

CHỐT LỜI DÈ CHỪNG

TÂM ĐIỂM THỊ TRƯỜNG

Triển vọng tích cực của ngành Bất động sản quý 2 năm 2026

Thị trường bất động sản đang phục hồi sau nhịp chững đầu năm, với nhu cầu ở thực và nhà đầu tư dài hạn bắt đầu quay lại. Chính sách giảm lãi suất vay mua nhà của Nhà nước tạo điều kiện tài chính thuận lợi, kích thích người mua quay lại thị trường và tăng khả năng tiếp cận nhà ở.

Các phân khúc căn hộ vừa túi tiền và đô thị vệ tinh nổi bật nhờ mức giá dễ tiếp cận, hạ tầng kết nối tốt và dòng tín dụng linh hoạt. Dự kiến tạo làn sóng mở bán mạnh từ quý III/2026. Thanh khoản thị trường cải thiện, phân khúc căn hộ trung cấp dẫn dắt, trong khi đất nền vùng ven được quan tâm nhưng phụ thuộc vào hạ tầng và quy hoạch. Việc triển khai đồng loạt dự án giúp doanh nghiệp duy trì ổn định dòng tiền và tận dụng cơ hội tăng trưởng.

NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

Xu hướng VN-INDEX ngắn hạn

VN-Index tăng 28,44 điểm trong phiên 01/04 kết phiên ở mức 1.674,49 điểm. Thanh khoản tăng 1,47% so với phiên giao dịch ngày 31/03. Khối ngoại tiếp tục bán ròng hơn 920 tỷ đồng trên toàn thị trường.

Thị trường có khả năng dao động trong vùng 1.650-1.750 điểm trong phiên giao dịch ngày 02/04: VN-Index tiếp tục hồi phục, lấy lại mốc 1.700 điểm và vượt đường trung bình động 20 ngày với sắc xanh lan rộng. Mặc dù đa số cổ phiếu tăng, thị trường vẫn có sự phân hóa nhẹ ở một số mã. Trong phiên tới, VN-Index dự kiến duy trì đà tăng, hướng lên vùng kháng cự quanh 1.750 điểm. Áp lực rung lắc có thể xuất hiện do chốt lời ngắn hạn khi hàng T+ về tài khoản, nhưng với bối cảnh vĩ mô tích cực và chiến tranh hạ nhiệt, thị trường nhiều khả năng chỉ điều chỉnh nhẹ, không làm đứt xu hướng hồi phục.

ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX



Chỉ báo	RSI 14	MFI	MA10	MA20	MA50	MA100
Giá trị	48,77	48,66	1.656,85	1.686,29	1.774,79	1.745,44
Hành động	Mua	Mua	Mua	Mua	Quan sát	Quan sát

CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

KDH

Khuyến nghị: **Mua**

TP: **30.000 VND** | UPSIDE: **+13%**

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

Thị trường	Giá trị	%Δ
VN-Index		
Đóng cửa	1.702,93	1,70
KLCP (triệu CP)	943,33	1,47
GTGD (tỷ VND)	29.246	20,01
Khớp lệnh	22.139	8,32
Thỏa thuận	7.106,4	80,78
HNX-Index		
Đóng cửa	251,46	0,19
KLCP (triệu CP)	97,90	-11,86
GTGD (tỷ VND)	1.985,6	-6,64
UPCoM		
Đóng cửa	127,62	0,95
KLCP (triệu CP)	30,53	-3,63
GTGD (tỷ VND)	498,7	-18,91

Diễn biến TTCK Mỹ: Phiên 01/04 khép lại với sắc xanh lan tỏa. Chỉ số S&P 500 tăng 0,72% lên 6.575,32 điểm, trong khi Nasdaq Composite bật tăng mạnh hơn 1,16% đạt 21.840,95 điểm. Chỉ số Dow Jones Industrial Average cũng ghi nhận mức tăng 224,23 điểm, tương đương 0,48%, chốt phiên tại 46.565,7

