



CTCP BẤT ĐỘNG SẢN & ĐẦU TƯ VRC

BẢN TIN THỊ TRƯỜNG TÀI CHÍNH - BẤT ĐỘNG SẢN

TUẦN 44 (23/10 – 29/10/2017)



THỰC HIỆN:

Bộ Phận Phân Tích



I. TIN TỨC VĨ MÔ

Giá thuốc và dịch vụ y tế đẩy CPI tháng 10 tăng (Theo NDH, ngày 29/10)

Theo báo cáo của Tổng cục Thống kê, chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 10/2017 tăng 0,41% so với tháng trước. CPI bình quân 10 tháng đầu năm 2017 so với cùng kỳ năm trước tăng 3,71%. Trong 11 nhóm hàng hóa và dịch vụ chủ yếu, nhóm thuốc và dịch vụ y tế tăng cao nhất với 2,14 do trong tháng có 9 tỉnh, thành phố trực thuộc Trung ương thực hiện điều chỉnh tăng giá dịch vụ y tế (tác động làm CPI tăng khoảng 0,11%). Nhà ở và vật liệu xây dựng tăng 0,63%; giao thông tăng 0,61% do ảnh hưởng từ đợt điều chỉnh tăng giá xăng, dầu vào thời điểm 20/9/2017 làm chỉ số giá nhiên liệu tăng 1,44%. Lạm phát cơ bản tháng 10/2017 tăng 0,06% so với tháng trước và tăng 1,32% so với cùng kỳ năm trước. Lạm phát cơ bản bình quân 10 tháng năm 2017 tăng 1,44% so với bình quân cùng kỳ năm 2016.

10 tháng năm 2017, FDI vào Việt Nam tăng tới 37,4% so với cùng kỳ (Theo Tạp chí tài chính, ngày 27/10)

Theo số liệu mới nhất của Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch và Đầu tư, tính chung trong 10 tháng năm 2017, tổng vốn đăng ký cấp mới, tăng thêm và góp vốn, mua cổ phần của nhà đầu tư nước ngoài (NĐTNN) là 28,24 tỷ USD, tăng 37,4% so với cùng kỳ năm 2016, tính đến ngày 20/10/2017, cả nước có 2.070 dự án mới được cấp Giấy chứng nhận đầu tư với tổng vốn đăng ký 16,3 tỷ USD, tăng 32,9% so với cùng kỳ năm 2016. Về tình hình thực hiện giải ngân vốn đầu tư, đến ngày 20/10/2017, ước tính các dự án đầu tư trực tiếp nước ngoài đã giải ngân được 14,2 tỷ USD, tăng 11,8% so với cùng kỳ năm 2016.

Theo lĩnh vực đầu tư, NĐTNN đã đầu tư vào 19 ngành lĩnh vực, trong đó lĩnh vực công nghiệp chế biến, chế tạo là lĩnh vực thu hút được nhiều sự quan tâm của NĐTNN với tổng số vốn 13,75 tỷ USD, chiếm 48,7% tổng vốn đầu tư đăng ký; thứ hai là Lĩnh vực sản xuất, phân phối điện với tổng vốn 5,63 tỷ USD, chiếm 19,9%; Thứ ba là lĩnh vực kinh doanh bất động sản với tổng vốn 2,04 tỷ USD, chiếm 7,2%. Theo đối tác đầu tư, có 112 quốc gia và vùng lãnh thổ có dự án đầu tư tại Việt Nam, trong đó Hàn Quốc đứng vị trí thứ nhất chiếm 27% tổng vốn đầu tư, Nhật Bản đứng thứ hai chiếm 21,5%, Sing-ga-po đứng thứ ba chiếm 16,3%. Theo địa bàn đầu tư, nhà đầu tư nước ngoài đã đầu tư vào 59 tỉnh thành phố, trong đó TP. Hồ Chí Minh là địa phương thu hút nhiều vốn đầu tư nước ngoài nhất với tổng số vốn 5,03 tỷ USD, chiếm 17,8% tổng vốn đầu tư. Bắc Ninh đứng thứ hai với tổng vốn 3,19 tỷ USD, chiếm 11,3%. Thanh Hóa đứng thứ ba với tổng số vốn 3,16 tỷ USD chiếm 11,2%.

