

KIỂM ĐỊNH LỰC CẦU VÙNG 1.200

TÂM ĐIỂM THỊ TRƯỜNG

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

Trong 9 tháng đầu năm 2024, doanh số tại các cửa hàng chuyên kinh doanh tại các trung tâm thương mại ở Việt Nam tiếp tục tăng. Mặt bằng bán lẻ đang là một phân khúc đầu tư rất hiệu quả và có công suất hoạt động cao.

Sự phục hồi kinh tế và ổn định tài chính. Sự gia tăng dân số và di cư vào các đô thị, đồng thời các chính sách hỗ trợ thuế, luật bất động sản mới và ưu đãi cho nhà đầu tư có thể thúc đẩy nhu cầu thuê bất động sản thương mại.

Cuộc đua tranh trên thị trường trung tâm thương mại đang ngày càng khốc liệt với sự tham gia của các nhà phát triển giàu tiềm lực cả trong và ngoài nước.

NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

Xu hướng VN-INDEX ngắn hạn

VN-Index giảm 13,32 điểm trong phiên 15/11 kết phiên ở mức 1.218,57 điểm. Thanh khoản tăng 8,37% so với phiên giao dịch ngày 14/11. Khối ngoại tiếp tục bán ròng hơn 1.298 tỷ đồng trên HOSE.

Thị trường có khả năng hồi kỹ thuật lên vùng 1.225 - 1.230 trong phiên giao dịch ngày 18/11. VN-Index chịu áp lực bán mạnh trong 02 phiên cuối tuần qua khiến chỉ số không giữ được vùng hỗ trợ 1.220, kèm áp lực bán ròng từ khối ngoại khiến tâm lý nhà đầu tư tiếp tục bi quan. Trong ngắn hạn, diễn biến thị trường cho thấy áp lực bán mạnh khả năng sẽ mở rộng qua nhiều mã cổ phiếu có tính chất đầu cơ. Vùng hỗ trợ mạnh 1.200 điểm, tương ứng vùng hỗ trợ tâm lý mạnh được kỳ vọng có sự xuất hiện của lực cầu mạnh góp phần nâng đỡ thị trường.

ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX



CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

VRE

Khuyến nghị: **Mua**TP: **20.000 VND** | UPSIDE: **+10%**

Chiến lược hành động

MUA: Xu hướng điều chỉnh của thị trường vẫn đang hiện hữu. Khi xu hướng ngắn hạn vẫn đang ở trạng thái yếu, nhà đầu tư được khuyến nghị chỉ duy trì nắm giữ một vị thế an toàn và tránh các quyết định mua đuổi giá.

BÁN: NĐT 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	1.218,57	-1,08
KLCP (triệu CP)	750,57	8,37
GTGD (tỷ VND)	18.649	15,60
Khớp lệnh	16.200	19,36
Thỏa thuận	2.449	-4,31
HNX-Index		
Đóng cửa	223,83	-1,02
KLCP (triệu CP)	66,14	6,45
GTGD (tỷ VND)	1.215,8	0,43
UPCoM		
Đóng cửa	91,33	-0,59
KLCP (triệu CP)	49,06	0,10
GTGD (tỷ VND)	822,04	-26,00

Diễn biến TTCK Mỹ: Cổ phiếu lao dốc vào thứ sáu khi đợt phục hồi sau bầu cử thất bại và các nhà đầu tư lo lắng về lộ trình lãi suất. Dow Jones mất 305,87 điểm, tương đương 0,70%, đóng cửa ở mức 43.444,99. S&P 500 giảm 1,32% và đóng cửa ở mức 5.870,62, trong khi Nasdaq Composite giảm 2,24% xuống 18.680,12.

Thế giới: Theo Bộ trưởng Tài chính Indonesia Sri Mulyani Indrawati, chính phủ sẽ tăng thuế giá trị gia tăng (VAT) vào tháng 1/2025 nhằm đảm bảo nguồn ngân sách quốc gia. Tuyên bố của bà Sri Mulyani đưa ra trong bối cảnh nhiều ý kiến cho rằng chính sách này sẽ gây tổn hại cho người tiêu dùng và chính phủ cần đưa ra lời giải thích rõ ràng. Thuế VAT dự kiến sẽ tăng lên 12% dựa trên luật được thông qua vào năm 2021. Một số nhà lập pháp, nhóm kinh doanh và nhà kinh tế cho rằng việc tăng thuế nên bị trì hoãn vì nó có thể làm giảm sức mua của người dân. Theo bà Sri Mulyani, năm 2025, Indonesia đặt mục tiêu thu thuế hơn 2,49 triệu tỷ rupiah (khoảng 156 tỷ USD), tăng 12,3% so với doanh thu thuế dự kiến trong năm tài chính 2024.

