

THỜI ĐIỂM SẴN CỔ GIÁ RẺ

TÂM ĐIỂM THỊ TRƯỜNG

Triển vọng tích cực của ngành Bất động sản KCN cuối năm 2025, đầu 2026

Dòng vốn FDI trong nước vẫn ổn định, đặc biệt các doanh nghiệp Trung Quốc tìm cách mở rộng sản xuất sang các quốc gia khác, trong đó Việt Nam là điểm đến hấp dẫn nhờ chi phí nhân công thấp, chính sách ưu đãi và vị trí địa lý thuận lợi. Do đó, nhu cầu thuê đất và xây dựng hạ tầng công nghiệp tại các khu vực trọng điểm Bắc - Nam dự kiến vẫn duy trì cao

Các chủ đầu tư lớn đang tích cực mở rộng quỹ đất sẵn sàng cho thuê, đồng thời phát triển dịch vụ nhà xưởng xây sẵn, kho bãi và năng lượng đi kèm. Chiến lược này giúp tăng giá trị thuê, đa dạng hóa nguồn thu và giảm rủi ro từ thị trường biến động. Đồng thời, việc cung cấp dịch vụ hạ tầng trọn gói tạo sức hút mạnh mẽ với nhà đầu tư FDI, giúp nâng cao khả năng lấp đầy các KCN

NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

Xu hướng VN-INDEX ngắn hạn

VN-Index giảm 1,06 điểm trong phiên 21/11 kết phiên ở mức 1.654,93 điểm. Thanh khoản tăng 7,26% so với phiên giao dịch ngày 20/11. Khối ngoại quay lại bán ròng hơn 588 tỷ đồng trên toàn thị trường.

Thị trường có khả năng dao động trong vùng 1.630-1.670 điểm trong phiên giao dịch ngày 24/11: Thị trường tuần qua tiếp tục giằng co, chịu ảnh hưởng từ diễn biến tiêu cực toàn cầu. Lực bán không quá mạnh cùng dòng tiền bắt đáy giúp chỉ số thu hẹp đà giảm, tạo nền vững hơn. Phiên tới, thị trường nhiều khả năng vẫn dao động trong biên độ hẹp khi dòng tiền đầu cơ rút lui và thanh khoản chưa cải thiện rõ rệt. Tuy nhiên, trong trung dài hạn, xu hướng tăng vẫn tích cực, tạo cơ hội sẵn hàng giá rẻ cho nhà đầu tư. Kỳ vọng với các tin tức vĩ mô tích cực sẽ khiến dòng tiền bắt đáy quay trở lại

ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX

Chỉ số VNINDEX · 1D O 1646.36 H 1656.84 L 1635.10 C 1654.93 -1.06 (-0.06%)



| Chỉ báo | RSI 14 | MFI | MA10 | MA20 | MA50 | MA100 |
|-----------|--------|-------|----------|----------|----------|----------|
| Giá trị | 50,77 | 58,73 | 1.634,72 | 1.642,04 | 1.668,41 | 1.616,35 |
| Hành động | Mua | Mua | Mua | Mua | Quan sát | Mua |

CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

IDC

Khuyến nghị: **Mua**

TP: **47.000 VND** | UPSIDE: **+14%**

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, hạ bớt margin 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 | 1.654,93 | -0,06 |
| KLCP (triệu CP) | 730,54 | 7,26 |
| GTGD (tỷ VND) | 20.091 | 2,11 |
| Khớp lệnh | 18.242 | 8,74 |
| Thỏa thuận | 1.849 | -36,25 |
| HNX-Index | | |
| Đóng cửa | 263,13 | -0,42 |
| KLCP (triệu CP) | 72,97 | 30,63 |
| GTGD (tỷ VND) | 1.736,7 | 49,86 |
| UPCoM | | |
| Đóng cửa | 118,69 | -0,69 |
| KLCP (triệu CP) | 43,00 | 74,25 |
| GTGD (tỷ VND) | 602,3 | 44,13 |

Diễn biến TTCK Mỹ: Kết thúc phiên giao dịch ngày 21/11, chứng khoán Mỹ đồng loạt tăng điểm khi Dow Jones bật mạnh 493,15 điểm (1,08%) lên 46.245,41 điểm, Nasdaq Composite tăng 0,88% lên 22.273,08 điểm và S&P 500 cũng ghi thêm 0,98% lên mức 6.602,99 điểm.

