

GIỮ NHỊP CÂN BẰNG

TÂM ĐIỂM THỊ TRƯỜNG

Triển vọng tích cực của ngành BĐS khu công nghiệp cuối 2025- đầu 2026
Theo số liệu từ Cục Thống kê (Bộ Tài chính), vốn FDI thực hiện trong 9 tháng đầu năm đạt 18,8 tỷ USD, tăng 8,5% so với cùng kỳ, cao nhất trong 5 năm qua. Vốn điều chỉnh - tức vốn bổ sung cho các dự án đang hoạt động - tăng mạnh nhất trong nhiều năm, với 1.092 lượt điều chỉnh và tổng giá trị tăng thêm 11,32 tỷ USD, cao hơn 48% yoy
Cơ sở hạ tầng đang được đầu tư mạnh mẽ giúp nâng cao giá trị KCN. Bên cạnh đó, Chính phủ Việt Nam đã và đang triển khai nhiều chính sách ưu đãi thuế, hỗ trợ tài chính và các biện pháp khuyến khích khác để thu hút FDI. Dự kiến đến năm 2030, Việt Nam sẽ có thêm 221 khu công nghiệp mới và mở rộng 76 khu công nghiệp hiện tại. Điều này tạo cơ hội lớn cho các nhà đầu tư có kinh nghiệm trong việc thu hút FDI.

NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

Xu hướng VN-INDEX ngắn hạn
VN-Index tăng 5,50 điểm trong phiên 18/11 kết phiên ở mức 1.659,92 điểm. Thanh khoản tăng 0,93% so với phiên giao dịch ngày 17/11. Khối ngoại duy trì bán ròng hơn 50 tỷ đồng trên toàn thị trường.
Thị trường có khả năng dao động trong vùng 1.640-1.680 điểm trong phiên giao dịch ngày 19/11: Thị trường trải qua phiên giao dịch trầm lắng sau nhịp hồi phục, VN-Index rung lắc trong biên độ hẹp nhưng vẫn đóng cửa tại mức cao nhất phiên, cho thấy lực cung đã suy yếu đáng kể. Thanh khoản duy trì ở mức vừa phải và độ rộng phân hóa, khối ngoại cũng thu hẹp bán ròng. Trong phiên hôm nay, thị trường khả năng tiếp tục dao động cân bằng quanh vùng 1.640-1.680 điểm khi dòng tiền chưa cho thấy dấu hiệu dẫn dắt rõ ràng. Nhà đầu tiếp tục cơ cấu danh mục, ưu tiên nhóm có nền tảng cơ bản tốt.

ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX



Table with 7 columns: Chỉ báo, RSI 14, MFI, MA10, MA20, MA50, MA100. Rows include Giá trị and Hành động.

CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

KBC

Khuyến nghị: Mua
TP: 39.000 VND | UPSIDE: +11%

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, hạ bớt margin 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 various market indicators.

Diễn biến TTCK Mỹ: Kết phiên 18/11, Dow Jones giảm 498,5 điểm (-1,07%) xuống 46.091,74 điểm. S&P 500 lùi 0,83% còn 6.617,32 điểm, ghi nhận phiên giảm thứ tư liên tiếp – chuỗi lao dốc dài nhất từ tháng 8/2025. Nasdaq Composite mất 1,21% xuống 22.432,85 điểm.

Thế giới: Ủy ban châu Âu (EC) ngày 17/11 hạ dự báo tăng trưởng kinh tế Eurozone năm 2026 xuống 1,2%, thấp hơn mức 1,4% trước đó, do rủi ro thương mại và căng thẳng địa chính trị. Tăng trưởng trung bình của toàn bộ 27 nước EU được dự báo 1,4%. Lạm phát Eurozone được dự báo 1,9% vào năm 2026, cao hơn mức 1,7% trước đó, trong khi năm 2025 đạt 2,1%, gần mục tiêu 2% của ECB. Chỉ số PMI tổng hợp Eurozone tháng 10/2025 đạt 52,5, với Tây Ban Nha, Đức, Italy và Ireland dẫn đầu, riêng Pháp vẫn suy giảm với PMI 47,7. Tăng trưởng ngành dịch vụ giúp thị trường việc làm cải thiện, mặc dù sản xuất vẫn cắt giảm nhân công. Trong quý 3/2025, Eurozone tăng 0,2% so với quý trước, nhờ Pháp tăng 0,5% và Tây Ban Nha tăng 0,6%, trong khi Đức và Italy gần như trì trệ, cho thấy sự phân hóa rõ rệt giữa các nền kinh tế lớn.

