



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 77,88 điểm trong phiên 08/04 kết phiên ở mức 1.132,79 điểm. Thanh khoản giảm 41,3% so với phiên giao dịch ngày 04/04. Khối ngoại tiếp tục bán ròng hơn 1.729 tỷ đồng trên HOSE.

Thị trường có khả năng tiếp tục điều chỉnh trong vùng 1.080-1.200 điểm trong phiên giao dịch ngày 09/04. Thị trường đang chịu áp lực nặng nề sau ba phiên giảm mạnh, khi VN-Index mất hơn 185 điểm và vốn hóa thị trường bốc hơi gần 1,1 triệu tỷ đồng. Mặc dù thanh khoản vẫn duy trì ở mức cao, phản ánh sự tham gia của nhà đầu tư bắt đáy, nhưng lực bán mạnh từ khối ngoại, cộng thêm ảnh hưởng tiêu cực từ chính sách thuế quan của Mỹ và bất ổn kinh tế toàn cầu, khiến thị trường gặp khó phục hồi trong ngắn hạn. Tuy nhiên, với định giá cổ phiếu đang ở mức hấp dẫn, cơ hội đầu tư dài hạn dần xuất hiện.

ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX



CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

VHM

Khuyến nghị: **Mua**

TP: 58.000 VND | UPSIDE: +24%

Chiến lược hành động

**MUA:** Nhà đầu tư ưu tiên chiến lược quan sát, chỉ giải ngân cổ phiếu có KQKD quý 4/2024 tăng trưởng tốt và đã chiết khấu giảm sâu từ đỉnh.

**BÁN:** NĐT quan sát tín hiệu điều chỉnh 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        | 1.132,79 | -6,43  |
| KLCP (triệu CP) | 1.134,64 | -41,34 |
| GTGD (tỷ VND)   | 25.304   | -40,05 |
| Khớp lệnh       | 22.842   | -42,23 |
| Thỏa thuận      | 2.462,0  | -7,85  |
| HNX-Index       |          |        |
| Đóng cửa        | 201,04   | -7,34  |
| KLCP (triệu CP) | 89,77    | -30,74 |
| GTGD (tỷ VND)   | 1.292,3  | -31,12 |
| UPCoM           |          |        |
| Đóng cửa        | 84,50    | -7,28  |
| KLCP (triệu CP) | 84,19    | -18,43 |
| GTGD (tỷ VND)   | 1.050,4  | -7,13  |

**Diễn biến TTCK Mỹ:** Kết thúc phiên giao dịch ngày 08/04, chỉ số Dow Jones lùi 320,01 điểm (tương đương 0,84%) xuống 37.645,59 điểm, nâng tổng mức lao dốc trong 4 phiên do lo ngại về thuế quan lên hơn 4.500 điểm. Cổ phiếu Apple dẫn đầu đà giảm khi chi phí của nhà sản xuất iPhone tăng vọt do mức thuế mới của Trung Quốc. Chỉ số S&P 500 mất 1,57% còn 4.982,77 điểm. Chỉ số này đã sụt gần 19% so với mức cao kỷ lục đã đạt hồi tháng 2/2025. Trong 4 phiên vừa qua, S&P 500 đã lao dốc hơn 12%. Chỉ số Nasdaq Composite rớt 2,15% xuống 15.267,91 điểm. Nasdaq Composite đã sụt hơn 13% trong đợt bán tháo kéo dài 4 phiên vừa qua.

**Thế giới:** Tổng thống Mỹ Donald Trump tuyên bố việc bán năng lượng cho Liên minh châu Âu (EU) sẽ là trọng tâm trong chính sách của ông nhằm giảm thâm hụt thương mại với khối này. Phát biểu vào ngày 7/4 tại Nhà Trắng, ông chỉ trích EU vì không mua đủ hàng hóa từ Mỹ, đồng thời khẳng định EU sẽ phải mua năng lượng từ Mỹ để xóa bỏ thâm hụt 350 tỷ USD. Dữ liệu cho thấy thâm hụt thương mại hàng hóa của Mỹ với EU năm 2023 là 208 tỷ USD. Mỹ hiện là một trong những nhà xuất khẩu năng lượng lớn nhất thế giới và EU đã tăng nhập khẩu LNG từ Mỹ kể từ khi xung đột Nga-Ukraine. Tuy nhiên, các chuyên gia kinh tế cho rằng EU có thể đáp trả bằng thuế quan hoặc hạn chế. Bên cạnh năng lượng, ô tô, máy móc và dược phẩm từ EU cũng đóng góp lớn vào xuất khẩu của Mỹ.