Việt Nam: Bộ Tài chính cho biết, tính đến hết tháng 10, thu ngân sách nhà nước ước đạt 1.654,2 nghìn tỷ đồng, bằng 97,2% dự toán trong đó thu ngân sách trung ương ước đạt khoảng 101,7% dự toán, thu ngân sách địa phương ước đạt khoảng 92,7% dự toán, tăng 17,3% so với cùng kỳ năm 2023. Trong đó, thu nội địa ước đạt 1.377,6 nghìn tỷ đồng, bằng 95,4% dự toán, tăng 18,1% so với cùng kỳ năm 2023. Thu cân đối từ hoạt động xuất nhập khẩu ước đạt 227,2 nghìn tỷ đồng, bằng 111,4% dự toán, tăng 18,9% so với cùng kỳ năm 2023. Như vậy, thu ngân sách nhà nước đã hoàn thành dự toán năm 2024 nhưng cần vượt thu 15% theo chỉ đạo của Thủ tướng Chính phủ. Vì vậy, ngành Tài chính đang chỉ đạo các địa phương nỗ lực đẩy mạnh thu ngân sách trong hơn 1 tháng còn lại.

Tỷ giá USD/VND: Tỷ giá tự do giảm về mức 25.390.

Dầu: Giá dầu thô WTI tương lai giảm 2,4% xuống còn 67 đô la một thùng vào thứ Sáu, ghi nhận mức lỗ hàng tuần là 5%, chịu áp lực từ lo ngại về nhu cầu giảm sút của Trung Quốc và đồng đô la Mỹ mạnh hơn. Hoạt động chế biến dầu thô của Trung Quốc đã giảm 4,6% trong tháng 10, phản ánh sản lượng nhà máy chậm lại và các vấn đề dai dẳng về nhu cầu.

ITA: Công ty CP Đầu tư và Công Nghiệp Tân Tạo vừa có văn bản gửi Ủy ban Chứng khoán Nhà nước, Sở Giao dịch Chứng khoán TPHCM (HoSE) báo cáo tình hình khắc phục cổ phiếu ITA thuộc diện cảnh báo, diện kiểm soát, diện hạn chế giao dịch, diện đình chỉ giao dịch ở quý IV/2024. Theo ITA, công ty đã công bố thông tin và khắc phục hết những nguyên nhân cổ phiếu ITA vào diện cảnh báo do vi phạm quy định về công bố thông tin theo quyết định ngày 26/8/2022 và thông báo ngày 1/3/2023 của HoSE. Tân Tạo cho rằng, đã hơn 15 tháng kể từ ngày đủ điều kiện đưa ra khỏi diện cảnh báo theo quy định, công ty đã gửi rất nhiều công văn báo cáo tình hình đã khắc phục hết các nguyên nhân, nhưng HoSE vẫn không có bất cứ phản hồi lý do và không đưa cổ phiếu ITA ra khỏi diện cảnh báo.

NVL: Theo thống kê của Mekong ASEAN từ báo cáo tài chính của 10 doanh nghiệp bất động sản nổi bật niêm yết trên sàn chứng khoán, tổng giá trị tồn kho tính tới ngày 30/9/2024 khoảng gần 300.000 tỷ đồng. Theo báo cáo tài chính quý 3 đã được công bố, CTCP Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (Novaland - HoSE: NVL) là doanh nghiệp có lượng hàng tồn kho đứng đầu bằng với 145.428 tỷ đồng. Lượng hàng tồn kho của Novaland cũng bỏ xa những doanh nghiệp sau đó, chiếm phân nửa tổng lượng hàng tồn kho của 10 doanh nghiệp nổi bật hàng đầu. Tỷ lệ hàng tồn kho của NVL chiếm phần lớn, lên đến 62,68% trong khối lượng tài sản của doanh nghiệp này. Trong đó, tồn kho bất động sản để bán đang xây dựng chiếm 94% với khoảng 136.800 tỷ đồng; tồn kho bất động sản để bán đã hoàn thành xây dựng đạt 8.500 tỷ đồng. Theo Novaland, một phần trong số hàng tồn kho này đã được dùng làm tài sản đảm bảo cho gần 58.000 tỷ đồng vay nợ.

