

RỦI RO ĐIỀU CHỈNH GIA TĂNG

TÂM ĐIỂM THỊ TRƯỜNG

Triển vọng tích cực của ngành Bất động sản 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.

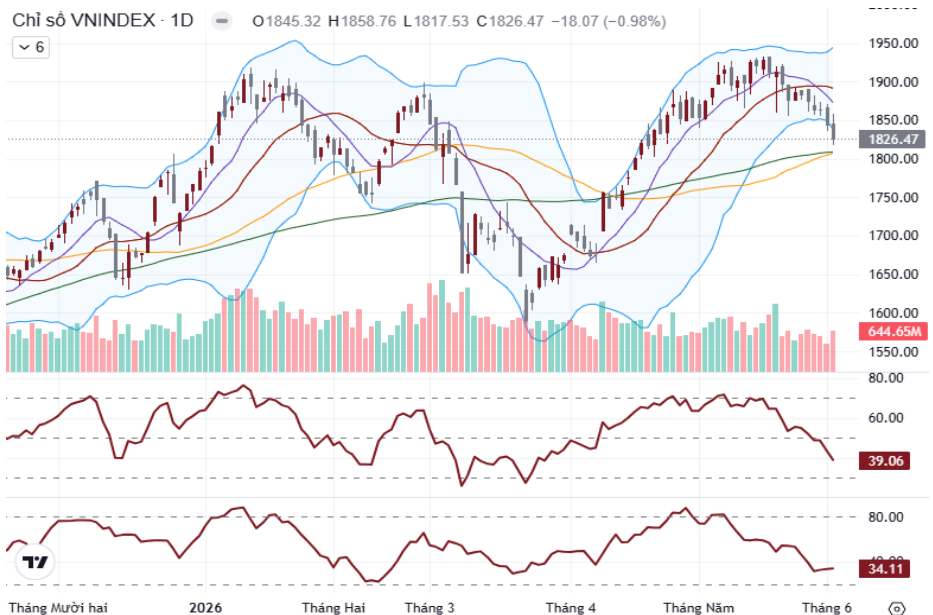
NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

Xu hướng VN-INDEX ngắn hạn

VN-Index giảm 18,07 điểm trong phiên 02/6 kết phiên ở mức 1.826,47 điểm. Thanh khoản tăng 43,40% so với phiên giao dịch ngày 01/5. Khối ngoại tiếp tục bán ròng hơn 543 tỷ đồng trên toàn thị trường.

Thị trường có khả năng dao động trong vùng 1.800-1.840 điểm trong phiên giao dịch ngày 03/6: Thị trường tiếp tục giảm mạnh, đánh dấu phiên giảm thứ 6 liên tiếp trong bối cảnh áp lực bán lan rộng ở nhóm vốn hóa lớn, đặc biệt là ngân hàng. Tâm lý thận trọng gia tăng khiến lực cầu bắt đáy chưa thực sự xuất hiện rõ ràng. Sang phiên tới, thị trường nhiều khả năng tiếp tục rung lắc về vùng hỗ trợ 1.800 điểm với biến động mạnh trong phiên. Nếu mốc 1.800 có lực cầu hỗ trợ, chỉ số có thể xuất hiện nhịp hồi kỹ thuật ngắn hạn, ngược lại rủi ro điều chỉnh sẽ gia tăng nếu áp lực bán tiếp diễn.

ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX



Chỉ báo	RSI14	MFI	MA10	MA20	MA50	MA100
Giá trị	39,06	34,11	1.873,01	1.891,43	1.807,10	1.808,74
Hành động	Mua	Mua	Quan sát	Quan sát	Mua	Mua

CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

KDH

Khuyến nghị: **Giải ngân**

TP: 25.000 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	1.826,47	-0,98
KLCP (triệu CP)	727,02	43,40
GTGD (tỷ VND)	19.486	29,50
Khớp lệnh	16.355	42,89
Thỏa thuận	3.130,8	-13,07
HNX-Index		
Đóng cửa	314,79	3,15
KLCP (triệu CP)	61,55	16,09
GTGD (tỷ VND)	993,8	3,94
UPCoM		
Đóng cửa	125,99	0,17
KLCP (triệu CP)	23,50	10,22
GTGD (tỷ VND)	482,6	30,28

Diễn biến TTCK Thế Giới: Khép phiên giao dịch ngày 02/06, chỉ số S&P 500 tăng 0,13%, đóng cửa tại 7.609,78 điểm, lần đầu tiên vượt mốc 7.600 điểm khi chốt phiên. Chỉ số Dow Jones tăng 228,91 điểm, tương đương 0,45%, lên 51.307,79 điểm và cũng thiết lập mức cao kỷ lục mới trong phiên giao dịch. Trong khi đó, Nasdaq Composite nhích nhẹ 0,03%, kết phiên ở 27.093,90 điểm.

