

# ỔN ĐỊNH TÂM LÝ

## TÂM ĐIỂM THỊ TRƯỜNG

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

Các chính sách hỗ trợ như việc cắt giảm thủ tục hành chính, giảm lãi suất cho vay và cải thiện môi trường pháp lý sẽ tạo điều kiện thu hút các nhà đầu tư nước ngoài vào lĩnh vực bất động sản, đặc biệt là vào các dự án hạ tầng, khu công nghiệp, và bất động sản cao cấp.

Các khu vực ngoài TP.HCM và Hà Nội, như Bình Dương, Đồng Nai, và Bà Rịa – Vũng Tàu, sẽ phát triển mạnh nhờ các dự án hạ tầng kết nối các khu vực kinh tế trọng điểm. Thị trường nhà ở và căn hộ giá thấp tiếp tục thu hút nhiều khách hàng. Ngoài ra, các dự án bất động sản xanh và bền vững sẽ cũng đang thu hút sự quan tâm của người mua và nhà đầu tư, khi nhu cầu sống xanh và nghỉ dưỡng tích hợp công nghệ trở nên phổ biến hơn.

## NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

### Xu hướng VN-INDEX ngắn hạn

**VN-Index tăng 5,33 điểm trong phiên 29/10 kết phiên ở mức 1.685,83 điểm.** Thanh khoản giảm 3,75% so với phiên giao dịch ngày 28/10. Khối ngoại quay lại bán ròng hơn 1.491 tỷ đồng trên toàn thị trường.

**Thị trường có khả năng dao động trong vùng 1.660–1.700 điểm trong phiên giao dịch ngày 30/10:** Thị trường duy trì đà hồi phục nhẹ, thể hiện tâm lý nhà đầu tư đang dần ổn định sau giai đoạn điều chỉnh kéo dài. Dù thanh khoản vẫn ở mức thấp, biên độ dao động hẹp cùng độ rộng nghiêng về phía tăng cho thấy xu hướng tích lũy đang được củng cố rõ ràng hơn. Trong ngắn hạn, VN-Index nhiều khả năng tiếp tục dao động trong biên độ hẹp để tạo nền giá vững chắc. NĐT nên duy trì sự thận trọng, ưu tiên nắm giữ các cổ phiếu có nền tích lũy tốt và chờ tín hiệu dòng tiền quay trở lại mạnh mẽ hơn.

## ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX



Chỉ báo	RSI 14	MFI	MA10	MA20	MA50	MA100
Giá trị	50,22	47,52	1.686,55	1.699,54	1.676,86	1.567,84
Hành động	Mua	Quan sát	Quan sát	Quan sát	Mua	Mua

## CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

# NLG

Khuyến nghị: **Mua**

TP: **44.000 VND** | UPSIDE: **+14%**

### Chiến lược hành động

**MUA:** NĐT duy trì chiến lược tập trung hóa, với 50% nguồn vốn cho các cổ phiếu có tiềm năng tăng trưởng sắp tới và các cổ phiếu có dòng tiền mạnh đang vào, hạn chế mua đuổi.

**BÁN:** NĐT quan sát tín hiệu phục hồi của thị trường để cân nhắc hạ tỷ trọng cổ phiếu yếu, hạ bớt margin và chốt lời từng phần với các mã đã tạo được lợi nhuận.

## Tổng quan thị trường

Thị trường	Giá trị	%Δ
<b>VN-Index</b>		
Đóng cửa	1.685,83	0,32
KLCP (triệu CP)	898,81	-3,75
GTGD (tỷ VND)	25.750	-13,12
Khớp lệnh	23.476	-15,12
Thỏa thuận	2.273	14,75
<b>HNX-Index</b>		
Đóng cửa	268,04	0,47
KLCP (triệu CP)	91,77	-18,26
GTGD (tỷ VND)	1.819,3	-25,83
<b>UPCoM</b>		
Đóng cửa	112,64	1,51
KLCP (triệu CP)	48,97	19,09
GTGD (tỷ VND)	727,8	24,76

**Diễn biến TTCK Mỹ:** Kết thúc phiên giao dịch ngày 29/10, chỉ số Dow Jones giảm nhẹ 74,37 điểm (tương đương 0,2%) xuống 47.632,00 điểm, trong khi S&P 500 gần như đi ngang, chỉ nhích nhẹ và đóng cửa tại 6.890,59 điểm. Ngược lại, Nasdaq Composite tăng 0,55% lên 23.958,47 điểm, ghi nhận mức đóng cửa cao kỷ lục mới, nhờ đà tăng mạnh của cổ phiếu Nvidia.

