

NỖ LỰC HỒI PHỤC

Cổ phiếu hôm nay: MWG, PLX
Câu chuyện hôm nay: Một số
điểm mới của Luật Nhà ở sửa
đổi 2023

BẢN TIN SÁNG 29/11/2023



Lướt app giao dịch Sẵn quà du lịch

✓ n MSDT - Giao dịch khớp lệnh
mỗi 500 triệu đồng

✓ n MSDT - Giao dịch khớp lệnh
mỗi 50 Hợp đồng phái sinh

✓ n MSDT - lãi vay ký quỹ
mỗi 20 triệu đồng

XEM THÊM CHI TIẾT



13:31

Cơ sở Phái sinh Trái phiếu

BAF 25.8 TC 27.6 24 Sàn

25.85 +0.05 +0.2% 2,208,600 Khối lượng Tỷ lệ tài trợ

103,200	25.8	25.85	29,300
66,500	25.75	25.9	99,200
83,900	25.7	25.95	29,000

MUA 62% 38% BÁN

Mua Bán

Tài khoản C610976X1

Loại lệnh Lệnh thường

Giá (x1000)

Xác nhận

VOUCHER DU LỊCH 20.000.000 VND

VOUCHER DU LỊCH 10.000.000 VND

VOUCHER DU LỊCH 10.000.000 VND

VOUCHER DU LỊCH 20.000.000 VND

Trang chủ Bảng giá Đặt lệnh Số lệnh

**SINH NHẬT RỘN RÀNG
NGẬP TRÀN QUÀ TẶNG**

Từ 09.10.2023 - 20.12.2023

17

NHẬN ĐỊNH VÀ DỰ BÁO THỊ TRƯỜNG

VN-Index 1095,4 ▲0,68% **VN30** 1088,5 ▲0,94% **HNX-Index** 224,4 ▲0,22%

- ❖ Thị trường tiếp tục có trạng thái thận trọng khi bước vào phiên giao dịch mới. Sau ít thời gian có sắc xanh, thị trường dần lùi bước trong phiên, có lúc VN-Index lùi về gần vùng 1.076 điểm. Tuy nhiên, thị trường được hỗ trợ trong phiên chiều và dần hồi phục trở lại.
- ❖ Với nỗ lực hồi phục của thị trường chung, nhiều nhóm ngành cũng lấy lại sắc xanh, nhưng mức tăng điểm của các nhóm ngành còn khá khiêm tốn. Nhóm Thép, nhóm Ngân hàng, nhóm Chứng khoán ... là những nhóm có tác động hỗ trợ và giúp thị trường hồi phục trở lại.
- ❖ Thị trường tiếp tục kiểm tra lại vùng dưới 1.080 điểm và ghi nhận tín hiệu hỗ trợ, nhờ nguồn cung giá thấp chưa gây áp lực lớn. Thanh khoản tăng so với phiên trước nhưng vẫn ở mức thấp, cho thấy dòng tiền có nỗ lực hỗ trợ và giúp thị trường hồi phục khi trạng thái nguồn cung chưa mạnh.
- ❖ Với tín hiệu hỗ trợ hiện tại, có khả năng diễn biến thị trường sẽ có trạng thái ổn định hơn trong thời gian gần tới theo hướng thăm dò lại nguồn cung tại vùng 1.100 – 1.108 điểm. Tuy nhiên, tạm thời vẫn cần lưu ý khả năng bị cản tại vùng này do dòng tiền có thể sẽ có trạng thái thận trọng khi thị trường tăng điểm.

CHIẾN LƯỢC GIAO DỊCH

- ❖ Quý Nhà đầu không nên mua đuổi và tránh trạng thái quá mua. Hiện tại, vẫn cần thận trọng trước rủi ro tiềm ẩn và tận dụng nhịp hồi phục để cơ cấu danh mục theo hướng giảm thiểu rủi ro.



Thế giới Hàng hóa**Nga tăng mạnh sản lượng khí đốt khai thác trong tháng 10/2023**

Báo Thương gia dẫn các nguồn thạo tin của Bộ Năng lượng Nga ngày 28/11 cho biết, khối lượng khai thác khí đốt ở nước này trong tháng 10/2023 đã tăng khoảng 11,8% lên 60,13 tỷ m3. [Xem thêm](#)

Thế giới Vĩ mô**GDP toàn cầu giảm hàng nghìn tỷ USD vì biến đổi khí hậu**

Biến đổi khí hậu đã gây tổn thất hàng tỷ USD cho nền kinh tế thế giới trong năm 2022, trong đó các nền kinh tế đang phát triển chịu tác động nặng nề nhất. [Xem thêm](#)

Thế giới Bất động sản**Từng là đầu tàu kinh tế, bất động sản Canada đang tụt dốc vì lãi suất cao**

Thị trường bất động sản Canada, cho tới gần đây vẫn là một trong những thị trường nhà đất "nóng" nhất thế giới và giữ vai trò một đầu tàu tăng trưởng của nền kinh tế nước này, đang xuất hiện một vài vết rạn. [Xem thêm](#)

Thế giới Thị trường**Lợi nhuận công nghiệp của Trung Quốc tăng tháng thứ ba liên tiếp**

Loạt dữ liệu khả quan gần đây cho thấy các biện pháp hỗ trợ của chính phủ Trung Quốc đang dần phát huy tác dụng, giúp nền kinh tế lớn thứ hai thế giới dần ổn định trở lại. [Xem thêm](#)

Trong nước Chính sách**Luật Nhà ở (sửa đổi) vừa được Quốc hội thông qua nghiêm cấm những hành vi nào?**

