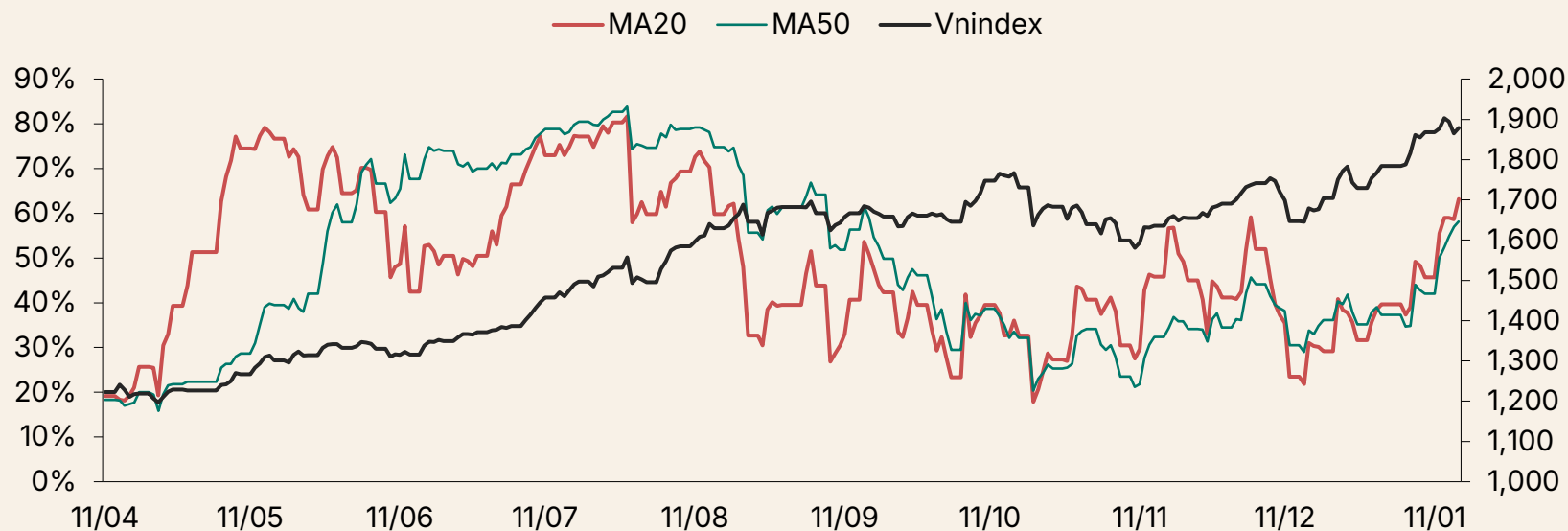


# TOÀN CẢNH THỊ TRƯỜNG

TUẦN 12/01 – 16/01

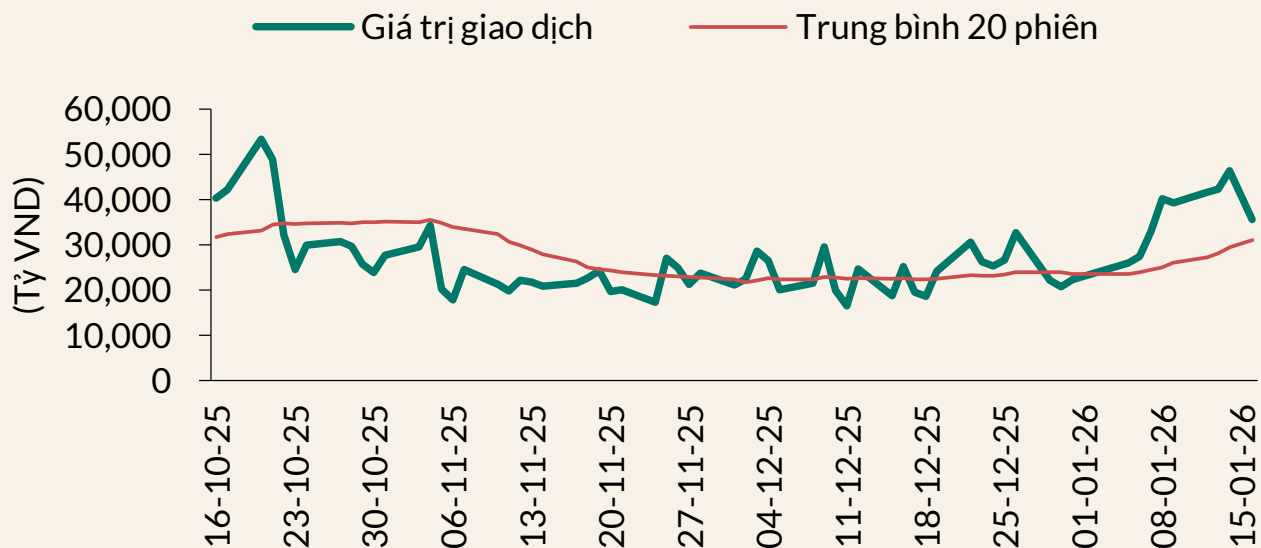


## Tương quan Vnindex và % mã >MA50 và MA20



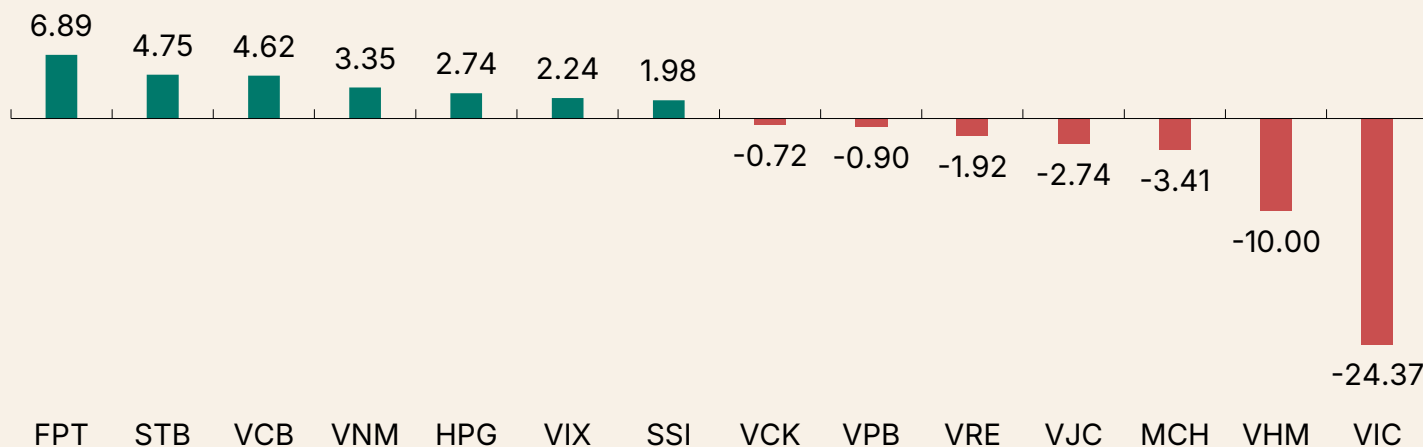
- Vnindex đóng phiên tuần đạt 1,879 điểm, tăng 0.6% trong tuần
- Độ rộng thị trường vẫn duy trì tốt với 63% số mã >MA20 và 58%>MA50

