

TÌM KIẾM VÙNG CÂN BẰNG

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, 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 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 8,56 điểm trong phiên 23/10 kết phiên ở mức 1.687,06 điểm. Thanh khoản giảm 24,79% so với phiên giao dịch ngày 22/10. Khối ngoại quay lại bán ròng hơn 1.257 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 24/10: Thị trường trải qua phiên giằng co tăng điểm nhẹ với đà tăng chủ yếu đến từ nhóm cổ phiếu họ VIN, các nhóm ngành khác vẫn trong trạng thái điều chỉnh. Thanh khoản duy trì ở mức trung bình, cho thấy dòng tiền vẫn chưa thật sự lan tỏa. Khối ngoại tiếp tục quay lại bán ròng, phần nào kìm hãm đà hưng phấn chung của thị trường. Dự kiến trong phiên tới, VN-Index có thể tiếp tục hướng lên vùng 1.700 điểm, nhưng sẽ xuất hiện áp lực rung lắc và chốt lời khi chỉ số tiệm cận vùng cản mạnh này.

ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX



CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

PDR

Khuyến nghị: **Mua**TP: **26.000 VND** | UPSIDE: **+10%**

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, thiếu động lực tăng trưởng và chốt lời từng phần với các mã đã tạo được lợi nhuận.

Tổng quan thị trường

Thị trường	Giá trị	%Δ
VN-Index		
Đóng cửa	1.687,06	0,51
KLCP (triệu CP)	749,04	-24,79
GTGD (tỷ VND)	24.383	-24,10
Khớp lệnh	22.779	-18,19
Thỏa thuận	1.603	-62,54
HNX-Index		
Đóng cửa	266,78	-0,71
KLCP (triệu CP)	82,60	-35,23
GTGD (tỷ VND)	2.024,3	-29,12
UPCoM		
Đóng cửa	111,04	1,11
KLCP (triệu CP)	27,35	-19,07
GTGD (tỷ VND)	484,3	-5,86

Diễn biến TTCK Mỹ: Kết thúc phiên giao dịch ngày 23/10, chỉ số S&P 500 tiến 0,58% lên 6.738,44 điểm, còn chỉ số Dow Jones tăng 144,20 điểm (tương đương 0,31%) lên 46.734,61 điểm. Chỉ số Nasdaq Composite cộng 0,89% lên 22.941,80 điểm, nhờ sự hỗ trợ từ đà tăng của các cổ phiếu như Nvidia, Broadcom và Amazon

Thế giới: Malaysia đang tìm kiếm các đối tác nước ngoài để thành lập liên doanh với doanh nghiệp trong nước nhằm khai thác và chế biến đất hiếm. Bộ trưởng Thương mại Tengku Zafrul Aziz cho biết Quỹ đầu tư quốc gia Khazanah đang hợp tác với các công ty Trung Quốc để phát triển lĩnh vực đất hiếm hạ nguồn. Chính phủ Malaysia đã cấm xuất khẩu đất hiếm thô từ đầu năm 2024 nhằm khuyến khích chế biến trong nước, tăng giá trị kinh tế và tạo việc làm. Dù vậy, nước này chưa nhận được đề xuất nào về việc xây dựng nhà máy chế biến mới. Malaysia hiện có khoảng 16,1 triệu tấn đất hiếm nhưng thiếu công nghệ khai thác, trong khi Trung Quốc siết xuất khẩu mặt hàng này. Gần đây, Malaysia và Trung Quốc đang đàm phán về việc xây dựng nhà máy tinh chế đất hiếm, đồng thời chính phủ nước này phân bổ 10 triệu ringgit để lập bản đồ tài nguyên và phát triển công nghiệp hạ nguồn.

