

CUNG BÁN ÁP ĐẢO

TÂM ĐIỂM THỊ TRƯỜNG

Triển vọng tích cực của ngành Bất động sản thương mại nửa cuối năm 2026

Nhu cầu thuê mặt bằng bán lẻ phục hồi rõ nét, đặc biệt tại các thành phố lớn và khu vực phát triển kinh tế năng động, khi sức mua nội địa tăng trở lại. Tỷ lệ lấp đầy tại nhiều trung tâm thương mại hiện đại duy trì ở mức cao (trên 90%), phản ánh niềm tin của nhà bán lẻ vào thị trường.

Các chủ đầu tư đẩy mạnh mở rộng quỹ đất tại vị trí chiến lược qua mua bán – sáp nhập hoặc hợp tác phát triển. Mô hình kết hợp nhà phố thương mại, trung tâm thương mại và dịch vụ giải trí – ẩm thực được ưu tiên nhằm tối ưu dòng tiền, tăng giá trị khai thác. Trong bối cảnh nguồn cung hạn chế, doanh nghiệp sở hữu quỹ đất lớn và vốn hóa tốt sẽ chiếm ưu thế cạnh tranh trung – dài hạn.

NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

Xu hướng VN-INDEX ngắn hạn

VN-Index giảm 15,01 điểm trong phiên 19/5 kết phiên ở mức 1.912,93 điểm. Thanh khoản tăng 22,77% so với phiên giao dịch ngày 18/5. Khối ngoại tiếp tục bán ròng hơn 742 tỷ đồng trên toàn thị trường.

Thị trường có khả năng dao động trong vùng 1.900-1.930 điểm trong phiên giao dịch ngày 20/5: VN-Index rung lắc mạnh khi áp lực bán lan rộng, đặc biệt ở nhóm dầu khí và phân bón. Thanh khoản tăng vọt cùng việc khối ngoại tiếp tục bán ròng mạnh cho thấy tâm lý chốt lời và thận trọng chiếm ưu thế sau giai đoạn tăng nóng. Phiên tiếp theo, thị trường nhiều khả năng tiếp tục biến động mạnh khi cung ngắn hạn chưa được hấp thụ hoàn toàn. Tuy nhiên, dòng tiền có thể luân chuyển cục bộ vào các cổ phiếu còn nền giá tốt và có câu chuyện tăng trưởng riêng.

ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX



Chỉ báo	RSI14	MFI	MA10	MA20	MA50	MA100
Giá trị	64,53	56,79	1.909,85	1.881,30	1.773,46	1.795,50
Hành động	Quan sát	Mua	Mua	Mua	Mua	Mua

CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

VRE

Khuyến nghị: **Giải ngân**

TP: **37.000 VND** | **UPSIDE: +12%**

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	1.912,93	-0,78
KLCP (triệu CP)	1.007,59	22,77
GTGD (tỷ VND)	32.359	21,39
Khớp lệnh	27.019	13,49
Thỏa thuận	5.340,0	87,31
HNX-Index		
Đóng cửa	259,50	0,10
KLCP (triệu CP)	80,97	-17,75
GTGD (tỷ VND)	1.676,7	-13,56
UPCoM		
Đóng cửa	126,19	0,23
KLCP (triệu CP)	52,18	1,38
GTGD (tỷ VND)	633,5	-5,67

Diễn biến TTCK Mỹ: Khép phiên giao dịch ngày 19/05, thị trường chứng khoán Mỹ đồng loạt điều chỉnh. Chỉ số S&P 500 giảm 0,67%, xuống còn 7.353,61 điểm; Nasdaq Composite mất 0,84%, lùi về 25.870,71 điểm. Trong khi đó, Dow Jones giảm 322,24 điểm, tương đương 0,65%, xuống mức 49.363,88 điểm.

Thế giới: Ông Donald Trump cho biết Mỹ đã hoãn kế hoạch tấn công quân sự nhằm vào Iran sau đề nghị từ lãnh đạo Qatar, Ả Rập Saudi và UAE để tạo cơ hội cho đàm phán. Tổng thống Mỹ khẳng định quyết định này được đưa ra do kỳ vọng các bên có thể đạt được thỏa thuận liên quan đến chương trình hạt nhân của Iran. Dù vậy, ông Trump vẫn yêu cầu quân đội Mỹ duy trì trạng thái sẵn sàng cho một cuộc tấn công quy mô lớn nếu đàm phán thất bại. Phía Iran chưa phản hồi chính thức nhưng Tổng thống Masoud Pezeshkian tuyên bố Tehran sẽ đối thoại nhưng không chấp nhận đầu hàng hay từ bỏ các quyền lợi quốc gia. Trước đó, ông Trump từng cảnh báo Iran cần nhanh chóng đạt thỏa thuận nếu không muốn đối mặt hậu quả nghiêm trọng. Truyền thông Iran cho biết các điều kiện Mỹ đưa ra vẫn rất cứng rắn, bao gồm yêu cầu kiểm soát uranium làm giàu và hạn chế hoạt động hạt nhân của Tehran.

