

DÒNG TIỀN LUÂN CHUYỂN

TÂM ĐIỂM THỊ TRƯỜNG

Triển vọng tích cực của ngành Bất động sản nửa cuối 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 giảm 10,76 điểm trong phiên 28/5 kết phiên ở mức 1.863,67 điểm. Thanh khoản giảm 17,38% so với phiên giao dịch ngày 27/5. Khối ngoại tiếp tục bán ròng hơn 586 tỷ đồng trên toàn thị trường.

Thị trường có khả năng dao động trong vùng 1.850-1.890 điểm trong phiên giao dịch ngày 29/5: Thị trường tiếp tục chịu áp lực điều chỉnh khi tâm lý nhà đầu tư vẫn khá thận trọng khi cổ phiếu ngân hàng điều chỉnh trở lại. Dòng tiền nhìn chung chưa quay trở lại rõ rệt, trong khi áp lực bán ngắn hạn vẫn ảnh hưởng đến diễn biến chung của thị trường. Tuy vậy, nhịp giảm hiện tại chủ yếu mang tính rung lắc ngắn hạn hơn là đảo chiều xu hướng. Trong phiên tiếp theo, VN-Index khả năng sẽ tiếp tục dao động giằng co và kỳ vọng sẽ xuất hiện lực cầu bắt đáy ở các nhóm cổ phiếu đã điều chỉnh sâu.

ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX



Chỉ báo	RSI14	MFI	MA10	MA20	MA50	MA100
Giá trị	48,85	31,64	1.895,80	1.893,85	1.798,88	1.805,91
Hành động	Mua	Mua	Quan sát	Quan sát	Mua	Mua

CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

NLG

Khuyến nghị: **Giải ngân**

TP: **29.000 VND** | UPSIDE: **+9%**

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	1.863,67	-0,57
KLCP (triệu CP)	686,20	-17,38
GTGD (tỷ VND)	19.530	-19,38
Khớp lệnh	16.642	-6,77
Thỏa thuận	2.888,4	-54,68
HNX-Index		
Đóng cửa	285,56	1,18
KLCP (triệu CP)	51,30	17,24
GTGD (tỷ VND)	962,3	28,74
UPCoM		
Đóng cửa	125,63	-0,37
KLCP (triệu CP)	26,71	-36,81
GTGD (tỷ VND)	446,1	-17,11

Diễn biến TTCK Thế Giới: Khép phiên ngày 28/05, S&P 500 tăng 0,58% lên 7.563,63 điểm, còn Nasdaq Composite tăng 0,91% lên 26.917,47 điểm. Cả hai chỉ số cũng đồng thời lập đỉnh lịch sử trong phiên. Dow Jones tăng nhẹ 0,05% lên 50.668,97 điểm.

Thế giới: Ngày 27/5, các nước thành viên Liên minh châu Âu (EU) đã thông qua một thỏa hiệp giữa Nghị viện châu Âu (EP) và Hội đồng EU nhằm đẩy nhanh thủ tục pháp lý cho thỏa thuận thương mại với Mỹ trước hạn chót 4/7. Văn kiện hiện cần sự phê chuẩn cuối cùng của các nhà lập pháp EU để chính thức có hiệu lực. Các nhà ngoại giao EU đã phê duyệt thỏa hiệp tại Brussels, và dự kiến EP sẽ thông qua trong cuộc họp giữa tháng 6 tại Strasbourg trước khi trình Hội đồng EU phê chuẩn. Thỏa thuận được cho là giúp giảm bất ổn thương mại xuyên Đại Tây Dương, đồng thời tăng cường bảo vệ ngành công nghiệp, nông nghiệp và doanh nghiệp vừa và nhỏ của EU. Một số điều khoản về nhập khẩu hàng công nghiệp và nông sản sẽ hết hiệu lực vào năm 2029, trong khi EU có quyền áp dụng cơ chế tự vệ nếu Mỹ có động thái bất lợi về thuế quan, qua đó củng cố tính linh hoạt trong chính sách thương mại của khối.