Luật Nhà ở (sửa đổi) vừa được Quốc hội thông qua gồm 13 chương và 198 điều, trong đó tại điều 3 chương I quy định loạt hành vi bị nghiêm cấm. [Xem thêm](#)

Trong nước Ngành**Đến 2026, thị trường M&A Việt Nam sẽ đạt con số 20 tỷ USD**

nhận định của bà Bình Lê Vandekerckove - nhà sáng lập, Tổng giám đốc, Công ty Tư vấn thương vụ ASART – khi nói về tiềm năng cũng như cơ hội ở thị trường Việt Nam tại Diễn đàn Mua bán - Sáp nhập (M&A) doanh nghiệp Việt Nam năm 2023 [Xem thêm](#)

Trong nước Giá vàng**Điều gì đã đẩy giá vàng SJC tăng kỷ lục?**

Việc thị trường kỳ vọng Fed ngừng tăng lãi suất đã góp phần khiến đồng USD yếu đi, từ đó đẩy giá vàng tăng cao. Kỳ vọng này đã được phản ánh nhiều vào giá vàng trong thời gian qua [Xem thêm](#)

Trong nước Doanh nghiệp**Hàng nghìn doanh nghiệp đang lao đao trong 'nước sôi lửa bỏng'**

Trong bối cảnh doanh nghiệp gặp nhiều khó khăn như hiện nay, những gì có thể làm được ngay thì nên làm ngay. Do đó, cần nhanh chóng sửa đổi Nghị định 132 để coi như một chính sách để hỗ trợ doanh nghiệp. [Xem thêm](#)

Sự kiện trong nước

Thời gian	Sự kiện
01/11/2023	Công bố chỉ số quản lý thu mua (PMI)
14/11/2023	MSCI công bố đảo danh mục
16/11/2023	Đáo hạn HĐTL tháng 11 (VN30F2311)

Sự kiện thế giới

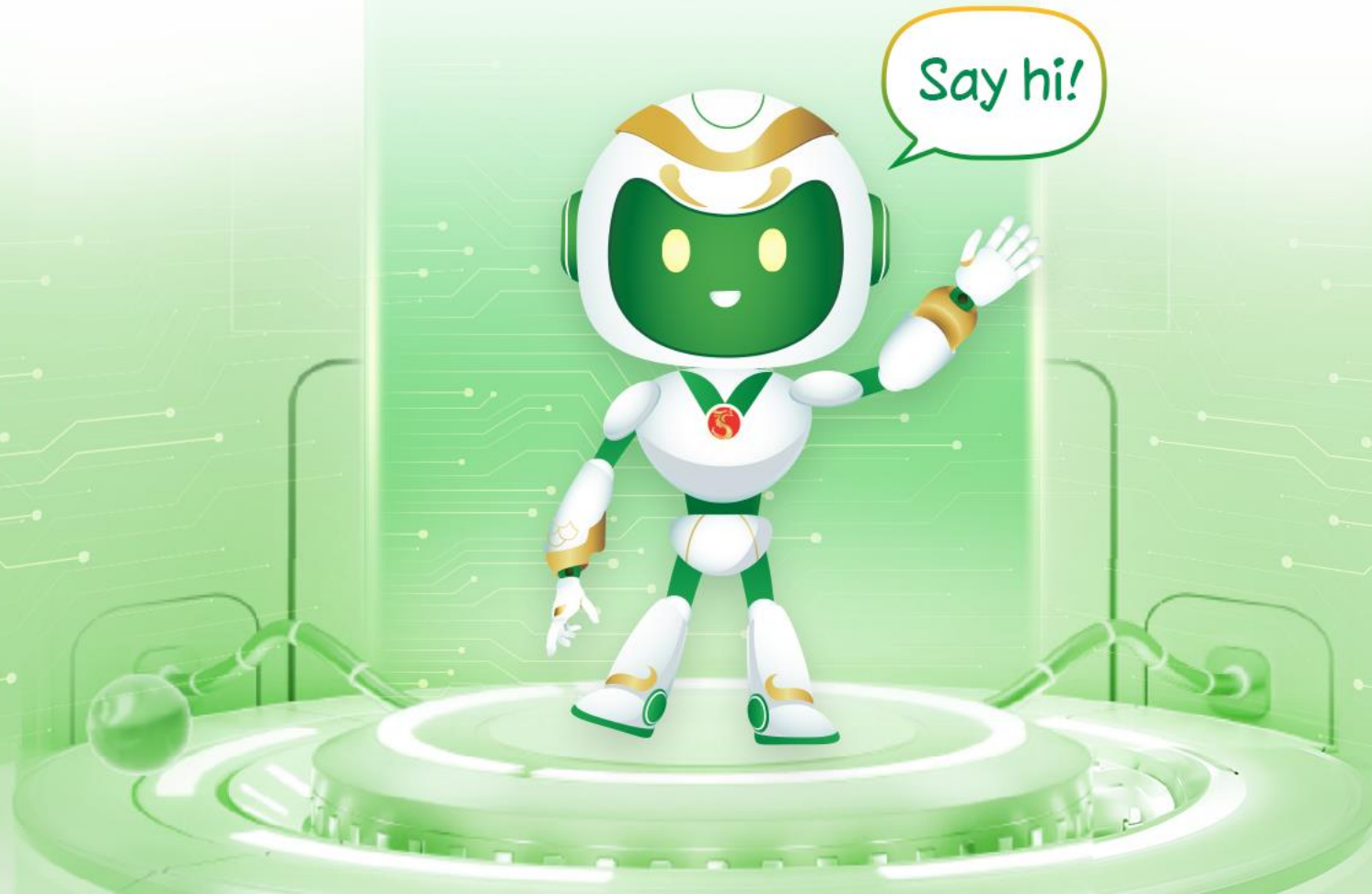
Thời gian	Quốc gia	Sự kiện
01/11/2023	Mỹ	Công bố chỉ số quản lý thu mua (PMI) tháng 10
01/11/2023	Mỹ	Công bố báo cáo "Khảo sát việc làm và luân chuyển lao động (JOLTS)
01/11/2023	Mỹ	Thống kê tồn kho dầu thô của EIA
02/11/2023	Mỹ	Thống kê tồn kho khí tự nhiên của EIA
02/11/2023	Mỹ	FED công bố lãi suất điều hành
02/11/2023	Anh	Tóm tắt chính sách tiền tệ của Anh

