

CƠ HỘI HƯỞNG LẠI MỐC 1.700

TÂM ĐIỂM THỊ TRƯỜNG

Triển vọng tích cực của ngành Bất động sản cuối năm 2025

Các chính sách hỗ trợ như việc cắt giảm thủ tục hành chính, giảm lãi suất cho vay và cải thiện môi trường pháp lý sẽ tạo điều kiện thu hút các nhà đầu tư nước ngoài vào lĩnh vực bất động sản, đặc biệt là vào các dự án hạ tầng, khu công nghiệp, và bất động sản cao cấp.

Các khu vực ngoài TP.HCM và Hà Nội, như Bình Dương, Bình Định, và Bà Rịa – Vũng Tàu, sẽ phát triển mạnh nhờ các dự án hạ tầng kết nối các khu vực kinh tế trọng điểm. Thị trường nhà ở và căn hộ giá thấp tiếp tục thu hút nhiều khách hàng. Ngoài ra, các dự án bất động sản xanh và bền vững sẽ cũng đang thu hút sự quan tâm của người mua và nhà đầu tư, khi nhu cầu sống xanh và nghỉ dưỡng tích hợp công nghệ trở nên phổ biến hơn.

NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

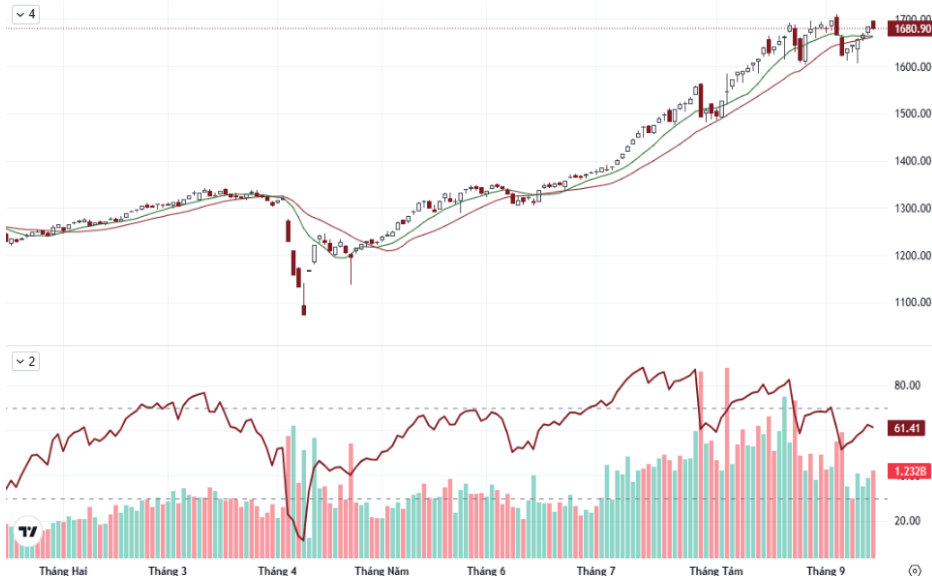
Xu hướng VN-INDEX ngắn hạn

VN-Index giảm 4,00 điểm trong phiên 16/9 kết phiên ở mức 1.680,90 điểm. Thanh khoản tăng 7,09% so với phiên giao dịch ngày 15/09. Khối ngoại quay lại mua ròng nhẹ gần 36 tỷ đồng trên HOSE.

Thị trường có khả năng dao động trong vùng 1.650–1.710 điểm trong phiên giao dịch ngày 17/09: Thị trường trải qua phiên giao dịch mở cửa tích cực nhưng nhanh chóng hạ nhiệt do áp lực chốt lời gia tăng khi chỉ số tiệm cận vùng đỉnh cũ 1.700. Nước ngoài quay lại mua ròng nhẹ nhưng tâm lý thận trọng vẫn chiếm ưu thế. Trong phiên hôm nay, VN-Index có thể tiếp tục rung lắc đầu phiên quanh vùng 1.660–1.690 điểm do áp lực chốt lời tại vùng đỉnh cũ. Tuy nhiên, nếu dòng tiền giữ nhịp tốt ở nhóm ngân hàng và công nghệ, thị trường vẫn có cơ hội hưởng lại mốc 1.700 điểm.

ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX

Chỉ số VNINDEX - 1D O 1696.87 H 1696.87 L 1677.03 C 1680.90 -4.00 (-0.24%)



Chỉ báo	RSI 14	MFI	MA10	MA20	MA50	MA100
Giá trị	61,41	61,69	1.664,05	1.662,32	1.576,22	1.447,01
Hành động	Mua	Mua	Mua	Mua	Mua	Mua

CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

CII

Khuyến nghị: Theo dõi

TP: 27.000 VND | UPSIDE: +18%

Chiến lược hành động

MUA: NĐT duy trì chiến lược tập trung hóa, với 50% nguồn vốn cho các cổ phiếu có tiềm năng tăng trưởng sắp tới và các cổ phiếu có dòng tiền mạnh đang vào, hạn chế mua đuổi.

BÁN: NĐT quan sát tín hiệu phục hồi của thị trường để cân nhắc hạ tỷ trọng cổ phiếu yếu, thiếu động lực tăng trưởng và chốt lời từng phần với các mã đã tạo được lợi nhuận.

Tổng quan thị trường

Thị trường	Giá trị	%Δ
VN-Index		
Đóng cửa	1.680,90	-0,24
KLCP (triệu CP)	1.330,97	7,09
GTGD (tỷ VND)	41.286	9,70
Khớp lệnh	37.710	10,09
Thỏa thuận	3.577	5,83
HNX-Index		
Đóng cửa	278,98	-0,61
KLCP (triệu CP)	100,77	-44,34
GTGD (tỷ VND)	2.409,0	-37,78
UPCoM		
Đóng cửa	111,32	0,78
KLCP (triệu CP)	51,58	-6,32
GTGD (tỷ VND)	737,6	-19,99

Diễn biến TTCK Mỹ: Kết thúc phiên giao dịch ngày 16/09, thị trường chứng khoán Mỹ quay đầu giảm nhẹ sau khi các chỉ số chính chạm mức cao kỷ lục vào đầu phiên. Chỉ số S&P 500 lùi 0,13% xuống 6.606,76 điểm, trong khi Nasdaq Composite giảm 0,07% còn 22.333,96 điểm. Dow Jones mất 125,55 điểm, tương đương 0,27%, xuống mức 45.757,90 điểm.

Thế giới: Ngày 15/9/2025, Tổng thống Donald Trump đề xuất các công ty niêm yết nên dừng công bố báo cáo tài chính hàng quý và chuyển sang báo cáo nửa năm để giảm chi phí và khuyến khích tầm nhìn dài hạn. Ông so sánh với Trung Quốc và cho rằng Mỹ quá tập trung vào thành tích ngắn hạn. SEC cho biết đang xem xét đề xuất này để giảm bớt các gánh nặng quy định. Ý tưởng này từng được ông Trump và nhiều lãnh đạo tài chính lớn như Warren Buffett và Jamie Dimon ủng hộ từ năm 2018. Tuy nhiên, nhiều chuyên gia lo ngại việc giãn chu kỳ báo cáo sẽ làm giảm tính minh bạch và gây khó cho nhà đầu tư. Một số quốc gia như Anh, EU và Hồng Kông đã áp dụng chế độ báo cáo nửa năm. Nếu được thông qua, đề xuất sẽ giúp Mỹ tiệm cận với thông lệ quốc tế nhưng vẫn gây tranh cãi về tính phù hợp và hiệu quả.

Việt Nam: Ngày 15/9/2025, Chính phủ ban hành Nghị quyết 66.3/2025/NQ-CP nhằm tháo gỡ vướng mắc trong triển khai dự án khi Quy hoạch sử dụng đất quốc gia giai đoạn 2021–2030 chưa được điều chỉnh. Nghị quyết cho phép địa phương phân bổ chỉ tiêu sử dụng đất cấp xã sau sắp xếp, không phụ thuộc vào chỉ tiêu quốc gia. Các thủ tục thu hồi, giao, cho thuê đất được thực hiện dựa trên quy hoạch cấp huyện hoặc quy hoạch tỉnh đã được phê duyệt trước 1/7/2025. Nghị quyết cũng đưa ra cơ chế xử lý khi có mâu thuẫn giữa các quy hoạch, đặc biệt với dự án liên quan đến đất quốc phòng, an ninh. Trường hợp không thống nhất giữa địa phương và bộ ngành, sẽ do Thủ tướng Chính phủ quyết định. Nghị quyết có hiệu lực đến 28/2/2027 và được xem là giải pháp tạm thời nhưng quan trọng để tránh đình trệ các dự án trọng điểm.