Việt Nam: UBND TP.HCM thống nhất chủ trương thí điểm phần mềm quản lý, cấp phép và thu phí sử dụng tạm thời lòng đường, vỉa hè trong thời gian 18 tháng nhằm số hóa thủ tục hành chính và nâng hiệu quả quản lý đô thị. Hệ thống do Viễn thông TP.HCM triển khai, tự thu xếp kinh phí và không yêu cầu hoàn trả, đồng thời không tạo lợi thế trong lựa chọn nhà thầu giai đoạn sau. Phần mềm sẽ được tích hợp với hệ thống của Bộ Xây dựng, cho phép tiếp nhận hồ sơ trực tuyến, quản lý điện tử và thu phí trên nền tảng số. Sở Xây dựng TP.HCM được giao chủ trì, phối hợp các đơn vị liên quan để cung cấp dữ liệu và triển khai thí điểm tại một số khu vực đại diện. Việc thí điểm diễn ra trong bối cảnh nhu cầu xin cấp phép tăng mạnh, giúp giảm thủ tục và rút ngắn thời gian xử lý hồ sơ. Hoạt động kinh doanh buôn bán không thuộc diện được cấp phép theo quy định pháp luật hiện hành.

Tỷ giá USD/VND: Tỷ giá tự do hiện đang ở mức 26.330, 5 VND.

Dầu: Khép phiên ngày 28/05, dầu Brent giảm 58 xu, đóng cửa ở mức 93,71 USD/thùng. Trong khi đó, dầu WTI của Mỹ tăng nhẹ 22 xu lên 88,90 USD/thùng

VHM: Chiều 27/5, Vinhomes (VHM) vừa điều chỉnh chương trình quy đổi vàng nhân rồi thành tiền để mua nhà chỉ sau 2 ngày công bố, đồng thời giải thích thêm về cơ chế vận hành và quản trị rủi ro. Điểm thay đổi đáng chú ý là mức yêu cầu sở hữu vàng giảm từ 80% xuống còn 50% giá trị bất động sản với các căn giá trị lớn. Doanh nghiệp cũng bổ sung phương án khách hàng có thể hoàn trả nhà sau 3 năm thay vì chỉ 5 năm như trước. Vinhomes cam kết hoàn lại giá trị vàng đã quy đổi kèm lợi tức 2%/năm theo giá vàng tại thời điểm hoàn trả. Công ty cho biết đã có các biện pháp phòng ngừa rủi ro giá vàng, bao gồm bảo hiểm giá và cam kết nguồn cung vàng dài hạn. Chương trình được kỳ vọng sẽ khơi thông lượng vàng nhân rồi trong dân và hỗ trợ kế hoạch mở bán hàng loạt dự án lớn trong giai đoạn tới.

TCX: Sau thời gian ngắn rót 165 tỷ đồng vào TokenBay, TCBS (TCX) vừa công bố quyết định thoái toàn bộ vốn tại doanh nghiệp này. Ngày 26/5/2026, HĐQT TCBS thông qua nghị quyết chuyển nhượng 16,5 triệu cổ phần TokenBay với giá 10.000 đồng/cp, tương đương khoảng 165 tỷ đồng, dự kiến thực hiện trong vòng 30 ngày sau phê duyệt. TokenBay được thành lập cuối năm 2024 với vốn điều lệ ban đầu 1 tỷ đồng, sau đó tăng mạnh lên 1.501 tỷ đồng vào đầu năm 2026. Doanh nghiệp này từng lên kế hoạch huy động khoảng 7.400 tỷ đồng trái phiếu để đầu tư vào sàn giao dịch tài sản mã hóa TCEX trong hệ sinh thái TCBS. Hiện TCEX đã được Bộ Tài chính chấp thuận vòng thẩm định đầu tiên trong quy trình cấp phép hoạt động. Việc TCBS thoái vốn diễn ra trong bối cảnh hệ sinh thái tài sản số vẫn đang trong giai đoạn hoàn thiện pháp lý và chuẩn bị vận hành, cho thấy sự tái cơ cấu chiến lược của doanh nghiệp.