Thế giới: Chính phủ Hàn Quốc ngày 31/03 đã triển khai gói hỗ trợ tiền mặt lớn nhằm giảm tác động từ giá dầu tăng do xung đột tại Trung Đông. Tổng quy mô khoảng 4,800 tỷ Won, hỗ trợ trực tiếp cho 35.8 triệu người thuộc 70% nhóm thu nhập thấp nhất. Mỗi người sẽ nhận từ 100,000 đến 600,000 Won, với mức cao hơn dành cho nhóm thu nhập thấp và khu vực ngoài đô thị. Đây là biện pháp khẩn cấp giúp giảm áp lực chi tiêu khi giá năng lượng và sinh hoạt leo thang. Ngoài ra, chính phủ chi thêm 5,000 tỷ Won để kiểm soát giá dầu, trợ cấp nhiên liệu và hỗ trợ giao thông. Tổng gói ngân sách bổ sung lên tới 26.2 nghìn tỷ Won, bao gồm hỗ trợ doanh nghiệp, tạo việc làm và đầu tư năng lượng tái tạo. Chính phủ kỳ vọng các biện pháp này sẽ ổn định kinh tế, thúc đẩy tiêu dùng và đóng góp khoảng 0.2% vào tăng trưởng năm nay.

Việt Nam: Từ 1/4, theo Thông tư 30/2025/TT-NHNN, tên tài khoản tại các ngân hàng thương mại phải trùng với thông tin trên căn cước công dân hoặc thẻ căn cước. Quy định này buộc các tổ chức cung ứng dịch vụ thanh toán kiểm tra lệnh thanh toán, đảm bảo thông tin số tài khoản và tên chủ tài khoản chính xác. Đồng thời, các ngân hàng phải dừng dịch vụ đặt biệt danh (Alias/Nickname/iNick) cho tài khoản để tránh nhầm lẫn và rủi ro chuyển tiền sai. Khách hàng đang sử dụng biệt danh được khuyến nghị hủy bỏ và cập nhật thông tin nhận tiền trên các nền tảng thanh toán. Việc dừng dịch vụ biệt danh không ảnh hưởng đến số dư, số tài khoản hay quyền sử dụng tài khoản, các tiện ích vẫn được duy trì. Quy định này giúp nâng cao an toàn, minh bạch và độ tin cậy của hệ thống ngân hàng trong bối cảnh thanh toán không dùng tiền mặt phát triển mạnh.

Tỷ giá USD/VND: Tỷ giá tự do hiện đang ở mức 26.335 VND.

Vàng: Khép phiên ngày 01/04, Giá vàng giao ngay tăng 2,5% lên 4.784,22 USD/oz, đánh dấu mức cao nhất kể từ ngày 19/03. Trong khi đó, hợp đồng vàng tương lai tại Mỹ cũng tăng 2,9%, lên 4.813,10 USD/oz, phản ánh nhu cầu trú ẩn an toàn gia tăng của nhà đầu tư. tiếp.

VNM: Vinamilk sẽ trình HĐQT thường niên năm 2026 kế hoạch doanh thu 66.477 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế 9.828 tỷ đồng, tăng hơn 4% so với năm 2025. Công ty đề xuất cổ tức tiền mặt tối thiểu 50% lợi nhuận sau thuế, nguồn chi trả từ lợi nhuận chưa phân phối. Năm 2025, Vinamilk đạt 63.724 tỷ đồng doanh thu và 9.414 tỷ đồng lợi nhuận sau thuế, giảm nhẹ 0,4%. Ngành FMCG tăng trưởng khiêm tốn 1,7%, riêng ngành sữa giảm 2,4%, nhưng thị trường vẫn còn tiềm năng nhờ mức tiêu thụ bình quân thấp và phát triển kênh bán lẻ, thương mại điện tử. Cổ tức năm 2025 dự kiến 43,5%, đã tạm ứng 25% vào cuối năm 2025. Phần còn lại sẽ chi trả không muộn hơn 6 tháng sau đại hội 2026. Đại hội cũng sẽ miễn nhiệm ông Alain Xavier Cany và bầu bổ sung thành viên HĐQT nhiệm kỳ 2022-2026.

VHM: Công ty Cổ phần Vinhomes vừa công bố tài liệu Đại hội đồng cổ đông với phương án sử dụng lợi nhuận sau thuế năm 2025, đề xuất chia cổ tức bằng cả tiền mặt và cổ phiếu. Cụ thể, Vinhomes dự kiến chi trả cổ tức tiền mặt 60% vốn điều lệ, tương ứng khoảng 24.644 tỷ đồng, trong khi cổ đông sẽ nhận thêm cổ phiếu mới theo tỷ lệ 100%. Với tỷ lệ sở hữu 73,5%, Vingroup dự kiến nhận hơn 18.100 tỷ đồng cổ tức từ đợt chia này. Thông tin trên đã giúp cổ phiếu VHM tăng trần sau hai phiên đứng giá. Năm 2025, Vinhomes ghi nhận doanh thu thuần hợp nhất 153.271 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế 43.335 tỷ đồng, tăng 23,6% so với năm trước. Tổng tài sản tăng mạnh, với tài sản ngắn hạn 496.890 tỷ đồng và tài sản dài hạn 290.967 tỷ đồng, chủ yếu từ chi phí xây dựng dở dang và các dự án. Năm 2026, Vinhomes đặt mục tiêu doanh thu 250.000 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế 50.000 tỷ đồng, tiếp tục khẳng định vị thế hàng đầu trong lĩnh vực bất động sản nhà ở tại Việt Nam.

