

# MẮT THĂNG BẰNG

Câu chuyện hôm nay:  
Diễn biến nhóm cổ  
phiếu BĐS từ đầu 2021  
đến nay

CP dẫn dắt: VRE,  
SSH, GE2 & SNZ  
CP tụt hậu: MSN,  
NVL & SSB

CP tăng Đáng chú ý:  
HAG, HNG, NBB, TIP  
& PLC



# Giá vốn “Real-time” Vững tâm giao dịch

**Giá vốn** nay đã **được cập nhật liên tục\***  
Giúp ứng biến linh hoạt với nhịp biến động của thị trường



*\* Giá vốn sẽ được tính toán & cập nhật liên tục cho các sự kiện:  
Mua/Bán, Nộp/Rút chứng khoán, các loại Quyền tiền mặt & cổ phiếu*

<b>VNIndex</b>	<b>1,503.7</b>	<b>-1.6%</b>
HNXIndex	482.9	-2.2%
Upcom Index	114.3	-1.1%
Dow Jones	36,068.9	-0.5%
S&P 500	4,670.3	-0.1%
<b>Nasdaq</b>	<b>14,942.8</b>	<b>0.1%</b>
DAX	15,768.3	-1.1%
FTSE 100	7,445.3	-0.5%
<b>Nikkei 225</b>	<b>28,285.5</b>	<b>-0.7%</b>
Shanghai	3,593.5	0.4%
Hang Seng	23,746.5	1.1%
SET	1,657.1	0.0%
KOSPI	2,923.7	-0.1%
WTI	78.5	0.4%
<b>Brent</b>	<b>81.0</b>	<b>0.2%</b>
Natural gas	4.1	1.2%
Gold	1,803.9	0.1%

## NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

- Mở đầu tuần mới, diễn biến của thị trường vẫn ổn định với nhịp tăng nhẹ. Tuy nhiên, bước vào phiên chiều, diễn biến thị trường đã không còn thuận lợi và quay đầu điều chỉnh. Nhóm VN30 tiếp tục giao dịch kém và kéo dài chuỗi phiên điều chỉnh
- Diễn biến phân hóa vẫn diễn ra mạnh mẽ. Tuy nhiên, áp lực chốt lời đã lan rộng vào giai đoạn cuối của phiên giao dịch, khi thị trường chung chịu áp lực suy giảm khá sâu. Nhóm chứng khoán và dầu khí dẫn đầu mức suy giảm, nhóm Bất động sản mặc dù vẫn giữ nhịp tích cực trong phiên nhưng cuối phiên cũng quay đầu với khá nhiều mã chịu áp lực chốt lời lớn.
- VN-Index tiếp tục bị cản tại vùng 1.535 điểm như các phiên trước, nhưng mức giảm điểm trong phiên hôm nay khá mạnh, với áp lực chốt lời khá lớn, thể hiện qua thanh khoản khớp lệnh tăng so với các phiên trước.
- Với giá đóng cửa ở mức thấp nhất trong phiên, cho thấy quán tính điều chỉnh của VN-Index vẫn còn. Tuy nhiên, vùng 1.490 – 1.500 điểm vẫn đang là vùng có nhiều tác dụng hỗ trợ cho VN-Index nên có khả năng nhịp giảm của chỉ số sẽ chậm lại tại vùng này và hồi phục trở lại để kiểm tra cung cầu.



- Đối với nhóm VN30, chỉ số đã lấn sâu trong vùng cân bằng 1.500 – 1.525 điểm, dự kiến VN30-Index sẽ được hỗ trợ gần 1.500 điểm và dao động thăm dò cung cầu tại vùng 1.500 – 1.525 điểm.

## PHÂN TÍCH KỸ THUẬT VÀ DỰ BÁO XU HƯỚNG

- VN-Index tiếp tục tăng điểm bất thành và quay đầu điều chỉnh mạnh. Hiện tại, áp lực điều chỉnh vẫn còn thể hiện qua mức đóng cửa ở vùng thấp nhất phiên. Tuy nhiên, vùng 1.490 – 1.500 điểm vẫn có tác dụng hỗ trợ cho VN-Index. Dự kiến nhịp giảm của VN-Index sẽ chậm lại tại vùng hỗ trợ này và có thể hồi phục trở lại để kiểm tra cung cầu.