Chứng khoán thế giới

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	7.563,63	0,58%	28,88%
DJIA	50.668,97	0,05%	19,52%
Nasdaq	26.917,47	0,91%	39,61%
Shanghai	4.098,64	0,12%	25,63%
Hang Seng	25.006,16	-1,27%	27,43%

Thị trường hàng hóa

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	4.495,53	0,89%	71,30%
Dầu WTI	88,9	0,25%	23,95%
Dầu Brent	93,71	-0,62%	25,31%
Than	137,50	4,36%	9,78%
Đồng	6,39	1,43%	60,37%
Quặng sắt	109,04	-0,21%	5,24%
Thép	467,50	0,40%	4,53%

Thị trường ngoại tệ

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	99,01	-0,30%	-9,41%
USD/JPY	159,24	-0,18%	1,12%
USD/CNY	6,77	-0,15%	-7,77%
EUR/USD	1,1650	0,26%	13,50%
GBP/USD	1,344	0,22%	8,57%

NLG

(HOSE)

Khuyến nghị	Giải ngân
Giá hiện tại (28/05/2026)	26.550
Giá mục tiêu trung hạn	29.000
Tiềm năng tăng trưởng	9%–12%
Vùng giải ngân	25.800–26.500
Ngưỡng cắt lỗ	<24.200

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

Quý 1/2026, NLG ghi nhận doanh thu thuần 1.279 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế đạt 110 tỷ đồng, gần như đi ngang so với cùng kỳ. Dù lợi nhuận sau thuế cổ đông công ty mẹ giảm còn 68 tỷ đồng do thay đổi cơ cấu ghi nhận dự án, kết quả này vẫn phù hợp với giai đoạn “chạy đà” trước khi các đại dự án như Izumi City, Elyse Island hay các phân khu mới tại Southgate bắt đầu đóng góp mạnh hơn từ cuối năm 2026.

Doanh số bán hàng tăng vọt giữa thị trường khó khăn: Doanh số mở bán mới quý 1/2026 đạt 2.073 tỷ đồng, tăng tới 280% so với cùng kỳ, chủ yếu đến từ Izumi, Mizuki và Southgate. Trong tháng 4/2026, NLG tiếp tục ghi nhận thêm 1.215 tỷ đồng doanh số từ dự án Sol Garden tại VSIP Hải Phòng, cho thấy sức hút sản phẩm vẫn duy trì tích cực dù thị trường chưa hoàn toàn phục hồi. Doanh số bán hàng của NLG có thể tiếp tục tăng trưởng mạnh trong các năm tới nhờ nguồn cung mới dồi dào và chính sách bán hàng linh hoạt.

Hạ tầng bất tốc mở rộng dự địa tăng giá: Tiềm năng dài hạn của NLG đến từ danh mục dự án lớn cùng quỹ đất sạch tại các khu vực hưởng lợi mạnh từ đầu tư hạ tầng. Các dự án tại Đồng Nai như Izumi City hay Elyse Island đang được hỗ trợ nhờ tiến độ triển khai Vành đai 3 TP.HCM, cao tốc Bến Lức – Long Thành, cầu Cát Lái hay Hương lộ 2. Việc kết nối giao thông ngày càng hoàn thiện sẽ giúp gia tăng giá trị bất động sản và thúc đẩy nhu cầu ở thực tại các đô thị vệ tinh. Bên cạnh đó, chiến lược chuyển đổi sang phát triển đô thị tích hợp cũng giúp Nam Long nâng cao giá trị sản phẩm và tạo lợi thế cạnh tranh dài hạn.

Loạt dự án bàn giao tạo cú hích lợi nhuận: Theo dự báo, doanh thu của NLG sẽ được thúc đẩy nhờ tiếp tục bàn giao tại Southgate, Cần Thơ Central Lake, Mizuki Park, Izumi Gardenia và Anzen Residence. Từ cuối năm 2026, NLG dự kiến ghi nhận thêm doanh thu từ các phân khu mới tại Izumi City và Elyse Island, tạo nền tảng cho giai đoạn tăng trưởng mạnh 2027–2028. Kỳ vọng lợi nhuận NLG sẽ bật tăng mạnh trong hai năm tới nhờ lượng backlog lớn đã bán nhưng chưa ghi nhận doanh thu.

