

GIẢNG CO & TÍCH LŨY

TÂM ĐIỂM THỊ TRƯỜNG

Triển vọng tích cực của ngành Bất động sản nửa cuối năm 2024

Thị trường bất động sản đang dần ấm lên kèm theo các điều luật sửa đổi góp phần tháo gỡ những khó khăn cho doanh nghiệp. Bên cạnh đó, lãi suất cho vay mua nhà kỳ vọng vẫn duy trì ở mức thấp, kích thích nhu cầu vay mua nhà. Đặc biệt, quá trình đô thị hóa nhanh chóng và dân số trẻ đang gia tăng tạo ra nhu cầu cao về nhà ở và cơ sở hạ tầng.

Niềm tin của người mua nhà cải thiện. Theo chỉ số của Batdongsan.com.vn, mức độ quan tâm đối với các loại hình BĐS tiếp tục cải thiện trong nửa đầu năm 2024, trong đó chung cư và nhà đất ghi nhận sự cải thiện tốt nhất.

NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

Xu hướng VN-INDEX ngắn hạn

VN-Index tăng 4,01 điểm trong phiên 26/09 kết phiên ở mức 1.291 điểm. Thanh khoản giảm 3,63% so với phiên giao dịch ngày 25/09. Khối ngoại tiếp tục mua ròng hơn 969 tỷ đồng trên HOSE.

Thị trường có khả năng giằng co quanh vùng 1.290 điểm trong phiên giao dịch ngày 27/9. Mặc dù thanh khoản tiếp tục lan tỏa trên thị trường kèm theo khối ngoại mua ròng mạnh, tuy nhiên áp lực bán quanh đỉnh cũ khiến chỉ số VN-Index gặp áp lực tại vùng 1.300 điểm. Kỳ vọng dòng tiền sẽ có xu hướng luân phiên giữa các nhóm cổ phiếu tại các phiên kiểm định cung cầu quanh 1.285-1.290 điểm. Để giữ được đà tăng ổn định, lực mua vùng thấp sẽ trở lại quanh hỗ trợ. Hoạt động chốt lãi và lực mua mới có thể tạo nên một vài phiên giằng co nhưng khả năng phá vỡ ngưỡng 1.300 điểm vẫn đang cao.

ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX

Chỉ số VNINDEX · 1D O 1290.03 H 1298.71 L 1289.15 C 1291.49 +4.01 (+0.31%)



Chỉ báo	RSI14	MFI	MA10	MA20	MA50	MA100
Giá trị	63,47	63,48	1.268,26	1.268,99	1.255,09	1.263,96
Hành động	Mua	Mua	Mua	Mua	Mua	Mua

CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

DXG

Khuyến nghị: **Mua**

TP: 17.800 VND | UPSIDE: +9%

Chiến lược hành động

MUA: NĐT nên tập trung ưu tiên vào các nhóm ngành có tiềm năng trong giai đoạn cuối năm như bán lẻ, chứng khoán, ngân hàng, đầu tư công, bất động sản khu công nghiệp,... để đón đầu sự dịch chuyển dòng tiền. Việc lựa chọn cổ phiếu là quan trọng.

BÁN: NĐT quan sát tín hiệu của thị trường và duy trì tỷ trọng hợp lý, xem xét cơ cấu danh mục các mã yếu hơn thị trường chung để bảo vệ lợi nhuận.

Tổng quan thị trường

Thị trường	Giá trị	%Δ
VN-Index		
Đóng cửa	1.291,49	0,31
KLCP (triệu CP)	956,80	-3,63
GTGD (tỷ VND)	21.804	-4,33
Khớp lệnh	20.126	-2,22
Thỏa thuận	1.677	-24,02
HNX-Index		
Đóng cửa	235,92	0,03
KLCP (triệu CP)	56,27	-34,17
GTGD (tỷ VND)	1.157	-26,40
UPCoM		
Đóng cửa	93,50	0,00
KLCP (triệu CP)	65,96	6,70
GTGD (tỷ VND)	1.087	20,13

Diễn biến TTCK Mỹ: Phiên giao dịch ngày thứ Năm kết thúc với một ghi nhận mức tăng mạnh mẽ với cả ba chỉ số chính. DJIA và S&P 500 đóng cửa ở mức kỷ lục mới lần thứ ba trong tuần này. Nasdaq cũng ghi nhận bốn ngày tăng liên tiếp.

