



CTCP BẤT ĐỘNG SẢN & ĐẦU TƯ VRC

# BẢN TIN THỊ TRƯỜNG TÀI CHÍNH - BẤT ĐỘNG SẢN

TUẦN 50 (04/12 – 10/12/2017)



**THỰC HIỆN:**

***Bộ Phận Phân Tích***



## I. TIN TỨC VĨ MÔ

### Thu, chi Ngân sách Nhà nước đạt chậm hơn so với tiến độ dự toán (Theo Trí thức trẻ, ngày 04/12)

Theo báo cáo “Tình hình kinh tế - tài chính tháng 11/2017 và 11 tháng năm 2017” của Ủy ban Giám sát Tài chính Quốc gia, lũy kế đến 15/11, bội chi NSNN ước đạt 37,3% kế hoạch (thấp hơn so với cùng kỳ năm 2016 và 2015 là: 67,7% và 68,5%), tương đương 1,33% GDP, do thu và chi NSNN đều đạt chậm hơn so với tiến độ bình quân dự toán.

Cụ thể: Tổng thu NSNN ước đạt 999,12 nghìn tỷ đồng, mới bằng 82,4% dự toán (cùng kỳ 2016: 84,1%). Tổng chi NSNN ước đạt 1.065,7 tỷ đồng, chỉ bằng 76,6% dự toán (cùng kỳ 2016: 80,5%). Thu chi NSNN đạt chậm do thu từ hoạt động sản xuất kinh doanh trong thu nội địa và chi đầu tư XDCB đều thấp.

### XNK: Mốc mới 400 tỷ USD chỉ còn tính từng ngày (Theo Báo Hải quan, ngày 10/12)

Căn cứ vào thống kê sơ bộ mới nhất của Tổng cục Hải quan, hết tháng 11, tổng trị giá kim ngạch xuất khẩu cả nước đạt 194,47 tỷ USD, trong khi đó trị giá kim ngạch nhập khẩu đạt 191,296 tỷ USD. Như vậy, tổng trị giá kim ngạch xuất nhập khẩu cả nước đã đạt 385,766 tỷ USD. Đáng chú ý, nước ta vẫn duy trì con số xuất siêu tới 3,174 tỷ USD, vượt xa những ước tính trước đó của các nhà chuyên môn (ước tính trước đây hết tháng 11 chỉ xuất siêu 2,76 tỷ USD). Tính trung bình từ đầu năm đến nay, mỗi ngày Việt Nam đạt trị giá kim ngạch xuất nhập khẩu hơn 1 tỷ USD.

Để cán mốc 400 tỷ USD, nước ta chỉ còn thiếu 14,234 tỷ USD. Ước tính thời điểm cán mốc 400 tỷ USD sẽ rơi vào nửa cuối tuần sau hoặc chớm vào đầu tuần thứ 4 của tháng 11. Như vậy, sau 10 năm kể từ khi Việt Nam lập được dấu mốc 100 tỷ USD (cuối năm 2007) đến nay kim ngạch xuất nhập khẩu của cả nước đã tăng tới 4 lần. Được biết, Tổng cục Hải quan cũng đang theo sát diễn biến của hoạt động xuất nhập khẩu để kịp thời đưa ra thông tin kinh tế quan trọng này.

### Vàng đảo chiều tăng giá phiên cuối tuần (Theo Trí thức trẻ, ngày 09/12)

Mở cửa phiên giao dịch cuối tuần ngày 9/12, giá vàng trong nước quay đầu tăng nhẹ 20 nghìn đồng/lượng nhưng so với đầu tuần giá vàng vẫn đang rẻ hơn khoảng 100 nghìn đồng mỗi lượng. Cụ thể, Tập đoàn VBDQ DOJI niêm yết ở mức 36,26 - 36,35 triệu đồng/lượng, Giá vàng SJC tại công ty VBDQ Phú Quý (PNJ) là 36,3 - 36,38 triệu đồng/lượng.

