

ÁP LỰC PHIÊN ĐÁO HẠN PHÁI SINH

TÂM ĐIỂM THỊ TRƯỜNG

Triển vọng tích cực của ngành Bất động sản năm 2025

Năm 2025, các doanh nghiệp niêm yết lớn dự kiến tiếp tục mở bán các dự án hoàn thiện từ năm nay. Dự báo giá trị ký bán của hầu hết doanh nghiệp sẽ tăng so với 2024 nhờ (1) nhiều dự án được giải quyết pháp lý và (2) tâm lý người mua tích cực khi thị trường phục hồi, đặc biệt trong các khu vực phát triển nhanh.

Với kỳ vọng tăng trưởng tín dụng duy trì ở mức +15% YoY, chủ yếu do tín dụng bán lẻ dẫn dắt, và lãi suất cho vay bình quân sẽ tăng nhẹ, năm 2025 sẽ tiếp tục là năm lãi suất thuận lợi, thúc đẩy nhu cầu tiêu dùng bất động sản. Ngoài ra, dòng vốn đầu tư sẽ quay lại phía Nam nhờ giá căn hộ TP.HCM thấp hơn Hà Nội, góp phần thúc đẩy mạnh thị trường bất động sản dân cư tại đây.

NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

Xu hướng VN-INDEX ngắn hạn

VN-Index giảm 17,49 điểm trong phiên 16/04 kết phiên ở mức 1.210,30 điểm. Thanh khoản giảm 23,46% so với phiên giao dịch ngày 15/04. Khối ngoại quay lại bán ròng hơn 2.777 tỷ đồng trên HOSE.

Thị trường có khả năng dao động trong vùng 1.180-1.230 điểm trong phiên giao dịch ngày 17/04. Thị trường tiếp tục trải qua phiên rung lắc với áp lực bán từ nhóm cổ phiếu trụ. Thanh khoản duy trì ổn định ở mức gần 20 nghìn tỷ, cho thấy dòng tiền chưa rút khỏi thị trường. Tuy nhiên, việc khối ngoại quay lại bán ròng đã góp phần gia tăng áp lực trên diện rộng. Trong ngắn hạn, thị trường có thể tiếp tục điều chỉnh nhẹ do lực chốt lời vẫn hiện hữu, nhất là khi tâm lý nhà đầu tư trở nên thận trọng hơn trước động thái siết xuất khẩu của Mỹ và trong phiên đảo hạn phái sinh hôm nay.

ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX



CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

HDC

Khuyến nghị: **Mua**

TP: **25.500 VND** | UPSIDE: **+14%**

Chiến lược hành động

MUA: Nhà đầu tư ưu tiên chiến lược thận trọng, lựa chọn cổ phiếu có nền tảng tốt, có yếu tố dẫn dắt để nắm giữ trong giai đoạn sắp tới.

BÁN: NĐT quan sát tín hiệu phục hồi 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	1.210,30	-1,42
KLCP (triệu CP)	818,93	-23,46
GTGD (tỷ VND)	19.465	-19,62
Khớp lệnh	18.026	-20,81
Thỏa thuận	1.438,9	-1,05
HNX-Index		
Đóng cửa	209,41	-0,39
KLCP (triệu CP)	69,66	-20,31
GTGD (tỷ VND)	1.087,3	-19,69
UPCoM		
Đóng cửa	90,39	-0,70
KLCP (triệu CP)	35,70	-19,36
GTGD (tỷ VND)	537,4	-16,57

Diễn biến TTCK Mỹ: Kết thúc phiên giao dịch ngày 16/04, chỉ số Dow Jones rút 699,57 điểm (tương đương 1,73%) xuống 39.669,39 điểm. Chỉ số S&P 500 mất 2,24% còn 5.275,70 điểm, dẫn đầu đà giảm là lĩnh vực công nghệ thông tin. Chỉ số Nasdaq Composite sụt 3,07% xuống 16.307,16 điểm. Chỉ số này đã khép phiên thấp hơn 19% so với mức đóng cửa cao kỷ lục, trượt gần đến vùng thị trường giá xuống (bear market).