Thế giới: Ngành thép Hàn Quốc đang đối mặt với nguy cơ căng thẳng lao động gia tăng khi các cuộc đàm phán tiền lương giữa doanh nghiệp và công đoàn bước vào giai đoạn quan trọng. Tại Hyundai Steel, công đoàn yêu cầu tăng mạnh tiền thưởng và lương cơ bản, đồng thời bổ sung các biện pháp bảo vệ việc làm trong bối cảnh ứng dụng AI. Trong khi đó, POSCO cũng vấp phải tranh chấp liên quan đến mức tăng lương và kế hoạch tuyển dụng lao động thâu phụ. Các xung đột này diễn ra khi ngành thép chịu áp lực từ nhu cầu yếu, cạnh tranh toàn cầu và dư cung từ Trung Quốc. Dù lợi nhuận của một số doanh nghiệp cải thiện, mảng thép cốt lõi vẫn suy yếu đáng kể. Giới phân tích cho rằng các cuộc đàm phán lần này sẽ là phép thử quan trọng cho sự cân bằng giữa ổn định lao động và sức cạnh tranh ngành thép.

Việt Nam: Bộ Xây dựng thống nhất nghiên cứu phương án mở rộng 15 đoạn tuyến cao tốc Bắc - Nam phía Đông bằng vốn đầu tư công và sẽ thu phí hoàn vốn sau khi hoàn thành. Phương án được lựa chọn tập trung vào các đoạn từ Mai Sơn đến Cam Lộ và từ Quảng Ngãi đến Dầu Giây, với tổng chiều dài khoảng 1.144 km, nâng lên quy mô 6 làn xe. Tổng mức đầu tư sơ bộ ước tính khoảng 154.246 tỷ đồng, trong đó 15 dự án thành phần đầu tư công cần gần 129.000 tỷ đồng. Bộ trưởng Trần Hồng Minh yêu cầu việc mở rộng được thực hiện đồng bộ nhằm đáp ứng nhu cầu vận tải và bảo đảm kết nối liên tục từ Hà Nội đến TP.HCM. Bộ Xây dựng được giao hoàn thiện hồ sơ trình Chính phủ và Quốc hội xem xét chủ trương đầu tư, hướng tới khởi công từ đầu năm 2027. Mục tiêu là hoàn thành nâng cấp, mở rộng toàn tuyến cao tốc Bắc - Nam trước cuối năm 2030.

Tỷ giá USD/VND: Tỷ giá tự do hiện đang ở mức 26.341 VND.

Dầu: Khép phiên giao dịch ngày 02/06, giá dầu Brent tăng khoảng 1%, đóng cửa ở mức 96 USD/thùng, trong khi dầu thô WTI của Mỹ tăng gần 2%, lên 93,76 USD/thùng.

LPBS: SCEX vừa công bố bộ máy HĐQT mới với nhiều lãnh đạo giàu kinh nghiệm trong lĩnh vực tài chính, chứng khoán và công nghệ nhằm củng cố nền tảng quản trị cho giai đoạn phát triển dài hạn. Ông Nguyễn Duy Khoa giữ chức Chủ tịch HĐQT, ông Nguyễn Xuân Thái giữ vai trò Phó Chủ tịch, cùng các thành viên đến từ nhiều mảng tài chính - đầu tư và công nghệ. Doanh nghiệp định hướng trở thành nền tảng giao dịch tài sản số uy tín tại Việt Nam, tận dụng xu hướng phát triển của blockchain và tài sản mã hóa. Việc ra mắt HĐQT mới diễn ra trong bối cảnh Việt Nam đang hoàn thiện khung pháp lý cho thị trường tài sản số theo các nghị quyết và luật mới. SCEX hiện nằm trong nhóm doanh nghiệp được xem xét tham gia chương trình thí điểm thị trường tài sản mã hóa của Bộ Tài chính. Giới lãnh đạo kỳ vọng đây sẽ là bước khởi đầu giúp SCEX mở rộng hệ sinh thái tài chính số theo chuẩn quốc tế.

SSB: SeABank vừa được Ủy ban Chứng khoán Nhà nước chấp thuận nâng tỷ lệ sở hữu nước ngoài tối đa từ 5% lên 30%, mở rộng đáng kể dư địa cho nhà đầu tư ngoại. Với gần 2,8 tỷ cổ phiếu đang lưu hành, khối ngoại có thể nắm giữ tối đa khoảng 853,5 triệu cổ phiếu SSB. Hiện nhà đầu tư nước ngoài mới sở hữu khoảng 6,63 triệu cổ phiếu, đồng nghĩa còn có thể mua thêm hơn 846,8 triệu cổ phiếu. Năm 2026, SeABank đặt mục tiêu lợi nhuận trước thuế 7.068 tỷ đồng, tăng 3% so với năm trước, cùng các chỉ tiêu tăng trưởng tài sản, huy động vốn và tín dụng tích cực. Kết thúc quý I/2026, ngân hàng ghi nhận lợi nhuận trước thuế 1.388 tỷ đồng, hoàn thành gần 20% kế hoạch năm. Tính đến cuối tháng 3/2026, tổng tài sản của SeABank đạt 403.198 tỷ đồng và tỷ lệ nợ xấu được kiểm soát ở mức 2,24%.