Trên thị trường thế giới, giá vàng vừa chốt tuần giảm sâu nhất kể từ tháng 5. Chốt phiên 8/12, giá vàng giao ngay mất 0,1% còn 1.247,58 USD/ounce. Giá vàng giao kỳ hạn trong khi đó giảm 0,4% xuống 1.248,4 USD/ounce.

Quy đổi giá vàng thế giới hiện tương đương 34,23 triệu đồng/lượng, như vậy vàng trong nước đang cao hơn thế giới khoảng 2,12 triệu đồng mỗi lượng.

### Bộ Tài chính: Cổ phần hóa doanh nghiệp chưa đạt yêu cầu (Theo Bnews, ngày 10/12)

Bộ tài chính cho biết, trong 11 tháng của năm 2017 đã có 39 doanh nghiệp được phê duyệt phương án cổ phần hóa với tổng giá trị thực tế là 81.084 tỷ đồng; trong đó giá trị thực tế phần vốn nhà nước tại doanh nghiệp là 20.941 tỷ đồng, tổng vốn điều lệ là 25.959 tỷ đồng. Bộ Tài chính đánh giá việc triển khai cổ phần hóa trong 11 tháng qua còn chậm, chưa đạt được kế hoạch đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt tại công văn số 991/TTG-ĐMDN (hoàn thành việc bán cổ phần lần đầu).

Về thoái vốn nhà nước tại các doanh nghiệp, Bộ Tài chính cho biết, 11 tháng của năm 2017 có 9 đơn vị thực hiện thoái vốn theo Quyết định số 1232/QĐ-TTg của Thủ tướng Chính phủ. Tổng giá trị vốn nhà nước của 9 doanh nghiệp thoái là 82.080 triệu đồng, thu về 104.811 triệu đồng. Trong tháng 11, các Tập đoàn, Tổng công ty tại các doanh nghiệp đã thoái được 455 tỷ đồng, thu về 9.072 tỷ đồng; trong đó thoái 257 tỷ đồng vốn tại Vinamilk trong tháng 11/2017, thu về 8.733 tỷ đồng. Lũy kế 11 tháng, các đơn vị đã thoái được 3.874 tỷ đồng, thu về 24.586 tỷ đồng (bao gồm cả các khoản thoái vốn trong năm 2016 các đơn vị mới báo cáo trong 11 tháng năm 2017).

### Tốc độ tăng lương ở Việt Nam nhanh nhất khu vực (Theo Vneconomy, ngày 08/12)

Theo khảo sát về thị trường nhân lực Việt Nam của JobStreet.com - trang tìm kiếm việc làm, Việt Nam có tốc độ tăng lương bình quân năm nhanh nhất so với khu vực. Cụ thể, tính trung bình tỷ lệ tăng lương của Việt Nam từ 20% đến 24%, trong khi ở các nước khác chỉ khoảng 16%. Vị trí tăng lương cao nhất đến khoảng 32% là giám đốc cấp cao; tiếp theo tăng 26% là trưởng phòng cấp trung...

Hiện, ba ngành có nhu cầu tuyển dụng phát triển thần tốc trong năm tới ở Việt Nam là sản xuất, bán buôn, xây dựng - kỹ thuật. Bởi lẽ, Việt Nam là nước trong khu vực được dự đoán có sự bùng nổ về tăng trưởng quy mô doanh nghiệp - đây là yếu tố quan trọng ảnh hưởng đến việc tuyển dụng lao động.

### ANZ dự báo: Tăng trưởng GDP năm 2018 của Việt Nam là 6,8%, lạm phát ở mức 3,5% (Theo Bizlive, ngày 08/12)

Việt Nam đang là thời nam châm hút dòng vốn FDI nhờ sản xuất công nghiệp tăng trưởng mạnh trong năm 2017 và dự báo tiếp tục tăng trưởng cao trong thời gian tới. ANZ khá lạc quan về chỉ tiêu tăng trưởng GDP có thể cao hơn nữa nhờ tăng trưởng xuất khẩu được khôi phục và vượt qua dự báo ban đầu. ANZ dự báo năm 2018, tăng trưởng GDP của Việt Nam là 6,8%, lạm phát năm 2017 là 3,5% và dự kiến năm 2018 được giữ ổn định ở mức này. Trong khi đó, lãi suất ổn định, ANZ dự báo vào cuối năm 2018, tỷ giá VND/USD là 22.900 đồng/USD.



