

ÁP LỰC VÙNG 1.280

TÂM ĐIỂM THỊ TRƯỜNG

Triển vọng tích cực của ngành Bất động sản năm 2025

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 vùng 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.

Giá căn hộ sơ cấp và giá đất nền tiếp tục tăng do sự khan hiếm nguồn cung. Sự tăng giá này cũng do nguồn cung từ phân khúc trung cấp và cao cấp chiếm hơn 98% nguồn cung mới, trong khi nguồn cung căn hộ giá rẻ vẫn rất hạn chế. Ngoài ra, các dự án đẩy mạnh đầu tư công cũng góp phần thúc đẩy giá BĐS tăng lên

NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

Xu hướng VN-INDEX ngắn hạn

VN-Index tăng 5,42 điểm trong phiên 18/02 kết phiên ở mức 1.278,14 điểm. Thanh khoản giảm 17,12% so với phiên giao dịch ngày 17/02. Khối ngoại tiếp tục bán ròng gần 184 tỷ đồng trên HOSE.

Thị trường khả năng tiếp tục giằng co kiểm định lại vùng 1.265-1.280 điểm trong phiên giao dịch ngày 19/02. VN-Index có phiên giao dịch tích cực với sắc xanh bao phủ. Tuy nhiên, khối ngoại tiếp tục động thái bán ròng mạnh kèm với áp lực bán vùng kháng cự 1.280 điểm khiến tâm lý nhà đầu vẫn còn thận trọng. Xu hướng chủ đạo vẫn là xu hướng tăng, khi nền kinh tế tiếp tục có những tín hiệu tích cực. Tuy nhiên, thị trường khả năng tiếp tục gặp áp lực điều chỉnh khi tiến vào vùng kháng cự 1.280-1.285 điểm. Vùng hỗ trợ chủ đạo trong phiên và cho các vị thế mua ngắn hạn là 1.265 điểm.

ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX



Chỉ báo	RSI 14	MFI	MA10	MA20	MA50	MA100
Giá trị	60,35	62,10	1.271,22	1.261,02	1.259,80	1.260,10
Hành động	Mua	Mua	Mua	Mua	Mua	Mua

CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

TCH

Khuyến nghị: **Theo dõi**

TP: **17.800 VND** | **UPSIDE: +15%**

Chiến lược hành động

MUA: Nhà đầu tư có thể giải ngân cổ phiếu có triển vọng tăng trưởng cụ thể, ưu tiên cổ phiếu được kỳ vọng có KQKD quý 4/2024 tăng trưởng tốt

BÁN: NĐT quan sát tín hiệu hồi của thị trường và cân nhắc vùng giá tốt để hạ tỷ trọng danh mục các mã cổ phiếu yếu không có khả năng phục hồi mạnh, chốt lời một phần các cổ phiếu đã tạo được lợi nhuận thời gian qua.

Tổng quan thị trường

Thị trường	Giá trị	%Δ
VN-Index		
Đóng cửa	1.278,14	0,43
KLCP (triệu CP)	706,79	-17,12
GTGD (tỷ VND)	14.265	-19,26
Khớp lệnh	12.810	-16,89
Thỏa thuận	1.454,7	-35,42
HNX-Index		
Đóng cửa	235,84	1,14
KLCP (triệu CP)	72,43	-8,23
GTGD (tỷ VND)	1.136,8	-10,41
UPCoM		
Đóng cửa	99,51	0,12
KLCP (triệu CP)	83,88	-11,41
GTGD (tỷ VND)	1.103,0	-18,42

Diễn biến TTCK Mỹ: Chỉ số S&P500 tăng 0,24% để đóng cửa ở mức 6.129,58, sau khi chạm mức kỷ lục trong ngày là 6.129,63 trước khi đóng cửa. Nasdaq thiên về công nghệ tăng nhẹ 0,07% để đóng cửa ở mức 20.041,26, trong khi Dow Jones tăng 10 điểm, hay 0,02%, lên 44.556,34.

Thế giới: Thâm hụt thương mại của Mỹ với Liên minh châu Âu (EU) đã đạt mức cao kỷ lục trong năm 2024, tạo thêm động lực cho Tổng thống Mỹ Donald Trump trong việc chuẩn bị áp thuế đối với khối này vì không mua đủ hàng hóa của Mỹ. Theo dữ liệu từ Cơ quan Thống kê của EU (Eurostat), EU đã nhập khẩu 333,3 tỷ euro (348 tỷ USD) hàng hóa từ Mỹ trong năm 2024, trong khi Mỹ mua 531,6 tỷ euro hàng hóa từ châu Âu. Điều đó khiến EU có thặng dư thương mại hàng hóa gần 200 tỷ euro với Mỹ. Con số này tăng hơn 25% so với mức 156,6 tỷ euro của năm 2023 và cao hơn nhiều so với mức kỷ lục trước đó là 166,9 tỷ euro được thiết lập vào năm 2021. Những số liệu này được đưa ra khi Tổng thống Mỹ chuẩn bị áp thuế đối với các quốc gia trên thế giới để đáp lại điều mà ông coi là sự mất cân bằng thương mại.

