

LAN TỎA DÒNG TIỀN

TÂM ĐIỂM THỊ TRƯỜNG

Triển vọng tích cực của ngành Bất động sản năm 2026

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 tăng 6,67 điểm trong phiên 28/11 kết phiên ở mức 1.690,99 điểm. Thanh khoản tăng 1,27% so với phiên giao dịch ngày 27/11. Khối ngoại quay lại mua ròng hơn 334 tỷ đồng trên toàn thị trường.

Thị trường có khả năng dao động trong vùng 1.660–1.700 điểm trong phiên giao dịch ngày 01/12: Chỉ số tuần qua ghi nhận nhịp tăng khá tích cực nhưng chủ yếu dựa vào sự bật phá của nhóm cổ phiếu lớn như VIC, VJC và VNM, trong khi phần còn lại của thị trường vẫn dao động giằng co và liên tục rung lắc. Điểm sáng là khối ngoại quay lại mua ròng, giúp cải thiện tâm lý NĐT. Tổng thể, thị trường vẫn đang trong giai đoạn tạo đáy với biên độ hẹp và cần thêm thời gian để các nhóm vốn hóa lớn cân bằng vững chắc, đặc biệt là nhóm ngân hàng, yếu tố then chốt để xu hướng hồi phục trở nên bền vững.

ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX

Chỉ số VNINDEX · 1D O 1683.77 H 1696.14 L 1679.12 C 1690.99 +6.67 (+0.40%)



Chỉ báo	RSI 14	MFI	MA10	MA20	MA50	MA100
Giá trị	58,65	69,75	1.665,83	1.644,84	1.668,88	1.630,01
Hành động	Mua	Mua	Mua	Mua	Mua	Mua

CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

CEO

Khuyến nghị: **Mua**TP: **28.000 VND** | UPSIDE: **+9%**

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	1.690,99	0,40
KLCP (triệu CP)	723,20	1,27
GTGD (tỷ VND)	23.745	11,91
Khớp lệnh	18.389	4,68
Thỏa thuận	5.357	46,72
HNX-Index		
Đóng cửa	259,91	-0,58
KLCP (triệu CP)	64,03	29,71
GTGD (tỷ VND)	1.270,8	33,06
UPCoM		
Đóng cửa	118,98	-0,32
KLCP (triệu CP)	46,82	66,01
GTGD (tỷ VND)	539,5	18,12

Diễn biến TTCK Mỹ: Kết thúc phiên giao dịch ngày 28/11, chỉ số Nasdaq Composite tăng 0,65% lên 23.365,69 điểm. Chỉ số S&P 500 cũng ghi nhận mức tăng 0,54%, đạt 6.849,09 điểm. Trong khi đó, chỉ số Dow Jones cộng thêm 289,30 điểm (tương đương 0,61%) và đóng cửa ở mức 47.716,42 điểm.

Thế giới: Tổng thống Mỹ Donald Trump tuyên bố sẽ tạm dừng vĩnh viễn việc tiếp nhận người di cư từ các quốc gia “Thế giới thứ ba” sau vụ một công dân Afghanistan bắn hai binh sĩ gần Nhà Trắng. Ông cho biết hệ thống nhập cư Mỹ cần “phục hồi hoàn toàn” trước khi mở lại. Bên cạnh đó, Trump khẳng định sẽ chấm dứt mọi phúc lợi và trợ cấp liên bang cho người không phải công dân. Ông cũng muốn tước quyền nhập tịch đối với những người gây phương hại đến an ninh và trục xuất người nước ngoài bị xem là gánh nặng xã hội. Chính quyền Mỹ trước đó đã tạm dừng thủ tục nhập cư cho người Afghanistan và rà soát thẻ xanh của 19 quốc gia. Vụ tấn công khiến một binh sĩ thiệt mạng được xem là chất xúc tác cho những động thái cứng rắn này. Hiện cơ quan điều tra vẫn đang làm rõ động cơ của nghi phạm.

