



CTCP BẤT ĐỘNG SẢN & ĐẦU TƯ VRC

# BẢN TIN THỊ TRƯỜNG TÀI CHÍNH - BẤT ĐỘNG SẢN

TUẦN 45 (30/10 – 05/11/2017)



**THỰC HIỆN:**

***Bộ Phận Phân Tích***



## I. TIN TỨC VĨ MÔ

### Mục tiêu GDP tăng 6,7%: Tương khó khăn nhưng đã rất gần (Theo SSI Retail Research, ngày 02/11)

Báo cáo cập nhật kinh tế Việt nam tháng 10/2017 do SSI Retail Research công bố mới đây đã đưa ra nhận định lạc quan với tăng trưởng của quý IV, mục tiêu 6,7% tương chừng như rất khó khăn nhưng sau 10 tháng đã trở nên rất gần.

Động lực cho tăng trưởng chính đến từ ngành Điện tử cùng với sự hồi phục của một số ngành công nghiệp. Tăng trưởng của ngành sản xuất điện tử đã lập đỉnh mới với mức tăng 70% trong tháng 10 nhờ các mặt hàng như Điện thoại và Tivi được tập trung sản xuất để xuất khẩu ra toàn cầu. Ngành khai khoáng tăng 2,1% sau 22 tháng giảm nhờ khai thác dầu thô và khí đốt tự nhiên tăng 3,7% so cùng kỳ. Bên cạnh điện thoại và sản phẩm điện tử, một số mặt hàng công nghiệp khác cũng có tăng trưởng tốt như sản phẩm cao su và plastic, dệt, hóa chất, dược phẩm.

Tăng sức cầu tiêu dùng: Chỉ số bán lẻ tháng 10 tiếp tục tăng lên 9,4%, mức cao nhất 21 tháng, vì vậy SSI Research dự báo tăng trưởng quý IV của ngành Bán buôn bán lẻ gần như chắc chắn sẽ bằng hoặc cao hơn quý III, từ đó kéo tăng trưởng GDP nói chung.

### Môi trường kinh doanh Việt Nam bật tăng 14 bậc (Theo Trí thức trẻ, ngày 01/11)

Theo Báo cáo Môi trường kinh doanh 2018 (Doing Business 2018 report) do World Bank công bố, Việt Nam đã tăng 14 bậc so với năm trước, xếp thứ 68/190 nước về điều kiện kinh doanh. Việt Nam cũng là một trong hai nước thực hiện nhiều cải cách nhất trong 15 năm qua với 39 cải cách.

Thứ hạng của một số nền kinh tế lớn trong khu vực có thể kể đến như: Singapore (thứ 2), Hồng Kông (thứ 5), Trung Quốc (thứ 78), Indonesia (thứ 72), Nhật Bản (thứ 34), Malaysia (thứ 24), Philippines (thứ 113), Thái Lan (thứ 26).

World Bank xếp hạng môi trường kinh doanh dựa trên 10 tiêu chí gồm: Thành lập doanh nghiệp; xin cấp phép xây dựng; tiếp cận điện năng; đăng ký tài sản; vay vốn; bảo vệ nhà đầu tư nhỏ; nộp thuế; giao thương quốc tế; thực thi hợp đồng; xử lý khi mất khả năng thanh toán.

### Chỉ số PMI tháng 10 của Việt Nam giảm còn 51,6 điểm, thấp nhất trong 5 tháng (Theo BizLive, ngày 01/11)

Theo báo cáo của Nikkei, Chỉ số nhà quản trị mua hàng (PMI) toàn phần lĩnh vực sản xuất của Việt Nam trong tháng 10 giảm xuống 51,6 điểm từ mức 53,3 điểm trong tháng 9. Lĩnh vực sản xuất chững lại trong tháng 10 khi sản lượng chỉ tăng nhẹ trong tháng, số lượng đơn đặt hàng mới cũng tăng chậm lại, tình trạng thiếu hụt nguyên vật liệu ảnh hưởng đến lĩnh vực sản xuất, làm cho chi phí đầu vào tăng và thời gian giao hàng bị kéo dài.