Việt Nam: Chiều 19/5, Tổng Bí thư, Chủ tịch nước Tô Lâm chủ trì buổi làm việc với Đảng ủy Chính phủ và các bộ, ngành về phát triển nhà ở xã hội theo Chỉ thị 34 của Ban Bí thư. Ông nhấn mạnh nhà ở phù hợp với khả năng chi trả là quyền cơ bản của người dân và phải được xem là thước đo của tiến bộ xã hội. Lãnh đạo Đảng yêu cầu đặt chính sách nhà ở trong chiến lược phát triển đô thị quốc gia, gắn với quy hoạch hạ tầng, giao thông, giáo dục, y tế và nhu cầu lao động. Nhà nước sẽ đóng vai trò kiến tạo quỹ đất, hỗ trợ tài chính và kiểm soát đầu cơ, trong khi doanh nghiệp tham gia xây dựng và vận hành với lợi ích hợp lý. Từ nay đến năm 2030, nhà ở cho thuê được xác định là trụ cột chiến lược, đặc biệt tại các đô thị lớn và khu công nghiệp có đông lao động nhập cư. Tổng Bí thư, Chủ tịch nước cũng yêu cầu kiểm soát chặt đối tượng thụ hưởng, tránh lợi dụng chính sách nhà ở để đầu cơ và trục lợi.

Tỷ giá USD/VND: Tỷ giá tự do hiện đang ở mức 26.359,5 VND.

Dầu: Khép phiên giao dịch ngày 19/05, giá dầu thế giới quay đầu giảm nhẹ. Dầu Brent chuẩn quốc tế mất 0,73%, xuống còn 111,28 USD/thùng. Trong khi đó, dầu WTI của Mỹ giảm 0,82%, còn 107,77 USD/thùng.

HPG: Tập đoàn Hòa Phát vừa công bố bổ sung và điều chỉnh nhiều ngành nghề kinh doanh. Doanh nghiệp thêm nhiều hoạt động liên quan đến tài chính, tư vấn quản lý, truyền tải điện và kinh doanh ô tô. Hòa Phát cũng đẩy mạnh hiện diện trong lĩnh vực công nghệ và hạ tầng số với các ngành như tư vấn máy vi tính, quản trị hệ thống, xử lý dữ liệu và cơ sở dữ liệu CNTT. Bên cạnh việc mở rộng, tập đoàn đồng thời loại bỏ nhiều ngành nghề cũ liên quan đến nông nghiệp, du lịch, lưu trú, vận tải thủy và một số hoạt động công nghệ trước đây. Động thái này cho thấy doanh nghiệp đang tái cơ cấu danh mục hoạt động theo hướng tinh gọn và tập trung hơn. Hiện Hòa Phát đăng ký tổng cộng 84 ngành nghề kinh doanh khác nhau trên toàn hệ sinh thái. Dù đa dạng hóa mạnh mẽ, lĩnh vực cốt lõi của tập đoàn vẫn là sản xuất thép, kim loại và các sản phẩm công nghiệp liên quan.

POW: PV Power dự kiến tiếp tục không chia cổ tức năm 2025 nhằm ưu tiên nguồn lực tài chính cho cụm dự án Nhơn Trạch 3 và 4, đánh dấu năm thứ 5 liên tiếp giữ lại lợi nhuận. Năm 2025, doanh nghiệp ghi nhận doanh thu hợp nhất 35.364 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế đạt 3.007 tỷ đồng, vượt xa kế hoạch đề ra. Bước sang năm 2026, POW đặt mục tiêu doanh thu kỷ lục gần 49.900 tỷ đồng nhưng lợi nhuận dự kiến giảm mạnh do áp lực chi phí lãi vay và bảo dưỡng các nhà máy điện. Đồng thời lên kế hoạch mở rộng đầu tư vào nhiều dự án lớn như LNG Vũng Áng 3, LNG Quỳnh Lập và các dự án thủy điện trong và ngoài nước. PV Power cũng dự kiến chuyển 411 tỷ đồng vốn chưa sử dụng sang phục vụ hợp đồng EPC của dự án Nhơn Trạch 3 và 4 để tối ưu dòng tiền. Ngoài ra, tổng công ty bổ sung ngành nghề sản xuất khí công nghiệp nhằm phục vụ hoạt động sản xuất khí hydro cho các nhà máy điện hiện hữu.