Thế giới: Theo Yahoo Finance, Trung Quốc đang cân nhắc bơm 1 nghìn tỷ Nhân dân tệ (142 tỷ USD) cho các ngân hàng nhà nước lớn nhất. Nỗ lực này nhằm hỗ trợ nền kinh tế vốn đang chứng kiến tăng trưởng trì trệ. Nguồn tin thân cận cho biết, nguồn tài trợ chủ yếu sẽ đến từ việc phát hành trái phiếu chính phủ đặc biệt mới. Tuy nhiên, kế hoạch chi tiết vẫn chưa được hoàn thiện và có thể thay đổi. Đây sẽ là động thái đầu tiên của Bắc Kinh nhằm bơm vốn cho các ngân hàng lớn kể từ cuộc khủng hoảng tài chính toàn cầu năm 2008. Hiện tại, Trung Quốc đang nhanh chóng hỗ trợ thêm vốn cho các ngân hàng, dù 6 ngân hàng hàng đầu có mức vốn cao hơn quy định. PBOC đã công bố các đợt cắt giảm mạnh lãi suất thế chấp và lãi suất chính sách để giúp hồi phục nền kinh tế. Những năm 2000, Bắc Kinh bơm 60 tỷ USD dự trữ ngoại hối tái cấp vốn cho ICBC, BOC và Ngân hàng Xây dựng Trung Quốc (CCB) để giải quyết vấn đề nợ xấu. Năm 2008, Ngân hàng Nông nghiệp Trung Quốc (ABC) đã nhận được khoản hỗ trợ khoảng 19 tỷ USD và khép lại 1 thập kỷ cải tổ ngành ngân hàng của Trung Quốc.

Việt Nam: Ngày 23-9, Bộ Công Thương ban hành Quyết định số 2531/QĐ-BCT về kết quả rà soát cuối kỳ việc áp dụng biện pháp chống bán phá giá (CBPG) đối với một số sản phẩm nhôm xuất xứ từ Trung Quốc. Theo đó, biện pháp CBPG được gia hạn thêm 5 năm với mức thuế CBPG được áp dụng từ 2,85-35,58%. Bộ Công Thương bắt đầu tiến hành điều tra rà soát cuối kỳ từ tháng 10-2023 theo quy định của pháp luật phòng vệ thương mại Việt Nam. Quá trình điều tra vụ việc được thực hiện theo đúng quy định của Luật Quản lý ngoại thương, các quy định liên quan cũng như Hiệp định CBPG của Tổ chức Thương mại thế giới (WTO). Cơ quan điều tra xác định có tổn tại khả năng hàng hóa nhập khẩu bị điều tra sẽ tiếp tục hoặc tái diễn hành vi bán phá giá gây thiệt hại đối với ngành sản xuất trong nước trong trường hợp chấm dứt biện pháp CBPG.

Tỷ giá USD/VND: Tỷ giá tự do giao dịch quanh mức 24.625.

