

## TÍCH LŨY VÙNG HỖ TRỢ 1.240

## TÂM ĐIỂM THỊ TRƯỜNG

## Triển vọng tích cực của ngành Bất động sản cuối năm 2024

Thị trường bất động sản đang dần ấm lên kèm theo các điều luật sửa đổi góp phần tháo gỡ những khó khăn cho doanh nghiệp. Bên cạnh đó, lãi suất cho vay mua nhà kỳ vọng vẫn duy trì ở vùng thấp, kích thích nhu cầu vay mua nhà. Đặc biệt, quá trình đô thị hóa nhanh chóng và dân số trẻ đang gia tăng tạo ra nhu cầu cao về nhà ở và cơ sở hạ tầng.

Giá căn hộ sơ cấp và giá đất nền tiếp tục tăng do sự khan hiếm nguồn cung. Sự tăng giá này cũng do nguồn cung từ phân khúc trung cấp và cao cấp chiếm hơn 98% nguồn cung mới, trong khi nguồn cung căn hộ giá rẻ vẫn rất hạn chế. Ngoài ra, các dự án đẩy mạnh đầu tư công cũng góp phần thúc đẩy giá BĐS tăng lên.

## NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

## Xu hướng VN-INDEX ngắn hạn

VN-Index tăng 1,22 điểm trong phiên 13/11 kết phiên ở mức 1.246,04 điểm. Thanh khoản tăng 9,97% so với phiên giao dịch ngày 12/11. Khối ngoại tiếp tục bán ròng gần 167 tỷ đồng trên HOSE.

Thị trường có khả năng tiếp tục dao động quanh vùng 1.240 - 1.255 trong phiên giao dịch ngày 14/11. VN-Index giữ vững vùng hỗ trợ 1.240 điểm nhưng hoạt động mua chưa có sự đột biến. Điểm tích cực là dù khối ngoại vẫn bán ròng nhưng dòng tiền bất đáy đang dần lan tỏa ở một số nhóm ngành, tạo tín hiệu tích cực cho thị trường. Tuy vậy, vẫn sẽ cần thêm thời gian để tìm kiếm thêm hoạt động mua mới quanh hỗ trợ 1.240 điểm, qua đó củng cố tín hiệu tạo đáy. Các vị thế mua mới nên tiếp tục ở trạng thái thăm dò và chờ sự cải thiện của hoạt động mua.

## ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX



Chỉ báo	RSI14	MFI	MA10	MA20	MA50	MA100
Giá trị	39,52	27,33	1.252,46	1.260,12	1.268,26	1.262,85
Hành động	Quan sát	Quan sát	Quan sát	Quan sát	Quan sát	Quan sát

## CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

PDR

Khuyến nghị: **Mua**

TP: 24.000 VND | UPSIDE: +14%

## Chiến lược hành động

**MUA:** Xu hướng điều chỉnh của thị trường vẫn đang hiện hữu. Đối với hoạt động trading, NĐT ưu tiên những ngành được kỳ vọng phục hồi vào giai đoạn cuối 2024, ưu tiên các cổ phiếu có báo cáo tích cực trong Quý III/2024 và kỳ vọng duy trì được đà tích cực trong Quý IV/2024.

**BÁN:** NĐT duy trì tỷ trọng hợp lý, xem xét cơ cấu danh mục các mã yếu hơn thị trường chung để bảo vệ lợi nhuận.

## Tổng quan thị trường

Thị trường	Giá trị	%Δ
<b>VN-Index</b>		
Đóng cửa	1.246,04	0,10
KLCP (triệu CP)	660,55	9,97
GTGD (tỷ VND)	15.335	7,83
Khớp lệnh	13.716	9,47
Thỏa thuận	1.619	-4,36
<b>HNX-Index</b>		
Đóng cửa	226,21	-0,21
KLCP (triệu CP)	18.165	-61,51
GTGD (tỷ VND)	947,84	8,52
<b>UPCoM</b>		
Đóng cửa	92,35	-0,04
KLCP (triệu CP)	35,06	8,74
GTGD (tỷ VND)	667,27	-8,05

**Diễn biến TTCK Mỹ:** Vào thứ Tư, Dow và S&P 500 đóng phiên giao dịch thường kỳ đi ngang, với Dow tăng 47,21 điểm, hay 0,11%, và S&P 500 tăng 0,02%. Nasdaq kết thúc phiên giao dịch giảm 0,26%.