Chứng khoán thế giới

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	7.353,61	-0,67%	25,31%
DJIA	49.363,88	-0,65%	16,45%
Nasdaq	25.870,71	-0,84%	34,18%
Shanghai	4.169,54	0,92%	27,80%
Hang Seng	25.797,85	0,48%	31,47%

Thị trường hàng hóa

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	4.488,70	-1,71%	71,04%
Dầu WTI	107,77	-0,82%	50,26%
Dầu Brent	111,28	-0,73%	48,81%
Than	132,40	-0,08%	5,71%
Đồng	6,15	-1,91%	54,35%
Quặng sắt	110,33	-0,19%	6,49%
Thép	466,57	-0,69%	4,32%

Thị trường ngoại tệ

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	99,32	0,33%	-9,12%
USD/JPY	159,06	0,15%	1,01%
USD/CNY	6,82	0,44%	-7,09%
EUR/USD	1,1600	-0,34%	13,02%
GBP/USD	1,3380	-0,30%	8,09%

VRE

(HOSE)

Khuyến nghị	Giải ngân
Giá hiện tại (19/05/2026)	33.500
Giá mục tiêu trung hạn	37.000
Tiềm năng tăng trưởng	12%–15%
Vùng giải ngân	32.000–33.000
Ngưỡng cắt lỗ	<30.500

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

Quý 1/2026, VRE ghi nhận doanh thu thuần đạt 2.294 tỷ đồng (+8% YoY) và lợi nhuận sau thuế bứt phá lên 1.606 tỷ đồng (+36% YoY). Trụ cột tăng trưởng cốt lõi đến từ mảng cho thuê và các dịch vụ liên quan với doanh thu 2.208 tỷ đồng (+9% YoY), tăng 11,8% nếu loại trừ tác động từ việc chuyển nhượng Vincom Center Nguyễn Chí Thanh. Tỷ lệ lấp đầy toàn hệ thống cải thiện lên mức 88,9% (+2,8 điểm phần trăm YoY) nhờ nhu cầu thuê phục hồi mạnh từ cả thương hiệu nội địa và quốc tế. Ngoài ra, doanh thu tài chính cũng góp phần khi tăng 34% và khoản lãi đột biến 185 tỷ đồng từ chuyển nhượng bất động sản đầu tư tại TP.HCM.

Kế hoạch mở rộng diện tích sàn bán lẻ giai đoạn 2026 – 2028: Trong nửa cuối năm 2026, VRE dự kiến sẽ vận hành Vincom Plaza Đan Phượng rộng 25.000 m² vào quý III và khu thương mại J-Town Mỹ Lâm vào quý IV. Sang năm 2027, công ty tiếp tục gia tăng độ phủ với dự án VMM Hậu Nghĩa tại Long An và nâng cấp toàn diện VCP Cộng Hòa thành VMM Cộng Hòa nhằm tối ưu hóa năng lực khai thác. Đặc biệt, giai đoạn 2028 sẽ chứng kiến bùng nổ quy mô khi VRE dự kiến khai trương 3 – 5 TTTM lớn tại các siêu đô thị như Vinhomes Green Paradise, Vinhomes Global Gate và Hạ Long Xanh, mở ra không gian tăng trưởng dài hạn.

Mô hình Vincom Collection và điểm rơi lợi nhuận từ mảng BĐS: VRE đang tích cực triển khai mô hình mới Vincom Collection nhằm quản lý, vận hành và marketing các khu phố thương mại tại các đô thị lớn. Dù đang trong giai đoạn thử nghiệm và chỉ đóng góp 1,5–2% doanh thu năm 2026, đây sẽ là động lực tăng trưởng mới đầy hứa hẹn tại các thị trường đô thị loại 2. Song song đó, mảng kinh doanh BĐS dù đang ghi nhận doanh thu hạn chế trong năm 2026, nhưng được dự báo sẽ bùng nổ mạnh mẽ trong giai đoạn tiếp theo. Với tổng vốn đầu tư 13.000 tỷ đồng, ba dự án shophouse lớn tại Vũ Yên, Móng Cái và Cần Giờ dự kiến sẽ mở bán và hạch toán từ năm 2027 – 2028, tạo điểm rơi lợi nhuận đột biến cho các nhà đầu tư.

