



CTCP BẤT ĐỘNG SẢN & ĐẦU TƯ VRC

BẢN TIN THỊ TRƯỜNG TÀI CHÍNH - BẤT ĐỘNG SẢN

TUẦN 52 (18/12 – 24/12/2017)



THỰC HIỆN:

Bộ Phận Phân Tích



I. TIN TỨC VĨ MÔ

Những điểm sáng trong nền kinh tế Việt Nam 2017 (Theo Trí thức trẻ, ngày 20/12)

Theo Ông Nguyễn Đức Kiên, Phó Chủ nhiệm UBKT Quốc hội, năm 2017, nền kinh tế Việt Nam có những điểm sáng sau:

- **Thứ nhất**, hầu hết các chỉ tiêu vĩ mô (13 chỉ tiêu) đã có thể nói là đạt được.
- **Thứ hai**, các vấn đề ban hành chính sách mới được các cơ quan điều hành kinh tế vĩ mô đưa ra phù hợp hơn với nền kinh tế thị trường định hướng xã hội chủ nghĩa.
- **Thứ ba**, tăng trưởng sản xuất công nghiệp được cải thiện và chỉ số công nghiệp năm nay cũng tăng trưởng cao nên đảm bảo ổn định của nền kinh tế.
- **Thứ tư**, năm 2017, tăng trưởng xuất khẩu đạt được như kế hoạch đề ra. Tăng trưởng được tách thành 2 nhóm. Nhóm 1, dựa vào các doanh nghiệp FDI. FDI chủ lực là Samsung khi Samsung vượt qua sự cố Galaxy và đưa ra mẫu mới thì tốc độ tăng trưởng xuất khẩu tăng cao. Nhóm 2, các sản phẩm thuần Việt Nam như da giày, dệt may dù khó khăn vẫn đạt được tốc độ cao.
- **Thứ năm**, yếu tố từ nội lực nền kinh tế từ nông nghiệp như gạo, tôm, cá. Năm 2017, Việt Nam lần đầu tiên xuất khẩu rau quả trên 1 tỷ đô la Mỹ. Gạo không chiếm trọng lớn nữa trong nông nghiệp.

Năm 2017: Kim ngạch xuất nhập khẩu đạt hơn 400 tỉ USD (Theo Pháp luật TP.HCM, ngày 20/12)

Theo Ông Nguyễn Dương Thái - Phó Tổng cục trưởng Tổng cục Hải quan, tính đến ngày 12-12, hệ thống hải quan đã ghi nhận XNK hàng hóa của Việt Nam đạt mốc 400 tỉ USD. Tổng cục Hải quan dự kiến tới hết năm 2017, kim ngạch XNK của cả nước sẽ đạt mức 410 tỉ USD.

Theo Phó Thủ tướng Vương Đình Huệ, đến thời điểm này, cả nước đã xuất siêu 2,5 tỉ USD và dự kiến cả năm nay sẽ là 3 tỉ USD, giúp cán cân thanh toán tổng thể quốc gia có thặng dư khá lớn, đóng góp quan trọng vào ổn định kinh tế vĩ mô, ổn định tỉ giá, kiểm soát lạm phát, góp phần cho Chính phủ hoàn thành và vượt mức 13/13 chỉ tiêu kinh tế-xã hội của năm 2017.

Giá vàng tăng mạnh (Theo Trí thức trẻ, ngày 23/12)

Mở cửa phiên giao dịch cuối tuần ngày 23/12, giá vàng tiếp tục tăng và với biên độ mạnh hơn rất nhiều so với các phiên liền trước. Cụ thể tại công ty VBĐQ Bảo Tín Minh Châu niêm yết giá vàng miếng ở mức 36,47 - 36,52 triệu đồng/lượng (mua vào - bán ra). Tập đoàn VBĐQ DOJI niêm yết ở mức 36,46 - 36,52 triệu đồng/lượng.

