

DXG được khuyến nghị mua, kỳ vọng bước vào chu kỳ tăng trưởng mạnh từ năm 2026

09:52 20/05/2026

Dù lợi nhuận quý I/2026 sụt giảm do biên lợi nhuận thu hẹp và chi phí bán hàng tăng mạnh, song nhiều công ty chứng khoán vẫn đánh giá tích cực triển vọng của cổ phiếu DXG khi doanh nghiệp được kỳ vọng bước vào chu kỳ tăng trưởng mới nhờ loạt dự án lớn bắt đầu mở bán và bàn giao trong giai đoạn 2026 - 2027.

Theo báo cáo phân tích mới công bố của Công ty Chứng khoán MB (MBS), Tập đoàn Bluemarq Group (mã cổ phiếu: DXG) ghi nhận doanh thu quý I/2026 đạt 1.467 tỷ đồng, chủ yếu đến từ sự phục hồi của cả mảng phát triển dự án và môi giới bất động sản trong bối cảnh thị trường địa ốc dần cải thiện thanh khoản.

Trong đó, doanh thu mảng phát triển dự án tăng 29% so với cùng kỳ, còn mảng môi giới tăng mạnh tới 208% nhờ hoạt động phân phối sản phẩm tại dự án Prive. Theo MBS, đây là tín hiệu cho thấy hoạt động bán hàng của DXG đang dần hồi phục sau giai đoạn thị trường bất động sản trầm lắng kéo dài.

Tuy nhiên, tăng trưởng doanh thu chưa thể phản ánh ngay vào kết quả lợi nhuận khi biên lợi nhuận gộp của doanh nghiệp giảm mạnh xuống còn 46,6%, thấp hơn 9 điểm phần trăm so với cùng kỳ năm trước.

Nguyên nhân chủ yếu đến từ việc giá bán các sản phẩm nhà phố vùng ven vẫn ở mức thấp do thanh khoản thị trường chưa thực sự cải thiện mạnh. Điều này khiến biên lợi nhuận của mảng bất động sản giảm tới 18 điểm phần trăm. Đồng thời, biên lợi nhuận của mảng môi giới cũng giảm thêm 14 điểm phần trăm.



Không chỉ chịu áp lực từ biên lợi nhuận, DXG còn gia tăng mạnh chi phí nhằm đẩy nhanh hoạt động bán hàng và quảng bá dự án. Theo đó, chi phí bán hàng trong quý I tăng tới 58%, lên mức 231 tỷ đồng.

Sự kết hợp của các yếu tố trên khiến lợi nhuận ròng quý I/2026 của DXG chỉ đạt 38 tỷ đồng, giảm 21% so với cùng kỳ dù doanh thu tăng trưởng tích cực.

Dẫu vậy, MBS vẫn duy trì khuyến nghị mua đối với cổ phiếu DXG với giá mục tiêu 20.800 đồng/cổ phiếu nhờ kỳ vọng doanh nghiệp sẽ bước vào giai đoạn tăng trưởng mạnh từ năm 2026 khi nhiều dự án trọng điểm bắt đầu ghi nhận doanh thu bàn giao.

Theo đánh giá của MBS, động lực tăng trưởng lớn nhất của DXG trong hai năm tới sẽ đến từ hai dự án Gem Sky World (GSW) và Prive.

Ở mảng bán hàng, doanh số ký bán (pre-sale) được kỳ vọng tăng mạnh nhờ kế hoạch mở bán các phân khu tiếp theo tại Gem Sky World với khoảng 200 căn thấp tầng, cùng các giai đoạn tiếp theo của dự án Prive với khoảng 2.000 căn hộ.

Bên cạnh đó, việc hạ tầng khu vực Đồng Nai ngày càng hoàn thiện, kết nối giao thông thuận lợi hơn với TP.HCM cùng nhu cầu nhà ở thực vẫn duy trì ở mức cao được xem là những yếu tố hỗ trợ tích cực cho hoạt động bán hàng của DXG trong thời gian tới.

