

LẤY LẠI MỐC 1.800

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 tăng 42,82 điểm trong phiên 11/02 kết phiên ở mức 1.796,85 điểm. Thanh khoản tăng 24,56% so với phiên giao dịch ngày 10/02. Khối ngoại tiếp quay lại mua ròng mạnh hơn 2.086 tỷ đồng trên toàn thị trường.

Thị trường có khả năng dao động trong vùng 1.760-1.830 điểm trong phiên giao dịch ngày 12/02: Thị trường trải qua phiên tăng mạnh với cây nến xanh đặc bao phủ toàn bộ nhịp giảm trước đó, phát đi tín hiệu đảo chiều tích cực sau giai đoạn cân bằng. Đà tăng được duy trì xuyên suốt phiên với nhiều mã tăng trần, cho thấy dòng tiền nhập cuộc quyết liệt. Thanh khoản cải thiện cùng việc khối ngoại quay lại mua ròng càng củng cố xu hướng đi lên. Ở phiên tiếp theo, thị trường có khả năng bứt phá vùng 1.800 điểm và duy trì sắc xanh ở nhiều nhóm ngành, dù áp lực chốt lời ngắn hạn có thể gia tăng.

ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX

Chỉ số VNINDEX - 1D O1768.18 H1799.92 L1763.96 C1796.85 +42.82 (+2.44%)



Chỉ báo	RSI 14	MFI	MA10	MA20	MA50	MA100
Giá trị	48,34	22,28	1.789,91	1.827,47	1.787,44	1.728,83
Hành động	Mua	Mua	Mua	Quan sát	Mua	Mua

CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

PDR

Khuyến nghị: **Mua**TP: **20.000 VND** | UPSIDE: **+10%**

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	1.796,85	2,44
KLCP (triệu CP)	1.146,84	24,56
GTGD (tỷ VND)	31.954	12,44
Khớp lệnh	24.003	1,71
Thỏa thuận	7.951,4	65,00
HNX-Index		
Đóng cửa	255,86	0,82
KLCP (triệu CP)	61,16	-6,52
GTGD (tỷ VND)	1.510,9	-7,79
UPCoM		
Đóng cửa	126,46	0,37
KLCP (triệu CP)	44,15	-26,68
GTGD (tỷ VND)	557,7	-30,07

Diễn biến TTCK Mỹ: Khép phiên 11/02, chỉ số Dow Jones giảm 66,74 điểm, tương đương 0,13%, xuống còn 50.121,40 điểm. S&P 500 hạ chưa đến 1 điểm, chốt phiên tại 6.941,47 điểm. Trong khi đó, Nasdaq Composite mất 0,16%, kết phiên ở mức 23.066,47 điểm.

Thế giới: Năm 2025, kinh tế Mỹ gần như không tăng trưởng việc làm khi chỉ tạo thêm 181.000 việc làm, thấp hơn nhiều so với 1,46 triệu của năm 2024 và thấp hơn số liệu sơ bộ ban đầu. Cục Thống kê Lao động Mỹ đã điều chỉnh giảm mạnh số liệu sau khi rà soát, đồng thời cắt giảm 862.000 việc làm trong giai đoạn từ tháng 3/2024 đến tháng 3/2025. Thị trường lao động thậm chí sụt giảm trong bốn tháng của năm 2025, khiến đây trở thành năm tệ nhất về tạo việc làm kể từ 2020 nếu tính cả đại dịch. Tuy nhiên, tháng 1/2026 ghi nhận tín hiệu tích cực khi có thêm 130.000 việc làm và tỷ lệ thất nghiệp giảm còn 4,3%, chủ yếu nhờ các lĩnh vực y tế, trợ giúp xã hội và xây dựng. Ngược lại, khu vực chính phủ liên bang, tài chính, giải trí và lưu trú tăng trưởng yếu hoặc suy giảm, còn sản xuất chỉ nhích nhẹ. Báo cáo mới gây sức ép lên chính quyền Tổng thống Trump trước bầu cử giữa nhiệm kỳ 2026 khi niềm tin kinh tế và tâm lý người tiêu dùng đang suy yếu.

Việt Nam: Năm 2026, ngành rau quả Việt Nam được đánh giá có triển vọng xuất khẩu tích cực sang Trung Quốc nhưng phải đối mặt với nhiều rủi ro do các quy định ngày càng siết chặt. Trung Quốc yêu cầu 2.589 sản phẩm thuộc 20 nhóm nông nghiệp phải có thư xác nhận và đăng ký doanh nghiệp, đồng thời kê khai chính xác mã số khi làm thủ tục nhập khẩu từ 15/12/2025. Quy định này không hạn chế nhập khẩu nhưng tăng yêu cầu về hồ sơ, khiến doanh nghiệp có nguy cơ chậm thông quan nếu khai báo sai. Trong khi đó, xuất khẩu nông, lâm, thủy sản của Việt Nam tăng mạnh đầu năm 2026, riêng thị trường Trung Quốc chiếm 22,6% kim ngạch và tăng hơn 66%. Từ giữa năm 2026, Trung Quốc dự kiến tiếp tục siết truy xuất nguồn gốc theo quy định mới, buộc doanh nghiệp phải chuẩn bị đầy đủ mã số vùng trồng và cơ sở đóng gói. Trước bối cảnh đó, ngành rau quả ưu tiên củng cố thị trường đã mở, nâng cao tuân thủ kỹ thuật và chủ động thích ứng để giảm rủi ro phụ thuộc.

