



CTCP BẤT ĐỘNG SẢN & ĐẦU TƯ VRC

# BẢN TIN THỊ TRƯỜNG TÀI CHÍNH - BẤT ĐỘNG SẢN

TUẦN 42 (09/10 – 13/10/2017)



**THỰC HIỆN:**

*Bộ Phận Phân Tích*



## I. TIN TỨC VĨ MÔ

### GDP năm 2018 khó bút phá (Theo Vneconomy, ngày 12/10)

Báo cáo về tình hình KT-XH của Chính phủ đã được Ủy ban Thường vụ Quốc hội xem xét trong ngày 12/10. Theo đó, năm 2017, trong số 13 chỉ tiêu kế hoạch được Quốc hội giao, dự kiến có 8 chỉ tiêu đạt và 5 chỉ tiêu vượt mục tiêu kế hoạch. Báo cáo của Chính phủ cho thấy mục tiêu tăng trưởng kinh tế ước đạt khoảng 6,7%.

Trong năm 2018, Chính phủ dự kiến GDP tăng khoảng 6,5-6,7% so với năm 2017. Trong đó khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng khoảng 3,07-3,19%, khu vực công nghiệp và xây dựng tăng khoảng 7,17-7,59% (riêng khai khoáng giảm khoảng 9-9,25% và công nghiệp chế biến, chế tạo tăng khoảng 12,15-12,7%), khu vực dịch vụ tăng khoảng 7,3-7,39%, thuế sản phẩm trừ trợ cấp tăng khoảng 6,2%. Dự kiến một số cân đối lớn của nền kinh tế 2018, báo cáo của Chính phủ cho biết tổng thu cân đối ngân sách nhà nước năm 2018 dự kiến là 1.319,2 nghìn tỷ đồng. Tổng chi dự kiến khoảng 1.523,2 nghìn tỷ đồng. Bội chi khoảng 204 nghìn tỷ đồng (bằng khoảng 3,7% GDP). Về đầu tư phát triển, dự kiến khả năng huy động tổng vốn đầu tư toàn xã hội khoảng 1.860-1.897 nghìn tỷ đồng, bằng khoảng 33-34% GDP.

### 9 tháng, cán cân thương mại hàng hóa cả nước thặng dư 328 triệu USD (Theo Tạp chí tài chính, ngày 11/10)

Theo số liệu thống kê sơ bộ của Tổng cục Hải quan, tính đến hết tháng 9/2017, tổng kim ngạch xuất, nhập khẩu hàng hóa của cả nước đạt khoảng 308,3 tỷ USD, trong đó kim ngạch xuất khẩu đạt 154,3 tỷ USD, tăng 20% so với cùng kỳ năm trước và nhập khẩu đạt gần 154 tỷ USD, tăng 22,7% so với cùng kỳ năm trước. Cán cân thương mại hàng hóa cả nước thặng dư 328 triệu USD.

Theo Tổng cục Hải quan, thặng dư thương mại hàng hóa của Việt Nam đạt được mức cao như trên là nhờ khu vực các doanh nghiệp có vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) đạt mức thặng dư lớn. Trong tháng 9/2017, nhập khẩu của khối này đạt 13,5 tỷ USD, tăng 22,1% so với cùng kỳ năm trước. Trong khi đó, kim ngạch xuất khẩu hàng hóa của khối này chỉ tăng 0,1% so với cùng kỳ năm trước với kim ngạch đạt hơn 14 tỷ USD.

### Giá vàng SJC tăng mạnh lên mức cao nhất 2 tuần (Theo Dân trí, ngày 14/10)

Mở cửa phiên giao dịch sáng 14/10, giá vàng SJC tại Hà Nội được một số doanh nghiệp vàng lớn niêm yết ở mức 36,59 triệu đồng/lượng (mua vào)-36,67 triệu đồng/lượng (bán ra) đối với giao dịch bán lẻ và 36,6 triệu đồng/lượng - 36,66 triệu đồng/lượng đối với giao dịch bán buôn. Tại TPHCM, giá vàng SJC hiện niêm yết giao dịch ở mức 36,54 triệu đồng/lượng - 36,74 triệu đồng/lượng, tức tăng mỗi chiều 60.000 đồng/lượng và 40.000 đồng/lượng.

