NỐI ĐÀ TĂNG ĐIỂM

TÂM ĐIỂM THỊ TRƯỜNG

Triển vọng tích cực của ngành Bất động sản thương mại 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, doanh số tại các cửa hàng chuyên kinh doanh tại các trung tâm thương mại ở Việt Nam tiếp tục cải thiện. Mặt bằng bán lẻ đang là một phân khúc đầu tư rất hiệu quả và có công suất hoạt động cao khi các nhà bán hàng ngày càng muốn mở rộng số lượng cửa hàng

Sự phục hồi kinh tế, ổn định tài chính, gia tăng dân số và di cư vào đô thị, cùng với các chính sách thuế và ưu đãi đầu tư có thể thúc đẩy nhu cầu thuê bất động sản thương mại. Ngoài ra, thị trường trung tâm thương mại đang trở nên cạnh tranh khốc liệt với sự tham gia của các nhà phát triển trong và ngoài nước.

CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

VRE

Khuyến nghị: Mua

TP: 19.000 VND | UPSIDE: +11%

NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

Xu hướng VN-INDEX ngắn hạn

VN-Index tăng 10,42 điểm trong phiên 19/02 kết phiên ở mức 1.288,56 điểm. Thanh khoản tăng 15,25% so với phiên giao dịch ngày 18/02. Khối ngoại quay lại mua ròng gần 356 tỷ đồng trên HOSE.

Thị trường có khả năng trong vùng 1.275-1.230 điểm trong phiên giao dịch ngày 20/02. VN-Index phiên giao dịch bứt phá khi vượt ngưỡng 1.280 điểm với sự trở lại của khối ngoại khiến dòng tiền tham gia mạnh hơn và tâm lý nhà đầu tư có phần tích cực. Với đà tăng hiện tại, nhiều khả năng thị trường sẽ tiếp tục bứt phá và chinh phục vùng 1.290 trong phiên. Tuy nhiên, với phiên đáo hạn phái sinh, thị trường sẽ gặp áp lực điều chỉnh rung lắc khi tiến vào vùng kháng cự 1.290-1.300 điểm. Vùng hỗ trợ chủ đạo trong phiên và cho các vị thế mua ngắn hạn là 1.275 điểm.

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.

ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX

Chỉ báo	RSI 14	MFI	MA10	MA20	MA50	MA100
Giá trị	65,17	63,28	1.273,11	1.263,64	1.260,58	1.260,22
Hành động	Mua	Mua	Mua	Mua	Mua	Mua

Tổng quan thị trường

Thị trường	Giá trị	%Δ
VN-Index		
Đóng cửa	1.288,56	0,82
KLCP (triệu CP)	814,56	15,25
GTGD (tỷ VND)	17.496	22,65
Khớp lệnh	15.354	19,86
Thỏa thuận	2.142,3	47,27
HNX-Index		
Đóng cửa	237,79	0,83
KLCP (triệu CP)	97,44	23,45
GTGD (tỷ VND)	1.610,5	41,67
UPCoM		
Đóng cửa	99,34	-0,17
KLCP (triệu CP)	74,20	-11,54
GTGD (tỷ VND)	966,2	-12,40

Diễn biến TTCK Mỹ: S&P 500 đã có phiên tăng điểm thứ hai liên tiếp sau khi đạt mức cao kỷ lục khác. Nasdaq và Dow cũng kết thúc ở mức tích cực.

Thế giới: Các đặc phái viên Liên minh châu Âu (EU) hôm thứ Tư đã bất ngờ thông báo về đợt cấm vận thứ 16 đối với Nga, bao gồm lệnh cấm nhập khẩu nhôm nguyên chất và máy chơi game. Theo các nhà ngoại giao, lệnh cấm nhập khẩu nhôm sẽ được thực hiện theo từng giai đoạn trong vòng một năm. Ngoài ra, EU cũng bổ sung thêm 48 cá nhân và 35 tổ chức vào danh sách trừng phạt, bao gồm các biện pháp đóng băng tài sản và cấm đi lại. Bên cạnh các hạn chế đối với ngành dầu mỏ Nga, EU cũng nhắm vào các cảng và sân bay bị cáo buộc hỗ trợ việc lách luật giá trần do Nhóm G7 áp đặt. Danh sách cấm vận mới bổ sung thêm 73 tàu vào danh sách 79 tàu đã có trước đó, bao gồm các tàu chở dầu và tàu hỗ trợ quân sự. Gói cấm vận cũng áp đặt lệnh cấm xuất khẩu crom, một số hóa chất, cùng với các dịch vụ dành cho các nhà máy lọc dầu và khí đốt của Nga.