Trên thị trường thế giới, giá vàng bắt đầu đi lên từ những phiên giao dịch đầu tuần với việc đồng USD liên tiếp xuống giá. Hiện tại giá vàng đang giao dịch quanh mức 1.274 USD/ounce. Tính chung cả tuần, giá vàng đang cao hơn khoảng 30 USD/ounce.

Quy đổi giá vàng thế giới hiện tương đương 34,93 triệu đồng/lượng, như vậy vàng trong nước đang cao hơn thế giới khoảng 1,59 triệu đồng/lượng.

Vốn FDI vào Việt Nam năm 2017 đạt gần 36 tỷ USD, cao nhất từ 2009 (Theo NDH, ngày 23/12)

Theo báo cáo của Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), tính chung 12 tháng năm 2017, vốn FDI vào Việt Nam đạt 35,88 tỷ USD tăng 44,4% so với năm 2016 và là mức cao nhất từ năm 2009. Bộ Kế hoạch và Đầu tư ước tính các dự án đầu tư trực tiếp nước ngoài đã giải ngân được 17,5 tỷ USD trong 12 tháng qua.

Theo đôi tác, có 115 quốc gia và vùng lãnh thổ có dự án đầu tư tại Việt Nam, trong đó Nhật Bản đứng thứ nhất với tổng vốn đầu tư 9,11 tỷ USD, chiếm 25,4% tổng vốn đầu tư. Hàn Quốc đứng thứ hai với tổng vốn đăng ký 8,49 tỷ USD, chiếm 23,7% tổng vốn đầu tư vào Việt Nam. Singapore đứng thứ ba với tổng vốn đăng ký 5,3 tỷ USD, chiếm 14,8% tổng vốn đầu tư.

Theo địa bàn, nhà đầu tư nước ngoài đã rót vốn vào 59 tỉnh thành phố. Trong đó, TP HCM là địa phương thu hút nhiều FDI nhất với tổng số vốn đăng ký 6,5 tỷ USD, chiếm 18,1% tổng vốn đầu tư. Bắc Ninh đứng thứ hai với 3,4 tỷ USD, chiếm 9,5% tổng vốn đầu tư. Thanh Hóa đứng thứ ba với 3,17 tỷ USD, chiếm 8,8% tổng vốn đầu tư.

SCIC tiếp tục tái cơ cấu đến năm 2020 (Theo TBKTS, ngày 23/12)

Ngày 13-12-2017, Phó thủ tướng Vương Đình Huệ đã ký Quyết định số 2012/QĐ-TTg phê duyệt phương án cơ cấu lại SCIC đến năm 2020. Quyết định này về cơ bản có nội dung không khác mấy so với Quyết định số 2344/QĐ-TTg phê duyệt đề án tái cơ cấu SCIC giai đoạn đến năm 2015 được ký ngày 2-12-2013. Điểm khác biệt quan trọng nhất giữa quyết định được ký năm 2013 và năm 2017 chính là phương án phân loại, sắp xếp lại doanh nghiệp (DN).

Trong quyết định năm 2013, các DN được phân làm năm nhóm: duy trì DN 100% vốn nhà nước (gồm 3 DN); DN SCIC nắm giữ, đầu tư dài hạn (2 DN); DN SCIC có cổ phần, vốn góp chi phối theo quyết định của Thủ tướng Chính phủ (24 DN); thực hiện cổ phần hóa, SCIC nắm giữ cổ phần chi phối (2 DN) và thoái vốn nhà nước (376 DN).

Trong khi đó, theo quyết định được ký mới đây phương án phân loại cũng xếp các DN theo năm nhóm, cụ thể năm nhóm đó là: DN SCIC thực hiện cổ phần hóa và bán vốn (5 DN); DN SCIC tiếp tục đầu tư, nắm giữ (2 DN); DN SCIC bán vốn nhà nước trong giai đoạn 2017-2020 (132 DN); DN SCIC xử lý theo phương thức đặc thù khác (3 DN) và DN SCIC chủ động bán vốn trong giai đoạn 2017-2020 (4 DN).

