



HÀNH TRÌNH VƯỢT ĐỐC

Câu chuyện hôm nay:
Lực cầu bất động sản
vẫn mạnh

Cổ phiếu hôm nay: VNM

CP dẫn dắt: GAS, BSR,
PGV, MML & MSR

CP tự hậu: VPB & GE2

CP tăng Đáng chú ý: BCE,
BWE, CKG, DXG, FCN ...

SÀNG LỌC TRUY TÌM CỔ PHIẾU TIỀM NĂNG



CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN RỒNG VIỆT



141 Nguyễn Du, P. Bến Thành, Q.1, TP.HCM



www.vdsc.com.vn



+84.28 6299 2020

VNIndex	1,362.8	0.6%
HNXIndex	368.5	0.5%
Upcom Index	97.4	0.5%
Dow Jones	34,417.0	0.3%
S&P 500	4,363.6	0.4%
Nasdaq	14,501.9	0.5%
DAX	14,973.3	-1.5%
FTSE 100	6,995.9	-1.2%
Nikkei 225	27,721.5	0.7%
Shanghai	3,568.2	0.9%
Hang Seng	23,966.5	-0.6%
SET	1,619.5	-0.3%
KOSPI	2,932.7	0.8%
WTI	77.0	-0.5%
Brent	80.9	-0.2%
Natural gas	5.8	2.0%
Gold	1,762.9	0.0%



NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Tiếp tục nổi sóng và sắc xanh chiếm ưu thế. VN-Index đã đóng cửa tại 1.362,82 điểm và tăng thêm +8,19 điểm (+0,6%). Thanh khoản tăng nhẹ nhưng không nhiều so với phiên trước và khớp lệnh 594 triệu cổ phiếu ở sàn HOSE.
- Nhóm Ngành có mức tăng ấn tượng trong ngày là BĐS (+2,64 điểm), Điện nước & xăng dầu(1,93 điểm). Nhóm Ngân hàng đi lùi với mức giảm -1,54 điểm.
- Khối Ngoại duy trì bán ròng mạnh -531,45 tỷ đồng trên sàn HOSE, họ bán tập trung ở HPG (-173,9 tỷ đồng), NVL (-135,5 tỷ đồng), CTG (-54,2 tỷ đồng). Ở khối Tự Doanh các Công ty Chứng Khoán, họ mua ròng +212 tỷ đồng và ở HPG (+88,5 tỷ đồng), TCB (+71,2 tỷ đồng), REE (+42,6 tỷ đồng).
- **Như vậy, với chuỗi tăng vừa qua, nhiều cổ phiếu vẫn duy trì tín hiệu lạc quan, cũng như những cổ phiếu tích lũy tốt nổi dậy và hòa chung vào “đường đua xanh”. TTCK tiếp tục thu hút được dòng tiền và điều này sẽ là động lực chính cho những cổ phiếu tốt tăng giá trong tương lai. Chúng tôi vẫn duy trì khuyến nghị lạc quan và Nhà đầu tư vẫn có thể tích lũy những cổ phiếu đang ở xu hướng tích cực vào danh mục của mình.**

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT VÀ DỰ BÁO XU HƯỚNG

- VN-Index tiếp tục hành trình hồi phục và bước vào vùng cản 1.360-1.366 điểm. Thanh khoản khớp lệnh tăng nhẹ so với phiên trước nhưng vẫn dưới mức trung bình 50 phiên, cho thấy dòng tiền vẫn thận trọng và thăm dò.
- Với diễn biến chưa lôi cuốn được dòng tiền, VN-Index sẽ bị cản và giằng co tại vùng cản 1.360-1.366 điểm để kiểm tra cung cầu.

CHIẾN LƯỢC ĐẦU TƯ VÀ GIAO DỊCH

- Yếu tố hồi phục chưa vững chắc và diễn biến tích cực vẫn còn cục bộ nên Quý nhà đầu tư chưa nên đẩy mạnh giải ngân và cần quan sát thêm.
- Đối với các cổ phiếu trong danh mục, có thể nương theo nhịp hồi phục của thị trường và lựa chọn mức giá tốt để chốt lời ngắn hạn.