Thế giới: Trung Quốc đang xem xét các biện pháp mới để vực dậy thị trường bất động sản đang suy giảm, trong đó có trợ cấp lãi suất cho các khoản vay thế chấp mới, nhắm vào người mua nhà lần đầu. Doanh số bán nhà giảm từ quý 2, trong khi đầu tư tài sản cố định lao dốc trong tháng 10, gây lo ngại về bất ổn tài chính. Các biện pháp khác gồm tăng hoàn thuế thu nhập cho người vay và giảm chi phí giao dịch nhà ở. Mức lãi suất vay thế chấp trung bình hiện khoảng 3,06%, gần mức thấp kỷ lục, nhưng người dân vẫn thận trọng trước bất ổn kinh tế. Chỉ số cổ phiếu các nhà phát triển bất động sản Trung Quốc đã đảo chiều, tăng 3,3% nhờ kỳ vọng nới lỏng chính sách. Tuy nhiên, các chuyên gia cảnh báo rằng trợ cấp lãi suất có thể chỉ tác động ngắn hạn và chưa đủ mạnh để cân bằng cung - cầu. Thị trường vẫn cần thêm các biện pháp hỗ trợ lâu dài.

Việt Nam: TP.HCM chuẩn bị đồng loạt khởi công nhiều dự án hạ tầng lớn vào ngày 19/12, trong đó nổi bật là tuyến metro số 2 (Bến Thành - Tham Lương) được đăng ký khởi công chào mừng Đại hội Đảng XIV. Thành phố sẽ triển khai hàng loạt dự án trọng điểm như Vành đai 2, cao tốc TP.HCM - Mộc Bài, cầu - đường Nguyễn Khoái và các dự án cải tạo kênh rạch quy mô lớn. Metro số 2 dài hơn 11 km, chủ yếu đi ngầm, có vốn đầu tư điều chỉnh lên hơn 52.000 tỷ đồng do cập nhật công nghệ và trượt giá. Dự án nhiều lần chậm tiến độ vì vướng mặt bằng, COVID-19 và khó khăn trong thu xếp vốn ODA, buộc thành phố chuyển sang sử dụng ngân sách. TP.HCM dự kiến khởi công tuyến metro này đầu năm 2026 và hoàn thành năm 2030. Hiện công tác di dời hạ tầng đang được đẩy nhanh, thi công xuyên đêm để bàn giao mặt bằng đúng kế hoạch.

Tỷ giá USD/VND: Tỷ giá tự do hiện đang ở mức 26.353 vnd.

Vàng: Kết thúc phiên giao dịch ngày 21/11, giá vàng giao ngay nhích gần 0,1% lên 4.079,88 USD/oz, nhưng vẫn giảm 0,1% so với đầu tuần; trong khi hợp đồng vàng tương lai tăng 0,5% lên 4.080,3 USD/oz.

REE: Ông Nguyễn Ngọc Thái Bình, Phó Tổng Giám đốc kiêm Thành viên HĐQT REE, đăng ký bán 400.000 cổ phiếu trong giai đoạn 26/11-24/12; trước giao dịch, ông nắm hơn 10,7 triệu cổ phiếu, tương đương 1,98% vốn và sau bán dự kiến còn khoảng 1,9%; với giá quanh 69.000 đồng, thương vụ có thể mang về hơn 27 tỷ đồng. Ông Bình thuộc nhóm cổ đông gia đình bà Nguyễn Thị Mai Thanh - Chủ tịch REE, vốn nắm giữ tỷ lệ đáng kể tại doanh nghiệp; cổ phiếu REE đang duy trì xu hướng tăng mạnh, vượt 20% từ đầu 2025 và hơn 60% so với đầu 2024. Kết quả kinh doanh quý 3/2025 tiếp tục khởi sắc với lãi ròng 674 tỷ đồng; lũy kế 9 tháng, REE đã hoàn thành 98% kế hoạch năm... và chỉ còn chờ quý 4 để "khóa sổ" một năm tăng trưởng rực rỡ. Sự tăng giá cổ phiếu phản ánh niềm tin của nhà đầu tư vào triển vọng dài hạn và chiến lược kinh doanh bền vững của công ty.