Thế giới: Tổng thống Donald Trump tỏ ra lạc quan sau cuộc gặp với phái đoàn Nhật Bản nhằm tìm kiếm thỏa thuận tránh các mức thuế mới của Mỹ. Ông khẳng định sẽ trực tiếp tham gia đàm phán, trong khi phía Nhật Bản cử Bộ trưởng tái thiết kinh tế Ryosei Akazawa đến Washington. Mỹ hiện đang đàm phán với gần 60 đối tác thương mại, trong đó Nhật Bản được coi là trường hợp đặc biệt do mối quan hệ đồng minh quân sự. Nhật Bản hy vọng đạt thỏa thuận toàn diện, bao gồm cam kết đầu tư và tăng mua LNG từ Mỹ, để tránh mức thuế 24%. Các nhà phân tích coi đây là phép thử quan trọng cho các quốc gia khác đang đối mặt với áp lực thương mại từ chính quyền Trump.

Việt Nam: Hội nghị Thượng đỉnh P4G Việt Nam 2025, với chủ đề "Chuyển đổi xanh bền vững, lấy con người làm trung tâm", chính thức khai mạc vào chiều 16/4 tại Hà Nội. Thủ tướng Phạm Minh Chính chủ trì lễ khai mạc, với sự tham dự của Tổng Bí thư Tô Lâm, Thủ tướng Lào Sonexay Siphandone, Thủ tướng Ethiopia Abiy Ahmed Ali, Phó Thủ tướng Campuchia Neth Savoeun, Phó Tổng Thư ký Liên hợp quốc Amina J. Mohammed, cùng hơn 1.000 đại biểu từ hơn 40 quốc gia và tổ chức quốc tế. Hội nghị diễn ra từ ngày 16-17/4 tại Hà Nội, bao gồm các hoạt động như triển lãm về tăng trưởng xanh, phiên khai mạc, hội nghị thượng đỉnh, phiên thảo luận cấp cao và đối thoại giữa doanh nghiệp với các nhà lãnh đạo. Thông qua hội nghị, Việt Nam thể hiện vai trò chủ động trong việc thực hiện các cam kết quốc tế về bảo vệ môi trường và phát triển bền vững. Hội nghị thượng đỉnh P4G Việt Nam năm 2025 là bước tiến quan trọng trong việc nâng cao vị thế của Việt Nam trên trường quốc tế trong lĩnh vực phát triển bền vững.

Tỷ giá USD/VND: Tỷ giá tự do hiện đang ở mức 25.845 vnd.

Vàng: Kết thúc phiên giao dịch ngày 16/04, hợp đồng vàng giao ngay tiến 3.1% lên 3.327,78 USD/oz. Hợp đồng vàng tương lai cộng 3,2% lên 3.344,1 USD/oz. Vàng vẫn được hỗ trợ mạnh mẽ nhờ đồng USD suy yếu, sự bất định xung quanh các thông báo về thuế quan và lo ngại về suy thoái kinh tế toàn cầu.

DRC: Công ty Cổ phần Cao su Đà Nẵng sẽ đẩy nhanh tiến độ và đánh giá tính khả thi của dự án nhà máy sản xuất lốp PCR và TBR với tổng công suất 5 triệu lốp/năm, tận dụng hạ tầng có sẵn để tiết kiệm chi phí. Trong năm 2024, DRC đã hoàn tất giai đoạn 3 của nhà máy lốp Radial, nâng công suất lên 1 triệu lốp/năm, góp phần lớn vào lợi nhuận công ty trong giai đoạn 2024-2026. Dù thị trường năm 2025 dự báo còn nhiều khó khăn, DRC sẽ tập trung cải tiến công nghệ, kiểm soát chi phí và mở rộng thị phần ở các dòng lốp cho xe điện. Công ty đặt mục tiêu doanh thu thuần năm 2025 đạt 4.880 tỷ đồng (tăng 4%), xuất khẩu đạt 132,2 triệu USD (tăng 9%), LNST dự kiến đạt 228 tỷ đồng, tương đương năm trước. DRC cũng có kế hoạch phát hành thêm 35,6 triệu cổ phiếu để tăng vốn điều lệ lên 1.544,3 tỷ đồng trong nửa cuối năm 2025, trong bối cảnh cổ phiếu DRC đang giảm mạnh so với đầu năm.

