



CTCP BẤT ĐỘNG SẢN & ĐẦU TƯ VRC

BẢN TIN THỊ TRƯỜNG TÀI CHÍNH - BẤT ĐỘNG SẢN

TUẦN 47 (13/11 – 19/11/2017)



THỰC HIỆN:

Bộ Phận Phân Tích



I. TIN TỨC VĨ MÔ

Ngân sách 2018 sẽ bội chi 204.000 tỷ đồng, tăng lương cơ sở, phát hành không quá 50.000 tỷ đồng TPCP (Theo Trí thức trẻ, ngày 13/11)

Trong kỳ họp sáng ngày 13/11, với 86,56% Đại biểu tán thành, Quốc hội đã thông qua Nghị quyết ngân sách Nhà nước năm 2018, một số nội dung chính:

1. Tổng thu ngân sách Nhà nước 2018 sẽ đạt 1.319.200 tỷ (tăng 8,8% so với ngân sách 2017), tổng chi ngân sách là 1.523.200 tỷ đồng (tăng 9,6% so với ngân sách 2017),
2. Bội chi ngân sách là 204.000 tỷ, tương đương 3,7% GDP (so với ngân sách 2017 là 178.300 tỷ, chiếm 3,5% GDP)
3. Tổng mức vay của ngân sách Nhà nước, bao gồm vay bù đắp bội chi và vay để trả nợ gốc của ngân sách là 363.284 tỷ đồng (ngân sách 2017 là 340.157 tỷ)
4. Phấn đấu giảm tỷ lệ nợ đóng thuế xuống dưới 5% tổng thu ngân sách Nhà nước.
5. Giai đoạn 2018-2020, tiếp tục thực hiện điều tiết 100% số thu thuế GTGT, thuế tiêu thụ đặc biệt đối với sản phẩm xăng, dầu của Nhà máy lọc dầu Nghi Sơn về ngân sách Trung ương.
6. Điều chỉnh mức lương cơ sở từ 1,3 triệu đồng/tháng lên 1,39 triệu đồng/tháng (Năm 2017 đã điều chỉnh từ 1,21 triệu đồng lên 1,3 triệu đồng)
7. Tổng mức phát hành trái phiếu Chính phủ năm 2018 không quá 50.000 tỷ đồng, tương đương ngân sách 2017.

10 tháng, cả nước xuất siêu 2,56 tỷ USD (Theo VnEconomy, ngày 14/11)

Theo số liệu của Tổng cục Hải quan, tổng kim ngạch xuất nhập khẩu cả nước trong tháng 10/2017 đạt 38,4 tỷ USD, tăng 2,2% so với tháng trước. Lũy kế 10 tháng đầu năm, tổng trị giá xuất nhập khẩu hàng hoá của Việt Nam đạt 346,54 tỷ USD, tăng 21,5% so với cùng kỳ năm 2016, trong đó tổng trị giá xuất khẩu đạt 174,55 tỷ USD - tăng 21,3% và tổng trị giá nhập khẩu đạt 171,99 tỷ USD - tăng 21,6%. Cán cân thương mại hàng hóa cả nước 10 tháng 2017 thặng dư 2,56 tỷ USD.

Về thị trường, Trung Quốc là thị trường lớn nhất của Việt Nam với tổng kim ngạch xuất nhập khẩu 73,3 tỷ USD, tăng 27,18% so với cùng kỳ, chiếm 21,2% trong tổng kim ngạch xuất nhập khẩu cả nước. Hàn Quốc đứng thứ hai, đạt 50,46 tỷ USD, tăng mạnh 41,9%; thị trường Hoa Kỳ đạt 40,12 tỷ USD, tăng 9,7%; EU đạt 41,62 tỷ USD, tăng 14,2%.

Những tháng gần đây Việt Nam luôn đạt kim ngạch hơn 30 tỷ USD/tháng. Theo đó, năm 2017 dự báo sẽ ghi nhận một kỷ lục mới khi nước ta lần đầu tiên chạm và vượt mốc 400 tỷ USD kim ngạch xuất nhập khẩu.