Tuy nhiên, các công ty vẫn lạc quan rằng sản lượng sẽ tăng trong 12 tháng tới, nhờ những dự báo về khả năng cải thiện nhu cầu thị trường, số lượng đơn đặt hàng xuất khẩu mới tăng nhanh hơn. Theo IHS Markit, lĩnh vực sản xuất vẫn là lĩnh vực phát triển mạnh của nền kinh tế Việt Nam trong năm nay, do đó, từ sau tháng 10 đến cuối năm 2017 tăng trưởng cần gia tăng trở lại để đạt mục tiêu tăng trưởng GDP cả năm là 6,7%.

### Thị trường vàng tuần 30/10 – 5/11 (Theo VPBS, ngày 05/11).

Giá vàng thế giới tuần này đảo chiều tăng giảm liên tục trong tuần, chốt tuần ở mức 1.276,87 USD/ounce vào chiều thứ 6 (theo giờ Việt Nam), tăng 0,28% so với cuối tuần trước. Giá vàng thế giới tăng giảm khó lường khi đón nhận những thông tin đến từ thị trường Mỹ khi Tổng thống Donald Trump đề cử ông Jerome Powell là Chủ tịch tiếp theo của Fed. Những sự chưa rõ ràng về chính sách của vị Chủ tịch này khiến cho giá vàng chưa cho thấy diễn biến cụ thể. Tuy nhiên, giá vàng đã giảm nhẹ khi vị tân Chủ tịch này thể hiện rằng mình là người ủng hộ những chính sách thắt chặt của Chủ tịch Fed hiện tại – bà Janet Yellen.

Trước diễn biến của giá vàng thế giới, giá vàng trong nước cũng tăng theo với mức tăng nhẹ. Giá vàng trong nước chốt tuần giảm 0,36% so với thứ 6 tuần trước, tương ứng với mức giảm 130,000 đồng/ lượng, đóng cửa ở mức giá 36,62 triệu đồng/ lượng.

Mức chênh lệch giữa giá vàng trong nước và giá vàng quốc tế tuần này được nới rộng nhẹ ra do giá vàng thế giới tăng nhẹ hơn giá vàng nội địa. Tính đến thời điểm chiều ngày 03/11, giá vàng trong nước đang cao hơn mức giá thế giới 1,65 triệu đồng/ lượng.

### Thí điểm 4 nhóm cơ chế đặc thù cho Tp.HCM (Theo VnEconomy, ngày 04/11)

Tp.HCM là đầu tàu kinh tế có vị trí cực kỳ quan trọng, đóng góp GDP khoảng từ 27-28% GDP của cả nước, đóng góp ngân sách chung của cả nước từ 25-26%. Do vậy, Chính phủ xác định, với một đầu tàu như thế cần có cơ chế thí điểm cho thành phố về 4 nhóm vấn đề, bao gồm: Cơ chế quản lý quy hoạch đô thị, quản lý đất đai; cơ chế quản lý về đầu tư; cơ chế quản lý về tài chính - ngân sách Nhà nước và cơ chế ủy quyền, về thu nhập cán bộ công nhân viên chức thuộc quyền quản lý của thành phố. Nguyên tắc thí điểm theo phương châm tạo cho thành phố tính chủ động để giải quyết các công việc điều hành của thành phố thay vì phải báo cáo các bộ, báo cáo Thủ tướng, tạo điều kiện cho thành phố phát triển nhanh, linh hoạt khi được phân cấp, phân quyền. Trên cơ sở đó, Chính phủ đang tiếp tục hoàn thiện Nghị quyết thí điểm cơ chế đặc thù cho TPHCM để trình tại kỳ họp Quốc hội khóa 14.

## II. THỊ TRƯỜNG TÀI CHÍNH

Bản tin tài chính tuần 30/10-5/11 (Theo VPBS, ngày 05/11)

### Lãi suất

- Trong khối các ngân hàng lớn, lãi suất trung bình của kỳ hạn 3 tháng là 5,22% (không đổi), kỳ hạn 6 tháng là 5,99% (tăng 1 điểm cơ bản) và kỳ hạn 12 tháng là 6,89% (tăng 2 điểm cơ bản). Lãi suất huy động tại Vietcombank tuần vừa qua đồng loạt giảm 0,1% ở kỳ hạn 1, 3, 6 và 9 tháng xuống lần lượt 4,2%, 4,7%, 5,2% và 5,4%.

