

MARGIN THU HỢP

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 gần 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 giảm 0,79 điểm trong phiên 10/02 kết phiên ở mức 1.754,03 điểm. Thanh khoản tăng 26,75% so với phiên giao dịch ngày 09/02. Khối ngoại tiếp quay lại mua ròng hơn 761 tỷ đồng trên toàn thị trường.
Thị trường có khả năng dao động trong vùng 1.730-1.780 điểm trong phiên giao dịch ngày 11/02: Thị trường có phần giằng co mạnh hơn và có sự phân hóa giữa các nhóm ngành, song vẫn giữ được vùng nền 1.750 điểm kết phiên. Độ rộng thị trường nghiêng về bên giảm, thanh khoản tăng do tâm lý bán tháo ở nhóm giảm mạnh, trong khi khối ngoại quay lại mua ròng giúp chỉ số không giảm sâu. Sang phiên kế tiếp, áp lực rung lắc vẫn hiện hữu do tâm lý giảm margin trước kỳ nghỉ Tết. Tuy nhiên, kỳ vọng nhóm cổ phiếu vốn hóa lớn giữ nhịp tốt và lực bán suy yếu, giúp thị trường duy trì vùng nền hiện tại.

ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX



Table with 7 columns: Chỉ báo, RSI 14, MFI, MA10, MA20, MA50, MA100. Rows include Giá trị and Hành động.

CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

KDGH

Khuyến nghị: Mua
TP: 30.000 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 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

Table with 3 columns: Thị trường, Giá trị, %Δ. Rows include VN-Index, HNX-Index, and UPCoM with various market indicators.

Diễn biến TTCK Mỹ: Khép phiên giao dịch ngày 10/02, chỉ số S&P 500 giảm 0,33%, xuống còn 6.941,81 điểm; trong khi Nasdaq Composite mất 0,59%, đóng cửa tại 23.102,47 điểm. Trái chiều, chỉ số Dow Jones tăng 52,27 điểm (tương đương 0,10%), qua đó thiết lập mức đóng cửa cao kỷ lục mới tại 50.188,14 điểm.

Thế giới: Quan chức Đài Loan Cheng Li-chiun khẳng định việc chuyển 40% năng lực sản xuất chất bán dẫn của hòn đảo sang Mỹ là “bất khả thi”, do hệ sinh thái ngành này đã được xây dựng trong nhiều thập kỷ tại Đài Loan. Bà nhấn mạnh Đài Loan sẽ tiếp tục giữ vai trò trung tâm cốt lõi, với năng lực sản xuất trong nước không ngừng mở rộng. Việc tăng cường đầu tư ra nước ngoài, bao gồm tại Mỹ, chỉ được thực hiện trên cơ sở duy trì và củng cố nền tảng trong nước. Lập trường này được đưa ra trong bối cảnh Mỹ kêu gọi đưa sản xuất chip trở lại nhằm giảm rủi ro địa chính trị và đặt mục tiêu đạt 40% thị phần chip tiên tiến. Dù đã đồng ý tăng đầu tư vào Mỹ để đổi lấy việc giảm thuế quan, Đài Loan vẫn bác bỏ khả năng di dời các cụm công nghệ. Theo bà Cheng, quy mô và chiều sâu ngành bán dẫn của Đài Loan vẫn vượt xa các khoản đầu tư tại Mỹ hay bất kỳ quốc gia nào khác.