Việt Nam: Ngành công nghệ thông tin, trong đó chuyển đổi số tiếp tục được kỳ vọng khởi sắc hàng đầu tại Việt Nam. Xu hướng AI, công nghệ hóa, thông minh hóa và chuyển đổi số ngày càng mạnh mẽ, quyết liệt sẽ giúp ích cho các ngành công nghệ nhiều "đất diễn". Việc chuyển đổi mạng 5G tại Việt Nam và xu hướng rót vốn vào các ngành lĩnh vực như AI, IoT, bán dẫn, điện toán đám mây, big data… sẽ giúp thị phần ngành công nghệ phát triển mạnh mẽ trong năm 2025 và những năm tiếp theo. Ngành CNTT và viễn thông cũng đóng vai trò quan trọng, đặc biệt khi Việt Nam trở thành một trung tâm gia công phần mềm, cung cấp dịch vụ công nghệ cao cho các thị trường quốc tế.

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

Thép: Giá dầu châu Á tăng nhẹ trong phiên 19/2 do lo ngại về sự gián đoạn nguồn cung dầu ở Mỹ và Nga. Nga cho biết dòng chảy dầu qua Caspian Pipeline Consortium (CPC) sau cuộc tấn công bằng máy bay không người lái của Ukraine vào một trạm bơm sẽ mất 380.000 thùng/ngày cung cấp cho thị trường. Trong khi đó, thời tiết lạnh giá đe dọa nguồn cung dầu của Mỹ sẽ giảm tới 150.000 thùng/ngày.

CTD: CTCP Xây dựng Coteccons vừa nhận được quyết định của TAND quận 1, TP.HCM về việc công nhận thỏa thuận giữa các bên trong vụ tranh chấp hợp đồng thi công. Theo Coteccons, đây là công nợ liên quan một dự án trọng điểm và công ty dự kiến vượt kế hoạch hoàn nhập dự phòng trong năm tài chính 2025. Tuy nhiên, doanh nghiệp không cung cấp thêm thông tin chi tiết. Coteccons khẳng định đây là bước tiến quan trọng trong quá trình thu hồi nợ xấu, đồng thời dự kiến vượt mục tiêu đề ra tại Đại hội đồng cổ đông thường niên 2024 trong năm tài chính 2025. Chủ tịch HĐQT Bolat Duisenov nhấn mạnh việc không phát sinh thêm nợ xấu mới và giảm thiểu các khoản nợ tồn đọng trước tái cấu trúc vẫn là ưu tiên hàng đầu của công ty. Theo báo cáo tài chính kết thúc ngày 31/12/2024 của Coteccons, khoản phải thu ngắn hạn của nhà thầu xây dựng này vẫn lên tới gần 13.700 tỷ đồng, trong đó công ty đã trích lập dự phòng nợ xấu hơn 1.400 tỷ đồng.

