

BỨT PHÁ VÙNG KHÁNG CỰ?

TÂM ĐIỂM THỊ TRƯỜNG

Triển vọng tích cực của ngành Bất động sản năm 2025

Thị trường bất động sản đang dần ấm lên kèm theo các điều luật sửa đổi góp phần tháo gỡ những khó khăn cho doanh nghiệp. Bên cạnh đó, lãi suất cho vay mua nhà kỳ vọng vẫn duy trì ở vùng thấp, kích thích nhu cầu vay mua nhà. Đặc biệt, quá trình đô thị hóa nhanh chóng và dân số trẻ đang gia tăng tạo ra nhu cầu cao về nhà ở và cơ sở hạ tầng.

Giá căn hộ sơ cấp và giá đất nền tiếp tục tăng do sự khan hiếm nguồn cung. Sự tăng giá này cũng do nguồn cung từ phân khúc trung cấp và cao cấp chiếm hơn 98% nguồn cung mới, trong khi nguồn cung căn hộ giá rẻ vẫn rất hạn chế. Ngoài ra, các dự án đẩy mạnh đầu tư công cũng góp phần thúc đẩy giá BĐS tăng lên.

NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

Xu hướng VN-INDEX ngắn hạn

VN-Index tăng 5,73 điểm trong phiên 14/02 kết phiên ở mức 1.276,08 điểm. Thanh khoản tăng 27,04% so với phiên giao dịch ngày 13/02. Khối ngoại tiếp tục bán ròng gần 178 tỷ đồng trên HOSE.

Thị trường khả năng tiếp tục kiểm định lại vùng 1.270-1.285 điểm trong phiên giao dịch ngày 17/02. VN-Index có tuần giao dịch tích cực với thanh khoản cải thiện. Mặc dù khối ngoại tiếp tục duy trì động thái bán ròng, song đà bán có phần thu hẹp. Xu hướng chủ đạo vẫn là xu hướng tăng, nhóm tài chính vẫn đóng vai trò then chốt giúp hỗ trợ đà tăng chung của thị trường. Kèm theo đó là nền kinh tế trong nước ngày càng có nhiều tín hiệu khả quan, tạo ra niềm tin vào một triển vọng tích cực. Tuy nhiên hiện tại khả năng thị trường sẽ tiếp tục trạng thái tích lũy với đà tăng khiêm tốn

ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX



CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

PDR

Khuyến nghị: **Mua**

TP: **22.500 VND** | UPSIDE: **+18%**

Chiến lược hành động

MUA: Nhà đầu tư có thể giải ngân cổ phiếu có triển vọng tăng trưởng cụ thể, ưu tiên cổ phiếu được kỳ vọng có KQKD quý 4/2024 tăng trưởng tốt

BÁN: NĐT quan sát tín hiệu 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	1.276,08	0,45
KLCP (triệu CP)	650,49	27,04
GTGD (tỷ VND)	14.860	26,57
Khớp lệnh	13.916	28,37
Thỏa thuận	943,5	4,82
HNX-Index		
Đóng cửa	231,22	0,74
KLCP (triệu CP)	76,37	69,46
GTGD (tỷ VND)	1.219,0	62,97
UPCoM		
Đóng cửa	98,35	0,62
KLCP (triệu CP)	94,21	51,59
GTGD (tỷ VND)	1.183,6	33,40

Diễn biến TTCK Mỹ: Chỉ số Dow Jones giảm 165,35 điểm, tương đương 0,37%, đóng cửa ở mức 44.546,08. Chỉ số S&P 500 giảm 0,01% xuống 6.114,63 và Nasdaq tăng 0,41%, đóng cửa ở mức 20.026,77.