## CHIẾN LƯỢC ĐẦU TƯ VÀ GIAO DỊCH

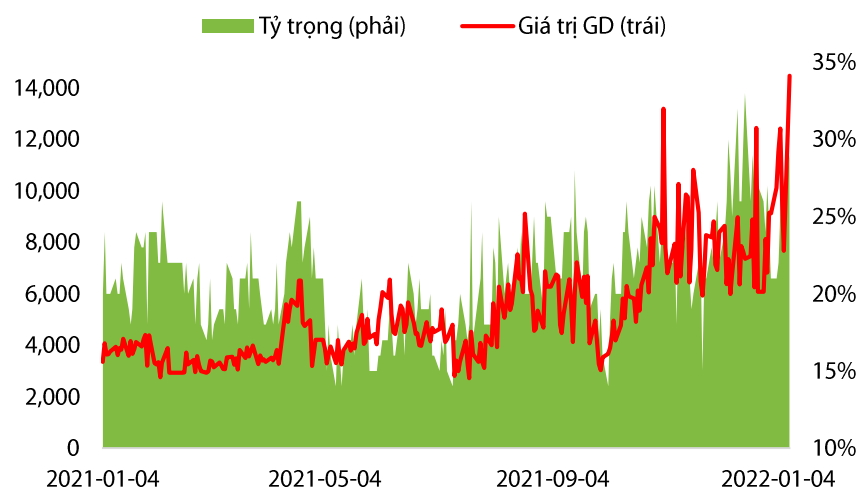
- Với động thái giảm nhanh về gần vùng hỗ trợ của VN-Index, Quý nhà đầu tư cần chờ động thái hỗ trợ và hồi phục để đánh giá lại trạng thái thị trường.
- Tuy nhiên, thị trường đã mất thăng bằng trước áp lực chốt lời khá lớn, cho thấy rủi ro của thị trường hoặc rủi ro đơn lẻ của cổ phiếu đang ở mức khá lớn, nên tạm thời Quý nhà đầu tư cũng cần thận trọng trước yếu tố rủi ro này.

## CÂU CHUYỆN HÔM NAY

### Diễn biến nhóm cổ phiếu BĐS từ đầu 2021 đến nay

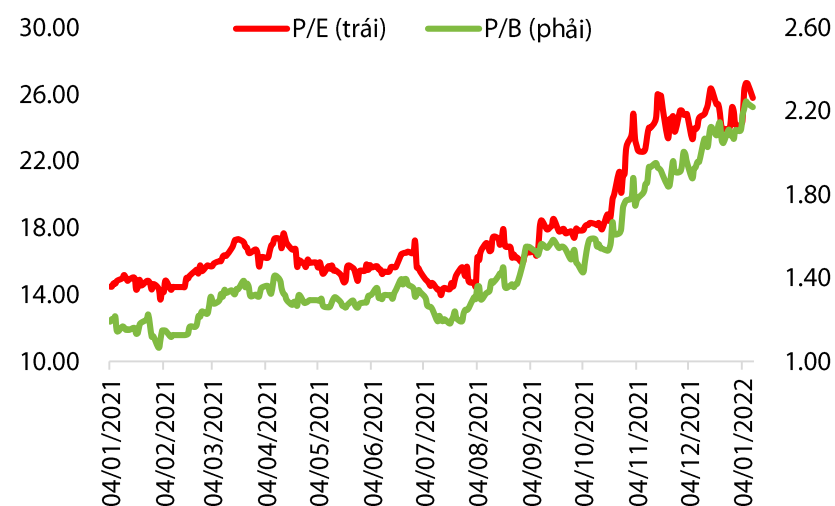
Cổ phiếu nhóm ngành BĐS đã chứng kiến chuỗi những phiên giao dịch tăng điểm mạnh mẽ đi kèm với thanh khoản tăng vọt, thu hút dòng tiền của toàn thị trường kể từ đầu tháng 10/2021 đến nay. Theo thống kê của chúng tôi, dòng tiền đổ vào nhóm cổ phiếu BĐS trên cả 3 sàn HOSE, HNX, Upcom đã tăng gần 4 lần tính từ đầu năm 2021 (3.600 tỷ đồng lên hơn 14.000 tỷ đồng) và tỷ trọng giá trị giao dịch của nhóm này so với toàn thị trường đã tăng lên khoảng 30% so với mức dưới 20% giai đoạn giữa năm 2021. Hệ quả, hàng loạt cổ phiếu BĐS vừa và nhỏ đã ghi nhận đà tăng được tính bằng lần chỉ sau một thời gian ngắn, cá biệt có những cổ phiếu đã tăng từ 3-5 lần. Với đà tăng mạnh mẽ trong thời gian gần đây, mức định giá P/E của toàn ngành hiện tại đã tăng gần gấp đôi từ 13,9x lên 26,6x tính từ tháng 7/2021 trong khi P/B cũng ghi nhận mức tăng từ 1,5x lên 2,2x. Với mức định giá này, chúng tôi cho rằng nhiều cổ phiếu trong ngành BĐS hiện tại đang giao dịch ở vùng định giá không còn hấp dẫn nếu nhìn vào triển vọng cho năm 2022.