Giá vàng hôm nay 29/10: Giảm 180 nghìn đồng/lượng (Theo Vietnamnet, ngày 29/10)

Tuần qua, giá vàng thế giới biến động tăng giảm đan xen, giao động trong biên độ 1.264 – 1.283,27 USD/ounce. Xu

hướng điều chỉnh liên tục do kết hợp nhiều yếu tố kinh tế chính trị, đặc biệt diễn biến đồng USD. Hiện, giới đầu tư đặt sự quan tâm hướng về Tổng thống Mỹ Donald Trump sẽ lựa chọn ai thay thế bà Yellen trên cương vị Chủ tịch Cục Dự trữ Liên bang Mỹ FED khi nhiệm kỳ của bà sẽ kết thúc vào tháng 2/2018.

Thị trường vàng trong nước từ mức giá 36,42-36,57 ở những phiên đầu tuần, giảm về ngưỡng 36,32-36,39 triệu đồng/lượng ở những phiên cuối tuần. Tính trung bình trong tuần qua, mỗi lượng vàng điều chỉnh giảm khoảng 180 nghìn đồng mỗi lượng. Kết thúc phiên cuối tuần, Tập Đoàn Vàng bạc đá quý DOJI niêm yết ở mức: 36,42 triệu đồng/lượng (mua vào) và 36,50 triệu đồng/lượng (bán ra). Tại Công ty SJC, giá vàng niêm yết chiều mua vào là 36,34 triệu đồng/lượng, ở chiều bán ra có mức giá là 36,56 triệu đồng/lượng. Tại thị trường TP.HCM, chiều bán ra niêm yết ở mức giá 36,54 triệu đồng/lượng.

3,1 triệu tỷ đồng nợ công: Mỗi người dân Việt Nam đang gánh khoản nợ khoảng 33 triệu đồng (Theo Trí thức trẻ, ngày 25/10)

Báo cáo của Chính phủ về tình hình nợ công cho biết trên cơ sở kế hoạch vay và trả nợ công năm 2017 và tình hình thực hiện đến 30/9/2017, dự kiến cuối năm 2017 dư nợ công khoảng 3,1 triệu tỷ đồng, tương đương 62,6%GDP, nếu chia trung bình cho 94 triệu dân, mỗi người dân đang gánh khoản 33 triệu đồng. Dư nợ chính phủ khoảng 51,8%GDP và dư nợ nước ngoài của quốc gia khoảng 45,2%GDP, trong giới hạn được Quốc hội cho phép.

Báo cáo cũng cho biết Chính phủ dự kiến vay mới trong năm 2018 nhằm bù đắp bộ chi Ngân sách Trung ương là 195.000 tỷ đồng, vay mới để trả nợ gốc là 146.770 tỷ đồng và vay nước ngoài về cho vay lại khoảng 40.000 tỷ đồng. Về vay nợ địa phương, theo khung cân đối Ngân sách nhà nước 2018, dự kiến vay để bù đắp cho bộ chi Ngân sách địa phương 11.149,7 tỷ đồng, vay mới để trả nợ gốc khoảng 9.951 tỷ đồng. Dự kiến dư nợ công cuối năm 2018 ở mức khoảng 63,9%GDP, dư nợ chính phủ ở mức khoảng 52,5%GDP và dư nợ nước ngoài của quốc gia khoảng 47,6%GDP. Tỷ lệ này vẫn nằm trong ngưỡng giới hạn cho phép.

Ngành thuế cân nhắc lùi thời gian áp dụng hóa đơn điện tử tới năm 2019 (Theo Vietnamplus.vn, ngày 28/10)

Lãnh đạo Tổng cục Thuế cho biết, cơ quan này đang cân nhắc phương án lùi thời hạn áp dụng hóa đơn điện tử với một số doanh nghiệp tới tháng 7/2019 thay vì đầu năm 2018 như đề xuất trước đó. Cụ thể, lộ trình trên dự kiến được áp dụng đối với các doanh nghiệp đang sử dụng hóa đơn tự in, hóa đơn đặt in, hóa đơn mua của cơ quan thuế để cả cơ quan thuế và các doanh nghiệp có thời gian chuẩn bị hoàn chỉnh. Đối với các doanh nghiệp đang sử dụng hóa đơn điện tử, đại diện ngành thuế đề nghị tiếp tục thực hiện như bình thường.