Tỷ giá USD/VND: Tỷ giá tự do hiện đang ở mức 26.044 vnd.

Vàng: Phiên giao dịch ngày 11/02, giá vàng giao ngay tăng 1,25% lên 5.085,93 USD/ounce vào lúc 16h08 (giờ ET). Trong khi đó, hợp đồng vàng kỳ hạn tháng 4 tại Mỹ chốt phiên tăng 1,6% lên 5.112,60 USD/ounce.

FPT: Ngày 10/2/2026, FPT và Qualcomm ký Thỏa thuận Hỗ trợ và Phát triển Kỹ thuật nhằm thúc đẩy giải pháp công nghệ ô tô toàn cầu. Theo đó, FPT được tiếp cận các dòng chip, nền tảng công nghệ và nguồn lực kỹ thuật mới nhất của Qualcomm để đẩy nhanh phát triển và thương mại hóa sản phẩm. FPT trở thành đối tác đầu tiên của Qualcomm tại Việt Nam theo mô hình này và là đối tác thứ hai tại Đông Nam Á trong lĩnh vực ô tô. Hợp tác góp phần tăng cường đồng sáng tạo ứng dụng ô tô dựa trên AI, đồng thời hỗ trợ Qualcomm mở rộng hoạt động R&D tại Việt Nam và khu vực. Thỏa thuận cũng tái khẳng định chiến lược của FPT tập trung vào AI và bán dẫn, với hệ sinh thái kỹ sư, AI Factory và nhà máy kiểm thử, đóng gói chip. Với hơn 5.000 kỹ sư phần mềm ô tô và hơn 20 năm kinh nghiệm, FPT kỳ vọng cùng Qualcomm đưa các giải pháp tiên tiến ra thị trường nhanh hơn ở quy mô toàn cầu.

KDH: Nhà Khang Điền (KDH) thông qua công ty con Phúc Thông chi hơn 2.552 tỷ đồng để nhận chuyển nhượng 99% vốn Công ty CP Phát triển Bất động sản An Lập. An Lập thành lập năm 2022, ban đầu có vốn 20 tỷ đồng và đến năm 2025 đã tăng vốn lên 800 tỷ đồng sau khi chuyển đổi thành công ty cổ phần. Năm 2025, KDH ghi nhận doanh thu 4.674 tỷ đồng, tăng 43%, trong đó mảng chuyển nhượng bất động sản đóng góp chủ yếu. Lợi nhuận sau thuế đạt 1.634 tỷ đồng, vượt 63% kế hoạch dù chi phí bán hàng và quản lý tăng mạnh. Năm 2026, doanh nghiệp đặt mục tiêu lãi ròng 1.500–2.500 tỷ đồng, tăng trưởng 50–150%. KDH dự kiến ghi nhận lợi nhuận từ dự án Gladia by the Waters và các dự án hợp tác khác, đồng thời triển khai phân khu cao tầng hơn 600 căn hộ từ quý I/2026.

Chứng khoán thế giới

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	6.941,47	-0,34%	18,28%
DJIA	50.121,40	-0,03%	18,23%
Nasdaq	23.066,47	-0,74%	19,63%
Shanghai	4.136,99	0,34%	26,80%
Hang Seng	27.215,50	0,70%	38,69%

Thị trường hàng hóa

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	5.085,93	-0,34%	93,79%
Dầu WTI	64,66	0,50%	-9,84%
Dầu Brent	69,4	0,54%	-7,19%
Than	114,90	-0,73%	-8,26%
Đồng	5,96	0,17%	49,58%
Quặng sắt	100,59	-0,04%	-2,91%
Thép	440,58	0,19%	-1,49%

Thị trường ngoại tệ

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	96,88	0,01%	-11,35%
USD/JPY	153,25	-1,78%	-2,68%
USD/CNY	6,90	-0,29%	-6,00%
EUR/USD	1,1872	-0,34%	15,67%
GBP/USD	1,3627	-0,48%	10,08%

PDR
(HOSE)

Khuyến nghị	Mua
Giá hiện tại (11/02/2026)	17.900
Giá mục tiêu ngắn hạn	20.000
Tiềm năng tăng trưởng	10%-14%
Vùng mua	17.500-18.000
Ngưỡng cắt lỗ	<17.000

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

Năm 2025, PDR ghi nhận lợi nhuận sau thuế 515 tỷ đồng, tăng 232% so với năm trước, cho thấy hiệu quả tái cấu trúc. Riêng quý 4/2025, doanh nghiệp lãi 313 tỷ đồng dù doanh thu giảm, nhờ giá vốn giảm mạnh và doanh thu tài chính tăng đột biến. Tổng tài sản đạt hơn 27.000 tỷ đồng, trong đó hàng tồn kho chiếm 16.715 tỷ đồng tại các dự án trọng điểm. Đây là nguồn cung có thể chuyển hóa thành doanh thu khi thị trường thuận lợi. Nền tảng tài sản này tạo dư địa cho tăng trưởng dài hạn.