## II. THỊ TRƯỜNG TÀI CHÍNH

**Lãi suất liên ngân hàng có xu hướng giảm mạnh** (Theo Bizlive, ngày 08/12)

Báo cáo tuần của CTCP Chứng khoán Bảo Việt (BVSC) cho biết, tuần qua, thị trường OMO trầm lắng khi không có hoạt động bơm mới. Trong khi đó, qua kênh tín phiếu, NHNN đã phát hành 28.800 tỷ đồng tín phiếu mới trong khi lượng vốn đáo hạn trong tuần là 10.300 tỷ đồng. Tổng hợp hai kênh OMO và tín phiếu, NHNN đã hút ròng 18.500 tỷ đồng từ thị trường.

Lãi suất liên ngân hàng trung bình tuần qua có xu hướng giảm khá mạnh đối với các loại kỳ hạn qua đêm, 1 tuần và 2 tuần, biên độ giảm ở mức 0,26% - 0,71%. Cụ thể, lãi suất trung bình kỳ hạn qua đêm giảm 0,71% về mức 0,77%/năm, lãi suất trung bình kỳ hạn 1 tuần giảm 0,42% về mức 1,06%/năm, lãi suất trung bình kỳ hạn 2 tuần giảm 0,26% về mức 1,35%/năm.

**Tín dụng đang được đẩy nhanh** (Theo Bizlive ngày 05/12)

Theo báo cáo mới của Ủy ban Giám sát tài chính Quốc gia (NFSC), ước tính đến cuối tháng 11/2017, tổng tín dụng tăng 2,8% so với tháng trước và tăng 15,3% so với đầu năm, (cùng kỳ năm 2016 tăng 15,6% so với đầu năm).

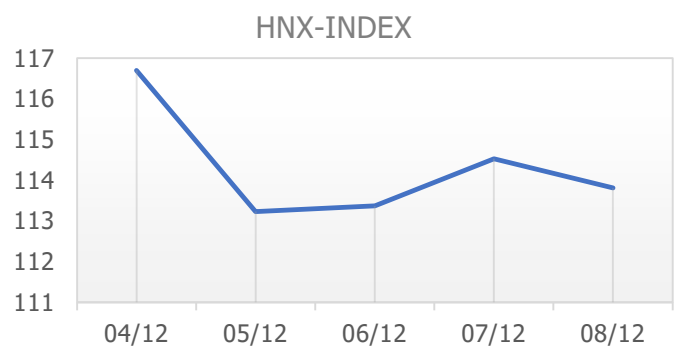
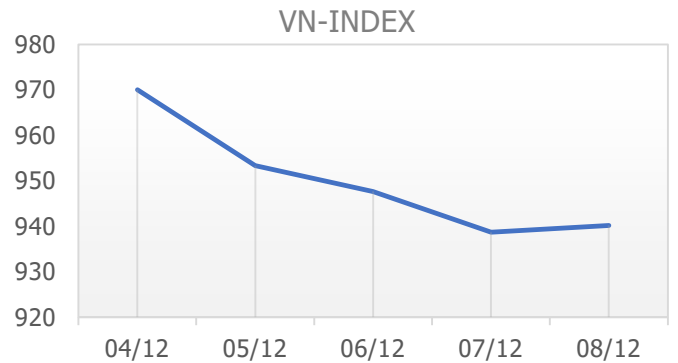
**Cơ cấu tín dụng theo kỳ hạn** tiếp tục thay đổi theo hướng giảm tỷ trọng trung dài hạn và tăng tỷ trọng ngắn hạn. Tín dụng trung và dài hạn ước tăng 12,7% so với cuối năm 2016 (cùng kỳ năm 2016 tăng 15,9%), chiếm 53,8% tổng tín dụng. Tín dụng ngắn hạn ước tăng 18,6% (cùng kỳ năm 2016 tăng 15,2%), ước tính tỷ trọng tín dụng ngắn hạn tăng lên 48,7%.

