

TÁI ĐỊNH VỊ DÒNG TIỀN

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 tăng 7,8 điểm trong phiên 12/06 kết phiên ở mức 1.323 điểm. Thanh khoản tăng 42,05% so với phiên giao dịch ngày 11/06. Khối ngoại quay lại mua ròng hơn 450 tỷ đồng trên HOSE.

Thị trường có khả năng dao động trong vùng 1.300-1.330 điểm trong phiên giao dịch ngày 13/06: Thị trường ghi nhận phiên hồi phục nhẹ với thanh khoản cải thiện, dù rung lắc quanh ngưỡng MA20 - phản ánh tâm lý thận trọng nhưng nội lực vẫn vững. Áp lực từ nhóm cổ phiếu Vingroup khiến chỉ số thiếu động lực bứt phá, song dòng tiền lan tỏa ở nhiều nhóm ngành giúp VN-Index duy trì sắc xanh. Việc khối ngoại quay lại mua ròng cho thấy niềm tin đang dần được khôi phục. Dù chưa thoát khỏi trạng thái giằng co, thị trường vẫn cho thấy nền tảng tích cực, củng cố triển vọng trung dài hạn.

ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX



CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

HDC

Khuyến nghị: Mua

TP: 28.000 VND | UPSIDE: +10%

Chiến lược hành động

MUA: NĐT duy trì chiến lược tập trung hóa, với 70-80% nguồn vốn cho các cổ phiếu có tiềm năng tăng trưởng Quý 2/2025 và các cổ phiếu có trend tăng mạnh

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

Tổng quan thị trường

Table with market overview data including VN-Index, HNX-Index, and UPCoM performance metrics.

Diễn biến TTCK Mỹ: Kết thúc phiên giao dịch ngày 12/6, thị trường chứng khoán Mỹ đồng loạt tăng điểm. Chỉ số S&P 500 tăng 0,38% lên 6.045,26 điểm, hiện chỉ còn thấp hơn chưa đến 2% so với mức đỉnh lịch sử. Chỉ số Nasdaq Composite cộng 0,24% lên 19.662,48 điểm, trong khi chỉ số Dow Jones tăng 101,85 điểm, tương đương 0,24%, lên mức 42.967,62 điểm.

Thế giới: Cựu Tổng thống Donald Trump tuyên bố sẽ gửi thư tới các đối tác thương mại trong vài tuần tới để thiết lập mức thuế đơn phương. Ông cho biết nếu các quốc gia đồng ý với thỏa thuận thì tốt, còn nếu không thì Mỹ sẽ tự quyết. Hiện lệnh tạm hoãn một phần thuế quan sẽ hết hiệu lực vào ngày 9/7, khiến tình hình trở nên khó đoán. Bộ trưởng Tài chính Scott Bessent nói rằng những quốc gia đàm phán thiện chí có thể được gia hạn miễn thuế. Mỹ và Trung Quốc đã đạt được một khuôn khổ thỏa thuận nhằm giảm căng thẳng, trong đó Trung Quốc đồng ý nới lỏng xuất khẩu đất hiếm trong 6 tháng. Trump khẳng định mức thuế áp lên hàng Trung Quốc là 55%, tính từ các mức thuế hiện có. Mỹ cũng sẽ tiếp tục cho sinh viên Trung Quốc theo học tại các trường đại học nước này.

Việt Nam: TP.HCM được quy hoạch phát triển thành đô thị toàn cầu, văn minh, hiện đại vào năm 2060. Thành phố sẽ là trung tâm kinh tế, tài chính, dịch vụ và đổi mới sáng tạo của châu Á. Quy hoạch bao gồm toàn địa giới hành chính hiện tại và phần lấn biển, như khu đô thị và cảng trung chuyển quốc tế Cần Giờ. Không gian đô thị sẽ mở rộng theo hướng sáng tạo, gắn với kinh tế tri thức, công nghệ cao và hệ thống giao thông công cộng. TP.HCM sẽ chia thành 6 phân vùng phát triển trọng điểm, đồng bộ về hạ tầng và chức năng. Dân số dự kiến đạt 14-16,5 triệu người vào năm 2040, với diện tích đất xây dựng khoảng 130.000 ha. Thành phố cũng sẽ chú trọng bảo tồn bản sắc đô thị sông nước và thích ứng biến đổi khí hậu. TP.HCM giữ vai trò chiến lược về quốc phòng, an ninh, và là đầu mối hạ tầng số, giao thông đa phương thức kết nối vùng, quốc gia và quốc tế.

