

CÙNG CỐ NỀN GIÁ CAO

TÂM ĐIỂM THỊ TRƯỜNG

Triển vọng tích cực của ngành Bất động sản, đầu tư công năm 2026

Quý 1/2026, thị trường bất động sản Việt Nam bước vào giai đoạn phục hồi nhưng đi kèm sự phân hóa rõ nét giữa các phân khúc và khu vực. Bên cạnh đó, các cải cách pháp lý và xu hướng tháo gỡ dự án tồn đọng đang giúp mở rộng nguồn cung, đặc biệt ở phân khúc nhà ở phù hợp nhu cầu thực.

Nghị quyết 16/2026/NQ-CP đã tạo bước ngoặt quan trọng khi khởi thông mô hình BT và tái định hình chu kỳ đầu tư hạ tầng. Việc tháo gỡ các nút thắt pháp lý, rút ngắn thời gian triển khai dự án và cải thiện cơ chế hoàn vốn giúp nâng cao hiệu quả dòng vốn và giảm rủi ro thực thi. Đây được xem là giai đoạn thuận lợi cho chu kỳ tăng trưởng mới của nhóm cổ phiếu đầu tư công.

NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

Xu hướng VN-INDEX ngắn hạn

VN-Index giảm 21,74 điểm trong phiên 29/4 kết phiên ở mức 1.854,10 điểm. Thanh khoản tăng 14,7% so với phiên giao dịch ngày 28/4. Khối ngoại tiếp tục bán ròng hơn 1.328 tỷ đồng trên toàn thị trường.

Thị trường có khả năng dao động trong vùng 1.830-1.880 điểm trong phiên giao dịch ngày 04/5: VN-Index trải qua 2 phiên giao dịch rung lắc quanh vùng đỉnh cũ 1.850-1.880, cho thấy cung - cầu chưa đạt đồng thuận. Dòng tiền tập trung ở nhóm vốn hóa lớn, trong khi độ rộng thị trường yếu và khối ngoại duy trì bán ròng, phản ánh tâm lý thận trọng. Trong phiên tới, chỉ số có thể tiếp tục dao động hẹp và kiểm định vùng kháng cự gần, phụ thuộc vào nhóm cổ phiếu trụ. Nếu dòng tiền chưa lan tỏa và áp lực chốt lời gia tăng, thị trường có thể xuất hiện nhịp điều chỉnh kỹ thuật ngắn hạn.

ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX



Chỉ báo	RSI14	MFI	MA10	MA20	MA50	MA100
Giá trị	80,72	63,53	1.841,91	1.781,56	1.758,31	1.771,92
Hành động	Quá mua	Quá mua	Mua	Mua	Mua	Mua

CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

CII

Khuyến nghị: **Giải ngân**TP: **21.000 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, 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	1.854,10	-1,16
KLCP (triệu CP)	722,30	14,70
GTGD (tỷ VND)	21.063	8,45
Khớp lệnh	18.206	0,95
Thỏa thuận	2.857,0	105,92
HNX-Index		
Đóng cửa	250,66	0,49
KLCP (triệu CP)	62,96	0,10
GTGD (tỷ VND)	1.146,1	0,47
UPCoM		
Đóng cửa	127,49	-0,15
KLCP (triệu CP)	28,22	-42,84
GTGD (tỷ VND)	419,2	-37,83

Diễn biến TTCK Mỹ: Kết thúc phiên giao dịch ngày 01/05, chỉ số S&P 500 tăng 0,29% lên 7.230,12 điểm. Nasdaq Composite tăng mạnh 0,89% lên 25.114,44 điểm, đồng thời thiết lập đỉnh lịch sử cả trong phiên lẫn khi đóng cửa – đây cũng là mức đóng cửa cao kỷ lục của chỉ số này. Ngược lại, Dow Jones giảm 152,87 điểm, tương đương 0,31%, xuống còn 49.499,27 điểm.