Caos su: Giá cao su tương lai tăng vọt qua 200 cent Mỹ/kg, đạt mức đóng cửa cao nhất kể từ tháng 3/2017, khi các nhà giao dịch đánh giá triển vọng nhu cầu được cải thiện sau một loạt các biện pháp kinh tế được Trung Quốc, quốc gia tiêu thụ cao su lớn nhất thế giới, công bố. Trong khi đó, mối lo ngại về nguồn cung vẫn tiếp diễn ở các khu vực sản xuất chính của Đông Nam Á, đặc biệt là Thái Lan, vì điều kiện thời tiết bất lợi, bao gồm mưa lớn và lũ lụt, đã gây thiệt hại. Ngoài ra, một số báo cáo nhấn mạnh đến sự suy giảm trong các đồn điền cây cao su cho năng suất cao, tác động bất lợi của các bệnh lá lan rộng và tình trạng thiếu lao động đang diễn ra trong số những người nông dân.

DSC: Mới đây, Sở GDCK TP.Hồ Chí Minh (HOSE) đã có quyết định về việc chấp thuận niêm yết đối với cổ phiếu DSC của Công ty CP Chứng khoán DSC. Theo đó, gần 205 triệu cổ phiếu với tổng giá trị hơn 2.048 tỷ đồng sẽ chính thức được giao dịch trên sàn HOSE. Tính đến hiện tại, cổ phiếu DSC vẫn duy trì giao dịch trên sàn UPCoM với mức giá 23.000 đồng/cổ phiếu, tăng 18% kể từ đầu năm, đưa vốn hóa thị trường của công ty vượt ngưỡng 4.700 tỷ đồng. Trong 6 tháng đầu năm 2024, DSC ghi nhận lợi nhuận trước thuế đạt 98,5 tỷ đồng, tăng 40% so với cùng kỳ năm trước, hoàn thành 49% mục tiêu cả năm là 200 tỷ đồng. Lợi nhuận ròng đạt gần 79 tỷ đồng, tăng 41% so với nửa đầu năm 2023, nhờ vào kết quả kinh doanh tích cực trong quý I. Tính đến cuối quý II/2024, tổng tài sản của DSC đạt hơn 4.305 tỷ đồng, tăng hơn 4% so với đầu năm. Trong đó, giá trị tài sản tài chính ghi nhận thông qua lãi/lỗ (FVTPL) có giá gốc 2.359 tỷ đồng, tăng hơn 53%, với giá trị thị trường không biến động lớn. Dư nợ cho vay của DSC đạt gần 1.700 tỷ đồng, tăng 13% so với đầu năm, trong đó các khoản cho vay ký quỹ (margin) chiếm đến 93%.

Chứng khoán thế giới

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	5.745,37	0,40	20,45
DJIA	4.2175,11	0,62	11,90
Nasdaq	18.190,29	0,60	21,18
Shanghai	30.00,95	3,61	0,87
Hang Seng	19.924,58	4,16	16,88

Thị trường hàng hóa

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	2672,97	0,55	29,59
Dầu WTI	67,44	-3,09	-5,88
Dầu Brent	71,36	-2,78	-7,37
Than	139,75	-	-4,54
Đồng	4,5885	3,50	18,25
Quặng sắt	92,25	0,40	-32,35
Thép	454,70	2,24	-17,52

Thị trường ngoại tệ

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	100,59	-0,35	-0,78
USD/JPY	145,00	0,18	2,79
USD/CNY	6,9738	-0,84	-2,12
EUR/USD	1,1176	0,41	1,27
GBP/USD	1,3410	0,68	5,35

Top đột phá khối lượng (tỷ VND)

Mã CP	Giá trị	Giá	%Δ
TPB	992,09	16,65	6,73
VPB	1.080,15	19,60	0,77
SHB	418,33	10,75	1,90
MSB	451,93	12,60	5,44
TCB	632,42	24,10	1,26

Top giá trị giao dịch (tỷ VND)

Mã CP	Giá trị	Giá	%Δ
VPB	1.080,15	19,60	0,77
TPB	992,09	16,65	6,73
STB	853,01	32,75	0,15
CTG	821,58	36,40	1,11
MBB	680,41	25,70	-0,19

DXG (HOSE)