Chuỗi chuyển nhượng và tái cấu trúc danh mục chiến lược: PDR liên tiếp thực hiện các thương vụ chuyển nhượng như Thuận An 1, Q1 Tower và dự án tại Đà Nẵng, thu về dòng tiền lớn, riêng thương vụ Thiên Long mang lại gần 1.900 tỷ đồng. Việc thoái vốn khỏi một số dự án giúp doanh nghiệp cải thiện thanh khoản và giảm áp lực tài chính. Đồng thời, PDR tái đầu tư có chọn lọc vào các dự án nội đô như 239 Cách Mạng Tháng Tám, nâng cấp chất lượng danh mục. Đáng chú ý, sự tham gia của Diamond Realty Investment La Pura (liên quan Mitsubishi) cho thấy yếu tố hợp tác quốc tế ngày càng rõ nét. Chiến lược này thể hiện tư duy tối ưu hóa hiệu quả vốn thay vì dàn trải quy mô.

Tiềm năng từ các dự án đang triển khai: Dự án La Pura tại quốc lộ 13 đang được thi công mạnh mẽ với hiệu suất hoàn thành hiện tại hơn 50%, đảm bảo tiến độ bàn giao giai đoạn 2027-2028. Dự án hưởng lợi lớn từ hạ tầng khu vực như mở rộng quốc lộ 13, vành đai 3 và quy hoạch Metro số 2. Thuận An 1 cũng được định hướng phát triển theo mô hình đô thị hỗn hợp đạt chuẩn quốc tế LEED và Fitwel. Bên cạnh đó, PDR vừa trúng đấu giá gần 46.700m² đất tại Đồng Nai, bổ sung hơn 358.000m² sàn xây dựng vào quỹ đất. Đây là nền tảng tăng trưởng trung hạn cho PDR

Tập trung thị trường lõi và phát triển bền vững: PDR xác định Đồng Nai và TP.HCM là hai địa bàn trọng điểm với nhu cầu ở thực cao và hạ tầng phát triển mạnh. Trong bối cảnh lãi suất tăng, ban lãnh đạo cho rằng thị trường sẽ được sàng lọc, tạo lợi thế cho các chủ đầu tư có nền tảng tài chính tốt. Song song hoạt động kinh doanh, doanh nghiệp còn đầu tư vào công trình cộng đồng như công viên và trường học, thể hiện định hướng phát triển dài hạn. Quỹ đất hơn 6.000 ha, trong đó khoảng 500 ha tại TP.HCM, mang lại dư địa lớn cho tương lai.

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

PDR 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	13.940-27.200
KLGBQ 10D (CP)	7.404,170
Vốn hóa (tỷ đồng)	17.262,10
BVPS	12.400
P/E (lần)	32,59
P/B (lần)	1,40
EPS (VND)	530,76
SL CPLH (triệu CP)	997,81
Tỷ lệ free-float (%)	60,00
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	6,60
ROA (%)	2,01
ROE (%)	4,41

Chỉ báo kỹ thuật	Giá trị	Hành động
Xu hướng ngày	-	Tăng
Xu hướng tuần	-	Đứng ngang
Xu hướng tháng	-	Đứng ngang
RSI 14	49,09	Mua
MFI	51,10	Mua
MA10	17,54	Mua
MA20	17,58	Mua
MA50	18,91	Quan sát
MA100	21,01	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	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			44,9%
2	TCB	Nắm giữ	35,5-36,3	16/01/2026	35.600	40.000	36.000			-0,8%
3	MSN	Nắm giữ	78,0-80,0	22/01/2026	79.500	88.000	75.000			-1,9%
4	HDC	Nắm giữ	21,0-21,7	04/2/2026	21.500	24.000	20.000			0,0%
5	DDV	Nắm giữ	27,8-28,8	30/01/2026	28.800	32.000	26.500			-1,4%
6	MBB	Nắm giữ	26,5-27,0	06/2/2026	26.500	30.000	25.400			9,4%
7	VSC	Nắm giữ	21,5-22,0	06/2/2026	21.200	25.000	20.800			10,8%
8	MWG	Nắm giữ	87,5-89,5	10/02/2026	88.000	97.000	83.500			4,4%
9	EIB	Nắm giữ	20,0-21,5	11/02/2026	20.500	25.000	20.500			4,4%
10	KDH	Nắm giữ	26,8-27,6	11/02/2026	27.600	30.000	25.600			3,4%

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	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.