CÂU CHUYỆN HÔM NAY

Lực cầu bất động sản vẫn mạnh

Đây là dự đoán của Hội Môi giới bất động sản Việt Nam (VARs) về tình hình thị trường bất động sản trong quý cuối năm 2021. Trao đổi với báo giới, ông Nguyễn Văn Đính, Tổng thư ký VARs cho biết, mặc dù bị ảnh hưởng nặng nề bởi dịch bệnh Covid nhưng do lực cầu mạnh và sự gia tăng của lượng đầu tư F0 nên thị trường bất động sản từ nay đến cuối năm vẫn duy trì lượng giao dịch tương đối tốt.

NGUỒN CUNG THẤP NHẤT TRONG VÒNG 5 NĂM QUA

Thưa ông, trong báo cáo về thị trường bất động sản quý 3/2021 (vừa công bố), Hội Môi giới bất động sản nhận định, lượng giao dịch thành công vẫn ở mức tương đối tốt. Như vậy, có vẻ đợt bùng phát dịch bệnh lần thứ 4 không tác động mạnh đến thị trường này?

Ảnh hưởng của đợt bùng phát dịch bệnh Covid 19 lần thứ 4 ở Việt Nam là rất nghiêm trọng, tác động tiêu cực đến nền kinh tế, gây đình trệ, đứt gãy chuỗi hoạt động kinh doanh sản xuất của nhiều ngành, nghề. Trong đó có ngành bất động sản.

Hầu hết các dự án phát triển bất động sản trên cả nước đều phải dừng thi công vì lệnh giãn cách và đứt gãy chuỗi sản xuất, cung ứng nguyên vật liệu, thiết bị. Những dự án đang trong quá trình chuẩn bị đầu tư không thể triển khai vì cơ quan chính quyền các tỉnh thành cũng phải tập trung chống dịch. Từ đó làm nguồn cung trên thị trường vốn dĩ đã thiếu hụt lại càng không có cơ hội để cải thiện.

Hoạt động giao dịch mua – bán bất động sản trên thị trường cũng bị ảnh hưởng vì không thể tiến hành gặp gỡ, trao đổi, giao nhận ..., trong khi bất động sản là loại hàng hóa đặc biệt phải qua rất nhiều khâu kiểm nghiệm, pháp lý khi phát sinh giao dịch.

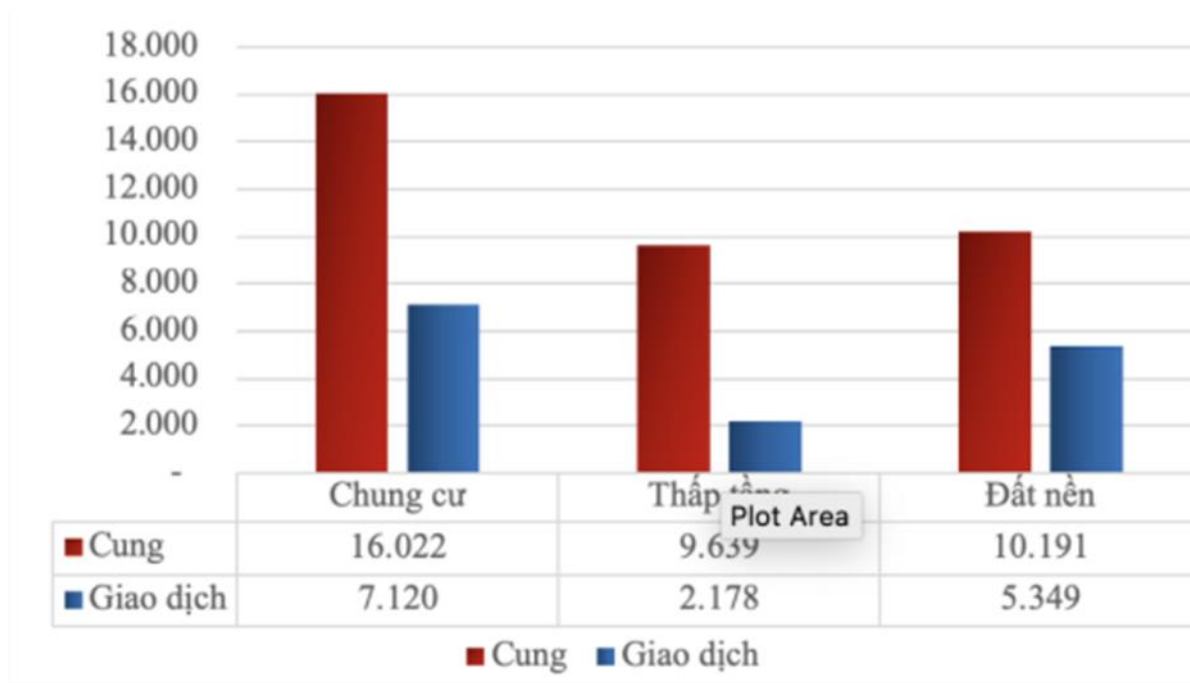
Song do lực cầu vẫn duy trì mạnh và sự nỗ lực tìm kiếm các giải pháp bán hàng trong tình hình mới của các sàn giao dịch nên dù thị trường chịu nhiều ảnh hưởng nhưng số lượng giao dịch có thể nói là tương đối tốt.

