

VÙNG CÂN BẰNG

TÂM ĐIỂM THỊ TRƯỜNG

Triển vọng tích cực của ngành Bất động sản năm 2026

Nhóm bất động sản bước vào năm 2026 với nền tảng vĩ mô và pháp lý thuận lợi hơn, khi hàng loạt điểm nghẽn về đất đai, đầu tư và quy hoạch đã được tháo gỡ. Khung thể chế mới giúp rút ngắn thời gian triển khai dự án, cải thiện nguồn cung và từng bước khôi phục niềm tin thị trường.

Nhu cầu ở thực và gắn với hạ tầng đồng bộ gia tăng. Trong bối cảnh tín dụng được kiểm soát chặt, dòng tiền có xu hướng ưu tiên các dự án pháp lý minh bạch, khả năng khai thác dòng tiền tốt và chủ đầu tư uy tín. Sự phân hóa mạnh mẽ sẽ giúp sàng lọc thị trường, tạo dư địa tăng trưởng dài hạn cho các doanh nghiệp có chiến lược phát triển bài bản

NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

Xu hướng VN-INDEX ngắn hạn

VN-Index tăng 6,90 điểm trong phiên 03/02 kết phiên ở mức 1.813,40 điểm. Thanh khoản tăng 1,24% so với phiên giao dịch ngày 30/01. Khối ngoại tiếp tục bán ròng hơn 625,6 tỷ đồng trên toàn thị trường.

Thị trường có khả năng dao động trong vùng 1.790-1.830 điểm trong phiên giao dịch ngày 04/02: Thị trường ghi nhận phiên hồi phục tích cực khi dòng tiền tiếp tục lan tỏa sang nhiều nhóm ngành. Trong bối cảnh kỳ nghỉ Tết Nguyên Đán cận kề, thanh khoản có xu hướng thu hẹp, áp lực bán ròng từ khối ngoại vẫn hiện hữu. Dù vậy, trong ngắn hạn, dòng tiền được kỳ vọng duy trì ổn định, giúp củng cố đà hồi phục và hướng về vùng kháng cự 1.850 điểm. Động lực hỗ trợ đến từ mùa công bố báo cáo tài chính với nhiều kết quả khả quan và bức tranh vĩ mô đang cải thiện.

ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX

Chỉ số VNINDEX · 1D O1807.09 H1827.22 L1805.22 C1813.40 +6.90 (+0.38%)



Chỉ báo	RSI 14	MFI	MA10	MA20	MA50	MA100
Giá trị	47,99	43,14	1.838,00	1.858,70	1.776,45	1.722,43
Hành động	Mua	Mua	Quan sát	Quan sát	Mua	Mua

CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

HDC

Khuyến nghị: **Mua**

TP: 24.000 VND | UPSIDE: +11%

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
VN-Index		
Đóng cửa	1.813,40	0,38
KLCP (triệu CP)	985,98	1,24
GTGD (tỷ VND)	33.239	4,29
Khớp lệnh	30.781	4,13
Thỏa thuận	2.457,8	6,29
HNX-Index		
Đóng cửa	265,18	1,84
KLCP (triệu CP)	90,32	-3,59
GTGD (tỷ VND)	2.357,9	7,65
UPCoM		
Đóng cửa	128,70	-0,33
KLCP (triệu CP)	52,57	-0,45
GTGD (tỷ VND)	985,7	3,96

Diễn biến TTCK Mỹ: Khép phiên giao dịch ngày 03/02, chỉ số S&P 500 giảm 0,84%, đóng cửa tại 6.917,81 điểm. Chỉ số Dow Jones mất 166,67 điểm, tương đương 0,34%, xuống còn 49.240,99 điểm. Nasdaq Composite giảm mạnh nhất, lao dốc 1,43% và kết phiên tại 23.255,19 điểm.

Thế giới: Tổng thống Mỹ Donald Trump công bố đạt được thỏa thuận thương mại với Ấn Độ, theo đó Mỹ giảm thuế nhập khẩu hàng hóa Ấn Độ từ 50% xuống 18% để đổi lấy việc New Delhi chấm dứt mua dầu từ Nga và hạ rào cản thương mại. Thỏa thuận được thông báo sau cuộc điện đàm với Thủ tướng Narendra Modi, trong đó Ấn Độ cam kết chuyển sang mua năng lượng từ Mỹ và tăng mạnh mua hàng hóa Mỹ. Thông tin này đã thúc đẩy cổ phiếu các doanh nghiệp Ấn Độ niêm yết tại Mỹ tăng mạnh và cải thiện tâm lý thị trường. Tuy nhiên, nhiều chi tiết quan trọng của thỏa thuận như thời điểm áp dụng vẫn chưa được công bố chính thức, khiến giới đầu tư còn thận trọng. Về phía Ấn Độ, Thủ tướng Modi đánh giá cao thỏa thuận, cho rằng nó sẽ giúp thúc đẩy thương mại song phương và hỗ trợ tăng trưởng kinh tế.