Nam châm thu hút các thương hiệu quốc tế và làn sóng mở rộng của khối ngoại: Vincom Retail tiếp tục khẳng định vị thế là "bến đỗ" ưu tiên số một tại Việt Nam đối với các tập đoàn bán lẻ toàn cầu. Tính riêng quý I/2026, các thương hiệu mới chiếm gần 1/3 diện tích cho thuê mới, phản ánh sức hút mạnh mẽ trước làn sóng FDI. Việc sở hữu mặt bằng chất lượng giúp VRE duy trì lợi thế độc quyền khi ký kết dài hạn với đối tác quốc tế. Xu hướng mở rộng của khối ngoại không chỉ bảo chứng tỷ lệ lấp đầy cao 88,9% mà còn thúc đẩy giá thuê tăng đều đặn. Đây là bệ phóng vững chắc giúp doanh nghiệp duy trì biên lợi nhuận gộp mảng cho thuê ở mức tối ưu 56,2%.

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

VRE 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	23.500–45.200
KLGDBQ 10D (CP)	10.698.340
Vốn hóa (tỷ đồng)	75.213,74
BVPS	21.993
P/E (lần)	10,94
P/B (lần)	1,51
EPS (VND)	3.025,45
SL CPLH (triệu CP)	2.272,32
Tỷ lệ free-float (%)	40,00
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	12,63
ROA (%)	11,38
ROE (%)	14,60

Chỉ báo kỹ thuật	Giá trị	Hành động
Xu hướng ngày	-	Tăng
Xu hướng tuần	-	Tăng
Xu hướng tháng	-	Tăng
RSI 14	56,12	Mua
MFI	56,90	Mua
MA10	34,58	Mua
MA20	32,65	Mua
MA50	28,89	Mua
MA100	30,00	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	SHS	Theo dõi	17,5-18,0			20.000	16.700			

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	SSI	Nắm giữ	28,0-28,7	16/04/2026	28.600	31.000	26.800			-1,6%
2	DXG	Nắm giữ	15,0-15,4	06/5/2026	15.300	17.000	14.200			3,9%
3	CII	Theo dõi	18,8-19,3	11/05/2026	18.400	21.500	17.300			3,0%
4	VPB	Nắm giữ	27,8-28,2	12/05/2026	27.550	30.500	26.500			-0,4%
5	VCB	Nắm giữ	58,5-60,0	14/05/2026	60.000	67.000	55.000			5,3%
6	TCB	Nắm giữ	33,5-34,0	18/05/2026	33.800	36.500	32.000			0,6%
7	DCM	Nắm giữ	43,0-43,8	18/05/2026	43.800	47.000	41.000			2,7%

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	GVR	Chốt lời	32,0-33,0	17/04/2026	32.300	36.000	30.800	05/05/26	36.400	12,7%
4	CTG	Chốt lời	33,5-34,5	02/4/2026	34.150	38.000	32.000	11/05/26	36.300	6,3%
5	TLG	Chốt lời	50,0-51,0	29/04/2026	49.500	56.000	48.000	12/05/26	50.700	2,4%
6	VCG	Cắt lỗ	22,3-22,8	05/5/2026	22.750	25.000	21.300	15/05/26	21.900	-3,7%
7	HAG	Nắm giữ	16,0-16,4	23/04/2026	16.100	18.000	15.000	18/05/26	16.000	-0,6%
8	PVS	Nắm giữ	38,5-39,5	12/05/2026	39.200	43.000	36.800	18/05/26	43.800	11,7%
9	MWG	Nắm giữ	81,5-83,5	28/04/2026	83.700	90.000	77.000	19/05/26	79.600	-4,9%
10	DBC	Nắm giữ	23,0-23,4	29/04/2026	22.000	25.000	22.000	19/05/26	22.400	1,8%
11	MSN	Nắm giữ	77,0-78,0	07/5/2026	79.200	84.000	74.000	19/05/26	77.100	-2,7%
12	HAH	Nắm giữ	55,5-56,5	12/05/2026	56.400	62.000	53.000	19/05/26	57.300	1,6%
13	DPM	Nắm giữ	26,0-26,7	13/05/2026	26.400	29.000	24.800	19/05/26	28.350	7,4%

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://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.