Tuy nhiên, báo cáo của một số đơn vị nghiên cứu lại chỉ ra rằng, trong quý 3 vừa qua, lượng tìm kiếm sản phẩm bất động sản giảm, giao dịch thành công cũng thấp hơn so với thời gian trước. Ông nhận định gì về điều này?

Theo thống kê của Hội Môi giới bất động sản từ nhiều nguồn chính thống, trong quý 3/2021, tổng lượng sản phẩm chào bán trên thị trường cả nước đạt 35.852 sản phẩm, giao dịch đạt 16.647 sản phẩm, tương đương tỉ lệ hấp thụ đạt 40,9%. Bất động sản vẫn dành được nhiều sự quan tâm của khách hàng, nhà đầu tư ngay cả trong dịch bệnh.

Nhưng như tôi đã nói ở trên, do khó khăn bởi dịch bệnh nên lượng cung cũng như dự án mới rất hạn chế và không có dấu hiệu cải thiện. Trong quý 3/2021, số lượng nguồn cung trên toàn thị trường đạt ngưỡng thấp nhất trong vòng 5 năm trở lại đây, kéo theo lượng tìm hiểu và lượng giao dịch thành công cũng có phần giảm.

Thực tế thì khách hàng, nhà đầu tư đã bắt đầu quen với việc tham dự các buổi chào bán, giới thiệu sản phẩm qua hình thức online. Tuy tỷ lệ đăng ký đặt mua qua hình thức online tăng hơn so với thời điểm trước chưa nhưng chưa thể gọi là cao.



Lượng cung/giao dịch sản phẩm bất động sản trên thị trường cả nước quý 3/2021

Vậy theo ông, liệu có cơ hội bứt phá cho hoạt động giao dịch bất động sản trong thời gian tới?

Theo tôi được biết, tháng 10/2021 nhiều thành phố lớn và nhiều địa phương trên cả nước sẽ hoàn thành cơ bản tiêm vaccin cho đối tượng từ 18 tuổi. Cùng với việc sàng lọc cách ly người lây nhiễm covid 19, tạo ra nhiều khu vùng xanh an toàn, cũng là lúc các địa phương gỡ dần các biện pháp hạn chế chống dịch. Đồng thời kích hoạt trở lại các hoạt động sản xuất và phát triển kinh tế trong bối cảnh bình thường mới.

Đây là yếu tố thúc đẩy mạnh mẽ các hoạt động phát triển dự án và giao dịch bất động sản. Nhiều thị trường sẽ có khả năng sôi động sớm như: Quảng Ninh, Hải Phòng, Bắc Giang, Thanh Hóa, Bình Thuận, Long An, Phú Quốc.

Ngoài ra, nhu cầu đầu tư từ các nhà đầu tư nhỏ lẻ truyền thống có chiều hướng suy giảm nhưng lượng F0 lại tăng. Từ đó, làm lực cầu đầu tư trên thị trường tăng khoảng 50% so với cùng kỳ các năm 2018,2019.

