



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.
Thị trường bất động sản phía Bắc được kỳ vọng khởi sắc nhờ tiến độ giải ngân đầu tư công, hạ tầng giao thông lớn và nhu cầu nhà ở thực tăng cao. Các đô thị trung tâm như Hà Nội, Hải Phòng, Quảng Ninh tiếp tục thu hút dòng vốn vào phân khúc khu đô thị quy mô lớn, nhà ở xã hội và chung cư tầm trung. Bên cạnh đó, xu hướng dịch chuyển dân cư về các khu vực vệ tinh sẽ mở ra dư địa tăng trưởng dài hạn cho các doanh nghiệp phát triển dự án.

NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

Xu hướng VN-INDEX ngắn hạn

VN-Index giảm 4,78 điểm trong phiên 30/9 kết phiên ở mức 1.661,78 điểm. Thanh khoản tăng 22,66% so với phiên giao dịch ngày 29/09. Khối ngoại tiếp tục bán ròng gần 1.280 tỷ đồng trên toàn thị trường.
Thị trường có khả năng dao động trong vùng 1.640-1.680 điểm trong phiên giao dịch ngày 01/10: Thị trường khép lại phiên cuối tháng với nhiều biến động, song thanh khoản cải thiện cho thấy dòng tiền đã quay trở lại. Nhóm ngân hàng và chứng khoán trở thành điểm tựa, giúp VN-Index hạn chế đà giảm sâu. Chỉ số vẫn duy trì trạng thái giằng co trong vùng 1.640-1.680 điểm, phản ánh xu hướng chưa có sự bứt phá rõ ràng. Lực cầu từ các nhóm dẫn dắt được kỳ vọng sẽ giúp VN-Index giữ vững mốc 1.660 điểm, nhưng áp lực chốt lời vẫn hiện hữu, khiến thị trường khó tăng mạnh trong ngắn hạn.

ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX



CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

TCH

Khuyến nghị: Mua
TP: 24.000 VND | UPSIDE: +8%

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

Table with market overview data including VN-Index, HNX-Index, and UPCoM performance metrics.

Diễn biến TTCK Mỹ: Kết phiên 30/09, thị trường chứng khoán Mỹ đồng loạt khởi sắc. Chỉ số S&P 500 tăng 0,41% lên 6.688,46 điểm, trong khi Nasdaq Composite cộng 0,31% lên 22.660,01 điểm. Dow Jones nhích thêm 81,82 điểm, tương đương 0,18%, lên 46.397,89 điểm và ghi nhận mức đóng cửa cao kỷ lục.

Thế giới: Trang trại điện gió Monsoon tại Nam Lào, với 133 tua-bin và công suất 600 MW, đã đi vào vận hành và truyền tải điện sang Việt Nam theo hợp đồng 25 năm. Dự án trị giá 950 triệu USD do liên doanh Thái Lan dẫn đầu, có Mitsubishi và PowerChina tham gia, đồng thời được IES lên kế hoạch mở rộng lên 1 GW trước năm 2030. Đây là một phần trong tầm nhìn “siêu lưới điện” ASEAN nhằm tích hợp hoàn toàn vào năm 2045, nhưng tiến độ còn chậm và cần vốn hàng trăm tỷ USD. Singapore và Malaysia nổi lên như các quốc gia đi đầu về nhập khẩu và kết nối điện khu vực, trong khi Việt Nam cũng được xem là điểm trung chuyển quan trọng. Đầu tư năng lượng tái tạo tại ASEAN tăng nhanh, với sự tham gia mạnh mẽ của Trung Quốc, Nhật Bản và Hàn Quốc. Tuy nhiên, khác biệt về cơ chế thị trường và tiêu chuẩn kỹ thuật vẫn là rào cản lớn để hình thành lưới điện thống nhất.