II. THỊ TRƯỜNG TÀI CHÍNH

Bản tin tài chính tuần 21.12-25.12 (Theo VPBS, ngày 25/12)

Thị trường OMO bơm ròng 14.259 tỷ đồng: Sau hai tuần chỉ bơm mới kỳ hạn 14 ngày, lần đầu tiên trong năm thị trường OMO bơm mới tại kỳ hạn dài 28 ngày và 56 ngày với tổng lượng vốn tương đối lớn 41.344 tỷ đồng. Trong khi đó, có 27.065 tỷ đồng đáo hạn trong tuần, do vậy lượng vốn bơm ròng trong tuần đạt 14.279 tỷ đồng.

Lãi suất liên ngân hàng: Lãi suất liên ngân hàng tuần qua tiếp tục tăng. Mặc dù chỉ tăng nhẹ nhưng lãi suất liên ngân hàng trong hơn một tháng trở lại đây giữ ở mặt bằng tương đối cao. Cụ thể, lãi suất trung bình kỳ hạn qua đêm tăng 0,04% lên mức 4,98%/năm, trong khi các kỳ hạn 1 tuần và 2 tuần cũng đều tăng 0,06% đồng loạt lên mức 5,02%/năm.

Dự trữ ngoại hối Việt Nam có thể sớm đạt 50 tỷ USD (Theo Vnecomomy, ngày 22/12)

Thống đốc Lê Minh Hưng cho biết, vừa qua Ngân hàng Nhà nước tiếp tục mua vào lượng lớn ngoại tệ, nâng quy mô dự trữ ngoại hối quốc gia hiện lên xấp xỉ 48 tỷ USD. Theo đó, tính chung từ đầu năm đến nay, lượng ngoại tệ Ngân hàng Nhà nước mua ròng ước đạt khoảng 8 tỷ USD.

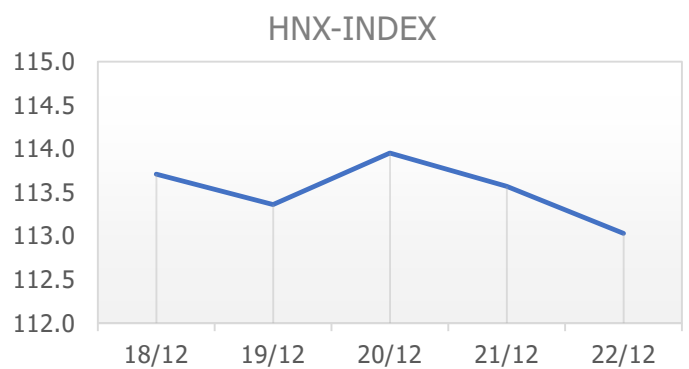
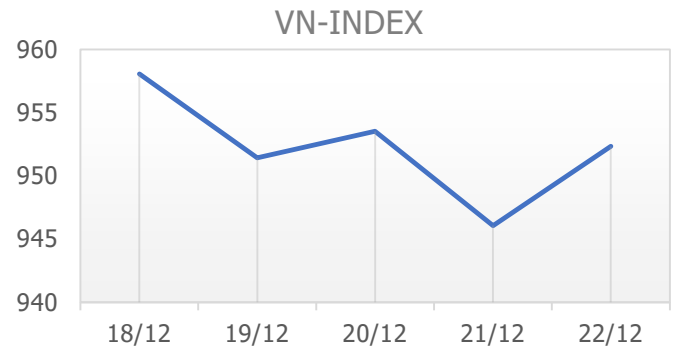
Thống đốc cũng cho biết, cung - cầu ngoại tệ sẽ do thị trường điều tiết và cân đối, NHNN chỉ mua lại khi hệ thống cần hỗ trợ. Với dự kiến sẽ sớm đạt quy mô 50 tỷ USD, quy mô dự trữ ngoại hối của Việt Nam đã gia tăng nhanh chóng trong hai năm trở lại đây. Đây là một trong những kết quả góp phần nâng vị thế quốc gia trong đánh giá của các tổ chức xếp hạng quốc tế, cũng như trong mắt nhà đầu tư nước ngoài...