Điều này có làm tăng giá bất động sản?

Thị trường vẫn chịu áp lực tăng giá nhưng không phải vì tăng lượng F0 mà cơ bản là vì: nguồn cung thấp, giá đất, chi phí giải phóng mặt bằng, thuế đất, giá nguyên vật liệu và thiết bị, nhân công đều tăng...

Giá tăng, liệu tỷ lệ hấp thụ có giảm, thưa ông?

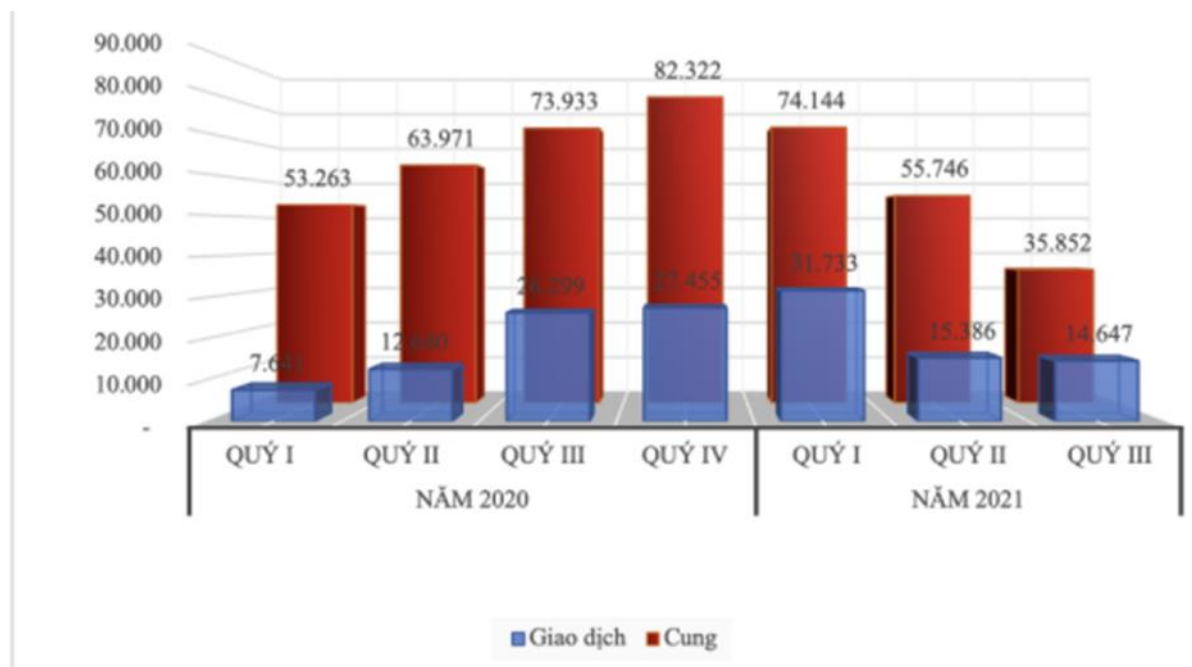
Tôi cho rằng với những dấu hiệu tích cực về khống chế dịch bệnh, trong quý 4 năm nay, tỷ lệ hấp thụ bất động sản vẫn đạt ở mức trên 40%.

Nếu xét riêng về từng phân khúc, ông dự đoán từng phân khúc sẽ diễn biến ra sao trong giai đoạn từ giờ đến cuối năm?

Phục hồi sớm nhất theo tôi là bất động sản công nghiệp. Tỷ lệ lấp đầy sẽ tiếp tục duy trì như quý 3/2021. Giá thuê không biến động. Các khu công nghiệp mới đang phát triển tại 13 địa phương như : Bắc Ninh, Hải Dương, Nam Định, Vĩnh Phúc, Quảng Trị, Thừa thiên Huế , Đồng Nai, Long An, Vĩnh Long ... sẽ mang đến cho thị trường khoảng 40 dự án bất động sản công nghiệp quy mô lớn. Thị

trường nhà ở cho thuê và dịch vụ quanh các khu công nghiệp đã hoạt động cũng sẽ ổn định trở lại trong quý 4/2021.