Thế giới: Doanh số bán lẻ tại Mỹ trong tháng 1/2025 đã giảm mạnh nhất trong gần hai năm, do ảnh hưởng của thời tiết lạnh giá, cháy rừng và tình trạng khan hiếm xe ô tô. Điều này cho thấy nền kinh tế lớn nhất thế giới có dấu hiệu tăng trưởng chậm lại ngay trong những tháng đầu năm nay. Tuy nhiên, đợt sụt giảm lớn hơn dự báo này có thể không phản ánh sự thay đổi đáng kể trong chi tiêu của người tiêu dùng Mỹ. Theo báo cáo của Bộ Thương mại Mỹ, doanh số bán lẻ của nước này đã giảm 0,9% trong tháng 1/2025 – mức giảm mạnh nhất kể từ tháng 3/2023 – sau khi tăng 0,7% trong tháng 12/2024 (số liệu đã được điều chỉnh). Trước đó, các nhà kinh tế được Reuters khảo sát chỉ dự báo mức giảm 0,1%. So với cùng kỳ năm trước, doanh số bán lẻ vẫn tăng 4,2% trong tháng 1/2025. Trước đó, doanh số bán lẻ của Mỹ đã tăng mạnh liên tiếp trong bốn tháng. Các nhà kinh tế cho rằng, dữ liệu này chịu ảnh hưởng bởi những biến động mùa vụ lớn vào thời điểm chuyển giao của năm. Trong báo cáo doanh số bán lẻ, ngành ô tô chịu tác động mạnh nhất, với doanh số bán tại các đại lý xe giảm 2,8% trong tháng 1/2025, sau khi tăng 0,9% trong tháng 12/2024. Một điểm sáng trong báo cáo là chi tiêu cho các dịch vụ ăn uống (tại các nhà hàng, quán bar,...) – một chỉ số quan trọng phản ánh "sức khỏe" tài chính của hộ gia đình – đã tăng 0,9% sau khi chỉ nhích 0,1% trong tháng 12/2024.

Việt Nam: Việt Nam hiện có 765 startup AI và ML. Số startup này chiếm khoảng 1/4 tổng số startup (hơn 3.000 doanh nghiệp) hoạt động kinh doanh trong các ngành công nghệ trên thị trường. Điều này đồng nghĩa với việc Việt Nam là quốc gia có số lượng startup AI nhiều thứ hai tại khu vực Đông Nam Á, xếp sau Singapore với 1.100 startup AI trên tổng số 4.500 startup công nghệ tại đây. Ước tính rằng nếu AI được áp dụng rộng rãi, Việt Nam có thể thu về lợi ích kinh tế lên tới 79,3 tỷ USD vào năm 2030, tương đương gần 12% GDP. Thời điểm cuối năm 2024, trong buổi làm việc với Thủ tướng, ông Jensen Huang - Nhà sáng lập và Chủ tịch Tập đoàn Nvidia đã khẳng định thế giới công nghệ đang khởi động lại vì trí tuệ nhân tạo. Đầu tư vào trí tuệ nhân tạo (AI) đang trở thành xu thế chung trên toàn cầu. Goldman Sachs Economic Research cho biết đầu tư toàn cầu vào công nghệ AI đang tăng lên nhanh chóng, dự kiến sẽ đạt 200 tỷ USD vào năm 2025.

Tỷ giá USD/VND: Tỷ giá tự do giảm về mức 25.390.

Vàng: Sau chuỗi ngày tăng, giá vàng trong nước đảo chiều giảm mạnh, với mức giảm cao nhất lên tới 1 triệu đồng. Với giá vàng miếng trong nước giảm mạnh và giá vàng thế giới niêm yết tại Kitco ở mức 2.883,1 USD/ounce, chênh lệch giữa giá vàng trong nước và thế giới khoảng 1,4 triệu đồng/lượng.