Khuyến nghị	Mua
Giá hiện tại (26/09/2024)	16.300
Giá mục tiêu	17.800
Tiềm năng tăng trưởng	9%–13%
Vùng mua	15.800–16.300
Ngưỡng cắt lỗ	<15.300

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

Lũy kế 6 tháng đầu năm, doanh thu đạt 2,191 tỷ VND (+101%YoY) và LNST đạt 64 tỷ VND (+5%YoY). Công ty đã hoàn thành 76% mục tiêu lợi nhuận năm. KQKD ghi nhận sự hồi phục nhờ (1) Bàn giao khoảng 600 căn hộ tại dự án Opal Skyline và (2) sự hồi phục của mảng môi giới với số lượng giao dịch tăng khoảng 30% so với cùng kỳ.

Mục tiêu hoàn thiện pháp lý tại các dự án lớn: Trong năm 2024, Đất Xanh đặt mục tiêu sẽ hoàn thiện pháp lý các dự án tại khu vực phía Nam như Gem Riverside (Tp. HCM), Gem Sky World (GSW- Đồng Nai), Opal Luxury, Park View, Park City, Opal Cityview (Bình Dương) để đảm bảo doanh số bán hàng trong giai đoạn 2024–2026.

Mở bán Gem Sky World và Gem Riverside sẽ là động lực lớn cho doanh số bán hàng trong giai đoạn 2024–2025: Đối với dự án Gem Sky World, DXG hiện đã gần hoàn thiện các tiện ích. DXG dự kiến sẽ bàn giao và ghi nhận doanh thu khoảng 300 căn vào cuối năm nay. Dự án Gem Riverside, DXG đã đóng xong tiền sử dụng đất bổ sung cho quy hoạch 1/500 điều chỉnh trong Quý 1/2024, hiện đang hoàn thiện thủ tục cấp GPXD và kỳ vọng nhận được GPXD vào Quý 4/2024, kỳ vọng dự án sẽ được mở bán vào nửa cuối năm 2025.

Mảng môi giới kỳ vọng tiếp tục phục hồi. Chúng tôi kỳ vọng doanh thu và lợi nhuận từ mảng môi giới sẽ hồi phục từ mức thấp của năm 2023, nhờ sự cải thiện trong các giao dịch bất động sản.

Mua bán & sáp nhập: DXG đang tìm kiếm quỹ đất rộng 100 – 200 ha khắp cả nước, pháp lý tốt để làm các dự án giai đoạn 2024 – 2025.

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

DXG giữ được các mốc hỗ trợ MA và các đường chỉ báo RSI, MFI cho xu hướng tích cực cho xu hướng mua. Cần quan sát thêm diễn biến thị trường để có điểm mua an toàn.



Thông tin doanh nghiệp

Phân ngành ICB L2	Bất động sản
Biến động giá 1Y	12.200–20.800
KLGD BQ 10D (CP)	11.789.900
Vốn hóa (tỷ đồng)	11.747,47
BVPS	14.780
P/E (lần)	59,80
P/B (lần)	1,10
EPS (VND)	272,57
SL CPLH (triệu CP)	720,70
Tỷ lệ free-float (%)	80,00
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	17,32
ROA (%)	0,61
ROE (%)	1,79

Chỉ báo kỹ thuật	Giá trị	Hành động
Xu hướng ngày	-	Tăng
Xu hướng tuần	-	Tăng
Xu hướng tháng	-	Tăng
RSI 14	63,18	Mua
MFI	60,93	Mua
MA10	15,66	Mua
MA20	15,52	Mua
MA50	14,61	Mua
MA100	15,43	Mua

DANH MỤC KHUYẾN NGHỊ

STT	Mã cổ phiếu	Vị thế	Vùng mua	Ngày mua	Giá mua	Giá mục tiêu	Giá cắt lỗ	Ngày bán	Giá bán	+ / -
-----	-------------	--------	----------	----------	---------	--------------	------------	----------	---------	-------