**Thế giới:** Báo cáo của Bộ Lao động Mỹ hôm thứ Tư (13/11) cho biết chỉ số giá tiêu dùng (CPI) tháng 10 tại Mỹ tăng 0,2% theo tháng và tăng 2,6% so với cùng kỳ năm trước. Cả 2 con số đều khớp với dự báo của các nhà kinh tế do Dow Jones khảo sát. CPI lõi, loại trừ giá năng lượng và thực phẩm, tăng 0,3% so với tháng trước và tăng 3,3% so với tháng 10/2023, đều đúng với dự báo. Đây là thước đo lạm phát ưa thích của Cục Dự trữ Liên bang Mỹ (Fed). So với tháng 9, giá nhà ở tăng 0,4%, thực phẩm tăng 0,2%. Giá năng lượng không đổi so với tháng trước. Các số liệu này cho thấy lạm phát xa hơn mục tiêu 2% của Fed và có thể làm phức tạp thêm chính sách tiền tệ trong tương lai, đặc biệt là khi chính quyền ông Donald Trump sẽ tiếp quản Nhà Trắng vào tháng 1 năm sau.

**Việt Nam:** Ngân hàng Nhà nước vừa ban hành Quyết định số 2411 về mức lãi suất tối đa đối với tiền gửi bằng đồng Việt Nam của tổ chức, cá nhân tại tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài có hiệu lực từ ngày 20/11. Theo đó, lãi suất tối đa áp dụng đối với tiền gửi không kỳ hạn và có kỳ hạn dưới 1 tháng ở mức 0,5%/năm; lãi suất tối đa áp dụng đối với tiền gửi có kỳ hạn từ 1 tháng đến dưới 6 tháng ở mức 4,75%/năm. Riêng lãi suất tối đa đối với tiền gửi bằng đồng Việt Nam tại Quỹ Tín dụng nhân dân, Tổ chức tài chính vi mô ở mức 5,25%/năm. Lãi suất tiền gửi có kỳ hạn từ 6 tháng trở lên do tổ chức tín dụng, chi nhánh ngân hàng nước ngoài ấn định trên cơ sở cung - cầu vốn thị trường. Lãi suất huy động kỳ hạn 4-5 tháng cũng tăng thêm 0,3%/năm, lên 4,1%/năm. Lãi suất tiết kiệm 6 - 8 tháng tăng 0,4%/năm lên mức 5,2%/năm; lãi suất kỳ hạn 9-11 tháng tăng 0,6%/năm lên 5,4%/năm; lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12-13 tháng tăng thêm 0,3%/năm lên 5,7%/năm; lãi suất tiết kiệm ở kỳ hạn 15 tháng cũng tăng lên 5,8%/năm. Lãi suất ngân hàng kỳ hạn 18 và 24 tháng lần lượt tăng thêm 0,2% và 0,1%/năm, hiện được niêm yết tại mức 5,9%/năm. Lãi suất kỳ hạn 36 tháng chạm mốc 6%/năm sau khi tăng thêm 0,2%/năm.

**Tỷ giá USD/VND:** Tỷ giá tự do giảm nhẹ về mức 25.345.

**Vàng:** Giá vàng hôm nay đã giảm về dưới ngưỡng 80 triệu đồng/lượng (mua vào), trong bối cảnh giá vàng thế giới xuống mức 2.600 USD/ounce sau khi ông Donald Trump tái đắc cử Tổng thống Mỹ. Tuy nhiên, với các khó khăn của nền kinh tế toàn cầu, Hội đồng Vàng Thế giới cho rằng, đợt thoái lui chỉ là tạm thời. Tại Công ty SJC, giá vàng miếng SJC được doanh nghiệp này thu mua ở mức 80,5 triệu đồng/lượng và bán ra ở mức 84,03 triệu đồng/lượng. Trong khi đó, giá vàng nhẫn SJC được niêm yết 79,5 - 82,2 triệu đồng/lượng mua vào - bán ra. Như vậy, tính trong 3 phiên gần nhất, giá vàng nhẫn đã "bốc hơi" tới 2,7 triệu đồng/lượng.