Việt Nam: Chính phủ vừa ban hành Nghị quyết 23/NQ-CP, yêu cầu khẩn trương đưa vào hoạt động các thị trường giao dịch tài sản mã hóa, vàng và bất động sản trước ngày 28/2/2026, đồng thời thí điểm vận hành sàn giao dịch tài sản mã hóa theo hướng an toàn, minh bạch. Bộ Tài chính cùng các bộ, ngành liên quan được giao nhiệm vụ sớm thành lập và vận hành hiệu quả Trung tâm tài chính quốc tế tại Việt Nam nhằm thu hút dòng vốn toàn cầu. Chính phủ cũng chỉ đạo tiếp tục phát triển thị trường bất động sản lành mạnh, đẩy mạnh nhà ở xã hội và phấn đấu hoàn thành hơn 158.000 căn trong năm 2026. Các tập đoàn, tổng công ty nhà nước phải tăng tốc sản xuất kinh doanh ngay từ đầu năm, hướng tới mục tiêu tăng trưởng doanh thu hoặc sản lượng tối thiểu 10%. Nghị quyết cũng nhấn mạnh việc bảo đảm an ninh năng lượng, lương thực, thúc đẩy các động lực tăng trưởng mới và quyết liệt gỡ “thẻ vàng” IUU của EU.

Tỷ giá USD/VND: Tỷ giá tự do hiện đang ở mức 25.885 vnd.

Vàng: Phiên giao dịch ngày 11/02, giá vàng giao ngay giảm 0,71%, xuống còn 5.028,43 USD/oz vào lúc 16h03 (giờ ET). Trong khi đó, hợp đồng vàng kỳ hạn tháng 4 tại Mỹ chốt phiên giảm khoảng 0,42%, về mức 5.057,90 USD/oz.

VCG: Năm 2025, Vinaconex ghi nhận kết quả kinh doanh bứt phá với lợi nhuận sau thuế hơn 4.100 tỷ đồng, gấp gần 4 lần cùng kỳ, đi kèm dòng tiền kinh doanh dồi dào trên 3.200 tỷ đồng. Doanh thu tăng gần 25%, trong khi lợi nhuận tăng mạnh nhờ doanh thu tài chính cải thiện và chi phí lãi vay giảm, giúp EPS tăng gần 3 lần. Chất lượng lợi nhuận được củng cố khi doanh nghiệp thu hồi công nợ, giảm tồn kho và gia tăng tiền mặt thực thu. Tuy nhiên, điểm đáng chú ý là Vinaconex đã giải ngân ròng khoảng 6.600 tỷ đồng cho hoạt động cho vay và đầu tư tài chính, đưa tổng quy mô cho vay – mua công cụ nợ lên tới 11.500 tỷ đồng, cao gấp nhiều lần năm trước. Song song đó, doanh nghiệp thoái vốn dự án Cái Giá – Cát Bà, khiến chi phí xây dựng dở dang giảm mạnh hơn 76%, phản ánh sự tái cơ cấu danh mục dự án.

REE: Công ty Cổ phần Cơ điện Lạnh (REE) vừa công bố nhận được đơn từ nhiệm của hai Thành viên HĐQT là bà Hsu Hai Yen và ông Alain Xavier Cany, đại diện cho cổ đông ngoại Platinum Victory Pte. Ltd. Việc từ nhiệm dự kiến có hiệu lực sau khi được ĐHĐCĐ thường niên thông qua vào ngày 31/3/2026. Ông Alain Xavier Cany hiện giữ chức Phó Chủ tịch HĐQT REE, còn bà Hsu Hai Yen là Thành viên HĐQT không điều hành. Platinum Victory hiện là cổ đông lớn nhất của REE với tỷ lệ sở hữu 41,7% và thời gian qua liên tục đăng ký mua thêm cổ phiếu nhằm nâng tỷ lệ nắm giữ lên gần 45%. Song song với biến động nhân sự, REE sẽ chốt danh sách cổ đông vào ngày 27/2/2026 để tạm ứng cổ tức tiền mặt năm 2025 với tỷ lệ 10%, tương đương 1.000 đồng/cổ phiếu, tổng giá trị chi trả ước gần 542 tỷ đồng. Ngày thanh toán cổ tức dự kiến là 3/4/2026. ĐHĐCĐ thường niên năm tài chính 2025 của REE sẽ được tổ chức vào sáng 31/3/2026 tại TP.HCM.