Tỷ giá USD/VND: Tỷ giá tự do hiện đang ở mức 26.03 vnd.

Vàng: Kết thúc phiên giao dịch ngày 12/6, giá vàng tăng mạnh. Hợp đồng vàng giao ngay tăng 1,1% lên 3.387,99 USD/oz, trong khi hợp đồng vàng tương lai tăng 2,0% lên 3.410,70 USD/oz.

POW: Tổng Công ty Điện lực Dầu khí Việt Nam đang phục hồi mạnh trong năm 2025 nhờ thị trường thuận lợi và sự khởi sắc của mảng điện khí. Kết quả kinh doanh quý 1/2025 ghi nhận doanh thu và lợi nhuận tăng lần lượt 31% và 60%, chủ yếu nhờ điện khí và điện than ổn định. Các nhà máy như Nhơn Trạch 2 và Vũng Áng đạt sản lượng cao, trong khi thủy điện sụt giảm vì thời tiết bất lợi. POW cũng được hưởng lợi từ nguồn khí dồi dào và các hợp đồng khí mới gia hạn. Dự án chiến lược Nhơn Trạch 3&4 được kỳ vọng tạo động lực dài hạn dù chưa có lãi ngay. Tuy nhiên, doanh nghiệp vẫn đối mặt rủi ro từ giá LNG và El Nino. Dù định giá cổ phiếu hiện không quá hấp dẫn, POW vẫn tiềm năng nhờ vai trò lớn trong ngành và khả năng thích ứng chính sách tốt.

HAH: Khối ngoại đã bán ròng hơn 500 tỷ đồng cổ phiếu HAH trong hai tuần qua, khi mã này đã tăng 63% so với đầu năm 2024 và ngành vận tải biển bước vào chu kỳ điều chỉnh. Cổ phiếu HAH giảm 2,41% trong phiên 11/6, hiện thấp hơn khoảng 18,5% so với đỉnh lịch sử. Áp lực bán chủ yếu đến từ hoạt động chốt lời, trong bối cảnh giá cước container có thể hạ nhiệt do nguồn cung tàu tăng và tình hình Biển Đỏ dần ổn định. Tuy vậy, các tổ chức trong nước như Viconship vẫn mua vào ở vùng giá 65.000-68.000 đồng, cho thấy kỳ vọng dài hạn vào tiềm năng của doanh nghiệp. Năm 2025, HAH đặt mục tiêu doanh thu 4.556 tỷ đồng và lãi sau thuế 865 tỷ đồng, tăng lần lượt 13% và 33% so với kế hoạch 2024. Công ty cũng đang đẩy mạnh chiến lược vươn ra quốc tế, đầu tư tàu mới và nâng cấp hạ tầng logistics theo hướng bền vững. Đồng thời, HAH theo dõi sát xu hướng tái cấu trúc chuỗi cung ứng toàn cầu nhằm tận dụng các cơ hội chiến lược trong giai đoạn mới.

Chứng khoán thế giới

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	6.045,22	0,38%	3,01%
DJIA	42.967,62	0,24%	1,36%
Nasdaq	19.662,49	0,24%	1,98%
Shanghai	3.402,66	0,01%	4,29%
Hang Seng	24.035,38	-1,36%	22,48%

Thị trường hàng hóa

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	3.387,99	1,90%	29,10%
Dầu WTI	68,58	0,07%	-4,38%
Dầu Brent	70	-0,10%	-6,39%
Than	104,60	0,14%	-16,49%
Đồng	4,83	0,63%	21,22%
Quặng sắt	95,46	-0,33%	-7,87%
Thép	408,89	-0,36%	-8,57%

