

ÁP LỰC NGƯỠNG 1.310

TÂM ĐIỂM THỊ TRƯỜNG

Triển vọng tích cực của ngành Bất động sản năm 2025

Năm 2025, các doanh nghiệp niêm yết lớn dự kiến tiếp tục mở bán các dự án hoàn thiện từ năm nay. Dự báo giá trị ký bán của hầu hết doanh nghiệp sẽ tăng so với 2024 nhờ (1) nhiều dự án được giải quyết pháp lý và (2) tâm lý người mua tích cực khi thị trường phục hồi, đặc biệt trong các khu vực phát triển nhanh.

Với kỳ vọng tăng trưởng tín dụng duy trì ở mức +15% YoY, chủ yếu do tín dụng bán lẻ dẫn dắt, và lãi suất cho vay bình quân sẽ tăng nhẹ, năm 2025 sẽ tiếp tục là năm lãi suất thuận lợi, thúc đẩy nhu cầu tiêu dùng bất động sản. Ngoài ra, dòng vốn đầu tư sẽ quay lại phía Nam nhờ giá căn hộ TP.HCM thấp hơn Hà Nội, góp phần thúc đẩy mạnh thị trường bất động sản dân cư tại đây.

NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

Xu hướng VN-INDEX ngắn hạn

VN-Index tăng 4,84 điểm trong phiên 27/02 kết phiên ở mức 1.307,80 điểm. Thanh khoản tăng 17,70% so với phiên giao dịch ngày 26/02. Khối ngoại tiếp tục bán ròng gần 638 tỷ đồng trên HOSE.

Thị trường có khả năng tiếp tục dao động trong vùng 1.290-1.310 điểm trong phiên giao dịch ngày 28/02. Thị trường diễn ra sôi động với sự phục hồi mạnh mẽ trong phiên chiều, giữ vững mốc 1.300 điểm. Tuy nhiên, dòng vốn ngoại tiếp tục rút mạnh, gia tăng áp lực chốt lời. Mặc dù xu hướng tăng giá vẫn được duy trì, nhưng với diễn biến phân hóa và tâm lý lo ngại về khả năng điều chỉnh mạnh, thị trường có thể sẽ đối mặt với những rung lắc và điều chỉnh trong các phiên tới. Các nhà đầu tư có thể sẽ cần phải thận trọng hơn trong bối cảnh này, khi mà biến động có thể tăng cao.

ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX



CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

VHM

Khuyến nghị: **Mua**

TP: 45.000 VND | UPSIDE: +11%

Chiến lược hành động

MUA: Nhà đầu tư ưu tiên chiến lược quan sát, chỉ giải ngân cổ phiếu có KQKD quý 4/2024 tăng trưởng tốt và vẫn giữ được vùng giá mua an toàn.

BÁN: NĐT quan sát tín hiệu tăng trưởng 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	1.307,80	0,37
KLCP (triệu CP)	892,98	17,77
GTGD (tỷ VND)	18.734	12,33
Khớp lệnh	17.754	14,26
Thỏa thuận	980,1	-13,98
HNX-Index		
Đóng cửa	239,39	0,33
KLCP (triệu CP)	72,88	6,60
GTGD (tỷ VND)	1.286,6	6,98
UPCoM		
Đóng cửa	99,81	0,08
KLCP (triệu CP)	68,57	-4,20
GTGD (tỷ VND)	957,5	0,80

Diễn biến TTCK Mỹ: S&P 500 đóng cửa giảm 1,59% ở mức 5.861,57. Chỉ số thị trường chung vẫn ở mức đỏ trong tuần và tháng. Nasdaq giảm 2,78%, đóng cửa ngày ở mức 18.544,42, với mức giảm 8,5% của Nvidia kéo chỉ số công nghệ nặng xuống thấp hơn. Dow Jones mất 193,62 điểm, tương đương 0,45%, đóng cửa ở mức 43.239,50.

Thế giới: Ngày 26/2, hãng tin Bloomberg dẫn nguồn thạo tin cho biết Trung Quốc có kế hoạch "bơm" ít nhất 400 tỷ nhân dân tệ (khoảng 55,13 tỷ USD) cho một số ngân hàng lớn nhất của nước này trong những tháng tới, một phần của gói kích thích toàn diện nhằm phục hồi tăng trưởng kinh tế. Trong các ngân hàng được cung ứng tiền đợt đầu có Ngân hàng Nông nghiệp Trung Quốc và Ngân hàng Truyền thông. Kế hoạch này có thể hoàn thành sớm nhất vào cuối tháng Sáu và chính phủ vẫn đang tính toán số tiền cụ thể rót cho mỗi ngân hàng. Tháng 9/2024, Ngân hàng Nhân dân Trung Quốc (PBC, Ngân hàng trung ương) đã công bố loạt biện pháp nhằm thúc đẩy nền kinh tế đang phải đối mặt với vấn đề nợ đọng trong lĩnh vực bất động sản, nguy cơ giảm phát và thất nghiệp cao ở giới trẻ. Bloomberg đưa tin 1.000 tỷ nhân dân tệ (tương đương 141,7 tỷ USD) đã được bơm cho các ngân hàng lớn nhất, chủ yếu từ nguồn phát hành trái phiếu chính phủ đặc biệt mới.