Việt Nam: Tính đến ngày 31/1/2026, TP. Hồ Chí Minh đã giải ngân hơn 114.300 tỷ đồng vốn đầu tư công, đạt 95% kế hoạch Thủ tướng Chính phủ giao cho năm 2025. Kết quả này được đánh giá tích cực trong bối cảnh thành phố phải đồng thời thích ứng với luật đầu tư công mới và sắp xếp lại mô hình chính quyền địa phương. Tuy nhiên, tiến độ giải ngân trong năm không đồng đều, chững lại mạnh vào quý III/2025 do độ trễ chính sách và vướng mắc trong tổ chức thực hiện ở cấp cơ sở. Dù vậy, nhiều dự án hạ tầng, giao thông và đô thị trọng điểm đã hoàn thành hoặc được đẩy nhanh, góp phần thúc đẩy tăng trưởng kinh tế - xã hội. Bước sang năm 2026, TP. Hồ Chí Minh được giao khoảng 148.000 tỷ đồng vốn đầu tư công và đặt mục tiêu giải ngân 100%, coi đây là nhiệm vụ trọng tâm. Thành phố sẽ đẩy mạnh phân cấp, rút ngắn thủ tục, gắn trách nhiệm người đứng đầu và điều chuyển vốn khỏi các dự án chậm tiến độ.

Tỷ giá USD/VND: Tỷ giá tự do hiện đang ở mức 26.002 VND.

Vàng: Kết phiên giao dịch ngày 03/02/2026, vàng giao ngay tăng khoảng 5,6%, lên 4.930,97 USD/oz. Hợp đồng tương lai vàng tăng mạnh hơn, khoảng 6,4%, dao động quanh 4.949 USD/oz.

YEG: YeaH1 – nhà sản xuất chương trình Anh trai vượt ngàn chông gai – vừa góp thêm gần 26,3 tỷ đồng vào Công ty TNHH Giải Trí và Truyền Thông MangoPlus, nâng vốn điều lệ doanh nghiệp này lên gần 70 tỷ đồng. Sau đợt góp vốn, YeaH1 tiếp tục sở hữu 100% vốn điều lệ tại MangoPlus. Trước đó, cuối năm 2025, YEG cũng đã góp hơn 43,2 tỷ đồng để nâng vốn MangoPlus lên hơn 43,7 tỷ đồng. MangoPlus được định vị là đơn vị độc quyền tiếp nhận, khai thác và Việt hóa các định dạng giải trí quốc tế, trong khuôn khổ hợp tác chiến lược dài hạn giữa YeaH1 và Mango TV (Trung Quốc). Theo thỏa thuận, MangoPlus nắm quyền khai thác độc quyền kho IP Format từ các đối tác quốc tế lớn. Ở chiều ngược lại, YEG cũng đẩy mạnh hợp tác với Sony Music Entertainment Hong Kong, dự kiến để đối tác này sở hữu 49% cổ phần có quyền biểu quyết tại ILabel, qua đó biến ILabel và ITalents thành công ty liên kết.

HUT: Cuối năm 2025, Tasco ghi nhận sự tăng trưởng đột biến về quy mô tài sản, gắn liền với thương vụ thu tóm và hợp nhất DNP Holding. Tính đến ngày 31/12/2025, tổng tài sản doanh nghiệp đạt 55.293 tỷ đồng, tăng 91% so với đầu năm, đưa Tasco vào nhóm doanh nghiệp có quy mô tài sản lớn trên thị trường chứng khoán. Cơ cấu tài sản mở rộng mạnh ở tiền, đầu tư nắm giữ đến ngày đáo hạn và đặc biệt là các khoản phải thu ngắn hạn, trong khi nợ phải trả cũng gia tăng đáng kể do vay tài chính. Song song đó, Tasco chính thức nắm quyền chi phối DNP Holding, coi đây là bước đi chiến lược nhằm mở rộng sang các lĩnh vực thiết yếu như nước sạch, năng lượng tái tạo và y tế. Về kinh doanh, quý IV/2025 doanh nghiệp lãi ròng 48 tỷ đồng dù lỗ thuần hoạt động, nhờ khoản lợi nhuận khác lớn. Lũy kế cả năm 2025, Tasco đạt doanh thu kỷ lục gần 36.947 tỷ đồng và lợi nhuận sau thuế 623 tỷ đồng, hơn gấp đôi năm trước.