Việt Nam: Tính đến ngày 15/11/2025, kim ngạch xuất nhập khẩu của Việt Nam vượt 801 tỷ USD, đưa nước ta lần đầu vào nhóm 15 quốc gia có thương mại lớn nhất thế giới. Các chuyên gia đánh giá đây là dấu mốc chiến lược, phản ánh tốc độ tăng trưởng vượt dự báo và sự mở rộng mạnh mẽ của hoạt động giao thương. Ông Nguyễn Tuấn Việt cho rằng việc vượt mốc 800 tỷ USD sớm cho thấy năng lực sản xuất và khả năng thích ứng của Việt Nam đã vươn lên tầm mới. Cột mốc này đến từ nỗ lực của cả doanh nghiệp FDI lẫn doanh nghiệp trong nước, khi nhiều sản phẩm Việt đã chuyển từ gia công sang xây dựng thương hiệu xuất khẩu. Khoảng cách giữa Việt Nam và Ấn Độ đang thu hẹp nhanh, mở ra cơ hội nâng tầm vị thế của Việt Nam trong chuỗi cung ứng toàn cầu.

Tỷ giá USD/VND: Tỷ giá tự do hiện đang ở mức 26.365 vnd.

Vàng: Kết thúc phiên giao dịch ngày 28/11, giá vàng giao ngay tăng 0,9% lên 4.192,78 USD/oz, mức cao nhất kể từ ngày 14/11. Giá vàng giao tương lai cũng đi lên, cộng 0,61% và đóng cửa ở mức 4.227,60 USD/oz.

VIX: ĐHĐCĐ bất thường năm 2025 của Chứng khoán VIX đã thông qua nhiều nội dung quan trọng, trong đó nổi bật là điều chỉnh tăng mạnh kế hoạch kinh doanh với lợi nhuận trước thuế 6.500 tỷ và sau thuế 5.200 tỷ, tăng 433% so với kế hoạch cũ. Đại hội cũng phê duyệt phương án chào bán thêm hơn 918 triệu cổ phiếu cho cổ đông hiện hữu với giá 12.000 đồng/cp, dự kiến nâng vốn điều lệ lên 24,5 nghìn tỷ đồng nhằm bổ sung vốn kinh doanh, tăng cường tự doanh, margin và đầu tư vào Công ty Sàn giao dịch Tài sản mã hóa VIX. Đồng thời, đại hội miễn nhiệm ông Trương Ngọc Lâm khỏi HĐQT để tập trung vai trò Tổng Giám đốc và bầu ông Phan Đức Linh – chuyên gia có hơn 20 năm kinh nghiệm công nghệ – làm thành viên HĐQT mới. Ban lãnh đạo khẳng định quyết tâm hoàn thành kế hoạch đã điều chỉnh và cho biết VIX sẽ tham gia thị trường tài sản số với đối tác công nghệ đã được lựa chọn.

VIC: Tổng Giám đốc Vingroup, ông Nguyễn Việt Quang, đề xuất đầu tư dự án đường sắt cao tốc Bắc – Nam theo hình thức đầu tư kinh doanh, với tổng mức đầu tư dự kiến trên 61 tỷ USD và thời gian thi công 5 năm kể từ khi nhà nước giao đất sạch. VinSpeed mong muốn được vay 80% vốn và hoàn trả trong 30 năm, cam kết tuân thủ pháp luật, đầu tư công nghệ hiện đại, đào tạo nhân lực và đảm bảo an ninh, quốc phòng. Dự án sẽ giúp nhà nước chỉ phải cho vay 80% vốn thay vì bỏ 100%, thu hồi vốn nhanh hơn và đưa hệ thống vào vận hành sớm, thúc đẩy phát triển kinh tế, giao thông và đời sống người dân. VinSpeed cũng cam kết phát triển công nghệ đường sắt tốc độ cao, làm chủ công nghệ chuyển giao và tạo ra giá trị mới cho Việt Nam. Cuộc họp do Phó Thủ tướng Nguyễn Hòa Bình chủ trì nhằm tham vấn, đánh giá năng lực và thiện chí của các nhà đầu tư, đồng thời cung cấp thông tin minh bạch cho công chúng. Phó Thủ tướng nhấn mạnh đây là bước tham vấn, chưa phải quyết định nhà đầu tư, và đề nghị các bộ, ngành hoàn thiện báo cáo, đề xuất phương thức đầu tư và cơ chế chính sách trình Chính phủ.