Chứng khoán thế giới

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	6.575,32	0,72%	12,04%
DJIA	46.565,74	0,48%	9,84%
Nasdaq	21.840,95	1,16%	13,28%
Shanghai	3.948,55	1,46%	21,03%
Hang Seng	25.294,03	2,04%	28,90%

Thị trường hàng hóa

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	4.784,22	2,26%	82,30%
Dầu WTI	99,99	-1,36%	39,42%
Dầu Brent	101,14	-2,72%	35,25%
Than	137,20	-3,69%	9,54%
Đồng	5,62	0,54%	41,05%
Quặng sắt	107,51	1,06%	3,76%
Thép	450,36	-0,70%	0,70%

Thị trường ngoại tệ

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	99,54	-0,38%	-8,92%
USD/JPY	158,82	0,06%	0,85%
USD/CNY	6,89	0,00%	-6,14%
EUR/USD	1,1558	0,04%	12,61%
GBP/USD	1,3264	0,30%	7,15%

KDH

(HOSE)

Khuyến nghị

Mua

Giá hiện tại (01/04/2026)

26.500

Giá mục tiêu trung hạn

30.000

Tiềm năng tăng trưởng

13%–17%

Vùng mua

25.500–26.500

Ngưỡng cắt lỗ

<24.700

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

Năm 2025, KDH ghi nhận doanh thu đạt 4,674 tỷ đồng (+43% YoY) và lợi nhuận sau thuế 1,634 tỷ đồng (gấp đôi YoY), chủ yếu nhờ bàn giao sản phẩm thấp tầng tại dự án The Gladia với biên lợi nhuận cao. Tuy nhiên, cơ cấu tài sản vẫn tập trung lớn vào hàng tồn kho và dòng tiền kinh doanh duy trì trạng thái âm, phản ánh đặc thù chu kỳ dự án. Dù vậy, sự cải thiện pháp lý từ 2024 trở đi đang giúp doanh nghiệp từng bước chuyển sang giai đoạn ghi nhận doanh thu.

The Gladia đảm bảo tăng trưởng ngắn hạn: The Gladia tiếp tục là trụ cột chính của KDH trong giai đoạn 2026 khi các sản phẩm thấp tầng bước vào giai đoạn bàn giao. Nguồn cung nhà thấp tầng tại TP.HCM vẫn khan hiếm, giúp dự án duy trì mức giá và biên lợi nhuận cao. Doanh nghiệp có thể ghi nhận doanh thu xuyên suốt năm từ phần còn lại của dự án. Đồng thời, phân khu cao tầng dự kiến hoàn thiện và mở bán từ quý 3/2026 sẽ tạo thêm nguồn thu gối đầu, tạo dòng tiền nổi tiếp.

Pipeline dự án tạo dòng tiền liên tục: Sau The Gladia, KDH tiếp tục triển khai hơn 600 sản phẩm mới, đã động thổ từ đầu 2026 và dự kiến mở bán từ quý 3/2026, đảm bảo dòng tiền nổi tiếp. Dự án The Solina (11A) và Tân Tạo đã hoàn tất phần lớn đến bù và dự kiến mở bán năm 2027, đóng vai trò nguồn thu trung hạn quan trọng. Bên cạnh đó, Bình Trưng Đông mở rộng sẽ bổ sung thêm nguồn cung đáng kể từ 2027. Việc triển khai đồng thời nhiều dự án giúp KDH hạn chế độ trễ doanh thu giữa các chu kỳ. Đây là yếu tố then chốt giúp cải thiện dòng tiền và giảm áp lực nợ vay.

Chiến lược hợp tác và xoay vòng vốn: KDH đang chuyển dịch chiến lược sang mở bán sớm và tăng cường hợp tác với đối tác lớn nhằm tối ưu dòng tiền. Mô hình hợp tác với Keppel Land tại The Gladia đã chứng minh hiệu quả trong việc giảm áp lực vốn và chia sẻ rủi ro. Đồng thời, chiến lược “xoay vòng dự án” giúp doanh nghiệp duy trì thanh khoản trong bối cảnh thị trường còn thận trọng. Việc giãn tiến độ trả nợ và đa dạng hóa nguồn vốn cũng giúp giảm áp lực tài chính ngắn hạn.