KBC: Tổng công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc công bố kế hoạch kinh doanh năm 2025 tham vọng, với doanh thu hợp nhất 10.000 tỷ đồng và tổng lợi nhuận hợp nhất sau thuế 3.200 tỷ đồng, lần lượt gấp 3 lần và 7 lần thực hiện 2024. Doanh nghiệp cho biết ngay từ đầu năm 2025, các khu công nghiệp đều đón nhận tín hiệu tích cực về pháp lý của các dự án và thu hút đầu tư, trong đó khu công nghiệp Nam Sơn Hạp Lĩnh, cụm công nghiệp Hưng Yên đã ký được các biên bản ghi nhớ, thỏa thuận đặt cọc với diện tích cho thuê lớn. Bên cạnh đó, công ty cũng có thể ghi nhận doanh thu từ nhà ở xã hội Thị trấn Nếnh, nhà ở xã hội khu đô thị Trảng Duệ và tiếp tục xây dựng các tòa nhà ở xã hội tại 2 dự án. Ngoài ra, dự án khu đô thị Trảng Cát đã đền bù, nộp tiền sử dụng đất đang tiến hành đầu tư hạ tầng và đã đạt được giấy tờ pháp lý quan trọng, kỳ vọng tiến hành kinh doanh từ 2025; dự án khu công nghiệp Lộc Giang – Long An có quy mô 466 ha đã đền bù được 110 ha, đang tiếp tục đầu tư hạ tầng, có thể sớm đưa vào kinh doanh. Đặc biệt, trong tháng 1/2025, Đô thị Kinh Bắc đã nhận được phê duyệt chủ trương đầu tư dự án khu công nghiệp Trảng Duệ 3 tại thành phố Hải Phòng, dự án khu đô thị và dịch vụ Trảng Cát tại Hải Phòng quy mô 584,91 ha và dự án Kim Thành 2 (giai đoạn 1) tại Hải Dương quy mô 234,63 ha.

Chứng khoán thế giới

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	6.114,63	-0,01	4,19
DJIA	44.546,08	-0,37	5,08
Nasdaq	20.026,77	0,41	3,87
Shanghai	3.346,72	0,43	2,58
Hang Seng	22.620,33	3,69	15,27

Thị trường hàng hóa

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	2.880,76	-1,73	8,37
Dầu WTI	70,74	-0,93	-3,26
Dầu Brent	74,74	-0,57	-1,53
Than	104,30	-0,19	-16,73
Đồng	4,6311	-2,80	16,05
Quặng sắt	106,83	-0,40	3,11
Thép	441,53	0,23	-1,27

Thị trường ngoại tệ

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	106,80	-0,29	-2,28
USD/JPY	152,43	-0,35	-3,21
USD/CNY	7,2611	-0,17	-1,08
EUR/USD	1,0490	0,24	2,20
GBP/USD	1,2586	0,18	1,67

PDR

(HOSE)

Khuyến nghị	Mua
Giá hiện tại (14/02/2025)	19.100
Giá mục tiêu ngắn hạn	22.500
Tiềm năng tăng trưởng	18%-20%
Vùng mua	18.700-19.100
Ngưỡng cắt lỗ	<17.800

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

Quý IV/2024, PDR với doanh thu thuần lên đến 1.844 tỷ đồng, tăng hơn 27 lần so với năm 2023. Lợi nhuận sau thuế đạt 369 tỷ đồng, cao nhất trong nhiều năm qua, nhờ vào việc mở bán thành công các sản phẩm tại dự án Quy Nhơn Iconic. Dự án này dự kiến tiếp tục là điểm sáng trong nửa đầu năm 2025 với gần 800 sản phẩm sắp được tung ra thị trường.

Hoàn thiện tái cấu trúc toàn diện: PDR đã hoàn tất xử lý nợ trái phiếu trong giai đoạn 2023-2024, đưa tỷ lệ nợ vay về mức trung bình. Doanh nghiệp tích cực thu hồi các khoản phải thu và thoái vốn tại các dự án không hiệu quả. PDR hiện có 6 dự án trọng điểm trên dự kiến sẽ được triển khai mở bán và bàn giao cho khách hàng trong giai đoạn từ nay đến 2027. Tổng doanh số dự kiến đến từ 6 dự án trên lên đến 50.000 tỷ đồng, với biên lợi nhuận ổn định. Dòng tiền thu được sẽ được dùng để triển khai các dự án nghỉ dưỡng trong vài năm tới khi thị trường phục hồi. Các dự án như Bắc Hà Thanh, Thuận An 1&2 đã có sự tiến triển rõ rệt.