Chứng khoán thế giới

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	6.849,09	0,37%	16,71%
DJIA	47.716,42	0,61%	12,56%
Nasdaq	23.365,69	0,65%	21,19%
Shanghai	3.888,60	0,34%	19,19%
Hang Seng	25.858,89	-0,34%	31,78%

Thị trường hàng hóa

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	4.192,78	0,79%	59,76%
Dầu WTI	59,44	0,59%	-17,12%
Dầu Brent	63,19	4,24%	-15,50%
Than	109,65	0,00%	-12,46%
Đồng	5,19	1,96%	30,25%
Quặng sắt	104,84	0,20%	1,19%
Thép	441,87	1,00%	-1,20%

Thị trường ngoại tệ

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	99,46	-0,07%	-8,99%
USD/JPY	156,18	-0,08%	-0,82%
USD/CNY	7,07	0,00%	-3,69%
EUR/USD	1,1596	0,00%	12,98%
GBP/USD	1,3234	-0,05%	6,91%

CEO

(HOSE)

Khuyến nghị	Mua
Giá hiện tại (28/11/2025)	25.700
Giá mục tiêu ngắn hạn	28.000
Tiềm năng tăng trưởng	9%-14%
Vùng mua	24.500-25.700
Ngưỡng cắt lỗ	<23.500

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

Lũy kế 9 tháng đầu năm, CEO đạt 990 tỷ đồng doanh thu, tăng 7% YoY; lợi nhuận sau thuế đạt 148 tỷ đồng, tăng 45% YoY. Qua đó, CEO hoàn thành 64% kế hoạch doanh thu và 81% kế hoạch lợi nhuận năm.

Đẩy mạnh đầu tư phát triển KCN: CEO Group đang mở rộng sang lĩnh vực khu công nghiệp với việc thành lập CTCP Phát triển Khu công nghiệp C.E.O (CEO IP JSC), vốn điều lệ 450 tỷ đồng. Công ty cũng vừa được TP Hải Phòng phê duyệt chủ trương đầu tư dự án KCN Sân bay Tiên Lãng – Khu B, quy mô 186,49 ha, vốn đầu tư gần 2.800 tỷ đồng, là bước đi chiến lược của CEO Group trong mảng công nghiệp, góp phần hoàn thiện hạ tầng khu Nam Hải Phòng và thu hút mạnh dòng vốn sản xuất trong, ngoài nước.

Quý đất quy mô lớn tại các khu vực chiến lược: CEO Group đang nắm giữ hơn 830 ha đất tại các vị trí trọng điểm đang đón làn sóng đầu tư hạ tầng mạnh mẽ như Phú Quốc, Vân Đồn và Rạch Giá. Riêng Phú Quốc, CEO sở hữu 450 ha tại Bãi Trường, cách sân bay 15 phút, nằm trong trung tâm du lịch cao cấp. Tại Vân Đồn, công ty có 300 ha đất ven biển ôm trọn vịnh Bái Tử Long – khu vực được định hướng thành đặc khu kinh tế. Đây là lợi thế giúp CEO đón đầu tăng giá tài sản và mở rộng dự án khi thị trường phục hồi.

Mở rộng hệ sinh thái bền vững: CEO không chỉ sở hữu đất mà còn đang triển khai đồng bộ hệ sinh thái bất động sản nghỉ dưỡng – đô thị quy mô lớn như Sonasea Villas & Resort, Sonasea Residences và Sonasea Golf Estates tại Phú Quốc, cùng với Sonasea Vân Đồn Harbor City gần 360 ha. Một số dự án đã đi vào vận hành, tạo dòng tiền ổn định và nâng cao vị thế thương hiệu. Mô hình phát triển của CEO có tính liên kết, quy hoạch rõ ràng, hướng đến giá trị dài hạn. Ngoài ra, mới đây HĐQT CEO đã thông qua vay gần 1.287 tỷ đồng của Ngân hàng BIDV để thực hiện dự án đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật và nhà ở liên kế, biệt thự thuộc Khu đô thị mới CEO Mê Linh. Dự án này có tổng mức đầu tư gần 2.282 tỷ đồng.