Chứng khoán thế giới

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	5.870,62	-1,32	23,08
DJIA	43.444,99	-0,70	15,27
Nasdaq	18.680,12	-2,24	24,44
Shanghai	3.330,73	-82,86	11,96
Hang Seng	19.426,34	474,77	13,95

Thị trường hàng hóa

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	2.562,54	-0,16	24,24
Dầu WTI	67,02	-2,27	-6,46
Dầu Brent	71,04	-1,89	-7,79
Than	141,50	0,00	-3,35
Đồng	4,0545	-0,19	4,48
Quặng sắt	101,63	-1,22	-25,47
Thép	439,16	-1,64	-20,34

Thị trường ngoại tệ

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	106,67	-0,15	5,22
USD/JPY	154,29	-1,31	9,38
USD/CNY	7,2365	-0,22	1,56
EUR/USD	1,0539	0,09	-4,50
GBP/USD	1,2615	-0,37	-0,90

Top đột phá khối lượng (tỷ VND)

Mã CP	Giá trị	Giá	%Δ
SSI	615,34	23,95	-3,04
SHB	158,46	10,20	-1,45
HCM	320,85	26,40	-2,58
HSG	217,99	18,40	-3,66
VRE	192,87	18,20	0,55

Top giá trị giao dịch (tỷ VND)

Mã CP	Giá trị	Giá	%Δ
FPT	879,65	133,90	-1,54
HPG	721,17	25,90	-1,52
VHM	688,33	40,25	-0,25
SSI	615,34	23,95	-3,04
MSN	405,18	70,60	-1,12

VRE

(HOSE)

Khuyến nghị	Mua
Giá hiện tại (15/11/2024)	18.200
Giá mục tiêu	20.000
Tiềm năng tăng trưởng	10%-12%
Vùng mua	17.800-18.100
Ngưỡng cắt lỗ	<17.000

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

Lũy kế 9 tháng 2024, VRE ghi nhận doanh thu thuần 6.811 tỷ đồng, đạt 72% kế hoạch cả năm, và lợi nhuận sau thuế đạt 3.010 tỷ đồng, tương ứng 68% kế hoạch.

Tài chính lành mạnh: Cuối kỳ, công ty đã thu hồi khoản cho vay 2.350 tỷ đồng từ các bên liên quan. Số dư tiền và tương đương tiền cuối kỳ đạt 4.885 tỷ đồng, phù hợp với nhu cầu đầu tư mở rộng trong tương lai. Vốn chủ sở hữu tăng 3.010 tỷ đồng lên 40.837 tỷ đồng. Tổng tài sản tăng 5.521 tỷ đồng lên 53.175 tỷ đồng.

Tỷ lệ lấp đầy tại các trung tâm thương mại (TTTM) cho thuê ngày càng tăng: trong quý 3/2024, mảng cho thuê tăng 2,2% so với quý 2 nhờ vào việc tiếp tục cải thiện tỷ lệ lấp đầy của các TTTM hiện hữu và thành công trong việc khai trương các TTTM mới với tỷ lệ lấp đầy cao từ 93-98%, khẳng định thế mạnh từ ngành nghề cốt lõi kinh doanh TTTM của công ty.

Tiếp tục mở mới TTTM: Trong quý 3/2024 VRE tiếp tục khẳng định vị thế tiên phong về quy mô và độ phủ trên thị trường, chính thức mở mới TTTM Vincom Plaza Bắc Giang, nâng tổng số TTTM lên 87 TTTM tại 47/63 tỉnh thành trên cả nước, với gần 1,83 triệu m2 diện tích sàn bán lẻ trên toàn hệ thống. Trong quý 4/2024, công ty sẽ tiếp tục khai trương dự án Vincom Plaza Đông Hà Quảng Trị với tỷ lệ lấp đầy dự kiến đạt 92% vào thời điểm khai trương.

Thay đổi cổ đông lớn: Cuối quý 3/2024, Vingroup đã thoái 100% vốn điều lệ Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Thương mại SDI. SDI hiện đang sở hữu trên 99% vốn điều lệ của CTCP Kinh doanh Thương mại Sado, qua đó gián tiếp sở hữu 41,5% vốn của VRE. Hiện, Vingroup vẫn còn sở hữu trực tiếp 18,8% vốn cổ phần Vincom Retail và vẫn sẽ là cổ đông lớn thứ hai. Kỳ vọng việc thay đổi này sẽ góp phần giúp VRE có những bước đi mới giúp doanh nghiệp phát triển hơn trong thời gian tới.

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

VRE giữ được các mốc MA ngắn hạn và đang tích cực lấy lại các mốc MA dài hạn, đồng thời các chỉ báo MFI, RSI cũng đang tiến về vùng mua an toàn. Cần quan sát thêm diễn biến thị trường để có điểm mua phù hợp.



