

TÍCH LŨY QUANH VÙNG ĐỈNH

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.

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.

NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

Xu hướng VN-INDEX ngắn hạn

VN-Index tăng 20,79 điểm trong phiên 05/5 kết phiên ở mức 1.874,85 điểm. Thanh khoản tăng 11,66% so với phiên giao dịch ngày 04/5. Khối ngoại tiếp tục bán ròng hơn 996,5 tỷ đồng trên toàn thị trường.

Thị trường có khả năng dao động trong vùng 1.850-1.900 điểm trong phiên giao dịch ngày 06/05: Thị trường có phiên tăng điểm tích cực nhưng vẫn mang tính “neo trụ” khi động lực chủ yếu đến từ nhóm Vingroup. Áp lực bán từ khối ngoại tiếp tục duy trì ở nhóm vốn hóa lớn, khiến dòng tiền khó lan tỏa và thị trường phân hóa mạnh. Dù vậy, một số nhóm ngành đã bắt đầu thu hút dòng tiền trở lại. Trong phiên tới, thị trường nhiều khả năng vẫn dao động tích lũy quanh vùng đỉnh cũ, với kỳ vọng dòng tiền cải thiện ở nhóm midcap và lan tỏa dẫn để hướng tới vượt đỉnh lịch sử.

ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX



CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

DXG

Khuyến nghị: **Giải ngân**

TP: **17.000 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 cổ phiếu nắm giữ 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 | 1.874,85 | 1,12 |
| KLCP (triệu CP) | 773,45 | 11,66 |
| GTGD (tỷ VND) | 22.355 | 5,51 |
| Khớp lệnh | 18.946 | 11,67 |
| Thỏa thuận | 3.409,3 | -19,22 |
| HNX-Index | | |
| Đóng cửa | 247,42 | -1,05 |
| KLCP (triệu CP) | 68,28 | -13,20 |
| GTGD (tỷ VND) | 1.261,3 | -13,55 |
| UPCoM | | |
| Đóng cửa | 127,26 | -0,35 |
| KLCP (triệu CP) | 28,31 | -1,01 |
| GTGD (tỷ VND) | 504,3 | -1,27 |

Diễn biến TTCK Mỹ: Kết thúc phiên giao dịch ngày 05/05, chỉ số S&P 500 tăng 0,81%, đóng cửa ở mức kỷ lục 7.259,22 điểm. Tương tự, Nasdaq Composite tăng 1,03%, lên 25.326,13 điểm – cũng là mức cao nhất từ trước đến nay. Trong khi đó, Dow Jones Industrial Average tăng 356,35 điểm (tương đương 0,73%), đạt 49.298,25 điểm.

Thế giới: Theo dữ liệu mới, Hoa Kỳ đã lần đầu tiên kể từ sau Thế chiến II ghi nhận nợ quốc gia vượt quy mô nền kinh tế, với tỷ lệ nợ/GDP nhích lên trên 100% vào cuối tháng 3/2026. Cụ thể, nợ công đạt khoảng 31.270 tỷ USD, trong khi GDP khoảng 31.220 tỷ USD. Đây là mức cao gấp đôi trung bình lịch sử và từng chỉ xuất hiện tạm thời trong giai đoạn đại dịch COVID-19. Giới phân tích cho rằng điều đáng quan tâm không chỉ là mốc 100% mà là xu hướng nợ tiếp tục tăng trong tương lai. Văn phòng Ngân sách Quốc hội Mỹ dự báo tỷ lệ này có thể lên 120% vào năm 2036, do chi tiêu vượt xa nguồn thu và chi phí lãi vay ngày càng lớn. Trong bối cảnh dân số già hóa và tăng trưởng lao động chậm lại, triển vọng tài khóa của Mỹ được đánh giá đang chịu nhiều áp lực, dù kỳ vọng vào tăng năng suất nhờ AI vẫn có thể là yếu tố hỗ trợ.

Việt Nam: Trong bối cảnh kinh tế toàn cầu còn nhiều biến động, Moody's đã nâng triển vọng tín nhiệm của Việt Nam từ "Ổn định" lên "Tích cực", với xếp hạng quốc gia giữ ở mức Ba2. Động thái này phản ánh niềm tin vào khả năng cải thiện hồ sơ tín nhiệm trong trung hạn, nhờ các cải cách mạnh mẽ về thể chế, hành chính và khu vực công. Đồng thời, nền kinh tế Việt Nam được đánh giá hưởng lợi từ tăng trưởng ổn định, FDI bền vững và khả năng thích ứng tốt trước biến động bên ngoài. Moody's cũng ghi nhận điểm mạnh về tài khóa với nợ công thấp và cân đối vĩ mô ổn định. Tuy vậy, các rủi ro từ hệ thống ngân hàng, bất động sản và hạn chế thể chế vẫn là yếu tố cần theo dõi. Việc nâng triển vọng lần này được xem là tín hiệu tích cực, củng cố niềm tin vào triển vọng tăng trưởng dài hạn của Việt Nam. Đây cũng là một bước tiến quan trọng, góp phần nâng cao vị thế tín nhiệm quốc tế của Việt Nam trong mắt các nhà đầu tư toàn cầu.