Danh mục theo dõi

1	LPB	Theo dõi	28,1-29,2			32.500	27.200			
2	GAS	Theo dõi	72,8-73,5			79.300	69.600			

Danh mục cổ phiếu chạm điểm mua

1	MWG	Nắm giữ	62,5-64,5	31/7/24	63.500	75.000	57.500			7,6%
2	FPT	Nắm giữ	118,0-124,0	06/8/24	120.000	149.000	113.000			11,9%
3	DGW	Nắm giữ	57,0-59,0	16/8/2024	59.000	67.000	55.100			8,7%
4	DGC	Nắm giữ	108,3-110,5	20/8/2024	110.300	127.500	104.000			4,4%
5	FRT	Nắm giữ	176-180	30/8/2024	178.300	195.000	170.000			0,4%
6	BCM	Nắm giữ	69,5-71	11/9/2024	70.800	79.800	66.750			1,7%
7	VPB	Nắm giữ	18-18,4	11/9/2024	18.050	23.000	16.800			8,6%
8	VCG	Nắm giữ	18,0-19,3	17/9/2024	18.200	21.900	17.500			4,1%
9	PCI	Nắm giữ	28-28,5	17/9/2024	28.200	31.800	26.900			3,4%
10	GVR	Nắm giữ	33-34,5	17/9/2024	34.750	38.600	32.000			4,7%
11	PNJ	Nắm giữ	96,2-99	17/9/2024	99.200	115.000	93.000			0,1%
12	CTG	Nắm giữ	34-34,6	18/9/2024	34.800	42.900	32.600			4,6%
13	VGT	Nắm giữ	13,6-14,2	19/9/2024	14.100	16.500	13.000			0,7%
14	QNS	Nắm giữ	47-47,7	23/9/2024	48.000	54.500	45.000			1,9%
15	HVN	Nắm giữ	20,4-21,8	25/9/2024	21.400	25.200	19.500			-0,7%
16	POW	Nắm giữ	12,7-13,0	25/9/2024	12.700	14.800	12.300			2,8%
17	GMD	Nắm giữ	77-78,8	25/9/2024	78.200	85.100	74.000			0,9%
18	PNJ	Nắm giữ	96,2-99	17/9/2024	99.200	115.000	93.000			1,0%