II. THỊ TRƯỜNG TÀI CHÍNH

Do đầu cung tiền tăng nhanh trở lại trong quý III? (Theo diễn đàn doanh nghiệp, ngày 26/10)

Theo số liệu công bố của Tổng cục Thống kê, tính đến 20/9/2017, tăng trưởng tín dụng toàn hệ thống ngân hàng đạt mức 11,02% so với cuối năm 2016, tương đương với phần tăng thêm là 609 nghìn tỷ đồng. Ở phía cung vốn, tăng trưởng tổng phương tiện thanh toán M2 đạt 9,59% so với cuối năm 2016, phần tăng thêm này tương đương 680 nghìn tỷ đồng. Xét riêng trong quý III, tổng phương tiện thanh toán M2 có xu hướng tăng nhanh hơn so với tăng trưởng tín dụng (3,9% so với 3,48%). Điều này đã giúp cho phân chênh giữa tăng trưởng M2 và tăng trưởng tín dụng đạt 71.422 tỷ đồng tại thời điểm 20/9/2017 thay cho mức -13.000 tỷ đồng vào thời điểm 20/6/2017. Theo công ty chứng khoán Bảo Việt (BVSC), nhiều khả năng việc mở rộng cung tiền trở lại đã được NHNN thực hiện mạnh trong tháng 8 và tháng 9/2017. Cụ thể, mặt bằng lãi suất liên ngân hàng kỳ hạn qua đêm, 1 tuần và 2 tuần đã giảm xuống mức rất thấp (0,75-1,25%/năm) trong 2 tháng gần đây.

Ở một khía cạnh khác, dự trữ ngoại hối của Việt Nam vào thời điểm cuối quý III đạt 45 tỷ USD, tăng thêm 3 tỷ USD so với thời điểm cuối quý II/2017. Như vậy, riêng trong quý III, ước tính NHNN đã bơm ra một lượng tiền đồng lớn (khoảng 68.000 tỷ đồng) để mua ròng 3 tỷ USD. Để trung hòa rủi ro lạm phát do việc bơm tiền đồng ra để mua ngoại tệ, NHNN đã tích cực phát hành tín phiếu nhằm hút bớt tiền về. Tổng hợp hai kênh OMO và tín phiếu, riêng trong quý III, nhà điều hành ở vị thế hút ròng 21.000 tỷ đồng.

Theo đánh giá của BVSC, mức kỷ lục mới của dự trữ ngoại hối sẽ là "tấm đệm" tốt, giúp NHNN có thêm công cụ để điều hành linh hoạt tỷ giá.

Không chỉ là hạ lãi suất, nếu khách hàng tốt ngân hàng cho vay chỉ từ 4-5%/năm (Theo Trí thức trẻ, ngày 27/10)

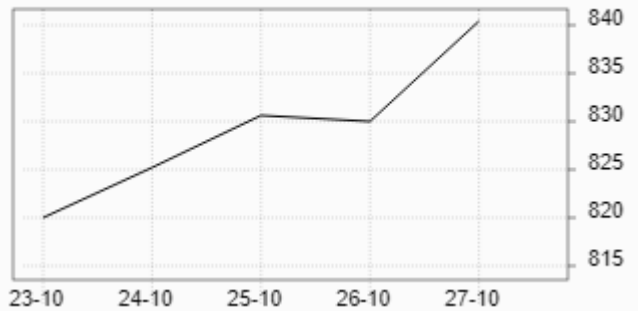
Theo báo cáo của NHNN về hoạt động ngân hàng tuần 16-20/10/2017, mặt bằng lãi suất huy động VND phổ biến ở mức 0,8-1%/năm đối với tiền gửi không kỳ hạn và có kỳ hạn dưới 1 tháng; 4,5-5,4%/năm đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến dưới 6 tháng; 5,4-6,5%/năm đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng đến dưới 12 tháng; kỳ hạn trên 12 tháng ở mức 6,4-7,2%/năm.

Về cho vay, hiện mặt bằng lãi suất cho vay phổ biến đối với các lĩnh vực ưu tiên ở mức 6-6,5%/năm đối với ngắn hạn, các NHTM nhà nước áp dụng lãi suất cho vay trung và dài hạn phổ biến đối với các lĩnh vực ưu tiên ở mức 9-10%/năm. Lãi suất cho vay các lĩnh vực sản xuất kinh doanh thông thường ở mức 6,8-9%/năm đối với ngắn hạn; 9,3-11%/năm đối với trung và dài hạn. Đối với nhóm khách hàng tốt, tình hình tài chính lành mạnh, minh bạch, lãi suất cho vay ngắn hạn chỉ từ 4-5%/năm – thấp hơn cả lãi suất huy động.

