

CHINH PHỤC MỤC TIÊU 1.530

TÂM ĐIỂM THỊ TRƯỜNG

Triển vọng tích cực của ngành Bất động sản năm 2025

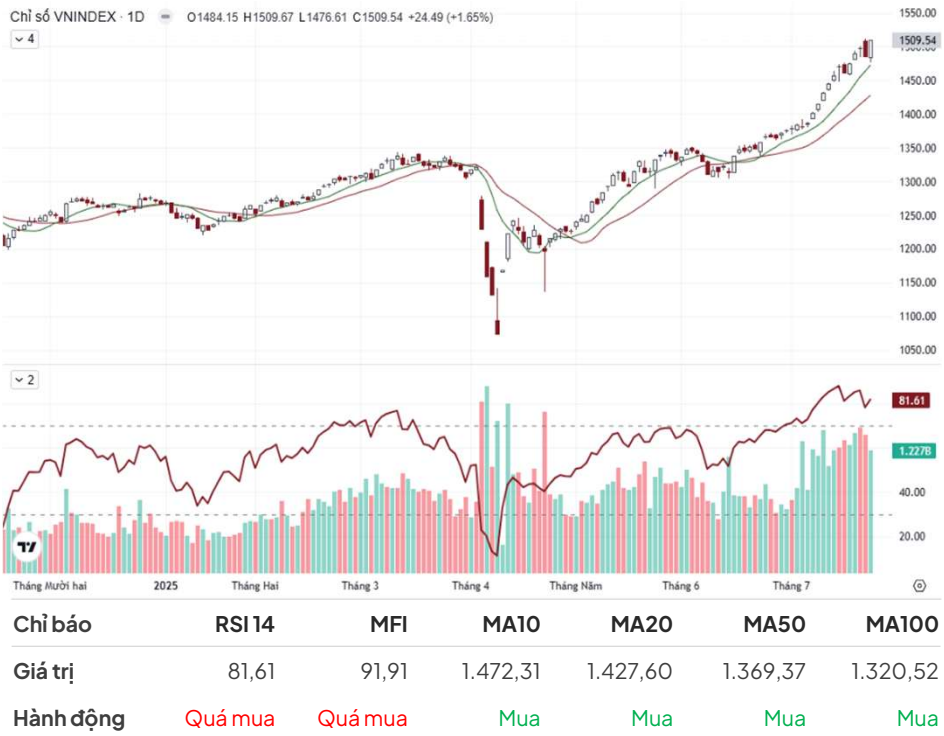
Các chính sách hỗ trợ như việc cắt giảm thủ tục hành chính, giảm lãi suất cho vay và cải thiện môi trường pháp lý sẽ tạo điều kiện thu hút các nhà đầu tư nước ngoài vào lĩnh vực bất động sản, đặc biệt là vào các dự án hạ tầng, khu công nghiệp, và bất động sản cao cấp.
Các khu vực ngoài TP.HCM và Hà Nội, như Bình Dương, Bình Định, 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 cao cấp sẽ tăng trưởng khi nhu cầu tiêu dùng phục hồi. 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 tích hợp công nghệ trở nên phổ biến hơn

NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

Xu hướng VN-INDEX ngắn hạn

VN-Index tăng 24,49 điểm trong phiên 22/07 kết phiên ở mức 1.509,54 điểm. Thanh khoản giảm 12,33% so với phiên giao dịch ngày 21/07. Khối ngoại tiếp tục bán ròng mạnh 1.751 tỷ đồng trên HOSE.
Thị trường có khả năng dao động trong vùng 1.480-1.530 điểm trong phiên giao dịch ngày 23/07: Thị trường trải qua một phiên hồi phục ấn tượng khi VN-Index bật tăng mạnh, đóng cửa cao nhất ngày bất chấp mở đầu khá dè dặt. Dòng tiền đầu cơ quay lại mạnh mẽ ở nhiều nhóm ngành, đặc biệt là cổ phiếu vốn hóa lớn. Tuy nhiên, khối ngoại quay lại bán ròng mạnh khiến dòng tiền có phần suy yếu hơn. VN-Index nhiều khả năng sẽ tiếp tục có quán tính tăng trong phiên hôm nay. Tuy nhiên, áp lực chốt lời ngắn hạn có thể xuất hiện khi chỉ số tiếp cận vùng cản mạnh 1.530 điểm

ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX



CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

PDR

Khuyến nghị: Mua
TP: 23.000 VND | UPSIDE: +13%

Chiến lược hành động

MUA: NĐT duy trì chiến lược tập trung hóa, với 60-70% nguồn vốn cho các cổ phiếu có tiềm năng tăng trưởng Quý 2/2025 và các cổ phiếu có trend tăng mạnh, không mua đuổi giá tăng.
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 3 columns: Thị trường, Giá trị, %Δ. Rows include VN-Index, HNX-Index, and UPCoM with their respective closing values and percentage changes.

Diễn biến TTCK Mỹ: Kết thúc phiên giao dịch ngày 22/7, thị trường chứng khoán Mỹ ghi nhận diễn biến trái chiều giữa các chỉ số chính. Chỉ số S&P 500 nhích nhẹ 0,06%, đóng cửa ở mức cao kỷ lục mới 6.309,62 điểm – đánh dấu phiên lập đỉnh thứ 11 trong năm 2025. Chỉ số Dow Jones tăng 179,37 điểm (tương đương 0,40%) lên 44.502,44 điểm. Ngược lại, chỉ số Nasdaq Composite quay đầu giảm 0,39% xuống còn 20.892,69 điểm

Thế giới: Tổng thống Donald Trump thông báo Mỹ và Nhật Bản đã đạt được một thỏa thuận thương mại mới. Theo đó, Mỹ sẽ áp thuế 15% đối với hàng nhập khẩu từ Nhật Bản. Thỏa thuận bao gồm cam kết đầu tư 550 tỷ USD từ Nhật Bản vào Mỹ. Nhật Bản sẽ mở rộng quyền tiếp cận thị trường cho các sản phẩm nông nghiệp và công nghiệp của Mỹ. Tuy nhiên, ông Trump không đề cập đến việc giảm thuế với ô tô Nhật Bản, vốn đang chịu mức thuế 25%. Nhà Trắng và Bộ Ngoại giao Nhật Bản hiện chưa đưa ra phản hồi chính thức về thông tin này. Thỏa thuận được công bố sau cuộc gặp giữa ông Trump và trưởng đoàn đàm phán thuế quan Nhật Bản tại Nhà Trắng. Ông Trump khẳng định mối quan hệ giữa Mỹ và Nhật Bản sẽ tiếp tục được duy trì vững chắc trong thời gian tới.

Việt Nam: Bộ Tài chính đề xuất áp thuế 0,1% trên giá trị chuyển nhượng mỗi giao dịch tài sản số, tương tự thuế giao dịch chứng khoán. Việt Nam hiện có hơn 20,9 triệu người sở hữu tiền kỹ thuật số – tỷ lệ cao thứ 2 thế giới. Việc thu thuế có thể giúp ngân sách thu về hơn 800 triệu USD/năm, đồng thời thúc đẩy minh bạch hóa thị trường. Tuy nhiên, áp dụng thuế tài sản số tại Việt Nam gặp nhiều thách thức như tính ẩn danh, khoảng trống pháp lý, và khả năng thực thi hạn chế. Đặc biệt, các giao dịch xuyên biên giới và qua sàn quốc tế gây khó kiểm soát và có nguy cơ thất thu. Giới chuyên gia cho rằng cần cấp phép và giám sát chặt chẽ sàn trong nước, đồng thời phát triển hạ tầng công nghệ cho cơ quan thuế. Nếu được thực hiện hiệu quả, đây sẽ là bước tiến trong quản lý tài sản số và phát triển kinh tế số.

Tỷ giá USD/VND: Tỷ giá tự do hiện đang ở mức 26.145 vnd.

Vàng: Chốt phiên giao dịch ngày 22/7, hợp đồng vàng giao ngay giảm 0,3%, xuống còn 3.385,20 USD/ounce. Trước đó, kim loại quý này đã chạm mức cao nhất kể từ ngày 17/6, nhờ lực mua trú ẩn trong bối cảnh thị trường toàn cầu biến động. Tương tự, hợp đồng vàng tương lai cũng mất 0,3%, đóng cửa ở mức 3.396,10 USD/ounce.