VHM: Với tổng diện tích 1.089,6 ha và tổng mức đầu tư dự kiến lên tới 80.000 tỷ đồng, khu đô thị mới Phước Vĩnh Tây do liên danh Vinhomes – VIG làm chủ đầu tư sẽ là một trong những đại đô thị hiện đại bậc nhất khu vực phía Nam. Theo nội dung báo cáo, dự án được chia thành ba phân khu chính, mỗi phân khu có chức năng riêng biệt nhưng đều hướng đến mục tiêu hình thành một đô thị kiểu mẫu, hiện đại và đồng bộ về hạ tầng. Theo nguồn tin từ phía chủ đầu tư, dự án khu đô thị mới Phước Vĩnh Tây dự kiến sẽ khởi công vào năm 2025 sau khi hoàn tất các thủ tục pháp lý và giải phóng mặt bằng. Tiến độ thi công sẽ được chia làm nhiều giai đoạn, trong đó hạ tầng giao thông và các khu nhà ở thương mại sẽ được triển khai đầu tiên, tạo nền tảng cho việc phát triển toàn khu đô thị. Với quy mô và định hướng phát triển trở thành đô thị vệ tinh quan trọng của TP.HCM, dự án Phước Vĩnh Tây được kỳ vọng sẽ tạo động lực mạnh mẽ cho thị trường bất động sản Long An.

Chứng khoán thế giới

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	6.144,15	0,24	4,70
DJIA	44.627,59	0,16	5,27
Nasdaq	20.056,25	0,07	4,02
Shanghai	3.351,54	0,81	2,73
Hang Seng	22.944,24	-0,14	16,92

Thị trường hàng hóa

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	2.935,83	0,08	10,45
Dầu WTI	72,06	0,46	-1,46
Dầu Brent	76,01	0,34	0,14
Than	100,85	-1,13	-19,48
Đồng	4,5543	-0,46	14,13
Quặng sắt	106,74	-0,08	3,02
Thép	446,30	0,13	-0,21

Thị trường ngoại tệ

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	107,17	0,13	-1,94
USD/JPY	151,42	-0,40	-3,84
USD/CNY	7,2843	0,12	-0,77
EUR/USD	1,0425	-0,20	1,57
GBP/USD	1,2585	-0,30	1,66

VRE

(HOSE)

Khuyến nghị	**Mua**
Giá hiện tại (17/02/2025)	**17.200**
Giá mục tiêu ngắn hạn	**19.000**
Tiềm năng tăng trưởng	**11%-12%**
Vùng mua	**16.900-17.100**
Ngưỡng cắt lỗ	**<16.100**

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

Năm 2024, VRE ghi nhận tổng doanh thu đạt 8.940 tỷ đồng, giảm 8,7% so với cùng kỳ và lợi nhuận sau thuế của cổ đông công ty mẹ (NPATMI) đạt 4,1 nghìn tỷ đồng, giảm 7,1% so với cùng kỳ.Tính riêng trong quý 4/2024 Vincom Retail lãi sau thuế 1.086 tỷ đồng, tăng nhẹ so với cùng kỳ năm trước.

Tỷ lệ lấp đầy tại các trung tâm thương mại (TTTM) cho thuê luôn ở mức cao: doanh thu cho thuê trung tâm thương mại 2024 tăng cao, đạt 7.880 tỷ đồng (tăng 1% so với cùng kỳ) từ việc mở mới 5 trung tâm thương mại mới kể từ giữa năm 2024, mặc dù tỉ lệ lấp đầy trên toàn hệ thống trung tâm thương mại của VRE thấp hơn 0,6 điểm phần trăm so với năm 2023.

Tiếp tục mở mới TTTM trong năm 2025, VRE dự kiến mở 3 trung tâm thương mại mới, tăng khoảng 117.000 m2 tổng diện tích sàn bán lẻ, tăng 6,5% so với cùng kỳ. VRE đặt mục tiêu nâng cao hiệu quả vận hành các trung tâm thương mại hiện hữu bằng cách tăng tỉ lệ lấp đầy trung bình lên khoảng 88% từ 84,2% năm 2024, vận hành 5 trung tâm thương mại mới trong cả năm 2025 thay vì trong vài tháng kể từ khi mở cửa trong năm 2024 và tăng trưởng giá thuê trung bình

Lợi thế cạnh tranh: Mặc dù phải đối mặt với sự cạnh tranh từ Aeon và Lotte, tuy nhiên với vị thế dẫn đầu thị trường về diện tích bán lẻ hiện tại và tận dụng các khu đô thị đông đúc của Vinhomes giúp VRE thu hút lượng khách hàng ổn định và tiềm năng, đặc biệt khi các khu đô thị này tạo ra nhu cầu tiêu dùng lớn. Điều này sẽ giúp VRE củng cố vị thế và duy trì sức hút đối với các nhà đầu tư cũng như khách thuê.