Trên thế giới, giá vàng giao ngay tại châu Á chốt tuần giao dịch ở mức 1.303,3 USD/ounce.

### Phó Thủ tướng chỉ đạo dứt khoát đảm bảo lạm phát dưới 4% (Theo Trí thức trẻ, ngày 13/10)

Theo báo cáo của Nhóm giúp việc Ban chỉ đạo điều hành giá, mặt bằng giá cả trong 9 tháng đầu năm 2017 cơ bản ổn định, được kiểm soát theo mục tiêu Chính phủ và Quốc hội đề ra. Tốc độ tăng CPI giảm dần qua các tháng. CPI bình quân 9 tháng đầu năm 2017 tăng 3,79% so với cùng kỳ năm 2016. Còn so với tháng 12/2016 thì lạm phát trong 9 tháng qua thực chất chỉ tăng 1,83%. Những yếu tố chủ yếu góp phần kiềm chế CPI là giá thực phẩm giảm, sức mua tăng thấp cùng với việc tăng cường quản lý, điều hành giá của Chính phủ; thực hiện chính sách tiền tệ linh hoạt giúp ổn định tỷ giá, mặt bằng lãi suất,...

Về điều hành giá cả 3 tháng cuối năm, Phó Thủ tướng đề nghị các bộ, ngành lưu ý xu hướng tăng các loại giá xăng dầu, giá gas, giá thịt heo để kiểm soát hiệu quả lạm phát. "Mục tiêu điều hành lạm phát năm nay dứt khoát bảo đảm bình quân tăng dưới 4%, lạm phát cơ bản tăng 1,6%, góp phần tiết giảm chi phí cho doanh nghiệp, hỗ trợ cho tăng trưởng kinh tế đạt mục tiêu 6,7%, không để xảy ra lạm phát kỳ vọng".

### Ngân sách địa phương 9 tháng bội thu 57,45 tỷ đồng, trung ương chi vượt thu 119 nghìn tỷ đồng (Theo Ndh, ngày 11/10)

Báo cáo tại buổi Họp báo thường kỳ quý III/2017, đại diện Bộ Tài chính cho biết đến hết tháng 9/2017, bội chi ngân sách TW khoảng 69% dự toán; ngân sách địa phương chênh lệch thu lớn hơn chi. Tiến độ thu ngân sách của các địa phương cơ bản đạt khá so dự toán và tăng so với cùng kỳ năm trước, bình quân đạt khoảng 79% dự toán. Thu ngân sách TW đạt khoảng 63,2% dự toán, do tiến độ các khoản thu nội địa đạt thấp, nhất là thu tiền bán bớt cổ phần sở hữu của Nhà nước tại DN. Bội chi NSNN 9 tháng đầu năm đạt 61.545 tỷ đồng, tương đương 34,5% dự toán.

### VEPR: Nên thận trọng với việc tăng thuế VAT (Theo Ndh, ngày 11/10)

Trong báo cáo kinh tế vĩ mô quý III vừa được công bố ngày 11/10, Viện Nghiên cứu Kinh tế và Chính sách (VEPR) cho rằng tăng thuế giúp cải thiện nguồn thu trong ngắn hạn nhưng lại tăng gánh nặng lên nền kinh tế, giảm hiệu quả và động lực chung, từ đó ảnh hưởng tới tăng trưởng. Vì vậy nên thận trọng với việc tăng thuế VAT. VEPR đề xuất: "Giải pháp cần thiết là xây dựng cơ sở hạ tầng thông tin tài chính hiệu quả và minh bạch của người dân và doanh nghiệp, qua đó tăng hiệu lực của nguồn thuế trực thu hiện hành. Bên cạnh đó, giải pháp thúc đẩy tăng trưởng thông qua cải cách thể chế và hành chính, đặc biệt chú trọng đối với khu vực kinh tế tư nhân, đóng vai trò quan trọng trong việc cải thiện năng suất, qua đó duy trì nguồn thu bền vững.