**Hình 1: Giá trị giao dịch của cổ phiếu bất động sản (tỷ đồng) và tỷ trọng trong tổng giá trị giao dịch (%)**



Nguồn: Bloomberg, CTCK Rồng Việt

**Hình 2: Mức định giá của cổ phiếu ngành bất động sản theo P/E và P/B**

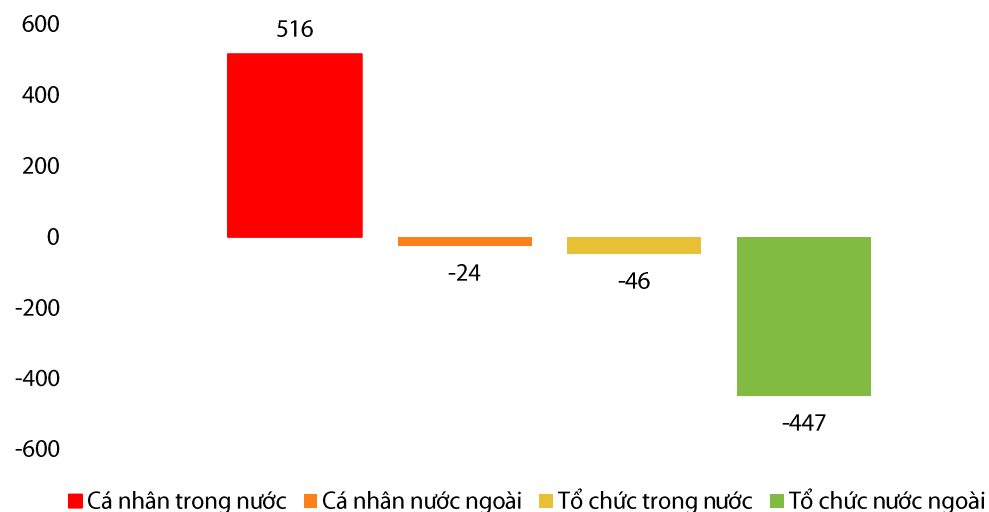


Nguồn: Bloomberg, CTCK Rồng Việt

Xét về khía cạnh giao dịch, lực cầu của nhóm cổ phiếu BĐS trong thời gian vừa qua lại đến từ nhóm nhà đầu tư cá nhân trong nước, trong khi nhóm nhà đầu tư cá nhân nước ngoài, tổ chức trong nước và tổ chức nước ngoài chủ yếu bán ròng. Điều này theo chúng tôi mang hàm ý rằng nhóm nhà đầu tư am hiểu thị trường nhất đã không còn thấy hấp dẫn ở nhóm BĐS và nhường sân chơi lại cho dòng tiền đầu cơ của cá nhân trong nước. Điển hình như trong