III. CHỨNG KHOÁN

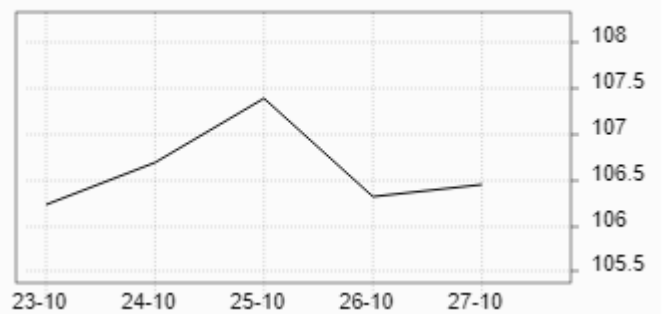
VNINDEX

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



HNXINDEX

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



Chỉ số	Đóng cửa phiên 20/10	Thay đổi	% Thay đổi	GTGD bình quân (tỷ đ)
Vnindex	840.37	13.53	1.64%	4,492.34
HNXindex	106.45	(1.69)	-1.56%	546.84

(*) Thay đổi so với phiên đầu tuần

Chứng khoán tuần từ 23 - 27/10: ROS "gánh" VN-Index vượt mốc 840 điểm (Theo Vietstock, ngày 27/10)

05 CP tăng mạnh nhất

Mã CK	Đóng cửa phiên 27/10	Thay đổi	% Thay đổi	KLGD bình quân (CP)
ROS	196	54.7	38.7%	1,682,208
V21	15.7	3.5	28.7%	82
PNC	28	6.0	27.3%	31,032
HAT	46.9	6.9	17.3%	33,348
ALV	16	1.9	13.5%	98,636

05 CP giảm mạnh nhất

Mã CK	Đóng cửa phiên 27/10	Thay đổi	% Thay đổi	KLGD bình quân (CP)
PIV	20.7	-10.3	-33.2%	1,409,939
DST	21	-7.4	-26.1%	2,266,790
DZM	4	-1.4	-25.9%	16,460
TH1	6	-2.1	-25.9%	60
PCG	7.2	-2.4	-25.0%	2,140



IV. THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Chuẩn bị giải phóng mặt bằng metro số 2 Bến Thành - Tham Lương (Theo NDH, ngày 27/10)

UBND TP HCM đã chấp thuận chủ trương bồi thường, hỗ trợ đối với nhà đất thuộc sở hữu tư nhân có nguồn gốc do nhà nước bán hóa giá hoặc bán theo phương thức bảo toàn vốn bằng vàng, chịu ảnh hưởng của dự án Metro số 2. Theo đó, trường hợp trước đây nhà nước đã bán hóa giá bằng vàng thì được xem xét hỗ trợ bồi thường bằng 100% giá trị nhà, đất. Nếu đang ký hợp đồng thuê phần diện tích nhà nằm trong phạm vi lộ giới và có nộp tiền thuê thì hỗ trợ bằng 60% giá trị nhà, đất; Nếu không ký hợp đồng thuê thì hỗ trợ bằng 60% giá trị nhà, đất nhưng phải khấu trừ lại tiền thuê nhà qua các thời kỳ theo đơn giá.

Trước đó, Thành phố cũng đã ban hành hệ số điều chỉnh giá đất trên 1 số tuyến đường để tính bồi thường, hỗ trợ trong dự án Metro số 2 trên địa bàn quận Tân Bình với hệ số từ 3,02 đến 4,94.

Toàn tuyến Metro số 2 Bến Thành – Tham Lương có chiều dài 11,3 km, gồm 10 nhà ga ngầm, và 1 ga trên cao, tổng vốn đầu tư ban đầu là hơn 26.100 tỷ đồng. Đến nay dự án bị chậm tiến độ và đã đội vốn đầu tư lên 2,17 tỷ USD.