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

CEO đang nỗ lực nắm giữ các mốc MA ngắn hạn và dài hạn. Đồng thời các chỉ báo MFI, RSI đang hướng 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	9.810-32.900
KLGD BQ 10D (CP)	12.400.050
Vốn hóa (tỷ đồng)	14.582,59
BVPS	10.877
P/E (lần)	71,43
P/B (lần)	2,36
EPS (VND)	359,79
SL CPLH (triệu CP)	567,42
Tỷ lệ free-float (%)	85,00
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	4,75
ROA (%)	2,33
ROE (%)	3,33

Chỉ báo kỹ thuật	Giá trị	Hành động
Xu hướng ngày	-	Tăng
Xu hướng tuần	-	Tăng
Xu hướng tháng	-	Tăng
RSI 14	49,38	Quan sát
MFI	56,05	Mua
MA10	25,62	Mua
MA20	25,10	Mua
MA50	26,49	Mua
MA100	24,92	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			
3	MSN	Theo dõi	77,0-78,5			85.000	75.000			

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			57,0%
2	MWG	Nắm giữ	75,0-77,0	11/11/2025	77.500	85.000	71.500			3,1%
3	TCB	Nắm giữ	33,0-33,5	12/11/2025	33.600	37.000	31.500			0,4%
4	VSC	Nắm giữ	20,5-22,0	14/11/2025	21.900	25.000	19.000			0,5%
5	HPG	Nắm giữ	26,0-27,0	14/11/2025	26.500	30.000	25.000			0,2%
6	KBC	Nắm giữ	30,0-35,0	20/11/2025	34.400	39.000	32.500			2,6%
7	KDH	Nắm giữ	33,5-34,5	20/11/2025	34.350	38.000	32.000			1,9%
8	VPB	Nắm giữ	28,0-28,6	21/11/2025	28.050	32.000	26.800			4,3%
9	IDC	Nắm giữ	39,0-41,0	25/11/2025	39.100	47.000	38.000			3,1%
10	DBC	Nắm giữ	26,5-27,0	26/11/2025	26.550	30.000	25.200			0,4%
11	VRE	Nắm giữ	32,5-33,5	26/11/2025	33.400	36.500	30.500			2,5%
12	SHB	Nắm giữ	16,0-16,7	27/11/2025	16.650	18.000	15.200			0,9%

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	VCI	Chốt lời	36,5-37,5	27/10/2025	37.000	41.000	34.700	03/11/25	37.500	1,4%
4	HDB	Cắt lỗ	31,5-32,0	29/10/2025	32.400	35.000	30.000	03/11/25	32.000	-1,2%
5	DPM	Chốt lời	23,5-27,0	04/11/2025	23.000	26.500	22.000	07/11/25	24.750	7,6%
6	NLG	Cắt lỗ	37,8-38,5	30/10/2025	38.500	44.000	36.200	13/11/25	37.200	-3,4%
7	VHC	Chốt lời	56,5-57,5	31/10/2025	57.800	63.000	55.700	19/11/25	60.600	4,8%
8	MBB	Hòa vốn	23,0-24,0	05/11/2025	23.800	26.000	22.000	19/11/25	23.800	0,0%
9	POW	Chốt lời	14,2-14,7	05/11/2025	14.000	16.000	13.500	19/11/25	15.100	7,9%
10	CTG	Chốt lời	49,0-50,5	24/10/2025	48.100	55.000	46.000	24/11/25	49.200	2,3%
11	ABB	Chốt lời	12,5-12,8	28/10/2025	12.700	15.000	11.900	25/11/25	14.700	15,7%
12	NT2	Chốt lời	22,0-22,8	12/11/2025	22.700	25.000	21.000	25/11/25	23.900	5,3%

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.