## II. THỊ TRƯỜNG TÀI CHÍNH

**Fed vẫn tiếp tục trì hoãn nâng lãi suất** (Theo nhịp cầu đầu tư, ngày 12/10)

Các quan chức Cục Dự trữ Liên bang Mỹ đã tổ chức cuộc tranh luận về việc liệu các yếu tố kìm hãm lạm phát là nhất thời hay bền vững. Một số vị quan chức muốn nhìn thấy sự tăng lên của giá cả trước khi nghĩ đến việc nâng lãi suất trong năm nay. Một số nhà hoạch định chính sách cho biết quyết định của họ về việc tăng lãi suất trong năm nay "sẽ phụ thuộc vào liệu dữ liệu kinh tế trong những tháng tới", để xem liệu lạm phát đang hướng tới mức mục tiêu 2%. Trước khi công bố biên bản, các nhà đầu tư cho rằng khả năng Fed nâng lãi suất vào cuối năm là 78%.

**Tín dụng tăng trưởng tích cực, lãi suất giảm** (Theo Tạp chí tài chính, ngày 09/10)

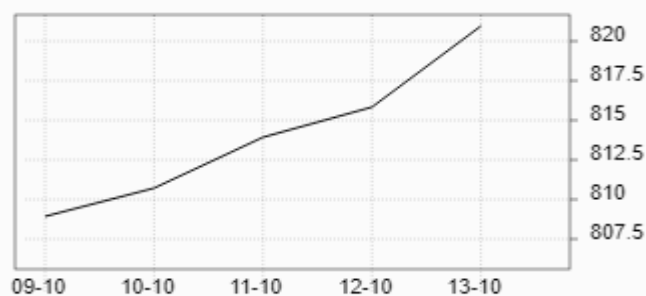
Theo báo cáo tình hình kinh tế - tài chính 9 tháng đầu năm và dự báo cả năm 2017, tính đến hết tháng 9/2017, tín dụng ước tăng 11,5% so với cuối năm 2016; nếu tính cả trái phiếu doanh nghiệp thì tín dụng tăng 12,9% (cùng kỳ năm 2016 tăng 12,5%). Trong đó, tín dụng trung và dài hạn ước tăng 10,7% (cùng kỳ năm 2016 tăng 14,9%), chiếm 54% tổng tín dụng (cùng kỳ năm 2016 chiếm 55,6%). Tín dụng ngoại tệ ước tăng tới 12,9%, cao hơn nhiều mức cùng kỳ năm 2016 là 5,4%), chiếm 8,4% tổng tín dụng. Tín dụng VND ước tăng 13% so với cuối năm 2016 (cùng kỳ 2016 tăng 14,4%), chiếm khoảng 91,6% (gần như không đổi so với cùng kỳ 2016). Theo Ủy ban, mặt bằng lãi suất cả huy động và cho vay tiếp tục giảm nhẹ. Theo đó, tính đến tháng 9, lãi suất huy động bình quân giảm 0,03-0,05 % so với cuối quý II/2017 và tương đương so với thời điểm đầu năm, lãi suất cho vay đối với các lĩnh vực ưu tiên giảm từ 0,5-1%; đối với khách hàng tốt còn khoảng 4-5%/năm.