Chứng khoán thế giới

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	6.917,81	-0,84%	17,88%
DJIA	49.240,99	-0,34%	16,16%
Nasdaq	23.255,19	-1,43%	20,61%
Shanghai	4.067,74	1,29%	24,68%
Hang Seng	26.834,77	0,22%	36,75%

Thị trường hàng hóa

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	4.930,97	5,76%	87,89%
Dầu WTI	63,21	1,72%	-11,87%
Dầu Brent	67,33	1,55%	-9,96%
Than	116,00	0,00%	-7,39%
Đồng	6,08	4,11%	52,59%
Quặng sắt	102,16	-0,49%	-1,40%
Thép	445,89	0,11%	-0,30%

Thị trường ngoại tệ

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	97,37	-0,23%	-10,91%
USD/JPY	156,06	0,28%	-0,90%
USD/CNY	6,93	-0,14%	-5,59%
EUR/USD	1,1818	0,08%	15,14%
GBP/USD	1,3698	0,18%	10,66%

HDC

(HOSE)

Khuyến nghị

Mua

Giá hiện tại (03/02/2026)

21.650

Giá mục tiêu ngắn hạn

24.000

Tiềm năng tăng trưởng

11%–14%

Vùng mua

21.000–21.700

Ngưỡng cắt lỗ

<20.000

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

Kết năm 2025, HDC mang về doanh thu thuần 456,5 tỷ đồng, giảm 16%, nhưng lãi ròng cao kỷ lục hơn 639 tỷ đồng, tăng gấp 9 lần yoy. So với kế hoạch, Hodeco mới thực hiện được 28% mục tiêu doanh thu, song đã vượt xa chỉ tiêu lợi nhuận. Tổng tài sản HDC cuối quý 4 hơn 6,084 tỷ đồng, tăng 25% so đầu năm. Trong đó, lượng tiền và tương đương tiền tăng vọt lên gần 500 tỷ đồng, gấp 48.4 lần đầu năm.

Nền tảng tài chính được củng cố rõ rệt sau các thương vụ thoái vốn quy mô lớn. Việc bán toàn bộ vốn tại Đại Dương Vũng Tàu và Ý Ngọc Bình Thuận giúp HDC ghi nhận lợi nhuận đột biến, đồng thời gia tăng mạnh lượng tiền mặt lên gần 500 tỷ đồng. Nguồn lực này tạo dư địa tài chính để doanh nghiệp giảm áp lực vốn vay, chủ động tái đầu tư và đẩy nhanh tiến độ các dự án chiến lược trong chu kỳ mới.

Danh mục dự án trọng điểm đang dẫn bước vào giai đoạn ghi nhận doanh thu. Các dự án lớn như The Light City, Ngọc Tước 2 và Ecotown Phú Mỹ đã được đầu tư mạnh về hạ tầng, một số phân khu đủ điều kiện bàn giao trong giai đoạn 2026–2027. Đặc biệt, NOXH Eco Home 1 tại Ecotown Phú Mỹ đã cất nóc cuối năm 2025, mở ra dư địa ghi nhận doanh thu ổn định, phù hợp bối cảnh thị trường ưu tiên phân khúc nhà ở vừa túi tiền.

Quỹ đất và hàng tồn kho lớn tạo lợi thế tăng trưởng trung – dài hạn. Hàng tồn kho hơn 1,481 tỷ đồng, tăng 9%, tập trung lớn tại dự án khu nhà ở phức hợp The Light City gần 976 tỷ đồng. Chi phí sản xuất kinh doanh dở dang gần 2,230 tỷ đồng, tăng 64%, trải rộng tại các dự án khu nhà ở xã Long Điền (TPHCM) 803 tỷ đồng, KĐT Cỏ Mây 652 tỷ đồng, KĐT Phước Thắng gần 508 tỷ đồng và các dự án khác, cho thấy HDC đang chuẩn bị nguồn cung cho các năm tới. Khi thị trường BĐS hồi phục và thanh khoản cải thiện, đây sẽ là “đòn bẩy” giúp doanh thu và lợi nhuận bật tăng trở lại.

Chiến lược tái cấu trúc và mở rộng pháp nhân dự án cho thấy định hướng phát triển linh hoạt. Việc thành lập Công ty TNHH Ngôi Sao Tam Thắng để triển khai quỹ đất 1,2 ha tại Bãi Sau (Vũng Tàu) cùng kế hoạch chuyển nhượng, hợp tác dự án Thống Nhất phản ánh cách tiếp cận cân bằng giữa phát triển dự án và hiện thực hóa giá trị tài sản. Điều này giúp HDC duy trì dòng tiền, giảm rủi ro chu kỳ và tạo nền tảng tăng trưởng bền vững trong giai đoạn 2026–2027.