OECD: Tăng trưởng GDP của Việt Nam sẽ chậm lại trong trung hạn (Theo NDH/ Nikkei, ngày 15/11)

Theo dự báo của Tổ chức Hợp tác và Phát triển Kinh tế (OECD), Tổng sản phẩm quốc nội (GDP) ở khu vực mới nổi của châu Á, bao gồm Đông Nam Á, Trung Quốc và Ấn Độ sẽ tăng trưởng 6,4% trong năm 2017 theo giá trị thực, không thay đổi so với năm ngoái. Từ năm 2018 đến năm 2022, con số này sẽ là 6,3%, tăng trưởng kinh tế chậm lại trong trung hạn do phát triển của Trung Quốc giảm tốc trong 5 năm tới.

Tăng trưởng trong Hiệp hội các quốc gia Đông Nam Á ASEAN sẽ đi lên trong trung hạn, dự kiến là 5,2%. Hoạt động chi tiêu mạnh mẽ của người tiêu dùng và các dự án cơ sở hạ tầng chính là động lực thúc đẩy từ 2018 đến 2022.

Tăng trưởng của Việt Nam sẽ chậm lại trong trung hạn, GDP năm 2017 tăng 6,3% và giảm xuống còn 6,2% trong giai đoạn 2018 - 2022. Campuchia, Lào và Myanmar dự kiến sẽ phát triển nhanh nhất còn Philippines sẽ là nước dẫn dắt sự mở rộng trong 5 nền kinh tế đang nổi của khu vực đang phát triển.

Giá vàng tiếp tục tăng phiên cuối tuần (Theo Trí thức trẻ, ngày 18/11)

Phiên giao dịch sáng 18/11, Tập đoàn VBDQ DOJI niêm yết vàng ở mức 36,50 - 36,58 triệu đồng/lượng, tăng 80 nghìn đồng/lượng so với phiên giao dịch trước đó. So với đầu tuần, giá vàng đã tăng khoảng 10 nghìn đồng mỗi lượng.

Trên thị trường thế giới, giá vàng giao ngay phiên 18/11 là 1.293,4 USD/ounce, tăng 15,1 USD/ounce so với cuối phiên giao dịch trước đó. Giá vàng trên sàn Comex hợp đồng giao tháng 12 tăng tương ứng lên 1.297 USD/ounce. Giá vàng tăng trong bối cảnh đồng USD suy yếu bởi giới đầu tư hiện vẫn tỏ ra lo ngại về khả năng gói cải cách thuế do chính quyền Tổng Thống Trump đề xuất không được thông qua trước cuối năm nay.

Vốn đầu tư gián tiếp nước ngoài chuyển ròng 2,5 tỷ USD (Theo VnEconomy, ngày 15/11)

Số liệu từ Ngân hàng Nhà nước, trong 10 tháng đầu năm nay, ước tính các tổ chức tín dụng đã mua ròng thêm khoảng 2,5 tỷ USD từ nhà đầu tư gián tiếp nước ngoài bán lại. Quy mô này tương đương với khoảng 55.000 tỷ đồng. Nguồn ngoại tệ lớn chuyển đổi khớp với sự bùng nổ giao dịch của khối nhà đầu tư nước ngoài trên thị trường chứng khoán đầu năm đến nay, góp phần tạo những phiên quy mô giao dịch đột biến, với kỷ lục lên tới gần 21.000 tỷ, cùng với chuỗi phiên mua ròng liên tục và kéo dài của khối nhà đầu tư nước ngoài.

Cùng với kênh vốn gián tiếp, vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài (FDI) cũng chảy mạnh vào Việt Nam trong 10 tháng đầu năm nay, đạt 14,2 tỷ USD, tăng 11,8% so với cùng kỳ năm trước.

II. THỊ TRƯỜNG TÀI CHÍNH

NHNN tiếp tục bơm trở lại 37.000 tỷ đồng để đảo hạn trái phiếu (Theo NDH, ngày 13/11)

Theo báo cáo thị trường tiền tệ của SSI Retail Research, lãi suất liên ngân hàng kéo dài xu hướng tăng sang tuần thứ ba liên tiếp: lãi suất qua đêm tăng +34bps lên 1,04%, lần đầu tiên vượt ngưỡng 1% sau gần 4 tháng. Lãi suất kỳ hạn 1 tuần và 1 tháng tăng lần lượt +13,5bps và +7,5bps, lãi suất 3 tháng cũng tăng khá mạnh +45bps lên 3,7%. Diễn biến này không bất ngờ bởi nhu cầu thanh khoản sẽ tiếp tục gia tăng khi mùa cao điểm cuối năm đang đến gần.