**Thế giới:** Kết thúc cuộc họp kéo dài hai ngày, Fed hạ lãi suất lần thứ hai trong năm, đưa mức lãi suất cơ bản xuống 3,75%-4%, thấp nhất trong ba năm nhằm hỗ trợ thị trường lao động đang chững lại. Tuy nhiên, rủi ro trong lộ trình nới lỏng vẫn hiện hữu, đặc biệt khi thiếu dữ liệu kinh tế do chính phủ Mỹ đóng cửa. Quyết định được thông qua với tỷ lệ 10-2, phản ánh sự chia rẽ trong nội bộ Fed. Đồng thời, Fed chấm dứt chương trình thu hẹp bảng cân đối kế toán 6.600 tỷ USD từ ngày 1/12, đánh dấu bước ngoặt quan trọng trong chính sách tiền tệ. Giới đầu tư hiện hướng sự chú ý đến cuộc họp tháng 12, nơi khả năng cắt giảm thêm lãi suất sẽ được xem xét kỹ lưỡng. Dù vậy, một số quan chức vẫn cảnh báo lạm phát chưa hạ nhiệt bền vững và thị trường lao động đang yếu đi rõ rệt, cho thấy Fed vẫn còn nhiều tranh luận nội bộ trước các bước đi tiếp theo.

**Việt Nam:** Ngày 28/10, Sở Công Thương TP.HCM cho biết chỉ số sản xuất công nghiệp (IIP) tháng 10 tăng 17,5% so với cùng kỳ năm 2024, cho thấy đà phục hồi rõ rệt của khu vực sản xuất. Ngành cơ khí dẫn đầu với mức tăng 18,3%, phản ánh nhu cầu cao về thiết bị, máy móc trong bối cảnh doanh nghiệp đẩy mạnh đầu tư và hiện đại hóa. Ba ngành trọng điểm khác gồm điện tử - công nghệ thông tin, chế biến thực phẩm - đồ uống và hóa dược - cao su - nhựa cũng ghi nhận mức tăng trưởng tích cực, đa số vượt bình quân toàn ngành. Lãnh đạo Sở Công Thương nhận định sau sáp nhập hành chính, cấu trúc ngành công nghiệp của thành phố trở nên đa dạng hơn, tạo nền tảng phục hồi bền vững. Tính chung 10 tháng năm 2025, IIP TP.HCM ước tăng 7,5% so với cùng kỳ, góp phần quan trọng vào tăng trưởng GRDP quý IV.

**Tỷ giá USD/VND:** Tỷ giá tự do hiện đang ở mức 26.336 VND.

**Vàng:** Kết thúc phiên giao dịch ngày 29/10, giá vàng giao ngay tăng 0,3% lên 3.964,39 USD/oz, sau khi có thời điểm bật tăng gần 2% trong đầu phiên. Trong khi đó, hợp đồng vàng tương lai cũng ghi nhận mức tăng 0,4%, lên 4.000,7 USD/oz.

**DBC:** Công ty Cổ phần Tập đoàn Dabaco Việt Nam (DBC) vừa công bố loạt kế hoạch đầu tư quy mô lớn trong năm 2025. Doanh nghiệp dự kiến chi 2.700 tỷ đồng xây dựng trung tâm thương mại, văn phòng và chung cư cao cấp tại Bắc Ninh, đồng thời đầu tư 560 tỷ đồng cho trang trại chăn nuôi lợn công nghệ cao tại Lào Cai. Bên cạnh đó, Dabaco điều chỉnh phương án sử dụng vốn huy động năm 2024, bổ sung hơn 44 tỷ đồng vào vốn kinh doanh. Trong lĩnh vực chế biến, giai đoạn 2 của Nhà máy ép dầu công suất 1.000 tấn/ngày hứa hẹn giúp tăng doanh thu và biên lợi nhuận. Doanh nghiệp cũng đang mở rộng sang bất động sản công nghiệp với Cụm Công nghiệp Lạc Vệ 45 ha và dự án tổ hợp Thương mại - Văn phòng - Khách sạn - Nhà ở tại Bắc Ninh.

**REE, SGR:** Công ty TNHH Bất động sản REE vừa đăng ký bán ra hơn 3,05 triệu cổ phiếu SGR của Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn (Saigonres) nhằm cơ cấu danh mục đầu tư. Giao dịch dự kiến diễn ra từ ngày 31/10 đến 28/11/2025 bằng phương thức khớp lệnh và/hoặc thỏa thuận. Nếu thành công, REE sẽ giảm tỷ lệ sở hữu tại Saigonres từ 21,84% xuống còn 17,48%, tương đương hơn 15,21 triệu cổ phiếu. Trước đó, trong đợt bán từ 23/9 đến 21/10, REE mới chỉ thoái được 55.000 cổ phiếu do giá chưa đạt kỳ vọng. Đáng chú ý, Bất động sản REE là công ty con do CTCP Cơ Điện Lạnh (REE) sở hữu 100% vốn, và Giám đốc công ty - ông Nguyễn Văn Khoa - hiện giữ vị trí Phó Chủ tịch HĐQT Saigonres. Trong khi đó, Saigonres ghi nhận kết quả kinh doanh quý III/2025 sụt giảm mạnh với doanh thu thuần 19,8 tỷ đồng, giảm 65,7% so với cùng kỳ, song lũy kế 9 tháng đầu năm vẫn đạt lợi nhuận sau thuế gần 83,4 tỷ đồng, gấp 4,5 lần năm trước.