## Biến động giá trị giao dịch 3 tháng gần nhất



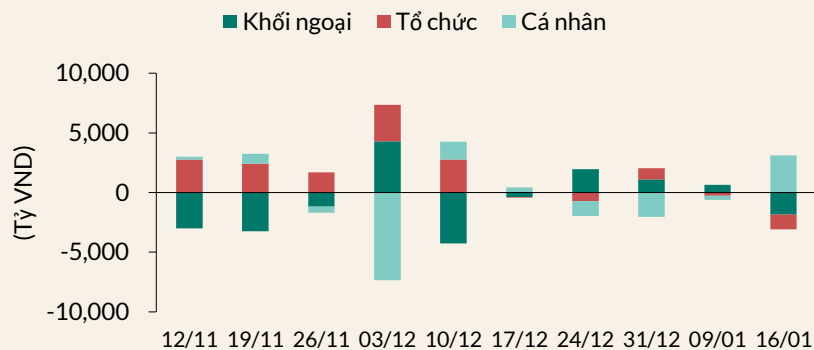
- Tổng giá trị giao dịch đạt 207 nghìn tỷ VND, tăng 24.9% so với tuần trước
- Dòng tiền có dấu hiệu suy yếu trong phiên cuối tuần vừa qua sau khi Vnindex bứt phá mạnh mẽ trong tuần trước
- MA20 Volume vẫn đang hướng lên cho thấy xu hướng dòng tiền tích cực