**Tín dụng ngoại tệ** tăng chậm lại trong tháng 11 nhưng vẫn cao hơn nhiều so với cùng kỳ năm 2016. Tín dụng bằng ngoại tệ ước tăng 12,3% so với cuối năm 2016 (cùng kỳ năm 2016 tăng 5,8%). Tín dụng bằng VND ước tăng 15,6% (cùng kỳ 2016 tăng 16,6%). Tín dụng bằng VND chiếm khoảng 91,8%, tín dụng ngoại tệ chiếm 8,2% tổng tín dụng.

**Cơ cấu tín dụng theo ngành nghề kinh tế** tiếp tục có chuyển biến tích cực. Trong đó, tỷ trọng tín dụng vào lĩnh vực nông nghiệp khoảng 8,1%. Tỷ trọng tín dụng vào hoạt động kinh doanh bất động sản và xây dựng khoảng 15,5% (năm 2016 từ 17,1%).

**Huy động vốn** tháng 11/2017 tăng trưởng ổn định nhưng vẫn thấp hơn cùng kỳ năm 2016, ước tăng 13,5% so với cuối năm 2016 (cùng kỳ năm 2016 tăng 16,6%). Huy động VND ước tăng 14,7% so với cuối năm 2016, chiếm 90,2% tổng huy động. Huy động ngoại tệ ước tăng 3% so với cuối năm 2016. Huy động vốn có kỳ hạn tăng 14,9%, chiếm 80,8% tổng huy động.

## III. CHỨNG KHOÁN



Chỉ số	Đóng cửa phiên 08/12	Thay đổi	% Thay đổi	GTGD bình quân (tỷ đ)
VNIndex	940.16	(20.17)	-2.10%	5,932.59
HNXIndex	113.81	(1.68)	-1.45%	989.78

(\* Thay đổi so với phiên đầu tuần)

**Tuần từ 4-8/12: Khối ngoại bắt nger bán ròng trên 940 tỷ đồng** (Theo NDH ngày 10/12/2017)

**05 CP tăng mạnh nhất**

Mã CK	Đóng cửa phiên 08/12	Thay đổi	% Thay đổi	KLGD bình quân (CP)
VOS	2.9	0.7	32.7%	1,796,190
CMG	38.2	8.3	27.6%	531,944
VCF	260.0	55.0	26.8%	810
SMN	12.0	2.5	26.3%	2,020
SDE	3.4	0.7	25.9%	100

**05 CP giảm mạnh nhất**

Mã CK	Đóng cửa phiên 08/12	Thay đổi	% Thay đổi	KLGD bình quân (CP)
SDG	16.5	-9.3	-38.3%	344
MST	8.5	-3.8	-33.0%	1,415,200
GMX	30.5	-6.9	-18.4%	160
STC	29.0	-6.0	-18.2%	840
CMC	6.2	-1.2	-17.6%	550



## IV. THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

### TP HCM ban hành quyết định mới tạo thuận lợi cho tách thửa đất nông nghiệp (Theo NDH, ngày 06/12)

UBND TP HCM vừa ban hành Quyết định 60 thay thế cho Quyết định 33 quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa trên địa bàn thành phố, có hiệu lực từ 1/1/2018. Một số nội dung chính:

- Đất ở để được tách thửa thì phải thuộc quy hoạch là đất dân cư hiện hữu hoặc dân cư hiện hữu chỉnh trang. Nếu đất ở thuộc đất quy hoạch, có trong kế hoạch sử dụng đất hằng năm của quận, huyện để thu hồi thực hiện dự án thì không được tách thửa. Diện tích tối thiểu được tách thửa chia thành 3 khu vực: Khu vực 1 (quận 1, 3, 4, 5, 6, 8, 10, 11, Gò Vấp, Bình Thạnh, Phú Nhuận, Tân Bình và Tân Phú) diện tích tách thửa tối thiểu là 36m<sup>2</sup>; khu vực 2 (quận 2, 7, 9, 12, Bình Tân, Thủ Đức) là 50m<sup>2</sup> và khu vực 3 (huyện Bình Chánh, huyện Củ Chi, huyện Hóc Môn, huyện Nhà Bè, huyện Cần Giờ) là 80m<sup>2</sup>.
- Đất nông nghiệp thuộc khu vực để sản xuất nông nghiệp thì được phép tách thửa. Diện tích tối thiểu sau khi tách thửa là 500 m<sup>2</sup> đối với đất trồng cây hằng năm, đất nông nghiệp khác và 1.000 m<sup>2</sup> đối với đất trồng cây lâu năm, đất nuôi trồng thủy sản, đất làm muối.