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

HDC đang nỗ lực nắm giữ các mốc MA ngắn hạn và dài hạn. Đồng thời các chỉ báo MFI, RSI đang dao động 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	18.480–37.770
KLGDBQ 10D (CP)	3.978.020
Vốn hóa (tỷ đồng)	4.294,72
BVPS	14.465
P/E (lần)	6,72
P/B (lần)	1,49
EPS (VND)	3.199,95
SL CPLH (triệu CP)	199,75
Tỷ lệ free-float (%)	80,00
Tỷ lệ sở hữu Nhà nước (%)	0,00
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	1,58
ROA (%)	11,66
ROE (%)	24,87

Chỉ báo kỹ thuật	Giá trị	Hành động
Xu hướng ngày	-	Đìnhang
Xu hướng tuần	-	Đìnhang
Xu hướng tháng	-	Đìnhang
RSI 14	45,18	Mua
MFI	54,17	Mua
MA10	21,56	Mua
MA20	21,50	Mua
MA50	23,59	Quan sát
MA100	27,35	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	EIB	Theo dõi	21,8-22,5			25.000	20.500			

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	SHB	Nắm giữ	10,5-11,0	25/04/2025	10.700	20.000	9.800			47,7%
2	HPG	Nắm giữ	26,0-27,0	14/11/2025	26.500	30.000	25.000			0,9%
3	VCI	Nắm giữ	33,8-34,5	22/12/2025	34.600	38.000	32.000			6,5%
4	TCB	Nắm giữ	35,5-36,3	16/01/2026	35.600	40.000	36.000			-2,5%
5	PCI	Nắm giữ	23,0-23,5	22/01/2026	23.300	26.000	22.000			10,3%
6	MSN	Nắm giữ	78,0-80,0	22/01/2026	79.500	88.000	75.000			5,4%
7	MSH	Nắm giữ	35,0-35,8	27/01/2026	34.250	38.500	33.000			14,5%
8	POW	Nắm giữ	13,5-14,0	27/01/2026	13.600	15.500	12.800			7,4%
9	CTG	Nắm giữ	37,5-38,5	30/01/2026	37.850	42.000	36.000			4,9%
10	DDV	Nắm giữ	27,8-28,8	30/01/2026	28.800	32.000	26.500			5,2%
11	CTR	Nắm giữ	94,0-97,0	02/2/2026	97.000	110.000	89.000			3,9%
12	FPT	Nắm giữ	102,0-104,0	02/2/2026	101.700	115.000	98.000			2,2%
13	PHR	Nắm giữ	62,5-63,5	03/2/2026	64.800	70.000	60.000			4,8%

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	MSN	Chốt lời	77,0-78,0	12/01/2026	76.500	85.000	74.000	16/01/26	85.000	11,1%
4	IDC	Chốt lời	38,0-39,5	14/01/2026	39.200	44.000	36.000	20/01/26	46.000	17,3%
5	EIB	Chốt lời	21,8-22,2	12/01/2026	21.000	25.000	20.500	21/01/26	22.900	9,0%
6	HAH	Chốt lời	57,0-59,0	20/01/2026	57.000	68.000	32.500	23/01/26	59.300	4,0%
7	KBC	Chốt lời	34,0-34,7	30/12/2025	33.700	38.000	32.500	26/01/26	36.000	6,8%
8	REE	Chốt lời	60,0-61,5	13/01/2026	62.000	66.000	58.000	26/01/26	63.200	1,9%
9	MWG	Chốt lời	85,5-87,0	13/01/2026	86.300	100.000	81.000	26/01/26	85.700	-0,7%
10	VRE	Chốt lời	30,0-31,5	16/01/2026	31.650	36.000	28.500	26/01/26	32.400	3,9%
11	HDB	Chốt lời	26,7-28,5	19/01/2026	28.300	32.000	26.200	26/01/26	29.400	2,4%
12	ACB	Chốt lời	23,8-24,3	26/12/2025	23.700	27.000	22.500	28/01/26	24.500	4,2%
13	ANV	Chốt lời	26,8-27,5	22/01/2026	26.500	30.500	25.000	03/02/26	29.400	10,9%

THÔNG TIN LIÊN HỆ

Hoàng Ngọc Thùy Liên: Chuyên viên cao cấp 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://Cong 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.