Thế giới: Thái Lan đang đẩy mạnh đàm phán thương mại với Mỹ, trong đó đề xuất miễn thuế nhập khẩu đối với gạo thơm nhằm thúc đẩy xuất khẩu và bảo vệ lợi ích người tiêu dùng. Phó Thủ tướng kiêm Bộ trưởng Thương mại Supachie Suthamphan sẽ thăm Mỹ từ ngày 3-6/5 để tham dự Hội nghị Thượng đỉnh Đầu tư SelectUSA 2026 và tìm kiếm cơ hội hợp tác. Trong khuôn khổ chuyến đi, Thái Lan dự kiến làm việc với USTR để làm rõ cuộc điều tra theo Mục 301 liên quan đến công nghiệp và lao động. Nước này khẳng định các sản phẩm xuất khẩu đóng vai trò trong chuỗi cung ứng của Mỹ và tuân thủ tiêu chuẩn lao động quốc tế. Đồng thời, Thái Lan cũng đề nghị Mỹ xem xét miễn thuế với các mặt hàng không thể sản xuất trong nước, đặc biệt là nông sản. Chính phủ Thái Lan kỳ vọng thúc đẩy tiến trình đàm phán thương mại song phương nhằm tạo niềm tin cho doanh nghiệp và thị trường hai nước.

Việt Nam: Trong 4 tháng đầu năm 2026, tổng thu ngân sách nhà nước ước đạt 1.114 nghìn tỷ đồng, bằng 44% dự toán năm và tăng 15,2% so với cùng kỳ. Thu nội địa chiếm tỷ trọng lớn với 991 nghìn tỷ đồng, tăng 17,4%, trong khi thu từ dầu thô đạt gần 17 nghìn tỷ đồng, giảm 4,9% do biến động giá. Thu từ hoạt động xuất nhập khẩu đạt 105,4 nghìn tỷ đồng, gần như đi ngang so với cùng kỳ. Về chi ngân sách, tổng chi đạt 668,2 nghìn tỷ đồng, tăng 11,6%, đảm bảo các nhu cầu phát triển kinh tế - xã hội và nghĩa vụ tài chính. Trong đó, chi thường xuyên đạt 471 nghìn tỷ đồng, chi đầu tư phát triển 153,2 nghìn tỷ đồng và chi trả nợ lãi 43 nghìn tỷ đồng. Nhìn chung, ngân sách nhà nước tiếp tục duy trì đà tăng trưởng tích cực, góp phần ổn định kinh tế vĩ mô.

Tỷ giá USD/VND: Tỷ giá tự do hiện đang ở mức 26.356 vnd.

Vàng: Kết thúc phiên giao dịch ngày 01/05, giá vàng phục hồi mạnh sau nhịp giảm trước đó. Cụ thể, giá vàng giao ngay tăng 2,2% lên 4.639,26 USD/oz, sau khi chạm mức thấp nhất trong vòng một tháng vào ngày thứ Tư. Trong khi đó, hợp đồng vàng kỳ hạn tháng 6 cũng tăng 2%, lên mức 4.652,30 USD/oz.

PVS: Trong quý I/2026, PVS ghi nhận doanh thu thuần 8.698 tỷ đồng, tăng 45% so với cùng kỳ, trong khi giá vốn tăng 36% lên 7.844 tỷ đồng. Nhờ đó, lợi nhuận gộp tăng mạnh 233%, đạt 854,9 tỷ đồng. Doanh thu tài chính giảm 37% còn 215 tỷ đồng, nhưng chi phí tài chính tăng 114% và chi phí bán hàng tăng đột biến. Sau khi khấu trừ các chi phí, lợi nhuận sau thuế đạt 435,3 tỷ đồng, tăng 45%, trong đó lợi nhuận thuộc cổ đông công ty mẹ là 416 tỷ đồng. Kết quả tích cực chủ yếu đến từ sự cải thiện ở các mảng cơ khí, xây lắp, tàu dịch vụ dầu khí và FSO/FPSO. Năm 2026, doanh nghiệp đặt mục tiêu doanh thu 33.000 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế 990 tỷ đồng, hiện đã hoàn thành lần lượt 26% và 49% kế hoạch sau quý đầu năm. Tính đến cuối quý I, tổng tài sản đạt 40.730 tỷ đồng, nợ phải trả ở mức 24.053 tỷ đồng, trong khi vốn chủ sở hữu tăng lên 16.676 tỷ đồng.

