

## TIẾP ĐÀ HỒI PHỤC

## TÂM ĐIỂM THỊ TRƯỜNG

## Triển vọng tích cực của ngành Bất động sản năm 2025

Thị trường bất động sản đang ấm lên nhờ các điều luật sửa đổi và lãi suất vay mua nhà thấp, thúc đẩy nhu cầu vay. Quá trình đô thị hóa nhanh và dân số trẻ tăng tạo ra nhu cầu lớn về nhà ở và cơ sở hạ tầng. Tâm lý nhà đầu tư cải thiện, giúp hoạt động môi giới phát triển, đặc biệt là với triển vọng phục hồi thị trường và thu nhập gia tăng.

Giá căn hộ sơ cấp và giá đất nền tiếp tục tăng do sự khan hiếm nguồn cung. 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 5,17 điểm trong phiên 13/01 kết phiên ở mức 1.235,65 điểm. Thanh khoản tăng 4,09% so với phiên giao dịch ngày 10/01. Khối ngoại tiếp tục bán ròng hơn 70 tỷ đồng trên HOSE.

Thị trường khả năng tiếp tục giằng co và điều chỉnh trong vùng 1.220-1.240 điểm trong phiên giao dịch ngày 14/01/2025. VN-Index trải qua phiên giao dịch trái chiều và kết phiên ở mức tăng tích cực. Lực cầu hỗ trợ mạnh tại vùng 1.220 điểm góp phần giúp thị trường hồi phục và giảm bớt áp lực tiêu cực cho nhà đầu tư. Tuy nhiên, mặc dù thị trường bắt đầu có tín hiệu lạc quan từ kết quả kinh doanh tích cực, nhưng tâm lý ngại giao dịch vào dịp cận Tết vẫn có thể khiến thị trường giằng co trong biên độ hẹp quanh vùng 1.220 - 1.240 điểm trước khi xác định xu hướng tăng mới.

## ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX



Chỉ báo	RSI 14	MFI	MA10	MA20	MA50	MA100
Giá trị	37,82	31,91	1.251,93	1.258,41	1.251,09	1.262,13
Hành động	Quan sát	Quan sát	Quan sát	Quan sát	Quan sát	Quan sát

## CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

NLG

Khuyến nghị: **Mua**TP: **38.000 VND** | UPSIDE: **+17%**

## Chiến lược hành động

**MUA:** NĐT tiếp tục quan sát thị trường, các vị thế mua mới nên chờ tín hiệu trở lại của lực cầu đi kèm giá đóng cửa trên kháng cự.

**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, hạ tỷ trọng danh mục khi VN-Index mất ngưỡng hỗ trợ 1.220 điểm.

## Tổng quan thị trường

Thị trường	Giá trị	%Δ
<b>VN-Index</b>		
Đóng cửa	1.235,65	0,42
KLCP (triệu CP)	519,70	4,09
GTGD (tỷ VND)	12.119	7,87
Khớp lệnh	9.287	-9,78
Thỏa thuận	2.832	141,82
<b>HNX-Index</b>		
Đóng cửa	219,62	0,06
KLCP (triệu CP)	52,93	6,14
GTGD (tỷ VND)	844,1	6,67
<b>UPCoM</b>		
Đóng cửa	92,22	0,08
KLCP (triệu CP)	38,99	-65,85
GTGD (tỷ VND)	729,8	-20,08

**Diễn biến TTCK Mỹ:** Nasdaq trượt dốc trong ngày thứ tư liên tiếp với ghi nhận giảm 0,38% trong phiên khi dòng tiền đã chuyển hướng khỏi các tên tuổi công nghệ lớn như Nvidia và mua vào các cổ phiếu trong lĩnh vực năng lượng, chăm sóc sức khỏe và vật liệu. Dow tăng gần 0,86% và S&P500 tăng 0.16%.