### Thị trường ngoại hối

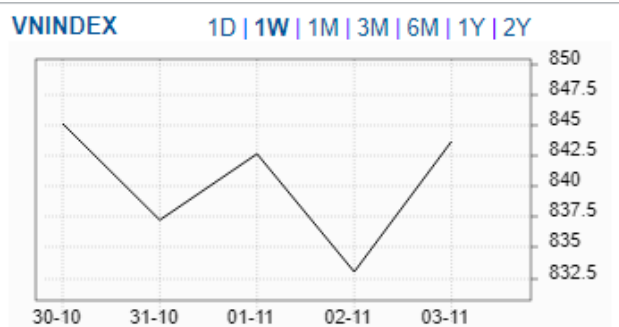
- Tỷ giá trung tâm tuần này tăng lên ở ngày làm việc đầu tiên, lên mức 22.477 đồng/USD, sau đó quay trở lại giảm xuyên suốt tuần, chốt tuần ở mức 22.462 đồng/USD, giảm 12 đồng/USD so với cuối tuần trước.
- Chỉ số Bloomberg Dollar Spot Index (DXY) tuần này giảm từ đầu tuần, sau đó hồi phục trở lại và đang duy trì xu hướng tăng. Chỉ số tại chiều thứ 6 là 94,699 – giảm 0,23% so với mức cuối tuần trước. Đồng USD tăng giá ngay sau khi Tổng thống Mỹ Donald Trump giới thiệu và công bố vị tân chủ tịch Cục dự trữ liên bang Mỹ (Fed) với niềm tin mạnh mẽ vào sự tăng trưởng bền vững của nền kinh tế số 1 thế giới.
- Không như diễn biến của tỷ giá trung tâm, tỷ giá tại Vietcombank giảm nhẹ hồi đầu tuần sau đó tăng trở lại mức cũ, chốt tuần ở mức 22.680 - 22.750 đồng/USD, không đổi so với cuối tuần trước.
- Tỷ giá trên thị trường OTC đóng cửa ở mức 22.780 - 22.800 đồng/USD, tăng 10 đồng ở cả hai chiều so với tỷ giá tại cuối tuần trước.

**Thanh khoản tốt, NHNN tăng hút tiền khỏi hệ thống**  
(Theo Trí thức trẻ, ngày 31/10)

Theo báo cáo của SSI Retail Research, trong tuần qua, thanh khoản hệ thống ngân hàng duy trì trạng thái dồi dào khiến NHNN tiếp tục phát hành tín phiếu kỳ hạn 14 ngày với khối lượng tăng mạnh lên 37 nghìn tỷ so với 19 nghìn tỷ trong tuần trước. Với 25,3 nghìn tỷ tín phiếu đáo hạn trong tuần, NHNN đã hút ròng 11,7 nghìn tỷ khỏi hệ thống. Khối lượng tín phiếu đang lưu hành hiện là 56 nghìn tỷ, tăng gần 40 nghìn tỷ chỉ trong một tháng.

Thị trường trái phiếu: trong tháng 10, KBNN đã huy động thêm được 6.910 tỷ đồng vốn trái phiếu, cải thiện đáng kể so với tháng 8 (3.179 tỷ) và tháng 9 (4.086 tỷ). Lũy kế từ đầu năm đã huy động được 154,8 nghìn tỷ (chưa kể 53 nghìn tỷ phát hành cho BHXH trong 8 tháng đầu năm), hoàn thành 84,4% kế hoạch cả năm. Kỳ hạn bình quân là 13,6 năm.