Với lĩnh vực nhà ở, nguồn cung trên thị trường không có nhiều cải thiện. Các dự án đang hoàn thiện thủ tục chuẩn bị đầu tư (số lượng là rất lớn) chắc chắn vẫn gặp nhiều khó khăn chưa thể tham gia thị trường. Nguồn cung đất nền trên thị trường phần lớn không nằm ở các dự án được phê duyệt quy hoạch mà chủ yếu ở các dự án đấu giá của địa phương và dự án tự phát của các nhà đầu tư nhỏ lẻ.



So sánh lượng cung/giao dịch sản phẩm bất động sản nhà ở cả nước quý 3/2021 so với các quý khác

Với bất động sản du lịch nghỉ dưỡng, phân khúc gặp khó khăn nhất trong thời gian qua thì tiếp tục thu hút và được quan tâm từ các nhà đầu tư. Những dự án quy mô được đầu tư với đa dạng loại hình dịch vụ, nghỉ dưỡng hút đầu tư nhiều nhất.

Với thị trường bất động sản bán lẻ, gồm các trung tâm thương mại, cơ sở kinh doanh, cửa hàng, sẽ hồi phục trở lại và đạt trên 50% vào ngay trong tháng 10 này. Giá cho thuê mặt bằng bán lẻ sẽ giảm khoảng 10%.

Về phân khúc văn phòng cho thuê, nguồn cung hạng A vẫn tiếp tục khan hiếm; hạng B,C có tỷ lệ lấp đầy đạt trên 50%. Giá thuê không giảm so với các kỳ trước nhưng chủ mặt bằng có thể tăng nhiều chính sách hỗ trợ cho khách thuê...

CƠ HỘI ĐẦU TƯ

CP có khuyến nghị tích cực và giá mục tiêu với kỳ vọng từ 15%

Stt	15	Thị giá 06/10	Khuyến nghị ĐT	Giá MT cơ bản	Kỳ vọng	EPS (ttm)	P/E	EPS (f)	P/E (f)	BV	P/B
2	TCB	50.3	Mua	71.0	+41.2%	4.6	10.9	5.1	9.8	23.7	2.1
3	CTG	29.3	Mua	40.3	+37.5%	3.4	8.6	3.2	9.0	19.3	1.5
4	OCB	23.5	Mua	32.1	+36.6%	3.1	7.7	3.1	7.5	14.3	1.6
5	VHM	80.5	Mua	106.8	+32.7%	7.8	10.3	9.1	8.9	22.0	3.7
6	MBB	27.5	Mua	36.1	+31.3%	2.8	9.9	3.2	8.6	14.1	1.9
7	DXG	19.8	Khả quan	25.0	+26.6%	1.5	13.3	2.4	8.2	14.3	1.4
8	VCB	95.6	Mua	117.0	+22.4%	5.5	17.3	6.0	15.8	28.3	3.4
9	HDB	24.3	Mua	29.4	+21.4%	2.6	9.2	3.7	6.5	13.1	1.8
10	ACB	31.4	Mua	37.3	+19%	3.6	8.7	3.9	8.1	14.9	2.1
11	HPG	56.1	Mua	65.7	+17.1%	5.6	10.0	7.3	7.7	16.5	3.4
12	SCS	134.4	Mua	155.6	+15.8%	9.2	14.7	10.4	12.9	19.5	6.9
13	MWG	128.3	Tích lũy	148.4	+15.7%	6.4	20.2	5.9	21.9	25.6	5.0
14	MSN	142.2	Tích lũy	164.0	+15.3%	1.8	79.7	2.7	53.7	18.1	7.9
15	FPT	94.4	Tích lũy	108.8	+15.3%	4.2	22.3	4.8	19.5	18.5	5.1