phiên giao dịch ngày 10/1/2022, thị trường đảo chiều từ tăng điểm sang giảm điểm đi kèm với lực bán mạnh và thanh khoản lớn và hiện tượng trên diễn ra nhiều nhất ở nhóm cổ phiếu BĐS. Theo dữ liệu từ Fiinpro, nhóm nhà đầu tư cá nhân tiếp tục là phía mua ròng nhóm cổ phiếu BĐS trong phiên đảo chiều ngày hôm qua (10/1/2022) trong khi phần còn lại tiếp tục xu hướng bán ròng. Chúng tôi cho rằng, diễn biến nhóm nhà đầu tư cá nhân trong nước liên tục mua ròng nhóm cổ phiếu ngành BĐS (chủ yếu nằm trong nhóm midcap) trong bối cảnh mức định giá của nhóm ngành này đã không còn hấp dẫn và tăng nóng trong thời gian ngắn mang đến nhiều rủi ro cho nhà đầu tư.

**Hình 3: Giá trị mua ròng ngành BĐS theo loại nhà đầu tư ngày 10/1/2022 (đơn vị tỷ đồng)**



*Nguồn: Fiinpro*

Như đã đề cập trước đó, nếu xét trên khía cạnh định giá hiện tại, chúng tôi cho rằng ngành BĐS đã không còn hấp dẫn, tuy nhiên vẫn có những doanh nghiệp với quỹ đất sạch sẽ được hưởng lợi từ chính sách đầu tư cơ sở hạ tầng của Chính Phủ trong thời gian tới. Chúng tôi tin rằng, các chính sách đầu tư cơ sở hạ tầng giai đoạn 2021-2025 sẽ được đẩy mạnh so với trước đây khi Chính Phủ có áp lực phải hồi phục nền kinh tế sau cú sốc Covid 19. Và những doanh nghiệp với nhiều quỹ đất lớn tại vùng trọng điểm phát triển cơ sở hạ tầng như TP.HCM, Hà Nội và các thành phố vệ tinh trong khi hiện có mức định giá hấp dẫn, sẽ là cơ hội đầu tư đem lại tỷ suất sinh lời hấp dẫn trong khi lại giảm thiểu được rủi ro biến động giảm giá mạnh, như phiên giao dịch ngày 10/1 vừa qua. Những cổ phiếu này đã được chúng tôi liệt kê trong BCCL năm 2022, cụ thể là: VHM, KDH, NLG, HTN.

## CƠ HỘI ĐẦU TƯ

### 1. Danh sách CP có khuyến nghị tích cực và kỳ vọng từ 15%

Stt		Thị giá 10/01	Khuyến nghị ĐT	Giá MT cơ bản	Kỳ vọng	EPS (ttm)	P/E	EPS (f)	P/E (f)	BV	P/B
1	TCB	48.65	Mua	71.00	+45.9%	5.0	9.8	5.1	9.6	25.0	1.9
2	QNS	47.09	Mua	65.00	+38%	3.5	13.5	4.0	11.7	18.8	2.5
3	DGC	145.00	Mua	197.70	+36.3%	7.7	18.8	13.9	10.4	28.9	5.0
4	MBB	28.10	Mua	38.50	+37%	2.9	9.5	3.4	8.3	14.9	1.9
5	HAH	67.00	Mua	88.30	+31.8%	5.7	11.8	7.1	9.5	25.7	2.6
6	LPB	21.60	Khả quan	28.40	+31.5%	2.2	9.6	2.1	10.1	13.4	1.6
7	FPT	92.00	Mua	118.40	+28.7%	4.4	20.7	4.9	18.8	18.7	4.9
8	GAS	102.00	Khả quan	130.50	+27.9%	4.4	23.3	5.0	20.4	25.7	4.0
9	DGW	121.80	Khả quan	155.69	+27.8%	4.7	25.7	5.7	21.4	16.5	7.4
10	ACB	33.00	Mua	42.00	+27.3%	3.6	9.2	3.6	9.1	15.7	2.1
11	STK	53.20	Tích lũy	67.50	+26.9%	4.0	13.3	3.3	16.1	17.4	3.1
12	VEA	43.01	Mua	53.90	+25.3%	4.3	10.1	3.9	11.1	16.3	2.6
13	VHM	85.40	Mua	107.00	+25.3%	9.0	9.5	7.7	11.2	26.2	3.3
14	VPB	34.40	Mua	42.80	+24.4%	2.8	12.4	3.0	11.6	14.0	2.5
15	BSR	23.68	Mua	29.40	+24.2%	1.7	13.9	1.7	13.8	11.3	2.1
16	REE	68.10	Tích lũy	84.30	+23.8%	5.5	12.3	5.5	12.3	40.5	1.7
17	DCM	32.65	Khả quan	40.40	+23.7%	2.0	16.7	2.2	14.6	12.5	2.6
18	NKG	36.40	Mua	45.00	+23.6%	9.1	4.0	10.6	3.4	24.1	1.5