Lợi thế quỹ đất và triển vọng dài hạn: KDH hiện sở hữu quỹ đất khoảng 650 ha tại TP.HCM, tập trung ở khu vực có nhu cầu ở thực cao, tạo lợi thế cạnh tranh dài hạn. Trong bối cảnh chi phí đất tăng và pháp lý siết chặt, quỹ đất sẵn có trở thành yếu tố then chốt giúp duy trì biên lợi nhuận. Giai đoạn 2026–2027 được kỳ vọng là chu kỳ tăng tốc khi nhiều dự án lớn triển khai. Danh mục dự án tại khu Đông giúp tận dụng xu hướng đô thị hóa và phát triển hạ tầng.

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

KDH đang nỗ lực nắm giữ các mốc MA ngắn hạn và lấy lại mốc MA dài hạn. Đồng thời các chỉ báo MFI, RSI đang tiến về 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	22.050–38.100
KLGDBQ 10D (CP)	4.118.900
Vốn hóa (tỷ đồng)	29.177,59
BVPS	16.506
P/E (lần)	27,77
P/B (lần)	1,58
EPS (VND)	936,24
SL CPLH (triệu CP)	1.122,21
Tỷ lệ free-float (%)	65,00
Tỷ lệ sở hữu Nhà nước (%)	0,00
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	28,94
ROA (%)	3,25
ROE (%)	5,86

Chỉ báo kỹ thuật	Giá trị	Hành động
Xu hướng ngày	-	Tăng
Xu hướng tuần	-	Đứng ngang
Xu hướng tháng	-	Đứng ngang
RSI 14	51,54	Mua
MFI	64,90	Mua
MA10	25,70	Mua
MA20	14,72	Mua
MA50	26,96	Quan sát
MA100	29,94	Quan sát

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	CTG	Theo dõi	33,5-34,5			38.000	32.000			

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	VCB	Nắm giữ	58,0-61,0	10/3/2026	59.000	68.000	56.000			0,0%
2	MBB	Nắm giữ	23,3-25,0	10/3/2026	25.600	27.000	22.500			3,5%
3	TCB	Nắm giữ	30,0-31,0	13/3/2026	29.700	34.000	28.500			3,7%
4	GMD	Nắm giữ	75,0-77,0	27/3/2026	76.600	85.000	72.000			1,0%
5	GEX	Nắm giữ	34,5-35,5	30/3/2026	34.800	40.000	32.800			6,5%
6	LCG	Nắm giữ	9,4-10,0	31/03/2026	9.800	11.500	8.800			1,0%

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	MWG	Chốt lời	79,0-81,0	11/03/2026	80.700	90.000	75.000	20/03/26	82.000	1,6%
4	EIB	Chốt lời	20,0-21,5	11/02/2026	20.500	25.000	20.500	23/03/26	22.000	7,3%
5	ACB	Cắt lỗ	23,0-23,5	17/03/2026	23.500	27.000	22.000	23/03/26	22.900	-2,6%
6	LPB	Hòa vốn	42,0-43,5	19/03/2026	42.000	48.000	40.500	25/03/26	43.200	0,7%
7	HDG	Chốt lời	26,8-28,2	24/03/2026	28.500	31.000	76.500	26/03/26	30.900	8,4%
8	PC1	Chốt lời	26,5-27,3	20/3/2026	26.000	30.000	28.500	30/03/26	30.450	17,1%
9	REE	Chốt lời	63,5-65,0	20/3/2026	65.200	72.000	60.000	30/03/26	74.000	13,5%
10	GVR	Chốt lời	29,0-30,0	27/3/2026	30.000	34.000	27.800	31/03/26	32.400	8,0%
11	SHB	Chốt lời	10,5-11,0	25/04/2025	10.700	17.000	9.800	01/04/26	15.600	45,8%
12	CTD	Chốt lời	80,0-82,0	25/3/2026	81.600	92.000	76.500	01/04/26	87.900	7,7%
13	CII	Chốt lời	15,5-16,5	25/3/2026	16.900	19.000	14.800	01/04/26	19.200	13,6%

THÔNG TIN LIÊN HỆ

Hoàng Ngọc Thùy Liên: Chuyên viên cao cấp Trung tâm Phát triển Năng lực Đầu tư.

Email: ptnldt@lpbs.com.vn

lien.hoang@lpbs.com.vn

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

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.