VTP: Viettel Post đang khảo sát địa điểm để đầu tư trung tâm logistics 21 ha tại Hà Tĩnh với tổng vốn gần 550 tỷ đồng. Khu vực khảo sát tại thôn Đại Lợi có diện tích hơn 26 ha, chủ yếu là đất nông nghiệp nên thuận lợi cho giải phóng mặt bằng. Vị trí dự án được đánh giá có lợi thế lớn khi nằm sát Quốc lộ 8A, tuyến đường sang Lào, đồng thời tiếp giáp đường sắt Bắc - Nam tại ga Yên Trung. Kết nối liên vùng cũng thuận tiện khi gần cao tốc Bắc - Nam và sân bay Vinh. Theo phương án sơ bộ, dự án ưu tiên đầu tư hạ tầng cứng và dành phần lớn diện tích cho sân bãi và hệ thống kho hiện đại. Động thái này diễn ra chỉ một tháng sau khi Viettel Post khởi công trung tâm logistics hơn 700 tỷ đồng tại Đà Nẵng. Chuỗi đầu tư liên tiếp cho thấy doanh nghiệp đang đẩy mạnh mở rộng mạng lưới để đón đầu tăng trưởng thương mại điện tử và nhu cầu vận tải xuyên biên giới.

Chứng khoán thế giới

| Thị trường | Điểm số | %Δ | YTD |
|------------|-----------|--------|--------|
| SP500 | 6.602,99 | 0,98% | 12,51% |
| DJIA | 46.245,41 | 1,08% | 9,09% |
| Nasdaq | 22.273,08 | 0,08% | 15,52% |
| Shanghai | 3.834,89 | -2,45% | 17,54% |
| Hang Seng | 25.220,02 | -2,38% | 28,52% |

Thị trường hàng hóa

| Chỉ số | Giá (USD) | %Δ | YTD |
|-----------|-----------|--------|---------|
| Vàng | 4.079,88 | 0,53% | 55,46% |
| Dầu WTI | 58,06 | -1,58% | -19,05% |
| Dầu Brent | 62,56 | -1,28% | -16,34% |
| Than | 111,00 | 0,00% | -11,38% |
| Đồng | 4,99 | 0,60% | 25,24% |
| Quặng sắt | 104,26 | 0,02% | 0,63% |
| Thép | 430,38 | -0,09% | -3,77% |

Thị trường ngoại tệ

| Chỉ số | Giá (USD) | %Δ | YTD |
|---------|-----------|--------|--------|
| DXY | 100,18 | -0,03% | -8,33% |
| USD/JPY | 156,39 | -0,68% | -0,69% |
| USD/CNY | 7,11 | -0,14% | -3,14% |
| EUR/USD | 1,1515 | -0,10% | 12,19% |
| GBP/USD | 1,3099 | 0,19% | 5,82% |

IDC

(HNX)

| | |
|---------------------------|-------------------|
| Khuyến nghị | Mua |
| Giá hiện tại (21/11/2025) | 41.200 |
| Giá mục tiêu | 47.000 |
| Tiềm năng tăng trưởng | 14%–16% |
| Vùng mua | 40.000–41.200 |
| Ngưỡng cắt lỗ | <38.000 |

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

Trong Q3/2025, IDC ghi nhận doanh thu 2.900 tỷ đồng (+26% YoY) và lợi nhuận sau thuế 842 tỷ đồng (+65% YoY), phản ánh sức bật mạnh mẽ từ hoạt động cho thuê và bàn giao đất KCN. Biên lợi nhuận gộp tăng lên 65,5% nhờ ghi nhận chủ yếu tại các KCN có lợi nhuận cao như Phú Mỹ 2 và Phú Mỹ 2 mở rộng. Tiến độ bàn giao 36 ha trong quý giúp tổng 9 tháng đạt 64 ha, hoàn thành hơn 60% kế hoạch cả năm. Nguồn doanh thu chưa ghi nhận từ các hợp đồng đã ký MoUs tạo dư địa tăng trưởng cho các quý tiếp theo.

