

BẢN TIN THỊ TRƯỜNG

THỊ TRƯỜNG PHỤ THUỘC VÀO CỔ PHIẾU
NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN

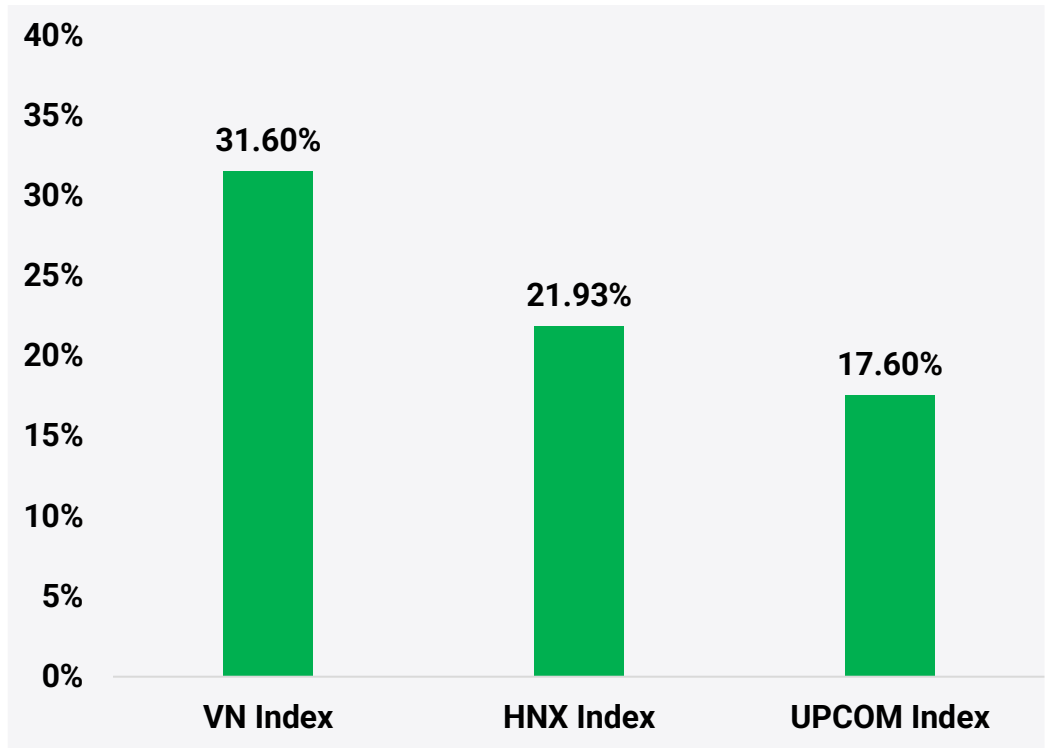
Ngày 19 tháng 09 năm 2025

THỊ TRƯỜNG PHỤ THUỘC VÀO CỔ PHIẾU NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN

Nhận định thị trường

VN-INDEX 920.28 triệu cổ phiếu	1,658.62 (- 0.39%) 27,638.37 tỷ VNĐ (+ 4.6%)
HNX-INDEX 68.96 triệu cổ phiếu	276.24 (- 0.25%) 1,522.71 tỷ VNĐ (- 29.9%)
UPCOM-INDEX 47.8 triệu cổ phiếu	111.01 (- 0.08%) 460.23 tỷ VNĐ (- 38.4%)
VN30F1M 283.62 triệu HD	1,848.2 (- 0.45%)