**Thế giới:** Hoạt động mua bán và sáp nhập (M&A) ở Đông Nam Á (ASEAN) được kỳ vọng khởi sắc trong năm 2025 nhờ sự quan tâm ngày càng tăng của các quỹ quản lý tài sản có chủ quyền và nguồn vốn tư nhân dồi dào đang chờ triển khai. Dù năm 2024 là năm trì trệ của thị trường M&A ở khu vực ASEAN, với tổng giá trị của các thương vụ giảm đến 54% so với năm 2023, một số xu hướng quan trọng của bên mua ủng hộ dự báo về sự phục hồi của hoạt động M&A ở ASEAN trong năm nay.. Một trong những xu hướng đó là sự gia tăng hiện diện của các quỹ quản lý tài sản có chủ quyền được giao nhiệm vụ phát triển các ngành công nghiệp quan trọng và doanh nghiệp địa phương. Trong báo cáo mới đây, PitchBook Data, nhà cung cấp dữ liệu vốn cổ phần tư nhân cho biết, một nhóm doanh nghiệp có mức định giá cao và được các quỹ mạo hiểm hậu thuẫn vốn trong khu vực dự kiến sẽ dẫn đầu việc mở rộng kinh doanh xuyên biên giới. Chăm sóc sức khỏe, công nghệ, truyền thông, viễn thông, công nghiệp và tài chính là những lĩnh vực diễn ra hoạt động M&A tích cực nhất trong năm 2024. Ngoài những lĩnh vực này, Rangwala của Natixis nhận định, lĩnh vực bền vững, năng lượng sạch, logistics cũng như các nền tảng giáo dục trực tuyến và quản lý chuỗi cung ứng sẽ được chú ý trong hoạt động M&A ở ASEAN năm nay.

**Việt Nam:** Báo cáo tài chính từ 29 ngân hàng trong 9 tháng đầu năm 2024 cho thấy số dư nợ xấu tăng 27,9% so với cuối năm 2023, đạt 259.186 tỷ đồng, tương ứng với tỷ lệ nợ xấu 2,3%. Còn theo báo cáo của Ngân hàng Nhà nước (NHNN), đến cuối tháng 10/2024, tỷ lệ nợ xấu nội bảng của hệ thống ngân hàng ở mức 1,96% tổng dư nợ. Đã có gần 250.000 tỷ đồng nợ xấu được các ngân hàng xử lý trong 10 tháng năm 2024, chủ yếu bằng hình thức khách hàng trả nợ và sử dụng dự phòng rủi ro. Theo các chuyên gia, Thông tư 02 hết hiệu lực sẽ không gây ra quá nhiều cú sốc cho các ngân hàng nhưng sẽ khiến một số ngân hàng đối mặt với nợ xấu khi có các khoản nợ tái cơ cấu liên quan đến bất động sản. Trong năm 2025, dự báo tỷ lệ nợ xấu của các ngân hàng sẽ có xu hướng giảm nhẹ, nhờ vào các biện pháp quản lý rủi ro chặt chẽ hơn và sự cải thiện chất lượng tài sản.

**Tỷ giá USD/VND:** Tỷ giá tự do tăng lên mức 25.400.

**Dầu:** Theo báo cáo của Viện Dầu khí Việt Nam (VPI), trong năm 2024, giá các sản phẩm xăng dầu thế giới có sự biến động rõ rệt giữa hai nửa của năm. Trong đó, nửa đầu năm chứng kiến xu hướng tăng mạnh, giá các sản phẩm xăng dầu đạt "đỉnh" vào tháng 4/2024 khi leo lên mốc 100 USD/thùng. Đến nửa cuối của năm 2024, giá các sản phẩm xăng dầu có xu hướng giảm dần, và duy trì ở mức 80 USD/thùng. Ông Đoàn Quyết Tiến, chuyên gia của VPI dự báo: Trong năm 2025, giá xăng dầu thế giới sẽ không có nhiều biến động. Thị trường xăng dầu tiếp tục bị chi phối từ các yếu tố truyền thống như kinh tế, chính trị và chính sách năng lượng của các quốc gia lớn.