Việt Nam: Trong năm 2023, Philippines là quốc gia có tăng trưởng kinh tế cao nhất khu vực ASEAN-6, với tăng trưởng GDP đạt 5,6%. Với tăng trưởng GDP năm 2023 cùng đạt mức 5,05%, Việt Nam và Indonesia là hai nền kinh tế có tăng trưởng GDP cao thứ hai trong khối các nước ASEAN-6. Theo sau là Malaysia với tăng trưởng GDP năm 2023 đạt 3,8% so với cùng kỳ. Xếp vị trí thứ 4 và thứ 5 lần lượt là Thái Lan và Singapore, với tăng trưởng GDP lần lượt đạt 1,9% và 1,2%. Sang đến năm 2024, bức tranh thứ hạng tăng trưởng của nhóm các nước ASEAN-6 đã có một số thay đổi. Trong cả năm 2024, GDP của Việt Nam ước tính tăng 7,09% so với năm trước, chỉ thấp hơn tốc độ tăng của các năm 2018, 2019 và 2022 trong giai đoạn 2011-2024. Trong mức tăng tổng giá trị tăng thêm toàn nền kinh tế, khu vực nông, lâm nghiệp và thủy sản tăng 3,27%, đóng góp 5,37%; khu vực công nghiệp và xây dựng tăng 8,24%, đóng góp 45,17%; khu vực dịch vụ tăng 7,38%, đóng góp 49,46%.

Tỷ giá USD/VND: Tỷ giá tự do tăng lên mức 25.520.

Thép: Mức thuế thép nhập khẩu 25% của Mỹ đe dọa đẩy Pohang - thủ phủ thép Hàn Quốc - vào khủng hoảng, khi ngành công nghiệp chủ lực này đối mặt nguy cơ suy thoái. Hàn Quốc là thị trường xuất khẩu thép lớn thứ tư cho Mỹ trong năm 2024, chiếm 13% tổng lượng thép nhập khẩu của xứ sở cờ hoa.

CII: Công bố thông tin trên HoSE ngày 17/2, CTCP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP HCM cho biết, ngày 15/2/2025, Bộ Giao thông vận tải đã ban hành Quyết định số 176/QĐ-BGTVT phê duyệt chủ trương đầu tư dự án đầu tư xây dựng mở rộng đường cao tốc TP HCM - Trung Lương - Mỹ Thuận theo phương thức đối tác công tư. Liên danh nhà đầu tư để xuất thực hiện dự án gồm: CII - Tập đoàn Đèo Cả - CTCP Tasco - Tổng công ty Đầu tư Xây dựng Hoàng Long - Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Đầu tư CII. Trong đó, nhóm CII tham gia với tỷ lệ 55%. Dự án có tổng mức đầu tư khoảng 39.800 tỷ đồng, với tổng chiều dài hơn 96km, điểm đầu tại nút giao Chợ Đệm (huyện Bình Chánh, TP HCM) và điểm cuối tại đầu cầu phía Bắc cầu Mỹ Thuận 2 (huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang). Thời gian chuẩn bị đầu tư và thực hiện dự án dự kiến từ năm 2024 đến năm 2028.

CTG: Hội đồng Quản trị Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam (VietinBank) vừa thông qua phương án phân phối lợi nhuận năm 2023. Cụ thể, ngân hàng ghi nhận lợi nhuận riêng lẻ năm 2023 đạt gần 19.457 tỷ đồng. Sau khi điều chỉnh do thay đổi lợi nhuận năm trước, lợi nhuận có thể phân phối năm 2023 là gần 19.454 tỷ đồng. Sau khi trích quỹ bổ sung vốn điều lệ (1.945 tỷ đồng), trích quỹ dự phòng tài chính (1.945 tỷ đồng), trích quỹ đầu tư phát triển (389 tỷ đồng), trích quỹ khen thưởng, phúc lợi (2.609 tỷ đồng), lợi nhuận còn lại của VietinBank là hơn 12.565 tỷ đồng. VietinBank sẽ dùng khoản lợi nhuận này để chia cổ tức bằng cổ phiếu theo phê duyệt Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Trong năm 2024, VietinBank chưa thực hiện đợt chi trả cổ tức nào. Lần chia cổ tức gần nhất của "ông lớn" này là vào tháng 12/2023 với nguồn chi trả là lợi nhuận còn lại của năm 2020, giúp vốn điều lệ tăng lên 53.700 tỷ đồng.