**Cán cân thanh toán tiếp tục thặng dư 1.061 triệu USD trong quý 2** (Theo Thời báo ngân hàng, ngày 12/10)

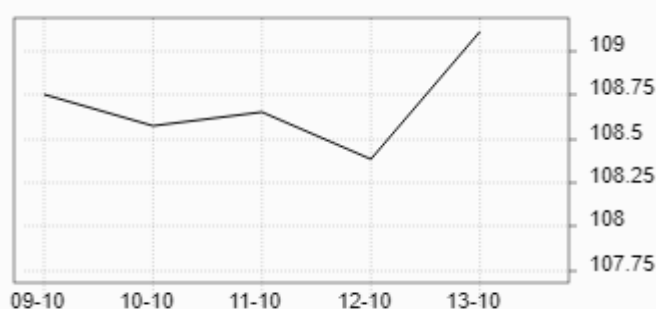
Theo số liệu của NHNN Việt Nam, cán cân thanh toán tổng thể tiếp tục thặng dư 1.061 triệu USD trong quý 2 sau khi thặng dư 1.448 triệu USD trong quý đầu năm. Theo đó, trong quý II, cán cân vãng lai thặng dư 270 triệu USD. Trong đó hàng hóa ròng thặng dư 1.370 triệu USD; dịch vụ ròng thâm hụt 1.150 triệu USD; thu nhập đầu tư ròng thâm hụt 2.034 triệu USD; chuyển giao vãng lai ròng thặng dư 2.084 triệu USD. Bên cạnh đó, cán cân tài chính cũng thặng dư 2.740 triệu USD. Trong đó, đầu tư trực tiếp ròng thặng dư 3.220 triệu USD; đầu tư gián tiếp ròng thặng dư 443 triệu USD; đầu tư khác ròng thâm hụt 923 triệu USD. Khoản mục lỗi và sai sót trong quý này đạt 1.949 triệu USD. Như vậy cán cân thanh toán tổng thể tiếp tục thặng dư 1.061 triệu USD trong quý sau khi thặng dư 1.448 triệu USD trong quý đầu năm.

## III. CHỨNG KHOÁN

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



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



Chỉ số	Đóng cửa phiên 13/10	Thay đổi	% Thay đổi	GTGD bình quân (tỷ đ)
Vnindex	820.95	13.15	1.63%	3,447.95
HNXindex	109.11	1.13	1.05%	769.45

(\* Thay đổi so với phiên đầu tuần)

**Nhiều cổ phiếu lớn tăng mạnh, VN-Index vượt mốc 820 điểm** (Theo NDH, ngày 13/10)

05 CP tăng mạnh nhất

Mã CK	Đóng cửa phiên 13/10	Thay đổi	% Thay đổi	KLGD bình quân (CP)
HAI	12	3.4	38.7%	6,756,512
PMB	13.5	3.3	32.4%	680
INC	7.2	1.7	30.9%	1,620
HTP	7.2	1.7	30.9%	80
NDF	8.5	2.0	30.8%	157,742

05 CP giảm mạnh nhất

Mã CK	Đóng cửa phiên 13/10	Thay đổi	% Thay đổi	KLGD bình quân (CP)
TIE	6.9	-2.1	-23.8%	12
PIV	36	-10.0	-21.7%	901,794
EMC	18.8	-5.0	-20.8%	3,214
DST	34.1	-8.4	-19.8%	778,178
DLR	9.3	-2.1	-18.4%	80



#### IV. THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

**Tồn kho bất động sản giảm gần 4.300 tỷ đồng so với cuối năm 2016** (Theo Trí thức trẻ, ngày 12/10)

Theo Báo cáo của Bộ Xây dựng, thị trường bất động sản năm 2016 và 9 tháng năm 2017 tiếp tục duy trì sự tăng trưởng ổn định. Trong 9 tháng năm 2017, tại Hà Nội có khoảng 10.550 giao dịch thành công (giảm 7,5% so với cùng kỳ); tại TP.HCM có khoảng 11.320 giao dịch thành công (tăng 3,4% so với cùng kỳ năm trước). Tính đến 20/9/2017, tổng giá trị tồn kho bất động sản còn khoảng 26.294 tỷ đồng, so với tháng 12/2016 giảm 4.279 tỷ đồng, so với 20/8/2017 giảm 450 tỷ đồng.