### 2. Một số CP khác tăng giá đáng chú ý trong ngày 31/12 & cũng có kỳ vọng từ 15%

## MỘT SỐ CỔ PHIẾU ĐÁNG THAM KHẢO KHÁC

### 1. Một số CP thuộc nhóm P/E forward thấp (Midcap trở lên)

Stt		Thị giá 10/01	Khuyến nghị ĐT	Giá MT cơ bản	Kỳ vọng	EPS (ttm)	P/E	EPS (f)	P/E (f)	BV	P/B
1	HSG	35.35	Tích lũy	41.00	+16%	8.8	4.0	8.5	4.1	21.9	1.6
2	HPG	45.65	Mua	56.00	+22.7%	7.1	6.4	7.9	5.8	18.8	2.4

### 2. Một số Doanh nghiệp có dự phóng LN 2021 tăng trưởng từ 50% YoY

Stt		Thị giá 10/01	Khuyến nghị ĐT	Giá MT cơ bản	Kỳ vọng	EPS (ttm)	P/E	EPS (f)	P/E (f)	LNST cty mẹ 2021F	yoy
1	SMC	41.65	Mua	50.70	+21.7%	16.0	2.6	15.4	2.7	948	+209.7%
2	HPG	45.65	Mua	56.00	+22.7%	7.1	6.4	7.9	5.8	37,614	+179.7%
3	MSH	75.80	Tích lũy	90.00	+18.7%	8.0	9.4	7.8	9.7	435	+87.7%
4	PLX	55.00	Khả quan	67.00	+21.8%	2.6	21.5	2.3	24.0	3,148	+218.5%

## CẬP NHẬT XU HƯỚNG

### Một số bình luận kỹ thuật mới nhất trong T3 (SÁNG NAY có 4 bình luận):

11/01	<b>GAS</b>	Lùi bước trước áp lực cản từ vùng 110. Dự kiến GAS sẽ được hỗ trợ tại vùng 97 - 100 và hồi phục trở lại để kiểm tra cung cầu.
	<b>HPG</b>	Tăng giá bất thành và giảm nhẹ. Xu thế HPG vẫn chưa có chuyển biến tốt nhưng vùng 44 - 45 vẫn đang là vùng hỗ trợ khá mạnh trong ngắn hạn.
	<b>TCB</b>	Diễn biến vẫn kém nhưng áp lực bán chưa lớn. Vùng quanh 48 vẫn là vùng hỗ trợ cho TCB trong ngắn hạn.
	<b>VIC</b>	Tăng giá bất thành do dòng tiền vẫn thận trọng. Có khả năng VIC sẽ kiểm tra lại vùng cân bằng 100, vùng này cũng có ý nghĩa hỗ trợ cho VIC.