Thị trường ngoại tệ

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	97,86	-0,76%	-10,46%
USD/JPY	143,38	-0,61%	-8,95%
USD/CNY	7,173	-0,32%	-2,28%
EUR/USD	1,1593	0,75%	12,95%
GBP/USD	1,3618	0,39%	10,01%

HDC
(HOSE)

Khuyến nghị	Mua
Giá hiện tại (12/06/2025)	25.300
Giá mục tiêu ngắn hạn	28.000
Tiềm năng tăng trưởng	10%–13%
Vùng mua	24.800–25.300
Ngưỡng cắt lỗ	<23.500

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

Quý 1/2025, HDC đạt doanh thu 98.97 tỷ đồng, tăng 16% yoy, LNST đạt 13,7 tỷ đồng, tăng gấp 12 lần so với cùng kỳ. Cho thấy HDC đang phục hồi mạnh mẽ và sẵn sàng bước vào giai đoạn tăng trưởng bền vững.

Cải thiện dòng tiền nhờ thương vụ chuyển nhượng dự án Đại Dương Vũng Tàu: Thương vụ này với tổng giá trị hợp đồng khoảng 2.000 tỷ đồng được xem là động lực quan trọng giúp HDC cải thiện dòng tiền đáng kể trong giai đoạn 2025–2026. Công ty đã thu gần 170 tỷ đồng tiền đặt cọc và dự kiến nhận thêm hơn 900 tỷ đồng trong 12 tháng tới. Dòng tiền dồi dào này giúp HDC có nguồn lực để đáp ứng nghĩa vụ tài chính và triển khai các kế hoạch đầu tư quy mô lớn.

Mở rộng sang KCN và tái khởi động dự án: Hodeco bước vào mảng BĐS KCN – một phân khúc đang có nhiều tiềm năng tại miền Nam – thông qua hợp tác với các đối tác lớn như HUB và KBC. Bên cạnh đó, công ty chuẩn bị tái khởi động các dự án trọng điểm như The Light City và Ecotown Phú Mỹ, tận dụng xu hướng tích cực của thị trường khu vực Bà Rịa – Vũng Tàu và các kỳ vọng quy hoạch mới.

Dự án The Light City (TP. Vũng Tàu) dự kiến mở bán trở lại. 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: 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 kiến mang về hơn 10.000 tỷ đồng doanh thu, củng cố tài chính và mở rộng đầu tư phía Nam cho HDC.

Thông tin doanh nghiệp

Phân ngành ICB L2	Bất động sản
Biến động giá 1Y	12.400–28.600
KLGDBQ 10D (CP)	5.214.850
Vốn hóa (tỷ đồng)	4.485,63
BVPS	12.618
P/E (lần)	56,83
P/B (lần)	1,86
EPS (VND)	442,52
SL CPLH (triệu CP)	178,35
Tỷ lệ free–float (%)	80,00
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	2,95
ROA (%)	1,36
ROE (%)	3,43

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

HDC đang nỗ lực nắm giữ các mốc MA ngắn hạn và dài hạn. Đồng thời các chỉ báo MFI, RSI 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	-	Đi ngang
Xu hướng tháng	-	Đi ngang
RSI 14	58,04	Mua
MFI	68,95	Mua
MA10	25,42	Quan sát
MA20	24,51	Mua
MA50	23,69	Mua
MA100	24,32	Mua

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	VNM	Theo dõi	56,5-57,1			62.000	53.700			
2	KBC	Theo dõi	25,5-26,3			30.000	24.500			
3	BCM	Theo dõi	58,0-60,0			38.000	56.000			