**Chứng khoán thế giới**

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	6.890,59	0,00%	17,42%
DJIA	47.632,00	-0,16%	12,36%
Nasdaq	23.958,47	0,55%	24,26%
Shanghai	4.016,33	0,70%	23,10%
Hang Seng	26.346,14	0,00%	34,26%

**Thị trường hàng hóa**

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	3.964,39	0,29%	51,06%
Dầu WTI	60,47	0,53%	-15,69%
Dầu Brent	64,91	0,79%	-13,20%
Than	103,90	-0,34%	-17,05%
Đồng	5,17	0,58%	29,75%
Quặng sắt	105,66	0,09%	1,98%
Thép	439,77	0,65%	-1,67%

**Thị trường ngoại tệ**

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	99,14	0,44%	-9,29%
USD/JPY	152,73	0,47%	-3,01%
USD/CNY	7,09	0,00%	-3,42%
EUR/USD	1,1601	-0,43%	13,03%
GBP/USD	1,3194	-0,57%	6,58%

# NLG

(HOSE)

**Khuyến nghị**

**Mua**

Giá hiện tại (29/10/2025)

**38.450**

Giá mục tiêu ngắn hạn

**44.000**

Tiềm năng tăng trưởng

**14%–16%**

Vùng mua

**37.800–38.500**

**Ngưỡng cắt lỗ**

**<36.200**

**LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ**

**9 tháng đầu năm**, doanh thu và lãi ròng của NLG lần lượt gấp gần 5 lần và 23 lần so với cùng kỳ, với gần 3,941 tỷ đồng và 354 tỷ đồng. Trong đó, doanh thu chủ yếu đến từ bàn giao các dự án Akari (967 tỷ đồng), Cần Thơ II Central Lake (1,529 tỷ đồng) và Southgate (983 tỷ đồng). Việc biên lợi nhuận gộp duy trì ở mức cao 40% là nhờ bàn giao các sản phẩm thấp tầng.

**Nguồn thu vững nhờ Izumi và Southgate** : Trong quý IV/2025, NLG được dự báo tiếp tục ghi nhận tăng trưởng khi lợi nhuận từ thương vụ chuyển nhượng 15% dự án Izumi City sẽ được hạch toán. Công ty cũng đang duy trì doanh số bán hàng ấn tượng hơn 5.000 tỷ đồng trong 9 tháng, tương đương cả năm 2024, chủ yếu từ Southgate và Cần Thơ II. Cùng với lượng tiền mặt gần 3.900 tỷ đồng và hàng tồn kho gần 17.900 tỷ đồng, NLG sở hữu nguồn lực mạnh để phát triển các giai đoạn tiếp theo của loạt dự án lớn.

**Hưởng lợi từ hạ tầng và vị trí chiến lược**: Với quỹ đất lớn tại Long An và Đồng Nai, NLG đang đứng trước cơ hội tăng trưởng mạnh khi hàng loạt dự án hạ tầng trọng điểm như Vành đai 3 và cao tốc Bến Lức – Long Thành dự kiến hoàn thành vào cuối năm 2025. Các dự án chủ lực như Southgate và Waterpoint giai đoạn 2 sẽ được hưởng lợi trực tiếp từ khả năng kết nối thuận tiện này. Bên cạnh đó, kế hoạch xây thêm các cây cầu Đồng Nai 2, Phú Mỹ 2 và Cát Lái giúp gia tăng giá trị khu vực.

**Lợi thế mô hình vận hành và chiến lược sản phẩm**: NLG duy trì vị thế doanh nghiệp dẫn đầu trong phân khúc nhà ở vừa túi tiền – phân khúc có nhu cầu thực, ít rủi ro và ổn định hơn so với cao cấp. Mô hình vận hành tinh gọn, rút ngắn thời gian triển khai và chiến lược mua đất giá thấp giúp doanh nghiệp kiểm soát tốt chi phí, giữ vững biên lợi nhuận cao. Giai đoạn 2025–2027, NLG dự kiến đẩy mạnh mở bán các dự án trọng điểm như Izumi, Paragon Đại Phước và Mizuki Park, mang lại tốc độ tăng trưởng doanh số hơn 50%/năm. Đây sẽ là động lực chính giúp doanh nghiệp nâng quy mô lợi nhuận và định giá trong chu kỳ tăng trưởng mới.