Dự án Thuận An 1 & 2: Phát Đạt cũng vừa ký kết hợp tác chiến lược với Công ty Cổ phần Đầu tư và Tư vấn Chiến lược Bất động sản Big Four để phát triển và phân phối dự án Thuận An 1 & 2. Đối tác chiến lược đánh giá cao về uy tín, năng lực hoàn thiện pháp lý, và khả năng thi công của Tập đoàn Phát Đạt. Dự kiến trong 6 tháng đầu năm 2025, sau khi có bước ngoặt pháp lý, Phát Đạt có thể ngay lập tức mở bán và ghi nhận doanh thu lớn.

Tập đoàn đang tích cực mở rộng hợp tác với các tỉnh thành nhằm mục tiêu phát triển các dự án bất động sản và bất động sản khu công nghiệp. Trong tháng 1/2025, Ban Lãnh đạo Tỉnh Đồng Tháp đã có cuộc làm việc với Tập đoàn và bày tỏ mong muốn hợp tác với Phát Đạt để thúc đẩy các dự án đầu tư phát triển kinh tế tại địa phương.

Thông tin doanh nghiệp

Phân ngành ICB L2	Bất động sản
Biến động giá 1Y	16.700-30.270
KLGDQ 10D (CP)	5.323.040
Vốn hóa (tỷ đồng)	16.546
BVPS	13.017
P/E (lần)	29,46
P/B (lần)	1,46
EPS (VND)	643,24
SL CPLH (triệu CP)	873,14
Tỷ lệ free-float (%)	50,00
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	8,04
ROA (%)	2,31
ROE (%)	5,00

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

PDR đang tích cực lấy lại các mốc MA ngắn và dài hạn. Đồng thời các chỉ báo MFI, RSI đang tiến về vùng mua an toàn. Cần quan sát thêm diễn biến thị trường và dòng tiền để có điểm mua tốt nhất.



Chỉ báo kỹ thuật	Giá trị	Hành động
Xu hướng ngày	-	Đi ngang
Xu hướng tuần	-	Đi ngang
Xu hướng tháng	-	Đi ngang
RSI 14	47,87	Quan sát
MFI	60,1	Mua
MA10	19,13	Quan sát
MA20	18,89	Mua
MA50	20,02	Quan sát
MA100	20,62	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	DXG	Theo dõi	14,7-14,1			18.000	14.000			
2	DRC	Theo dõi	27,9-28,3			31.500	26.600			

Danh mục cổ phiếu chạm điểm mua

1	HAG	Nắm giữ	11,8-12,4	30/12/2024	11.800	16.900	11.600			5,1%
2	TCB	Nắm giữ	23,5-23,9	09/01/2025	23.750	27.000	22.500			9,5%
3	VCG	Nắm giữ	17,5-17,8	10/01/2025	18.000	20.900	16.800			19,4%
4	ACB	Nắm giữ	24,6-25,0	15/01/2025	24.650	28.000	23.600			4,5%
5	VPB	Nắm giữ	18,8-19,2	17/01/2025	18.300	22.200	18.000			3,8%
6	VIB	Nắm giữ	19,2-19,6	17/01/2025	19.650	22.500	18.400			4,1%
7	GMD	Nắm giữ	61,0-62,0	20/01/2025	61.900	72.000	58.500			-0,3%
8	PVD	Nắm giữ	22,5-23,3	23/01/2025	23.100	26.000	21.700			5,0%
9	STB	Nắm giữ	35,5-36,3	23/01/2025	36.450	41.000	34.100			4,9%
10	IDC	Nắm giữ	53,8-54,5	3/2/2025	54.200	60.000	51.500			-0,6%
11	LCG	Nắm giữ	10,2-10,4	4/02/2025	10.500	12.000	9.800			3,8%
12	PLX	Nắm giữ	39,0-39,8	10/02/2025	39.600	44.000	37.500			6,9%
13	MBS	Nắm giữ	27,0-27,5	11/02/2025	27.400	31.500	26.000			0,4%
14	DDV	Nắm giữ	18,1-18,5	12/02/2025	18.600	22.000	17.400			4,8%
15	BMI	Nắm giữ	20,4-20,7	12/02/2025	20.500	23.000	19.500			2,4%
16	DPG	Nắm giữ	45,5-46,5	13/02/2025	44.600	53.000	43.500			3,6%
17	VHC	Nắm giữ	68,8-69,5	13/02/2025	69.400	78.000	65.800			1,6%