## THEO DÕI KHUYẾN NGHỊ

*Đóng vị thế: khi đạt giá mục tiêu hay chạm cắt lỗ; (\*\*): Giá điều chỉnh theo tỷ lệ trả cổ tức hay chia tách CP  
Khuyến nghị được lập trước phiên giao dịch cùng Ngày Khuyến nghị*

Ngày	Khuyến nghị	Mã	Giá Hiện tại	Giá KN	Mục tiêu	Cắt lỗ	Giá đóng vị thế	Lãi/ Lỗ	Trạng thái	Biến động VN-Index (*)	Ghi chú
06/01	<b>MUA</b>	<b>MWG</b>	<b>133.00</b>	<b>137.00</b>	155.00	129.40		-2.9%		-1.6%	
06/01	<b>MUA</b>	<b>VHM</b>	<b>85.40</b>	<b>84.00</b>	100.00	78.90		1.7%		-1.6%	
04/01	<b>MUA</b>	<b>HPG</b>	<b>45.65</b>	<b>46.40</b>	54.00	43.40		-1.6%		0.4%	
31/12	<b>MUA</b>	<b>NKG</b>	<b>36.40</b>	<b>37.50</b>	43.40	35.40		-2.9%		1.2%	
27/12	<b>MUA</b>	<b>MBB</b>	<b>28.10</b>	<b>28.00</b>	32.50	26.30		0.4%		1.8%	
27/12	<b>MUA</b>	<b>TCB</b>	<b>48.65</b>	<b>48.50</b>	55.50	46.40		0.3%		1.8%	
02/12	<b>MUA</b>	<b>VCB</b>	<b>79.50</b>	<b>76.65</b>	90.75	72.26		3.7%		1.2%	<b>(**) 22/12</b>
02/12	<b>MUA</b>	<b>VPB</b>	<b>34.40</b>	<b>37.90</b>	44.50	35.30	35.3	-6.9%	<b>Cắt lỗ 6/12</b>	-4.8%	
<b>Hiệu quả Trung bình</b>								<b>-1.0%</b>		<b>-0.2%</b>	

(\*) Biến động VN-Index tính từ ngày Khuyến nghị đến ngày đóng vị thế, làm cơ sở so sánh hiệu quả khuyến nghị.

## CƠ HỘI ĐẦU TƯ TRÁI PHIẾU DOANH NGHIỆP

Khách hàng có thể xem xét cơ hội đầu tư vào Trái phiếu doanh nghiệp:

1. Sản phẩm **Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL)** kèm gói thanh khoản:

Thời hạn (Tháng)	Suất sinh lợi (%/Năm)	
	Gói cố định	Gói linh hoạt
Không kỳ hạn	0.10%	0.10%
1	5.30%	5.30%
2	6.00%	5.70%
3	6.50%	6.10%
4	6.90%	6.50%
5	7.20%	6.80%
6	7.70%	7.30%
9	8.10%	7.70%
12	8.40%	8.00%

### **Ghi chú:**

• **Gói cố định:** Rồng Việt sẽ tìm bên mua lại Trái phiếu vào một ngày xác định.

• **Gói linh hoạt:** Rồng Việt sẽ tìm bên mua lại Trái phiếu vào bất kỳ ngày nào theo nhu cầu của Khách hàng.