LPBS: CTCP Chứng khoán LPBank (LPBS) sẽ tổ chức Đại hội đồng cổ đông thường niên 2025 vào ngày 24/04 tại Hà Nội, trong đó sẽ xem xét phương án chào bán cổ phiếu để tăng vốn lên 12,668 tỷ đồng. Dự kiến, LPBS sẽ chào bán tối đa 878 triệu cổ phiếu với tỷ lệ 1,000 : 2,258.23, tương ứng mỗi cổ đông sẽ có quyền mua thêm 2,258.23 cổ phiếu mới cho mỗi 1,000 cổ phiếu hiện có. Nếu thành công, công ty sẽ thu về 8,780 tỷ đồng, sử dụng 60% cho việc đầu tư trái phiếu và chứng chỉ tiền gửi, 30% cho vay giao dịch ký quỹ, và 10% cho các hoạt động khác. Đồng thời, LPBS đặt mục tiêu doanh thu 1,015 tỷ đồng và lãi trước thuế 503 tỷ đồng, tăng mạnh hơn 5 lần so với kết quả năm 2024.

Chứng khoán thế giới

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	5.275,70	-2,24%	-10,10%
DJIA	39.669,39	-1,73%	-6,42%
Nasdaq	16.307,16	-3,07%	-15,42%
Shanghai	3.276,00	0,26%	0,41%
Hang Seng	21.056,98	-1,91%	7,31%

Thị trường hàng hóa

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	3.327,78	2,54%	26,80%
Dầu WTI	62,47	1,68%	-12,90%
Dầu Brent	66,24	2,27%	-11,42%
Than	94,25	-1,31%	-24,75%
Đồng	4,68	1,81%	17,46%
Quặng sắt	100,19	0,11%	-3,30%
Thép	415,13	0,52%	-7,18%

Thị trường ngoại tệ

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	99,25	-0,90%	-9,19%
USD/JPY	141,86	-0,94%	-9,92%
USD/CNY	7,3014	-0,34%	-0,54%
EUR/USD	1,1399	0,97%	11,06%
GBP/USD	1,3237	0,07%	6,93%

HDC
(HOSE)

Khuyến nghị	Mua
Giá hiện tại (16/04/2025)	22.400
Giá mục tiêu ngắn hạn	25.500
Tiềm năng tăng trưởng	14%-17%
Vùng mua	21.800-22.400
Ngưỡng cắt lỗ	<20.600

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

Lũy kế cả năm 2024, doanh thu của HDC đạt 546,22 tỷ đồng, giảm 17,92% yoy, và lợi nhuận đạt 66,9 tỷ đồng, giảm 49,3% yoy. trong đó doanh thu bán BĐS đóng góp 314 tỷ đồng (-29%), tập chung chủ yếu ở các dự án The Light City giai đoạn 1 và Ngọc Tước 2, trong đó dự án The Light City (P.12, TP.Vũng Tàu) đã cơ bản hoàn thành bàn giao các sản phẩm thuộc phân khu đã mở bán trong giai đoạn 2021 - 2022.

Triển vọng tài chính tích cực: Giai đoạn 2025-2026, VCBS dự báo HDC sẽ cải thiện tài chính và thanh khoản nhờ thành công phát hành cổ phiếu, dòng tiền ổn định từ The Light City, và chiến lược đầu tư vào các dự án có pháp lý rõ ràng. HDC cũng đang xem xét chuyển nhượng các dự án không trọng điểm, giúp củng cố vị thế tài chính và mở rộng quy mô đầu tư.

Dự án The Light City (TP. Vũng Tàu) dự kiến mở bán giai đoạn mới sau thời gian tạm lắng do thị trường trầm lắng. Giai đoạn 1 đã mang về gần 2.000 tỷ đồng doanh số cho HDC và phần lớn sản phẩm đã bàn giao. Từ năm 2025, doanh thu và lợi nhuận từ dự án được kỳ vọng tăng mạnh nhờ thị trường phục hồi, hạ tầng cải thiện (đặc biệt là cao tốc Biên Hòa - Vũng Tàu dự kiến thông xe vào cuối 2025). Giai đoạn 2 với quy mô 27,2 ha dự kiến mang về hơn 5.000 tỷ đồng, nhờ giá đất đầu vào thấp, hạ tầng đã hoàn thiện và tiềm năng tăng giá bán.