Sự kiện thế giới

Thời gian	Quốc gia	Sự kiện
03/11/2023	Mỹ	Công bố tỷ lệ thất nghiệp tại Mỹ
03/11/2023	Mỹ	Thành viên FOMC - Barr phát biểu
10/11/2023	Anh	Công bố chỉ số sản xuất công nghiệp tháng 10
14/11/2023	Mỹ	Công bố Chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 10
14/11/2023	Mỹ	Công bố số dư Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (Fed)
15/11/2023	Mỹ	Thống kê tồn kho dầu thô của EIA
15/11/2023	Mỹ	Chỉ Số Giá Sản Xuất (PPI) tháng 10
15/11/2023	Mỹ	Công bố doanh số bán lẻ tháng 10
15/11/2023	Anh	Phiên điều trần báo cáo chính sách tiền tệ
16/11/2023	Mỹ	Thống kê tồn kho khí tự nhiên của EIA
16/11/2023	Trung Quốc	Công bố chỉ số sản xuất công nghiệp tháng 10
16/11/2023	Trung Quốc	Công bố doanh số bán lẻ tháng 10
22/11/2023	Mỹ	Thống kê tồn kho dầu thô của EIA
22/11/2023	Mỹ	Biên bản cuộc họp FOMC
23/11/2023	Mỹ	Thống kê tồn kho khí tự nhiên của EIA
29/11/2023	Mỹ	Thống kê tồn kho dầu thô của EIA
29/11/2023	Mỹ	Công bố số điều chỉnh GDP
30/11/2023	Mỹ	Thống kê tồn kho khí tự nhiên của EIA
30/11/2023	Mỹ	Công bố chỉ số giá PCE tháng 10



*Rồng Việt ra mắt
nhân vật thương hiệu "hiDragon"*



KHUYẾN NGHỊ GIAO DỊCH

Giá khuyến nghị ngày 29/11/2023 (*)	33,200 – 33,700
Giá mục tiêu ngắn hạn 1	35,700
Lợi nhuận kỳ vọng 1 (tại thời điểm khuyến nghị)	5.9% - 7.5%
Giá mục tiêu ngắn hạn 2	37,000
Lợi nhuận kỳ vọng 2 (tại thời điểm khuyến nghị)	9.8% - 11.4%
Giá cắt lỗ	32,800
Giá mục tiêu cơ bản	

(*) Khuyến nghị được lập trước phiên giao dịch cùng Ngày Khuyến nghị

THÔNG TIN CỔ PHIẾU

Ngành	Sản xuất dầu khí
Vốn hóa (tỷ đồng)	42,819
SLCPĐLH (triệu cp)	1,271
KLBQ 3 tháng (nghìn cp)	973
GTGDBQ 3 tháng (tỷ đồng)	36
SH NĐTNN còn lại (%)	3.1%
ĐB giá 52 tuần (nghìn đồng)	28,694-41,076

TÀI CHÍNH

	2021A	2022A	2023F
Doanh thu (tỷ đ)	169,009	304,064	268,298
LNST (tỷ đ)	2,839	1,450	3,083
ROA (%)	4.5	2.1	4.6
ROE (%)	9.7	5.3	12.9
EPS (đồng)	1,788	1,036	2,339
Giá trị sổ sách (đồng)	19,773	19,277	20,242
Cổ tức tiền mặt (đồng)	1,200	700	700
P/E (x) (*)	30.1	30.6	14.4
P/B (x) (*)	2.7	1.6	1.7

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

- ❖ Trong Q3/2023, PLX ghi nhận LNTT đạt 1,18 nghìn tỷ đồng (tăng 277% svck và 14,6% so với quý trước). Lũy kế 9 tháng đầu năm 2023, LNTT đạt 3,08 nghìn tỷ đồng (tăng 402% svck), hoàn thành 95% kế hoạch cả năm của công ty. Sản lượng tiêu thụ xăng dầu của PLX được duy trì tốt ở mức 2,6 triệu m3, tăng 3,2% svck, trong đó kênh bán lẻ đạt 1,7 triệu m3 (tăng 4,9% svck). Lợi nhuận từ mảng xăng dầu đi ngang so với quý trước ở mức 483 tỷ đồng, nhưng đã cải thiện đáng kể so với mức lỗ 199 tỷ đồng trong Q3/2022.
- ❖ Chúng tôi kỳ vọng biên lợi nhuận từ hoạt động kinh doanh cốt lõi của PLX sẽ cải thiện trong Q4/2023 nhờ khả năng hoàn nhập một phần chi phí dự phòng hàng tồn kho đã được trích lập trong Q3 trước đó nếu giá dầu vẫn duy trì ở mức hiện tại. Ngoài ra, diễn biến giá xăng dầu hiện tại cũng là một yếu tố giúp hoạt động cốt lõi ghi nhận kết quả khả quan trong quý cuối cùng của năm.
- ❖ Tốc độ tăng trưởng lợi nhuận chậm lại trong quý 4 và năm 2024 so với mức cơ bản cao được thiết lập trong Q4/2022 và năm 2023 có thể gây áp lực lên giá cổ phiếu. Tuy nhiên, mức định giá hấp dẫn hơn, sản lượng tiêu thụ xăng dầu ổn định và khả năng hoàn nhập chi phí dự phòng hàng tồn kho sẽ là các yếu tố hỗ trợ giá cổ phiếu trong thời gian tới.