**LPB:** Năm 2024, Ngân hàng Lộc Phát Việt Nam (LPBank) tạo nên "cú hích" ngoạn mục khi lần đầu tiên ghi tên mình vào câu lạc bộ lợi nhuận 10.000 tỷ đồng. Kết quả này không chỉ là con số biết nói về sức khỏe tài chính của Ngân hàng, mà còn cho thấy tầm nhìn đúng đắn, chiến lược kinh doanh sắc bén và khả năng thích ứng linh hoạt trong bối cảnh kinh tế đầy biến động. LPBank công bố lợi nhuận trước thuế năm 2024 đạt 12.168 tỷ đồng, chính thức bước chân vào nhóm doanh nghiệp có lợi nhuận trên 10 nghìn tỷ đồng. Kết thúc năm 2024, LPBank công bố lợi nhuận trước thuế đạt 12.168 tỷ đồng, hoàn thành 116% kế hoạch lợi nhuận đã được Đại hội đồng cổ đông thông qua, chính thức bước chân vào nhóm các doanh nghiệp có lợi nhuận trên 10.000 tỷ đồng. Tổng tài sản của Ngân hàng này cuối năm 2024 đạt trên 508 nghìn tỷ đồng, tăng 33% so với cuối năm 2023, không chỉ đánh dấu sự tăng trưởng vượt bậc mà còn khẳng định vị thế ngày càng vững chắc của LPBank trong hệ thống các ngân hàng thương mại tại Việt Nam.

**Chứng khoán thế giới**

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	5.836,22	0,16	-0,55
DJIA	42.297,12	0,86	-0,22
Nasdaq	19.088,10	-0,38	-1,00
Shanghai	3.160,76	-0,24	-3,12
Hang Seng	18.874,14	-1,00	-3,82

**Thị trường hàng hóa**

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	2.665,80	-0,74	0,29
Dầu WTI	78,79	2,90	7,75
Dầu Brent	80,95	1,49	6,65
Than	113,50	-1,94	-9,38
Đồng	4,3029	-0,26	7,83
Quặng sắt	98,09	-	-5,33
Thép	433,11	1,63	-3,16

**Thị trường ngoại tệ**

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	109,49	-0,13	0,19
USD/JPY	157,25	-0,33	-0,14
USD/CNY	7,3377	-0,35	-0,04
EUR/USD	1,0266	0,24	0,02
GBP/USD	1,2233	0,21	-1,18

**Top đột phá khối lượng (tỷ VND)**

Mã CP	Giá trị	Giá	%Δ
NVL	112,90	9,49	-4,33
CTG	345,64	37,70	0,53
BCG	47,26	5,92	-2,31
ORS	103,09	14,00	4,48
HHV	86,19	11,80	2,16

**Top giá trị giao dịch (tỷ VND)**

Mã CP	Giá trị	Giá	%Δ
FPT	511,10	147,60	0,20
HPG	349,82	25,90	1,37
CTG	345,64	37,70	0,53
HDB	316,30	21,70	0,46
STB	293,32	35,30	0,28

# NLG

(HOSE)

<b>Khuyến nghị</b>	<b>Mua</b>
Giá hiện tại (13/01/2025)	<b>32.400</b>
Giá mục tiêu	<b>38.000</b>
Tiềm năng tăng trưởng	<b>17%–19%</b>
Vùng mua	<b>31.800–32.300</b>
<b>Ngưỡng cắt lỗ</b>	<b>&lt;30.400</b>

## LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

**Lũy kế 9T2024**, NLG đạt 827,5 tỷ đồng doanh thu (-46,5% svck) và 15,5 tỷ đồng LNST sau lợi ích CĐTS (-92% svck), chỉ hoàn thành lần lượt 12% và 2% kế hoạch năm 2024. Tại sự kiện NLG Day, NLG cho biết trong quý 4/2024 đã thực hiện bàn giao vượt kế hoạch dự án Akari (hơn 1.400 căn) và Cần Thơ, qua đó giúp doanh thu và lợi nhuận tăng đột biến và đạt kế hoạch đề ra.