Chứng khoán thế giới

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	6.129,58	0,24	4,45
DJIA	44.556,34	0,02	5,10
Nasdaq	20.041,26	0,07	3,94
Shanghai	3.324,49	-0,93	1,90
Hang Seng	22.976,81	1,59	17,09

Thị trường hàng hóa

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	2.933,61	1,20	10,36
Dầu WTI	71,73	0,63	-1,91
Dầu Brent	75,75	0,72	-0,20
Than	102,00	-0,73	-18,56
Đồng	4,5752	-0,33	14,65
Quặng sắt	106,83	0,00	3,11
Thép	445,72	0,28	-0,34

Thị trường ngoại tệ

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	107,03	0,26	-2,07
USD/JPY	152,04	0,29	-3,45
USD/CNY	7,2759	0,16	-0,88
EUR/USD	1,0446	-0,33	1,77
GBP/USD	1,2623	-0,01	1,97

TCH

(HOSE)

Khuyến nghị	Theo dõi
Giá hiện tại (17/02/2025)	15.750
Giá mục tiêu ngắn hạn	17.800
Tiềm năng tăng trưởng	15%–18%
Vùng mua	15.100–15.500
Ngưỡng cắt lỗ	<14.600

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

Kết thúc 9 tháng đầu niên độ (1/4/2024 - 1/4/2025), TCH ghi nhận doanh thu lũy kế hợp nhất hơn 3.808 tỷ đồng và LNST đạt 867 tỷ đồng, tăng lần lượt 74,36% và 19,30% so với cùng kỳ năm trước. Nhờ trong quý 3, đơn vị bàn giao sản phẩm bất động sản tại dự án Hoàng Huy New City cho khách hàng và đóng góp lớn vào cơ cấu doanh thu của đơn vị. Qua đó, TCH đã vượt 52% KH doanh thu và vượt 8% KHLNST

Tài chính lành mạnh giúp doanh nghiệp chủ động trong việc đầu tư: TCH hiện có tổng tài sản lên tới hơn 15.348 tỷ đồng. Trong đó, khoản mục chiếm tỉ trọng lớn nhất, hơn 50% là hàng tồn kho với hơn 8.694 tỷ đồng, tiền gửi ngắn hạn hơn 3.412 tỷ đồng, hoàn bất động sản đầu tư hơn 1.671 tỷ đồng. Các khoản vay nợ và thuê tài chính không đáng kể với vốn vện gần 90 tỷ đồng.

Nguồn thu ổn định: Các dự án đang được mở bán hiện tại bao gồm tòa H1 của dự án Hoàng Huy Commerce với biên lợi nhuận gộp rơi vào khoảng 46%, biên lợi nhuận ròng thu về TCH khoảng 20% (TCH chiếm 60.33% lợi ích tòa H1), dự án Hoàng Huy New City với biên lợi nhuận gộp lên đến gần 57% và TCH hoàn toàn là chủ đầu tư 100% của dự án này. Dự kiến đây sẽ là hai dự án mang lại nguồn thu ổn định cho TCH trong tương lai. Ngoài ra, TCH còn tham gia kinh doanh đầu kéo, với thị trường phủ rộng trên toàn quốc, đồng thời ghi nhận doanh thu từ ô tô và linh kiện tăng trưởng ổn định ở mức 35%.

Triển vọng dài hạn: TCH sở hữu 3 dự án tại Thủy Nguyên, Hải Phòng, bao gồm dự án New City đang mở bán và hai dự án Green River, New City 2 đang trong giai đoạn hoàn thiện. Tổng mức đầu tư của hai dự án này lên đến hơn 14.000 tỷ đồng, dự kiến sẽ mang lại lợi nhuận lớn trong tương lai. Khu vực Thủy Nguyên còn đóng vai trò quan trọng trong "Vành đai kinh tế công nghiệp dịch vụ" và "Trung tâm đô thị lịch sử và đô thị hành chính mới Bắc sông Cấm" với tầm nhìn phát triển đến năm 2050.

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

TCH đang tích cực nắm giữ lại các mốc MA ngắn và dài hạn. Đồng thời các chỉ báo MFI, RSI nằm trong vùng mua an toàn. Cần quan sát thêm diễn biến thị trường và dòng tiền để có điểm mua tốt nhất.