**Việt Nam:** Trong tọa đàm về thuế đối ứng của Mỹ, ông Mai Sơn, Phó Cục trưởng Cục Thuế, Bộ Tài chính, cho biết tác động lớn của việc Mỹ áp thuế 46% sẽ ảnh hưởng trực tiếp và gián tiếp đến các ngành kinh doanh. Cụ thể, thủy hải sản tác động lớn đến Tây Nam Bộ, sản xuất điện tử ảnh hưởng đến Thái Nguyên, Bắc Ninh, Bắc Giang, Hải Phòng, và sản xuất máy móc đến Hà Nội, TPHCM, Đồng Nai, Bình Dương. Các tỉnh Tây Nguyên và Tây Bắc bị ảnh hưởng bởi nông sản, còn dệt may tác động Nam Định, Hưng Yên, Bình Dương, Đồng Nai. Doanh nghiệp FDI bị ảnh hưởng nhiều hơn, có thể dẫn đến hủy xuất khẩu. Chính sách thuế mới cũng làm tăng chi phí sản xuất và khó khăn trong cạnh tranh. Ngành tài chính đã thực hiện miễn, giảm thuế, gia hạn thuế để hỗ trợ doanh nghiệp, đồng thời thúc đẩy ký kết các FTA để mở rộng thị trường xuất khẩu. Bộ Tài chính cũng tăng cường chống gian lận xuất xứ và khuyến khích đầu tư công nghệ cao từ Mỹ

**Tỷ giá USD/VND:** Tỷ giá tự do hiện đang ở mức 26.025.

**Vàng:** Kết thúc phiên giao dịch ngày 08/04, hợp đồng vàng giao ngay nhích 0,1% lên 2.984,16 USD/oz, sau khi tăng tới 1,3% vào đầu phiên.

**MWG:** PYN Elite “bắt đáy” MWG. Danh mục đầu tư của PYN Elite hiện nay chủ yếu bao gồm các ngân hàng, chiếm khoảng 50%, và dự báo tăng trưởng lợi nhuận sẽ cải thiện vào năm 2025 nhờ vào việc đẩy mạnh chi tiêu công và hồi phục thị trường bất động sản. PYN Elite đã mua lại cổ phiếu MWG trong thời gian thị trường biến động mạnh vào đầu tháng 4. Một công ty liên quan đến chu kỳ đầu tư cơ sở hạ tầng tại Việt Nam cũng đã được thêm vào danh mục, nhưng chi tiết không được tiết lộ. Quỹ cảnh báo rằng thuế quan có thể gây tác động xấu đến Việt Nam. Nếu mức thuế 46% duy trì, xuất khẩu của Việt Nam sang Mỹ có thể giảm từ 10-15%, làm giảm tăng trưởng GDP từ 7-8% xuống còn 4,5-6,5%.

**HAG:** Hoàng Anh Gia Lai đã chậm thanh toán hơn 118 tỷ đồng tiền lãi cho lô trái phiếu HAGLBOND16.26, do chưa thu xếp được nguồn thanh toán. Công ty đã gửi văn bản thông báo việc chậm thanh toán từ 1/1/2025 đến 30/3/2025 và sẽ gia hạn thanh toán đến ngày đáo hạn trái phiếu. Trước đó, HAG cũng đã chậm thanh toán gần 683,4 tỷ đồng tiền gốc và lãi trong năm 2024 và chưa thanh toán 753 tỷ đồng tiền gốc trái phiếu. Lô trái phiếu này được phát hành vào tháng 12/2016, tổng giá trị phát hành là 6.596 tỷ đồng, và kỳ hạn 10 năm. Bên cạnh đó, HoSE đã giữ nguyên diện cảnh báo đối với cổ phiếu HAG do lợi nhuận sau thuế âm và tình hình tài chính không khả quan. Về kết quả kinh doanh, HAG ghi nhận doanh thu giảm 10,2% và lãi ròng giảm 40,5% trong năm 2024.