Việt Nam: Sáng 23/10/2025, tại Kỳ họp thứ 10 Quốc hội Khóa XV, Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Nguyễn Thị Hồng trình bày Tờ trình dự án Luật Bảo hiểm tiền gửi (sửa đổi). Sau 12 năm thực hiện, Luật BHTG 2012 đã phát sinh nhiều vướng mắc, cần sửa đổi để thống nhất với Luật Các tổ chức tín dụng và đáp ứng yêu cầu phát triển mới. Dự thảo gồm 8 chương, 42 điều, bổ sung quy định về hạn mức chi trả, phí bảo hiểm và cơ chế hỗ trợ tổ chức tín dụng được kiểm soát đặc biệt. Điểm mới nổi bật là cho phép tổ chức BHTG cho vay đặc biệt nhằm hỗ trợ phục hồi hoặc xử lý các tổ chức tín dụng gặp khó khăn. Ủy ban Kinh tế và Tài chính của Quốc hội cơ bản tán thành nhưng đề nghị làm rõ cơ chế tính phí, quy định chi trả vượt hạn mức và quản lý rủi ro đầu tư. Đồng thời, yêu cầu tăng cường phối hợp, giám sát và hoàn thiện tiêu chí cho vay đặc biệt để bảo đảm an toàn hệ thống ngân hàng.

Tỷ giá USD/VND: Tỷ giá tự do hiện đang ở mức 26.332 VND.

Vàng: Kết phiên 23/10, giá vàng giao ngay tăng 1,1% lên 4.140,19 USD/oz, sau khi từng chạm mức thấp nhất trong gần 2 tuần ở phiên liền trước. Giá vàng kỳ hạn cũng bật tăng 2,1%, đạt 4.152,40 USD/oz.

DBC: Công ty CP Tập đoàn Dabaco Việt Nam vừa thông qua kế hoạch góp thêm 432 tỷ đồng bằng tiền mặt để tăng vốn điều lệ cho công ty con là Công ty TNHH Dịch vụ Thương mại Bắc Ninh, nâng vốn điều lệ của doanh nghiệp này lên 550 tỷ đồng. Số vốn bổ sung được dùng để đầu tư dự án Tòa nhà Trung tâm thương mại, dịch vụ, văn phòng và chung cư cao cấp Dabaco Lý Thái Tổ. Trước đó, Dabaco cũng quyết định nhận chuyển nhượng 9,8 triệu cổ phần, tương đương 98% vốn điều lệ tại CTCP Nông nghiệp CNC Lam Sơn Như Xuân, với tổng giá trị theo mệnh giá 98 tỷ đồng. Doanh nghiệp này mới thành lập tháng 4/2025, hoạt động trong lĩnh vực chăn nuôi và sản xuất giống lợn, hiện có vốn điều lệ 100 tỷ đồng. Chủ tịch HĐQT kiêm người đại diện pháp luật của Lam Sơn Như Xuân là bà Lê Thị Phương Linh, người đồng thời đại diện cho nhiều doanh nghiệp khác trong lĩnh vực nông nghiệp và đầu tư tài chính

HPG: Tập đoàn Hòa Phát đang triển khai loạt dự án quy mô lớn tại Đắk Lắk và Phú Yên với tổng vốn đầu tư hàng chục nghìn tỷ đồng, nổi bật là Khu công nghiệp Hòa Tâm – giai đoạn 1 dự kiến khởi công trong tháng 12/2025. Dự án có quy mô gần 492 ha, vốn đầu tư 4.188 tỷ đồng, được xây dựng đồng bộ để phục vụ Khu liên hợp Gang thép Hòa Phát công suất 6 triệu tấn/năm, vốn khoảng 84.000 tỷ đồng. Song song, Hòa Phát còn đầu tư dự án cảng Bãi Gốc tổng vốn 16.300 tỷ đồng, dự kiến hoàn thành toàn bộ vào năm 2030. Theo Chủ tịch Trần Đình Long, các dự án này sẽ đóng góp 10.000 tỷ đồng ngân sách mỗi năm và tạo việc làm cho khoảng 15.000 lao động địa phương. Ngoài Hòa Phát, KKT Nam Phú Yên còn thu hút nhiều “ông lớn” khác như N&G Group và liên danh Becamex – VSIP, nâng tổng vốn đăng ký đầu tư khu vực lên hơn 31.000 tỷ đồng và 45,6 triệu USD.

