

# RUNG LẮC TRƯỚC KỲ ĐẠI HỘI

## TÂM ĐIỂM THỊ TRƯỜNG

### Triển vọng tích cực của ngành Bất động sản thương mại 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

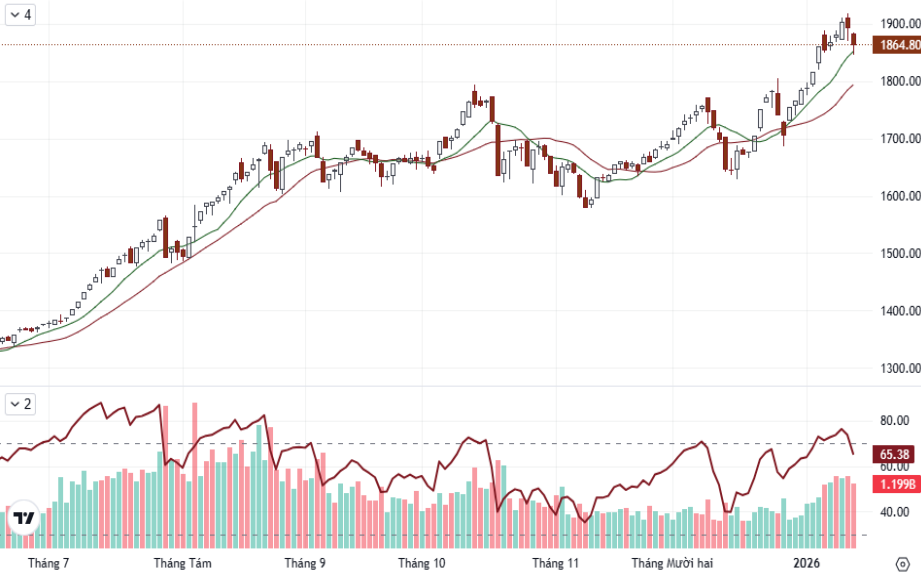
### Xu hướng VN-INDEX ngắn hạn

**VN-Index giảm 29,64 điểm trong phiên 15/01 kết phiên ở mức 1.864,80 điểm.** Thanh khoản giảm 13,07% so với phiên giao dịch ngày 14/01. Khối ngoại tiếp tục bán ròng hơn 839 tỷ đồng trên toàn thị trường.

**Thị trường có khả năng dao động trong vùng 1.830-1.880 điểm trong phiên giao dịch ngày 16/01:** Thị trường điều chỉnh mạnh trong phiên đáo hạn phái sinh khi áp lực chốt lời gia tăng tại nhóm ngân hàng nhà nước như BID, VCB và nhóm VIN. Tuy vậy, dòng tiền vẫn cho thấy sự luân chuyển tích cực sang các cổ phiếu khác như VNM, STB và nhóm bất động sản. Trong phiên cơ cấu danh mục của các quỹ, rung lắc ngắn hạn nhiều khả năng còn tiếp diễn. Và trước thềm Đại hội Đảng lần thứ 14, thị trường có thể biến động hơn, nhưng chủ yếu là nhịp điều chỉnh để chuẩn bị cho xu hướng tăng tích cực.

## ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX

Chỉ số VNINDEX · 1D O 1883.70 H 1884.19 L 1845.95 C 1864.80 -29.64 (-1.56%)



Chỉ báo	RSI 14	MFI	MA10	MA20	MA50	MA100
Giá trị	65,38	69,50	1.851,37	1.793,45	1.720,34	1.697,86
Hành động	Mua	Mua	Mua	Mua	Mua	Mua

## CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

# VRE

Khuyến nghị: **Mua**

TP: **36.000 VND** | UPSIDE: **+14%**

### 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 thị trường 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
<b>VN-Index</b>		
Đóng cửa	1.864,80	-1,56
KLCP (triệu CP)	1.237,79	-13,07
GTGD (tỷ VND)	40.921	-11,79
Khớp lệnh	39.537	-6,42
Thỏa thuận	1.383,8	-66,57
<b>HNX-Index</b>		
Đóng cửa	253,16	-0,06
KLCP (triệu CP)	86,94	-33,11
GTGD (tỷ VND)	2.035,8	-30,06
<b>UPCoM</b>		
Đóng cửa	126,08	0,95
KLCP (triệu CP)	90,14	-5,87
GTGD (tỷ VND)	1.406,6	7,59