FED nâng lãi suất, tỷ giá tiền Đồng ít chịu tác động (Theo ĐTCK, ngày 18/12)

FOMC, cơ quan hoạch định chính sách của Fed đã quyết định tăng lãi suất thêm 25 điểm phần trăm, lên 1,25% - 1,5%/năm. Đây là lần tăng lãi suất thứ ba, cũng là lần cuối cùng trong năm nay. Với nhận định, tăng trưởng kinh tế ổn định và thị trường việc làm có diễn biến tích cực, cơ quan này giữ nguyên dự kiến nâng lãi suất thêm 3 lần mỗi năm 2018 và 2019.

Tại Việt Nam, Trong tháng 12, tỷ giá VND/USD tại các ngân hàng thương mại và thị trường tự do ổn định so với tháng trước và tiếp tục xu hướng giảm so với đầu năm. Theo các chuyên gia nhận định, thị trường đã dự đoán từ sớm việc Fed tăng lãi suất, nên ảnh hưởng của diễn biến này tới VND không lớn. Về quan hệ cung cầu ngoại tệ, các chuyên gia cho rằng, tình trạng ngoại tệ của Việt Nam trong năm 2017 cũng như 2018 khá dồi dào. Bên cạnh đó, NHNN vẫn chứng tỏ thái độ kiên định trong lộ trình chống đô la hoá, hạn chế vay mượn bằng ngoại tệ, chuyển sang mua - bán. Vì thế, tỷ giá trong nước được đánh giá có thể sẽ bị tác động, nhưng không nhiều và vẫn nằm trong tầm kiểm soát.

III. CHỨNG KHOÁN



Chỉ số	Đóng cửa phiên 22/12	Thay đổi	% Thay đổi	GTGD bình quân (tỷ đ)
Vnindex	952.32	17.16	1.83%	5,923.02
HNXindex	113.03	1.42	1.27%	1,070.40

(*) Thay đổi so với phiên đầu tuần

Tuần từ 18-22/12: Khối ngoại giao dịch sôi động, mua ròng hơn 1.118 tỷ đồng (Theo NDH ngày 24/12/2017)

05 CP tăng mạnh nhất

Mã CK	Đóng cửa phiên 22/12	Thay đổi	% Thay đổi	KLGD bình quân (CP)
KPF	20.5	5.8	39.3%	114,382
CAG	15.2	4.2	38.2%	460
DL1	55.0	14.3	35.1%	18,563
PCG	9.7	2.3	31.1%	1,380
VTH	15.5	3.5	29.2%	7,060

05 CP giảm mạnh nhất

Mã CK	Đóng cửa phiên 22/12	Thay đổi	% Thay đổi	KLGD bình quân (CP)
CMG	31.8	-13.8	-30.2%	249,200
NDF	4.5	-1.9	-29.7%	284,474
V12	14.4	-5.2	-26.5%	22,200
MST	4.5	-1.4	-23.7%	1,732,220
DC2	8.1	-2.4	-22.9%	180



IV. THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

Đề xuất sửa Luật Đất đai để người nước ngoài được sở hữu nhà tại Việt Nam (Theo VnEconomy, ngày 20/12)

Theo Bộ TN&MT, sau hơn 3 năm thi hành Luật Đất đai năm 2013, công tác quản lý đất đai đã đạt được những hiệu quả nhất định: đẩy nhanh được tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; tập trung xây dựng hệ thống thông tin đất đai, cơ sở dữ liệu đất đai,... Tuy nhiên vẫn còn tồn tại nhiều bất cập, nguồn lực về đất đai vẫn chưa được khai thác và phát huy đầy đủ và bền vững, tình trạng vi phạm chính sách, pháp luật về đất đai diễn ra khá phổ biến, khiếu nại, tố cáo liên quan đến đất đai vẫn chiếm tỷ trọng lớn (70%). Vì vậy, Bộ TN&MT đang đề nghị xây dựng dự án Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Đất đai.