Chứng khoán thế giới

| Thị trường | Điểm số   | %Δ     | YTD     |
|------------|-----------|--------|---------|
| SP500      | 4.982,77  | -1,57% | -15,09% |
| DJIA       | 37.645,59 | -0,84% | -11,20% |
| Nasdaq     | 15.267,91 | -2,15% | -20,81% |
| Shanghai   | 3.145,55  | 1,58%  | -3,59%  |
| Hang Seng  | 20.127,68 | 1,51%  | 2,57%   |

Thị trường hàng hóa

| Chỉ số    | Giá (USD) | %Δ     | YTD     |
|-----------|-----------|--------|---------|
| Vàng      | 2.984,16  | -0,06% | 13,71%  |
| Dầu WTI   | 57,55     | -6,21% | -19,76% |
| Dầu Brent | 60,99     | -5,82% | -18,44% |
| Than      | 98,00     | 0,51%  | -21,76% |
| Đồng      | 4,05      | -5,15% | 1,64%   |
| Quặng sắt | 100,85    | 0,00%  | -2,66%  |
| Thép      | 412,96    | -2,11% | -7,66%  |

Thị trường ngoại tệ

| Chỉ số  | Giá (USD) | %Δ     | YTD    |
|---------|-----------|--------|--------|
| DXY     | 102,99    | -0,55% | -5,76% |
| USD/JPY | 146,09    | -1,19% | -7,23% |
| USD/CNY | 7,4099    | 0,90%  | 0,94%  |
| EUR/USD | 1,0974    | 0,46%  | 6,92%  |
| GBP/USD | 1,2781    | 0,30%  | 3,25%  |

VHM  
(HOSE)

|                           |               |
|---------------------------|---------------|
| Khuyến nghị               | Mua           |
| Giá hiện tại (08/04/2025) | 47.000        |
| Giá mục tiêu ngắn hạn     | 58.000        |
| Tiềm năng tăng trưởng     | 24%-28%       |
| Vùng mua                  | 45.000-46.500 |
| Ngưỡng cắt lỗ             | <43.500       |

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

**KQKD Q4/2024**, VHM tăng trưởng mạnh với doanh thu thuần đạt 33.136 tỷ đồng (+271% svck) và LNST đạt 14.104 tỷ đồng (+630% svck) chủ yếu nhờ ghi nhận 2 giao dịch bán sỉ tại Vinhomes Ocean Park 3 với tổng giá trị là 9.300 tỷ đồng. Qua đó, hoàn thành 100% KH lợi nhuận đặt ra

**Duy trì tỷ lệ nợ ổn định.** Tổng nợ của VHM tăng hơn 24.600 tỷ đồng vào năm 2024 chủ yếu là do VHM phát hành tổng cộng 22.400 tỷ đồng trái phiếu doanh nghiệp. Tuy nhiên, tỷ lệ Nợ ròng/Vốn chủ sở hữu chỉ tăng nhẹ từ 21,2% lên 22,3%

**Vinhomes là đơn vị đón đầu hưởng lợi giai đoạn mới của thị trường BĐS.** Sở hữu tiềm lực tài chính mạnh, quỹ đất lớn, chuyên môn pháp lý vượt bậc, cùng hồ sơ năng lực dự án chất lượng cao giúp Vinhomes hưởng lợi rất lớn từ các Luật mới

**Năm 2025, VHM dự kiến mở bán 4 dự án mới:** Vinhomes Apollo City (Hạ Long), Wonder City (Đan Phượng), Phước Vĩnh Tây, Dương Kinh và các căn còn lại của những dự án đang triển khai. Tính đến cuối 2024, tổng số tiền đặt cọc cho VIC và các bên liên quan với mục đích đầu tư đã giảm xuống 67.900 tỷ đồng, giảm đáng kể so với mức 90.200 tỷ đồng vào cuối 2023.

**Vinhomes Global Gate (Cổ Loa, Hà Nội) đang trở thành tâm điểm** chú ý khi VEFAC thông báo kế hoạch chuyển nhượng toàn bộ dự án này với giá trị ước tính lên đến 40.000 tỷ đồng. Sau khi giao dịch hoàn tất, VHM sẽ thu được những lợi ích kinh tế từ Global Gate, bao gồm: chia sẻ 5% tổng lợi nhuận của dự án theo thỏa thuận hợp tác với VEF, cổ tức từ việc sở hữu 4,66% cổ phần tại VEF, và doanh thu từ các dịch vụ bán hàng cùng quản lý dự án dựa trên các hợp đồng đã ký kết trước đó giữa 2 bên.