Dự án KĐT Phước Thắng (P.12, TP. Vũng Tàu) của HDC dự kiến hoàn thiện pháp lý và triển khai hạ tầng từ năm 2025. Nằm tại khu vực Bắc Vũng Tàu, dự án hưởng lợi từ hạ tầng hoàn thiện và vị trí gần khu công nghiệp Cái Mép - Phú Mỹ. Với quy mô 75 ha, dự báo dự án sẽ mang về hơn 10.000 tỷ đồng doanh thu, củng cố vị thế tài chính và mở rộng chiến lược đầu tư của HDC tại phía Nam.

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

HDC đang nỗ lực hồi phục các mức MA ngắn và dài hạn, đồng thời các chỉ báo MFI, RSI đang tiến về 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.



Thông tin doanh nghiệp

Phân ngành ICB L2	Bất động sản
Biến động giá 1Y	20.850-29.480
KLGDBQ 10D (CP)	5.800.180
Vốn hóa (tỷ đồng)	3.923,81
BVPS	12.618
P/E (lần)	57,29
P/B (lần)	1,80
EPS (VND)	384,01
SL CPLH (triệu CP)	178,35
Tỷ lệ free-float (%)	80,00
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	2,80
ROA (%)	1,36
ROE (%)	3,14

Chỉ báo kỹ thuật	Giá trị	Hành động
Xu hướng ngày	-	Đìnhang
Xu hướng tuần	-	Đìnhang
Xu hướng tháng	-	Đìnhang
RSI 14	38,84	Quan sát
MFI	59,98	Mua
MA10	23,47	Quan sát
MA20	25,18	Quan sát
MA50	24,98	Quan sát
MA100	25,05	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	BVB	Theo dõi	13,7-14,0			16.500	13.000			
2	MSN	Theo dõi	56,0-58,0			70.000	54.400			
3	HHV	Theo dõi	11,3-11,7			13.300	47.000			

Danh mục cổ phiếu chạm điểm mua

1	VRE	Nắm giữ	16,9-17,1	27/2/2025	16.900	19.000	16.100			20,7%
2	VHM	Nắm giữ	45-46,5	09/4/2025	45.600	58.000	43.500			23,9%
3	STB	Nắm giữ	36-37,2	10/04/2025	35.400	42.000	34.000			7,8%
4	ACB	Nắm giữ	21,2-21,8	10/04/2025	23.300	27.000	20.000			4,3%
5	MWG	Nắm giữ	50,0-53,0	14/04/2025	54.300	63.000	47.000			4,6%

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	MBS	Chốt lời	27,0-27,5	11/02/2025	27.400	31.500	26.000	05/03/25	30.800	12,4%
2	VCG	Chốt lời	17,5-17,8	10/01/2025	18.000	20.900	16.800	07/03/25	22.300	22,2%
3	PDR	Chốt lời	18,7-19,1	18/02/2025	19.100	22.500	17.800	24/03/25	20.100	5,2%
4	DGW	Chốt lời	38,0-38,7	27/02/2025	38.700	44.000	36.600	26/03/25	39.850	3,0%
5	VJC	Cắt lỗ	97,0-98,5	17/3/2025	98.700	107.000	97.600	31/03/25	95.900	-2,8%
6	GVR	Chốt lời	33,7-34,3	20/3/2025	34.000	39.000	31.800	31/03/25	34.650	1,9%
7	HAG	Chốt lời	11,8-12,4	30/12/2024	11.800	16.900	11.600	03/04/25	11.900	0,8%
8	TCB	Chốt lời	23,5-23,9	09/01/2025	23.750	27.000	22.500	03/04/25	27.200	14,5%
9	ACB	Chốt lời	24,6-25,0	15/01/2025	24.650	28.000	23.600	03/04/25	25.300	2,6%
10	NTP	Chốt lời	66,0-67,0	25/03/2025	66.000	76.000	63.500	03/04/25	67.600	2,4%
11	MSB	Cắt lỗ	11,8-12,0	01/04/2025	12.050	13.500	11.300	03/04/25	11.650	-3,3%
12	DPG	Cắt lỗ	46,0-47,5	04/4/2025	46.100	55.000	45.500	09/04/25	44.600	-3,3%
13	FPT	Chốt lời	110,0-115,0	11/04/2025	114.300	135.000	107.000	16/04/25	115.900	1,4%

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.