Vì sao thị trường khan hiếm nguồn cung căn hộ giá bình dân? (Theo NDH, ngày 24/10)

Thống kê của Công ty DKRA Việt Nam cho thấy, quý I/2017, trong 7.130 căn hộ được đưa ra thị trường, phân khúc căn hộ bình dân chiếm 45%. Đến quý II, tỷ lệ này là 41%, còn đến Quý III phân khúc bình dân chỉ còn chiếm 28% tổng nguồn cung, chưa đáp ứng đủ nhu cầu nhà ở giá thấp của người dân. Nguyên nhân của việc khan hiếm nguồn cung căn hộ giá bình dân do quỹ đất để phát triển chung cư hạn hẹp, tiền sử dụng đất, chi phí lãi vay đều tăng, thủ tục xây dựng lại kéo dài, biên lợi nhuận của phân khúc bình dân khá thấp (từ 8-12%) trong khi phân khúc cao cấp có thể từ 30-40%. Bên cạnh đó, những quy định của Nhà nước về chỉ tiêu diện tích tối thiểu của căn hộ thương mại, khống chế về mật độ dân số khiến diện tích căn hộ lớn hơn cũng là các yếu tố tác động lượng cung căn hộ bình dân.

Nguồn cung hạn chế là nguyên nhân đẩy giá căn hộ bình dân tăng. Hiện, giá căn hộ thuộc phân khúc này dao động quanh mức 19 - 20 triệu đồng/m² và dự đoán năm sau, mức giá thấp nhất cũng phải từ 20 - 22 triệu đồng/m².

Bỏ ra 252 tỷ đồng, 3 nhà đầu tư mới sẽ cùng với Vạn Thịnh Phát đầu tư cao ốc 53 tầng giữa trung tâm Sài Gòn (Theo Trí thức trẻ, ngày 23/10)

Công ty Đầu tư Tài chính Nhà nước TP. HCM (HFIC) đã bán đấu giá thành công quyền mua cổ phần phát hành thêm tại Công ty CP Sài Gòn Kim Cương - chủ đầu tư dự án SJC Tower - để nâng vốn điều lệ từ hơn 586 tỷ lên 1.800 tỷ đồng. Kết quả có 3 nhà đầu tư gồm 1 nhà đầu tư tổ chức

và 2 nhà đầu tư cá nhân đã trúng đấu giá với tổng giá trị 252 tỷ đồng. Như vậy, sau đợt đấu giá này, nhóm cổ đông liên quan đến tập đoàn Vạn Thịnh Phát vẫn nắm chi phối 60%, HFIC giảm tỷ lệ sở hữu còn 25% và 3 nhà đầu tư mới sở hữu 15%.

Khu đất vàng dự án SJC Tower có diện tích 3.791,7m², thời hạn sử dụng đất đến 2057, nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm. Chủ đầu tư không phải nộp tiền thuê đất 9 năm 10 tháng do quy đổi chi phí bồi thường về đất hơn 212 tỷ kể từ 26/01/2011, còn lại phải nộp tiền thuê đất 36 năm 11 tháng còn lại kể từ 12/2019. Dự án được UBND TP HCM cấp phép đầu tư năm 2007, đã hoàn thiện các thủ tục pháp lý về thuê đất, kiến trúc quy hoạch, chứng nhận độ cao, cấp giấy chứng nhận sử dụng đất giai đoạn 2011-2012. Đây là khu phức hợp có chức năng trung tâm thương mại, văn phòng và căn hộ cao cấp cho thuê, nhà hàng khách sạn và các tiện ích dịch vụ đi kèm.

Nhà đầu tư Hàn Quốc chi 62 triệu mua lại TNR Tower (Theo cafeland, ngày 26/10)

Theo tờ Korean Investors, Công ty KORAMCO (Hàn Quốc) đang đàm phán những khâu cuối cùng để mua tòa nhà văn phòng TNR Tower tại trung tâm TP.HCM với giá trị khoảng 62 triệu USD, đây là thương vụ chưa có tiền lệ với việc nhà đầu tư Hàn Quốc mua toàn quyền sở hữu một tòa nhà ở Việt Nam.

TNR Tower nằm trong chuỗi các tòa cao ốc văn phòng với tuyến đường trọng yếu của Quận 1 gần ngay ngã tư Nguyễn Công Trứ – Nam Kỳ Khởi Nghĩa, diện tích tổng thể gần 20.000m² với 25 tầng văn phòng và 3 tầng hầm đỗ xe. Để tài trợ cho hợp đồng trị giá trị 62 triệu USD này, KORAMCO đang huy động vốn trong nước và từ Công ty TNHH Bảo hiểm Nhân thọ Hanwha.