% Hiệu suất từ đầu năm (YTD) các chỉ số



- **Diễn biến giao dịch:** Tuần qua, VN-Index ghi nhận 4 phiên giảm liên tiếp và mất gần 9 điểm, chốt tuần ở quanh 1.655 điểm. Phiên cuối tuần 19/09, chỉ số giảm gần 7 điểm dù có lúc được nhóm bất động sản nâng đỡ. Thanh khoản tăng nhẹ lên gần 29.200 tỷ đồng, song vẫn thấp so với giai đoạn sôi động trước đây, cho thấy thị trường điều chỉnh nhưng không xuất hiện bán tháo. Vingroup (VIC) là trụ đỡ lớn nhất khi tăng 5,7% với giá trị khớp lệnh gần 832 tỷ đồng, bên cạnh NVL và một số mã bất động sản khác. Ở chiều ngược lại, nhóm ngân hàng và chứng khoán chịu áp lực mạnh, cùng với việc khối ngoại bán ròng hơn 2.800 tỷ đồng, tập trung ở VHM, SSI, STB, VCB và VRE. Phiên ngày 19/09. VN-Index có lúc giảm hơn 26 điểm nhưng lực cầu cuối phiên giúp chỉ số thu hẹp đà giảm, chốt ngày ở mức 1.658,62 điểm (-6,56 điểm).
- **Điểm nhấn trong phiên:** Ngày 19/09 VN-Index chỉ ghi nhận số ít các ngành tăng điểm trong đó nổi bật nhất là bất động sản (+1.5%). Dầu khí (-1.68%) và Tài chính (-1.08%) là những nhóm ngành giảm điểm mạnh nhất. Đóng góp vào mức giảm điểm của ngành Năng Lượng đến từ các cổ phiếu BSR (-3.2%), PLX (-0.7%), PVS (- 0.58%). Các cổ phiếu VCB (-1.41%), BID (-2.45%), VPB (-1.3%) tác động tiêu cực lên nhóm Ngân Hàng. Nhóm bất động sản tăng (1.5%) chủ yếu đến từ các cổ phiếu VIC (+5.7%), NVL (+5.6%), KSF (+4.1%). Các cổ phiếu đóng góp vào chiều tăng điểm là VIC, LPB, GEE. Các cổ phiếu đóng góp vào chiều giảm điểm là VHM, VCB và BID. Khối ngoại tiếp tục đà bán ròng giá trị lớn lên tới 2718 tỷ đồng trên toàn thị trường. Những mã khối ngoại mua ròng là FPT, HPG và GEE trong khi bán ròng VHM, STB và SSI.

Góc nhìn kỹ thuật

- **VN-Index kết phiên giảm 0.39% và chính thức mất đường MA20.** Thanh khoản tiếp tục duy trì ở mức thấp cho thấy xu hướng thận trọng nhưng không quá rủi ro trong bối cảnh đi ngang. Thị trường nhiều khả năng sẽ còn rung lắc, giằng co để tích lũy thêm trước khi có nhịp tăng rõ ràng. Kháng cự và hỗ trợ của thị trường lần lượt ở mức 1700 và 1600.
- **HNX-Index:** HNX-Index kết phiên giảm 0.25% với thanh khoản thấp hơn trung bình 20 phiên phản ánh chỉ số sẽ cần thêm thời gian tích lũy trước khi có xu hướng mới. Trong ngắn hạn, HNX-Index nhiều khả năng tiếp tục dao động trong biên độ 270–285 điểm. Vùng kháng cự gần nhất là vùng 285–288 điểm.
- **Chiến lược chung:** Chỉ số có thể có kịch bản giảm phá vỡ hỗ trợ 1600 vì vậy các nhà đầu tư nên duy trì tỷ trọng cổ phiếu ở mức hợp lý và hạn chế giao dịch quá nhiều.

TCBS DỰ KIẾN NIÊM YẾT TRONG THÁNG 10

Thông tin vĩ mô

19/9, NHNN công bố tỷ giá trung tâm 25.186 VND/USD, trong khi các ngân hàng thương mại đồng loạt điều chỉnh tăng giá mua USD, như Vietcombank 26.155–26.445 VND/USD và Vietinbank 26.206–26.445 VND/USD. Trên quốc tế, Dollar Index tăng 0,5% lên 97,36 điểm, phục hồi từ mức thấp nhất kể từ 2/2022 sau quyết định cắt giảm lãi suất của Fed và dữ liệu việc làm Mỹ tích cực. Đồng GBP giảm 0,6% sau quyết định giữ nguyên lãi suất của BoE, trong khi EUR giảm 0,2% và JPY mất giá 0,6% trước thêm cuộc họp BOJ.