MBS dự báo doanh số pre-sale của DXG trong năm 2026 có thể tăng tới 62%.

Không chỉ đẩy mạnh bán hàng, DXG cũng được kỳ vọng bước vào giai đoạn ghi nhận doanh thu từ hoạt động bàn giao dự án. Trong đó, doanh thu giai đoạn 2026 – 2027 sẽ chủ yếu đến từ việc bàn giao khoảng 450 căn tại Gem Sky World và khoảng 250 căn thuộc giai đoạn 1 của dự án Prive.

Nhờ đó, doanh thu của DXG trong năm 2026 được dự báo đạt khoảng 2.498 tỷ đồng, tăng 11% so với năm trước và tiếp tục tăng mạnh lên khoảng 4.160 tỷ đồng trong năm 2027, tương ứng mức tăng 67%.

Song song với mảng phát triển dự án, hoạt động môi giới của DXG cũng được kỳ vọng hưởng lợi khi thị trường bất động sản dần sôi động trở lại và nhiều chủ đầu tư lớn tăng tốc mở bán dự án mới.

Theo MBS, doanh thu môi giới của DXG có thể tăng lần lượt 20% và 15% trong hai năm 2026 – 2027 nhờ số lượng giao dịch cải thiện cùng các hợp đồng môi giới quy mô lớn.

Từ đó, lợi nhuận ròng của doanh nghiệp được dự báo đạt khoảng 373 tỷ đồng trong năm 2026, tăng 62% và tiếp tục tăng lên khoảng 734 tỷ đồng trong năm 2027, tương ứng mức tăng gần gấp đôi.

Trong bối cảnh nhóm cổ phiếu bất động sản tiếp tục thu hút sự quan tâm của dòng tiền, thị trường chứng khoán phiên 19/5 vẫn ghi nhận diễn biến phân hóa mạnh khi VN-Index điều chỉnh nhẹ dưới áp lực bán ở nhóm vốn hóa lớn.

Kết thúc phiên giao dịch, VN-Index giảm 0,38%, trong khi HNX-Index tăng 0,1% và UPCoM-Index tăng 0,23%. Thanh khoản trên sàn HOSE đạt hơn 32.417 tỷ đồng, tăng mạnh 32% so với phiên trước.

Áp lực giảm điểm chủ yếu đến từ nhóm cổ phiếu dầu khí và ngân hàng. Các mã như GAS, BSR, GVR giảm mạnh, trong khi TCB, BID và VPB cũng đồng loạt điều chỉnh sâu.

Ở chiều ngược lại, dòng tiền vẫn tìm đến một số cổ phiếu riêng lẻ như VHM, VCB, GEX và MSB. Đáng chú ý, nhóm cổ phiếu Viettel và Gelex trở thành điểm sáng khi đi ngược xu hướng chung của thị trường.

Khối ngoại tiếp tục bán ròng hơn 813 tỷ đồng trên HOSE, tập trung tại các mã MBB, SSI và ACB. Tuy nhiên, lực mua ròng mạnh ở VCB, VIC và GEX phần nào giúp thị trường không giảm quá sâu.

Theo đánh giá của Yuanta Việt Nam, VN-Index hiện vẫn duy trì trạng thái dao động quanh vùng đỉnh lịch sử dù xuất hiện các nhịp rung lắc ngắn hạn. Công ty

chứng khoán này cho rằng chỉ số có thể tiếp tục biến động trong vùng 1.900 – 1.937 điểm trong thời gian tới.

Trong bối cảnh thị trường phân hóa mạnh và dòng tiền có xu hướng chọn lọc hơn, Yuanta khuyến nghị nhà đầu tư nên ưu tiên chốt lời dần các cổ phiếu đã tăng nóng trước đó, đồng thời hạn chế mua đuổi ở vùng giá cao nhằm kiểm soát rủi ro danh mục đầu tư.

Phương Thảo (t/h)