Việt Nam: TP.HCM đã phê duyệt dự án nạo vét rạch Ông Bé – Bà Lớn với tổng vốn hơn 17.000 tỷ đồng, tạo động lực mới cho bất động sản khu Nam Sài Gòn. Hai tuyến rạch dài 11,7 km sẽ được cải tạo thành trục giao thông – môi trường hiện đại với kè bảo vệ và đường ven rạch. Rạch Bà Lớn có vốn đầu tư hơn 9.200 tỷ đồng, còn Rạch Ông Bé hơn 7.700 tỷ đồng kèm kế hoạch di dời dân để tạo quỹ đất sạch. Khi hoàn thành, hạ tầng mới sẽ giúp giảm ngập, cải thiện môi trường và nâng chất lượng sống cho cư dân khu vực. Các dự án lân cận như Phong Phú 5, D-Aqua và Topaz Elite được kỳ vọng hưởng lợi trực tiếp từ sự thay đổi diện mạo ven kênh. Khu vực cũng được bổ sung không gian xanh và hệ thống giao thông kết nối tốt hơn. Giá trị bất động sản quanh trục kênh dự kiến tăng nhờ sự đồng bộ hạ tầng. Nhìn chung, dự án hứa hẹn tạo bước ngoặt phát triển cho khu đô thị ven kênh Nam Sài Gòn trong những năm tới.

Tỷ giá USD/VND: Tỷ giá tự do hiện đang ở mức 26.383 vnd.

Vàng: Kết phiên 18/11, vàng giao ngay tăng 0,6% lên 4.068,05 USD/oz, sau khi có lúc rơi về mức thấp nhất kể từ 10/11. Ngược lại, vàng tương lai giảm 0,2% xuống 4.068,40 USD/oz..

PDR: Công ty Phát Đạt vừa nhận chuyển nhượng toàn bộ cổ phần của Đại Quang Minh tại Công ty AKYN, qua đó sở hữu 50% vốn điều lệ AKYN. Thương vụ nhằm triển khai dự án nhà ở thương mại trên khu đất 239 Cách Mạng Tháng 8, quận 3, TP.HCM với tổng vốn đầu tư dự kiến 5.500 tỷ đồng giai đoạn 2026–2030. Khu đất rộng 3.500 m², được định hướng phát triển thành tổ hợp chung cư kết hợp trung tâm thương mại và văn phòng. Tuy nhiên, phần diện tích phụ trợ sử dụng chung vẫn thuộc sở hữu Nhà nước và chưa được giải quyết dù AKYN nhiều lần làm thủ tục mua lại từ năm 2019. Song song đó, Phát Đạt liên tục chuyển nhượng tài sản để củng cố dòng tiền, như bán 99% cổ phần Bắc Cường và 79% vốn tại Thuận An 1. Nhờ hoạt động M&A, doanh thu quý III/2025 đạt hơn 506 tỷ đồng, lãi sau thuế 85,8 tỷ đồng, đưa lũy kế 9 tháng lên 964 tỷ đồng, tăng mạnh so với cùng kỳ.

HHV: Dự án trục đại lộ cảnh quan sông Hồng do liên danh Đèo Cả – Văn Phú – MIK – Đại Quang Minh đề xuất có tổng vốn đầu tư khoảng 338.000 tỷ đồng, trở thành dự án hạ tầng lớn nhất Hà Nội. Quy mô dự án khoảng 11.000 ha, bao gồm trục đại lộ 7.800 ha đi qua 16 phường, xã dọc hai bờ sông Hồng. Dự án được chia thành ba vùng đô thị với các chức năng sinh thái, đa chức năng và thương mại – dịch vụ theo từng đoạn từ cầu Hồng Hà đến cầu Mễ Sở. Đại lộ gồm hai tuyến đường bộ dài 92 km và hai tuyến monorail dài 85 km, phát triển theo mô hình TOD. Hệ thống công viên sinh thái và công viên chuyên đề có tổng diện tích hơn 3.200 ha, kết hợp các công trình điểm nhấn của Thủ đô. Hà Nội dự kiến khởi công ngày 19/12 và hoàn thành vào năm 2030 theo hình thức PPP – hợp đồng BT. Khi hoàn thành, dự án sẽ tạo trục động lực phát triển mới, mở rộng không gian đô thị và tăng kết nối vùng giữa Hà Nội và các tỉnh lân cận.