Bộ TN&MT đề xuất: Sửa đổi, bổ sung Điều 5 Luật Đất đai theo hướng ***bổ sung người sử dụng đất là cá nhân nước ngoài thuộc trường hợp được sở hữu nhà ở tại Việt Nam và chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo quy định của Luật Nhà ở***; Sửa đổi, bổ sung Điều 10 về phân loại đất; sửa đổi, bổ sung các điều có liên quan đến quy hoạch sử dụng đất để đảm bảo đồng bộ, thống nhất với Luật Quy hoạch; Sửa đổi, bổ sung Điều 57 quy định về chuyển mục đích sử dụng đất.

Đề xuất 2 giải pháp khung pháp lý cho condotel (Theo Trí thức trẻ, ngày 22/12)

Bộ TN&MT vừa trình Dự thảo sửa đổi Luật Đất đai 2013 cho Chính phủ, trong đó Bộ đề xuất 2 giải pháp nhằm tháo gỡ vướng mắc pháp lý cho condotel, office-tel:

Giải pháp thứ nhất là các công trình này nếu có chức năng để ở thì xác định là đất ở, thời hạn sử dụng đất của chủ dự án là 50-70 năm theo quy định. Chủ đầu tư được chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn hoạt động của dự án và người nhận quyền được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ổn định lâu dài.

Giải pháp thứ hai là vẫn giữ nguyên theo quy định của Luật Đất đai xác định là loại đất thương mại dịch vụ. Thời hạn sử dụng đất của dự án là 50-70 năm theo quy định. Chủ đầu tư được chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn hoạt động của dự án và người nhận quyền được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong thời hạn dự án.

Theo Bộ TN&MT, giải pháp thứ nhất sẽ giải quyết được các vấn đề phát sinh trong thực tiễn nhưng sẽ phá vỡ tiêu chuẩn các căn hộ để sử dụng vào mục đích để ở hoặc để kinh doanh làm văn phòng làm việc, còn giải pháp thứ hai sẽ đảm bảo được việc sử dụng đất đúng mục đích nhưng không đáp ứng được nhu cầu thực tiễn phát triển của xã hội dẫn đến khó thu hút đầu tư.

HoREA kiến nghị không hạ mức cho vay đối với bất động sản (Theo Trí thức trẻ, ngày 24/12)

Theo nội dung dự thảo Thông tư sửa đổi, bổ sung một số điều tại Thông tư 36/2014/TT-NHNN và Thông tư 06/2016/TT-NHNN, quy định các giới hạn, tỷ lệ bảo đảm an toàn trong hoạt động của tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài: Tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài được sử dụng nguồn vốn ngắn hạn để cho vay trung hạn và dài hạn theo tỷ lệ tối đa **45%** từ ngày 01/01/2018 đến hết ngày 31/12/2018, trong khi tỷ lệ này năm 2017 là 50%. Theo HoREA, quy định này chưa thực sự phù hợp với nhu cầu và mục tiêu phát triển của thị trường bất động sản. HoREA đã kiến nghị Ngân hàng Nhà nước vẫn giữ quy định hiện nay cho phép tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài được sử dụng nguồn vốn ngắn hạn để cho vay trung hạn và dài hạn theo tỷ lệ tối đa 50% trong năm 2018, tương tự như năm 2017.

Bên cạnh đó, HoREA cũng kiến nghị Quốc hội, Chính phủ, NHNN phân bổ ngân sách hàng năm khoảng từ 1.000 - 2.000 tỷ đồng trong giai đoạn từ năm 2018-2020 để cho các đối tượng thụ hưởng nhà ở xã hội vay, với lãi suất khoảng 4,8%/năm. Nguồn vốn này có thể phân bổ cho Ngân hàng Chính sách xã hội và 4 tổ chức tín dụng là Vietcombank, Vietinbank, Agribank, BIDV để triển khai thực hiện.