Chứng khoán thế giới

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	6.941,81	-0,33%	18,29%
DJIA	50.188,14	0,10%	18,39%
Nasdaq	23.102,47	-0,59%	19,82%
Shanghai	4.128,37	0,13%	26,54%
Hang Seng	27.183,15	0,58%	38,52%

Thị trường hàng hóa

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	5.028,43	-1,46%	91,60%
Dầu WTI	63,96	-0,59%	-10,82%
Dầu Brent	68,8	-0,33%	-8,00%
Than	114,60	-0,99%	-8,50%
Đồng	5,90	-0,84%	48,07%
Quặng sắt	100,84	0,21%	-2,67%
Thép	441,68	0,44%	-1,24%

Thị trường ngoại tệ

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	96,88	0,01%	-11,35%
USD/JPY	154,28	-1,12%	-2,03%
USD/CNY	6,91	-0,14%	-5,87%
EUR/USD	1,1895	-0,15%	15,89%
GBP/USD	1,3642	-0,37%	10,20%

KDH
(HOSE)

Khuyến nghị	Mua
Giá hiện tại (10/02/2026)	27.600
Giá mục tiêu ngắn hạn	30.000
Tiềm năng tăng trưởng	9%-11%
Vùng mua	26.800-27.600
Ngưỡng cắt lỗ	<25.600

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

Năm 2025, Khang Điền ghi nhận doanh thu thuần đạt 4.674 tỷ đồng, tăng 43% so với năm 2024. Lợi nhuận sau thuế đạt 1.634 tỷ đồng, gấp đôi năm trước.

Chu kỳ tăng trưởng mới giai đoạn 2026-2027: Năm 2026, Khang Điền đặt mục tiêu lợi nhuận vượt 2.000 tỷ đồng, đánh dấu giai đoạn tăng tốc rõ nét so với các năm trước. Doanh nghiệp dự kiến triển khai đồng loạt 4 dự án quy mô lớn tại TP.HCM với tổng diện tích trên 150 ha, cung cấp khoảng 6.000 căn hộ, hơn 1.000 căn nhà thấp tầng và quỹ đất công nghiệp đáng kể. Quy mô triển khai lớn trong cùng thời điểm tạo nền tảng cho tăng trưởng doanh thu và lợi nhuận mang tính chu kỳ.

Gladia by the Waters – động lực lợi nhuận trọng tâm: Việc động thổ khu cao tầng Gladia by the Waters với hơn 600 căn hộ, dự kiến bàn giao vào quý IV/2027, giúp hoàn thiện hệ sinh thái dự án và mở rộng dư địa ghi nhận kết quả kinh doanh từ năm 2026 trở đi. Gladia không chỉ đóng vai trò dự án gối đầu sau giai đoạn bàn giao thấp tầng, mà còn giúp Khang Điền tận dụng hiệu quả quỹ đất sẵn có, cải thiện dòng tiền và biên lợi nhuận trong trung hạn.

Lợi thế quỹ đất lớn và hạ tầng hỗ trợ giá bán: KDH sở hữu quỹ đất lớn tại các khu vực hưởng lợi trực tiếp từ đầu tư hạ tầng, đặc biệt ở Khu Đông TP.HCM dọc trục Võ Chí Công – Liên Phường, liên kế Thủ Thiêm và cao tốc TP.HCM – Long Thành – Dầu Giây. Tại khu Tây Nam, quỹ đất 13 ha trên trục Nguyễn Văn Linh và khu công nghiệp Lê Minh Xuân mở rộng hơn 100 ha mở ra dư địa tăng trưởng trung – dài hạn. Nhờ vị trí tốt và chiến lược chỉ mở bán sau khi hoàn thiện xây dựng, KDH có khả năng chuyển chi phí đầu vào sang giá bán và duy trì biên lợi nhuận cao hơn mặt bằng ngành.