## Top cổ phiếu ảnh hưởng đến chỉ số trong tuần

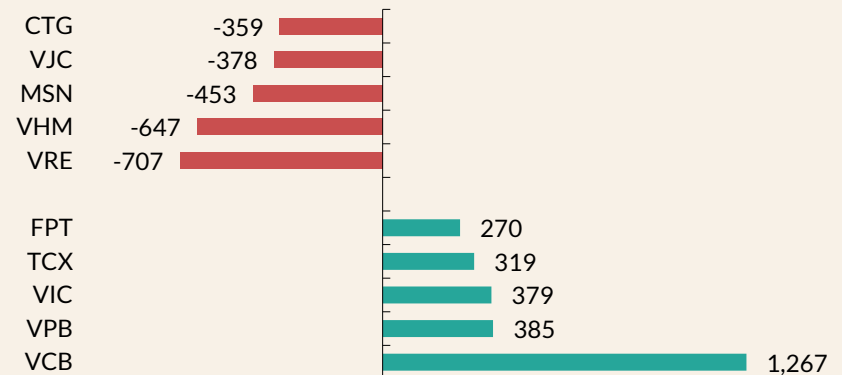


- Sự hồi phục mạnh mẽ của FPT và STB đóng góp hơn 11 điểm cho VNindex
- VHM và VIC có một tuần giảm điểm tương đối mạnh khiến Vnindex không thể bùng nổ

## Mua/bán ròng lũy kế tuần theo nhà đầu tư



## Top mua bán ròng khối ngoại trong tuần



- Khối ngoại sau 3 tuần mua ròng đã có động thái bán ròng trở lại 1,844 tỷ VND sau khi Vnindex có nhịp tăng ấn tượng.
- Nhóm công ty tập đoàn như MSN, VHM, VJC, VRE bị bán ròng mạnh trong khi VCB được mua ròng nổi bật 1,267 tỷ VND trong tuần

## Nghị quyết 79 – NQ/TW

- ❖ Thúc đẩy tăng vốn – tái cấu trúc quy mô tại các ngành chiến lược khối doanh nghiệp nhà nước
  - Cho phép doanh nghiệp sử dụng vốn từ cổ phần hóa hoặc lợi nhuận để tái đầu tư thay vì nộp ngân sách
  - Khuyến khích M&A để hình thành các tổ chức lớn, đủ năng lực cạnh tranh ở quốc tế
  - Doanh nghiệp hưởng lợi: nhóm ngân hàng cần tăng vốn (VCB, BID, CTG), ngành dầu khí (đẩy nhanh quá trình đầu tư dự án), nhóm hàng không (giữ lại lợi nhuận, đẩy nhanh các dự án)
  
- ❖ Đẩy nhanh thoái vốn khỏi các ngành không trọng yếu hoặc các doanh nghiệp sở hữu trên 90%
  - Doanh nghiệp hưởng lợi: GVR, GAS, BID, BVH, VTP, BSR, PLX, ACV, HVN, BCM
  
- ❖ Định hướng đến 2030 có 3 ngân hàng có quy mô tài sản lọt vào nhóm 100 ngân hàng lớn nhất Châu Á
  - Nhóm ngân hàng ảnh hưởng trực tiếp: VCB, BID, CTG
  - Để đảm bảo tốc độ tăng trưởng tài sản đề ra → cần thúc đẩy quá trình tăng vốn + giữ lại lợi nhuận để đáp ứng tỷ lệ an toàn vốn CAR → kì vọng sẽ có các thương vụ phát hành riêng lẻ trong thời gian tới.
  - BID đã thực hiện phát hành riêng lẻ ngay lập tức sau nghị quyết 79