DANH MỤC CỔ PHIẾU ĐÃ THỰC HIỆN GẦN ĐÂY

STT	Mã cổ phiếu	Vị thế	Vùng mua	Ngày mua	Giá mua	Giá mục tiêu	Giá cắt lỗ	Ngày bán	Giá bán	+ / -
1	BCM	Chốt lời	62,0-66,8	22/7/24	66.300	72.500	59.900	01/8/24	72.500	9,4%
2	HPG	Cắt lỗ	27,3-28,4	23/7/24	27.800	35.000	26.400	01/8/24	27.600	-0,7%
3	ACV	Cắt lỗ	111,5-117,5	30/7/24	115.000	138.000	108.800	05/8/24	110.000	-4,3%
4	PHP	Cắt lỗ	25,5-26,8	25/7/24	26.800	30.000	24.800	05/8/24	26.000	-3,0%
5	BCM	Chốt lời	65,0-67,0	06/8/24	66.700	72.500	62.700	12/8/24	72.500	8,7%
6	TNG	Chốt lời	23,0-24,5	26/7/24	24.300	27.000	21.800	12/8/24	27.700	14,4%
7	SAB	Chốt lời	53,5-55,5	16/8/2024	55.500	62.000	51.500	22/8/24	57.700	4,0%
8	GAS	Chốt lời	77,0-78,1	31/7/24	77.500	87.000	74.400	22/8/24	85.300	10,1%
9	BSR	Chốt lời	21,6-22,7	9/8/24	22.600	24.500	21.000	26/8/24	24.400	8,0%
10	BAF	Chốt lời	17,5-18,0	02/8/24	17.500	21.200	16.900	05/9/24	18.200	4,0%
11	HAH	Chốt lời	38,5-40,0	07/8/24	38.900	47.000	37.300	05/9/24	41.500	6,7%
12	REE	Cắt lỗ	67,9-69,8	23/8/2024	69.600	78.500	65.100	05/9/24	67.400	-3,2%
13	VCI	Cắt lỗ	46,2-47,5	26/8/2024	47.500	53.800	44.500	09/9/24	45.500	-4,2%
14	NTP	Chốt lời	67,8-69,5	30/8/2024	68.200	77.000	65.300	09/9/24	68.400	0,3%
15	ACB	Chốt lời	23,2-24,0	24/7/24	23.800	28.000	22.400	10/9/24	24.550	3,2%
16	DCM	Chốt lời	34,6-36,0	9/8/24	36.000	41.000	33.600	10/9/24	37.800	5,0%
17	PVT	Chốt lời	26,8-28,0	12/8/24	27.900	31.000	26.000	10/9/24	28.300	1,4%
18	CTG	Chốt lời	30,2-31,5	13/8/24	31.400	36.000	29.300	10/9/24	35.500	13,1%
19	MSN	Cắt lỗ	75,0-77,0	19/8/2024	77.100	89.500	72.700	10/9/24	77.000	-0,1%
20	VRE	Chốt lời	17,9-18,7	21/8/2024	18.700	22.600	17.300	10/9/24	20.300	8,6%
21	DPG	Chốt lời	52,2-53,5	27/8/2024	52.200	61.800	49.700	12/9/24	54.200	3,8%
22	VHC	Chốt lời	66,5-68,5	9/8/24	68.400	82.000	64.200	16/9/24	70.200	2,2%
23	VNM	Cắt lỗ	72,7-74,4	23/8/2024	74.400	88.300	69.600	16/9/24	73.000	-1,9%
24	BVH	Chốt lời	43,2-44,5	11/9/2024	42.900	48.200	41.700	16/9/24	43.200	0,7%
25	TLG	Chốt lời	51,6-53,0	06/9/2024	52.800	59.000	49.700	19/9/24	53.300	0,9%
26	NT2	Chốt lời	18,9-19,5	11/9/2024	19.500	23.000	18.300	26/9/24	20.250	3,8%
27	HDG	Chốt lời	26-27	17/9/2024	27.250	31.500	25.200	26/9/24	29.350	7,7%



Email: research@lpbs.com.vn

Website: [Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán LPBank \(lpbs.com.vn\)](http://Cong Ty Cổ Phần Chứng Khoán LPBank (lpbs.com.vn))

Mở tài khoản LPBS tại:



Miễn trừ trách nhiệm:

Các thông tin, số liệu thống kê tại báo cáo này được LPBS lập dựa trên nguồn thông tin chính thống và đáng tin cậy tại thời điểm LPBS phát hành báo cáo. Báo cáo được lập với mục đích cung cấp thông tin khái quát về thị trường, dự báo và cảnh báo được sử dụng làm thông tin tham khảo trong nội bộ LPBS và thông tin tham khảo cho nhà đầu tư.

Các ý kiến tại báo cáo được đưa ra sau khi đã được cẩn thận xem xét kỹ càng dựa trên những thông tin mà cá nhân chúng tôi đánh giá là tốt nhất tại thời điểm thu nhập được. Báo cáo này có giá trị tham khảo và không nên được giải như một lời đề nghị mua hay bán bất cứ chứng khoán nào. LPBS được miễn trừ trách nhiệm đối với thiệt hại hoặc sự kiện bị coi là thiệt hại do sử dụng nội dung trong báo cáo này.

Bản quyền báo cáo thuộc về LPBS, mọi hành vi trích dẫn, sao chép, sửa đổi, phát hành báo cáo là vi phạm bản quyền nếu chưa được sự đồng ý bằng văn bản của LPBS.