## III. CHỨNG KHOÁN



Chỉ số	Đóng cửa phiên 03/11	Thay đổi	% Thay đổi	GTGD bình quân (tỷ đ)
Vnindex	843.73	3.36	0.40%	4,227.48
HNXindex	104.36	(2.09)	-1.96%	556.10

(\*) Thay đổi so với phiên đầu tuần

**Khối ngoại đẩy mạnh mua ròng gần 630 tỷ đồng, thị trường hồi phục tích cực trong phiên cuối tuần** (Theo Trí thức trẻ ngày 03/11/2017)

### 05 CP tăng mạnh nhất

Mã CK	Đóng cửa phiên 03/11	Thay đổi	% Thay đổi	KLGD bình quân (CP)
DL1	43	12.9	42.9%	27,852
TIE	8.1	2.3	39.8%	168
PNC	34.5	6.5	23.2%	4,934
SJC	14.8	2.6	21.3%	33,538
HJS	25	3.7	17.4%	5,200

### 05 CP giảm mạnh nhất

Mã CK	Đóng cửa phiên 03/11	Thay đổi	% Thay đổi	KLGD bình quân (CP)
DAH	4.1	-1.4	-25.0%	113,524
HAR	9.4	-2.6	-21.8%	1,455,902
BII	2	-0.5	-20.0%	264,871
OGC	1.7	-0.4	-19.8%	5,019,376
BCC	6.5	-1.5	-18.8%	187,454

#### IV. THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

**TP HCM đấu giá 586 nền đất tại quận 2 trị giá hơn 1.300 tỷ đồng (Theo NDH, ngày 03/11)**

UBND TP vừa phê duyệt phương án giá đất đối với 586 nền đất ở không thuộc Chương trình đầu tư 12.500 căn hộ phục vụ tái định cư Khu đô thị mới Thủ Thiêm, quận 2 làm cơ sở xác định giá khởi điểm để bán đấu giá với tổng giá trị quyền sử dụng đất hơn 1.363 tỷ đồng, tương ứng với 20 gói.

Cụ thể, tổng giá trị quyền sử dụng đất của gói 1 (1 nền) hơn 10 tỷ đồng, gói 2 (2 nền) gần 12 tỷ đồng, gói 3 (25 nền) hơn 78 tỷ đồng, gói 4 (18 nền) hơn 49 tỷ đồng, gói 5 (17 nền) hơn 46 tỷ đồng, gói 6 (34 nền) hơn 94 tỷ đồng, gói 7 (20 nền) hơn 50 tỷ, gói 8 (20 nền) hơn 52 tỷ đồng, gói 9 (20 nền) hơn 51 tỷ đồng, gói 10 (38 nền) hơn 98 tỷ đồng. Gói 11 (6 nền) hơn 16 tỷ đồng, gói 12 (26 nền) hơn 85 tỷ đồng, gói 13 (14 nền) hơn 46 tỷ đồng, gói 14 (85 nền) hơn 156 tỷ đồng, gói 15 (41 nền) hơn 71 tỷ đồng, gói 16 (17 nền) hơn 35 tỷ đồng, gói 17 (7 nền) hơn 15 tỷ đồng, gói 18 (78 nền) gần 139 tỷ đồng, gói 19 (78 nền) khoảng 153 tỷ đồng và gói 20 (39 nền) gần 102 tỷ đồng. 586 nền đất này có tổng diện tích hơn 77.000 m<sup>2</sup>, thuộc các khu dân cư tại phường Thạnh Mỹ Lợi và phường Cát Lái, quận 2.

**Nhà đất TP Hồ Chí Minh: Ngoại thành giảm nhiệt, nhường chỗ nội thành (Theo Trí thức trẻ, ngày 02/11)**

Trong quý 3 – 2017, thị trường nhà đất tại thành phố Hồ Chí Minh đã có những thay đổi đáng kể theo tổng lượng tin đăng và tìm kiếm. Theo khảo sát hơn 200.000 tin đăng rao bán nhà đất trên Chợ Tốt, nếu quý trước giá nhà đất ở khu vực ngoại thành đạt đến đỉnh thì ở quý này, cơn sốt vùng ven bắt đầu hạ nhiệt để nhường "sức nóng" cho các quận nội thành. Lượng tìm kiếm tại huyện Cần Giờ giảm sâu đến 58%, còn huyện Nhà Bè giảm 15.5% so với quý 2. Giá nhà đất ở huyện Cần Giờ giảm sâu 55% so với quý trước với giá trung bình chỉ còn 4tr/m<sup>2</sup>, và huyện Nhà Bè giảm 7% với giá trung bình 22-23tr/m<sup>2</sup>. Giá nhà đất tại huyện Củ Chi vẫn tăng cao (29%) so với quý trước với giá trung bình vào khoảng 8-10tr/m<sup>2</sup>.