Kỳ vọng doanh thu từ dự án sắp ra mắt: 2 dự án shophouse mới dự kiến sẽ được ra mắt vào năm 2025 là Dự án Vinhomes Royal Island ở Hải Phòng và Dự án Vinhomes Golden Avenue ở Quảng Ninh. Dự kiến các dự án này sẽ bắt đầu đóng góp doanh thu từ năm 2026.

Thông tin doanh nghiệp

Phân ngành ICB L2	Bất động sản
Biến động giá 1Y	16.100-28.750
KLGDBQ 10D (CP)	
Vốn hóa (tỷ đồng)	38.288,57
BVPS	18.449
P/E (lần)	9,35
P/B (lần)	0,91
EPS (VND)	1.802,47
SL CPLH (triệu CP)	2.272,32
Tỷ lệ free-float (%)	40,00
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	17,71
ROA (%)	7,96
ROE (%)	10,27

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

VRE đang tích cực nắm giữ lại các mốc MA ngắn và cố gắng lấy lại mốc MA100. 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.

Chỉ báo kỹ thuật	Giá trị	Hành động
Xu hướng ngày	-	Tăng
Xu hướng tuần	-	Đi ngang
Xu hướng tháng	-	Đi ngang
RSI 14	59,64	Mua
MFI	67,59	Mua
MA10	16,67	Mua
MA20	16,59	Mua
MA50	16,92	Mua
MA100	17,64	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										
Danh mục cổ phiếu chạm điểm mua										
1	**HAG**	Nắm giữ	11,8-12,4	30/12/2024	11.800	16.900	11.600			8,1%
2	**TCB**	Nắm giữ	23,5-23,9	09/01/2025	23.750	27.000	22.500			9,9%
3	**VCG**	Nắm giữ	17,5-17,8	10/01/2025	18.000	20.900	16.800			21,4%
4	**ACB**	Nắm giữ	24,6-25,0	15/01/2025	24.650	28.000	23.600			4,7%
5	**VPB**	Nắm giữ	18,8-19,2	17/01/2025	18.300	22.200	18.000			4,1%
6	**GMD**	Nắm giữ	61,0-62,0	20/01/2025	61.900	72.000	58.500			-1,5%
7	**PVD**	Nắm giữ	22,5-23,3	23/01/2025	23.100	26.000	21.700			6,1%
8	**STB**	Nắm giữ	35,5-36,3	23/01/2025	36.450	41.000	34.100			6,3%
9	**IDC**	Nắm giữ	53,8-54,5	3/2/2025	54.200	60.000	51.500			2,8%
10	**PLX**	Nắm giữ	39,0-39,8	10/02/2025	39.600	44.000	37.500			9,1%
11	**MBS**	Nắm giữ	27,0-27,5	11/02/2025	27.400	31.500	26.000			3,3%
12	**DDV**	Nắm giữ	18,1-18,5	12/02/2025	18.600	22.000	17.400			5,9%
13	**BMI**	Nắm giữ	20,4-20,7	12/02/2025	20.500	23.000	19.500			5,6%
14	**DPG**	Nắm giữ	45,5-46,5	13/02/2025	44.600	53.000	43.500			6,3%
15	**VHC**	Nắm giữ	68,8-69,5	13/02/2025	69.400	78.000	65.800			1,7%
16	**DRC**	Nắm giữ	27,9-28,3	17/02/2025	28.300	31.500	26.600			1,4%
17	**PDR**	Nắm giữ	18,7-19,1	18/02/2025	19.100	22.500	17.800			2,4%
18	**DXG**	Nắm giữ	14,7-14,1	19/02/2025	14.750	18.000	14.000			3,7%
19	**TV2**	Nắm giữ	31,2-31,9	19/02/2025	31.650	36.000	30.000			4,4%
20	**TCH**	Nắm giữ	15,1-15,5	19/02/2025	15.800	17.800	14.600			6,6%

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)

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.