Bộ Xây dựng cũng đưa ra cảnh báo, lượng tồn kho bất động sản tuy đã giảm nhưng vẫn còn khá lớn, phần lớn các dự án tồn kho nằm ở xa trung tâm, hạ tầng chưa có nên rất khó bán được hàng; nguồn cung nhà ở cao cấp hiện nay đang dư thừa trong khi nguồn cung nhà ở xã hội, nhà ở thương mại giá còn thấp so với nhu cầu.

**Savills: Đến năm 2019 khu Đông Sài Gòn dẫn đầu thị trường biệt thự và nhà phố** (Theo Nhịp sống kinh tế, ngày 11/10)

Theo Báo cáo thị trường bất động sản Quý III/2017 của Savills Việt Nam, Nguồn cung căn hộ sơ cấp đạt 35.000 căn, giảm 2% so với quý trước và 11% so với cùng kỳ. Lượng giao dịch của thị trường đạt hơn 11.500 căn. Savills dự báo, trong quý IV đến năm 2018 sẽ có 70.000 căn hộ từ 60 dự án được mở bán.

Nguồn cung sơ cấp của phân khúc biệt thự và nhà liên kế khoảng 2.000 căn, tăng 3% so với quý II và giảm 48% so với cùng kỳ. Tỷ lệ hấp thụ đạt 55%, Quận 9 tiếp tục dẫn đầu với 43% thị phần. Savills dự báo từ nay đến năm 2019 nguồn cung mới đạt gần 12.600 sản phẩm đất nền và nhà liên kế. Các quận phía Đông TP.HCM sẽ dẫn đầu thị trường và chiếm 50% thị phần.

Nguồn cung đất nền sơ cấp khoảng 1.300 sản phẩm với diện tích phổ biến từ 50-80m<sup>2</sup>. Củ Chi có giá tốt và dẫn đầu số lượng giao dịch.

**Ai sắp ký hợp đồng mua nhà cần biết quy định này của Ngân hàng Nhà nước** (Theo NDH, ngày 09/10)

Ngày 29/9, Ngân hàng Nhà nước (NHNN) đã ban hành TT 13/2017/TT-NHNN sửa đổi, bổ sung một số điều của TT 07/2015/TT-NHNN quy định về bảo lãnh ngân hàng, có hiệu lực từ 15/11/2017. Một số nội dung đáng chú ý liên quan đến Quy định về bảo lãnh trong bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai (HTTTL):

**NHTM có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh** nhà HTTTL phải đáp ứng hai điều kiện: (1) Trong Giấy phép thành lập và hoạt động hoặc tại văn bản sửa đổi, bổ sung Giấy phép thành lập và hoạt động của NHTM có quy định nội dung hoạt động bảo lãnh ngân hàng; (2) Không bị cấm thực hiện bảo lãnh nhà HTTTL trong giai đoạn bị kiểm soát đặc

biệt. NHNN công bố danh sách NHTM có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nhà HTTTL trong từng thời kỳ trên trang thông tin điện tử của NHNN.

**Số tiền bảo lãnh cho một dự án** nhà HTTTL tối đa bằng tổng số tiền CĐT được phép nhận ứng trước của bên mua và các khoản tiền khác CĐT có nghĩa vụ phải hoàn lại cho bên mua theo HĐ mua, thuê mua nhà đã ký kết khi đến thời hạn giao, nhận nhà đã cam kết nhưng CĐT không bàn giao nhà cho bên mua.

**NHTM phát hành cam kết bảo lãnh** cho từng bên mua trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày ký HĐ mua, thuê mua nhà.