Chứng khoán thế giới

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	6.738,44	0,58%	14,82%
DJIA	46.734,61	0,31%	10,24%
Nasdaq	22.941,80	0,89%	18,99%
Shanghai	3.922,41	0,22%	20,22%
Hang Seng	25.967,98	0,72%	32,33%

Thị trường hàng hóa

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	4.140,19	0,61%	57,76%
Dầu WTI	61,78	5,97%	-13,86%
Dầu Brent	65,98	5,42%	-11,77%
Than	104,20	0,48%	-16,81%
Đồng	5,08	2,42%	27,49%
Quặng sắt	105,55	0,00%	1,87%
Thép	426,37	-0,36%	-4,67%

Thị trường ngoại tệ

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	98,93	-0,07%	-9,48%
USD/JPY	152,56	0,38%	-3,12%
USD/CNY	7,13	0,00%	-2,87%
EUR/USD	1,1613	0,03%	13,14%
GBP/USD	1,3325	-0,23%	7,64%

PDR
(HOSE)

Khuyến nghị	Mua
Giá hiện tại (23/10/2025)	23.600
Giá mục tiêu ngắn hạn	26.000
Tiềm năng tăng trưởng	10%–13%
Vùng mua	23.000–23.500
Ngưỡng cắt lỗ	<19.000

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

Trong quý III/2025, doanh thu hợp nhất của Phát Đạt ước đạt hơn 404 tỷ đồng, gần tương đương tổng 6 tháng đầu năm; lợi nhuận trước thuế ước đạt 117 tỷ đồng, nâng lũy kế 9 tháng lên 282 tỷ đồng.

Hoàn thiện pháp lý dự án trọng điểm: PDR đã hoàn tất toàn bộ nghĩa vụ tài chính cho dự án Quy Nhơn Iconic, qua đó đủ điều kiện cấp sổ đỏ cho các sản phẩm sắp mở bán. Dự án 43 ha này là trọng điểm của PDR tại miền Trung, phát triển đa dạng loại hình từ nhà phố, shophouse đến đất nền. Dự án này tiếp tục là động lực chính đóng góp vào kết quả kinh doanh của Phát Đạt trong quý III/2025, với doanh thu lũy kế ước hơn 710 tỷ đồng, chiếm khoảng 83% tổng doanh thu chuyển nhượng BĐS

Đẩy mạnh mở bán loạt dự án lớn: Bước sang quý IV, Phát Đạt đang tập trung mở bán các sản phẩm mới tại Quy Nhơn Iconic và La Pura, đồng thời đẩy nhanh tiến độ hai dự án Thuận An 1 & 2 ở Bình Dương. Đáng chú ý, doanh nghiệp kỳ vọng tạo đột phá từ hợp tác chiến lược với đối tác nước ngoài tại dự án Thuận An. Những động thái này cho thấy doanh nghiệp đang mở rộng sang phân khúc trung – cao cấp và củng cố nền tảng tăng trưởng dài hạn.

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 và mô hình phát triển mới: PDR đang chủ động dịch chuyển trọng tâm từ miền Trung sang các đô thị vệ tinh quanh TP.HCM, đồng thời tiên phong thử nghiệm mô hình chuyển đổi đất nông nghiệp sang phát triển nhà ở cao tầng tại Thủ Dầu Một với quy mô 45 ha. Hướng đi này giúp doanh nghiệp mở rộng quỹ đất giá rẻ, rút ngắn thời gian pháp lý và tăng biên lợi nhuận. Nếu thành công, đây sẽ là mô hình chiến lược giúp PDR bứt phá tại các tỉnh công nghiệp trong thập kỷ tới.

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

PDR đang nỗ lực lấy lại 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.



