



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 10,11 điểm trong phiên 17/03 kết phiên ở mức 1.336,26 điểm. Thanh khoản giảm 5,05% so với phiên giao dịch ngày 14/03. Khối ngoại quay lại mua ròng gần 204 tỷ đồng trên HOSE.

Thị trường có khả năng dao động trong vùng 1.315-1.340 điểm trong phiên giao dịch ngày 18/03. Thị trường ghi nhận một phiên giao dịch đầu tuần khá thuận lợi, với nhóm cổ phiếu bất động sản dẫn đầu đà tăng, trở thành điểm sáng của thị trường. Đồng thời, sự quay lại của nhà đầu tư nước ngoài với trạng thái mua ròng càng làm gia tăng sự hưng khởi và lạc quan cho thị trường. Tuy nhiên, với việc thị trường tiếp cận ngưỡng 1.340-1.350 điểm, đây được xem là vùng kháng cự ngắn hạn, khả năng sẽ xuất hiện làn sóng chốt lời trong những phiên tới là khá cao.

ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX



CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

NLG

Khuyến nghị: **Mua**

TP: 40.000 VND | UPSIDE: +14%

Chiến lược hành động

MUA: Nhà đầu tư ưu tiên chiến lược quan sát, chỉ giải ngân cổ phiếu có KQKD quý 4/2024 tăng trưởng tốt và vẫn giữ được vùng giá mua an toàn.

BÁN: NĐT quan sát tín hiệu tăng trưởng của thị trường và cân nhắc vùng giá tốt để hạ tỷ trọng danh mục các mã cổ phiếu yếu không có khả năng phục hồi mạnh, chốt lời một phần các cổ phiếu đã tạo được lợi nhuận thời gian qua.

Tổng quan thị trường

Thị trường	Giá trị	%Δ
VN-Index		
Đóng cửa	1.336,26	0,76
KLCP (triệu CP)	971,32	-5,05
GTGD (tỷ VND)	20.675	-10,28
Khớp lệnh	18.018	-15,48
Thỏa thuận	2.657,4	54,03
HNX-Index		
Đóng cửa	246,77	1,66
KLCP (triệu CP)	58,97	-22,24
GTGD (tỷ VND)	1.058,3	-18,74
UPCoM		
Đóng cửa	100,43	1,06
KLCP (triệu CP)	50,45	-21,00
GTGD (tỷ VND)	822,2	-16,46

Diễn biến TTCK Mỹ: Kết thúc phiên giao dịch ngày 17/03, chỉ số S&P 500 tiến 0.64% lên 5,675.12 điểm, còn chỉ số Nasdaq Composite cộng 0.31% lên 17,808.66 điểm. Chỉ số Dow Jones cũng tăng 353.44 điểm (tương đương 0.85%) lên 41,841.63 điểm. Chỉ số này được thúc đẩy bởi đà tăng của cổ phiếu Walmart và International Business Machines. Cả 3 chỉ số chính đều ghi nhận phiên tăng thứ 2 liên tiếp.

Thế giới: Thương chiến giữa Hoa Kỳ và Liên minh Châu Âu (EU) có thể gây tổn thất lên đến 9,5 nghìn tỷ USD mỗi năm cho các doanh nghiệp xuyên Đại Tây Dương, theo cảnh báo của Phòng Thương mại Hoa Kỳ tại EU (AmCham). Báo cáo của AmCham nhấn mạnh rằng mối quan hệ thương mại giữa Hoa Kỳ và EU đang ngày càng sâu sắc, với thương mại hàng hóa và dịch vụ hai chiều đạt 2 nghìn tỷ USD trong năm 2024. Tuy nhiên, căng thẳng thương mại gia tăng, như việc Hoa Kỳ áp thuế đối với thép và nhôm, và EU lên kế hoạch trả đũa, có thể làm suy yếu mối quan hệ này. AmCham cảnh báo rằng các tác động lan tỏa từ thương chiến không chỉ ảnh hưởng đến thương mại, mà còn gây thiệt hại cho các chuỗi cung ứng và đầu tư giữa hai khu vực.