Chứng khoán thế giới

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	7.609,78	0,13%	29,67%
DJIA	51.307,79	0,45%	21,03%
Nasdaq	27.093,90	0,03%	40,52%
Shanghai	4.075,10	0,43%	24,90%
Hang Seng	26.038,32	2,52%	32,69%

Thị trường hàng hóa

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	4.490,57	0,11%	71,11%
Dầu WTI	93,76	1,74%	30,73%
Dầu Brent	96,00	1,07%	28,38%
Than	141,30	0,71%	12,81%
Đồng	6,61	0,76%	65,89%
Quặng sắt	105,13	0,10%	1,47%
Thép	471,89	0,00%	5,51%

Thị trường ngoại tệ

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	99,22	0,04%	-9,21%
USD/JPY	159,89	0,14%	1,53%
USD/CNY	6,76	0,00%	-7,91%
EUR/USD	1,1630	0,00%	13,31%
GBP/USD	1,3470	0,07%	8,81%

KDH

(HOSE)

Khuyến nghị	Giải ngân
Giá hiện tại (02/06/2026)	22.950
Giá mục tiêu trung hạn	25.000
Tiềm năng tăng trưởng	9%–13%
Vùng giải ngân	22.200–23.000
Ngưỡng cắt lỗ	<21.000

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

Quý I/2026, doanh thu KDH thuần giảm 60,4% yoy xuống còn gần 281,4 tỷ đồng do tiến độ bàn giao chưa đồng đều giữa các dự án. Tuy vậy, lợi nhuận sau thuế vẫn tăng mạnh 175,5% yoy lên hơn 327 tỷ đồng nhờ khoản thu nhập khác đột biến hơn 290 tỷ đồng. Cho thấy khả năng tạo lợi nhuận của KDH không chỉ phụ thuộc vào bán hàng mà còn từ cấu trúc tài chính và các khoản ghi nhận ngoài hoạt động chính.

Tài sản mở rộng: Tổng tài sản của KDH tính đến 31/3/2026 đạt gần 39.861,9 tỷ đồng, tăng 17% so với đầu năm, phản ánh quy mô tích lũy tài sản tiếp tục mở rộng. Hàng tồn kho chiếm tới 29.125,9 tỷ đồng, tương đương 73,1% tổng tài sản, cho thấy phần lớn nguồn lực đang nằm ở các dự án bất động sản đang phát triển. Đây là nền tảng quan trọng giúp doanh nghiệp có dư địa doanh thu lớn trong trung và dài hạn khi các dự án bước vào giai đoạn bàn giao.

Lợi thế quỹ đất chiến lược gắn với hạ tầng và mô hình phát triển giá trị cao: Khang Dien House sở hữu quỹ đất tập trung tại các khu vực hưởng lợi trực tiếp từ đầu tư hạ tầng trọng điểm của TP.HCM, đặc biệt là Khu Đông và trục Võ Chí Công – Liên Phường. Sự kết nối với Thủ Thiêm và cao tốc TP.HCM – Long Thành – Dầu Giây giúp gia tăng đáng kể tiềm năng tăng giá trong trung – dài hạn. Tại khu Tây Nam, các quỹ đất như Nguyễn Văn Linh và KCN Lê Minh Xuân mở rộng tiếp tục tạo dư địa phát triển quy mô lớn. Chiến lược phát triển và mở bán sau khi hoàn thiện xây dựng giúp KDH duy trì biên lợi nhuận ổn định và tối ưu hóa giá bán.

Gladia by the Waters – động lực lợi nhuận trọng tâm: Đây là dự án hợp tác với Keppel (Singapore), tâm điểm tăng trưởng hiện nay. Phân khu thấp tầng đã mở bán thành công và đang bàn giao; trọng tâm sắp tới là mở bán phân khu cao tầng (hơn 600 căn hộ) vào Quý III/2026 để hiện thực hóa mục tiêu lợi nhuận năm. Gladia không chỉ là dự án gối đầu sau giai đoạn bàn giao thấp tầng, mà còn giúp KDH tận dụng hiệu quả quỹ đất sẵn có, cải thiện dòng tiền và biên lợi nhuận trong trung hạn.