Thông tin doanh nghiệp

Phân ngành ICB L2	Bất động sản
Biến động giá 1Y	13.940–27.200
KLGBQ 10D (CP)	27.878.190
Vốn hóa (tỷ đồng)	23.760,38
BVPS	12.041
P/E (lần)	137,30
P/B (lần)	2,01
EPS (VND)	176,63
SL CPLH (triệu CP)	979,81
Tỷ lệ free-float (%)	50,00
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	10,34
ROA (%)	0,72
ROE (%)	1,50

Chỉ báo kỹ thuật	Giá trị	Hành động
Xu hướng ngày	-	Đìnhang
Xu hướng tuần	-	Tăng
Xu hướng tháng	-	Tăng
RSI 14	47,83	Quan sát
MFI	65,65	Mua
MA10	24,63	Quan sát
MA20	23,91	Quan sát
MA50	24,11	Quan sát
MA100	21,01	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	+ / -
Danh mục theo dõi										
1	VIX	Theo dõi	38-39,5			44.000	36.800			
2	CTG	Theo dõi	49,0-50,5			55.000	47.500			

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	+ / -
Danh mục cổ phiếu đang nắm giữ										
1	SHB	Nắm giữ	10,5-11,0	25/04/2025	10.700	20.000	9.800			56,1%
2	HAH	Nắm giữ	54,0-55,5	15/10/2025	55.500	60.000	51.500			5,8%
3	BSR	Nắm giữ	25,0-26,0	21/10/2025	25.200	31.000	24.500			9,5%
4	DDV	Nắm giữ	33,0-34,0	21/10/2025	32.800	38.000	31.200			8,5%
5	CEO	Nắm giữ	27,5-28,5	22/10/2025	28.500	32.000	26.000			5,3%

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	ACB	Chốt lời	25,5-26,0	25/09/2025	25.650	28.000	24.300	14/10/25	26.950	5,1%
4	TCH	Chốt lời	21,5-22,2	01/10/2025	22.000	24.000	20.600	14/10/25	26.200	19,1%
5	DBC	Chốt lời	27,0-27,5	06/10/2025	27.100	30.000	25.600	15/10/25	27.300	0,7%
6	GMD	Chốt lời	65,0-66,0	06/10/2025	66.500	72.000	62.500	16/10/25	69.500	3,8%
7	VHM	Chốt lời	45-46,5	09/4/2025	45.600	100.000	43.500	17/10/25	121.000	165,4%
8	GEX	Chốt lời	53,0-55,0	19/09/2025	54.800	65.000	51.000	17/10/25	65.700	19,9%
9	EIB	Chốt lời	25,3-25,7	08/10/2025	25.650	29.000	24.000	17/10/25	26.700	4,1%
10	TCB	Chốt lời	37,5-38,3	27/08/2025	37.950	44.000	35.800	20/10/25	40.650	7,1%
11	MWG	Chốt lời	74,0-76,0	10/09/2025	74.600	85.000	70.000	20/10/25	87.500	17,3%
12	POW	Cắt lỗ	14,7-15,1	11/09/2025	14.700	17.000	14.000	20/10/25	14.200	-3,4%
13	VCB	Cắt lỗ	62,0-63,0	06/10/2025	62.800	70.000	59.000	20/10/25	62.100	-1,1%
14	KSB	Chốt lời	18,8-19,3	06/10/2025	19.100	21.500	18.000	20/10/25	19.500	2,1%
15	MBB	Chốt lời	26,2-26,5	06/10/2025	26.700	29.000	25.000	20/10/25	27.000	1,1%
16	VCG	Cắt lỗ	27,5-28,0	07/10/2025	28.000	31.000	26.000	20/10/25	27.900	-0,4%
17	SHB	Chốt lời	16,7-17,3	09/10/2025	17.350	19.000	16.000	20/10/25	17.900	3,2%
18	HPG	Cắt lỗ	28,7-29,2	10/10/2025	28.950	32.000	27.300	20/10/25	28.100	-2,9%
19	MSN	Chốt lời	81,0-82,5	16/10/2025	84.900	90.000	77.000	20/10/25	88.800	4,6%

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.