**Diễn biến TTCK Mỹ:** Khép lại phiên giao dịch ngày 15/01 theo giờ Mỹ, chỉ số Dow Jones tăng 292,81 điểm (tương đương 0,60%) lên 49.442,44 điểm, nhờ đà tăng tích cực của các cổ phiếu Goldman Sachs và Nvidia. Trong khi đó, S&P 500 tăng 0,26% lên 6.944,47 điểm, còn Nasdaq Composite nhích 0,25% lên 23.530,02 điểm.

**Thế giới:** Ngày 14/1, truyền thông Mỹ đưa tin chính quyền Tổng thống Donald Trump dự kiến từ ngày 21/1 sẽ tạm dừng xử lý thị thực đối với công dân từ 75 quốc gia. Theo một bản ghi nhớ của Bộ Ngoại giao Mỹ, biện pháp này được áp dụng trong thời gian rà soát lại quy trình xét duyệt nhằm ngăn chặn nhập cư những người có khả năng phụ thuộc vào trợ cấp, song chưa nêu rõ thời hạn. Các quốc gia bị ảnh hưởng được cho là bao gồm Somalia, Nga, Iran, Afghanistan, Brazil, Nigeria và Thái Lan. Bộ Ngoại giao Mỹ hiện chưa đưa ra bình luận chính thức. Động thái này diễn ra trong bối cảnh chính quyền Trump đẩy mạnh chính sách siết chặt nhập cư kể từ khi ông nhậm chức vào tháng 1/2025. Trước đó, Mỹ cũng đã yêu cầu các cơ quan lãnh sự trên toàn cầu tăng cường sàng lọc và từ chối cấp visa với những hồ sơ có nguy cơ cao sống dựa vào trợ cấp.

**Việt Nam:** Việt Nam nằm trong nhóm quốc gia có mức độ chấp nhận tài sản mã hóa cao, đứng thứ 3 toàn cầu về mức độ tiếp cận và thứ 6 về khối lượng giao dịch trên các nền tảng phi tập trung, đặt ra yêu cầu cấp thiết hoàn thiện khung pháp lý. Ngày 14/6/2025, Luật Công nghiệp Công nghệ số được thông qua, chính thức công nhận tài sản số, tài sản mã hóa là một loại tài sản, tạo nền tảng pháp lý quan trọng cho thị trường. Tuy nhiên, khoảng trống pháp lý thời gian qua đã làm phát sinh nhiều rủi ro liên quan đến lừa đảo, rửa tiền, trốn thuế và bảo vệ nhà đầu tư. Việc thành lập Ban Quản lý thị trường giao dịch tài sản mã hóa trực thuộc Ủy ban Chứng khoán Nhà nước vào cuối năm 2025 được xem là bước đi bản lề trong thực thi chính sách. Với lộ trình thận trọng và tham khảo kinh nghiệm quốc tế, thị trường tài sản số Việt Nam được kỳ vọng phát triển minh bạch, an toàn và bền vững.

**Tỷ giá USD/VND:** Tỷ giá tự do hiện đang ở mức 26.270 VND.

**Vàng:** Kết thúc phiên giao dịch ngày 15/01, giá vàng giao ngay gần nhất giảm nhẹ 0,02%, xuống 4.619,12 USD/oz. Trong khi đó, hợp đồng vàng tương lai giao tháng 2 chốt phiên giảm 0,3%, xuống 4.623,70 USD/oz.