Động lực tăng trưởng dài hạn từ dự án gối đầu: KDH hiện đang có loạt dự án gối đầu như Khu nhà ở 11A (Bình Hưng), dự kiến mở bán giai đoạn 2026–2027 và đóng vai trò duy trì dòng tiền trung hạn. Bên cạnh đó, KCN Lê Minh Xuân mở rộng đánh dấu bước chuyển chiến lược sang bất động sản công nghiệp, với kỳ vọng bắt đầu ghi nhận doanh thu cho thuê từ giai đoạn 2026–2027. Đáng chú ý, khu dân cư Tân Tạo nếu được tháo gỡ vướng mắc pháp lý theo khung pháp lý mới có thể trở thành dự án “game changer”, mở ra dư địa tăng trưởng đột phá. Song song, các quỹ đất lớn như Bình Trưng Đông, Phong Phú 2 và Cát Lái vẫn đang trong quá trình hoàn thiện pháp lý, tạo nền tảng cho chu kỳ tăng trưởng dài hạn tiếp theo.

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

KDH 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	21.600–38.100
KLGDBQ 10D (CP)	4.304.030
Vốn hóa (tỷ đồng)	25.418,17
BVPS	16.756
P/E (lần)	21,04
P/B (lần)	1,35
EPS (VND)	1.076,65
SL CPLH (triệu CP)	1.122,21
Tỷ lệ free-float (%)	65,00
Tỷ lệ sở hữu Nhà nước (%)	0,0
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	25,21
ROA (%)	3,49
ROE (%)	6,60

Chỉ báo kỹ thuật	Giá trị	Hành động
Xu hướng ngày	-	Đi ngang
Xu hướng tuần	-	Điều chỉnh
Xu hướng tháng	-	Điều chỉnh
RSI 14	40,56	Mua
MFI	43,53	Mua
MA10	22,73	Mua
MA20	23,21	Quan sát
MA50	24,70	Quan sát
MA100	26,26	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	MBB	Theo dõi	25,0-25,4			28.000	23.800			
2	BSR	Theo dõi	28,5-29,5			32.000	27.500			
	MBS	Theo dõi	19,5-20,0			22.000	18.700			

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	TCB	Nắm giữ	33,5-34,0	18/05/2026	33.800	36.500	32.000			-4,2%
2	VRE	Nắm giữ	32,0-33,0	20/5/2026	32.200	37.000	30.500			-3,7%
3	ELC	Nắm giữ	16,2-16,7	21/05/2026	16.350	18.000	15.500			-2,1%
4	HPG	Nắm giữ	23,5-24,0	26/05/2026	24.000	26.000	22.300			-1,3%
5	CTD	Nắm giữ	72,0-74,0	01/06/2026	71.500	80.000	69.000			-2,1%
6	EVF	Nắm giữ	13,5-14,0	01/06/2026	13.400	15.000	12.800			-0,7%
7	NLG	Nắm giữ	25,8-26,5	01/06/2026	26.450	29000	24.200			-1,5%

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	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	PVS	Chốt lời	38,5-39,5	12/05/2026	39.200	43.000	36.800	18/05/26	43.800	11,7%
6	MWG	Cắt lỗ	81,5-83,5	28/04/2026	83.700	90.000	77.000	19/05/26	79.600	-4,9%
7	DBC	Chốt lời	23,0-23,4	29/04/2026	22.000	25.000	22.000	19/05/26	22.400	1,8%
8	MSN	Cắt lỗ	77,0-78,0	07/5/2026	79.200	84.000	74.000	19/05/26	77.100	-2,7%
9	HAH	Chốt lời	55,5-56,5	12/05/2026	56.400	62.000	53.000	19/05/26	57.300	1,6%
10	DPM	Chốt lời	26,0-26,7	13/05/2026	26.400	29.000	24.800	19/05/26	28.350	7,4%
11	DXG	Chốt lời	15,0-15,4	06/5/2026	15.300	17.000	14.200	20/05/26	16.000	4,6%
12	CII	Chốt lời	18,8-19,3	11/05/2026	18.400	21.500	17.300	20/05/26	18.700	1,6%
13	VCB	Chốt lời	58,5-60,0	14/05/2026	60.000	67.000	55.000	21/05/26	66.200	10,3%
14	DCM	Cắt lỗ	43,0-43,8	18/05/2026	43.800	47.000	41.000	21/05/26	42.250	-3,5%
15	ACB	Chốt lời	22,5-23	25/05/2026	23.000	25.000	21.000	28/05/26	25.250	9,8%
16	SSI	Cắt lỗ	28,0-28,7	16/04/2026	28.600	31.000	26.800	02/06/26	27.600	-3,5%
17	VPB	Cắt lỗ	27,8-28,2	12/05/2026	27.550	30.500	26.500	02/06/26	27.000	-2,0%
18	SHS	Chốt lãi	17,5-18,0	22/05/2026	17.000	20.000	16.700	02/06/26	18.300	7,6%

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.