HTI: HAH vừa phê duyệt kế hoạch đầu tư 92 triệu USD để đóng mới 2 tàu container 2.300 TEU tại Trung Quốc, nhằm mở rộng dịch vụ sang Địa Trung Hải – châu Âu và/hoặc Bồ Tây Mỹ. Trong 6 tháng đầu năm 2025, HAH ước đạt doanh thu 2.513 tỷ đồng và lãi sau thuế 550 tỷ đồng, gấp 3 lần cùng kỳ. Riêng quý 2, doanh thu và lợi nhuận lần lượt đạt 1.344 tỷ và 277 tỷ đồng, tăng mạnh so với cùng kỳ. Công ty đặt kế hoạch năm 2025 với doanh thu 4.556 tỷ và lợi nhuận sau thuế 865 tỷ đồng, tăng 13% và 8% YoY. Cổ tức năm 2024 dự kiến chia 10% tiền mặt và 30% bằng cổ phiếu. Trong bối cảnh giá cước và giá thuê tàu tăng mạnh nửa đầu năm do dồn hàng xuất khẩu sớm, HAH đang hưởng lợi từ thị trường thuận lợi. Tuy nhiên, dự báo nửa cuối 2025, giá cước và sản lượng container sẽ hạ nhiệt, đặc biệt từ quý 4 trở đi.

VPB: Trong nửa đầu năm 2025, VPBank trở thành ngân hàng tư nhân có tổng tài sản lớn nhất Việt Nam, vượt 1,1 triệu tỷ đồng, với lợi nhuận hợp nhất hơn 11.200 tỷ đồng, tăng 30% so với cùng kỳ. Dư nợ tín dụng tăng mạnh, đặc biệt ở phân khúc SME, nhờ chiến lược phát triển linh hoạt và hiệu quả. CASA tăng gần 40%, tiệm cận mốc 100.000 tỷ đồng nhờ các sáng kiến số và chương trình marketing đột phá. VPBank huy động thành công khoản vay hợp vốn 1,56 tỷ USD, giữ vững các chỉ số an toàn vốn và tỷ lệ nợ xấu dưới kiểm soát. Các công ty thành viên như VPBankS và FE Credit đều ghi nhận tăng trưởng ấn tượng, đóng góp lớn cho hệ sinh thái. Ngân hàng cũng đẩy mạnh thương hiệu qua sự kiện âm nhạc quốc tế, giúp tăng lượng mở thẻ và tiền gửi không kỳ hạn. Với nền tảng tài chính vững và chiến lược đa dạng hóa phân khúc, VPBank sẵn sàng bứt phá trong nửa cuối năm bất chấp thách thức vĩ mô.

Chứng khoán thế giới

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	6.309,59	0,06%	7,52%
DJIA	44.502,19	0,40%	4,98%
Nasdaq	20.892,69	-0,39%	8,36%
Shanghai	3.581,86	0,62%	9,79%
Hang Seng	25.130,03	0,54%	28,06%

Thị trường hàng hóa

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	3.385,20	-0,27%	28,99%
Dầu WTI	65,36	-0,88%	-8,87%
Dầu Brent	68,5	-0,88%	-8,40%
Than	110,1	0,23%	-12,10%
Đồng	5,73	2,32%	43,81%
Quặng sắt	98,11	0,28%	-5,31%
Thép	454,04	2,61%	1,52%

Thị trường ngoại tệ

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	97,39	-0,47%	-10,89%
USD/JPY	146,75	-0,45%	-6,81%
USD/CNY	7,169	-0,03%	-2,34%
EUR/USD	1,1738	0,38%	14,36%
GBP/USD	1,3526	0,28%	9,27%

PDR
(HOSE)

Khuyến nghị	Mua
Giá hiện tại (22/07/2025)	20.400
Giá mục tiêu	23.000
Tiềm năng tăng trưởng	13%-15%
Vùng mua	20.000-20.400
Ngưỡng cắt lỗ	<19.000

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

Quý II/2025, PDR ước tính lợi nhuận sau thuế đạt 66 tỷ đồng tăng 32,5% yoy. Ước tính KQKD 6 tháng đầu năm 2025 PDR sẽ có doanh thu và lợi nhuận sau thuế lần lượt đạt 957 tỷ đồng và 116 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 16% kế hoạch 2025.

