

GIẢNG CO TÍCH CỰC

TÂM ĐIỂM THỊ TRƯỜNG

Triển vọng tích cực của ngành BĐS Khu công nghiệp nửa cuối năm 2026

Với làn sóng FDI thế hệ mới, Việt Nam trở thành điểm đến trong xu hướng dịch chuyển chuỗi cung ứng và chiến lược China+1. Định hướng thu hút FDI chất lượng cao theo Nghị quyết 10-NQ/TW của Bộ Chính trị, tập trung vào bán dẫn, điện tử, AI và công nghệ cao, sẽ thúc đẩy nhu cầu thuê đất công nghiệp trong dài hạn

Các doanh nghiệp sở hữu quỹ đất lớn và sạch tại các trung tâm sản xuất, vị trí gần cảng biển, logistics và trung tâm sản xuất sẽ có lợi thế thu hút khách thuê FDI. Nguồn thu từ cho thuê đất, nhà xưởng và phát triển khu công nghiệp - đô thị giúp mở rộng dư địa tăng trưởng dài hạn.

NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

Xu hướng VN-INDEX ngắn hạn

VN-Index GIẢM 1,74 điểm trong phiên 17/6 kết phiên ở mức 1.806,20 điểm. Thanh khoản tăng 36,29% so với phiên giao dịch ngày 16/5. Khối ngoại duy trì bán ròng hơn 3.129 tỷ đồng trên toàn thị trường.

Thị trường có khả năng dao động trong vùng 1.780-1.820 điểm trong phiên giao dịch ngày 18/6: Thị trường trải qua phiên giao dịch giằng co dưới tham chiếu. Độ rộng thị trường phân hóa khi nhiều nhóm ngành chịu áp lực chốt lời sau nhịp hồi phục, trong khi nhóm ngân hàng tiếp tục duy trì diễn biến tích cực. Thanh khoản có phần cải thiện cho thấy dòng tiền vẫn ở lại thị trường, dù khối ngoại duy trì bán ròng. Trong phiên tới, thị trường nhiều khả năng tiếp tục rung lắc tích lũy, nhưng xu hướng tăng trung hạn vẫn được duy trì nếu dòng tiền tiếp tục luân chuyển giữa các nhóm ngành.

ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX



Chỉ báo	RSI14	MFI	MA10	MA20	MA50	MA100
Giá trị	41,49	33,80	1.806,15	1.834,86	1.839,75	1.803,62
Hành động	Mua	Mua	Mua	Quan sát	Quan sát	Mua

CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

KBC

Khuyến nghị: **Giải ngân**

TP: **34.000 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	1.806,20	-0,10
KLCP (triệu CP)	821,62	36,29
GTGD (tỷ VND)	24.185	45,24
Khớp lệnh	17.109	19,42
Thỏa thuận	7.075,4	204,48
HNX-Index		
Đóng cửa	330,20	3,31
KLCP (triệu CP)	58,52	-23,04
GTGD (tỷ VND)	1.046,3	-28,47
UPCoM		
Đóng cửa	127,07	0,25
KLCP (triệu CP)	25,73	24,89
GTGD (tỷ VND)	608,7	119,42

Diễn biến TTCK Thế Giới: Khép lại phiên giao dịch ngày 17/06, chỉ số Dow Jones giảm 507,12 điểm (tương đương 0,98%) xuống 51.492,55 điểm. Trong khi đó, S&P 500 lùi 1,21% xuống 7.420,10 điểm và Nasdaq Composite mất 1,34%, chốt phiên tại 26.021,66 điểm. Áp lực bán gia tăng trên diện rộng khiến các chỉ số chủ chốt của Phố Wall đồng loạt điều chỉnh sau giai đoạn tăng mạnh trước đó.

Thế giới: Trong cuộc họp đầu tiên dưới sự lãnh đạo của Chủ tịch Fed Kevin Warsh, Fed giữ nguyên lãi suất ở mức 3,5%-3,75% nhưng phát đi tín hiệu cứng rắn hơn về chính sách tiền tệ. Biểu đồ dự báo lãi suất cho thấy các quan chức Fed ngày càng nghiêng về khả năng nâng lãi suất, với mức dự báo trung vị hàm ý một đợt tăng 0,25 điểm phần trăm trước cuối năm 2026. Ông Warsh cũng từ chối tham gia biểu đồ dot-plot và phát tín hiệu có thể cải tổ cách Fed truyền tải định hướng chính sách. Bên cạnh đó, Fed thành lập 5 tổ công tác nhằm rà soát nhiều lĩnh vực trọng yếu, từ truyền thông, bảng cân đối kế toán đến tác động của AI. Trong họp báo, ông Warsh nhiều lần nhấn mạnh mục tiêu ổn định giá cả, cho thấy lập trường chống lạm phát quyết liệt hơn kỳ vọng. Những thông điệp “điều hòa” này đã khiến chứng khoán Mỹ giảm mạnh, lợi suất trái phiếu tăng vọt và làm dấy lên nhận định Fed đang bước vào một kỷ nguyên điều hành mới.