Chứng khoán thế giới

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	6.617,32	-0,83%	12,76%
DJIA	46.091,74	-1,07%	8,73%
Nasdaq	22.432,85	-1,21%	16,35%
Shanghai	3.939,81	-0,81%	20,76%
Hang Seng	25.930,03	-1,72%	32,14%

Thị trường hàng hóa

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	4.068,05	1,22%	55,01%
Dầu WTI	60,73	-0,30%	-15,32%
Dầu Brent	64,88	1,06%	-13,24%
Than	111,5	1,18%	-10,98%
Đồng	4,95	-0,60%	24,23%
Quặng sắt	104,31	-0,11%	0,68%
Thép	433,05	-0,19%	-3,17%

Thị trường ngoại tệ

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	99,6	0,05%	-8,87%
USD/JPY	155,49	0,14%	-1,26%
USD/CNY	7,11	0,00%	-3,14%
EUR/USD	1,158	-0,10%	12,82%
GBP/USD	1,3128	-0,21%	6,05%

KBC
(HOSE)

Khuyến nghị	Mua
Giá hiện tại (18/11/2025)	34.950
Giá mục tiêu ngắn hạn	39.000
Tiềm năng tăng trưởng	11%–14%
Vùng mua	34.000–35.000
Ngưỡng cắt lỗ	<32.500

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

Quý 3/2025, ghi nhận doanh thu đạt 1.347 tỷ đồng, tăng 42% yoy. Nhờ giá vốn giảm nhẹ 4,6% xuống còn 564 tỷ đồng, lợi nhuận gộp của KBC đạt 784 tỷ đồng, tăng 118% yoy. Lãi sau thuế quý 3/2025 đạt 312 tỷ đồng, tăng 55% yoy.

Tài chính vững mạnh: Tính đến cuối quý 3/2025, tổng tài sản của KBC đạt gần 66.600 tỷ đồng, tăng 50% so với đầu năm. Dù nợ vay tăng để mở rộng đầu tư, doanh nghiệp vẫn duy trì lượng tiền mặt lớn và quỹ đất giá trị cao. Việc huy động vốn qua phát hành cổ phiếu và hợp tác chiến lược giúp KBC linh hoạt hơn trong tài chính. Hàng tồn kho tăng mạnh lên hơn 25.000 tỷ đồng, tập trung tại các dự án trọng điểm như Trảng Cát, Lộc Giang, Phúc Ninh, cho thấy doanh nghiệp đang đẩy nhanh phát triển quỹ đất cho giai đoạn tăng trưởng mới.

Mở rộng quỹ đất: Trong năm 2025–2026, KBC dự kiến bàn giao hơn 90 ha đất cho khách hàng, đồng thời triển khai sáu khu công nghiệp mới như Trảng Duệ 3, Kim Thành 2, Lộc Giang và Phú Bình. Khi hoàn thành, tổng quỹ đất cho thuê của công ty có thể đạt khoảng 3.000 ha, củng cố vị thế là nhà phát triển KCN hàng đầu cả nước. Việc liên tục mở rộng quy mô giúp KBC đảm bảo nguồn doanh thu dài hạn ổn định. Đây là nền tảng quan trọng để duy trì đà tăng trưởng trong giai đoạn 2026–2030.

Triển vọng mạnh từ mảng BĐS đô thị và nhà ở xã hội: Ngoài KCN, KBC còn đẩy mạnh mảng khu đô thị với hai dự án lớn: Trảng Cát (Hải Phòng) và Phúc Ninh (Bắc Ninh), dự kiến triển khai từ 2026–2027. Chính sách khuyến khích phát triển NOXH và nhà ở giá hợp lý của Chính phủ tạo môi trường thuận lợi cho KBC mở rộng phân khúc này. Dự án NOXH Nền hiện đóng góp doanh thu ổn định với biên lợi nhuận an toàn.

Trung tâm dữ liệu AI – hướng đi chiến lược mới: KBC vừa ký hợp tác với Accelerated Infrastructure Capital (AIC) và VietinBank để phát triển trung tâm dữ liệu ứng dụng AI công suất 200MW tại KCN Tân Phú Trung. Dự án gần 2 tỷ USD này đánh dấu bước chuyển của KBC từ nhà phát triển KCN truyền thống sang lĩnh vực hạ tầng số. Việc đầu tư vào trung tâm dữ liệu mở ra nguồn thu bền vững và nâng tầm thương hiệu trong chuỗi giá trị công nghiệp. Đây là chiến lược phù hợp với xu thế chuyển đổi số toàn cầu và nhu cầu điện toán đám mây tăng mạnh tại Việt Nam.