Keppel Land chi gần 300 triệu USD thuê tóm hai dự án tại TP HCM (Theo NDH, ngày 19/12)

Tập đoàn bất động sản Keppel Land (Singapore) vừa ký 2 thỏa thuận mua bán để thuê tóm toàn bộ 2 lô đất đặc địa tại TP HCM và dự kiến chi 297 triệu USD để phát triển dự án: Lô đất đầu tiên có diện tích 13ha ở khu Nam Sài Gòn, dự kiến tổng mức đầu tư (bao gồm cả chi phí đất) là 235 triệu. Dự án gồm 220 nhà và 1.029 căn hộ chung cư với tổng diện tích mặt sàn tương ứng là 36.110 m² và 141.540 m². Lô đất thứ hai rộng 6ha tại quận 9, tiếp giáp với quận 2. Dự án bao gồm 300 nhà đất với tổng diện tích mặt sàn là 55.000 m², tổng mức đầu tư dự kiến (bao gồm chi phí đất) là 62 triệu USD.

Sacombank đấu giá nhiều khu đất "ngàn tỷ" (Theo NDH, ngày 21/12)

Ngân hàng Sacombank đang rao bán hàng loạt bất động sản quy mô khác nhau:

- Dự án khu nhà ở rộng 16,5ha tại quận 9, nằm cạnh Bến xe Miền đông mới và khu Depot tuyến metro số 1, đã có quyết định giao đất, giá khởi điểm 1.745 tỷ đồng.
- Khu đất nông nghiệp có định hướng phát triển dự án rộng 10,5ha nằm trên đường Nguyễn Văn Linh tại Huyện Bình Chánh, TP.HCM, giá khởi điểm 520 tỷ đồng.
- Khu đất làm cơ sở sản xuất kinh doanh rộng 6.382 m² trên đường D2, quận Bình Thạnh, giá khởi điểm là 471 tỷ đồng.



Thông tin các DN BĐS NY

- **FLC:** Ngày 25/01.2018 là ngày đăng ký cuối cùng chốt danh sách cổ đông thực hiện chi trả cổ tức năm 2016, tỷ lệ 7% bằng cổ phiếu và 3% bằng tiền mặt.
- **SCR:** Nghị quyết Đại hội cổ đông bất thường 2017 đã thông qua việc phát hành thêm khoảng 73 triệu cổ phiếu mới, dự kiến nâng vốn điều lệ lên khoảng 3.170 tỷ đồng. Ngoài ra, Đại hội cũng chấp thuận cho cổ đông CTCP Đầu tư Thành Thành Công không phải thực hiện các thủ tục chào mua công khai cổ phiếu SCR.
- **HDC:** Ngày 18/12 đã nhận được công văn từ UBND tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu nhà ở Ecotown Phú Mỹ, huyện Tân Thành. Đây là dự án có tổng diện tích 63.134 m², gồm 319 lô liền kề, và lô chung cư cao từ 9 – 15 tầng, tổng mức đầu tư dự kiến 497 tỷ đồng.
- **HDG:** Cục Thuế thành phố Hà Nội quyết định xử phạt vi phạm về thuế qua thanh tra việc chấp hành pháp luật, tổng số tiền truy thu và phạt là hơn 5,81 tỷ đồng. Với việc vi phạm thuế này, cổ phiếu HDG đã bị loại ra khỏi danh sách được cấp margin trong quý IV/2017.
- **DXG:** HĐQT quyết định thông qua việc phát hành 500 tỷ đồng trái phiếu riêng lẻ, mệnh giá 1 tỷ đồng/trái phiếu, kỳ hạn 02 năm kể từ ngày phát hành. Chi tiết sẽ được thông báo sau.