NHẬN ĐỊNH KỸ THUẬT

- ❖ Mặc dù diễn biến hồi phục còn khiêm tốn nhưng PLX vẫn đang có nỗ lực giữ vững vùng hỗ trợ 33 và có diễn biến ổn định hơn thị trường chung. Với tín hiệu 3 nến hỗ trợ gần đây, có khả năng PLX sẽ có nhịp hồi phục trong thời gian gần tới. Do vậy, có thể cân nhắc mua lướt trong thời gian ngắn đối với PLX.



KHUYẾN NGHỊ GIAO DỊCH

Giá khuyến nghị ngày 29/11/2023 (*)	37,300 – 38,000
Giá mục tiêu ngắn hạn 1	40,000
Lợi nhuận kỳ vọng 1 (tại thời điểm khuyến nghị)	5.3% - 7.2%
Giá mục tiêu ngắn hạn 2	42,000
Lợi nhuận kỳ vọng 2 (tại thời điểm khuyến nghị)	10.5% - 12.6%
Giá cắt lỗ	36,400
Giá mục tiêu cơ bản	

(*) Khuyến nghị được lập trước phiên giao dịch cùng Ngày Khuyến nghị

THÔNG TIN CỔ PHIẾU

Ngành	Bán lẻ
Vốn hóa (tỷ đồng)	55,577
SLCPĐLH (triệu cp)	1,463
KLBQ 3 tháng (nghìn cp)	9,050
GTGDBQ 3 tháng (tỷ đồng)	413
SH NĐTNN còn lại (%)	4.5%
BĐ giá 52 tuần (nghìn đồng)	35,100-57,500

TÀI CHÍNH

	2021A	2022A	2023F
Doanh thu (tỷ đ)	122,958	133,405	114,072
LNST (tỷ đ)	4,899	4,100	1,141
ROA (%)	9.0	6.9	1.5
ROE (%)	27.3	18.5	5.0
EPS (đồng)	3,449	2,810	779
Giá trị sổ sách (đồng)	14,281	16,344	16,498
Cổ tức tiền mặt (đồng)	500	500	500
P/E (x) (*)	19.7	15.3	46.3
P/B (x) (*)	4.8	2.6	2.3

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

- ❖ KQKD Q3/2023 của MWG kém khả quan với tổng doanh thu đạt 30.288 tỷ đồng, giảm 5% svck và LNST chỉ đạt 39 tỷ đồng, giảm 96% svck. Lợi nhuận mảng ICT mặt hàng kinh doanh chính ở hai chuỗi ĐMX & TGDĐ suy giảm là nguyên nhân chính khiến MWG tiếp tục có lợi nhuận suy giảm.
- ❖ Đáng chú ý, trong Q3/2023, MWG ghi nhận doanh thu BHX đạt ~8.644 tỷ +21,0% yoy và lỗ thuần của chuỗi này tiếp tục giảm mạnh xuống 246 tỷ đồng (từ lỗ 814 tỷ đồng trong Q3/2022). Điều này cho thấy BHX đã đạt được thành quả nhất định của quá trình tái cấu trúc kéo dài một năm khi biên lợi nhuận ròng Q3 đạt -2,9% so với -4,2% & -5,6% ở Q1&2/2023, hay so với -10% ở cả năm 2022. Đây cũng là động lực giúp bù đắp sự suy giảm biên lợi nhuận bởi các sản phẩm ICT.
- ❖ Kỳ vọng KQKD Q4/2023 của MWG sẽ cải thiện hơn so với Q3 nhờ, 1) cuộc chiến giá ngành ICT đã bớt căng thẳng; và 2) triển khai các biện pháp tối ưu hóa chi phí (ví dụ logistic) để cải thiện biên lợi nhuận của BHX.

NHẬN ĐỊNH KỸ THUẬT

- ❖ Mặc dù vẫn trong nhịp điều chỉnh nhưng diễn biến MWG đang chậm lại gần vùng 37 với trạng thái cung hạ nhiệt. Với tín hiệu hỗ trợ kèm nguồn cung tạm thấp, có khả năng MWG sẽ có nhịp hồi phục kỹ thuật trong thời gian gần tới. Do vậy, có thể cân nhắc mua lướt trong thời gian ngắn đối với MWG.



Một số điểm mới của Luật Nhà ở sửa đổi 2023

Sáng ngày 27/11/2023, Luật Nhà ở (sửa đổi) đã chính thức được Quốc hội thông qua với một số nội dung đáng chú ý như sau:

1. Thống nhất với Khoản 1, Điều 32 Dự thảo Luật kinh doanh bất động sản

Khoản 5, điều 5, dự thảo Luật Nhà ở (sửa đổi) "Tại các khu vực phường, quận, thành phố thuộc đô thị loại đặc biệt, loại I, loại II và loại III, chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê. Đối với các khu vực còn lại, Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ điều kiện của địa phương để xác định các khu vực chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng nhà ở phải xây dựng nhà ở để bán, cho thuê mua, cho thuê hoặc được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hình thức phân lô bán nền để người dân tự xây dựng nhà ở...".