Fed vừa hạ lãi suất về 4%–4,25% và phát tín hiệu sẽ còn giảm thêm, mở ra dư địa để các ngân hàng trung ương châu Á nới lỏng chính sách nhằm ứng phó áp lực thương mại và tiền tệ. Nhiều nước như Hàn Quốc, Ấn Độ, Úc đã sớm cắt giảm, và giới phân tích dự báo BoK, RBI có thể giảm tiếp trong quý IV khi đồng USD yếu đi. Tuy nhiên, Trung Quốc và Nhật Bản đi ngược xu hướng: PBOC giữ nguyên lãi suất, còn BoJ cân nhắc tăng thêm do lạm phát cao. Nhìn chung, với lạm phát thấp và tăng trưởng ổn định, châu Á có thể bước vào chu kỳ nới lỏng dài hơn, trong đó Trung Quốc được kỳ vọng sẽ tiếp tục hỗ trợ kinh tế bằng chính sách tiền tệ trung hạn.

Ngày 18/9, Ngân hàng Trung ương Anh (BoE) giữ nguyên lãi suất ở mức 4% sau khi lạm phát tháng 8 vẫn cao hơn mục tiêu, với CPI 3,8% và lạm phát dịch vụ 4,7%. BoE cho biết sẽ tiếp tục cảnh giác với áp lực giá và tiền lương, đồng thời thận trọng trong việc nới lỏng thêm. Dự báo lạm phát đạt đỉnh 4% trong tháng 9 và giảm dần về 2% vào quý II/2027, trong khi tăng trưởng quý III được nâng nhẹ lên 0,4%.

Thông tin thị trường

VPBankS vừa thông qua kế hoạch phát hành tối đa 40,000 trái phiếu riêng lẻ trong quý 3–4/2025 để huy động tối đa 4,000 tỷ đồng, lãi suất không quá 8%/năm, nhằm cơ cấu lại nợ ngắn hạn. Số tiền thu được sẽ dùng để thanh toán gốc, lãi các khoản nợ đáo hạn trong giai đoạn 10/2025–6/2026. Song song, Công ty chuẩn bị IPO 375 triệu cổ phiếu (25% vốn), dự kiến triển khai từ quý 3/2025, với 70% vốn huy động bổ sung cho vay ký quỹ, 30% cho đầu tư, tự doanh. VPBankS đặt mục tiêu đến 2030 nâng thị phần môi giới lên 10% và lợi nhuận trước thuế đạt 17,520 tỷ đồng, gấp hơn 4 lần so với 2025.

NCB kỷ niệm 30 năm với dấu ấn tái cấu trúc toàn diện từ 2021, giúp tổng tài sản vượt 144,000 tỷ và lợi nhuận 6T2025 đạt 462 tỷ đồng, tăng mạnh so với 2024. Ngân hàng vươn lên nhóm trung bình với vốn điều lệ gần 11,800 tỷ, tiên phong eKYC qua VNeID và nhận nhiều giải thưởng. Giai đoạn 2025–2030, NCB đặt mục tiêu vốn 19,280 tỷ đồng, phát triển theo chiến lược Digital Wealth hướng tới ngân hàng hiện đại và bền vững.

IPO của TCBS đã phát hành thành công 231,15 triệu cổ phiếu, nâng vốn điều lệ lên hơn 23.113 tỷ đồng và vốn chủ sở hữu vượt 41.000 tỷ đồng. Thương vụ thu hút hơn 26.000 nhà đầu tư, trong đó có 78 tổ chức quốc tế, với lượng đăng ký mua gấp 2,5 lần số chào bán. Tỷ lệ phân bổ đạt 40,188%, 90% lệnh đặt qua iPO trên TCInvest. Cổ phiếu TCBS dự kiến niêm yết trong tháng 10/2025, hưởng lợi từ Nghị định 245/2025 rút ngắn thủ tục lên sàn còn 30 ngày, hứa hẹn thanh khoản và sức hút lớn.