CỔ PHIẾU HÔM NAY

VNM

HOSE

Thị giá: 89.30
Khuyến nghị: Tích lũy
Giá MT cơ bản: 100.00
Kỳ vọng: 11.98%

	<u>Trailing</u>	<u>2021F</u>
EPS	5.11	4.75
P/E	17.48	18.80
BV	15.13	
P/B	5.90	

VNM: CÁC YẾU TỐ CẠNH TRANH VẪN DUY TRÌ VỮNG CHẮC

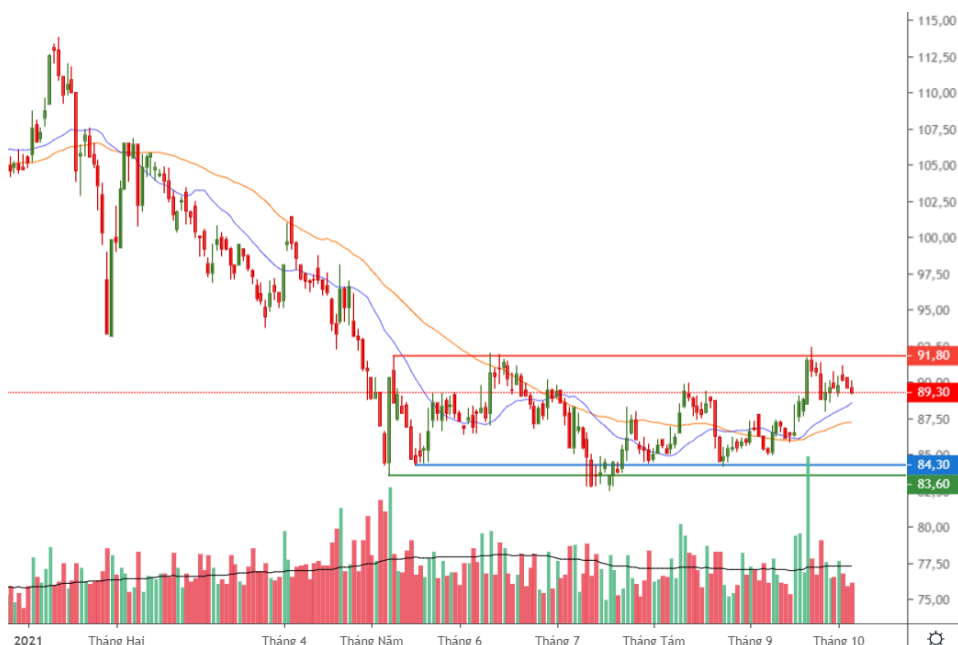
- Cơ hội tăng trưởng mới đến từ việc liên doanh với Tập đoàn Del Monte Philippines (DMPI) – doanh nghiệp có mạng lưới phân phối rộng khắp cả nước Philippines. Công ty liên doanh này sẽ cung cấp các sản phẩm sữa của VNM, thông qua các kênh bán hàng của DMPI, cho khách hàng tại Philippines.
- Bên cạnh đó thị trường xuất khẩu sẽ dẫn dắt tăng trưởng tổng doanh thu nhờ nhu cầu ổn định ở Iraq, tăng trưởng tăng tốc từ thị trường Campuchia và nhu cầu sữa cải thiện tại Mỹ khi các trường học dần mở cửa trở lại.
- Trong năm 2021, việc siết chặt giãn cách và thực hiện phân phối danh mục thực phẩm cơ bản cố định đến người dân tại TP.HCM, đã tạo ra nhu cầu riêng biệt đối với thực phẩm đóng gói và sản phẩm sữa, giúp doanh thu nội địa của VNM được hưởng lợi.
- Về dài hạn, chúng tôi tin rằng các yếu tố cạnh tranh của công ty vẫn duy trì vững chắc, tập trung vào (1) vị thế dẫn đầu vững chắc trên thị trường sữa Việt Nam kết hợp với nỗ lực đa dạng hóa danh mục sản phẩm, (2) cổ tức tiền mặt ổn định trong dài hạn và (3) tiềm năng tăng trưởng của thị trường xuất khẩu.

KHUYẾN NGHỊ ĐẦU TƯ

Khuyến nghị: **Chờ Mua**
Giá Khuyến nghị: **82.5 – 85.5**
Giá Mục tiêu: **100**
(Ngắn hạn)
Kỳ vọng: **19%**

NHẬN ĐỊNH KỸ THUẬT

- VNM đang trong quá trình tích lũy trung hạn tại vùng 83.6 - 91.8.
- Hiện tại, VNM vẫn thận trọng tại vùng biên trên 91.8 và lùi bước, cho thấy VNM chưa sẵn sàng bước qua chu kỳ tăng trưởng.
- Có thể VNM sẽ có nhịp chỉnh ngắn hạn với hỗ trợ mạnh 83.6. Nếu nhịp chỉnh này diễn ra thì đây là cơ hội để tích lũy cổ phiếu.