Việt Nam: HĐND TP.HCM vừa thông qua danh mục 54 khu đất với diện tích hơn 6 triệu m² để thí điểm làm dự án nhà ở thương mại theo Nghị quyết 171/2024 của Quốc hội. Đây là đợt 1 trong năm 2025, cho phép triển khai dự án dù không cần 100% đất ở như quy định trước đây. Các khu đất chủ yếu nằm ở khu vực Bà Rịa - Vũng Tàu cũ, trong đó có gần 213.000 m² đất trống lúa sẽ được chuyển đổi mục đích. Nhiều dự án lớn tham gia thí điểm gồm Khu dân cư Lan Anh Thịnh Vượng, Khu dân cư Mỹ Phú, Khu nhà ở Công ty Đô thị mới và Khu dân cư BIDC Phú Mỹ. Việc thực hiện dự án theo 3 hình thức: nhận quyền sử dụng đất, đang có quyền sử dụng đất và kết hợp cả hai. 20 khu đất khác chưa đủ pháp lý sẽ tiếp tục được UBND TP rà soát, hoàn chỉnh và trình lại trước tháng 10/2025. Thành phố yêu cầu triển khai minh bạch, đồng bộ, đúng tiến độ, đồng thời xử lý kịp thời các vướng mắc để tránh thất thoát và khiếu kiện.

Tỷ giá USD/VND: Tỷ giá tự do hiện đang ở mức 26.427 VND.

Dầu: Chốt phiên 30/09, giá dầu quay đầu giảm. Hợp đồng Brent hạ 0,95 USD (-1,4%) xuống 67,02 USD/thùng, trong khi WTI mất 1,08 USD (-1,7%) còn 62,37 USD/thùng.

HAG: Ngày 29/9, CTCP Tư vấn đầu tư Hướng Việt công bố đã trở thành cổ đông lớn của HAGL (HAG) sau khi hoán đổi hơn 720 tỷ đồng nợ để nhận 60,06 triệu cổ phiếu, nâng tổng sở hữu cả nhóm liên quan lên gần 75,6 triệu đơn vị (5,96%). Đây là thành viên chủ chốt của Hướng Việt Holdings, hiện cũng đầu tư mạnh vào bất động sản và năng lượng tái tạo. Trước đó, HAGL đã phát hành 210 triệu cổ phiếu để hoán đổi nợ 2.520 tỷ đồng cho nhóm chủ nợ, trong đó Hướng Việt cùng 5 cá nhân tham gia, nắm giữ tổng cộng 16,65% vốn điều lệ, với thời gian hạn chế chuyển nhượng một năm. Động thái này giúp HAGL giảm áp lực tài chính trong bối cảnh nợ phải trả đến cuối tháng 6/2025 vẫn ở mức 15.630 tỷ đồng, gấp 1,5 lần vốn chủ sở hữu, và chi phí lãi vay nửa đầu năm lên tới 360 tỷ đồng.

HVN: Vietnam Airlines (HVN) đã huy động thành công hơn 8.970 tỷ đồng từ đợt chào bán gần 900 triệu cổ phiếu ra công chúng, với tỷ lệ phân phối đạt 99,68%. Sau phát hành, vốn điều lệ của hãng tăng lên hơn 31.115 tỷ đồng, tương ứng hơn 3,11 tỷ cổ phần. Cơ cấu cổ đông vẫn duy trì sự chi phối của Nhà nước, trong đó SCIC sở hữu 47,13%, Bộ Tài chính 39,29% và ANA Holdings (Nhật Bản) 5,62%. Đáng chú ý, quyền mua của Bộ Tài chính được chuyển cho SCIC, giúp đơn vị này trở thành cổ đông lớn nhất. Số tiền thu về sẽ được sử dụng để trả nợ, gồm 6.000 tỷ đồng cho nhà cung cấp và nợ tái cấp vốn, cùng 3.000 tỷ đồng trả các khoản vay ngắn hạn và dài hạn. Kết thúc phiên 29/9, cổ phiếu HVN đóng cửa ở mức 35.000 đồng/cp, vốn hoá thị trường đạt 109.000 tỷ đồng.