**KLB:** Ngày 15/1/2026, hơn 582 triệu cổ phiếu KLB của KienlongBank chính thức giao dịch phiên đầu tiên trên sàn HOSE, khép lại quá trình niêm yết trên UPCoM. Việc chuyển sàn được xem là bước đi tái cấu trúc quan trọng, giúp ngân hàng nâng cao mức độ minh bạch, quản trị và kết nối sâu hơn với thị trường vốn. Trong phiên giao dịch đầu tiên, cổ phiếu KLB tăng hơn 8%, lên mức cao nhất 17.600 đồng/cổ phiếu, với thanh khoản cải thiện rõ rệt. Trước đó, trong năm 2025, thị giá KLB đã tăng hơn 131%, đưa vốn hóa ngân hàng tiến sát 10.000 tỷ đồng. Tại thời điểm niêm yết, tổng tài sản KienlongBank vượt 103.000 tỷ đồng, ROE bình quân đạt 25%, thuộc nhóm ngân hàng có hiệu quả sinh lời cao. Lợi nhuận trước thuế năm 2025 đạt khoảng 2.323 tỷ đồng, cao nhất trong 30 năm hoạt động, tạo nền tảng cho giai đoạn tăng trưởng mới trên HOSE.

**GEE:** GELEX Electric dự kiến lấy ý kiến cổ đông bằng văn bản để điều chỉnh phương án cổ tức năm 2025 theo hướng chi trả toàn bộ bằng tiền mặt với tỷ lệ 55%, thay cho phương án 60% gồm tiền mặt và cổ phiếu đã được thông qua trước đó. Công ty đã tạm ứng 30% tiền mặt và nếu được chấp thuận sẽ chi trả thêm 25% trong các đợt tiếp theo. Đồng thời, GEE sẽ trình cổ đông kế hoạch tăng vốn điều lệ từ nguồn vốn chủ sở hữu với tỷ lệ phát hành 75%, tương đương khoảng 274,5 triệu cổ phiếu. Nếu cả hai phương án được thông qua, tổng lợi ích cổ đông có thể đạt tới 130%. Sau phát hành, vốn điều lệ dự kiến tăng lên khoảng 6.404 tỷ đồng. Năm 2025, GELEX Electric ước đạt 25.000 tỷ đồng doanh thu và hơn 4.000 tỷ đồng lợi nhuận trước thuế - mức cao nhất trong lịch sử, tạo nền tảng để doanh nghiệp tiếp tục gia tăng giá trị cho cổ đông và củng cố vị thế đầu ngành thiết bị điện.

**Chứng khoán thế giới**

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	6.944,47	0,26%	18,33%
DJIA	49.442,44	0,60%	16,63%
Nasdaq	23.530,02	0,25%	22,04%
Shanghai	4.112,60	-0,33%	26,05%
Hang Seng	26.923,62	-0,28%	37,20%

**Thị trường hàng hóa**

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	4.619,12	-0,35%	76,01%
Dầu WTI	59,19	-4,41%	-17,47%
Dầu Brent	63,76	-3,99%	-14,74%
Than	108,40	-0,55%	-13,45%
Đồng	6,00	-0,66%	50,58%
Quặng sắt	107,39	-0,27%	3,65%
Thép	450,86	0,24%	0,81%

**Thị trường ngoại tệ**

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	99,36	0,40%	-9,09%
USD/JPY	158,61	0,11%	0,72%
USD/CNY	6,96	-0,43%	-5,19%
EUR/USD	1,1608	-0,21%	13,09%
GBP/USD	1,3380	-0,36%	8,09%

# VRE

(HOSE)

**Khuyến nghị**

**Mua**

Giá hiện tại (15/01/2026)

**31.450**

Giá mục tiêu ngắn hạn

**36.000**

Tiềm năng tăng trưởng

**14%-20%**

Vùng mua

**30.000-31.500**

**Ngưỡng cắt lỗ**

**<28.500**

**LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ**

**Kết thúc 9 tháng đầu năm**, Vincom Retail ghi nhận doanh thu 6.525 tỷ đồng, đạt 68,5% kế hoạch cả năm, lợi nhuận sau thuế đạt 3.787 tỷ đồng, tương đương 80,6% kế hoạch cả năm.