**Sức khỏe tài chính lành mạnh** với tỷ lệ nợ trên tổng tài sản ở mức 30%, thấp hơn mức trung bình ngành là 45%, và không gặp áp lực thanh toán trái phiếu. Cổ tức tiền mặt ổn định, ưu tiên về quản trị doanh nghiệp và sản phẩm đa dạng trong phân khúc trung cấp, được hỗ trợ bởi nhu cầu ở thực lớn.

**Tiến độ triển khai và bàn giao tốt, tạo dòng tiền gối đầu:** Năm 2025, lợi nhuận ròng dự báo tiếp tục cải thiện, do tiếp tục mở bán phân khúc cao tầng tại dự án Akari City giai đoạn 3, phân khúc thấp tầng tại dự án Waterpoint trong giai đoạn 2025 – 2026, qua đó thúc đẩy đà tăng trưởng doanh số ký bán.

**NLG sở hữu quỹ đất dồi dào**, sẵn sàng cho chu kỳ mới. Với quỹ đất sạch rộng lớn hơn 680ha chủ yếu tập trung trong các khu đô thị và dân cư trọng điểm tại TP.Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Long An, Hải Phòng, Cần Thơ và danh mục sản phẩm đa dạng. Đây là quỹ dự án hấp dẫn nhờ việc hướng tới nhu cầu thực, pháp lý tốt cùng uy tín và năng lực chuyên môn chủ đầu tư của NLG. Với quỹ đất sạch hiện tại, NLG có thể tiếp tục cung cấp sản phẩm ra thị trường trong 5 năm tiếp theo

**Tiềm năng dài hạn từ những dự án lớn đang hoàn thiện pháp lý:** Quy hoạch phân khu C4 tại TP.Biên Hòa được thông qua tạo điều kiện cho việc tái khởi động dự án Izumi City. Mặt bằng biên lợi nhuận trong dài hạn có nhiều điểm sáng nhờ việc ra mắt phân khúc thấp tầng tại các dự án tại Đồng Nai (IzumiCity & Paragon Đại Phước) và VSIP Hải Phòng.

## Thông tin doanh nghiệp

<b>Phân ngành ICB L2</b>	Bất động sản
<b>Biến động giá 1Y</b>	32.150–45.630
<b>KLGDQ 10D (CP)</b>	1.725.710
<b>Vốn hóa (tỷ đồng)</b>	12.380,17
<b>BVPS</b>	23.839
<b>P/E (lần)</b>	40,51
<b>P/B (lần)</b>	1,50
<b>EPS (VND)</b>	793,60
<b>SL CPLH (triệu CP)</b>	385,08
<b>Tỷ lệ free-float (%)</b>	75,00
<b>Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)</b>	43,45
<b>ROA (%)</b>	1,04
<b>ROE (%)</b>	3,29

## PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

NLG đang tích cực lấy lại các mốc MA ngắn và dài hạn. Đồng thời các chỉ báo MFI, RSI đang chuyển biến khả quan hơn với lực cầu cải thiện. Cần quan sát thêm diễn biến thị trường và dòng tiền vào mạnh để có điểm mua phù hợp.



Chỉ báo kỹ thuật	Giá trị	Hành động
Xu hướng ngày	-	Đi ngang
Xu hướng tuần	-	Đi ngang
Xu hướng tháng	-	Đi ngang
RSI 14	21,00	Quan sát
MFI	31,46	Quan sát
MA10	34,41	Quan sát
MA20	35,49	Quan sát
MA50	37,21	Quan sát
MA100	38,86	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>VPB</b>	Theo dõi	18,8–19,2			22.200	18.000			
2	<b>ACB</b>	Theo dõi	24,6–25,0			28.000	23.600			