Việt Nam: Số liệu thống kê sơ bộ mới nhất của Tổng cục Hải quan cho thấy trong nửa đầu tháng 2 năm 2025, cán cân thương mại hàng hóa thâm hụt 3,19 tỷ USD. Cụ thể, từ ngày 1 đến ngày 15/2, tổng trị giá hàng hoá xuất khẩu của Việt Nam đạt 14,15 tỷ USD, giảm 16,1% so với cùng kỳ. Trong khi đó, tổng trị giá hàng hóa nhập khẩu 17,34 tỷ USD, tăng 44,1%. Tổng giá trị hàng hóa xuất nhập khẩu ở mức 31,49 tỷ. Thâm hụt cán cân thương mại ở mức 3,19 tỷ USD. Kết quả này đã đưa tổng trị giá xuất nhập khẩu của cả nước đến hết ngày 15/2/2025 đạt 94,78 tỷ USD, tăng 11,5% với cùng kỳ năm 2024. Cán cân thương mại hàng hóa thâm hụt 198 triệu USD. Ở lĩnh vực Ngân hàng, nhiều ngân hàng đã có động thái giảm lãi suất huy động ngay sau chỉ đạo "nóng" của Thủ tướng Chính phủ và Ngân hàng Nhà nước (NHNN) về lãi suất. Thống kê sơ bộ, có khoảng 5 - 6 ngân hàng điều chỉnh lãi suất các kì hạn từ 0,1% - 0,5%/năm. Đáng chú ý, kì hạn 12 tháng đã được một số ngân hàng hạ xuống dưới mức 6%/năm. Đây là kì hạn quan trọng thường được các ngân hàng thương mại lấy làm cơ sở để tính toán mức lãi suất thả nổi khi cho vay.

Tỷ giá USD/VND: Tỷ giá tự do tăng lên mức 25.545.

Dầu: Theo AFP, giá dầu tăng phiên thứ hai liên tiếp khi căng thẳng địa chính trị làm dấy lên lo ngại về nguồn cung, đặc biệt từ các nhà khai thác lớn ở Trung Đông. Các biện pháp trừng phạt mới nhắm vào xuất khẩu dầu đang khiến thị trường lo ngại về tình trạng khan hiếm nguồn cung, trong khi biên lợi nhuận lọc dầu mạnh giúp duy trì tâm lý tích cực.

BAF: Công ty Cổ phần Nông nghiệp Baf Việt Nam vừa công bố Nghị quyết của Hội đồng quản trị công ty về việc thành lập các công ty con tại Tây Ninh. Theo đó, Hội đồng quản trị Baf Việt Nam đã quyết định thông qua việc góp vốn thành lập thêm 3 công ty con tại Tây Ninh với tỷ lệ góp vốn 100% vốn điều lệ, tổng số tiền góp vốn lên đến 760 tỷ đồng. Thời gian dự kiến thực hiện trong tháng 2/2025. Cụ thể, Baf Việt Nam dự kiến thành lập công ty con thứ nhất có tên là Công ty Cổ phần TNHH Chăn nuôi Công nghệ cao Baf Tây Ninh 1 với vốn điều lệ 340 tỷ đồng. Công ty có ngành nghề kinh doanh chính là chăn nuôi lợn và sản xuất giống lợn. Công ty con thứ hai có tên Công ty Cổ phần TNHH Chăn nuôi Công nghệ cao Baf Tây Ninh 2. Doanh nghiệp có vốn điều lệ dự kiến là 340 tỷ đồng, ngành nghề kinh doanh chính gồm chăn nuôi lợn và sản xuất giống lợn. Công ty con thứ ba sắp thành lập của Baf Việt Nam có tên là Công ty TNHH Sản xuất Thức ăn Chăn nuôi Baf Tây Ninh 1, vốn điều lệ dự kiến 80 tỷ đồng, ngành nghề kinh doanh chính gồm sản xuất thức ăn gia súc, gia cầm và thủy sản. Cả ba công ty con nêu trên của Baf Việt Nam đều có địa chỉ trụ sở chính đặt tại số 501 đường 30 tháng 4, Khu phố 1, Phường 1, TP. Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Chứng khoán thế giới