Diễn biến tăng lãi suất cho vay mua nhà tại các ngân hàng

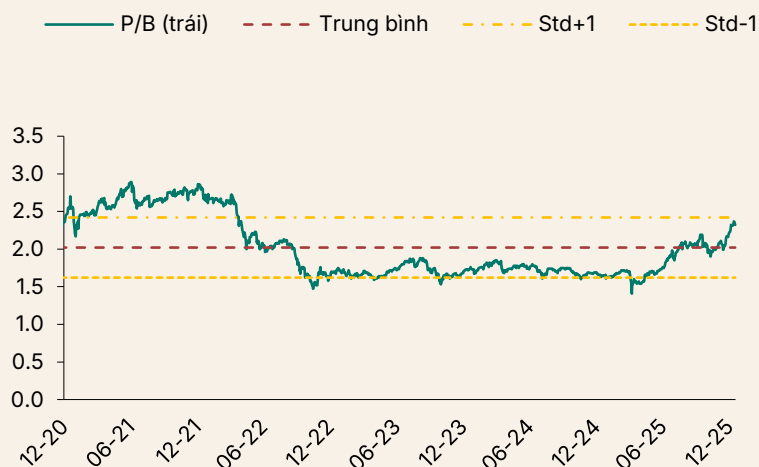
- ❖ CTG tăng lãi suất cho vay mua nhà lên 14%
- ❖ BID tăng lãi suất cho vay mua nhà ở các kì hạn +1%
- ❖ Tác động:
  - ❖ Nhóm ngân hàng: có khả năng cải thiện NIM trong bối cảnh tăng trưởng tín dụng mục tiêu hiện tại thấp hơn năm trước.
  - ❖ Nhóm bất động sản: tác động tiêu cực khi chi phí lãi vay tăng lên làm giảm cầu tín dụng của người mua nhà

NHNN kiểm soát lại tăng trưởng tín dụng bất động sản

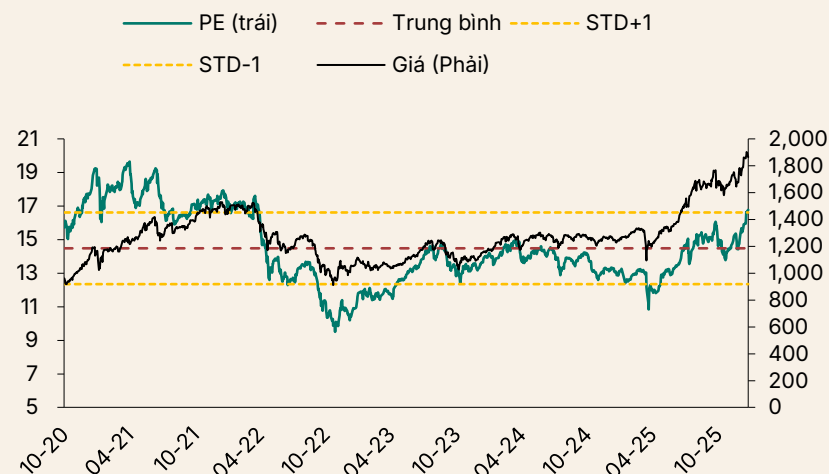
- ❖ Room tín dụng 15% (năm ngoái 16%) – có thể linh hoạt điều chỉnh tăng trong năm
- ❖ Tăng trưởng tín dụng bất động sản không được vượt quá tăng trưởng chung. Nghĩa là tổng tăng 15% toàn ngành ( năm ngoái tăng trưởng tín dụng BĐS khoảng 25 – 30%)
- ❖ Tác động: ảnh hưởng tiêu cực đến cả tín dụng cho vay mua nhà (cầu BĐS) và tín dụng cho vay dự án (cung bất động sản). Tuy nhiên đây chỉ là kiểm soát lại chứ không phải là siết – vẫn cho tăng trưởng nhưng tốc độ chậm hơn.

→ Nhìn chung, các thông tin trên ảnh hưởng tiêu cực đến ngành bất động sản. Trong bối cảnh giá bất động sản neo cao sẽ khiến thanh khoản của thị trường giảm sút. Tốc độ bán chậm đi, đặc biệt ở các dự án xa trung tâm, nhu cầu thực thấp.

## PB Vnindex 5 năm



## PE – Giá Vnindex 5 năm



- Sau nhịp tăng mạnh vừa qua, Vnindex đã về vùng PB và PE cao
- Khuyến nghị: đối với hoạt động trading – duy trì tỷ trọng 50%, chốt lời 1 phần, đảm bảo có tiền để mua khi thị trường điều chỉnh
- Tránh trading các cổ phiếu bất động sản trong giai đoạn này, nhóm cổ phiếu này cần thời gian để tạo đáy và có các thông tin tích cực hơn
- Nhóm cổ phiếu nhà nước đã có nhịp tăng tương đối tốt, các vị thế mua mới chỉ mua tỷ trọng thấp và có ngưỡng cắt lỗ sát.