Danh mục cổ phiếu chạm điểm mua

1	VRE	Nắm giữ	16,9-17,1	27/2/2025	16.900	30.000	16.100			49,1%
2	VHM	Nắm giữ	45-46,5	09/4/2025	45.600	80.000	43.500			53,5%
3	ACB	Nắm giữ	19,2-19,8	10/04/2025	19.700	23.500	17.000			6,9%
4	MSN	Nắm giữ	56,0-58,0	17/04/2025	55.000	70.000	54.400			19,6%
5	HVN	Nắm giữ	31-32,5	21/04/2025	29.000	45.000	29.500			39,0%
6	SHB	Nắm giữ	12,0-12,5	25/04/2025	12.100	15.500	11.300			9,9%
7	VND	Nắm giữ	14,8-15,1	14/05/2025	15.000	17.000	14.000			10,0%
8	VCB	Nắm giữ	56,1-57,2	21/05/2025	56.000	64.000	53.700			0,0%
9	VIB	Nắm giữ	17,8-18,1	23/05/2025	17.950	20.000	16.600			0,3%
10	BAF	Nắm giữ	35,0-35,6	2/6/2025	35.000	40.000	33.300			1,0%
11	VPB	Nắm giữ	17,9-18,3	10/06/2025	17.900	21.000	17.000			1,7%
12	PHR	Nắm giữ	49,5-51,0	10/06/2025	50.000	57.000	47.500			4,4%
13	CTI	Nắm giữ	21,8-22,5	11/06/2025	22.200	27.000	20.700			9,9%
14	BVB	Nắm giữ	12,9-13,3	12/06/2025	12.800	15.500	12.200			2,3%
15	ANV	Nắm giữ	15,7-16,2	12/06/2025	16.150	17.800	15.000			0,9%

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	DPM	Chốt lời	32,0-33,0	22/04/2025	30.700	37.000	30.000	16/05/25	34.600	12,7%
2	TCB	Chốt lời	26,5-27,0	08/5/2025	26.900	31.000	25.200	16/05/25	29.900	11,2%
3	DGW	Chốt lời	31,5-32,5	08/5/2025	33.150	38.000	30.400	16/05/25	34.500	4,1%
4	STB	Chốt lời	36-37,2	10/04/2025	35.400	42.000	34.000	19/05/25	39.600	11,9%
5	DGC	Chốt lời	88,0-91,0	05/5/2025	90.900	108.000	85.000	19/05/25	91.100	0,2%
6	CMG	Cắt lỗ	32,7-33,6	14/05/2025	34.350	38.000	31.000	22/05/25	34.200	-0,3%
7	VCG	Chốt lời	21,2-21,6	24/04/2025	21.200	25.000	20.200	28/05/25	22.800	5,4%
8	VCI	Chốt lời	36,0-36,6	29/04/2025	36.600	41.000	34.200	30/05/25	37.200	1,6%
9	CTG	Chốt lời	36,8-37,5	07/5/2025	37.150	41.500	35.000	30/05/25	39.150	5,4%
10	CTD	Chốt lời	80,0-82,0	27/05/2025	80.400	92.000	76.000	30/05/25	82.300	2,4%
11	VAB	Chốt lời	11,2-11,7	19/05/2025	11.700	13.800	10.600	04/06/25	14.200	21,4%
12	MWG	Chốt lời	50,0-53,0	14/04/2025	54.300	70.000	47.000	06/06/25	61.200	12,7%
13	VIX	Chốt lời	12,2-12,6	13/05/2025	12.700	14.500	11.600	06/06/25	13.850	9,1%
14	PDR	Chốt lời	16,3-16,8	15/05/2025	16.300	19.000	15.500	06/06/25	18.250	12,0%
15	ELC	Chốt lời	21,7-22,4	29/5/2025	22.000	26.000	20.500	06/06/25	23.600	7,3%
16	HDB	Cắt lỗ	21,5-22	20/5/2025	22.000	24.500	20.600	09/06/25	21.800	-0,9%
17	SZC	Chốt lời	31,5-32,5	26/05/2025	32.100	38.000	30.000	09/06/25	34.200	6,5%
18	KDH	Chốt lời	28,2-28,9	22/05/2025	27.500	32.000	27.100	10/06/25	29.900	8,7%
19	GVR	Cắt lỗ	25,5-28,5	02/6/2025	28.550	33.000	25.600	11/06/25	28.200	-1,2%

Email: research@lpbs.com.vn

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