Việt Nam: Việt Nam đang đứng trước cơ hội lớn để trở thành trung tâm quan trọng trong ngành bán dẫn nhờ vào sự phát triển mạnh mẽ của công nghệ và ngành công nghiệp này. Các chuyên gia nhận định, với lợi thế về nguồn nhân lực trẻ và sự gia tăng đầu tư nước ngoài, Việt Nam có tiềm năng lớn trong việc trở thành một trung tâm sản xuất hàng đầu khu vực, tiếp bước các "con hổ" kinh tế Đông Á. Ngoài ra, Việt Nam còn có thể tận dụng cơ hội từ cuộc chiến thương mại Mỹ - Trung và các chính sách của Mỹ để gia tăng vai trò trong chuỗi cung ứng toàn cầu. Tuy nhiên, để đạt được điều này, Việt Nam cần có chiến lược tài chính vững chắc và tập trung vào việc áp dụng AI vào sản xuất và quản lý. Các chuyên gia cũng nhấn mạnh tầm quan trọng của việc cải thiện chất lượng giáo dục và đào tạo trong ngành công nghệ, đặc biệt là trong lĩnh vực AI và học máy.

Tỷ giá USD/VND: Tỷ giá tự do hiện đang ở mức 25.530.

Vàng: Kết thúc phiên giao dịch ngày 17/03, hợp đồng vàng giao ngay tiến 0.4% lên 2,997.51 USD/oz, sau khi đạt mức cao kỷ lục 3,004.86 USD/oz vào ngày 14/03.

DIG: Fubon ETF dự kiến sẽ bán ra hơn 6 triệu cổ phiếu DIG (DIC Corp) trong kỳ đánh giá quý I/2025 của chỉ số FTSE Vietnam 30 Index. Theo báo cáo, DIG có thể bị loại khỏi danh mục chỉ số này, trong khi VPI (CTCP Đầu tư Văn Phú – INVEST) có thể được thêm vào. Fubon ETF, quỹ ETF lớn nhất Việt Nam với tổng tài sản hơn 14.800 tỷ đồng, sẽ mua vào gần 3 triệu cổ phiếu VPI. Trong khi đó, DIC Corp ghi nhận kết quả kinh doanh không khả quan trong năm 2024, chỉ hoàn thành 57% kế hoạch doanh thu và 16% kế hoạch lợi nhuận. Công ty cũng gặp khó khăn trong việc duy trì các chi nhánh và thoái vốn tại công ty con. DIC Corp đã phải đóng cửa chi nhánh tại Vĩnh Phúc và giảm tỷ lệ sở hữu tại DIC Holdings, cho thấy tình hình tài chính và hoạt động kinh doanh đang gặp nhiều khó khăn. Sự sụt giảm này cũng làm dấy lên lo ngại về khả năng phục hồi và phát triển của doanh nghiệp trong tương lai.

HSG: Hoa Sen Group đã công bố kế hoạch mua lại từ 50-100 triệu cổ phiếu quỹ, một động thái gây chú ý trên thị trường. Tuy nhiên, điều này cũng gây nghi ngờ về khả năng tăng trưởng của doanh nghiệp, khi không có câu chuyện phát triển hấp dẫn trong bối cảnh ngành thép gặp nhiều khó khăn. Mặc dù doanh nghiệp có đủ tiềm lực tài chính để thực hiện giao dịch này, kế hoạch mua cổ phiếu quỹ có thể chỉ là động thái ngắn hạn nhằm trợ giá cổ phiếu, thay vì mang lại sự thay đổi lâu dài cho chiến lược kinh doanh của Hoa Sen. Các cổ đông sẽ bàn luận về phương án này trong đại hội thường niên vào ngày 18/03, nhưng liệu đây có phải là chiến lược thực sự hay chỉ là một "đòn gió" trong thời điểm khó khăn hiện nay? Dù có khả năng gia tăng giá trị cổ phiếu trong ngắn hạn, kế hoạch này cũng làm dấy lên câu hỏi về sự thiếu vắng động cơ tăng trưởng bền vững cho Hoa Sen trong tương lai.