Triển vọng phục hồi nhờ khách hàng quay trở lại và dự án mới: Sau giai đoạn chững lại do lo ngại thuế quan, nhiều khách hàng Trung Quốc đã quay lại đàm phán, cải thiện doanh số ký mới đầu Q4/2025. IDC chuẩn bị triển khai KCN Vinh Quang GD 1 (226 ha) và Tân Phước 1 (470 ha) trong vài tháng tới, kỳ vọng ghi nhận doanh thu từ nửa cuối 2026. Biên lợi nhuận gộp của các dự án mới dự kiến từ 40–65%, giúp duy trì chu kỳ tăng trưởng bền vững. Đây là tín hiệu tích cực cho triển vọng kinh doanh cuối năm 2025 và cả năm 2026.

Đa dạng hóa nguồn thu và phát triển bền vững: IDC đang mở rộng sang mảng nhà ở công nhân, nhà xưởng và kho xây sẵn, với mục tiêu phát triển lên 100 ha trong 3–5 năm tới. Nhiều dự án như Nhơn Trạch 1, Hựu Thạnh đã cho thuê hoặc chuẩn bị khởi công, tạo nguồn thu ổn định dài hạn. Mảng năng lượng cũng đóng góp 1.048 tỷ đồng doanh thu (+17% YoY), biên lợi nhuận gộp 14,1%, nhờ sản lượng thủy điện tăng và hoạt động phân phối điện hiệu quả. Sự đa dạng hóa này giúp IDC chuyển từ mô hình “bán đất” sang khai thác hạ tầng bền vững, tăng tính ổn định và bền vững.

Tiềm năng từ quỹ đất rộng và thu hút FDI: IDC sở hữu quỹ đất thương mại sẵn sàng cho thuê trải dài từ Bắc tới Nam, đáp ứng nhu cầu đa dạng của các nhà đầu tư. Việt Nam vẫn giữ lợi thế cạnh tranh thu hút FDI, với miền Bắc thu hút Trung Quốc và miền Nam thu hút các nhà đầu tư phương Tây. Các dự án nhà ở công nhân sắp triển khai tại Hựu Thạnh và Nhơn Trạch cũng sẽ bổ sung nguồn thu dài hạn. Nhờ cơ cấu quỹ đất và vị trí chiến lược, IDC có cơ hội lớn để duy trì tăng trưởng ổn định trong tương lai.

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

IDC đang nỗ lực nắm giữ các mốc MA ngắn hạn và MA dài hạn. Đồng thời các chỉ báo MFI, RSI đang nằm trong 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 | 26.870–48.900 |
| KLGDBQ 10D (CP) | 3.095.400 |
| Vốn hóa (tỷ đồng) | 15.749,20 |
| BVPS | 17.338 |
| P/E (lần) | 8,56 |
| P/B (lần) | 2,38 |
| EPS (VND) | 4.848,78 |
| SL CPLH (triệu CP) | 379,50 |
| Tỷ lệ free-float (%) | 60,00 |
| Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%) | 10,75 |
| ROA (%) | 9,30 |
| ROE (%) | 31,45 |