Tỷ giá USD/VND: Tỷ giá tự do hiện đang ở mức 26.382,5 VND.

Vàng: Kết thúc phiên giao dịch ngày 16/09, giá vàng tăng nhẹ khi nhà đầu tư tiếp tục tìm kiếm tài sản an toàn. Hợp đồng vàng giao ngay tiến 0,2% lên 3.687,67 USD/oz, sau khi chạm mức cao kỷ lục 3.702,95 USD/oz vào đầu phiên. Trong khi đó, hợp đồng vàng tương lai nhích 0,1% lên 3.724 USD/oz.

FPT: Trong 8 tháng đầu năm 2025, FPT ghi nhận lãi ròng gần 6.000 tỷ đồng, tăng gần 19% so với cùng kỳ nhờ mảng dịch vụ CNTT ở nước ngoài. Ngày 16/9/2025, FPT ký hợp đồng 5 năm trị giá 256 triệu USD với một tập đoàn năng lượng lớn châu Á, đây là hợp đồng lớn nhất trong lịch sử công ty. FPT sẽ cung cấp hệ sinh thái dịch vụ số tích hợp AI, bao gồm từ phát triển phần mềm đến vận hành và thiết kế trải nghiệm người dùng. Trước đó, FPT đã ký các hợp đồng lớn tại Mỹ, Singapore và Đức. Doanh thu 8 tháng đạt hơn 43.800 tỷ đồng, tăng 11% YoY; lợi nhuận sau thuế gần 7.150 tỷ đồng. Doanh thu dịch vụ CNTT nước ngoài đạt hơn 22.400 tỷ đồng, tăng 13%, với thị trường Nhật Bản tăng mạnh 27%. Công ty kỳ vọng nửa cuối 2025 sẽ có nhiều tín hiệu phục hồi từ thị trường quốc tế.

GVR: Ngày 15/9/2025, Công ty CP Cao su Chư Sê – Kampong Thom (thành viên của VRG) trở thành doanh nghiệp đầu tiên trên thế giới đạt chứng nhận PEFC EUDR DDS do Intertek cấp. Đây là minh chứng cho quá trình sản xuất cao su không liên quan đến phá rừng sau ngày 31/12/2020, tuân thủ quy định EUDR của EU. Đại diện Intertek khẳng định chứng nhận thể hiện năng lực cạnh tranh và cam kết minh bạch của doanh nghiệp. Đại diện Chư Sê – Kampong Thom cho biết đây là kết quả của nỗ lực tập thể và là cam kết mạnh mẽ với thị trường toàn cầu. Doanh nghiệp đã số hóa toàn bộ GPS hơn 16.000 ha, xây dựng hệ thống đánh giá rủi ro phá rừng nghiêm ngặt và vượt qua quá trình thẩm định khắt khe. Chứng nhận được ví như “hộ chiếu xanh”, giúp sản phẩm cao su Việt Nam dễ dàng tiếp cận thị trường EU.

Chứng khoán thế giới

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	6.606,79	-0,13%	12,58%
DJIA	45.757,90	-0,28%	7,94%
Nasdaq	22.333,96	-0,07%	15,84%
Shanghai	3.861,87	0,04%	18,37%
Hang Seng	26.438,51	-0,03%	34,73%

Thị trường hàng hóa

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	3.687,67	0,19%	40,51%
Dầu WTI	64,51	1,93%	-10,05%
Dầu Brent	68,46	1,51%	-8,45%
Than	101,75	0,25%	-18,76%
Đồng	4,63	-0,22%	16,20%
Quặng sắt	105,42	0,10%	1,75%
Thép	432,89	-0,51%	-3,21%

Thị trường ngoại tệ

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	96,66	-0,71%	-11,56%
USD/JPY	146,42	-0,66%	-7,02%
USD/CNY	7,108	-0,17%	-3,17%
EUR/USD	1,1857	0,81%	15,52%
GBP/USD	1,3653	0,40%	10,29%

CII
(HOSE)

Khuyến nghị	Theo dõi
Giá hiện tại (16/09/2025)	23.000
Giá mục tiêu ngắn hạn	27.000
Tiềm năng tăng trưởng	18%-22%
Vùng mua	22.000-22.700
Ngưỡng cắt lỗ	<21.000

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

Hưởng lợi kép từ quỹ đất Thủ Thiêm và Nghị định 91/2025/NĐ-CP: CII sở hữu 9 lô đất tại khu lõi Thủ Thiêm, trong đó 5 lô chưa triển khai, với lợi thế lớn nhờ giá đất được chốt từ năm 2015 theo Nghị định 91. Việc đấu giá đất Thủ Thiêm sắp tới cũng là cơ hội định giá lại tài sản, gia tăng mạnh giá trị sổ sách của CII. Việc sở hữu đất vàng và chủ động pháp lý giúp CII chiếm ưu thế so với nhiều đối thủ trên thị trường.