Thông tin doanh nghiệp

Phân ngành ICB L2	Bất động sản
Biến động giá 1Y	12.650–21.650
KLGDBQ 10D (CP)	3.632.140
Vốn hóa (tỷ đồng)	10.323,93
BVPS	14.309
P/E (lần)	10,54
P/B (lần)	1,08
EPS (VND)	1.466,07
SL CPLH (triệu CP)	668,22
Tỷ lệ free-float (%)	55,00
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	6,31
ROA (%)	7,11
ROE (%)	10,79

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	DXG	Theo dõi	14,7-14,1			18.000	14.000			
2	TV2	Theo dõi	31,2-31,9			36.000	30.000			

Danh mục cổ phiếu chạm điểm mua

1	HAG	Nắm giữ	11,8-12,4	30/12/2024	11.800	16.900	11.600			6,8%
2	TCB	Nắm giữ	23,5-23,9	09/01/2025	23.750	27.000	22.500			8,8%
3	VCG	Nắm giữ	17,5-17,8	10/01/2025	18.000	20.900	16.800			20,8%
4	ACB	Nắm giữ	24,6-25,0	15/01/2025	24.650	28.000	23.600			4,5%
5	VPB	Nắm giữ	18,8-19,2	17/01/2025	18.300	22.200	18.000			3,6%
6	GMD	Nắm giữ	61,0-62,0	20/01/2025	61.900	72.000	58.500			-1,6%
7	PVD	Nắm giữ	22,5-23,3	23/01/2025	23.100	26.000	21.700			5,6%
8	STB	Nắm giữ	35,5-36,3	23/01/2025	36.450	41.000	34.100			6,0%
9	IDC	Nắm giữ	53,8-54,5	3/2/2025	54.200	60.000	51.500			-0,9%
10	PLX	Nắm giữ	39,0-39,8	10/02/2025	39.600	44.000	37.500			7,6%
11	MBS	Nắm giữ	27,0-27,5	11/02/2025	27.400	31.500	26.000			1,5%
12	DDV	Nắm giữ	18,1-18,5	12/02/2025	18.600	22.000	17.400			4,8%
13	BMI	Nắm giữ	20,4-20,7	12/02/2025	20.500	23.000	19.500			6,3%
14	DPG	Nắm giữ	45,5-46,5	13/02/2025	44.600	53.000	43.500			2,8%
15	VHC	Nắm giữ	68,8-69,5	13/02/2025	69.400	78.000	65.800			-0,1%
16	DRC	Nắm giữ	27,9-28,3	17/02/2025	28.300	31.500	26.600			1,6%
17	PDR	Nắm giữ	18,7-19,1	18/02/2025	19.100	22.500	17.800			0,5%

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	CTG	Chốt lời	33,2-33,7	21/11/2024	33.600	36.800	31.900	31/12/24	38.700	15,2%
2	CTD	Chốt lời	64,8-66,0	03/12/2024	65.500	75.000	62.100	03/01/25	69.900	6,7%
3	DGC	Chốt lời	106-108	06/11/2024	107.400	124.000	103.000	06/01/25	116.000	7,5%
4	DBC	Chốt lời	26,6-27,0	17/12/2024	26.800	30.500	25.500	06/01/25	27.950	3,5%
5	IDC	Cắt lỗ	55,6-56,5	18/12/2024	56.200	64.500	53.100	06/01/25	55.400	-1,6%
6	CTR	Chốt lời	122-125,5	30/12/2024	122.000	145.000	117.700	10/01/25	127.500	4,2%
7	PAN	Chốt lời	22,2-22,8	10/12/2024	22.450	25.800	21.400	20/01/25	25.900	15,4%
8	VGC	Chốt lời	43,0-44,0	24/12/2024	44.000	54.000	41.500	20/01/25	49.750	13,1%
9	PLX	Chốt lời	37,5-38,2	08/01/2025	37.400	44.700	36.000	22/01/25	39.900	6,7%
10	BVH	Chốt lời	48,3-49,3	13/01/2025	49.000	56.000	46.400	22/01/25	52.100	6,3%
11	BCM	Chốt lời	67,5-69,5	27/12/2024	68.800	82.300	64.900	06/02/25	72.400	4,4%
12	BAF	Chốt lời	26,8-27,3	24/01/2025	27.200	30.000	25.700	06/02/25	28.100	3,1%
13	HPG	Chốt lời	25,6-26,0	25/11/2024	26.000	29.600	24.500	10/02/25	26.500	1,9%
14	KBC	Chốt lời	27,1-27,6	27/11/2024	27.500	31.500	26.000	10/02/25	29.050	5,6%
15	NLG	Chốt lời	31,8-32,3	16/01/2025	32.200	38.000	30.400	10/02/25	34.400	6,8%
16	ACV	Chốt lời	120,0-123,0	23/01/2025	121.000	135.000	115.000	10/02/25	123.700	2,2%
17	HAX	Chốt lời	16,0-16,5	17/01/2025	16.500	18.500	15.400	12/02/25	17.200	4,2%
18	VIB	Chốt lời	19,2-19,6	17/01/2025	19.650	22.500	18.400	18/02/25	20.600	4,8%
19	LCG	Chốt lời	10,2-10,4	4/02/2025	10.500	12.000	9.800	18/02/25	10.950	4,3%

Email: research@lpbs.com.vn

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