú Quốc để có tỷ lệ sở hữu tối thiểu là 51%, thời gian mua chậm nhất trước ngày 31/12/2016.