Tỷ giá USD/VND: Tỷ giá tự do hiện đang ở mức 26.323 VND.

Vàng: Kết thúc phiên giao dịch ngày 05/05, giá vàng giao ngay tăng 0,8% lên 4.557,56 USD/oz. Trong khi đó, hợp đồng vàng tương lai Mỹ cũng tăng 0,8%, đạt 4.568,50 USD/oz.

PLX: Theo BCTC quý 1/2026, Tập đoàn Xăng dầu Việt Nam bất ngờ ghi nhận khoản chứng khoán kinh doanh hơn 6.400 tỷ đồng, tăng mạnh so với mức 6,6 tỷ đồng đầu năm. Đây là các tài sản tài chính nắm giữ ngắn hạn nhằm mục tiêu mua bán kiếm lời, bao gồm cổ phiếu, trái phiếu và các công cụ khác. Động thái này diễn ra trong bối cảnh hoạt động kinh doanh xăng dầu gặp nhiều khó khăn do biến động mạnh của thị trường năng lượng toàn cầu. Dù doanh thu quý 1 tăng vọt lên gần 98.700 tỷ đồng, lợi nhuận của tập đoàn lại chuyển sang lỗ hơn 662 tỷ đồng do giá vốn và chi phí tăng cao. Nguyên nhân chủ yếu đến từ biến động giá nhiên liệu thế giới, chi phí nhập khẩu tăng đột biến và việc duy trì tồn kho lớn để đảm bảo nguồn cung. Trong khi mảng xăng dầu chịu áp lực lớn, các lĩnh vực kinh doanh khác của Petrolimex vẫn duy trì kết quả tích cực và bám sát kế hoạch.

LPB: LPBank dự kiến ngày 25/5 sẽ chi hơn 9.000 tỷ đồng để trả cổ tức tiền mặt cho cổ đông, tương đương tỷ lệ 30%. Theo kế hoạch, cổ đông sở hữu 1 cổ phiếu sẽ nhận 3.000 đồng, với ngày chốt quyền là 15/5. Phương án này đã được thông qua tại ĐHĐCĐ thường niên ngày 28/4 và thuộc kế hoạch sử dụng gần 2,987 tỷ cổ phiếu đang lưu hành. Cùng với việc chi cổ tức lớn, LPBank đặt mục tiêu lợi nhuận trước thuế năm 2026 đạt 14.982 tỷ đồng, mức cao kỷ lục nếu hoàn thành. Kết quả quý 1/2026 cho thấy ngân hàng vẫn duy trì tăng trưởng lợi nhuận, nhưng chi phí dự phòng rủi ro tín dụng tăng mạnh đáng kể. Bên cạnh kết quả kinh doanh, đại hội cũng thông qua việc bổ sung nhân sự vào Hội đồng Quản trị và Ban Kiểm soát. Động thái chia cổ tức tiền mặt ở mức cao cho thấy ngân hàng đang duy trì chính sách phân phối lợi nhuận khá tích cực đối với cổ đông.

Chứng khoán thế giới

| Thị trường | Điểm số | %Δ | YTD |
|------------|-----------|--------|--------|
| SP500 | 7.259,22 | 0,81% | 23,70% |
| DJIA | 49.298,25 | 0,73% | 16,29% |
| Nasdaq | 25.326,13 | 1,03% | 31,35% |
| Shanghai | 4.112,16 | 0,00% | 26,04% |
| Hang Seng | 25.898,61 | -0,76% | 31,98% |

Thị trường hàng hóa

| Chỉ số | Giá (USD) | %Δ | YTD |
|-----------|-----------|--------|--------|
| Vàng | 4.557,56 | 0,78% | 73,66% |
| Dầu WTI | 102,23 | -3,95% | 42,54% |
| Dầu Brent | 109,94 | -3,93% | 47,02% |
| Than | 134,40 | -0,85% | 7,31% |
| Đồng | 5,95 | 2,59% | 49,33% |
| Quặng sắt | 108,58 | 0,38% | 4,80% |
| Thép | 468,48 | 0,15% | 4,75% |