### TP.HCM kéo dài metro số 1 đến Bình Dương, Đồng Nai (Theo Báo GTVT, ngày 08/12)

Ngày 8/12, UBND TP.HCM vừa có văn bản chấp thuận phương án kéo dài tuyến metro số 1 từ ga Suối Tiên đến TP. Biên Hòa (Đồng Nai) và thị xã Dĩ An (Bình Dương). Phương án này được nhóm nghiên cứu liên danh tư vấn Nippon Koei - Tokyu (Nhật Bản) đề xuất.

Phương án kéo dài tuyến metro số 1 cũng đã được sự chấp thuận của UBND tỉnh Đồng Nai và Bình Dương, phù hợp với định hướng quy hoạch phát triển giao thông vận tải thành phố đến năm 2020. Khi tuyến metro hoàn thành, sẽ tạo điều kiện thuận lợi cho người dân đi lại giữa TP.HCM và tỉnh Đồng Nai, Bình Dương, thu hút thêm lượng hành khách vận chuyển trên tuyến metro số 1, góp phần giảm tình trạng kẹt xe tại các trục đường phía Đông Bắc của thành phố.

### Năm 2018, BĐS chuyển hướng mạnh mẽ sang phân khúc nhà ở vừa túi tiền (Theo Infonet, ngày 07/12)

Tại Hội nghị bất động sản 2017 vừa được tổ chức, đánh giá về thị trường BĐS năm 2018, các chuyên gia đã có những nhận định lạc quan về triển vọng tăng trưởng của thị trường và khả năng tăng giá nhà đất trong năm tới. Đại diện JLL Việt Nam cho biết hiện tại các sản phẩm hạng sang đang khá ổn định trong khi nhà ở thu nhập trung bình và trung lưu đang tăng lên rất nhanh, đặc biệt trong năm 2018.

Khảo sát trên thị trường BĐS cho thấy các dự án căn hộ có giá 1 tỷ đồng trở xuống tại Hà Nội và TPHCM có thanh khoản rất cao trong 12 tháng qua, tuy nhiên nguồn cung căn hộ

vừa túi tiền chỉ chiếm khoảng 20% so với căn hộ cao cấp. Chủ tịch HoREA dự báo thời gian tới sẽ có sự điều chỉnh để giải quyết tình trạng lệch pha cung - cầu hiện nay, sẽ có sự chuyển hướng mạnh sang phân khúc thị trường bất động sản có giá vừa túi tiền, đáp ứng nhu cầu thật của đa số người có thu nhập trung bình, người có thu nhập thấp đô thị

### TP.HCM một lần nữa vào top thị trường bất động sản khả quan nhất thế giới (Theo nhipcaudautu, ngày 07/12)

Trong ấn phẩm mới nhất của Savills vừa được công bố về cuộc khảo sát thường niên của các thành phố lớn trên toàn cầu, cho thấy những dấu hiệu rất tích cực của thị trường bất động sản Việt Nam, đặc biệt là TP.HCM. TP.HCM lọt vào top những thị trường có tình hình hoạt động khả quan nhất trên thế giới với những vị trí cao trên bảng xếp hạng như: thành phố xếp thứ 3 thế giới về khả năng tăng giá thuê bất động sản, xếp thứ 5 thế giới về tiềm năng đầu tư và xếp thứ 2 thế giới về tiềm năng phát triển. Theo Savills, TP.HCM vượt lên các thành phố được khảo sát trên toàn cầu, trở thành lựa chọn cho nhà đầu tư muốn mua các loại hình bất động sản văn phòng, mặt bằng bán lẻ và nhà ở.