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	5.861,57	-1,59	-0,12
DJIA	43.239,50	-0,45	2,00
Nasdaq	18.544,42	-2,78	-3,82
Shanghai	3.388,06	0,23	3,85
Hang Seng	23.718,29	-0,29	20,87

Thị trường hàng hóa

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	2.875,90	-1,50	8,19
Dầu WTI	70,15	1,94	-4,06
Dầu Brent	73,34	0,85	-3,38
Than	102,40	0,39	-18,24
Đồng	4,5516	0,32	14,06
Quặng sắt	107,15	-0,02	3,42
Thép	448,75	-0,01	0,34

Thị trường ngoại tệ

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	107,30	0,92	-1,82
USD/JPY	149,58	0,20	-5,01
USD/CNY	7,2981	0,50	-0,58
EUR/USD	1,0399	-1,08	1,32
GBP/USD	1,2605	-0,70	1,83

VHM

(HOSE)

Khuyến nghị	Mua
Giá hiện tại (27/02/2025)	41.050
Giá mục tiêu ngắn hạn	45.000
Tiềm năng tăng trưởng	11%–13%
Vùng mua	39.800–40.800
Ngưỡng cắt lỗ	<38.000

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

KQKD Q4/2024, VHM tăng trưởng mạnh với doanh thu thuần đạt 33.136 tỷ đồng (+271% svck) và LNST đạt 14.104 tỷ đồng (+630% svck) chủ yếu nhờ ghi nhận 2 giao dịch bán sỉ tại Vinhomes Ocean Park 3 với tổng giá trị là 9.300 tỷ đồng. Qua đó, hoàn thành 100% KH lợi nhuận đạt ra

Duy trì tỷ lệ nợ ổn định. Tổng nợ của VHM tăng hơn 24.600 tỷ đồng vào năm 2024 chủ yếu là do VHM phát hành tổng cộng 22.400 tỷ đồng trái phiếu doanh nghiệp. Tuy nhiên, tỷ lệ Nợ ròng/Vốn chủ sở hữu chỉ tăng nhẹ từ 21,2% lên 22,3%

Vinhomes là đơn vị đón đầu hưởng lợi giai đoạn mới của thị trường bất động sản. Sở hữu tiềm lực tài chính mạnh, chuyên môn pháp lý vượt bậc, cùng hồ sơ năng lực dự án chất lượng cao giúp Vinhomes hưởng lợi rất lớn từ các Luật mới

Năm 2025, VHM dự kiến mở bán 4 dự án mới: Vinhomes Apollo City (Hạ Long), Wonder City (Đan Phượng), Phước Vĩnh Tây, Dương Kinh và các căn còn lại của những dự án đang triển khai. Tính đến cuối 2024, tổng số tiền đặt cọc cho VIC và các bên liên quan với mục đích đầu tư đã giảm xuống 67.900 tỷ đồng, giảm đáng kể so với mức 90.200 tỷ đồng vào cuối 2023.

Vinhomes Global Gate (Cổ Loa, Hà Nội) đang trở thành tâm điểm chú ý khi VEFAC thông báo kế hoạch chuyển nhượng toàn bộ dự án này với giá trị ước tính lên đến 40.000 tỷ đồng. Sau khi giao dịch hoàn tất, VHM sẽ thu được những lợi ích kinh tế từ Global Gate, bao gồm: chia sẻ 5% tổng lợi nhuận của dự án theo thỏa thuận hợp tác với VEF, cổ tức từ việc sở hữu 4,66% cổ phần tại VEF, và doanh thu từ các dịch vụ bán hàng cùng quản lý dự án dựa trên các hợp đồng đã ký kết trước đó giữa 2 bên.

Vinhomes Apollo City (trước đây là Hạ Long Xanh) có diện tích 5.540 ha. VHM gần hoàn tất giải phóng mặt bằng và dự kiến mở bán các phân khu thấp tầng vào 2025. Dự án được phát triển bởi liên doanh với VHM sở hữu 70% và VIC 30%.

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

VHM đang tích cực nắm giữ 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	34.000–48.550
KLGDBQ 10D (CP)	4.875.250
Vốn hóa (tỷ đồng)	167.171,67
BVPS	49.199
P/E (lần)	5,39
P/B (lần)	0,83
EPS (VND)	7.285,51
SL CPLH (triệu CP)	4.107,41
Tỷ lệ free-float (%)	25,00
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	37,89
ROA (%)	6,27
ROE (%)	16,53