Chứng khoán thế giới

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	6.688,46	0,41%	13,97%
DJIA	46.397,89	0,18%	9,45%
Nasdaq	22.660,01	0,30%	17,53%
Shanghai	3.882,78	0,52%	19,01%
Hang Seng	26.855,56	0,87%	36,86%

Thị trường hàng hóa

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	3.859,03	0,77%	47,04%
Dầu WTI	62,37	-1,69%	-13,04%
Dầu Brent	67,02	-0,09%	-10,38%
Than	106,2	-0,19%	-15,21%
Đồng	4,81	-0,62%	20,72%
Quặng sắt	105,29	0,03%	1,62%
Thép	428,75	0,68%	-4,13%

Thị trường ngoại tệ

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	97,83	-0,12%	-10,49%
USD/JPY	148,02	-0,40%	-6,00%
USD/CNY	7,13	0,14%	-2,87%
EUR/USD	1,1735	0,03%	14,33%
GBP/USD	1,3442	0,06%	8,59%

TCH
(HOSE)

Khuyến nghị	Mua
Giá hiện tại (30/09/2025)	22.150
Giá mục tiêu	24.000
Tiềm năng tăng trưởng	8%–11%
Vùng mua	21.500–22.200
Ngưỡng cắt lỗ	<20.600

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

Trong quý đầu năm tài chính 2025, TCH ghi nhận lợi nhuận sau thuế gần 56,3 tỷ đồng dù doanh thu sụt giảm do chưa đến kỳ bàn giao dự án. Điểm sáng là biên lợi nhuận gộp trên 28%, phản ánh năng lực kiểm soát chi phí tốt và nền tảng hoạt động ổn định, tạo tiền đề cho sự bứt phá khi các dự án lớn được ghi nhận. Bên cạnh đó, tổng tài sản đạt gần 14.480 tỷ đồng, trong đó hàng tồn kho chiếm tỷ trọng lớn với gần 8.900 tỷ đồng, chủ yếu tập trung ở các dự án bất động, đây là nguồn doanh thu và lợi nhuận tiềm năng sẽ được hạch toán mạnh mẽ trong các kỳ tới.

Cơ cấu tài chính vững chắc: Doanh nghiệp sở hữu vốn chủ sở hữu trên 12.100 tỷ đồng, gấp nhiều lần nợ vay tài chính, giúp biên an toàn tài chính cao và giảm áp lực chi phí lãi vay. Cùng với lợi nhuận chưa phân phối và thặng dư vốn cổ phần lớn, TCH có cơ sở duy trì chính sách cổ tức ổn định. Đây cũng là yếu tố then chốt giúp công ty theo đuổi mục tiêu lợi nhuận kỳ lục 1.700 tỷ đồng năm 2025 và tăng trưởng mạnh sang 2026 khi dự án Rose Residence được bàn giao và ghi nhận..

Quỹ đất và dự án quy mô lớn: TCH đang triển khai nhiều dự án trọng điểm tại Hải Phòng như Hoàng Huy Green River (32,5 ha), Hoàng Huy New City giai đoạn 2 (49,4 ha) và Rose Residence với gần 1.000 căn hộ cao tầng. Mới đây, việc việc Sở Xây dựng Hải Phòng chấp thuận cho TCH mở bán 441 căn nhà ở xã hội tại dự án Hoàng Huy Green River cho thấy tiến độ và pháp lý của dự án được đảm bảo, mở ra nguồn doanh thu mới ngay trong ngắn hạn. Các dự án khác của TCH cũng đảm bảo nguồn doanh thu bền vững trong 3–5 năm tới, đồng thời khẳng định vị thế dẫn đầu tại thị trường bất động sản đô thị phía Bắc.

Định hướng chiến lược và khả năng mở rộng: TCH vẫn duy trì hai lĩnh vực cốt lõi là bất động sản và kinh doanh ô tô, tuy nhiên mảng ô tô hiện chưa có đóng góp nhiều cho doanh nghiệp, cốt lõi vẫn là mảng BĐS. Nhưng không loại trừ khả năng mở rộng sang lĩnh vực mới nếu có cơ hội phù hợp. Việc triển khai các dự án song song và đồng bộ cho thấy năng lực quản lý, đầu tư và bán hàng của doanh nghiệp. Sự kết hợp giữa năng lực triển khai dự án, quỹ đất quy mô lớn và chiến lược đa ngành sẽ là động lực giúp TCH mở rộng thị phần, nâng cao sức cạnh tranh trong dài hạn.

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

TCH đang nỗ lực nắm giữ 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.