Chứng khoán thế giới

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	5.675,13	0,64%	-3,30%
DJIA	41.841,70	0,85%	-1,30%
Nasdaq	17.808,66	0,31%	-7,64%
Shanghai	3.426,13	0,19%	5,01%
Hang Seng	24.145,57	0,77%	23,05%

Thị trường hàng hóa

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	3.001,88	0,62%	12,93%
Dầu WTI	67,39	0,31%	-7,84%
Dầu Brent	70,93	0,50%	-6,55%
Than	98,75	-1,99%	-21,16%
Đồng	4,95	1,85%	24,04%
Quặng sắt	102,85	0,00%	-0,73%
Thép	445,13	-1,39%	-0,47%

Thị trường ngoại tệ

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	103,42	-0,29%	-5,37%
USD/JPY	149,33	0,48%	-5,17%
USD/CNY	7,2271	-0,14%	-1,55%
EUR/USD	1,092	0,37%	6,39%
GBP/USD	1,2988	0,43%	4,92%

NLG
(HOSE)

Khuyến nghị	Mua
Giá hiện tại (17/03/2025)	35.300
Giá mục tiêu ngắn hạn	40.000
Tiềm năng tăng trưởng	14%–17%
Vùng mua	34.000–35.000
Ngưỡng cắt lỗ	<32.800

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

Trong Quý 4/2024, NLG ghi nhận doanh thu đạt 6,396 tỷ VND, tăng 289% yoy, trong khi LNST của công ty mẹ đạt 497 tỷ VND, tăng 71% yoy, nhờ vào việc bàn giao dự án Akari City. Tổng doanh thu cả năm của NLG đạt 7,196 tỷ VND, tăng 126% yoy, và LNST đạt 512 tỷ VND, tăng 6% yoy. Kết quả này đã hoàn thành 108% kế hoạch doanh thu và 101% kế hoạch LNST của công ty. Cổ phiếu NLG hiện đang giao dịch ở mức P/B trượt 1,3x và thị giá đã điều chỉnh về vùng thấp nhất trong vòng 1 năm qua

Tiến độ triển khai và bàn giao tốt, tạo dòng tiền gối đầu: Trong năm 2025, LN ròng của NLG dự báo tăng 6% svck có thể đến từ việc tiếp tục bàn giao các sản phẩm còn lại thuộc Akari giai đoạn 2, đồng thời từ việc đẩy mạnh bàn giao các sản phẩm sẵn có tại dự án Waterpoint giai đoạn 1 và Nam Long 2 Cần Thơ. Bước sang 2026 khi Akari City giai đoạn 3 kỳ vọng bàn giao (~1500 căn hộ), lợi nhuận ròng của NLG được dự báo tăng 21% svck.

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. Và giá bán các sản phẩm có thể tăng.

Thông tin doanh nghiệp

Phân ngành ICB L2	Bất động sản
Biến động giá 1Y	31.500–45.630
KLGDBQ 10D (CP)	3.646.190
Vốn hóa (tỷ đồng)	12.880,77
BVPS	25.118
P/E (lần)	25,13
P/B (lần)	1,33
EPS (VND)	1.331,16
SL CPLH (triệu CP)	385,08
Tỷ lệ free–float (%)	75,00
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	39,64
ROA (%)	1,74
ROE (%)	5,38

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

NLG đang tích cực nắm giữ các mốc MA ngắn hạn và lấy lại mốc MA100 ngày. Đồng thời các chỉ báo MFI, RSI nằm trong vùng mua an toàn. Cần quan sát thêm diễn biến thị trường và dòng tiền để có điểm mua tốt nhất.



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	63,00	Mua
MFI	66,68	Mua
MA10	33,60	Mua
MA20	33,34	Mua
MA50	33,62	Mua
MA100	35,89	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	+ / -
-----	-------------	--------	----------	----------	---------	--------------	------------	----------	---------	-------

Danh mục theo dõi

1	CSV	Theo dõi	43,4-44,0			50.000	41.500			
2	DCM	Theo dõi	33,5-34,5			38.500	32.000			
3	HDG	Theo dõi	27,6-26,9			31.000	26.400			