Thông tin doanh nghiệp

Phân ngành ICB L2	Bất động sản
Biến động giá 1Y	20.050–43.100
KLGBQ 10D (CP)	4.340.140
Vốn hóa (tỷ đồng)	32.914,33
BVPS	25.709
P/E (lần)	18,67
P/B (lần)	1,36
EPS (VND)	1.872,26
SL CPLH (triệu CP)	941,75
Tỷ lệ free–float (%)	55,00
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	10,36
ROA (%)	2,59
ROE (%)	7,09

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

KBC 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	-	Đứng
Xu hướng tháng	-	Đứng
RSI 14	52,12	Mua
MFI	58,93	Mua
MA10	33,95	Mua
MA20	34,26	Mua
MA50	35,50	Quan sát
MA100	34,03	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	ACV	Theo dõi	54,0-55,0			62.000	51.000			
	GVR	Theo dõi	28,5-29,0			32.000	25.000			

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			54,2%
2	CTG	Nắm giữ	49,0-50,5	24/10/2025	48.100	55.000	46.000			2,7%
3	ABB	Nắm giữ	12,5-12,8	28/10/2025	12.700	15.000	11.900			16,5%
4	VHC	Nắm giữ	56,5-57,5	31/10/2025	57.800	63.000	55.700			5,0%
5	MBB	Nắm giữ	23,0-24,0	05/11/2025	23.800	26.000	22.000			-0,4%
6	POW	Nắm giữ	14,2-14,7	05/11/2025	14.000	16.000	13.500			7,9%
7	MWG	Nắm giữ	75,0-77,0	11/11/2025	77.500	85.000	71.500			7,1%
8	NT2	Nắm giữ	22,0-22,8	12/11/2025	22.700	25.000	21.000			6,2%
9	TCB	Nắm giữ	33,0-33,5	12/11/2025	33.600	37.000	31.500			5,2%
10	VSC	Nắm giữ	20,5-22,0	14/11/2025	21.900	25.000	19.000			5,3%
11	HPG	Nắm giữ	26,0-27,0	14/11/2025	26.500	30.000	25.000			3,8%

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	VHM	Chốt lời	45-46,5	09/4/2025	45.600	100.000	43.500	17/10/25	121.000	165,4 %
4	GEX	Chốt lời	53,0-55,0	19/09/2025	54.800	65.000	51.000	17/10/25	65.700	19,9%
5	SHB	Chốt lãi	16,7-17,3	09/10/2025	17.350	19.000	16.000	20/10/25	17.900	3,2%
6	HPG	Cắt lỗ	28,7-29,2	10/10/2025	28.950	32.000	27.300	20/10/25	28.100	-2,9%
7	MSN	Chốt lời	81,0-82,5	16/10/2025	84.900	90.000	77.000	20/10/25	88.800	4,6%
8	DDV	Chốt lời	33,0-34,0	21/10/2025	32.800	38.000	31.200	24/10/25	35.800	9,1%
9	HAH	Chốt lời	54,0-55,5	15/10/2025	55.500	60.000	51.500	27/10/25	61.000	9,9%
10	BSR	Chốt lời	25,0-26,0	21/10/2025	25.200	31.000	24.500	27/10/25	27.600	9,5%
11	CEO	Chốt lời	27,5-28,5	22/10/2025	28.500	32.000	26.000	27/10/25	31.200	9,5%
12	PDR	Cắt lỗ	23,0-23,5	24/10/2025	23.200	26.000	19.300	03/11/25	22.550	-2,8%
13	VCI	Chốt lời	36,5-37,5	27/10/2025	37.000	41.000	34.700	03/11/25	37.500	1,4%
14	HDB	Cắt lỗ	31,5-32,0	29/10/2025	32.400	35.000	30.000	03/11/25	32.000	-1,2%
15	DPM	Chốt lời	23,5-27,0	04/11/2025	23.000	26.500	22.000	07/11/25	24.750	7,6%
16	NLG	Cắt lỗ	37,8-38,5	30/10/2025	38.500	44.000	36.200	13/11/25	37.200	-3,4%

THÔNG TIN LIÊN HỆ

Chuyên viên phân tích:

Hoàng Ngọc Thùy Liên

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.