Pháp lý thông suốt, BĐS CII vào đà tăng tốc: Các dự án bất động sản của CII như NBB Garden III, NBB II (quận 8) và Thủ Thiêm (D’Verano và Riverfront Residences) đang dần được tháo gỡ pháp lý, sẵn sàng bước vào giai đoạn thi công và mở bán từ năm 2026. Nếu đúng tiến độ, các dự án này sẽ mang lại dòng tiền mạnh, tạo đột phá về doanh thu và lợi nhuận cho CII.

Động lực tăng trưởng bền vững từ các dự án hạ tầng quy mô lớn: CII đang dẫn dắt hàng loạt dự án hạ tầng trọng điểm như cao tốc TP.HCM – Trung Lương – Mỹ Thuận (gần 40.000 tỷ đồng) và tuyến đường trên cao Quốc lộ 51 (14.700 tỷ đồng- Liên danh CII cùng ba đối tác khác). Các dự án này vừa giải quyết bài toán giao thông vừa tạo nguồn thu BOT ổn định lâu dài. Sự hợp tác với các đối tác lớn như Tasco và Đèo Cả khẳng định năng lực triển khai và mở rộng quy mô trong lĩnh vực hạ tầng của CII.

Chất xúc tác từ Trump Tower và kỳ vọng tái định giá tài sản: Dù TP.HCM lùi thời điểm đấu giá đất Thủ Thiêm, nhưng tiềm năng tăng giá tại khu vực này vẫn không thay đổi. Việc gia đình cựu Tổng thống Mỹ Donald Trump khảo sát xây dựng Trump Tower tại Thủ Thiêm tạo ra tâm lý kỳ vọng rất lớn cho khu vực này. Nếu được triển khai, dự án 1 tỷ USD này sẽ đẩy mạnh giá đất tăng vọt, có lợi trực tiếp cho các doanh nghiệp đang sở hữu đất như CII. Trong bối cảnh Thủ Thiêm hướng đến trung tâm tài chính quốc tế, CII đang nằm ở vị trí chiến lược để đón đầu làn sóng tăng trưởng mới.

Thông tin doanh nghiệp

Phân ngành ICB L2	Bất động sản
Biến động giá 1Y	9.020-26.330
KLGDBQ 10D (CP)	32.318.800
Vốn hóa (tỷ đồng)	14.779,81
BVPS	13.190
P/E (lần)	299,41
P/B (lần)	1,79
EPS (VND)	536,05
SL CPLH (triệu CP)	624,94
Tỷ lệ free-float (%)	95,00
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	4,54
ROA (%)	0,10
ROE (%)	0,54

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

CII đang nỗ lực lấy lại các mốc MA ngắn hạn và dài hạn. Đồng thời các chỉ báo MFI, RSI đang tiến về vùng mua an toàn. Tuy nhiên, cần theo dõi sát sao diễn biến thị trường và dòng tiền để xác định thời điểm mua hợp lý nhất.



Chỉ báo kỹ thuật	Giá trị	Hành động
Xu hướng ngày	-	Tăng
Xu hướng tuần	-	Tăng
Xu hướng tháng	-	Tăng
RSI 14	57,33	Tăng
MFI	39,67	Mua
MA10	22,83	Mua
MA20	23,15	Quan sát
MA50	18,45	Mua
MA100	15,36	Mua

DANH MỤC KHUYẾN NGHỊ THEO DÕI

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	CEO	Theo dõi	25,0-26,0			30.000	25.000			