Trên thị trường mở, NHNN phát hành 11 nghìn tỷ tín phiếu, trong khi lượng đảo hạn là 37 nghìn tỷ, tương đương 26 nghìn tỷ quay trở lại hệ thống, khối lượng tín phiếu đang lưu hành giảm còn 23,2 nghìn tỷ.

Thị trường trái phiếu: cầu trái phiếu sơ cấp giảm mạnh với tổng khối lượng dự thầu chỉ đạt 7 nghìn tỷ, giảm 29% so với phiên trước. Ngân hàng Chính sách Xã hội VBSP tổ chức phát hành trái phiếu tuần thứ hai liên tiếp và đạt kết quả khá tích cực với 600 tỷ trúng thầu trong tổng số 1.000 tỷ gọi thầu.

Trên thị trường thứ cấp, lợi tức trái phiếu tăng nhẹ trở lại ở tất cả các kỳ hạn, mức tăng phổ biến từ 1bps – 6bps, riêng kỳ hạn 1 năm tăng mạnh hơn, +10bps lên 3,85%. Thanh khoản thị trường cải thiện với tổng giá trị giao dịch đạt 52,8 nghìn tỷ, trong đó khối ngoại bán ròng 590 tỷ đồng trái phiếu.

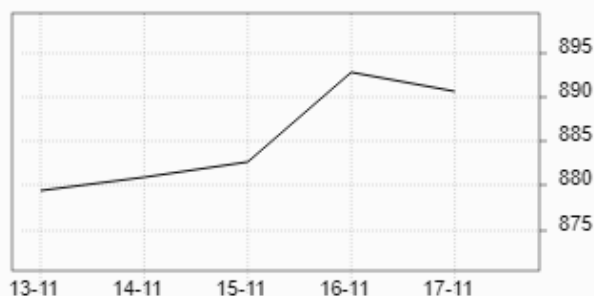
Tiếp tục cho vay ngoại tệ trong năm 2018 (Theo VnEconomy, ngày 17/11)

Trong phiên trả lời chất vấn 17/11, vấn đề về cho vay ngoại tệ tiếp tục được Đại biểu Quốc hội nêu lên vì theo quy định hiện hành, chính sách cho vay ngoại tệ có thời hạn đến 31/12/2017. Thống đốc Lê Minh Hưng cho biết, trong lộ trình ổn định tỷ giá và chống đô la hóa, Ngân hàng Nhà nước thực hiện các nhóm giải pháp định hướng chấm dứt quan hệ vay mượn ngoại tệ, chuyển sang quan hệ mua bán, hướng đến ổn định giá trị đồng tiền Việt Nam. Tuy nhiên, qua tiếp xúc và tìm hiểu hoạt động của các doanh nghiệp, Ngân hàng Nhà nước xác định sẽ tiếp tục cho vay ngoại tệ ngắn hạn, ít nhất tiếp tục triển khai trong năm 2018, để hỗ trợ doanh nghiệp sản xuất kinh doanh, đặc biệt các doanh nghiệp xuất khẩu, vì đây là nguồn cho vay có chi phí thấp hơn so với vay bằng VND.

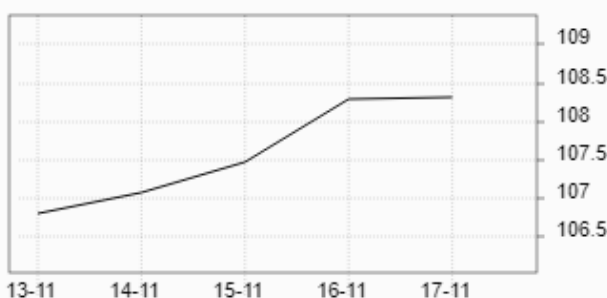
Với lãi suất vay ngoại tệ thấp hơn nhiều so với vay VND, cùng tỷ giá được giữ ổn định kéo dài trong thời gian qua, tín dụng ngoại tệ từ đầu năm đến nay đã có tốc độ tăng trưởng đáng kể, lũy kế 10 tháng 2017 tín dụng ngoại tệ ước tính đã tăng 11,5% so với cuối năm 2016 (cùng kỳ năm 2016 tăng 4,4%).