## CƠ HỘI ĐẦU TƯ

CTD - lướt trên cơn sóng hồi phục ngành xây dựng

 CAPITAL



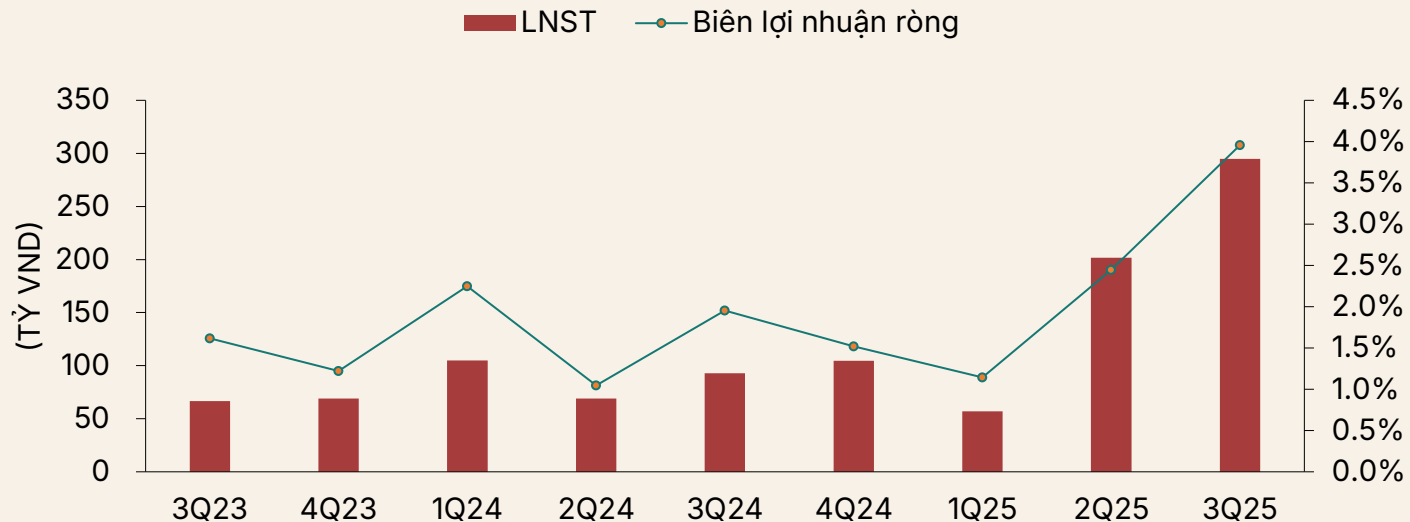
## Hoạt động triển khai xây dựng nhà ở thương mại (nghìn căn)



Nguồn: Vietcap

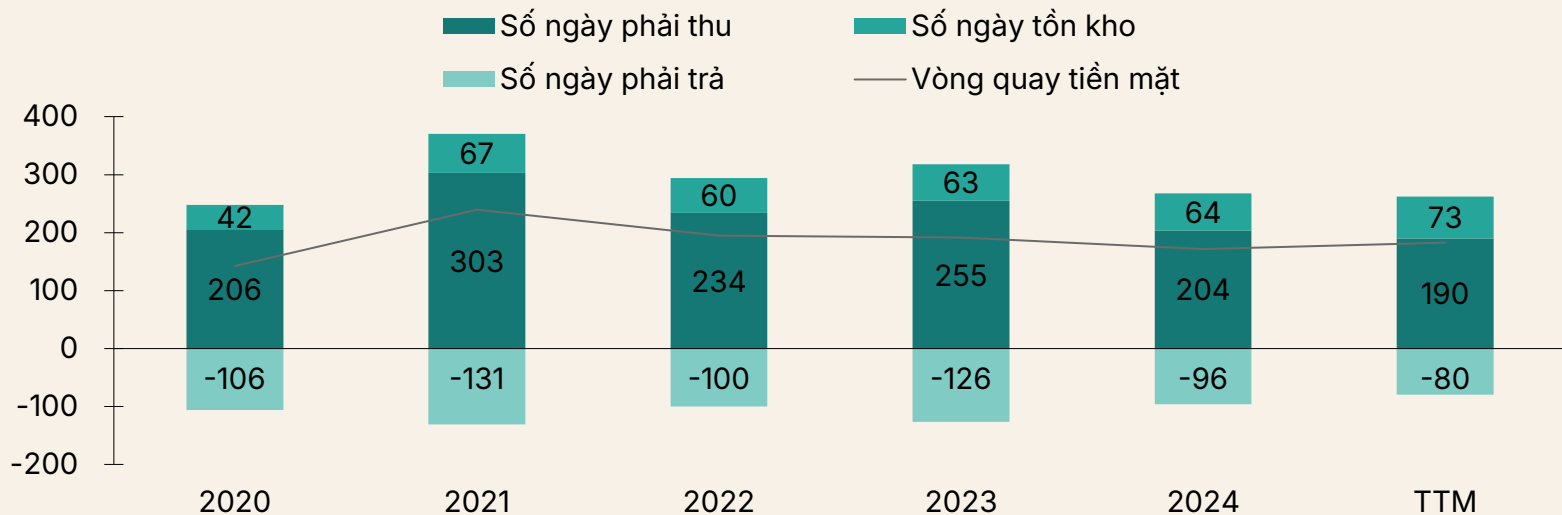
- Đầu tư công đóng vai trò “kích hoạt” chu kỳ xây dựng mới
- Bất động sản hồi phục theo hướng chọn lọc giúp nâng chất lượng backlog
- Vị thế thương hiệu giúp CTD tiếp cận nhóm dự án “đầu bảng”