CẬP NHẬT XU HƯỚNG

Một số bình luận kỹ thuật mới nhất trong T3 (SÁNG NAY có 4 bình luận):

07/10	PVD	Nhịp tăng đang chậm lại với tín hiệu dòng tiền thận trọng. Có thể sẽ tiếp tục bị cản tại vùng 24.5 và điều chỉnh ngắn hạn.
	SSI	Kiểm tra lại vùng cản gần 41 và ghi nhận tín hiệu thận trọng của dòng tiền. Vùng 41 tiếp tục sẽ gây áp lực cản cho SSI và có thể sẽ lùi bước.
	VHM	Tiếp tục hồi phục và vượt nhẹ 80 nhưng chưa lôi cuốn được dòng tiền. Tạm thời cần lưu ý vùng cản 82-83.
	VNIndex	Tiếp tục hành trình hồi phục nhưng dòng tiền vẫn thể hiện động thái thận trọng. Dự kiến chỉ số sẽ bị cản tại vùng 1.360-1.366 điểm và kiểm tra cung cầu.

CƠ HỘI ĐẦU TƯ TRÁI PHIẾU DOANH NGHIỆP

Khách hàng có thể xem xét cơ hội đầu tư vào Trái phiếu doanh nghiệp:

1. Sản phẩm **Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL)** kèm gói thanh khoản:

Thời hạn (Tháng)	Suất sinh lợi (%/Năm)	
	Gói cố định	Gói linh hoạt
Không kỳ hạn	0.10%	0.10%
1	5.30%	5.30%
2	6.00%	5.70%
3	6.50%	6.10%
4	6.90%	6.50%
5	7.20%	6.80%
6	7.70%	7.30%
9	8.10%	7.70%
12	8.40%	8.00%

Ghi chú:

• **Gói cố định:** Rồng Việt sẽ tìm bên mua lại Trái phiếu vào một ngày xác định.

• **Gói linh hoạt:** Rồng Việt sẽ tìm bên mua lại Trái phiếu vào bất kỳ ngày nào theo nhu cầu của Khách hàng.

2. Sản phẩm **Mua nắm giữ đáo hạn** đối với **Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL)**:

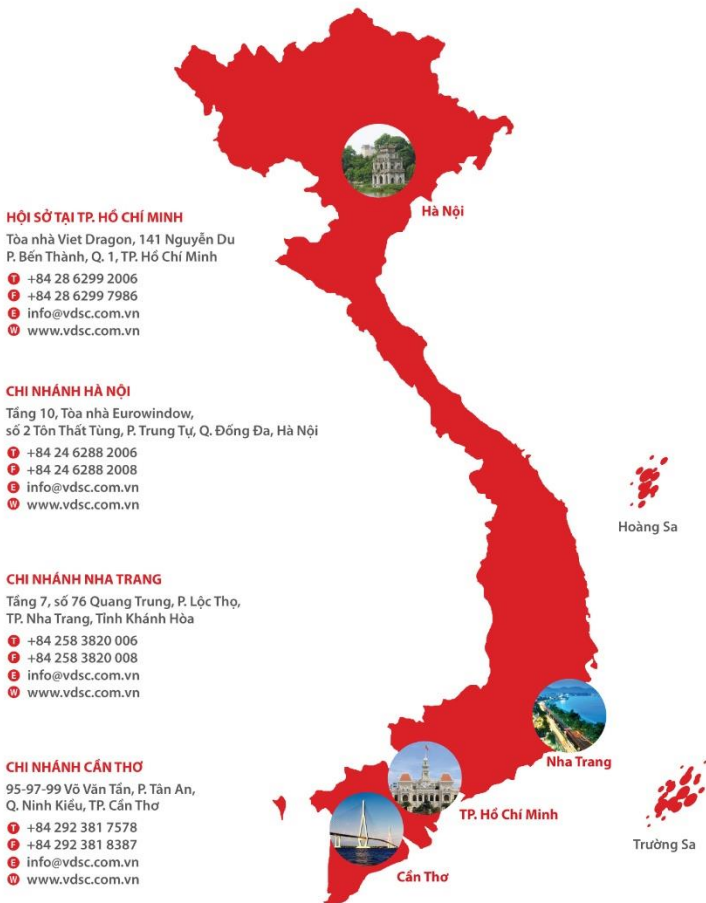
Đáo hạn ngày 30/06/2022	
Thời gian mua	Lãi suất
Từ 01/10/21-31/10/21	8.60%
Từ 01/11/21-30/11/21	8.40%
Từ 01/12/21-31/12/21	8.30%
Từ 01/01/22-31/01/22	8.20%
Từ 01/02/22-28/02/22	7.70%
Từ 01/03/22-31/03/22	7.40%
Từ 01/04/22-30/04/22	7.10%
Từ 01/05/22-31/05/22	6.60%
Từ 01/06/22-30/06/22	6.00%