Thông tin doanh nghiệp

Phân ngành ICB L2	Bất động sản
Biến động giá 1Y	16.800-27.800
KLGDBQ 10D (CP)	5.654.600
Vốn hóa (tỷ đồng)	41.356,20
BVPS	17.971
P/E (lần)	10,14
P/B (lần)	1,00
EPS (VND)	1.794,62
SL CPLH (triệu CP)	2.272,32
Tỷ lệ free-float (%)	40,00
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	21,22
ROA (%)	8,07
ROE (%)	10,36

Chỉ báo kỹ thuật	Giá trị	Hành động
Xu hướng ngày	-	Tăng
Xu hướng tuần	-	Đi ngang
Xu hướng tháng	-	Tăng
RSI 14	48,17	Quan sát
MFI	44,44	Quan sát
MA10	17,99	Mua
MA20	18,13	Mua
MA50	18,66	Quan sát
MA100	19,04	Quan sát

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	PVB	Theo dõi	27,7-28,0			31.800	26.400			
2	QNS	Theo dõi	48,6-49,0			55.000	46.400			
3	POW	Theo dõi	11,2-11,5			13.000	11.000			
4	PDR	Theo dõi	20,6-21,0			24.000	19.800			
5	DRI	Theo dõi	11,8-12,0			13.800	11.200			

Danh mục cổ phiếu chạm điểm mua

1	LPB	Nắm giữ	31,2-31,7	25/10/2024	31.700	35.000	29.850			-0,8%
2	FPT	Nắm giữ	134-135,5	31/10/2024	135.300	149.000	128.500			-1,0%
3	VGT	Nắm giữ	13,4-13,7	06/11/2024	13.600	15.500	12.500			2,2%
4	DGC	Nắm giữ	109,0-111,0	06/11/2024	110.400	127.000	106.000			2,5%
5	DPM	Nắm giữ	34,3-34,7	11/11/2024	33.400	37.400	32.800			0,9%
6	MSN	Nắm giữ	70,4-71,5	11/11/2024	71.300	79.000	67.400			-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	FPT	Chốt lời	118,0-124,0	06/8/24	120.000	149.000	113.000	18/10/24	137.700	14,2%
2	QNS	Chốt lời	47-47,7	23/9/2024	48.000	54.500	45.000	18/10/24	49.700	3,1%
3	PAN	Chốt lời	23,4-23,6	04/10/2024	23.000	26.000	22.300	18/10/24	24.400	6,5%
4	HSG	Cắt lỗ	20,5-21,0	08/10/2024	20.900	24.100	19.700	22/10/24	20.600	-1,4%
5	DGW	Cắt lỗ	45,0-46,0	17/10/2024	45.600	51.400	43.200	22/10/24	45.300	-0,7%
6	VGT	Cắt lỗ	13,6-14,2	19/9/2024	14.100	16.500	13.000	24/10/24	13.600	-3,5%
7	VHC	Chốt lời	69,5-70,3	09/10/2024	70.500	78.200	67.000	24/10/24	72.900	3,4%
8	VGC	Cắt lỗ	42,5-43,8	11/10/2024	43.700	49.600	41.000	24/10/24	40.800	-3,8%
9	KBC	Cắt lỗ	27-27,6	18/10/2024	27.500	33.300	25.900	24/10/24	26.400	-4,0%
10	CTD	Chốt lời	63,2-64,2	21/10/2024	63.400	70.000	60.600	24/10/24	67.800	6,9%
11	SAB	Cắt lỗ	55,6-57,2	26/9/2024	57.500	65.000	53.800	25/10/24	56.000	-2,6%
12	IDC	Chốt lời	55-55,7	23/10/2024	53.800	63.800	52.650	05/11/24	55.700	3,5%
13	HAH	Chốt lời	41,2-42	28/10/2024	42.000	46.800	39.500	08/11/24	46.500	10,7%
14	MWG	Chốt lời	63,1-63,7	16/10/2024	64.300	69.300	60.300	11/11/24	65.000	1,09%
15	VGI	Chốt lời	69,0-72,0	06/11/2024	72.000	82.700	67.000	11/11/24	89.500	24,3%
16	TCB	Cắt lỗ	24,2-24,6	17/10/2024	24.100	26.600	23.200	12/11/24	23.400	-2,9%
17	SZC	Chốt lời	37,6-38,3	23/10/2024	38.100	42.500	36.400	12/11/24	42.700	12,1%
18	HDG	Chốt lời	26,0-27,0	06/11/2024	27.550	31.000	25.200	12/11/24	28.600	3,8%
19	VCI	Chốt lời	35-35,5	31/10/2024	34.300	41.200	33.500	14/11/24	34.700	1,2%
20	DBC	Chốt lời	27,4-28	31/10/2024	27.700	32.000	26.300	14/11/24	28.000	1,1%
21	NKG	Cắt lỗ	20,8-21,2	08/11/2024	21.050	24.000	19.900	14/11/24	20.000	-1,2%

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.