## LNST và Biên lợi nhuận ròng



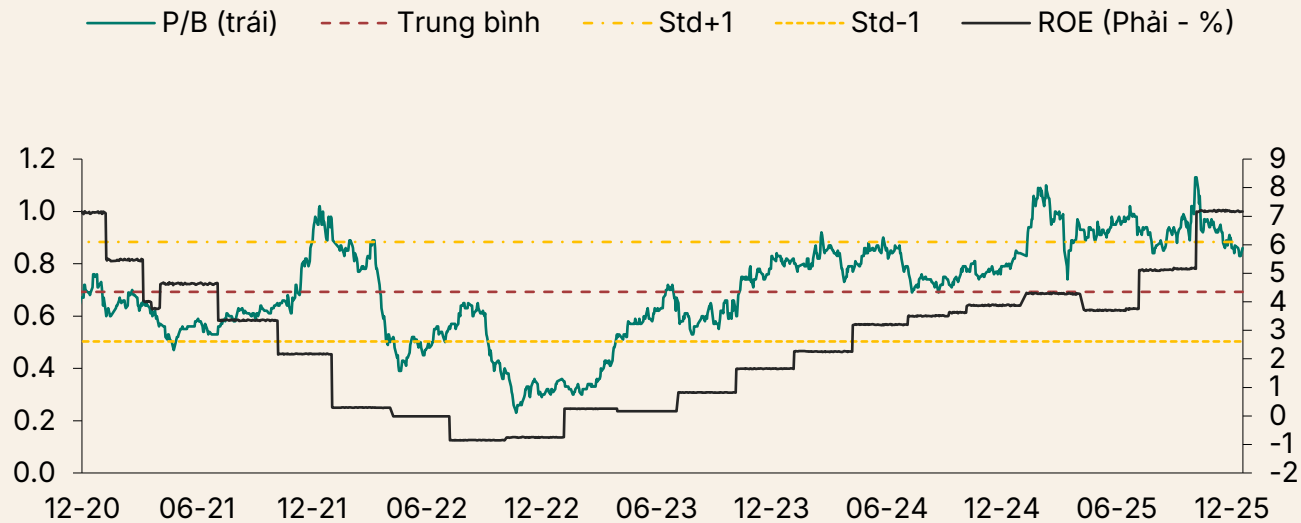
- Cán cân cung – cầu trong ngành xây dựng đang đảo chiều theo hướng tích cực cho nhà thầu lớn.
- CTD không còn phải “bán giá để có việc” như giai đoạn trước. Nhu cầu cải thiện giúp tăng vị thế đàm phán
- Biên lợi nhuận chỉ cần cải thiện nhẹ cũng tạo tác động lớn lên lợi nhuận tuyệt đối
- → Biên lợi nhuận ròng liên tục cải thiện trong các tháng gần đây cho thấy tín hiệu tích cực

## Vòng quay tiền mặt của CTD



- CTD đang thận trọng hơn trong lựa chọn dự án và điều khoản thanh toán, ưu tiên các chủ đầu tư có năng lực tài chính tốt và dòng tiền rõ ràng
- Sức khỏe tài chính của các chủ đầu tư cải thiện rõ rệt, nhờ mặt bằng lãi suất thấp hơn và cầu BĐS hồi phục.
- Giảm trích lập không chỉ cải thiện lợi nhuận kế toán mà còn phản ánh dòng tiền thực tốt hơn.
- → Phải thu của CTD đang ở mức thấp nhất trong nhiều năm → rất tích cực

## Lịch sử P/B – ROE của CTD



- ROE kì vọng cho năm 2026 khoảng 8%, P/B hiện tại ở mức 0.9x → lợi suất đầu tư khoảng 9% → giá vẫn rẻ

THANK YOU!