**Vinhomes Apollo City (trước đây là Hạ Long Xanh) có diện tích 5.540 ha.** VHM gần hoàn tất giải phóng mặt bằng và dự kiến mở bán các phân khu thấp tầng vào 2025. Dự án được phát triển bởi liên doanh với VHM sở hữu 70% và VIC 30%.

Thông tin doanh nghiệp

|                        |               |
|------------------------|---------------|
| Phân ngành ICB L2      | Bất động sản  |
| Biến động giá 1Y       | 34.000-53.600 |
| KLGDBQ 10D (CP)        | 13.115.230    |
| Vốn hóa (tỷ đồng)      | 206.602,82    |
| BVPS                   | 49.339        |
| P/E (lần)              | 6,84          |
| P/B (lần)              | 1,02          |
| EPS (VND)              | 7.348.85      |
| SL CPLH (triệu CP)     | 4.107,41      |
| Tỷ lệ free-float (%)   | 25,00         |
| Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%) | 12,61         |
| ROA (%)                | 6,30          |
| ROE (%)                | 16,65         |

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

VHM đang tích cực nắm giữ các mốc MA dài hạn và lấy lại mốc MA ngắn hạn. Đồng thời chỉ báo RSI, MFI 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    | -       | Giảm      |
| Xu hướng tuần    | -       | Giảm      |
| Xu hướng tháng   | -       | Tăng      |
| RSI 14           | 46,47   | Quan sát  |
| MFI              | 50,23   | Mua       |
| MA10             | 50,93   | Quan sát  |
| MA20             | 49,34   | Quan sát  |
| MA50             | 43,87   | Mua       |
| MA100            | 42,32   | 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 | <b>BVB</b> | Theo dõi | 13,7-14,0 |  |  | 16.500 | 13.000 |  |  |  |
| 2 | <b>STB</b> | Theo dõi | 36-37,2   |  |  | 42.000 | 34.000 |  |  |  |

### Danh mục cổ phiếu chạm điểm mua

|   |            |         |           |           |        |        |        |  |  |       |
|---|------------|---------|-----------|-----------|--------|--------|--------|--|--|-------|
| 1 | <b>VRE</b> | Nắm giữ | 16,9-17,1 | 27/2/2025 | 16.900 | 19.000 | 16.100 |  |  | 3,6%  |
| 2 | <b>DPG</b> | Nắm giữ | 46,0-47,5 | 04/4/2025 | 46.100 | 55.000 | 45.500 |  |  | -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   | 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  | MWG         | Cắt lỗ   | 56,8-58   | 25/02/2025 | 57.400  | 65.000       | 54.500     | 03/04/25 | 56.100  | -2,3% |
| 11  | KBC         | Cắt lỗ   | 29,4-29,7 | 27/02/2025 | 29.450  | 34.000       | 28.000     | 03/04/25 | 27.600  | -6,3% |
| 12  | HPG         | Cắt lỗ   | 27,6-27,8 | 17/3/2025  | 27.750  | 32.000       | 26.300     | 03/04/25 | 26.400  | -4,9% |
| 13  | NLG         | Cắt lỗ   | 34,0-35,0 | 19/3/2025  | 34.500  | 40.000       | 32.800     | 03/04/25 | 33.700  | -2,3% |
| 14  | NTP         | Chốt lời | 66,0-67,0 | 25/03/2025 | 66.000  | 76.000       | 63.500     | 03/04/25 | 67.600  | 2,4%  |
| 15  | TV2         | Cắt lỗ   | 34,0-35,0 | 26/03/2025 | 34.900  | 40.000       | 32.800     | 03/04/25 | 32.900  | -5,7% |
| 16  | REE         | Cắt lỗ   | 71,5-72,5 | 27/03/2025 | 72.000  | 80.000       | 68.500     | 03/04/25 | 68.900  | -4,3% |
| 17  | GIL         | Cắt lỗ   | 17,3-17,7 | 31/03/2025 | 17.600  | 20.000       | 16.500     | 03/04/25 | 16.600  | -5,7% |
| 18  | POW         | Cắt lỗ   | 12,4-12,7 | 01/04/2025 | 12.850  | 14.500       | 11.700     | 03/04/25 | 12.400  | -3,5% |
| 19  | MSB         | Cắt lỗ   | 11,8-12,0 | 01/04/2025 | 12.050  | 13.500       | 11.300     | 03/04/25 | 11.650  | -3,3% |

Email: [research@lpbs.com.vn](mailto: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.