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	CTG	Chốt lời	33,2-33,7	21/11/2024	33.600	36.800	31.900	31/12/24	38.700	15,2%
2	CTD	Chốt lời	64,8-66,0	03/12/2024	65.500	75.000	62.100	03/01/25	69.900	6,7%
3	PNJ	Chốt lời	92,8-93,5	04/12/2024	93.500	108.000	88.600	03/01/25	97.900	4,7%
4	REE	Chốt lời	65,0-66,3	17/12/2024	66.000	73.000	62.300	03/01/25	67.300	2,0%
5	MWG	Cắt lỗ	60,0-61,0	25/12/2024	61.300	80.000	57.500	03/01/25	60.700	-1,0%
6	MSB	Chốt lời	11,2-11,5	25/12/2024	11.300	13.000	10.850	03/01/25	11.550	2,2%
7	DGC	Chốt lời	106-108	06/11/2024	107.400	124.000	103.000	06/01/25	116.000	7,5%
8	DBC	Chốt lời	26,6-27,0	17/12/2024	26.800	30.500	25.500	06/01/25	27.950	3,5%
9	IDC	Cắt lỗ	55,6-56,5	18/12/2024	56.200	64.500	53.100	06/01/25	55.400	-1,6%
10	CTR	Chốt lời	122-125,5	30/12/2024	122.000	145.000	117.700	10/01/25	127.500	4,2%
11	PAN	Chốt lời	22,2-22,8	10/12/2024	22.450	25.800	21.400	20/01/25	25.900	15,4%
12	VGC	Chốt lời	43,0-44,0	24/12/2024	44.000	54.000	41.500	20/01/25	49.750	13,1%
13	PLX	Chốt lời	37,5-38,2	08/01/2025	37.400	44.700	36.000	22/01/25	39.900	6,7%
14	BVH	Chốt lời	48,3-49,3	13/01/2025	49.000	56.000	46.400	22/01/25	52.100	6,3%
15	BCM	Chốt lời	67,5-69,5	27/12/2024	68.800	82.300	64.900	06/02/25	72.400	4,4%
16	BAF	Chốt lời	26,8-27,3	24/01/2025	27.200	30.000	25.700	06/02/25	28.100	3,1%
17	HPG	Chốt lời	25,6-26,0	25/11/2024	26.000	29.600	24.500	10/02/25	26.500	1,9%
18	KBC	Chốt lời	27,1-27,6	27/11/2024	27.500	31.500	26.000	10/02/25	29.050	5,6%
19	NLG	Chốt lời	31,8-32,3	16/01/2025	32.200	38.000	30.400	10/02/25	34.400	6,8%
20	ACV	Chốt lời	120,0-123,0	23/01/2025	121.000	135.000	115.000	10/02/25	123.700	2,2%
21	HAX	Chốt lời	16,0-16,5	17/01/2025	16.500	18.500	15.400	12/02/25	17.200	4,2%

Email: research@lpbs.com.vn

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