**Thông tin doanh nghiệp**

Phân ngành ICB L2	Bất động sản
Biến động giá 1Y	23.290–45.630
KLGDBQ 10D (CP)	4.680.440
Vốn hóa (tỷ đồng)	17.782,39
BVPS	19.930
P/E (lần)	21,63
P/B (lần)	1,84
EPS (VND)	1.694,22
SL CPLH (triệu CP)	485,19
Tỷ lệ free-float (%)	80,00
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	46,15
ROA (%)	2,25
ROE (%)	6,87

**PHÂN TÍCH KỸ THUẬT**

NLG đang nỗ lực lấy lại các mốc MA ngắn hạn và nắm giữ mốc MA dài hạn. Đồng thời các chỉ báo MFI, RSI đang nằm trong vùng mua an toàn. Tuy nhiên, cần theo dõi sát sao diễn biến thị trường và dòng tiền để xác định thời điểm mua hợp lý nhất.



Chỉ báo kỹ thuật	Giá trị	Hành động
Xu hướng ngày	-	Tăng
Xu hướng tuần	-	Tăng
Xu hướng tháng	-	Tăng
RSI 14	55,82	Mua
MFI	56,97	Mua
MA10	37,47	Mua
MA20	36,75	Mua
MA50	37,65	Mua
MA100	37,16	Mua

## DANH MỤC KHUYẾN NGHỊ THEO DÕI

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>VIX</b>	Theo dõi	38-39,5			44.000	36.800			

## DANH MỤC ĐANG NẮM GIỮ

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 cổ phiếu đang nắm giữ</b>										
1	<b>SHB</b>	Nắm giữ	10,5-11,0	25/04/2025	10.700	20.000	9.800			57,0%
2	<b>CTG</b>	Nắm giữ	49,0-50,5	24/10/2025	48.100	55.000	46.000			3,2%
3	<b>PDR</b>	Nắm giữ	23,0-23,5	24/10/2025	23.200	26.000	19.300			-0,9%
4	<b>VCI</b>	Nắm giữ	36,5-37,5	27/10/2025	37.000	41.000	34.700			2,3%
5	<b>ABB</b>	Nắm giữ	12,5-12,8	28/10/2025	12.700	15.000	11.900			5,5%
6	<b>HDB</b>	Nắm giữ	31,5-32,0	29/10/2025	32.400	35.000	30.000			3,1%

## 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	VHM	Chốt lời	45-46,5	09/4/2025	45.600	100.000	43.500	17/10/25	121.000	165,4 %
4	GEX	Chốt lời	53,0-55,0	19/09/2025	54.800	65.000	51.000	17/10/25	65.700	19,9%
5	EIB	Chốt lời	25,3-25,7	08/10/2025	25.650	29.000	24.000	17/10/25	26.700	4,1%
6	TCB	Chốt lời	37,5-38,3	27/08/2025	37.950	44.000	35.800	20/10/25	40.650	7,1%
7	MWG	Chốt lời	74,0-76,0	10/09/2025	74.600	85.000	70.000	20/10/25	87.500	17,3%
8	POW	Cắt lỗ	14,7-15,1	11/09/2025	14.700	17.000	14.000	20/10/25	14.200	-3,4%
9	VCB	Cắt lỗ	62,0-63,0	06/10/2025	62.800	70.000	59.000	20/10/25	62.100	-1,1%
10	KSB	Chốt lời	18,8-19,3	06/10/2025	19.100	21.500	18.000	20/10/25	19.500	2,1%
11	MBB	Chốt lời	26,2-26,5	06/10/2025	26.700	29.000	25.000	20/10/25	27.000	1,1%
12	VCG	Cắt lỗ	27,5-28,0	07/10/2025	28.000	31.000	26.000	20/10/25	27.900	-0,4%
13	SHB	Chốt lời	16,7-17,3	09/10/2025	17.350	19.000	16.000	20/10/25	17.900	3,2%
14	HPG	Cắt lỗ	28,7-29,2	10/10/2025	28.950	32.000	27.300	20/10/25	28.100	-2,9%
15	MSN	Chốt lời	81,0-82,5	16/10/2025	84.900	90.000	77.000	20/10/25	88.800	4,6%
16	DDV	Chốt lời	33,0-34,0	21/10/2025	32.800	38.000	31.200	24/10/25	35.800	9,1%
17	HAH	Chốt lời	54,0-55,5	15/10/2025	55.500	60.000	51.500	27/10/25	61.000	9,9%
18	BSR	Chốt lời	25,0-26,0	21/10/2025	25.200	31.000	24.500	27/10/25	27.600	9,5%
19	CEO	Chốt lời	27,5-28,5	22/10/2025	28.500	32.000	26.000	27/10/25	31.200	9,5%

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.