**MSN:** Báo cáo tài chính quý III của Tập đoàn Masan - đơn vị sở hữu chuỗi siêu thị WinMart/ WinMart+ ghi nhận doanh thu thuần hợp nhất toàn tập đoàn đạt 21.487 tỷ đồng, tăng nhẹ so với cùng kỳ năm trước. Đáng chú ý, WinCommerce (WCM), đơn vị quản lý và vận hành chuỗi siêu thị, cửa hàng WinMart, WinMart+, đã ghi nhận doanh thu tăng trưởng 9% so với cùng kỳ năm ngoái, đạt 8.603 tỷ đồng trên toàn mạng lưới. Lợi nhuận sau thuế cũng đạt 20 tỷ đồng, lần đầu tiên có lãi dương kể từ thời kỳ Covid-19. Tính đến cuối tháng 9, WCM đang vận hành 3.733 cửa hàng, mở thêm 60 cửa hàng mới kể từ quý II. Các siêu thị WinMart đạt lợi nhuận hoạt động (EBIT) dương trong khi tăng trưởng doanh thu không thay đổi, chủ yếu nhờ tỷ lệ hao hụt được cải thiện. Tiến sĩ Nguyễn Đăng Quang, Chủ tịch Tập đoàn Masan chia sẻ: "Quý III/2024, WinCommerce và Masan MEATLife đã đạt lợi nhuận sau thuế dương và là động lực then chốt giúp tối đa hóa giá trị cho cổ đông. Xu hướng này sẽ tăng tốc hơn nữa khi chúng tôi tiếp tục thực hiện các phát kiến chiến lược trong trung hạn. Masan Consumer tiếp tục đà tăng trưởng doanh thu, lợi nhuận hai con số và đang bước vào giai đoạn tăng tốc khi các xu hướng cao cấp hóa, đổi mới sản phẩm và tiêu dùng bên ngoài gia đình tăng lên.

**Chứng khoán thế giới**

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	5.985,38	0,02	25,48
DJIA	43.958,19	0,11	16,63
Nasdaq	19.230,72	-0,26	28,11
Shanghai	19.823,45	479,30	566,35
Hang Seng	3.439,28	-82,67	-79,83

**Thị trường hàng hóa**

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	2.573,76	-0,96	24,78
Dầu WTI	68,04	0,02	-5,04
Dầu Brent	71,94	0,21	-6,63
Than	142,25	0,00	-2,83
Đồng	4,0579	-1,65	4,57
Quặng sắt	102,96	-0,14	-24,50
Thép	451,66	0,89	-18,07

**Thị trường ngoại tệ**

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	106,47	0,46	5,02
USD/JPY	155,37	0,49	10,14
USD/CNY	7,2400	-	1,61
EUR/USD	1,0563	-0,50	-4,29
GBP/USD	1,2707	-0,26	-0,17

**Top đột phá khối lượng (tỷ VND)**

Mã CP	Giá trị	Giá	%Δ
VIX	385,48	10,15	-2,40
NVL	170,41	10,80	2,37
GEX	187,24	19,00	-2,31
PVD	194,44	23,80	-1,65
EVF	75,95	10,95	-2,67

**Top giá trị giao dịch (tỷ VND)**

Mã CP	Giá trị	Giá	%Δ
HPG	604,15	27,05	-1,64
VHM	569,10	40,30	-
STB	495,20	33,40	-0,45
FPT	474,34	137,80	0,73
MWG	442,94	61,90	1,81

# PDR

(HOSE)

<b>Khuyến nghị</b>	<b>Mua</b>
Giá hiện tại (13/11/2024)	21.100
Giá mục tiêu	24.000
Tiềm năng tăng trưởng	14%–17%
Vùng mua	20.600–21.000
<b>Ngưỡng cắt lỗ</b>	<b>&lt;19.800</b>

## LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

**Lũy kế 9 tháng 2024**, PDR ghi nhận doanh thu thuần đạt 173 tỷ đồng, giảm 69% yoy và lãi sau thuế đạt gần 154 tỷ đồng, giảm 62% yoy. Như vậy, sau 9 tháng, PDR thực hiện được 6% chỉ tiêu doanh thu và gần 18% chỉ tiêu lợi nhuận.