### Danh mục cổ phiếu chạm điểm mua

1	<b>HPG</b>	Nắm giữ	25,6–26,0	25/11/2024	26.000	29.600	24.500			-0,2%
2	<b>KBC</b>	Nắm giữ	27,1–27,6	27/11/2024	27.500	31.500	26.000			2,7%
3	<b>PAN</b>	Nắm giữ	22,2–22,8	10/12/2024	22.450	25.800	21.400			7,3%
4	<b>VGC</b>	Nắm giữ	43,0–44,0	24/12/2024	44.000	54.000	41.500			8,3%
5	<b>BCM</b>	Nắm giữ	67,5–69,5	27/12/2024	68.800	82.300	64.900			1,6%
6	<b>HAG</b>	Nắm giữ	11,8–12,4	30/12/2024	11.800	16.900	11.600			0,0%
7	<b>PLX</b>	Nắm giữ	37,5–38,2	08/01/2025	37.400	44.700	36.000			4,0%
8	<b>TCB</b>	Nắm giữ	23,5–23,9	09/01/2025	23.750	27.000	22.500			0,2%
9	<b>VCG</b>	Nắm giữ	17,5–17,8	10/01/2025	18.000	20.900	16.800			2,5%
10	<b>SAB</b>	Nắm giữ	55–55,5	13/01/2025	53.300	64.000	52.600			1,5%
11	<b>BVH</b>	Nắm giữ	48,3–49,3	13/01/2025	49.000	56.000	46.400			1,0%



## 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	BFC	Chốt lời	38-38,8	16/12/2024	38.000	45.500	36.500	25/12/24	41.650	9,6%
2	HAX	Chốt lời	15,9-16,3	18/12/2024	16.350	18.200	15.400	25/12/24	17.750	8,6%
3	DDV	Chốt lời	19,0-19,8	23/12/2024	19.900	23.000	18.400	25/12/24	21.000	5,5%
4	PVT	Chốt lời	27,2-27,6	20/12/2024	27.600	32.300	26.000	26/12/24	28.300	2,5%
5	TNG	Chốt lời	24,7-25,0	02/12/2024	24.900	28.500	23.700	27/12/24	26.300	5,6%
6	DHC	Chốt lời	35,0-35,6	23/12/2024	36.000	40.000	33.500	30/12/24	38.350	6,5%
7	MSN	Cắt lỗ	70,4-71,5	11/11/2024	71.300	79.000	67.400	31/12/24	70.800	-0,7%
8	PDR	Chốt lời	20,6-21,0	20/11/2024	19.900	24.000	19.800	31/12/24	20.950	5,3%
9	CTG	Chốt lời	33,2-33,7	21/11/2024	33.600	36.800	31.900	31/12/24	38.700	15,2%
10	VNM	Cắt lỗ	63,3-64,0	26/11/2024	64.400	72.200	60.500	31/12/24	63.800	-0,9%
11	VHC	Chốt lời	72,6-73,4	21/11/2024	70.500	82.500	69.400	03/01/25	71.900	2,0%
12	CTD	Chốt lời	64,8-66,0	03/12/2024	65.500	75.000	62.100	03/01/25	69.900	6,7%
13	PNJ	Chốt lời	92,8-93,5	04/12/2024	93.500	108.000	88.600	03/01/25	97.900	4,7%
14	REE	Chốt lời	65,0-66,3	17/12/2024	66.000	73.000	62.300	03/01/25	67.300	2,0%
15	MWG	Cắt lỗ	60,0-61,0	25/12/2024	61.300	80.000	57.500	03/01/25	60.700	-1,0%
16	MSB	Chốt lời	11,2-11,5	25/12/2024	11.300	13.000	10.850	03/01/25	11.550	2,2%
17	DGC	Chốt lời	106-108	06/11/2024	107.400	124.000	103.000	06/01/25	116.000	7,5%
18	DBC	Chốt lời	26,6-27,0	17/12/2024	26.800	30.500	25.500	06/01/25	27.950	3,5%
19	IDC	Chốt lời	55,6-56,5	18/12/2024	56.200	64.500	53.100	06/01/25	55.400	-1,6%
20	CTR	Chốt lời	122-125,5	30/12/2024	122.000	145.000	117.700	10/01/25	127.500	4,2%

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

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