| Chỉ báo kỹ thuật | Giá trị | Hành động |
|------------------|---------|-----------|
| Xu hướng ngày | - | Tăng |
| Xu hướng tuần | - | Tăng |
| Xu hướng tháng | - | Tăng |
| RSI 14 | 59,90 | Mua |
| MFI | 67,86 | Mua |
| MA10 | 40,79 | Mua |
| MA20 | 39,30 | Mua |
| MA50 | 38,94 | Mua |
| MA100 | 40,34 | 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 | ACV | Theo dõi | 54,0-55,0 | | | 62.000 | 51.000 | | | |
| 2 | GVR | Theo dõi | 28,5-29,0 | | | 32.000 | 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 | SHB | Nắm giữ | 10,5-11,0 | 25/04/2025 | 10.700 | 20.000 | 9.800 | | | 55,6% |
| 2 | CTG | Nắm giữ | 49,0-50,5 | 24/10/2025 | 48.100 | 55.000 | 46.000 | | | 2,1% |
| 3 | ABB | Nắm giữ | 12,5-12,8 | 28/10/2025 | 12.700 | 15.000 | 11.900 | | | 16,5% |
| 4 | MWG | Nắm giữ | 75,0-77,0 | 11/11/2025 | 77.500 | 85.000 | 71.500 | | | 3,2% |
| 5 | NT2 | Nắm giữ | 22,0-22,8 | 12/11/2025 | 22.700 | 25.000 | 21.000 | | | 5,3% |
| 6 | TCB | Nắm giữ | 33,0-33,5 | 12/11/2025 | 33.600 | 37.000 | 31.500 | | | 1,9% |
| 7 | VSC | Nắm giữ | 20,5-22,0 | 14/11/2025 | 21.900 | 25.000 | 19.000 | | | 1,8% |
| 8 | HPG | Nắm giữ | 26,0-27,0 | 14/11/2025 | 26.500 | 30.000 | 25.000 | | | 3,4% |
| 9 | KBC | Nắm giữ | 30,0-35,0 | 20/11/2025 | 34.400 | 39.000 | 32.500 | | | 1,5% |
| 10 | KDH | Nắm giữ | 33,5-34,5 | 20/11/2025 | 34.350 | 38.000 | 32.000 | | | 1,5% |
| 11 | VPB | Nắm giữ | 28,0-28,6 | 21/11/2025 | 28.050 | 32.000 | 26.800 | | | 1,8% |

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 | VHM | Chốt lời | 45-46,5 | 09/4/2025 | 45.600 | 100.000 | 43.500 | 17/10/25 | 121.000 | 165,4 % |
| 4 | GEX | Chốt lời | 53,0-55,0 | 19/09/2025 | 54.800 | 65.000 | 51.000 | 17/10/25 | 65.700 | 19,9% |
| 5 | DDV | Chốt lời | 33,0-34,0 | 21/10/2025 | 32.800 | 38.000 | 31.200 | 24/10/25 | 35.800 | 9,1% |
| 6 | HAH | Chốt lời | 54,0-55,5 | 15/10/2025 | 55.500 | 60.000 | 51.500 | 27/10/25 | 61.000 | 9,9% |
| 7 | BSR | Chốt lời | 25,0-26,0 | 21/10/2025 | 25.200 | 31.000 | 24.500 | 27/10/25 | 27.600 | 9,5% |
| 8 | CEO | Chốt lời | 27,5-28,5 | 22/10/2025 | 28.500 | 32.000 | 26.000 | 27/10/25 | 31.200 | 9,5% |
| 9 | PDR | Cắt lỗ | 23,0-23,5 | 24/10/2025 | 23.200 | 26.000 | 19.300 | 03/11/25 | 22.550 | -2,8% |
| 10 | VCI | Chốt lời | 36,5-37,5 | 27/10/2025 | 37.000 | 41.000 | 34.700 | 03/11/25 | 37.500 | 1,4% |
| 11 | HDB | Cắt lỗ | 31,5-32,0 | 29/10/2025 | 32.400 | 35.000 | 30.000 | 03/11/25 | 32.000 | -1,2% |
| 12 | DPM | Chốt lời | 23,5-27,0 | 04/11/2025 | 23.000 | 26.500 | 22.000 | 07/11/25 | 24.750 | 7,6% |
| 13 | NLG | Cắt lỗ | 37,8-38,5 | 30/10/2025 | 38.500 | 44.000 | 36.200 | 13/11/25 | 37.200 | -3,4% |
| 14 | VHC | Chốt lời | 56,5-57,5 | 31/10/2025 | 57.800 | 63.000 | 55.700 | 19/11/25 | 60.600 | 4,8% |
| 15 | MBB | Hòa vốn | 23,0-24,0 | 05/11/2025 | 23.800 | 26.000 | 22.000 | 19/11/25 | 23.800 | 0,0% |
| 16 | POW | Chốt lời | 14,2-14,7 | 05/11/2025 | 14.000 | 16.000 | 13.500 | 19/11/25 | 15.100 | 7,9% |

THÔNG TIN LIÊN HỆ

Chuyên viên phân tích:

Hoàng Ngọc Thùy Liên

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.