Thông tin doanh nghiệp

Phân ngành ICB L2	Bất động sản
Biến động giá 1Y	11.460–24.350
KLGBQ 10D (CP)	7.462.460
Vốn hóa (tỷ đồng)	19.154,41
BVPS	10.638
P/E (lần)	19,68
P/B (lần)	2,07
EPS (VND)	1.120,57
SL CPLH (triệu CP)	868,68
Tỷ lệ free–float (%)	55,00
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	10,23
ROA (%)	4,97
ROE (%)	7,95

Chỉ báo kỹ thuật	Giá trị	Hành động
Xu hướng ngày	-	Tăng
Xu hướng tuần	-	Giảm
Xu hướng tháng	-	Tăng
RSI 14	55,14	Mua
MFI	48,63	Quan sát
MA10	21,54	Mua
MA20	21,82	Mua
MA50	21,50	Mua
MA100	19,47	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	VCB	Theo dõi	62,0-63,0			70.000	59.000			
2	DBC	Theo dõi	27,0-27,5			30.000	25.600			
3										

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			89,9%
2	VHM	Nắm giữ	45-46,5	09/4/2025	45.600	100.000	43.500			125,9%
3	SHB	Nắm giữ	10,5-11,0	25/04/2025	10.700	20.000	9.800			57,9%
4	PDR	Nắm giữ	20,0-20,4	25/07/2025	20.250	23.000	19.000			15,8%
5	TCB	Nắm giữ	37,5-38,3	27/08/2025	37.950	44.000	35.800			-0,3%
6	MWG	Nắm giữ	74,0-76,0	10/09/2025	74.600	85.000	70.000			4,2%
7	POW	Nắm giữ	14,7-15,1	11/09/2025	14.700	17.000	14.000			-2,4%
8	HHV	Nắm giữ	14,5-15,1	15/09/2025	15.300	18.000	13.500			6,5%
9	CEO	Nắm giữ	25,0-26,0	19/09/2025	24.000	30.000	25.000			6,3%
10	GEX	Nắm giữ	53,0-55,0	19/09/2025	54.800	65.000	51.000			1,3%
11	GEG	Nắm giữ	16,0-16,3	25/09/2025	16.100	17.500	15.200			1,2%
12	ACB	Nắm giữ	25,5-26,0	25/09/2025	25.650	28.000	24.300			-0,6%

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	GMD	Chốt lời	57,0-57,9	05/8/2025	57.000	80.000	12.200	17/09/25	74.500	30,7%
4	MSN	Chốt lời	79,0-81,0	26/08/2025	79.000	90.000	75.000	17/09/25	86.800	9,9%
5	BID	Chốt lời	40,3-41,0	26/08/2025	40.600	46.000	36.500	17/09/25	42.350	4,3%
6	VCG	Chốt lời	25,2-26,5	03/9/2025	25.400	30.000	25.500	17/09/25	28.000	10,2%
7	NTP	Chốt lời	62,0-64,0	4/9/2025	63.300	72.000	59.000	17/09/25	66.800	5,5%
8	VRE	Chốt lời	29,5-30,0	15/08/2025	29.800	33.000	28.000	22/09/25	29.800	0,0%
9	CTG	Cắt lỗ	50,8-51,6	16/09/2025	52.100	55.000	48.500	22/09/25	50.800	-2,5%
10	ANV	Chốt lời	26,0-27,5	23/09/2025	26.300	31.000	26.000	26/09/25	28.200	7,2%
11	FPT	Cắt lỗ	98,0-100,0	03/9/2025	100.000	115.000	95.000	29/09/25	97.800	-2,2%
12	DPG	Chốt lời	42,5-44	12/09/2025	44.000	48.000	40.000	29/09/25	47.100	7,0%
13	DIG	Chốt lời	23,3-23,7	09/9/2025	23.400	27.500	22.500	30/09/25	24.600	5,1%
14	SZC	Cắt lỗ	34,5-35,0	15/09/2025	34.700	38.500	32.000	30/09/25	34.500	-0,6%
15	CII	Chốt lời	22,0-22,7	18/09/2025	22.100	27.000	21.000	30/09/25	26.800	21,3%
16	CTD	Cắt lỗ	80,0-81,3	24/09/2025	81.100	88.000	76.000	30/09/25	80.600	-0,6%

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.