**Tiềm năng tăng trưởng từ hoạt động cốt lõi và mở rộng hệ thống:** VRE tiếp tục ghi nhận đà tăng trưởng ấn tượng khi doanh thu cho thuê và tỷ lệ lấp đầy duy trì xu hướng phục hồi, cùng lượng khách đến các TTTM tăng 18% trong quý 3. Mảng cho thuê vẫn là động lực chủ lực với 2.124 tỷ đồng trong quý 3, đóng góp bởi hệ thống TTTM hiện hữu, trong khi hai megamall tại Ocean City và Royal Islands vừa vận hành dự kiến tạo thêm đóng góp lợi nhuận rõ nét hơn từ các quý tiếp theo. Việc mở rộng mạng lưới lên 89 TTTM với tổng diện tích hơn 1,89 triệu m<sup>2</sup> cùng định hướng “One-Stop Shoppertainment” tiếp tục nâng cao trải nghiệm, kéo dài thời gian lưu trú, thúc đẩy chi tiêu và củng cố vị thế dẫn đầu của VRE trong thị trường bán lẻ hiện đại.

**Tiềm năng từ thương vụ chuyển nhượng lớn:** Việc VRE hoàn tất chuyển nhượng Vincom Center Nguyễn Chí Thanh với giá trị khoảng 3.600 tỷ đồng và ghi nhận lợi nhuận ước 1.900 tỷ đồng trong quý 4/2025 tạo cú hích lớn cho kết quả năm 2025 của VRE. Đây là nguồn vốn thật giúp doanh nghiệp tăng khả năng tự chủ trong triển khai các dự án quy mô lớn. Việc tái cơ cấu danh mục TTTM theo hướng tập trung megamall sẽ giúp nâng giá trị các đại đô thị hiện hữu, đồng thời VRE có thêm dự địa mở rộng quỹ đất thương mại và đẩy nhanh tiến độ đầu tư tại các dự án trọng điểm.

**Kế hoạch phát triển TTTM và sự trở lại của mảng bất động sản:** VRE đặt mục tiêu khởi công nhiều TTTM quy mô lớn tại Quảng Ninh, Long An và Đà Nẵng từ năm 2026, tiếp tục củng cố vị thế dẫn đầu thị trường. Dù mảng kinh doanh bất động sản hiện chiếm tỷ trọng nhỏ, năm 2026 dự báo đánh dấu sự trở lại với các dự án Royal Islands và Golden Avenue bắt đầu từ quý 2/2026. Song song, VRE tiếp tục mở rộng hệ thống với kế hoạch khai trương VCP Wonder Park (27.000 m<sup>2</sup>) và khởi công hàng loạt dự án lớn như VMM Green Hạ Long (110.000 m<sup>2</sup>), VMM Long An (70.000 m<sup>2</sup>) và VCP Đà Nẵng (40.000 m<sup>2</sup>). Các dự án này sẽ bổ sung hàng trăm nghìn mét vuông sàn thương mại trong tương lai, tạo chu kỳ tăng trưởng mới kéo dài nhiều năm.

**Thông tin doanh nghiệp**

Phân ngành ICB L2	Bất động sản
Biến động giá 1Y	16.100-45.200
KLGDBQ 10D (CP)	14.939.990
Vốn hóa (tỷ đồng)	72.259,73
BVPS	17.878
P/E (lần)	14,83
P/B (lần)	2,43
EPS (VND)	2.144,25
SL CPLH (triệu CP)	2.272,32
Tỷ lệ free-float (%)	40,00
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	13,89
ROA (%)	3,56
ROE (%)	11,13

**PHÂN TÍCH KỸ THUẬT**

VRE đang nỗ lực lấy lại các mốc MA ngắn hạn và MA dài hạn. Đồng thời các chỉ báo MFI, RSI đang điều chỉnh 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.