Khả năng thu được dòng tiền lớn từ M&A và các dự án lớn: Giai đoạn 2025-2026 được xem là bước ngoặt phục hồi của PDR khi lợi nhuận dự kiến tăng mạnh nhờ bàn giao các dự án Bắc Hà Thanh và Thuận An 1&2. Trong 6 tháng đầu 2025, công ty đã hoàn tất nghĩa vụ tài chính và nhận giấy phép bán hàng cho Thuận An 1 – bước tiến pháp lý quan trọng. Đồng thời, PDR dự kiến bán 80% vốn dự án Thuận An 1&2, thu về hơn 4.000 tỷ đồng. Khoản tiền này sẽ giúp công ty trả nợ và tái đầu tư, tạo nền tảng tài chính vững chắc cho chu kỳ tăng trưởng mới. Ngoài ra, PDR sẽ triển khai loạt dự án lớn khác như Q1 Tower, Serenity Phước Hải và khu nghỉ dưỡng Côn Đảo, tập trung vào phân khúc trung – cao cấp

Bình Dương – "tọa độ vàng" của thị trường: Bình Dương đang nổi lên như trung tâm mới của bất động sản phía Nam nhờ hạ tầng kết nối, mặt bằng giá hợp lý, và lợi suất đầu tư hấp dẫn. PDR đang nắm giữ vị trí chiến lược tại Thuận An với hơn 316 ha đất phát triển, sẵn sàng đón sóng đầu tư và nhu cầu nhà ở tăng cao. Dự án La Pura và Thuận An 1&2 đều tọa lạc ngay mặt tiền Quốc lộ 13 – cửa ngõ nối liền TP.HCM. Sự phục hồi rõ rệt của khu vực này là bệ phóng quan trọng cho PDR trong năm 2025.

Chiến lược dịch chuyển sang thị trường vệ tinh và mô hình phát triển mới: PDR đang chủ động dịch chuyển tâm phát triển từ miền Trung sang các khu đô thị vệ tinh của TP.HCM – đặc biệt là Bình Dương. Công ty được thí điểm mô hình chuyển đổi đất nông nghiệp sang phát triển nhà ở cao tầng tại Thủ Dầu Một với quy mô lên tới 45 ha. Đây là hướng đi chiến lược giúp PDR sở hữu quỹ đất giá rẻ, pháp lý gọn và gia tăng biên lợi nhuận. Mô hình này nếu thành công sẽ tạo tiền đề mở rộng quy mô tại các tỉnh công nghiệp khác trong tương lai.

Thông tin doanh nghiệp

Phân ngành ICB L2	Bất động sản
Biến động giá 1Y	15.050-23.250
KLGBQ 10D (CP)	21.321.710
Vốn hóa (tỷ đồng)	18.144,70
BVPS	12.180
P/E (lần)	111,68
P/B (lần)	1,64
EPS (VND)	179,08
SL CPLH (triệu CP)	907,24
Tỷ lệ free-float (%)	50,00
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	10,12
ROA (%)	0,66
ROE (%)	1,39

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

PDR 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	-	Tăng
Xu hướng tháng	-	Tăng
RSI 14	65,19	Mua
MFI	80,83	Mua
MA10	19,78	Mua
MA20	18,91	Mua
MA50	17,99	Mua
MA100	18,08	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	BVB	Theo dõi	14,0-14,3			16.000	13.200			
2	PVT	Theo dõi	17,8-18,3			21.000	17.000			