### Điểm danh các doanh nghiệp có quỹ đất lớn xung quanh sân bay Long Thành (Theo NDH, ngày 04/12)

Trong thị trường bất động sản, cơ sở hạ tầng đóng vai trò quan trọng, có tác động rất lớn lên xu hướng chung. Do đó khi dự án sân bay Long Thành được quy hoạch thì bất động sản xung quanh khu vực này đã trở thành thời nam châm hút nhà đầu tư, cùng điểm qua một số doanh nghiệp niêm yết và doanh nghiệp cổ phần hóa hiện có quỹ đất lớn xung quanh sân bay Long Thành:

- **D2D** sở hữu 331 ha Khu công nghiệp Nhơn Trạch 2, 34 ha Khu dân cư phường Thống nhất và 41 ha Khu dân cư Lộc An; **DTA** có dự án Khu đô thị DETACO Nhơn Trạch rộng hơn 47 ha; **SZL** sở hữu Khu công nghiệp Long Thành, dự án Khu dân cư Tam An; **DIG** có dự án Khu đô thị Long Tân, Khu đô thị Hiệp Phước rộng 22 ha nằm trong bán kính 10km và dự án Đại Phước rộng 465 ha ở bán kính 30km gần sân bay Long Thành; **LCG** đang sở hữu dự án đầu tư xây dựng Khu dân cư Điền Phước có diện tích hơn 95 ha, đã được phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500.
- **IDICO** hiện có 13 dự án với tổng diện tích 5.872 ha, trong đó có hai khu công nghiệp sát bên sân bay Long Thành là Nhơn Trạch 1 và Nhơn Trạch 5; **SNZ** đã phát triển hơn 11 khu công nghiệp trọng điểm của Đồng Nai, đáng kể như Khu công nghiệp Biên Hòa 1 rộng 335 ha, Khu công nghiệp Biên Hòa 2 rộng 365 ha; **Tín Nghĩa** đang có gần 736 ha đất tại các khu công nghiệp Nhơn Trạch 3, Khu công nghiệp Tân Phú, Khu công nghiệp Tam Phước, Khu công nghiệp Biên Hòa và đang triển khai đầu tư nhiều dự án với tổng diện tích 1.390 ha.



### Thông tin các DN BĐS NY

- **DRH:** Thông báo nhận chuyển nhượng 99% cổ phần tại CTCP Kinh doanh và Phát triển Bất động sản Đông Sài Gòn và 99% cổ phần tại Công ty TNHH Đầu tư Bất động sản Bình Đông.
- **VPI:** Ngày 13/12 là ngày giao dịch không hưởng quyền nhận cổ tức đợt 2 năm 2017. Theo đó, cổ tức sẽ được trả bằng tiền mặt theo tỷ lệ 11%, thanh toán bắt đầu từ ngày 25/12/2017.
- **HBC:** Đến cuối tháng 11, kết quả hợp nhất doanh thu đạt 14.500 tỷ đồng, tương đương hơn 90% kế hoạch năm. Khả năng cả năm nay, HBC sẽ vượt kế hoạch đề ra với doanh thu dự kiến hơn 17.000 tỷ đồng. Lợi nhuận sau thuế cả năm ước vượt 15-20% so với kế hoạch đề ra là 828 tỷ đồng.
- **DIG:** CTCP Tae Kwang Vina Industrial đã mua vào hơn 22,37 triệu cổ phiếu DIG trong ngày 28/11, qua đó nâng sở hữu tại DIG từ hơn 1,95 triệu cổ phiếu lên hơn 24,33 triệu cổ phiếu, tỷ lệ 10,21%, qua đó trở thành cổ đông lớn của DIG.
- **KDH:** Ngày 13/12/2017 là ngày giao dịch không hưởng quyền tổ chức Đại hội đồng cổ đông bất thường năm 2018.