Trước đó, tại Khoản 4, điều 5 quy định "Tại khu vực nội thị thuộc đô thị loại đặc biệt, đô thị loại 1 thì chủ yếu phát triển nhà chung cư"

-> Đánh giá: Đây là quy định nhằm kiểm soát chiến lược phát triển nhà ở quốc gia, hạn chế tình trạng phân lô, bán nền cũng như ưu tiên phát triển nhà chung cư trong khu vực nội thị thuộc đô thị, hạn chế xây dựng nhà đất nhằm tránh tình trạng tăng giá đất, giá nhà liền thổ.

2. Không quy định thời hạn sở hữu chung cư

Thời hạn sử dụng nhà chung cư được xác định theo hồ sơ thiết kế và thời gian sử dụng thực tế nhà chung cư theo kết luận kiểm định của cơ quan có thẩm quyền. Như vậy, việc xử lý các tình huống cụ thể của nhà chung cư tiếp tục được thực hiện theo quy định hiện hành (Nghị định số 69/2021/NĐ-CP) về cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư.

-> Đánh giá: như vậy, quy định mới đã loại bỏ điều 27 trong dự thảo và không quy định chi tiết thời hạn sở hữu nhà chung cư. Quy định ban đầu bổ sung nằm trong kế hoạch chỉnh trang đô thị, hiện đang diễn ra với tiến độ khá chậm cụ thể ở vấn đề cải tạo và sửa lại các chung cư cũ. Hiện theo khoản 6, điều 14, Nghị định 69/2021/NĐ-CP, cần lấy ý kiến của ít nhất 70% tổng số chủ sở hữu căn hộ chung cư và phải được tối thiểu 75% trong tổng số này đồng ý để lựa chọn chủ đầu tư thực hiện cải tạo, xây dựng lại nhà chung cư. Trường hợp không quy định niên hạn, các trường hợp cần phá dỡ sẽ được đánh giá theo quy định tại Luật Nhà ở mới tại Điều 76. Việc loại bỏ điều 27 giúp "tâm lý" của các chủ sở hữu nhà phần nào ổn định hơn tuy nhiên mục tiêu về chỉnh trang đô thị vẫn sẽ cần những chiến lược cụ thể và phù hợp hơn.

3. Về Nhà ở xã hội (NOXH)

Quỹ đất để xây dựng NOXH "Khi lập, phê duyệt quy hoạch đô thị, quy hoạch chi tiết xây dựng, quy hoạch phát triển khu công nghiệp, yêu cầu bắt buộc Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào chương trình, kế hoạch phát triển nhà ở của địa phương trong từng thời kỳ phải bố trí quỹ đất dành để phát triển nhà ở xã hội".

Tiếp theo tại điều 98 "Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở xã hội theo hình thức quy định tại các điểm đ và e khoản 1 Điều 42 của Luật này được dành 20% tổng diện tích đất ở trong phạm vi dự án để đầu tư xây dựng nhà ở thương mại để kinh doanh; phần kinh doanh diện tích nhà ở thương mại này được hạch toán riêng và dùng để đầu tư xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật của dự án".

-> Đánh giá: cùng với một số điều khoản khác liên quan tới việc tách 20% quỹ đất NOXH thành dự án và hạch toán độc lập, cũng như lựa chọn linh hoạt hơn giữa các phương án thực hiện nghĩa vụ làm NOXH.

4. Mở rộng đối tượng mua NOXH

Khi thỏa một số điều kiện, đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ về nhà ở xã hội sẽ mở rộng ra khá nhiều và không giới hạn thu nhập tối đa hàng tháng: người có công cách mạng, thu nhập thấp, hộ nghèo, cận nghèo, cán bộ, công viên chức, học sinh, sinh viên... sẽ được hỗ trợ dưới nhiều hình thức: mua, cho thuê, vay vốn ưu đãi...

-> Đánh giá: Giúp sản phẩm tiếp cận tới nhiều đối tượng và tới đúng các khách hàng có nhu cầu ở thực. Ngoài ra, số tiền ứng trước lần đầu không vượt quá 30% giá trị hợp đồng bao gồm cả tiền đặt cọc (nếu có) là cao hơn so với tỷ lệ 5% của nhà ở thương mại cũng tạo điều kiện tốt hơn cho các chủ đầu tư phát triển NOXH.

5. Quỹ đất thực hiện dự án Nhà ở thương mại

Hình thức lựa chọn chủ đầu tư (1) Đấu giá quyền sử dụng đất (2) Đấu thầu dự án có sử dụng đất (3) Chỉ định (được chấp thuận chủ trương đồng thời chấp thuận nhà đầu tư làm chủ đầu tư). Trong đó, trường hợp chỉ định thì đối với hình thức đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại vẫn chưa quy định rõ và các chủ đầu tư vẫn cần chờ Luật đất đai mới thông qua (đối với quy định hiện hành đang áp dụng theo quy định tại Luật Nhà ở 2013 (đã được sửa đổi bổ sung tại Luật số 03/2022/QH15).

-> Đánh giá: Đây là một trong những vấn đề then chốt nhất về cách tiếp cận quỹ đất để thực hiện dự án nhà ở thương mại. Và cũng là một trong những “nút thắt” lớn nhất chưa có lời giải. Ngoài ra, về việc quy định về quỹ đất phát triển nhà ở, có quy định bao gồm “Dự án xây dựng công trình có mục đích hỗn hợp sử dụng để ở và sử dụng vào mục đích khác...” cần đảm bảo về hạ tầng, kỹ thuật, xác định rõ trong chủ trương đầu tư... và nhiều điều kiện quy định trong các văn bản pháp luật liên quan. Quy định này tuy chưa thực sự cụ thể nhưng xét về mặt khái niệm cũng đã đưa ra hình thức sử dụng đất để thực hiện các dự án đa mục tiêu.