Danh mục cổ phiếu chạm điểm mua

1	HAG	Nắm giữ	11,8-12,4	30/12/2024	11.800	16.900	11.600			5,5%
2	TCB	Nắm giữ	23,5-23,9	09/01/2025	23.750	27.000	22.500			15,6%
3	ACB	Nắm giữ	24,6-25,0	15/01/2025	24.650	28.000	23.600			6,3%
4	STB	Nắm giữ	35,5-36,3	23/01/2025	36.450	41.000	34.100			6,6%
5	PDR	Nắm giữ	18,7-19,1	18/02/2025	19.100	22.500	17.800			8,9%
6	TCH	Nắm giữ	15,1-15,5	19/02/2025	15.800	17.800	14.600			13,9%
7	MWG	Nắm giữ	56,8-58	25/02/2025	57.400	65.000	54.500			8,0%
8	VRE	Nắm giữ	16,9-17,1	27/02/2025	16.900	19.000	16.100			10,7%
9	DGW	Nắm giữ	38,0-38,7	27/02/2025	38.700	44.000	36.600			4,7%
10	KBC	Nắm giữ	29,4-29,7	27/02/2025	29.450	34.000	28.000			1,0%
11	GAS	Nắm giữ	66,8-67,8	03/3/2025	68.100	74.500	64.500			0,1%
12	MSN	Nắm giữ	68,2-68,8	06/3/2025	68.300	78.000	65.400			3,2%
13	ANV	Nắm giữ	16,8-17,4	7/3/2025	17.350	19.000	16.000			-0,9%
14	IDC	Nắm giữ	56,0-56,5	11/3/2025	56.000	62.000	53.500			-3,4%
15	HPG	Nắm giữ	27,6-27,8	17/3/2025	27.750	32.000	26.300			0,4%
16	VNM	Nắm giữ	61,4-62,0	17/3/2025	62.400	67.500	59.000			1,0%
17	VJC	Nắm giữ	97,0-98,5	17/3/2025	98.700	107.000	97.600			0,4%

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	PAN	Chốt lời	22,2-22,8	10/12/2024	22.450	25.800	21.400	20/01/25	25.900	15,4%
2	VGC	Chốt lời	43,0-44,0	24/12/2024	44.000	54.000	41.500	20/01/25	49.750	13,1%
3	VPB	Chốt lời	18,8-19,2	17/01/2025	18.300	22.200	18.000	25/02/25	19.600	6,8%
4	DRC	Chốt lời	27,9-28,3	17/02/2025	28.300	31.500	26.600	26/02/25	28.800	1,8%
5	TV2	Chốt lời	31,2-31,9	19/02/2025	31.650	36.000	30.000	26/02/25	35.700	11,5%
6	GMD	Chốt lời	61,0-62,0	20/01/2025	61.900	72.000	58.500	28/02/25	61.300	-1,0%
7	BMI	Chốt lời	20,4-20,7	12/02/2025	20.500	23.000	19.500	28/02/25	21.900	6,8%
8	IDC	Chốt lời	53,8-54,5	3/2/2025	54.200	60.000	51.500	03/03/25	57.500	6,1%
9	VCS	Chốt lời	58,5-59,4	24/02/2025	58.600	67.000	57.000	04/03/25	59.500	1,5%
10	PVD	Chốt lời	22,5-23,3	23/01/2025	23.100	26.000	21.700	05/03/25	24.400	5,6%
11	MBS	Chốt lời	27,0-27,5	11/02/2025	27.400	31.500	26.000	05/03/25	30.800	12,4%
12	VCG	Chốt lời	17,5-17,8	10/01/2025	18.000	20.900	16.800	07/03/25	22.300	22,2%
13	VHC	Chốt lời	68,8-69,5	13/02/2025	69.400	78.000	65.800	07/03/25	71.200	2,4%
14	VHM	Chốt lời	39,8-40,8	28/02/2025	40.850	45.000	38.000	07/03/25	45.750	6,7%
15	PLX	Chốt lời	39,0-39,8	10/02/2025	39.600	44.000	37.500	13/03/25	42.700	8,3%
16	DPG	Chốt lời	45,5-46,5	13/02/2025	44.600	53.000	43.500	13/03/25	48.700	9,0%
17	DXG	Chốt lời	14,7-14,1	19/02/2025	14.750	18.000	14.000	13/03/25	16.700	12,2%
18	HDB	Chốt lời	22,7-23,0	24/02/2025	22.950	26.000	21.800	13/03/25	23.650	3,1%
19	DGC	Chốt lời	107,6-109,0	06/3/2025	109.400	124.000	103.500	14/03/25	108.900	-0,5%

Email: research@lpbs.com.vn

Website: [Công 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.