Upside dài hạn từ hợp tác đầu tư và pháp lý dự án lớn: Ngoài các dự án đang triển khai, KDH còn tiềm năng ghi nhận lợi nhuận từ hoạt động hợp tác, liên doanh, liên kết tại Bình Trưng Đông, The Solina và KCN Lê Minh Xuân mở rộng. Đặc biệt, nếu vướng mắc pháp lý tại khu dân cư Tân Tạo được tháo gỡ nhờ khung pháp lý mới, đây có thể trở thành dự án mang tính bước ngoặt, giúp nâng tầm quy mô và mặt bằng lợi nhuận của KDH trong dài hạn. Tổng hòa các yếu tố trên cho thấy triển vọng tăng trưởng của KDH vẫn rõ nét dù thị trường bất động sản còn nhiều thách thức.

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

KDH đang nỗ lực nắm lấy lại các mốc MA ngắn hạn và lấy lại MA dài hạn. Đồng thời các chỉ báo MFI, RSI đang 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	22.050-38.100
KLGDBQ 10D (CP)	6.612,170
Vốn hóa (tỷ đồng)	29.794,81
BVPS	16.512
P/E (lần)	28,16
P/B (lần)	1,61
EPS (VND)	942,71
SL CPLH (triệu CP)	1.122,21
Tỷ lệ free-float (%)	65,00
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	27,08
ROA (%)	3,25
ROE (%)	5,86

Chỉ báo kỹ thuật	Giá trị	Hành động
Xu hướng ngày	-	Tăng
Xu hướng tuần	-	Tăng
Xu hướng tháng	-	Tăng
RSI 14	44,95	Mua
MFI	45,72	Mua
MA10	26,84	Mua
MA20	27,85	Mua
MA50	30,37	Quan sát
MA100	32,08	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			
2	PVT	Theo dõi	20,2-21,0			23.000	25.400			

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			42,5%
2	TCB	Nắm giữ	35,5-36,3	16/01/2026	35.600	40.000	36.000			-2,8%
3	MSN	Nắm giữ	78,0-80,0	22/01/2026	79.500	88.000	75.000			-3,4%
4	HDC	Nắm giữ	21,0-21,7	04/2/2026	21.500	24.000	20.000			-3,7%
5	DDV	Nắm giữ	27,8-28,8	30/01/2026	28.800	32.000	26.500			-0,7%
6	MBB	Nắm giữ	26,5-27,0	06/2/2026	26.500	30.000	25.400			5,1%
7	VSC	Nắm giữ	21,5-22,0	06/2/2026	21.200	25.000	20.800			6,8%
8	MWG	Nắm giữ	87,5-89,5	10/02/2026	88.000	97.000	83.500			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	ANV	Chốt lời	26,8-27,5	22/01/2026	26.500	30.500	25.000	03/02/26	29.400	10,9%
4	PC1	Chốt lời	23,0-23,5	22/01/2026	23.300	26.000	22.000	04/02/26	27.400	17,6%
5	HPG	Chốt lời	26,0-27,0	14/11/2025	26.500	30.000	25.000	05/02/26	28.350	6,8%
6	VCI	Chốt lời	33,8-34,5	22/12/2025	34.600	38.000	32.000	05/02/26	36.800	7,8%
7	POW	Chốt lời	13,5-14,0	27/01/2026	13.600	15.500	12.800	05/02/26	14.650	6,3%
8	CTG	Chốt lời	37,5-38,5	30/01/2026	37.850	42.000	36.000	05/02/26	39.700	4,6%
9	PHR	Hòa vốn	62,5-63,5	03/2/2026	64.800	70.000	60.000	05/02/26	64.800	3,4%
10	MSH	Chốt lời	35,0-35,8	27/01/2026	34.250	38.500	33.000	06/02/26	39.900	16,5%
11	CTR	Cắt lỗ	94,0-97,0	02/2/2026	97.000	110.000	89.000	06/02/26	95.000	-2,1%
12	FPT	Cắt lỗ	102,0-104,0	02/2/2026	101.700	115.000	98.000	06/02/26	99.900	-1,8%

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 \(lpbs.com.vn\)](#)

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.