2. Sản phẩm **Mua nắm giữ đáo hạn** đối với **Trái phiếu Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (NVL)**:

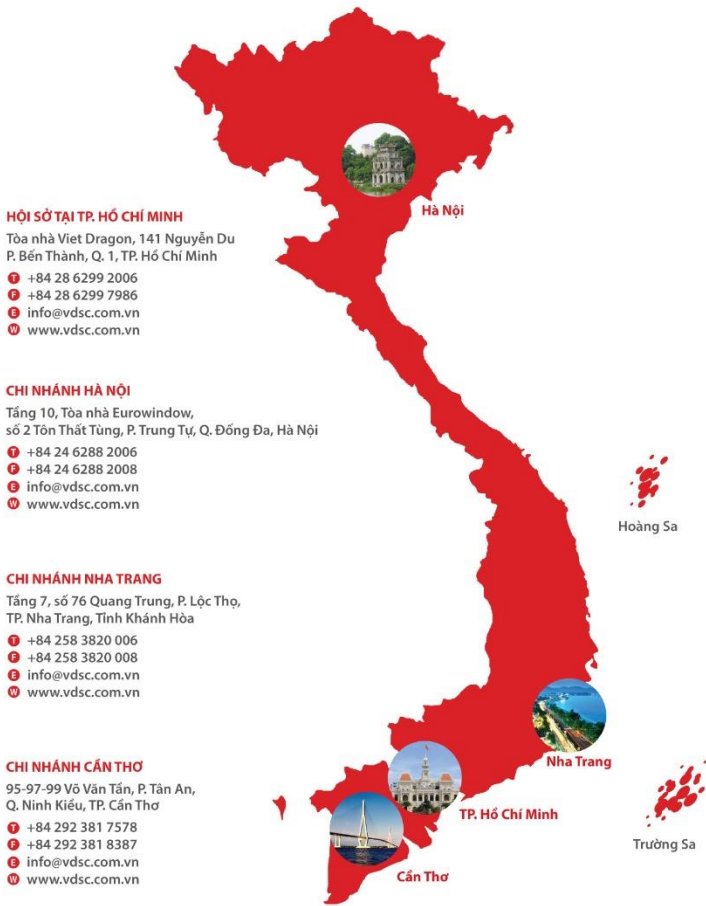
Đáo hạn ngày 30/06/2022	
Thời gian mua	Lãi suất
Từ 01/01/22-31/01/22	8.20%
Từ 01/02/22-28/02/22	7.70%
Từ 01/03/22-31/03/22	7.40%
Từ 01/04/22-30/04/22	7.10%
Từ 01/05/22-31/05/22	6.60%
Từ 01/06/22-30/06/22	6.00%

3. Sản phẩm **Gói Mua nắm giữ 1 năm** đối với **Trái phiếu của Công ty Cổ phần Dịch vụ Giải trí Hưng Thịnh Quy Nhơn** với Suất sinh lời là **9.0%/năm**.

Quý Khách hàng vui lòng liên hệ Nhân viên quản lý tài khoản và các kênh sau để được tư vấn trực tiếp hoặc để lại thông tin Rồng Việt sẽ liên lạc trong thời gian sớm nhất.







## Tuyên bố miễn trừ trách nhiệm

Bản báo cáo này được chuẩn bị cho mục đích duy nhất là cung cấp thông tin và không nhằm đưa ra bất kỳ đề nghị hay hướng dẫn mua bán chứng khoán cụ thể nào. Các quan điểm và khuyến cáo được trình bày trong bản báo cáo này không tính đến sự khác biệt về mục tiêu, nhu cầu, chiến lược và hoàn cảnh cụ thể của từng nhà đầu tư. Ngoài ra, nhà đầu tư cũng ý thức có thể có các xung đột lợi ích ảnh hưởng đến tính khách quan của bản báo cáo này. Nhà đầu tư nên xem báo cáo này như một nguồn tham khảo khi đưa ra quyết định đầu tư và phải chịu toàn bộ trách nhiệm đối với quyết định đầu tư của chính mình. Rong Viet Securities tuyệt đối không chịu trách nhiệm đối với toàn bộ hay bất kỳ thiệt hại nào, hay sự kiện bị coi là thiệt hại, đối với việc sử dụng toàn bộ hoặc từng phần thông tin hay ý kiến nào của bản báo cáo này.

Toàn bộ các quan điểm thể hiện trong báo cáo này đều là quan điểm cá nhân của người phân tích. Không có bất kỳ một phần thu nhập nào của người phân tích liên quan trực tiếp hoặc gián tiếp đến các khuyến cáo hay quan điểm cụ thể trong bản báo cáo này.

Thông tin sử dụng trong báo cáo này được Rong

Viet Securities thu thập từ những nguồn mà chúng tôi cho là đáng tin cậy. Tuy nhiên, chúng tôi không đảm bảo rằng những thông tin này là hoàn chỉnh hoặc chính xác. Các quan điểm và ước tính trong đánh giá của chúng tôi có giá trị đến ngày ra báo cáo và có thể thay đổi mà không cần báo cáo trước.

Bản báo cáo này được giữ bản quyền và là tài sản của Rong Viet Securities. Mọi sự sao chép, chuyển giao hoặc sửa đổi trong bất kỳ trường hợp nào mà không có sự đồng ý của Rong Viet Securities đều trái luật. **Bản quyền thuộc Rong Viet Securities.**