Thị trường ngoại tệ

| Chỉ số | Giá (USD) | %Δ | YTD |
|---------|-----------|--------|--------|
| DXY | 98,48 | 0,01% | -9,89% |
| USD/JPY | 157,87 | 0,41% | 0,25% |
| USD/CNY | 6,82 | -0,15% | -7,09% |
| EUR/USD | 1,1720 | 0,34% | 14,19% |
| GBP/USD | 1,3570 | 0,37% | 9,62% |

DXG

(HOSE)

| | |
|---------------------------|----------------------|
| Khuyến nghị | Giải ngân |
| Giá hiện tại (05/05/2026) | 15.350 |
| Giá mục tiêu ngắn hạn | 17.000 |
| Tiềm năng tăng trưởng | 10%–13% |
| Vùng giải ngân | 15.000–15.400 |
| Ngưỡng cắt lỗ | <14.200 |

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

DXG ghi nhận quý 1/2026 với doanh thu thuần khoảng 1.353 tỷ đồng (+46% YoY) và lợi nhuận sau thuế hơn 214 tỷ đồng (+173% YoY). Động lực chính đến từ mảng môi giới tăng trưởng đột biến và doanh thu tài chính cải thiện rõ rệt. Đáng chú ý, doanh nghiệp đã hoàn thành khoảng 80% kế hoạch lợi nhuận năm chỉ sau một quý. Điều này cho thấy dư địa vượt kế hoạch là hoàn toàn khả thi.

Gem Sky World – nguồn thu ngắn hạn với pháp lý hoàn chỉnh: Dự án Gem Sky World tại Long Thành hiện đã hoàn thiện hạ tầng và hơn 4.000 sản phẩm đã có sổ, tạo lợi thế lớn về pháp lý và khả năng ghi nhận doanh thu. Phần còn lại khoảng gần 1.800 lô cũng đã được cấp sổ riêng, sẵn sàng đưa ra thị trường trong cuối năm 2026. Với vị trí hưởng lợi trực tiếp từ sân bay Long Thành, dự án được kỳ vọng duy trì tỷ lệ hấp thụ cao (70–80%).

The Privé – động lực tăng trưởng trung hạn với biên lợi nhuận cao: Dự án The Privé đang trong giai đoạn triển khai tích cực, với phần xây thô giai đoạn 1 đã hoàn thành khoảng 50%. Hai đợt mở bán trước đó ghi nhận tỷ lệ hấp thụ rất cao, thậm chí có giai đoạn bán hết trong thời gian ngắn, cho thấy sức cầu mạnh. Dự án dự kiến tiếp tục mở bán trong năm 2026 và bắt đầu bàn giao từ 2027. Với vị trí trung tâm khu Nam Rạch Chiếc và nguồn cung căn hộ khan hiếm, The Privé có khả năng duy trì giá bán cao và biên lợi nhuận tốt. Đây sẽ là “cỗ máy lợi nhuận” chính trong giai đoạn 2027–2029, giúp nâng chất lượng lợi nhuận của DXG.

Quý đất gối đầu tại Bình Dương: DXG đang sở hữu nhiều dự án tại Bình Dương như Opal Luxury, Opal City View, DXH Parkview... hiện trong quá trình hoàn thiện pháp lý. Các dự án này dự kiến mở bán từ 2027–2028, tạo nguồn cung gối đầu sau khi Gem Sky World và The Privé đạt điểm rơi doanh thu. Khu vực Bình Dương đang trở thành trung tâm phát triển mới nhờ hạ tầng kết nối mạnh và nhu cầu ở thực cao. Giá bán sơ cấp tăng nhanh trong thời gian qua cũng mở ra dư địa cải thiện biên lợi nhuận. Đây sẽ là động lực tăng trưởng quan trọng của DXG trong giai đoạn 2028–2031.

Mảng môi giới (DXS) – đòn bẩy dòng tiền và thị phần: DXG không chỉ là chủ đầu tư mà còn sở hữu hệ sinh thái môi giới mạnh thông qua DXS. Backlog môi giới lớn đảm bảo nguồn thu ổn định trong bối cảnh thị trường hồi phục. Việc mở rộng hợp tác với nhiều chủ đầu tư giúp gia tăng thị phần và độ phủ thị trường. Đồng thời, mô hình “tự phân phối” giúp DXG tối ưu chi phí bán hàng và kiểm soát tốt dòng tiền. Việc chuẩn bị hơn 10 dự án tại TP.HCM sẵn sàng triển khai cho thấy tiềm năng mở rộng lớn.