Việt Nam: Ngân hàng Nhà nước đang dự thảo quy định cho phép các tổ chức tín dụng sử dụng tối đa 40% nguồn vốn ngắn hạn để cho vay trung và dài hạn, thay vì mức trần 30% đang áp dụng. Việc nâng giới hạn này sẽ giúp ngân hàng có thêm dư địa mở rộng tín dụng dài hạn, đặc biệt với các lĩnh vực như bất động sản, mua nhà và đầu tư hạ tầng. Dự thảo cũng điều chỉnh cách tính tỷ lệ dư nợ cho vay so với tổng tiền gửi (LDR), liên quan đến tiền gửi của Kho bạc Nhà nước. Tuy nhiên, việc nới lỏng tỷ lệ vốn ngắn hạn cho vay dài hạn có thể làm gia tăng rủi ro mất cân đối kỳ hạn và áp lực thanh khoản. Quy định này được xem là bước điều chỉnh so với lộ trình siết kéo dài nhiều năm qua. Về dài hạn, Ngân hàng Nhà nước định hướng chuyển sang các chuẩn thanh khoản theo Basel III như LCR và NSFR.

Tỷ giá USD/VND: Tỷ giá tự do hiện đang ở mức 26.323,5 vnd.

Dầu: Khép phiên giao dịch ngày 17/06, giá dầu Brent tăng 59 xu, tương đương 0,75%, lên 79,55 USD/thùng. Trong khi đó, dầu WTI của Mỹ tăng 74 xu, tương đương 0,97%, chốt phiên ở mức 76,79 USD/thùng.

CII: Công ty CP Đầu tư Hạ tầng Kỹ thuật TP.HCM (CII) điều chỉnh phương án sử dụng 1.035 tỷ đồng thu từ đợt phát hành trái phiếu chuyển đổi CII425001. Thay vì mua lại trước hạn lô trái phiếu phát hành năm 2019, số tiền này sẽ được góp vốn vào Công ty TNHH Đối tác Công tư CII (CII PPP) trong quý 2/2026. CII cho biết việc đàm phán mua lại trái phiếu kéo dài hơn dự kiến, trong khi doanh nghiệp cần nguồn lực để chuẩn bị triển khai các dự án hạ tầng quy mô lớn và tham gia đấu thầu các dự án PPP. CII PPP được thành lập vào tháng 2/2026 với vốn điều lệ 500 tỷ đồng, trong đó CII nắm 99% vốn. Trước đó, CII đã ký biên bản ghi nhớ với HFIC để nghiên cứu triển khai các dự án giao thông PPP tại TP.HCM có tổng vốn đầu tư sơ bộ khoảng 10.000 tỷ đồng. Lô trái phiếu chuyển đổi CII425001 có giá trị 2.000 tỷ đồng, kỳ hạn 10 năm và sẽ bắt đầu được chuyển đổi thành cổ phiếu từ năm 2027..

VHM: Chủ tịch HĐQT Vinhomes cho biết sẽ ngừng mở rộng quỹ đất tại Việt Nam theo chỉ đạo của Chủ tịch Tập đoàn Phạm Nhật Vượng, chuyển trọng tâm sang nâng cao chất lượng và giá trị các dự án hiện hữu. Doanh nghiệp khẳng định không rút khỏi thị trường bất động sản mà tập trung phát triển chiều sâu. Trong đó, Vinhomes đang dồn lực cho dự án Vinhomes Global Gate Hạ Long tại Quảng Ninh với quy mô gần 4.120 ha. Ngoài ra, ngày 30/6 tới đây, Vinhomes (mã VHM) sẽ chốt danh sách cổ đông nhận cổ tức bằng tiền mặt tỷ lệ 60%/VĐL (tương ứng 01 cổ phiếu nhận 6.000 đồng). Với 4,1 tỷ cổ phiếu đang lưu hành, số tiền Vinhomes dự chi cho đợt cổ tức này lên đến gần 25.000 tỷ đồng. Vingroup với vai trò là công ty mẹ chi phối 72% cổ phần sẽ nhận về 18.000 tỷ đồng từ đợt cổ tức lần này của Vinhomes. Thời gian thanh toán dự kiến trong quý 3/2026.