Đề xuất tự do mua bán nhà, lưu hành USD... ở đặc khu Phú Quốc (Theo VnEconomy, ngày 23/10)

Tại đề án thành lập đơn vị hành chính - kinh tế đặc biệt Phú Quốc trình Quốc hội, Kiên Giang đã đề xuất nhiều cơ chế chính sách đặc thù. Thứ nhất, đề xuất chính sách nhà ở cho phép người nước ngoài vào làm việc tại đặc khu có thời gian hợp đồng từ 3 tháng trở lên, được tự do mua, bán nhà ở tại các dự án phát triển nhà ở trong đặc khu, bao gồm nhà chung cư, nhà ở có sân vườn hoặc nhà liên kế, với thời hạn vĩnh viễn (đối với nhà ở riêng lẻ, biệt thự) hoặc thời hạn 99 năm đối với nhà chung cư. Các doanh nghiệp, tập đoàn lớn (thuộc nhóm 200 tập đoàn hàng đầu thế giới) đặt trụ sở, chi nhánh tại đặc khu được miễn tiền thuê mặt bằng hoặc tiền thuê đất xây dựng trụ sở.

Thứ hai, cho phép đồng USD được lưu hành tự do trong đặc khu, các đồng tiền khác được phép chuyển đổi tự do sang USD, được thành lập các ngân hàng đầu tư, thương mại, được phép mở sở giao dịch chứng khoán hoặc trung tâm giao dịch chứng khoán tại đặc khu,...



Thông tin các DN BĐS NY

- **CTD:** Quý 3/2017 Cotecccons báo lãi sau thuế 477,5 tỷ đồng, tăng trưởng 30,5% so với cùng kỳ. Lũy kế 9 tháng đầu năm 2017 doanh thu đạt 18.185 tỷ đồng, tăng 35% so với cùng kỳ, lãi sau thuế 1.190 tỷ đồng, tăng trưởng gần 24% so với cùng kỳ năm 2016.
- **VPH:** Ngày 1/11 tới sẽ chốt danh sách cổ đông thực hiện quyền mua cổ phiếu phát hành thêm. VPH dự kiến phát hành thêm gần 10,6 triệu cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với tỷ lệ 5:1, tức 1 cổ phiếu được hưởng 1 quyền, 5 quyền được mua 1 cổ phiếu mới. Giá phát hành là 10.000 đồng/CP.
- **FLC:** ĐHĐCĐ bất thường đã thông qua việc cổ đông lớn là ông Trịnh Văn Quyết được phép nâng sở hữu lên mức trên 25% vốn điều lệ mà không cần chào mua công khai.
- **NLG:** Quý 3 doanh thu đạt 375 tỷ đồng, giảm 37,8% so với cùng kỳ, tuy nhiên lợi nhuận sau thuế đạt 71,5 tỷ đồng, tăng 39,3% so với cùng kỳ năm ngoái. Lũy kế 9 tháng đầu năm, NLG đạt 1.636 tỷ đồng, giảm 2% so với cùng kỳ, nhưng lợi nhuận sau thuế đạt 464,8 tỷ đồng, tăng mạnh 146,7% so với cùng kỳ năm 2016.
- **HAR:** CTCP Quản lý quỹ VinaCapital đã mua vào hơn 11,1 triệu cổ phiếu, tương ứng tỷ lệ sở hữu 11,06%. Qua đó, trở thành cổ đông lớn của HAR kể từ ngày 24/10.
- **NBB:** Công ty Cổ phần Đầu tư Năm Bày Bày vừa nhận chuyển nhượng Công ty Trường Thịnh Phát từ Công ty Cổ phần Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TPHCM (CIJ) . Trường Thịnh Phát là chủ đầu tư dự án trên khu đất rộng 6.000 m², hệ số đất là 10, được xây dựng cao 25 tầng tại khu đô thị Thủ Thiêm. Sau khi nhận chuyển nhượng, NBB sẽ đầu tư xây dựng dự án phân khúc cao cấp với Tổng chi phí đầu tư dự kiến là 1.980 tỷ đồng.