DXS: Trong quý I/2026, Đất Xanh Services (DXS) ghi nhận kết quả kinh doanh tăng trưởng đột biến nhờ sự phục hồi của mảng môi giới bất động sản, đặc biệt tại khu vực miền Bắc. Doanh thu thuần đạt hơn 1.415 tỷ đồng, tăng gần 3 lần so với cùng kỳ, kéo theo lợi nhuận gộp tăng mạnh lên 652 tỷ đồng. Dù các chi phí như tài chính, bán hàng và quản lý đều gia tăng, lợi nhuận thuần từ hoạt động kinh doanh vẫn đạt 323,6 tỷ đồng, gấp hơn 5 lần cùng kỳ. Lợi nhuận sau thuế đạt 290,6 tỷ đồng, tăng gần 7 lần, trong đó lợi nhuận thuộc cổ đông công ty mẹ đạt 189,1 tỷ đồng. Tổng tài sản doanh nghiệp đạt 16.536 tỷ đồng, với tỷ trọng lớn nằm ở tài sản ngắn hạn, đặc biệt là các khoản phải thu và hàng tồn kho. Trên thị trường chứng khoán, cổ phiếu DXS phục hồi lên mức cao nhất 3 tháng nhưng vẫn thấp hơn đáng kể so với đỉnh năm trước.

Chứng khoán thế giới

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	7.230,12	0,29%	23,20%
DJIA	49.499,27	-0,31%	16,76%
Nasdaq	25.114,44	0,89%	30,26%
Shanghai	4.112,16	0,82%	26,04%
Hang Seng	25.776,53	0,38%	31,36%

Thị trường hàng hóa

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	4.639,26	2,19%	76,77%
Dầu WTI	101,94	-2,89%	42,14%
Dầu Brent	108,17	-2,10%	44,65%
Than	133,90	-0,07%	6,91%
Đồng	5,93	0,17%	48,83%
Quặng sắt	107,86	0,63%	4,10%
Thép	467,79	-0,15%	4,60%

Thị trường ngoại tệ

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	98,16	0,12%	-10,18%
USD/JPY	157,02	0,28%	-0,29%
USD/CNY	6,83	0,15%	-6,96%
EUR/USD	1,1720	-0,10%	14,19%
GBP/USD	1,3579	-0,19%	9,69%

CII (HOSE)

Khuyến nghị	Giải ngân
Giá hiện tại (29/04/2026)	17.900
Giá mục tiêu ngắn hạn	21.500
Tiềm năng tăng trưởng	10%–13%
Vùng giải ngân	18.800–19.300
Ngưỡng cắt lỗ	<17.300

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

Trong quý I/2026, CII ghi nhận doanh thu tăng gần 20%, đạt 833 tỷ đồng. Lợi nhuận gộp đạt 448 tỷ đồng, phản ánh hiệu quả khai thác dự án dù biên lợi nhuận giảm nhẹ. Điểm tích cực là chi phí tài chính được kiểm soát, giúp giảm áp lực lên lợi nhuận khi doanh thu tài chính suy giảm. Quy mô tài sản hơn 37.800 tỷ đồng, với tỷ trọng lớn ở tài sản cố định, tạo nền tảng tăng trưởng dài hạn. Việc tăng huy động vốn cho thấy doanh nghiệp chủ động chuẩn bị nguồn lực cho các dự án hạ tầng.