Định giá thấp và tài chính là lợi thế lớn: NLG sở hữu nền tảng tài chính tương đối lành mạnh khi chưa có kế hoạch huy động thêm vốn cổ phiếu hay trái phiếu trong ngắn hạn. Doanh nghiệp đang dần chuyển từ trạng thái nợ ròng sang tiền mặt ròng kể từ cuối năm 2025. Trong khi đó, cổ phiếu NLG hiện giao dịch ở vùng định giá thấp với P/B forward 2026 quanh 0,9–1 lần, thấp hơn đáng kể so với trung bình nhiều năm và mở ra dư địa tăng giá nếu tiến độ bán hàng và bàn giao tiếp tục thuận lợi.

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

NLG đang nỗ lực lấy lại 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	24.200–45.630
KLGDBQ 10D (CP)	1.833.350
Vốn hóa (tỷ đồng)	12.879,34
BVPS	26.243
P/E (lần)	16,61
P/B (lần)	1,01
EPS (VND)	1.598,84
SL CPLH (triệu CP)	485,10
Tỷ lệ free-float (%)	80,00
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	39,92
ROA (%)	2,43
ROE (%)	5,89

Chỉ báo kỹ thuật	Giá trị	Hành động
Xu hướng ngày	-	Đi ngang
Xu hướng tuần	-	Đi ngang
Xu hướng tháng	-	Tăng
RSI 14	47,16	Mua
MFI	46,65	Mua
MA10	26,09	Mua
MA20	26,53	Mua
MA50	27,70	Quan sát
MA100	28,22	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	CTD	Theo dõi	72,0-74,0			80.000	69.000			
2	EVF	Theo dõi	13,5-14,0			15.000	12.800			
3	MBB	Theo dõi	25,0-25,4			28.000	23.800			

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	SSI	Nắm giữ	28,0-28,7	16/04/2026	28.600	31.000	26.800			-3,7%
2	VPB	Nắm giữ	27,8-28,2	12/05/2026	27.550	30.500	26.500			-0,9%
3	TCB	Nắm giữ	33,5-34,0	18/05/2026	33.800	36.500	32.000			-2,1%
4	VRE	Nắm giữ	32,0-33,0	20/5/2026	32.200	37.000	30.500			0,2%
5	ELC	Nắm giữ	16,2-16,7	21/05/2026	16.350	18.000	15.500			-2,4%
6	SHS	Nắm giữ	17,5-18,0	22/05/2026	17.000	20.000	16.700			5,9%
7	HPG	Nắm giữ	23,5-24,0	26/05/2026	24.000	26.000	22.300			0,0%

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	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	Cắt lỗ	16,0-16,4	23/04/2026	16.100	18.000	15.000	18/05/26	16.000	-0,6%
8	PVS	Chốt lời	38,5-39,5	12/05/2026	39.200	43.000	36.800	18/05/26	43.800	11,7%
9	MWG	Cắt lỗ	81,5-83,5	28/04/2026	83.700	90.000	77.000	19/05/26	79.600	-4,9%
10	DBC	Chốt lời	23,0-23,4	29/04/2026	22.000	25.000	22.000	19/05/26	22.400	1,8%
11	MSN	Cắt lỗ	77,0-78,0	07/5/2026	79.200	84.000	74.000	19/05/26	77.100	-2,7%
12	HAH	Chốt lời	55,5-56,5	12/05/2026	56.400	62.000	53.000	19/05/26	57.300	1,6%
13	DPM	Chốt lời	26,0-26,7	13/05/2026	26.400	29.000	24.800	19/05/26	28.350	7,4%
14	DXG	Chốt lời	15,0-15,4	06/5/2026	15.300	17.000	14.200	20/05/26	16.000	4,6%
15	CII	Chốt lời	18,8-19,3	11/05/2026	18.400	21.500	17.300	20/05/26	18.700	1,6%
16	VCB	Chốt lời	58,5-60,0	14/05/2026	60.000	67.000	55.000	21/05/26	66.200	10,3%
17	DCM	Cắt lỗ	43,0-43,8	18/05/2026	43.800	47.000	41.000	21/05/26	42.250	-3,5%
18	ACB	Chốt lời	22,5-23	25/05/2026	23.000	25.000	21.000	28/05/26	25.250	9,8%

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.