**CapitaLand lập quỹ 300 triệu USD đầu tư vào bất động sản Việt Nam** (Theo Nhịp sống kinh tế, ngày 12/10)

Tập đoàn CapitaLand (Singapore) đã thành lập quỹ đầu tư chuyên về bất động sản thương mại tại Việt Nam là CapitaLand Vietnam Commercial Fund I (CVCFI). CVCFI đã huy động được 300 triệu USD vốn đầu tư, trong đó CapitaLand sẽ nắm 40% cổ phần của CVCFI, các nhà đầu tư tổ chức khác sẽ nắm phần còn lại. Với vòng đời hoạt động 8 năm, các khoản đầu tư của quỹ CVCFI sẽ tập trung vào các dự án bất động sản thương mại hạng A tại Việt Nam, nhằm vào những vị trí gần với tuyến tàu điện ngầm ở TP.HCM và những nơi có giao thông thuận tiện ở Hà Nội. CapitaLand Việt Nam đang hướng tới việc thu hút thêm 2.000 – 2.500 căn hộ trong năm 2017 và có thể thêm từ 1-2 dự án thương mại.

Vào tháng 1/2017, CapitaLand đã đầu tư vào dự án BĐS thương mại đầu tiên thông qua việc nắm giữ 100% CP khu đất có diện tích 0,6ha tại quận 1, diện tích sàn xây dựng dự kiến là 106.000 m<sup>2</sup>. Tòa tháp này sẽ kết nối trực tiếp với tuyến tàu điện ngầm số 1 Bến Thành – Suối Tiên và có tầm nhìn trực diện ra sông Sài Gòn. Dự án dự kiến sẽ khởi công quý đầu năm 2017 và hoàn thành năm 2020.

**Khó khăn về tài chính, Vietsovpetro muốn bán dự án đất vàng nghìn tỷ** (Theo Thời đại, ngày 09/10)

Để cân đối nguồn tài chính bị thiếu hụt, Liên doanh Việt - Nga Vietsovpetro vừa có công văn gửi UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thông báo đã thống nhất phương án tìm kiếm nhà đầu tư mua lại dự án Tòa nhà hỗn hợp - HH1 ở thành phố Vũng Tàu bằng hình thức đấu thầu.

Dự án khu nhà ở hỗn hợp HH1 tại góc đường Nguyễn Thái Học – Nguyễn Tri Phương, phường 7, TP.Vũng Tàu được khởi công ngày 18/4/2012, với 3 tòa nhà cao 33 tầng và 2 tầng hầm, tổng mức đầu tư hơn 1.600 tỷ đồng. Đến đầu năm 2016, nhà thầu xây lắp đã thi công đến tầng 32, tổng chi phí thực hiện dự án cho đến thời điểm hiện nay khoảng 34 triệu USD, để hoàn thành toàn bộ dự án, sẽ cần thêm khoảng 36,9 triệu USD.



### Thông tin các DN BĐS NY

- **CII:** Cập nhật HĐKD 9 tháng với doanh thu khả quan từ mảng thu phí giao thông, đạt hơn 700 tỷ đồng và tăng 18% so với cùng kỳ.
- **SCR:** Ngày 20/10 là ngày GDKHQ nhận cổ tức, ngày ĐKCC là 23/10. Theo đó, cổ tức sẽ được trả bằng cổ phiếu theo tỷ lệ 7% (cổ đông sở hữu 100 cổ phiếu được nhận 7 cổ phiếu mới).
- **TDH:** Quyết định ngưng đầu tư, thanh lý và giải thể Công ty Thuduc House Property Ventures LLC tại Mỹ và sẽ chuyển toàn bộ vốn về nước.
- **HDG:** Đã thông qua chủ trương thoái vốn toàn bộ tại 2 Công ty. Đó là 51% vốn tại CTCP Tư vấn Hà Đô và 29,43% vốn tại CTCP Thương mại Hà Đô, nhằm tập trung và nâng cao hiệu quả kinh doanh tại các lĩnh vực trọng yếu của Tập đoàn.
- **HAR:** Thông báo việc quyết định đầu tư ít nhất 35% cổ phiếu và được quyền mua thêm 20% cổ phần của CTCP Sản xuất Thương mại Phương Đông. Công ty Phương Đông đang sở hữu mảnh đất 2 mặt tiền Kim Biên – Gò Công tại trung tâm khu chợ Kim Biên với diện tích gần 10.000m<sup>2</sup> và đã được UBND Quận 5 cấp phép thực hiện Trung tâm thương mại.