Sự phát triển của nhiều công trình giao thông quan trọng cùng mật độ dân số đông là nền tảng giúp lượng tìm kiếm tại khu vực nội thành tăng nhẹ so với quý trước. Tiêu biểu như quận 9 (tăng 15%), quận Tân Phú (tăng 8%), quận Bình Tân (tăng 7%) và các quận còn lại cũng tăng 3-4%. Quận 2 là quận có giá nhà đất tăng mạnh nhất (21%) với giá trung bình 50-60 triệu/m<sup>2</sup>. Quận 11 cũng sôi động hơn khi đứng nhì về tốc độ tăng giá so với quý trước khi giá trung bình dao động trong khoảng 70-80 triệu/m<sup>2</sup> vì các công trình hạ tầng giao thông quan trọng đồng loạt được triển khai. Ngoài ra, một số quận tại khu vực nội thành cũng tăng nhẹ về giá như quận Gò Vấp tăng 8% (50-60 triệu/m<sup>2</sup>), quận 7 tăng 5% (45-55 triệu/m<sup>2</sup>) và quận Thủ Đức tăng 3% (30-40 triệu/m<sup>2</sup>). Tại khu vực trung tâm, lượng tin đăng nhà đất tập trung tại quận Bình Thạnh (70

– 75 triệu/m<sup>2</sup>) và quận Phú Nhuận (100-110 triệu/m<sup>2</sup>); trong khi giá tại quận 1 (170-190 triệu/m<sup>2</sup>) và quận 5 (130-140 triệu/m<sup>2</sup>) tăng trưởng cao 6% so với quý trước.

**Đồng Nai: Hơn 1.450 tỷ đầu tư vào hạ tầng khu công nghiệp (Theo Cafeland, ngày 03/11)**

Ban Quản lý các Khu công nghiệp Đồng Nai, cho biết, trong gần 10 tháng đầu năm 2017, các doanh nghiệp đã đầu tư hơn 1.450 tỷ đồng vào các khu công nghiệp trên địa bàn tỉnh để xây dựng các hạng mục hạ tầng, nhà xưởng làm sẵn cho thuê. Cũng theo cơ quan này, trong những năm gần đây, nhiều công ty hạ tầng các khu công nghiệp đã bỏ vốn ra xây dựng sẵn nhà xưởng với nhiều kích cỡ khác nhau cho doanh nghiệp trong nước, nước ngoài thuê sản xuất. Nhiều doanh nghiệp muốn thuê nhà xưởng để sản xuất vì bớt được khoản đầu tư lớn ban đầu để làm nhà xưởng. Tính đến nay tổng vốn đầu tư xây dựng hạ tầng các khu công nghiệp ở Đồng Nai là gần 14.000 tỷ đồng, trong đó không bao gồm phần vốn nhà xưởng đã xây sẵn của các khu công nghiệp và phần vốn phân khu công nghiệp Formosa.

**Trong khi TPHCM không muốn cho xây căn hộ nhỏ thì Bộ Xây dựng ủng hộ xây căn hộ từ 25-45m<sup>2</sup> (Theo Trí thức trẻ, ngày 01/11)**

Bộ Xây dựng vừa có công văn số 2502 gửi UBND TPHCM về kiến nghị một số nội dung liên quan đến quy định diện tích tối thiểu cho căn hộ chung cư. Theo đó, Bộ Xây dựng khuyến khích TPHCM tạo điều kiện cho các doanh nghiệp được phép xây dựng căn hộ từ 25m<sup>2</sup>-45m<sup>2</sup>. Hiện nay, Bộ Xây dựng đang nghiên cứu, chuẩn bị ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về chung cư, trong đó sẽ có quy định diện tích tối thiểu đối với căn hộ chung cư thương mại. Bộ Xây dựng đã có văn bản hướng dẫn, trả lời một số địa phương, doanh nghiệp về quy định diện tích tối thiểu đối với căn hộ chung cư, theo đó, trong thời gian chờ ban hành Quy chuẩn kỹ thuật quốc gia về nhà chung cư, đối với căn hộ chung cư thương mại thì có thể áp dụng tạm thời tiêu chuẩn diện tích tối thiểu không nhỏ hơn 25m<sup>2</sup> (tương đương quy định hiện hành về diện tích tối thiểu đối với căn hộ chung cư nhà ở xã hội) và bảo đảm thiết kế, xây dựng theo kiểu căn hộ khép kín.