Mảng BOT – động lực tăng trưởng cốt lõi: Hoạt động thu phí BOT tiếp tục là trụ cột khi đóng góp hơn 90% lợi nhuận gộp, với các dự án trọng điểm như Trung Lương – Mỹ Thuận (TL-MT) và Xa lộ Hà Nội có vị trí không thể thay thế. Lưu lượng xe được dự báo tăng trưởng tự nhiên 7–10%/năm nhờ nhu cầu vận tải cao tại khu vực phía Nam. Đặc biệt, việc tăng phí 12% từ cuối 2025 tại tuyến TL-MT sẽ thúc đẩy doanh thu từ 2026. Biên lợi nhuận gộp mảng này duy trì khoảng 65%, đảm bảo khả năng tạo tiền ổn định. Đây cũng là nguồn chính để CII chi trả lãi vay và duy trì hoạt động tài chính.

Chu kỳ đầu tư mới với các dự án BOT quy mô lớn: CII đang bước vào chu kỳ đầu tư mới với hai dự án lớn, nổi bật là cao tốc TP.HCM – Trung Lương – Mỹ Thuận mở rộng với vốn hơn 41.000 tỷ đồng. Dự án này dự kiến hoàn thành vào cuối 2028 – đầu 2029, tạo bước nhảy vọt về doanh thu dài hạn. Ngoài ra, dự án đường trên cao Quốc lộ 51 cũng mở ra dư địa tăng trưởng tại khu vực Đông Nam Bộ. Các dự án này có quy mô lớn hơn đáng kể so với danh mục hiện hữu, giúp mở rộng nền tài sản.

BDS Thủ Thiêm – tiềm năng lợi nhuận lớn nhưng rủi ro cao: Các dự án tại Thủ Thiêm mang lại kỳ vọng lợi nhuận lớn nhờ vị trí trung tâm và tiềm năng tăng giá đất. Nghị định 91/2025 tháo gỡ một phần pháp lý, giúp CII tiếp tục triển khai dự án BT và các lô đất liên quan. Tuy nhiên, rủi ro nằm ở việc xác định giá đất theo khung giá cũ, có thể gây bất lợi hoặc kéo dài tiến độ. Ngoài ra, khả năng không nhận đủ quỹ đất còn lại vẫn hiện hữu. Nếu triển khai thuận lợi, đây sẽ là nguồn lợi nhuận lớn của CII.

BDS NBB và bài toán tài chính song hành tăng trưởng: Các dự án của NBB như NBB Garden II và III có pháp lý sạch, tiến độ rõ ràng và dự kiến mở bán từ 2027, tạo dòng tiền ổn định. Tuy nhiên, áp lực tài chính vẫn là yếu tố then chốt khi tổng nợ đã vượt 25.000 tỷ đồng, với hệ số nợ/vốn chủ sở hữu lên tới 2,13 lần. Chi phí lãi vay cao tiếp tục ảnh hưởng lợi nhuận trong ngắn hạn. Dù vậy, việc huy động vốn qua trái phiếu và duy trì dòng tiền BOT giúp CII có nguồn lực triển khai dự án. Nếu kiểm soát tốt đòn bẩy, doanh nghiệp có thể tận dụng chu kỳ đầu tư sắp tới.

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

CII đang nỗ lực nắm giữ các mốc MA ngắn hạn và MA 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	Xây dựng và vật liệu
Biến động giá 1Y	11.030–31.350
KLGDBQ 10D (CP)	12.274.810
Vốn hóa (tỷ đồng)	12.969,32
BVPS	13.284
P/E (lần)	95,87
P/B (lần)	1,45
EPS (VND)	201,30
SL CPLH (triệu CP)	671,99
Tỷ lệ free-float (%)	95,00
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	3,98
ROA (%)	0,33
ROE (%)	1,66