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

DXG 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 | Bất động sản |
| Biến động giá 1Y | 12.800–24.500 |
| KLGBQ 10D (CP) | 13.740.350 |
| Vốn hóa (tỷ đồng) | 17.241,95 |
| BVPS | 12.829 |
| P/E (lần) | 73,67 |
| P/B (lần) | 1,21 |
| EPS (VND) | 210,39 |
| SL CPLH (triệu CP) | 1.112,38 |
| Tỷ lệ free-float (%) | 80,00 |
| Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%) | 20,22 |
| ROA (%) | 0,61 |
| ROE (%) | 1,65 |

| Chỉ báo kỹ thuật | Giá trị | Hành động |
|------------------|---------|-----------|
| Xu hướng ngày | - | Tăng |
| Xu hướng tuần | - | Tăng |
| Xu hướng tháng | - | Tăng |
| RSI 14 | 58,17 | Mua |
| MFI | 51,40 | Mua |
| MA10 | 14,98 | Mua |
| MA20 | 14,92 | Mua |
| MA50 | 14,59 | Mua |
| MA100 | 15,54 | 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 | CII | Theo dõi | 18,8-19,3 | | | 21.500 | 17.300 | | | |

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 | | | 3,4% |
| 2 | SSI | Nắm giữ | 28,0-28,7 | 16/04/2026 | 28.600 | 31.000 | 26.800 | | | -4,5% |
| 3 | HAG | Nắm giữ | 16,0-16,4 | 23/04/2026 | 16.100 | 18.000 | 15.000 | | | 0,6% |
| 4 | MWG | Nắm giữ | 81,5-83,5 | 28/04/2026 | 83.700 | 90.000 | 77.000 | | | 1,3% |
| 5 | DBC | Nắm giữ | 23,0-23,4 | 29/04/2026 | 22.000 | 25.000 | 22.000 | | | 3,4% |
| 6 | TLG | Nắm giữ | 50,0-51,0 | 29/04/2026 | 49.500 | 56.000 | 48.000 | | | 0,9% |
| 7 | TCH | Nắm giữ | 17,2-17,9 | 29/04/2026 | 17.700 | 20.000 | 16.300 | | | -3,7% |
| 8 | HHV | Nắm giữ | 12,5-13,0 | 04/5/2026 | 12.600 | 14.500 | 11.800 | | | 0,0% |
| 9 | VCG | Nắm giữ | 22,3-22,8 | 05/5/2026 | 22.750 | 25.000 | 21.300 | | | 0,4% |

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 | GEX | Chốt lời | 34,5-35,5 | 30/3/2026 | 34.800 | 40.000 | 32.800 | 10/04/26 | 41.200 | 18,4% |
| 4 | CII | Chốt lời | 17,0-18,0 | 08/4/2026 | 18.100 | 20.000 | 16.000 | 14/04/26 | 20.750 | 14,6% |
| 5 | LCG | Chốt lời | 9,4-10,0 | 31/3/2026 | 9.800 | 11.500 | 8.800 | 15/04/26 | 10.300 | 5,1% |
| 6 | VNM | Chốt lời | 59,0-60,5 | 08/4/2026 | 61.700 | 66.000 | 57.000 | 17/04/26 | 62.600 | 1,5% |
| 7 | HDB | Chốt lời | 24,8-25,5 | 03/4/2026 | 25200 | 28.000 | 23.700 | 21/04/26 | 27.000 | 7,1% |
| 8 | MWG | Chốt lời | 80,0-81,5 | 13/04/2026 | 80.000 | 90.000 | 76.000 | 21/04/26 | 87.200 | 9,0% |
| 9 | MBB | Chốt lời | 23,3-25,0 | 10/3/2026 | 25.600 | 27.000 | 22.500 | 23/04/26 | 27.000 | 5,5% |
| 10 | EIB | Chốt lời | 21,5-22,0 | 06/4/2026 | 21.850 | 24.000 | 20.700 | 23/04/26 | 23.300 | 6,6% |
| 11 | VCB | Chốt lời | 58,0-61,0 | 10/3/2026 | 59.000 | 68.000 | 56.000 | 24/04/26 | 63.000 | 6,8% |
| 12 | KDH | Chốt lời | 25,0-26,5 | 07/4/2026 | 24.500 | 30.000 | 24.700 | 28/04/26 | 22.700 | 4,9% |
| 13 | DGW | Cắt lỗ | 44,5-45,8 | 09/4/2026 | 45.100 | 51.000 | 42.000 | 28/04/26 | 44.800 | -0,7% |
| 14 | SHB | Cắt lỗ | 15,0-15,5 | 10/04/2026 | 15.250 | 17.000 | 14.200 | 28/04/26 | 14.700 | -3,6% |
| 15 | VIB | Thu vốn | 17,2-17,7 | 20/4/2026 | 17.300 | 19.000 | 16.500 | 04/05/26 | 16.400 | 0,6% |
| 16 | GVR | Chốt lời | 32,0-33,0 | 17/04/2026 | 32.300 | 36.000 | 30.800 | 05/05/26 | 36.400 | 12,7% |

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.