6. Vốn làm nhà ở thương mại

Quy định cụ thể hơn về nguồn vốn phát triển nhà ở (vốn chủ sở hữu, vốn huy động từ tổ chức cá nhân, vốn nước ngoài...) và hình thức huy động vốn (phát hành trái phiếu, cổ phiếu, góp vốn, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết...) và quy định nguyên tắc huy động, sử dụng vốn phải đúng hình thức, đủ điều kiện huy động vốn theo pháp luật về nhà ở, phù hợp với từng loại hình nhà ở...

7. Siết chặt hơn các quy định về chung cư mini

Quy định chi tiết tại điều 57 về điều kiện, quy mô, thiết kế.... Quy định cá nhân phải đáp ứng điều kiện làm chủ đầu tư, đáp ứng điều kiện về xây dựng, yêu cầu về phòng cháy, chữa cháy, tuân thủ theo quy chế quản lý, vận hành...

Đánh giá chung

Chúng tôi đánh giá rằng, Luật Nhà ở mới thông qua đã có những cập nhật, đổi mới tiến bộ để theo kịp với sự phát triển của thị trường nhà ở nói riêng và bất động sản nói chung. Theo xu hướng tích hợp, phát triển nhà ở cần chiến lược bài bản từ quy hoạch, đầu tư, xây dựng và kinh doanh nhằm mục tiêu đáp ứng nhu cầu lớn của cũng như sự phát triển đồng bộ của xã hội trong bối cảnh kinh tế ngày càng phát triển. Tuy nhiên, để thực hiện hiệu quả, quá trình thực thi cũng như vận dụng cần kết hợp với các chính sách lớn khác một cách đồng bộ và hướng tới mục tiêu chung.

Sàn giao dịch	Mã cổ phiếu	Vốn hoá (nghìn tỷ đ)	Giá hiện tại (VND)	Giá mục tiêu (VND)	LN kỳ vọng (%)	Tăng trưởng DT (%)		Tăng trưởng LNST		P/E		P/B
						2022	2023F	2022	2023F	2022	2023F	Hiện tại
HOSE	LHG	1.5	30,000	50,000	66.7%	-19.5	-25.2	-31.7	-3.3	4.4	4.6	1.0
HOSE	MSN	87.7	61,300	95,700	56.1%	-14.0	2.8	-58.3	-65.6	15.8	41.0	3.3
HOSE	MWG	55.6	38,000	57,600	51.6%	8.5	-14.5	-16.3	-72.2	11.9	14.6	2.4
HOSE	SIP	10.5	57,600	84,000	45.8%	0.0	12.5	0.0	-4.2	N/A	5.8	3.0
UPCoM	ACV	150.2	69,000	96,600	40.0%	191.1	38.4	801.8	2.0	192.2	15.4	3.4
HOSE	BID	221.5	38,850	54,200	39.5%	11.4	9.9	72.6	20.1	25.8	8.6	1.9
UPCoM	NTC	4.4	184,000	256,000	39.1%	-1.0	-13.2	-12.9	0.0	13.3	14.2	6.2
HOSE	IMP	3.8	54,800	74,000	35.0%	29.8	27.5	23.7	62.9	20.2	10.2	1.9
HOSE	ACB	85.1	21,900	29,000	32.4%	22.2	13.2	42.5	17.6	8.8	4.7	1.3
HOSE	REE	23.4	57,200	74,000	29.4%	61.3	-4.7	45.0	-14.6	13.8	9.3	1.4
HOSE	KBC	23.8	31,000	40,000	29.0%	-77.5	687.2	97.8	97.7	21.9	5.2	1.3
HOSE	TCB	105.5	29,950	38,000	26.9%	10.3	-0.9	11.6	-10.5	6.0	5.2	0.8
HOSE	MBB	93.1	17,850	22,600	26.6%	23.4	10.0	37.7	17.5	7.7	3.7	1.1
HOSE	CTG	140.8	29,300	36,000	22.9%	21.5	10.1	20.0	25.4	10.9	6.1	1.2
HOSE	STK	2.4	26,000	31,700	21.9%	3.5	-22.7	-13.7	-44.2	8.9	8.4	1.5
HOSE	NT2	7.0	24,200	29,400	21.5%	42.9	-14.2	36.6	-42.8	12.8	9.8	1.7

Ngày	Mã cổ phiếu	Bình luận kỹ thuật mới
29/11	HPG	HPG tiếp tục có nỗ lực hồi phục từ vùng hỗ trợ 26, đồng thời trạng thái nguồn cung tạm thời hạ nhiệt. Có khả năng HPG sẽ có nhịp hồi phục trong thời gian gần tới để kiểm tra lại nguồn cung tại vùng cản 27.5.
	MWG	Mặc dù vẫn trong nhịp điều chỉnh nhưng diễn biến MWG đang chậm lại gần vùng 37 với trạng thái cung hạ nhiệt. Với tín hiệu hỗ trợ kèm nguồn cung tạm thấp, có khả năng MWG sẽ có nhịp hồi phục kỹ thuật trong thời gian gần tới. Do vậy, có thể cân nhắc mua lướt trong thời gian ngắn đối với MWG.
	PLX	Mặc dù diễn biến hồi phục còn khiêm tốn nhưng PLX vẫn đang có nỗ lực giữ vững vùng hỗ trợ 33 và có diễn biến ổn định hơn thị trường chung. Với tín hiệu 3 nến hỗ trợ gần đây, có khả năng PLX sẽ có nhịp hồi phục trong thời gian gần tới. Do vậy, có thể cân nhắc mua lướt trong thời gian ngắn đối với PLX.
	SAB	Sau phiên giảm dưới hỗ trợ 61, SAB đã nhanh chóng hồi phục trở lại và duy trì trạng thái tăng giá trong 3 phiên gần đây. Với tín hiệu này, có khả năng SAB sẽ được hỗ trợ khi lùi bước và có cơ hội tăng giá ngắn hạn với vùng cản 71.
	VNIndex	VN-Index tiếp tục kiểm tra lại vùng dưới 1.080 điểm và ghi nhận tín hiệu hỗ trợ, nhờ nguồn cung giá thấp chưa gây áp lực lớn. Với tín hiệu hỗ trợ hiện tại, có khả năng VN-Index sẽ có trạng thái ổn định hơn trong thời gian gần tới theo hướng thăm dò lại nguồn cung tại vùng 1.100 – 1.108 điểm. Tuy nhiên, tạm thời vẫn cần lưu ý khả năng bị cản tại vùng này do dòng tiền có thể sẽ có trạng thái thận trọng khi chỉ số tăng điểm.