III. CHỨNG KHOÁN

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



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



Chỉ số	Đóng cửa phiên 17/11	Thay đổi	% Thay đổi	GTGD bình quân (tỷ đ)
Vnindex	890.69	22.48	2.59%	8,384.43
HNXindex	108.31	1.94	1.82%	677.55

(* Thay đổi so với phiên đầu tuần

Tuần từ 13-17/11: Khối ngoại tiếp tục mua ròng hơn 432 tỷ đồng, vẫn gom mạnh VNM (Theo Ndh ngày 17/11/2017)

05 CP tăng mạnh nhất

Mã CK	Đóng cửa phiên 17/11	Thay đổi	% Thay đổi	KLGD bình quân (CP)
VXB	12.9	3.9	43.3%	94
PCG	10.7	2.8	35.4%	12,000
NHC	38.9	9.9	34.1%	110
NDF	9	1.9	26.8%	358,993
DAT	26	4.6	21.5%	24

05 CP giảm mạnh nhất

Mã CK	Đóng cửa phiên 17/11	Thay đổi	% Thay đổi	KLGD bình quân (CP)
SDU	19.5	-9.2	-32.1%	4,060
SDA	4.5	-1.5	-25.0%	38,390
PNC	19.5	-6.4	-24.7%	11,002
SPI	4	-1.2	-23.1%	686,493
LM7	2.7	-0.8	-22.9%	165



IV. THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Lộ diện thêm nhiều thương vụ M&A lớn trên thị trường địa ốc (Theo Nhịp sống kinh tế, ngày 19/11)

Một số thương vụ M&A lớn trên thị trường địa ốc gần đây bao gồm:

- Tập đoàn bất động sản CapitaLand (Singapore) mua lại dự án căn hộ có tổng giá trị đầu tư 177 triệu USD tại Quận 4, TP.HCM. Việc mua lại đã nâng số lượng dự án nhà ở của CapitaLand tại Việt Nam lên con số 11 và là dự án thứ 9 tại TP.HCM.
- Trong tháng 9/2017, quỹ đầu tư bất động sản VinaLand Limited được quản lý bởi VinaCapital, đã bán cổ phần tại VinaSquare, một khu dự án phức hợp rộng 3,1 ha nằm tại vị trí đắc địa quận 5 TP.HCM cho Công ty bất động sản Trí Đức Real Estate với giá 41,2 triệu USD.
- Trong tháng 8, Công ty Anpha Holdings mua lại cổ phần 99,98% của Novaland tại Nova Galaxy, một công ty con của Novaland. Dự án Galaxy 9, nằm tại quận 4, TP.HCM với hơn 500 căn hộ.
- Công ty đầu tư Growing Sun Investment mua lại dự án phức hợp cao cấp Diamond Rice Flower Complex rộng 4,2 ha từ Tập đoàn Kinh Bắc City Group

Theo đánh giá của các chuyên gia nghiên cứu của công ty CBRE Việt Nam, thị trường Việt Nam nhìn chung, thị trường BĐS nói riêng, sẽ tiếp tục là điểm đến hấp dẫn của dòng vốn đầu tư ra nước ngoài từ các quốc gia APEC trong những năm tới đây.

TP.HCM: Điều chỉnh giá đất một số dự án trọng điểm trên địa bàn (Theo Trí thức trẻ, ngày 14/11)

UBND TP.HCM đã chính thức phê duyệt hệ số điều chỉnh giá đất tại một số dự án trọng điểm như sau:

- Dự án Vòng xoay giao lộ Âu Cơ - Lũy Bán Bích, phường Tân Thành, quận Tân Phú: hệ số điều chỉnh giá đất ở để tính bồi thường, hỗ trợ đường Âu Cơ là 4,7106 và đất ở để bố trí tái định cư phường Sơn Kỳ là 3,6.
- Dự án tuyến tàu điện ngầm số 2 TPHCM, tuyến Bến Thành - Tham Lương: trên địa bàn quận 3, hệ số điều chỉnh giá đất ở đường Cách Mạng Tháng Tám và đường Nguyễn Phúc Nguyên từ 2,956 đến 5,121 tùy theo vị trí.; trên địa bàn quận 1, hệ số điều chỉnh giá đất để tính bồi thường, hỗ trợ tại đường Cách Mạng Tháng Tám từ 2,822 đến 4,078 tùy theo vị trí và đất sản xuất kinh doanh là 3,314; trên địa bàn quận Tân Phú, hệ số điều chỉnh giá đất ở và đất sản xuất kinh doanh trọn đường Trường Chinh là 5,93.