- 1/8** • Mỹ - Hết thời hạn tạm hoãn thuế
- Châu Âu – Chỉ số CPI tháng 7
- Mỹ - Tỷ lệ thất nghiệp tháng 7
- Mỹ - Chỉ số PMI Sản xuất tháng 7
- 5/8** • Mỹ - Chỉ số PMI Dịch vụ tháng 7
- 6/8** • Việt Nam – Chỉ số CPI tháng 7
- Việt Nam – Tăng trưởng GDP tháng 7
- 12/8** • Mỹ - Chỉ số CPI tháng 7
- 14/8** • Mỹ - Chỉ Số Giá Sản Xuất PPI tháng 7
- Nhật Bản – GDP tháng 7
- 15/8** • Trung Quốc – Tăng trưởng GDP tháng 7
- Mỹ - Doanh số bán lẻ lõi tháng 7
- 21/8** • Mỹ - Biên bản Cuộc họp FOMC 29-30/7
- Việt Nam – Đáo hạn hợp đồng tương lai chỉ số VN30 tháng 8/2025 (4111F8000)

THỊ TRƯỜNG PHỤ THUỘC VÀO CỔ PHIẾU NGÀNH BẤT ĐỘNG SẢN

Danh mục báo cáo

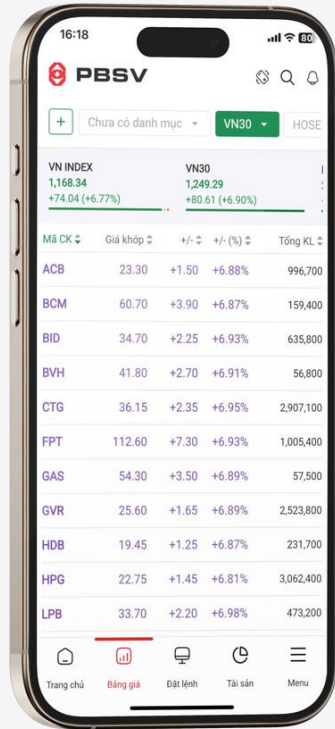
Bản tin thị trường: Cập nhật nhanh diễn biến thị trường, điểm nhấn phiên giao dịch và xu hướng dòng tiền.

Phân tích cổ phiếu: Đánh giá chi tiết về doanh nghiệp, triển vọng tăng trưởng và tiềm năng đầu tư.

Góc nhìn kỹ thuật: Phân tích biểu đồ giá, chỉ báo kỹ thuật và tín hiệu mua – bán.

Danh mục khuyến nghị: Tổng hợp các mã cổ phiếu được đề xuất đầu tư theo từng giai đoạn và chiến lược.

Cập nhật thị trường: Thông tin vĩ mô, chính sách, ngành và yếu tố ảnh hưởng đến tâm lý nhà đầu tư.



Thông tin liên hệ

Công ty Chứng khoán PBSV

research@pbsv.com.vn

<https://pbsv.com.vn/trung-tam-phan-tich>

Phạm Việt Duy

Trưởng phòng Phân tích

Đào Thị Hải Anh

Chuyên viên phân tích

Thông báo miễn trừ trách nhiệm

Tài liệu này được biên soạn phục vụ mục đích cung cấp thông tin, tuân thủ theo quy định pháp luật hiện hành. Nội dung được tổng hợp từ các nguồn được cho là đáng tin cậy tại thời điểm phát hành, tuy nhiên PBSV không đảm bảo tính chính xác, đầy đủ hoặc phù hợp của thông tin.

Các quan điểm thể hiện là nhận định cá nhân của chuyên viên phân tích và có thể thay đổi mà không cần thông báo. Tài liệu không cấu thành lời mời, khuyến nghị hay chào mua/bán bất kỳ chứng khoán nào. Người đọc cần tự đánh giá độc lập, cân nhắc mục tiêu đầu tư và tham khảo chuyên gia trước khi đưa ra quyết định.

PBSV và các bên liên quan có thể có lợi ích tài chính liên quan đến các công ty được đề cập. Chuyên viên phân tích cũng có thể nhận thù lao trong quá trình làm việc, có thể phát sinh xung đột lợi ích.