**Đất ở trên 2.000 m<sup>2</sup> phải lập dự án (Theo Pháp luật TP.HCM, ngày 02/11)**

Sở TN&MT cho hay Tổng cục Quản lý đất đai (Bộ TN&MT) đã có văn bản ủng hộ quy định thửa đất trên 2.000 m<sup>2</sup> phải lập dự án theo quy định của Luật Nhà ở. Do đó, Sở TN&MT bảo lưu quan điểm đất ở trên 2.000 m<sup>2</sup> phải lập dự án nhà ở, không được áp dụng quy định tách thửa tại quyết định này. Dự kiến ngày 3-11, Sở TN&MT sẽ tổ chức họp để thống nhất dự thảo trình TP xem xét, thông qua.



### Thông tin các DN BĐS NY

- **HQC:** HĐQT đã thông qua nghị quyết mua lại 10 triệu cổ phiếu quỹ theo phương thức thỏa thuận và khớp lệnh. Thời gian giao dịch dự kiến không quá 30 ngày kể từ ngày bắt đầu giao dịch và sau khi được Ủy ban chứng khoán Nhà nước chấp thuận.
- **FLC:** Thông báo trả cổ tức năm 2016 cho cổ đông hiện hữu bằng cả cổ phiếu và tiền mặt. Theo đó, cổ tức bằng cổ phiếu được trả theo tỷ lệ thực hiện 7%, tương đương FLC sẽ phát hành hơn 44,66 triệu cổ phiếu mới trong đợt này. Cổ tức bằng tiền mặt được trả theo tỷ lệ 3%. Thời gian thực hiện sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận phát hành cổ phiếu.
- **SHN:** Nghị quyết HĐQT thông qua việc phát hành hơn 5,87 triệu cổ phiếu mới để trả cổ tức năm 2016 cho cổ đông hiện hữu, tương đương tỷ lệ thực hiện 5%. Thời gian thực hiện trong quý IV/2017, sau khi được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận đợt phát hành.
- **OGC:** Báo cáo tài chính hợp nhất quý III/2017 với doanh thu thuần 479,7 tỷ đồng, tăng 14% so với cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận sau thuế hơn 61 tỷ đồng, tăng 69% so với cùng kỳ. Lũy kế 9 tháng đầu năm, doanh thu thuần của OGC ghi nhận hơn 898,4 tỷ đồng, tăng 10% so với cùng kỳ. Lợi nhuận sau thuế âm 185 tỷ đồng, cùng kỳ lỗ ròng gần 424 tỷ đồng.
- **TDH:** Báo cáo tài chính hợp nhất quý III/2017, Lũy kế 9 tháng, TDH đạt 1.483 tỷ đồng doanh thu thuần, gấp 2 lần cùng kỳ, vượt kế hoạch 9%. Lợi nhuận sau thuế cổ đông công ty mẹ 128 tỷ đồng, tăng 84% so với 9 tháng đầu năm 2016. EPS 9 tháng đạt 1.569 đồng.
- **QCG:** Báo cáo kết quả kinh doanh hợp nhất quý 3/2017 với doanh thu thuần đạt 117,6 tỷ đồng, giảm 80% so với cùng kỳ năm trước. Lợi nhuận sau thuế đạt 165,6 tỷ đồng trong khi cùng kỳ năm trước lỗ 5,2 tỷ đồng. Lũy kế 9 tháng đầu năm, QCG đạt doanh thu thuần 685,7 tỷ đồng, giảm 20% nhưng lợi nhuận sau thuế lại gấp 12 lần cùng kỳ, đạt 394 tỷ đồng.