Ngày MUA	Mã	Giá Hiện tại	Giá KN MUA	Mục tiêu Ngắn hạn 1	Mục tiêu Ngắn hạn 2	Cắt lỗ	Giá đóng vị thế	Lãi/ Lỗ	Trạng thái	Biến động VN-Index (*)
23/11	EIB	18.15	18.90	20.50	22.00	17.90		-4.0%		-0.7%
23/11	PVP	13.65	13.70	15.00	16.00	13.20		-0.4%		-0.7%
21/11	BAF	25.15	25.60	28.00	30.00	23.70		-1.8%		-0.7%
14/11	TIP	24.65	23.00	26.00	27.00	21.90	25.40	10.4%	Đóng 21/11	0.9%
13/11	VHM	40.75	41.40	46.00	48.00	38.90	38.95	-5.9%	Đóng 20/11	0.2%
09/11	CTI	14.25	14.65	16.00	17.00	13.90		-2.7%		-1.7%
25/10	GAS	77.00	80.70	88.00	92.00	78.40	77.60	-3.8%	Cắt lỗ 27/10	-4.1%
18/10	LHG	30.00	29.30	33.50	35.00	27.90	29.40	0.3%	Đóng 25/10	-1.8%
16/10	DPM	32.30	39.60	43.00	47.00	37.30	37.30	-5.8%	Cắt lỗ 18/10	-4.4%
12/10	MSH	39.00	45.20	50.00	54.00	42.90	42.90	-5.1%	Cắt lỗ 17/10	-2.5%
09/10	CTI	14.25	15.30	16.70	17.80	14.60	14.60	-4.6%	Cắt lỗ 18/10	-2.2%
09/10	ANV	29.25	38.30	41.50	45.00	35.90	35.90	-6.3%	Cắt lỗ 18/10	-2.2%
28/09	VIB	18.70	19.30	20.50	21.20	18.80	18.80	-2.6%	Cắt lỗ 03/10	-3.1%
20/09	VNM	68.50	78.10	84.50	88.00	76.80	76.80	-1.7%	Cắt lỗ 22/09	-1.5%
18/09	MIG	18.30	18.10	21.00	23.00	16.80	16.80	-7.2%	Cắt lỗ 16/10	-7.0%
08/09	BIC	25.35	27.40	30.20	33.70	25.90	25.90	-5.5%	Cắt lỗ 22/09	-4.0%
08/09	PVI	44.80	47.70	52.00	57.00	44.40	44.40	-6.9%	Cắt lỗ 19/10	-12.5%
06/09	BMI	21.25	29.00	33.50	36.50	26.40	26.40	-9.0%	Cắt lỗ 25/09	-6.6%
06/09	VPG	16.10	22.00	26.00	29.00	20.30	22.10	0.5%	Đóng 21/09	-1.8%
Hiệu quả Trung bình								-3.3%		-3.0%

(*) Biến động VN-Index tính từ ngày Khuyến nghị đến ngày đóng vị thế, làm cơ sở so sánh hiệu quả khuyến nghị.

Sản phẩm **Trái phiếu CTCP Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn** kèm gói thanh khoản:

Thời hạn (Tháng)	Suất sinh lợi (%/Năm)	
	Gói cố định	Gói linh hoạt
Không kỳ hạn	1.00%	1.00%
1	7.70%	7.00%
2	8.00%	7.30%
3	8.20%	7.60%
4	8.50%	7.90%
5	8.70%	8.20%
6	9.00%	8.60%
7	9.20%	8.70%
8	9.30%	8.80%

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.

(*) Trái phiếu được đảm bảo bằng BĐS với tỷ lệ đảm bảo hơn 160% do VCB quản lý.

(**) Suất sinh lợi ở bảng trên là suất sinh lợi thực nhận của nhà đầu tư.

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.



RÔNG VIỆT CUNG CẤP GIẢI PHÁP TOÀN DIỆN DÀNH RIÊNG CHO DOANH NGHIỆP SMEs

Chúng tôi cung cấp giải pháp tư vấn dành riêng
cho doanh nghiệp xuyên suốt chu kỳ phát triển

Gói khởi động như ý



- Tư vấn pháp lý/thủ tục;
- Tư vấn kế toán/kiểm toán;
- Tư vấn chuẩn hóa doanh nghiệp;
- Tư vấn cải thiện mô hình hoạt động.

Gói tăng tốc thuận lợi



- Tư vấn xác định giá trị DN;
- Tư vấn huy động vốn;
- Tư vấn mua bán sáp nhập;
- Tư vấn lập dự toán ngân sách.

Gói đột phá vững vàng



- Tư vấn IPO & niêm yết;
- Tư vấn các dịch vụ thị trường vốn và thị trường nợ;
- Thu xếp vốn/bảo lãnh phát hành.