Chỉ báo kỹ thuật	Giá trị	Hành động
Xu hướng ngày	-	Giảm
Xu hướng tuần	-	Đi ngang
Xu hướng tháng	-	Tăng
RSI 14	43,79	Mua
MFI	36,75	Mua
MA10	34,61	Quan sát
MA20	33,50	Quan sát
MA50	32,73	Quan sát
MA100	33,21	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	+ / -
<b>Danh mục theo dõi</b>										
1	<b>HAH</b>	Theo dõi	59,0-60,0			68.000	32.500			
2	<b>TCB</b>	Theo dõi	35,5-36,3			40.000	36.000			

## 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	+ / -
<b>Danh mục cổ phiếu đang nắm giữ</b>										
1	<b>SHB</b>	Nắm giữ	10,5-11,0	25/04/2025	10.700	20.000	9.800			56,1%
2	<b>HPG</b>	Nắm giữ	26,0-27,0	14/11/2025	26.500	30.000	25.000			2,8%
3	<b>VCI</b>	Nắm giữ	33,8-34,5	22/12/2025	34.600	38.000	32.000			3,7%
4	<b>ACB</b>	Nắm giữ	23,8-24,3	26/12/2025	23.700	27.000	22.500			4,0%
5	<b>KBC</b>	Nắm giữ	34,0-34,7	30/12/2025	33.700	38.000	32.500			7,0%
6	<b>VND</b>	Nắm giữ	19,3-20,0	08/01/2026	19.300	22.000	18.500			6,7%
7	<b>EIB</b>	Nắm giữ	21,8-22,2	12/01/2026	21.000	25.000	20.500			9,8%
8	<b>MSN</b>	Nắm giữ	77,0-78,0	12/01/2026	76.500	85.000	74.000			5,4%
9	<b>REE</b>	Nắm giữ	60,0-61,5	13/01/2026	62.000	66.000	58.000			0,5%
10	<b>MWG</b>	Nắm giữ	85,5-87,0	13/01/2026	86.300	100.000	81.000			-0,3%
11	<b>IDC</b>	Nắm giữ	38,0-39,5	14/01/2026	39.200	44.000	36.000			2,0%

## 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	<b>POW</b>	Chốt lời	11,5-12,2	15/12/2025	11.700	13.800	11.000	25/12/25	12.850	9,8%
4	<b>MWG</b>	Chốt lời	77,5-80,0	16/12/2025	77.600	90.000	77.000	25/12/25	90.000	16,0%
5	<b>HCM</b>	Cắt lỗ	22,4-23,0	10/12/2025	22.900	25.000	21.500	05/01/26	22.500	-1,7%
6	<b>VIX</b>	Chốt lời	22,5-23,5	22/12/2025	22.400	28.000	23.000	05/01/26	22.500	0,4%
7	<b>CTG</b>	Chốt lời	33,0-34,0	16/12/2025	33.500	38.000	32.200	08/01/26	39.500	17,9%
8	<b>NT2</b>	Chốt lời	23,8-24,1	29/12/2025	24.200	26.000	22.600	08/01/26	25.900	7,0%
9	<b>VRE</b>	Chốt lời	32,0-33,5	05/01/2026	33.800	37.000	30.500	08/01/26	38.000	12,4%
10	<b>DGW</b>	Chốt lời	40,0-41,3	06/01/2026	41.500	47.000	38.000	08/01/26	43.000	3,6%
11	<b>MBB</b>	Chốt lời	23,8-24,3	17/12/2025	24.350	26.500	22.500	13/01/26	28.250	16,0%
12	<b>TCB</b>	Chốt lời	33,5-34,3	31/12/2025	34.300	37.000	32.000	13/01/26	38.100	11,1%
13	<b>DPM</b>	Chốt lời	22,0-22,8	07/01/2026	22.800	25.000	21.000	15/01/26	24.900	9,2%

### THÔNG TIN LIÊN HỆ

**Chuyên viên phân tích cao cấp:**

**Hoàng Ngọc Thùy Liên**

**Email: [research@lpbs.com.vn](mailto:research@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))**

**Mở tài khoản LPBS tại:**



### 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.