Chứng khoán thế giới

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	7.420,10	-1,21%	26,44%
DJIA	51.492,55	-0,98%	21,47%
Nasdaq	26.021,66	-1,34%	34,96%
Shanghai	4.108,08	0,40%	25,92%
Hang Seng	24.312,16	-0,74%	23,89%

Thị trường hàng hóa

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	4.259,62	-1,66%	62,31%
Dầu WTI	76,79	0,97%	7,07%
Dầu Brent	79,55	0,75%	6,38%
Than	143,80	-0,83%	14,81%
Đồng	6,47	-0,31%	62,38%
Quặng sắt	101,28	-0,37%	-2,25%
Thép	455,83	-1,27%	1,92%

Thị trường ngoại tệ

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	100,26	0,70%	-8,26%
USD/JPY	160,63	0,19%	2,00%
USD/CNY	6,77	0,15%	-7,77%
EUR/USD	1,152	-0,78%	12,24%
GBP/USD	1,33	-0,89%	7,52%

KBC

(HSX)

Khuyến nghị

Giá hiện tại (17/06/2026)

Giá mục tiêu ngắn hạn

Tiềm năng tăng trưởng

Vùng giải ngân

Ngưỡng cắt lỗ

Giải ngân

31.050

34.000

9%-12%

30.000-31.000

<28.500

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

Quý 1/2026, mặc dù KBC chịu áp lực do chưa ghi nhận các hợp đồng lớn tại KCN Trảng Duyệt 3, doanh nghiệp vẫn duy trì nền tảng tăng trưởng nhờ quỹ đất lớn và danh mục dự án chất lượng. Doanh thu quý đạt 1.336 tỷ đồng, trong đó mảng khu công nghiệp tiếp tục đóng vai trò chủ lực với biên lợi nhuận cao. Năm 2026, KBC kỳ vọng tăng trưởng đến từ kế hoạch bàn giao 250 ha đất khu công nghiệp, đặc biệt tại KCN Quế Võ 2 mở rộng và Trảng Duyệt 3 sẽ đóng góp lớn vào doanh thu và lợi nhuận

Quỹ đất chiến lược giúp KBC đón đầu làn sóng FDI chất lượng cao: KBC sở hữu quỹ đất khu công nghiệp lớn tại các trung tâm sản xuất như Hải Phòng, Bắc Ninh và Thái Nguyên, phù hợp với định hướng thu hút FDI chất lượng cao theo Nghị quyết 10-NQ/TW của Bộ Chính trị. Các dự án như Trảng Duyệt 3, Quế Võ 2 mở rộng, Phú Bình và Bình Giang giúp doanh nghiệp gia tăng nguồn cung đất công nghiệp, đón đầu nhu cầu từ nhóm khách hàng điện tử, bán dẫn và công nghệ cao. Lợi thế vị trí gần cảng biển, hệ thống logistics và các tuyến giao thông trọng điểm giúp KBC nâng cao khả năng cạnh tranh trong thu hút nhà đầu tư. Xu hướng dịch chuyển chuỗi cung ứng toàn cầu cùng dòng vốn FDI thế hệ mới được kỳ vọng tạo động lực tăng trưởng dài hạn cho doanh nghiệp. Với hệ sinh thái khu công nghiệp - đô thị quy mô lớn, KBC có dư địa mở rộng doanh thu và cải thiện hiệu quả kinh doanh trong các năm tới.

Trảng Duyệt 3 mở ra động lực tăng trưởng dài hạn trong giai đoạn 2026-2027. Với quy mô giai đoạn 1 khoảng 200 ha. Dự án đang được đẩy nhanh giải phóng mặt bằng, san lấp và đầu tư hạ tầng, hưởng tối đa giao các lô đất đầu tiên từ năm 2026. Nhờ vị trí tại Khu kinh tế Đình Vũ - Cát Hải, gần cảng biển và các trung tâm sản xuất lớn, Trảng Duyệt 3 có lợi thế thu hút nhóm khách hàng điện tử, bán dẫn, công nghệ cao và công nghiệp hỗ trợ. Các hợp đồng ghi nhớ với khách hàng tiềm năng tạo nền tảng để KBC sớm ghi nhận doanh thu khi dự án đi vào khai thác

Trảng Cát- “mỏ vàng” mới thúc đẩy tăng trưởng: Bên cạnh lĩnh vực khu công nghiệp, khu đô thị Trảng Cát được kỳ vọng trở thành động lực tăng trưởng lợi nhuận mới của KBC trong những năm tới. Dự án đã hoàn thiện nhiều thủ tục pháp lý quan trọng và đang được đẩy mạnh đầu tư hạ tầng nhằm sẵn sàng triển khai kinh doanh. Với vị trí chiến lược tại Hải Phòng, kết nối thuận lợi với cảng Lạch Huyện và các khu vực phát triển mới của thành phố, Trảng Cát có tiềm năng trở thành khu đô thị - dịch vụ quy mô lớn. Việc bắt đầu ghi nhận các giao dịch từ năm 2026 có thể tạo bước ngoặt cho mảng bất động sản nhà ở của doanh nghiệp.