Gói mở rộng linh hoạt



- Tư vấn tái cấu trúc doanh nghiệp;
- Tư vấn quản lý/đầu tư nguồn vốn;
- Tư vấn quan hệ NĐT;
- Các dịch vụ tư vấn khác.

Rông Việt phụ trách và triển khai toàn bộ công việc trên cơ sở đề xuất đối tác phù hợp để cùng triển khai các giải pháp tư vấn toàn diện cho Quý Doanh nghiệp.

m15Dragon

Ưu đãi **MARGIN**
CHỐT DEAL *tự tin*

Triển khai từ 20/11/2023

MARGIN

Lãi suất siêu ưu đãi

Chỉ **0** %
từ /năm



MỞ TÀI KHOẢN NGAY!

XEM CHI TIẾT 

MẠNG LƯỚI HOẠT ĐỘNG

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN RỒNG VIỆT - HỘI SỞ

Tầng 1 đến tầng 8, tòa nhà Viet Dragon
141 Nguyễn Du, P. Bến Thành, Q.1, TP.HCM
☎ (+84) 28 6299 2006 ✉ info@vdsc.com.vn
☎ (+84) 28 6291 7986 🌐 www.vdsc.com.vn
MST 0304734965

CHI NHÁNH HÀ NỘI

Tầng 10, Tòa nhà Eurowindow
02 Tôn Thất Tùng, P. Trung Tự, Q. Đống Đa, Hà Nội
☎ (+84) 24 6288 2006
☎ (+84) 24 6288 2008

CHI NHÁNH NHA TRANG

Tầng 7, Tòa nhà Sacombank, số 76 Quang Trung,
P. Lộc Thọ, TP. Nha Trang, Khánh Hòa
☎ (+84) 25 8382 0006
☎ (+84) 25 8382 0008

CHI NHÁNH CẦN THƠ

Tầng 8, Tòa nhà Sacombank
95-97-99 Võ Văn Tần, P. Tân An, Q. Ninh Kiều, Cần Thơ
☎ (+84) 29 2381 7578
☎ (+84) 29 2381 8387

CHI NHÁNH VŨNG TÀU

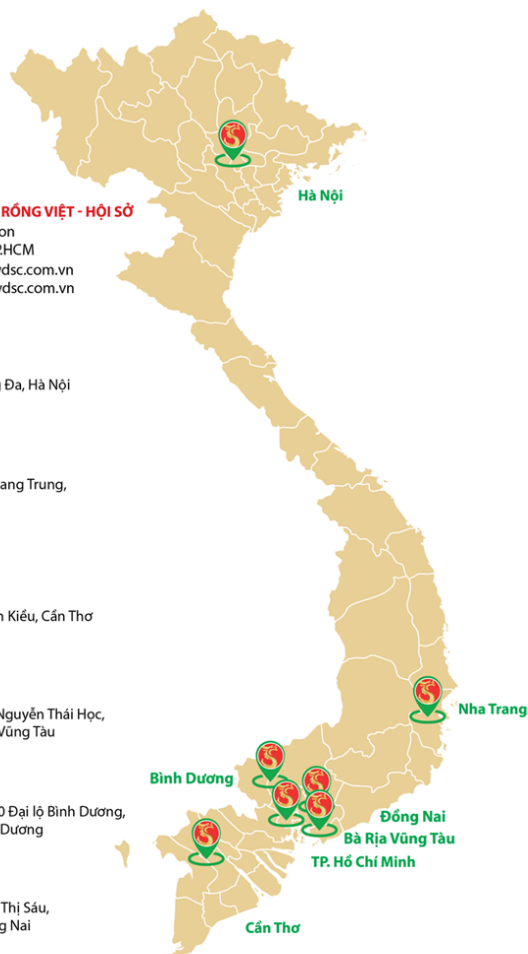
Tầng 2, Tòa nhà VCCI Building, số 155 Nguyễn Thái Học,
P.7, Thành phố Vũng Tàu, Tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu
☎ (+84) 25 4777 2006

CHI NHÁNH BÌNH DƯƠNG

Tầng 3, Tòa nhà Becamex Tower, số 230 Đại lộ Bình Dương,
P. Phú Hòa, TP. Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương
☎ (+84) 27 4777 2006

CHI NHÁNH ĐỒNG NAI

Tầng 8, Tòa nhà TTC Plaza, số 53-55 Võ Thị Sáu,
P. Quyết Thắng, TP. Biên Hòa, Tỉnh Đồng Nai
☎ (+84) 25 1777 2006



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.**

PHÒNG TƯ VẤN ĐẦU TƯ KHÁCH HÀNG CÁ NHÂN

Trần Hà Xuân Vũ

Trưởng phòng

vu.thx@vdsc.com.vn

+ 84 28 62992006 (1512)

Nguyễn Minh Hiếu

Chuyên viên

hieu1.nm@vdsc.com.vn

+ 84 28 62992006 (2226)

Nguyễn Huy Phương

Phó phòng

phuong.nh@vdsc.com.vn

+ 84 28 62992006 (1241)

Đoàn Hoàng Gia Bảo

Nhân viên

bao.dhg@vdsc.com.vn

+ 84 28 62992006

Nguyễn Đại Hiệp

Phó phòng

hiiep.nd@vdsc.com.vn

+ 84 28 62992006 (1331)

Lê Huỳnh Hương

Nhân viên

huong.lh@vdsc.com.vn

+ 84 28 62992006 (1501)

Phạm Thu Hà Phương

Chuyên viên

phuong1.pth@vdsc.com.vn

+ 84 28 6299 2006 (1372)