**PDR hiện có 6 dự án trọng điểm** trên dự kiến sẽ được triển khai mở bán và bàn giao cho khách hàng trong giai đoạn từ nay đến 2027. Tổng doanh số dự kiến đến từ 6 dự án trên lên đến 50.000 tỷ đồng, với biên lợi nhuận ổn định.

**Dự án Bắc Hà Thanh:** Phát Đạt đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính giai đoạn 1 của dự án Khu đô thị Bắc Hà Thanh vào ngày 1/11/2024, chỉ ba tháng sau khi Luật Đất đai 2024 có hiệu lực. Ngày 7/11/2024, công ty nhận Giấy Chứng nhận Quyền sử dụng đất cho giai đoạn 1 của dự án, dự kiến sẽ mở bán vào cuối năm nay. Dự án này được kỳ vọng sẽ là khu đô thị trung tâm của các tỉnh duyên hải miền Trung và Tây Nguyên.

**Đẩy mạnh tiến độ thi công tại các dự án** Khu nhà ở phức hợp cao tầng Thuận An 1 & 2 tại tỉnh Bình Dương và dự án Cadia Quy Nhơn. Dự kiến, các dự án này sẽ đủ điều kiện mở bán từ quý 1/2025. Đây là ba dự án trọng điểm của PDR trong năm 2025, với pháp lý gần như hoàn chỉnh và sẵn sàng đưa vào kinh doanh.

**PDR lên kế hoạch giới thiệu thêm 3 dự án mới trong năm 2025 thuộc phân khúc tầm trung**, PDR cũng đề cập rằng phân khúc này sẽ là phân khúc chiến lược thích ứng mới trong các năm sau khi điều kiện thị trường bất động sản đang dần ấm lên.

**Phát hành cổ phiếu chuyển đổi nợ với ACA:** cổ phiếu sẽ được phát hành với giá 20.000 đồng và chỉ được giao dịch sau một năm. Việc chuyển đổi dự kiến sẽ diễn ra từ ngày 15 tháng 11 năm 2024.

## Thông tin doanh nghiệp

Phân ngành ICB L2	Bất động sản
Biến động giá 1Y	17.000–29.800
KLGDBQ 10D (CP)	5.893.240
Vốn hóa (tỷ đồng)	18,423.26
BVPS	12.597
P/E (lần)	37,22
P/B (lần)	1,66
EPS (VND)	566,92
SL CPLH (triệu CP)	873,14
Tỷ lệ free-float (%)	45,00
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	7,34
ROA (%)	1,99
ROE (%)	4,25

## PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

PDR đang tích cực lấy lại các mốc MA ngắn và dài hạn, đồng thời các chỉ báo MFI, RSI có xu hướng tiến về vùng mua an toàn. Cần quan sát thêm diễn biến thị trường để có điểm mua phù hợp.



Chỉ báo kỹ thuật	Giá trị	Hành động
Xu hướng ngày	-	Tăng
Xu hướng tuần	-	Đi ngang
Xu hướng tháng	-	Tăng
RSI 14	49,35	Quan sát
MFI	43,06	Quan sát
MA10	21,11	Quan sát
MA20	21,16	Quan sát
MA50	21,38	Quan sát
MA100	21,15	Quan sát

## DANH MỤC KHUYẾN NGHỊ

STT	Mã cổ phiếu	Vị thế	Vùng mua	Ngày mua	Giá mua	Giá mục tiêu	Giá cắt lỗ	Ngày bán	Giá bán	+ / -
<b>Danh mục theo dõi</b>										
1	<b>VJC</b>	Theo dõi	106,5-108,5			117.000	102.200			
2	<b>PVB</b>	Theo dõi	27,7-28,0			31.800	26.400			
3	<b>QNS</b>	Theo dõi	48,6-49,0			55.000	46.400			
4	<b>POW</b>	Theo dõi	11,2-11,5			13.000	11.000			