3. Sản phẩm **Gói Mua nắm giữ 1 năm** đối với **Trái phiếu của Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn** với Suất sinh lợi là **9.0%/năm**.

4. Sản phẩm **Mua nắm giữ đáo hạn** đối với **Trái phiếu của Công ty Cổ phần Hưng Thịnh Incons (HTN)**:

Đáo hạn ngày 31/12/2021	
Thời gian mua	Lãi suất
Từ 15/09/21-14/10/21	8.00%
Từ 15/10/21-14/11/21	7.50%
Từ 15/11/21-31/12/21	7.00%

Quý Khách hàng vui lòng liên hệ Nhân viên quản lý tài khoản và các kênh sau để được tư vấn trực tiếp hoặc để lại thông tin Rồng Việt sẽ liên lạc trong thời gian sớm nhất.



Tuyên bố miễn trừ trách nhiệm

Bản báo cáo này được chuẩn bị cho mục đích duy nhất là cung cấp thông tin và không nhằm đưa ra bất kỳ đề nghị hay hướng dẫn mua bán chứng khoán cụ thể nào. Các quan điểm và khuyến cáo được trình bày trong bản báo cáo này không tính đến sự khác biệt về mục tiêu, nhu cầu, chiến lược và hoàn cảnh cụ thể của từng nhà đầu tư. Ngoài ra, nhà đầu tư cũng ý thức có thể có các xung đột lợi ích ảnh hưởng đến tính khách quan của bản báo cáo này. Nhà đầu tư nên xem báo cáo này như một nguồn tham khảo khi đưa ra quyết định đầu tư và phải chịu toàn bộ trách nhiệm đối với quyết định đầu tư của chính mình. Rong Viet Securities tuyệt đối không chịu trách nhiệm đối với toàn bộ hay bất kỳ thiệt hại nào, hay sự kiện bị coi là thiệt hại, đối với việc sử dụng toàn bộ hoặc từng phần thông tin hay ý kiến nào của bản báo cáo này.

Toàn bộ các quan điểm thể hiện trong báo cáo này đều là quan điểm cá nhân của người phân tích. Không có bất kỳ một phần thu nhập nào của người phân tích liên quan trực tiếp hoặc gián tiếp đến các khuyến cáo hay quan điểm cụ thể trong bản báo cáo này.

Thông tin sử dụng trong báo cáo này được Rong Viet Securities thu thập từ những nguồn mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Tuy nhiên, chúng tôi không đảm bảo rằng những thông tin này là hoàn chỉnh hoặc chính xác. Các quan điểm và ước tính trong đánh giá của chúng tôi có giá trị đến ngày ra báo cáo và có thể thay đổi mà không cần báo cáo trước.

Bản báo cáo này được giữ bản quyền và là tài sản của Rong Viet Securities. Mọi sự sao chép, chuyển giao hoặc sửa đổi trong bất kỳ trường hợp nào mà không có sự đồng ý của Rong Viet Securities đều trái luật. **Bản quyền thuộc Rong Viet Securities.**