Doanh nghiệp chạy đua nước rút, tình trạng tồn kho bất động sản thế nào? (Theo reatimes, ngày 16/11)

Theo đánh giá của Cục trưởng Cục Quản lý nhà & thị trường BĐS – Bộ Xây dựng, tình trạng hàng tồn kho bất động sản đã và đang được tích cực xử lý. Phần lớn các giao dịch thành

công là các hợp đồng mua nhà trực tiếp từ chủ đầu tư, lượng giao dịch thành công chủ yếu là tại các dự án căn hộ chung cư trung và cao cấp. Dự báo thị trường nhà ở trong ngắn hạn sẽ không có biến động lớn. Tuy nhiên một số phân khúc sản phẩm (đất nền, căn hộ có quy mô vừa và nhỏ...) có thể có sự thay đổi nhất định về giá cả tại một số khu vực, địa phương; thị trường bất động sản du lịch, nghỉ dưỡng tiếp tục phát triển.

TP.HCM sẽ được thí điểm đánh thuế tài sản? (Theo Pháp luật Tp.HCM, ngày 15/11)

Theo tờ trình về dự thảo nghị quyết cơ chế đặc thù cho TP.HCM, Chính phủ đề nghị cho TP.HCM một số cơ chế đặc thù như:

- Về quản lý đất đai: TP.HCM được quyết định chuyển mục đích sử dụng đất trồng lúa từ **10 ha trở lên** nhưng phải đảm bảo diện tích đất trồng lúa theo quy định của Chính phủ trong mỗi kỳ kế hoạch sử dụng đất.
- Về quản lý tài chính-ngân sách nhà nước: TP được thí điểm xây dựng và thực hiện chính sách thuế tài sản; thí điểm tăng mức thuế hoặc thuế suất so với quy định của các sắc thuế hiện hành, trừ các chính sách thuế thu từ hoạt động xuất khẩu, nhập khẩu; tăng mức hoặc tỉ lệ thu phí, lệ phí đã được cấp có thẩm quyền quyết định đối với các loại phí, lệ phí nằm trong danh mục kèm theo Luật Phí và lệ phí...

Đang 'tắc' vốn, TPHCM lại đề xuất xây tuyến metro 2,8 tỷ USD (Theo Tiền phong, ngày 14/11)

Thực hiện dự án tuyến đường sắt đô thị (metro) số 1 trong cảnh nhiều lần phải tạm ứng ngân sách thanh toán cho các nhà thầu thi công vì bị Trung ương "cắt vốn", mới đây, TPHCM lại tiếp tục đề xuất làm tuyến số 3a. Tuyến metro 3a dài gần 20 km có tổng mức đầu tư dự kiến khoảng 62.000 tỉ đồng (hơn 2,8 tỷ USD), được chia làm 2 giai đoạn đầu tư. Dự án có lộ trình từ Quảng trường Quách Thị Trang (trước chợ Bến Thành) – Phạm Ngũ Lão – Ngã 6 Cộng Hòa – Hùng Vương – Hồng Bàng – Kinh Dương Vương – Depot Tân Kiên – Ga Tân Kiên. Thời gian dự kiến đưa vào khai thác tuyến metro số 3a là từ năm 2026.

Giá đất gần cầu qua Đào Kim Cương đang lập đỉnh (Theo Vnexpress, ngày 13/11)

Theo khảo sát của phóng viên, tại khu Thạnh Mỹ Lợi (quận 2, Tp.HCM), gần cây cầu qua Đào Kim Cương, một dự án nhà phố được chào bán với giá 90-120 triệu đồng/m², vượt mức mặt bằng chung trong 3 quý vừa qua. Giới cò đất chuyên khu vực quận 2 cho hay, dù phường Thạnh Mỹ Lợi vẫn còn thừa thớt, vắng nhà nhưng thực ra quỹ đất đều đã có chủ. Đất nền tại đây thậm chí còn được đầu cơ với số lượng lớn. Chính điều này đã thổi thêm lửa vào mặt bằng giá đất tại khu vực quanh cây cầu qua Đào Kim Cương...