DANH MỤC ĐANG NẮM GIỮ

STT	Mã cổ phiếu	Vị thế	Vùng mua	Ngày mua	Giá mua	Giá mục tiêu	Giá cắt lỗ	Ngày bán	Giá bán	+ / -
Danh mục cổ phiếu đang nắm giữ										
1	VRE	Nắm giữ	16,9-17,1	27/2/2025	16.900	30.000	16.100			81,1%
2	VHM	Nắm giữ	45-46,5	09/4/2025	45.600	100.000	43.500			125,2%
3	SHB	Nắm giữ	10,5-11,0	25/04/2025	10.700	20.000	9.800			70,1%
4	PDR	Nắm giữ	20,0-20,4	25/07/2025	20.250	23.000	19.000			16,5%
5	GMD	Nắm giữ	57,0-57,9	05/8/2025	57.000	80.000	12.200			29,8%
6	VRE	Nắm giữ	29,5-30,0	15/08/2025	29.800	33.000	28.000			2,7%
7	MSN	Nắm giữ	79,0-81,0	26/08/2025	79.000	90.000	75.000			9,9%
8	BID	Nắm giữ	40,3-41,0	26/08/2025	40.600	46.000	36.500			3,6%
9	TCB	Nắm giữ	38,5-39,3	27/08/2025	38.950	45.000	36.800			1,0%
10	VCG	Nắm giữ	25,2-26,5	03/9/2025	25.400	30.000	25.500			8,9%
11	FPT	Nắm giữ	98,0-100,0	03/9/2025	100.000	115.000	95.000			3,5%
12	NTP	Nắm giữ	62,0-64,0	4/9/2025	63.300	72.000	59.000			4,4%
13	DIG	Nắm giữ	23,3-23,7	09/9/2025	23.400	27.500	22.500			4,3%
14	MWG	Nắm giữ	74,0-76,0	10/09/2025	74.600	85.000	70.000			7,6%
15	POW	Nắm giữ	14,7-15,1	11/09/2025	14.700	17.000	14.000			5,1%
16	DPG	Nắm giữ	42,5-44	12/09/2025	44.000	48.000	40.000			3,6%
17	HHV	Nắm giữ	14,5-15,1	15/09/2025	15.300	18.000	13.500			-0,3%
18	SZC	Nắm giữ	34,5-35,0	15/09/2025	34.700	38.500	32.000			1,0%
19	CTG	Nắm giữ	50,8-51,6	16/09/2025	52.100	55.000	48.500			0,8%

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	MBB	Chốt lời	20,0-21,0	04/8/2025	20.800	28.000	19.000	18/08/25	28.600	37,5%
4	BID	Chốt lời	38,4-38,7	06/8/2025	39.000	43.000	36.500	19/08/25	41.500	6,4%
5	DCM	Chốt lời	33,8-34,25	22/07/2025	34.500	44.000	32.000	20/08/25	41.750	21,0%
6	BVB	Chốt lời	14,0-14,3	28/07/2025	14.900	16.000	13.200	20/08/25	17.000	14,1%
7	HSG	Chốt lời	18,8-19,3	30/7/2025	18.000	21.000	17.200	20/08/25	19.600	8,9%
8	DHC	Chốt lời	30,8-31,4	11/8/2025	31.200	35.000	29.300	21/08/25	32.400	3,8%
9	VND	Chốt lời	14,8-15,1	14/05/2025	15.000	25.000	14.000	22/08/25	23.850	64,5%
10	HDB	Chốt lời	26,3-26,7	04/8/2025	26.900	30.000	25.000	22/08/25	33.250	23,6%
11	BCM	Cắt lỗ	69,0-70,5	11/8/2025	69.500	77.000	65.000	22/08/25	68.900	-0,9%
12	VNM	Cắt lỗ	61,0-61,8	12/08/2025	61.400	72.000	57.000	22/08/25	59.800	-2,6%
13	CTG	Chốt lời	47,5-48,0	13/08/2025	47.500	53.000	44.500	22/08/25	53.000	11,6%
14	BAF	Chốt lời	35,2-35,9	14/08/2025	35.400	40.000	33.200	22/08/25	36.300	2,5%
15	EVF	Cắt lỗ	15,0-15,6	18/08/2025	15.100	18.000	14.000	22/08/25	14.400	-4,6%
16	EIB	Chốt lời	29,8-30,5	19/08/2025	30.500	35.000	28.500	22/08/25	30.850	1,1%
17	HPG	Chốt lời	26,2-26,8	28/08/2025	26.850	30.000	24.900	05/09/25	29.850	11,2%
18	IDC	Cắt lỗ	43,0-45,0	21/08/2025	45.500	50.000	41.800	08/09/25	44.200	-2,9%
19	GEX	Cắt lỗ	54,0-56,0	29/08/2025	54.500	65.000	52.000	08/09/25	54.000	-0,9%

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.