Thông tin doanh nghiệp

Phân ngành ICB L2	Bất động sản
Biến động giá 1Y	24.900-43.100
KLGDBQ 10D (CP)	2.043.320
Vốn hóa (tỷ đồng)	29.241,34
BVPS	26.573
P/E (lần)	18,06
P/B (lần)	1,16
EPS (VND)	1.713,53
SL CPLH (triệu CP)	941,75
Tỷ lệ free-float (%)	55,00
Tỷ lệ sở hữu Nhà nước (%)	0,00
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	8,17
ROA (%)	2,22
ROE (%)	6,31

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

KBC đang nỗ lực nắm giữ các mốc MA ngắn hạn và lấy lại 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



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	BSR	Theo dõi	28,5-29,5			32.000	27.500			

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	ELC	Nắm giữ	16,2-16,7	21/5/2026	16.350	18.000	15.500			1,8%
2	HPG	Nắm giữ	23,5-24,0	26/5/2026	24.000	26.000	22.300			0,0%
3	CTD	Nắm giữ	72,0-74,0	01/6/2026	71.500	80.000	69.000			2,9%
4	EVF	Nắm giữ	13,5-14,0	01/6/2026	13.400	15.000	12.800			5,6%
5	NLG	Nắm giữ	25,8-26,5	01/6/2026	26.450	29000	24.200			4,5%
6	MBB	Nắm giữ	25,0-25,4	03/6/2026	24.800	28.000	23.800			1,6%
7	MBS	Nắm giữ	19,5-20,0	03/6/2026	19.600	22.000	18.700			6,1%
8	KDH	Nắm giữ	22,2-23,0	08/6/2026	22.600	25.000	21.000			3,1%
9	ABB	Nắm giữ	15,5-16,0	09/6/2026	16.000	17.300	14.700			5,6%
10	PET	Nắm giữ	49,0-50,0	09/6/2026	48.000	55.000	47.500			16,7%
11	SHB	Nắm giữ	13,7-14,0	09/6/2026	13.650	15.300	13.000			2,6%
12	VNM	Nắm giữ	58,0-59,0	11/06/2026	58.600	64.000	55.000			0,7%
13	GMD	Nắm giữ	73,0-75,0	12/6/2026	75.800	81.000	70.000			4,0%
14	TPB	Nắm giữ	15,7-16,0	15/6/2026	16.200	17.500	15.100			1,5%
15	MWG	Nắm giữ	78,0-79,0	17/06/2026	78.800	85.000	75.000			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	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	HAH	Chốt lời	55,5-56,5	12/05/2026	56.400	62.000	53.000	19/05/26	57.300	1,6%
7	DPM	Chốt lời	26,0-26,7	13/05/2026	26.400	29.000	24.800	19/05/26	28.350	7,4%
8	DXG	Chốt lời	15,0-15,4	06/5/2026	15.300	17.000	14.200	20/05/26	16.000	4,6%
9	CII	Chốt lời	18,8-19,3	11/05/2026	18.400	21.500	17.300	20/05/26	18.700	1,6%
10	VCB	Chốt lời	58,5-60,0	14/05/2026	60.000	67.000	55.000	21/05/26	66.200	10,3%
11	DCM	Cắt lỗ	43,0-43,8	18/05/2026	43.800	47.000	41.000	21/05/26	42.250	-3,5%
12	ACB	Chốt lời	22,5-23	25/05/2026	23.000	25.000	21.000	28/05/26	25.250	9,8%
13	SSI	Cắt lỗ	28,0-28,7	16/04/2026	28.600	31.000	26.800	02/06/26	27.600	-3,5%
14	VPB	Cắt lỗ	27,8-28,2	12/05/2026	27.550	30.500	26.500	02/06/26	27.000	-2,0%
15	SHS	Chốt lời	17,5-18,0	22/05/2026	17.000	20.000	16.700	02/06/26	18.300	7,6%
16	TCB	Cắt lỗ	33,5-34,0	18/05/2026	33.800	36.500	32.000	03/06/26	31.950	-4,1%
17	VRE	Cắt lỗ	32,0-33,0	20/5/2026	32.200	37.000	30.500	03/06/26	30.800	-4,3%

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://www.CongTyCoPhanChungKhoanLPBank(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.