**Thông tin các DN BĐS NY**

- **VIC:** CTCP Vinpearl, đăng ký nhận chuyển nhượng hơn 90,04 triệu cổ phiếu, tương đương tỷ lệ 3,41% VDL tập đoàn Vingroup do nhận sáp nhập doanh nghiệp. Bên cạnh đó, CTCP Dịch vụ thương mại tổng hợp Vincommerce, cổ đông của VIC cũng đăng ký nhận chuyển nhượng hơn 60,43 triệu cổ phiếu VIC cũng do sáp nhập doanh nghiệp, dự kiến sau sáp nhập, cổ đông trên sẽ nâng sở hữu tại VIC lên gần 79 triệu cổ phiếu, tỷ lệ 2,99% VDL tập đoàn Vingroup.
- **DIG:** Theo công bố giao dịch, Bộ Xây Dựng sẽ thoái toàn bộ hơn 118 triệu cp, tương đương gần 50% vốn nắm giữ. Thời gian giao dịch dự kiến từ ngày 17/11-16/12/2017 với phương thức thỏa thuận hoặc khớp lệnh.
- **DXG:** Nhóm nhà đầu tư nước ngoài bao gồm Amersham Industries Limited, Veil Holdings Limited, Vietnam Enterprise Investments Limited, Grinling International Limited và Norges Bank đã mua 335.000 cp, nâng lượng sở hữu cả nhóm từ 44.889.424 cp (tỷ lệ 14,95%) lên 45.224.424 cp (tỷ lệ 15,06%). Giao dịch thực hiện ngày 6/11/2017.
- **CII:** Nhóm 2 nhà đầu tư Master Fund Holdings (Cayman) Ltd và Peconic Holdings (Cayman) Ltd đã bán 7.870.150 cp, giảm lượng sở hữu sau giao dịch từ 18.481.921 cp (tỷ lệ 7,51%) xuống 10.611.763 cp (tỷ lệ 4,31%) và không còn là cổ đông lớn. Giao dịch thực hiện ngày 8/11/2017. Ngoài ra, DC Developing Markets Strategies Public Ltd, cổ đông đăng ký mua vào 1 triệu cổ phiếu CII từ ngày 16/11 đến 15/12 theo phương thức thỏa thuận và khớp lệnh. Dự kiến giao dịch thành công, cổ đông trên sẽ nâng sở hữu tại CII lên hơn 4,59 triệu cổ phiếu, tỷ lệ 1,86%.
- **FLC:** Nghị quyết HĐQT v/v thông qua chủ trương chuyển nhượng toàn bộ phần vốn góp sở hữu trị giá 99,8 tỷ đồng, chiếm tỷ lệ 99,8% vốn điều lệ tại Công ty TNHH Đầu tư địa ốc FLC với giá không thấp hơn giá trị sổ sách.
- **NVL:** Quyết định của HĐQT chấp thuận chuyển nhượng toàn bộ 999.800 cp, tương đương 49,99% vốn điều lệ tại CTCP Địa ốc Huy Minh cho CTCP Novagroup.
- **HDC:** Nghị quyết HĐQT v/v nhận chuyển nhượng dự án Khu du lịch Đại Dương với tổng diện tích đất 195.979,4 m², TP. Vũng Tàu. Mục đích sử dụng đất là đất cơ sở sản xuất kinh doanh.
- **RCD:** Nghị quyết HĐQT v/v tạm ứng cổ tức bằng tiền năm 2017, theo đó tỷ lệ chia cổ tức là 50%. Ngày đăng ký cuối cùng là ngày 30/11/2017, ngày thanh toán từ ngày 15/01/2018.
- **NLG:** Thông báo đến các cổ đông chưa thực hiện lưu ký chứng khoán về việc trả tạm ứng cổ tức đợt 1/2017 bằng tiền mặt, tỷ lệ 2.25% từ ngày 10/11/2017 đến hết ngày 20/11/2017.
- **IDI:** Quyết định của HĐQT thống nhất chia cổ tức năm 2015 và 2016 và tạm ứng cổ tức đợt 1 năm 2017 cho cổ đông hiện hữu bằng tiền mặt theo tỷ lệ 16% (năm 2015 là 4%, 2016 là 4% và tạm ứng năm 2017 là 8%). Thời gian thực hiện trong quý IV/2017.