Danh mục cổ phiếu đang nắm giữ

1	VRE	Nắm giữ	16,9-17,1	27/2/2025	16.900	30.000	16.100			77,5%
2	VHM	Nắm giữ	45-46,5	09/4/2025	45.600	80.000	43.500			109,4%
3	MSN	Nắm giữ	56,0-58,0	17/04/2025	55.000	88.000	54.400			41,3%
4	HVN	Nắm giữ	23-24,5	21/04/2025	23.500	38.000	22.000			40,9%
5	SHB	Nắm giữ	12,0-12,5	25/04/2025	12.100	15.500	11.300			20,7%
6	VND	Nắm giữ	14,8-15,1	14/05/2025	15.000	20.000	14.000			31,7%
7	VCB	Nắm giữ	56,1-57,2	21/05/2025	56.000	64.000	53.700			11,1%
8	VPB	Nắm giữ	17,9-18,3	10/06/2025	17.900	21.000	17.000			25,7%
9	BCM	Nắm giữ	58,0-60,0	13/06/2025	57.500	68.000	56.000			18,6%
10	KBC	Nắm giữ	25,5-26,3	16/06/2025	24.500	30.000	24.500			16,1%
11	MBB	Nắm giữ	24,5-25,1	18/06/2025	24.900	28.000	23.300			9,0%
12	HPG	Nắm giữ	22-22,5	18/06/2025	22.300	26.000	21.000			18,6%
13	FPT	Nắm giữ	115,0-117,0	25/06/2025	117.000	130.000	110.000			12,1%
14	SSI	Nắm giữ	23,7-24,2	25/06/2025	24.200	30.000	22.500			32,2%
15	VNM	Nắm giữ	56,5-57,1	27/06/2025	56.400	62.000	53.700			6,7%
16	TV2	Nắm giữ	38,0-38,5	10/7/2025	38.200	44.000	36.000			-0,8%
17	CII	Nắm giữ	14,8-15,1	14/7/2025	14.750	17.000	14.000			8,1%
18	GVR	Nắm giữ	28,8-29,6	14/7/2025	29.800	33.000	27.650			2,2%
20	GEG	Nắm giữ	16,2-16,6	16/7/2025	16.500	18.500	15.200			4,5%
21	DDV	Nắm giữ	27,5-28,2	16/7/2025	28.200	32.000	26.000			5,7%
22	ELC	Nắm giữ	22,6-23,0	17/07/2025	22.900	26.000	21.000			-0,4%
23	VSC	Nắm giữ	16,8-17,3	18/07/2025	17.000	20.000	16.000			14,1%
24	DCM	Nắm giữ	33,8-34,25	22/07/2025	34.500	38.000	32.000			2,0%
25	HDB	Nắm giữ	24,0-24,5	22/07/2025	24.350	27.000	23.000			4,5%

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	BVB	Chốt lời	12,9-13,3	12/06/2025	12.800	15.500	12.200	24/06/25	13.200	3,1%
2	ANV	Chốt lời	15,7-16,2	12/06/2025	16.150	17.800	15.000	24/06/25	18.400	13,9%
3	VIB	Chốt lời	17,8-18,1	23/05/2025	17.950	20.000	16.600	26/06/25	18.300	1,9%
4	BAF	Chốt lời	35,0-35,6	2/06/2025	35.000	40.000	33.300	26/06/25	35.450	1,3%
5	PHR	Chốt lời	49,5-51,0	10/06/2025	50.000	57.000	47.500	26/06/25	61.900	22,6%
6	DIG	Chốt lời	16,0-16,7	16/06/2025	16.750	19.000	15.200	01/07/25	17.800	6,3%
7	CSV	Chốt lời	35,0-35,5	23/06/2025	25.000	39.000	33.300	03/07/25	36.900	3,9%
8	TNG	Chốt lời	18,8-19,5	24/06/2025	19.600	22.000	18.000	03/07/25	21.800	14,3%
9	PET	Chốt lời	23,8-24,2	04/7/2025	24.200	26.500	22.800	08/07/25	25.300	4,5%
10	MSB	Chốt lời	11,7-12,1	01/7/2025	12.000	13.000	11.000	10/07/25	13.050	8,8%
11	ACV	Cắt lỗ	94,0-96,0	03/7/2025	95.500	110.000	91.200	10/07/25	95.400	-0,1%
12	ACB	Chốt lời	19,2-19,8	10/04/2025	19.700	24.000	17.000	16/07/25	22.800	15,2%
13	DPR	Cắt lỗ	40,5-41,5	02/7/2025	41.000	47.000	38.000	17/07/25	40.700	-0,7%
14	CTD	Chốt lời	84,0-86,0	04/7/2025	82.800	96.000	80.000	18/07/25	88.500	6,9%
15	BID	Chốt lời	36,0-36,5	04/7/2025	36.350	39.000	34.500	21/07/25	38.600	6,2%

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.