Chỉ báo kỹ thuật	Giá trị	Hành động
Xu hướng ngày	-	Tăng
Xu hướng tuần	-	Tăng
Xu hướng tháng	-	Tăng
RSI 14	57,14	Mua
MFI	57,43	Mua
MA10	19,04	Mua
MA20	18,82	Mua
MA50	17,75	Mua
MA100	19,47	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	BCM	Theo dõi	56,0-57,0			63.000	53.500			
2	HHV	Theo dõi	12,5-13,0			14.500	11.800			

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	CTG	Nắm giữ	33,5-34,5	02/4/2026	34.150	38.000	32.000			2,3%
2	SSI	Nắm giữ	28,0-28,7	16/04/2026	28.600	31.000	26.800			-3,3%
3	GVR	Nắm giữ	32,0-33,0	17/04/2026	32.300	36.000	30.800			4,3%
4	VIB	Nắm giữ	17,2-17,7	20/4/2026	17.300	19.000	16.500			0,0%
5	HAG	Nắm giữ	16,0-16,4	23/04/2026	16.100	18.000	15.000			1,2%
6	MWG	Nắm giữ	81,5-83,5	28/04/2026	83.700	90.000	77.000			0,4%
7	DBC	Nắm giữ	23,0-23,4	29/04/2026	22.000	25.000	22.000			2,7%
8	TLG	Nắm giữ	50,0-51,0	29/04/2026	49.500	56.000	48.000			1,0%
9	TCH	Nắm giữ	17,2-17,9	29/04/2026	17.700	20.000	16.300			2,5%

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	SHB	Chốt lời	10,5-11,0	25/04/2025	10.700	17.000	9.800	01/04/26	15.600	45,8%
4	CTD	Chốt lời	80,0-82,0	25/3/2026	81.600	92.000	76.500	01/04/26	87.900	7,7%
5	CII	Chốt lời	15,5-16,5	25/3/2026	16.900	19.000	14.800	01/04/26	19.200	13,6%
6	GMD	Cắt lỗ	75,0-77,0	27/3/2026	76.600	85.000	72.000	02/04/26	76.000	-0,8%
7	TCB	Chốt lời	30,0-31,0	13/03/2026	29.700	34.000	28.500	03/04/26	30.500	2,7%
8	GEX	Chốt lời	34,5-35,5	30/3/2026	34.800	40.000	32.800	10/04/26	41.200	18,4%
9	CII	Chốt lời	17,0-18,0	08/4/2026	18.100	20.000	16.000	14/04/26	20.750	14,6%
10	LCG	Chốt lời	9,4-10,0	31/3/2026	9.800	11.500	8.800	15/04/26	10.300	5,1%
11	VNM	Chốt lời	59,0-60,5	08/4/2026	61.700	66.000	57.000	17/04/26	62.600	1,5%
12	HDB	Chốt lời	24,8-25,5	03/4/2026	25200	28.000	23.700	21/04/26	27.000	7,1%
13	MWG	Chốt lời	80,0-81,5	13/04/2026	80.000	90.000	76.000	21/04/26	87.200	9,0%
14	MBB	Chốt lời	23,3-25,0	10/3/2026	25.600	27.000	22.500	23/04/26	27.000	5,5%
15	EIB	Chốt lời	21,5-22,0	06/4/2026	21.850	24.000	20.700	23/04/26	23.300	6,6%
16	VCB	Chốt lời	58,0-61,0	10/3/2026	59.000	68.000	56.000	24/04/26	63.000	6,8%
17	KDH	Chốt lời	25,0-26,5	07/4/2026	24.500	30.000	24.700	28/04/26	22.700	4,9%
18	DGW	Cắt lỗ	44,5-45,8	09/4/2026	45.100	51.000	42.000	28/04/26	44.800	-0,7%
19	SHB	Cắt lỗ	15,0-15,5	10/04/2026	15.250	17.000	14.200	28/04/26	14.700	-3,6%

THÔNG TIN LIÊN HỆ

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://Công 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.