### Danh mục cổ phiếu chạm điểm mua

1	<b>LPB</b>	Nắm giữ	31,2-31,7	25/10/2024	31.700	35.000	29.850			0,3%
2	<b>FPT</b>	Nắm giữ	134-135,5	31/10/2024	135.300	149.000	128.500			1,8%
3	<b>DBC</b>	Nắm giữ	27,4-28	31/10/2024	27.700	32.000	26.300			0,7%
4	<b>VCI</b>	Nắm giữ	35-35,5	31/10/2024	34.300	41.200	33.500			0,9%
5	<b>VGT</b>	Nắm giữ	13,4-13,7	06/11/2024	13.600	15.500	12.500			4,4%
6	<b>DGC</b>	Nắm giữ	109,0-111,0	06/11/2024	110.400	127.000	106.000			5,6%
7	<b>NKG</b>	Nắm giữ	20,8-21,2	08/11/2024	21.050	24.000	19.900			-1,4%
8	<b>DPM</b>	Nắm giữ	34,3-34,7	11/11/2024	33.400	37.400	32.800			1,9%
9	<b>MSN</b>	Nắm giữ	70,4-71,5	11/11/2024	71.300	79.000	67.400			2,4%

## 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	FPT	Chốt lời	118,0-124,0	06/8/24	120.000	149.000	113.000	18/10/24	137.700	14,2%
2	FRT	Cắt lỗ	176-180	30/8/2024	178.300	195.000	170.000	18/10/24	176.900	-0,6%
3	QNS	Chốt lời	47-47,7	23/9/2024	48.000	54.500	45.000	18/10/24	49.700	3,1%
4	PAN	Chốt lời	23,4-23,6	04/10/2024	23.000	26.000	22.300	18/10/24	24.400	6,5%
5	PVD	Cắt lỗ	26,7-27,1	04/10/2024	27.300	30.700	26.500	18/10/24	26.250	-3,8%
6	HSG	Cắt lỗ	20,5-21,0	08/10/2024	20.900	24.100	19.700	22/10/24	20.600	-1,4%
7	DGW	Cắt lỗ	45,0-46,0	17/10/2024	45.600	51.400	43.200	22/10/24	45.300	-0,7%
8	VGT	Cắt lỗ	13,6-14,2	19/9/2024	14.100	16.500	13.000	24/10/24	13.600	-3,5%
9	VHC	Chốt lời	69,5-70,3	09/10/2024	70.500	78.200	67.000	24/10/24	72.900	3,4%
10	VGC	Cắt lỗ	42,5-43,8	11/10/2024	43.700	49.600	41.000	24/10/24	40.800	-3,8%
11	KBC	Cắt lỗ	27-27,6	18/10/2024	27.500	33.300	25.900	24/10/24	26.400	-4,0%
12	CTD	Chốt lời	63,2-64,2	21/10/2024	63.400	70.000	60.600	24/10/24	67.800	6,9%
13	SAB	Cắt lỗ	55,6-57,2	26/9/2024	57.500	65.000	53.800	25/10/24	56.000	-2,6%
14	IDC	Chốt lời	55-55,7	23/10/2024	53.800	63.800	52.650	05/11/24	55.700	3,5%
15	HAH	Chốt lời	41,2-42	28/10/2024	42.000	46.800	39.500	08/11/24	46.500	10,7%
16	MWG	Chốt lời	63,1-63,7	16/10/2024	64.300	69.300	60.300	11/11/24	65.000	1,09%
17	VGI	Chốt lời	69,0-72,0	06/11/2024	72.000	82.700	67.000	11/11/24	89.500	24,3%
18	TCB	Cắt lỗ	24,2-24,6	17/10/2024	24.100	26.600	23.200	12/11/24	23.400	-2,9%
19	SZC	Chốt lời	37,6-38,3	23/10/2024	38.100	42.500	36.400	12/11/24	42.700	12,1%
20	HDG	Chốt lời	26,0-27,0	06/11/2024	27.550	31.000	25.200	12/11/24	28.600	3,8%

Email: [research@lpbs.com.vn](mailto:research@lpbs.com.vn)

Website: [Công Ty Cổ Phần Chứng Khoán LPBank \(lpbs.com.vn\)](http://Cong 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.