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			12,3%
2	TCB	Nắm giữ	23,5–23,9	09/01/2025	23.750	27.000	22.500			10,5%
3	VCG	Nắm giữ	17,5–17,8	10/01/2025	18.000	20.900	16.800			20,3%
4	ACB	Nắm giữ	24,6–25,0	15/01/2025	24.650	28.000	23.600			5,9%
5	GMD	Nắm giữ	61,0–62,0	20/01/2025	61.900	72.000	58.500			-1,0%
6	PVD	Nắm giữ	22,5–23,3	23/01/2025	23.100	26.000	21.700			6,3%
7	STB	Nắm giữ	35,5–36,3	23/01/2025	36.450	41.000	34.100			5,1%
8	IDC	Nắm giữ	53,8–54,5	3/2/2025	54.200	60.000	51.500			5,9%
9	PLX	Nắm giữ	39,0–39,8	10/02/2025	39.600	44.000	37.500			8,5%
10	MBS	Nắm giữ	27,0–27,5	11/02/2025	27.400	31.500	26.000			9,1%
11	BMI	Nắm giữ	20,4–20,7	12/02/2025	20.500	23.000	19.500			7,1%
12	DPG	Nắm giữ	45,5–46,5	13/02/2025	44.600	53.000	43.500			8,7%
13	VHC	Nắm giữ	68,8–69,5	13/02/2025	69.400	78.000	65.800			2,9%
14	PDR	Nắm giữ	18,7–19,1	18/02/2025	19.100	22.500	17.800			3,7%
15	DXG	Nắm giữ	14,7–14,1	19/02/2025	14.750	18.000	14.000			8,1%
16	TCH	Nắm giữ	15,1–15,5	19/02/2025	15.800	17.800	14.600			11,7%
17	VCS	Nắm giữ	58,5–59,4	24/02/2025	58.600	67.000	57.000			0,7%
18	HDB	Nắm giữ	22,7–23,0	24/02/2025	22.950	26.000	21.800			1,1%
19	MWG	Nắm giữ	56,8–58	25/02/2025	57.400	65.000	54.500			2,1%
20	VRE	Nắm giữ	16,9–17,1	27/02/2025	16.900	19.000	16.100			1,8%
21	DGW	Nắm giữ	38,0–38,7	27/02/2025	38.700	44.000	36.600			1,6%
22	KBC	Nắm giữ	29,4–29,7	27/02/2025	29.450	34.000	28.000			1,5%

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	CTR	Chốt lời	122-125,5	30/12/2024	122.000	145.000	117.700	10/01/25	127.500	4,2%
3	PAN	Chốt lời	22,2-22,8	10/12/2024	22.450	25.800	21.400	20/01/25	25.900	15,4%
4	VGC	Chốt lời	43,0-44,0	24/12/2024	44.000	54.000	41.500	20/01/25	49.750	13,1%
5	PLX	Chốt lời	37,5-38,2	08/01/2025	37.400	44.700	36.000	22/01/25	39.900	6,7%
6	BVH	Chốt lời	48,3-49,3	13/01/2025	49.000	56.000	46.400	22/01/25	52.100	6,3%
7	BCM	Chốt lời	67,5-69,5	27/12/2024	68.800	82.300	64.900	06/02/25	72.400	4,4%
8	BAF	Chốt lời	26,8-27,3	24/01/2025	27.200	30.000	25.700	06/02/25	28.100	3,1%
9	HPG	Chốt lời	25,6-26,0	25/11/2024	26.000	29.600	24.500	10/02/25	26.500	1,9%
10	KBC	Chốt lời	27,1-27,6	27/11/2024	27.500	31.500	26.000	10/02/25	29.050	5,6%
11	NLG	Chốt lời	31,8-32,3	16/01/2025	32.200	38.000	30.400	10/02/25	34.400	6,8%
12	ACV	Chốt lời	120,0-123,0	23/01/2025	121.000	135.000	115.000	10/02/25	123.700	2,2%
13	HAX	Chốt lời	16,0-16,5	17/01/2025	16.500	18.500	15.400	12/02/25	17.200	4,2%
14	VIB	Chốt lời	19,2-19,6	17/01/2025	19.650	22.500	18.400	18/02/25	20.600	4,8%
15	LCG	Chốt lời	10,2-10,4	4/02/2025	10.500	12.000	9.800	18/02/25	10.950	4,3%
16	DDV	Chốt lời	18,1-18,5	12/02/2025	18.600	22.000	17.400	21/02/25	19.600	5,4%
17	VPB	Chốt lời	18,8-19,2	17/01/2025	18.300	22.200	18.000	25/02/25	19.600	6,8%
18	DRC	Chốt lời	27,9-28,3	17/02/2025	28.300	31.500	26.600	26/02/25	28.800	1,8%
19	TV2	Chốt lời	31,2-31,9	19/02/2025	31.650	36.000	30.000	26/02/25	35.700	11,5%

Email: research@lpbs.com.vn

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