

XANH VỎ ĐỎ LÒNG

TÂM ĐIỂM THỊ TRƯỜNG

Triển vọng tích cực của ngành Bất động sản năm 2026

Quý 1/2026, thị trường bất động sản Việt Nam bước vào giai đoạn phục hồi nhưng đi kèm sự phân hóa rõ nét giữa các phân khúc và khu vực. Nguồn cung tăng trở lại, ước đạt khoảng 52.000 sản phẩm nhà ở, trong đó nguồn cung mới chiếm tỷ trọng lớn, cao gấp nhiều lần so với cùng kỳ năm trước, phản ánh sự trở lại của chu kỳ phát triển dự án sau giai đoạn trầm lắng.

Việc tăng trưởng kinh tế ổn định và đẩy mạnh đầu tư hạ tầng, tạo ra các cực phát triển mới tại nhiều khu vực. Bên cạnh đó, các cải cách pháp lý và xu hướng tháo gỡ dự án tồn đọng đang giúp mở rộng nguồn cung, đặc biệt ở phân khúc nhà ở phù hợp nhu cầu thực

NHẬN ĐỊNH THỊ TRƯỜNG

Xu hướng VN-INDEX ngắn hạn

VN-Index tăng 22,55 điểm trong phiên 28/04 kết phiên ở mức 1.872,54 điểm. Thanh khoản giảm 6,55% so với phiên giao dịch ngày 24/04. Khối ngoại tiếp tục bán ròng hơn 528 tỷ đồng trên toàn thị trường.

Thị trường có khả năng dao động trong vùng 1.830-1.870 điểm trong phiên giao dịch ngày 29/04: Thị trường ghi nhận diễn biến tích cực khi chỉ số bật tăng mạnh nhờ lực kéo từ nhóm cổ phiếu vốn hóa lớn, tuy nhiên thanh khoản vẫn duy trì ở mức thấp cho thấy dòng tiền chưa thực sự lan tỏa rộng. Khối ngoại vẫn tiếp diễn, phần nào kìm hãm đà hưng phấn chung của thị trường. Với bối cảnh này, phiên tới nhiều khả năng thị trường sẽ tiếp tục xu hướng tăng vượt đỉnh nhà họ nhà VIN nhưng sẽ đi kèm rung lắc ở các nhóm khác khi lực cung ngắn hạn gia tăng và dòng tiền phân hóa không đồng đều.

ĐỒ THỊ KỸ THUẬT VNINDEX



CỔ PHIẾU KHUYẾN NGHỊ

TCH

Khuyến nghị: **Giải ngân**

TP: **20.000 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	1.875,84	1,22
KLCP (triệu CP)	629,72	-6,55
GTGD (tỷ VND)	19.422	0,38
Khớp lệnh	18.035	3,97
Thỏa thuận	1.387,4	-30,70
HNX-Index		
Đóng cửa	249,44	-1,00
KLCP (triệu CP)	62,89	-15,72
GTGD (tỷ VND)	1.140,7	-10,57
UPCoM		
Đóng cửa	127,68	0,11
KLCP (triệu CP)	49,37	7,50
GTGD (tỷ VND)	674,2	30,60

Diễn biến TTCK Mỹ: Khép phiên ngày 28/04, chỉ số S&P 500 giảm 0,49% xuống 7.138,80 điểm. Nasdaq Composite mất 0,9%, đóng cửa tại 24.663,80 điểm. Trong khi đó, Dow Jones giảm nhẹ 25,86 điểm (tương đương 0,05%) xuống còn 49.141,93 điểm.

Thế giới: Hội nghị kiểm điểm Hiệp ước Không phổ biến vũ khí hạt nhân (NPT) khai mạc ngày 27/4 tại Liên Hợp Quốc và dự kiến kéo dài một tháng trong bối cảnh căng thẳng liên quan đến chương trình hạt nhân Iran. Việc Iran được đề cử làm phó chủ tịch hội nghị theo Phong trào Không liên kết đã gặp phản đối mạnh từ Mỹ, với cáo buộc Tehran không tuân thủ cam kết không phổ biến vũ khí hạt nhân. Một số nước như Úc và UAE ủng hộ lập trường của Mỹ, trong khi Anh, Pháp, Đức bày tỏ quan ngại. Ngược lại, Nga phản đối việc chỉ trích riêng Iran, cho rằng cách tiếp cận này thiếu cân bằng. Iran bác bỏ các cáo buộc, khẳng định đây là những nhận định mang động cơ chính trị và nhấn mạnh quyền làm giàu uranium phục vụ mục đích hòa bình. Trong khi đó, căng thẳng giữa Mỹ và Iran tiếp tục gia tăng khi hai bên duy trì lập trường cứng rắn về vấn đề hạt nhân.

Việt Nam: Cục Thống kê cho biết quy mô GDP Việt Nam theo sức mua tương đương (PPP) năm 2025 đạt khoảng 1.885 tỷ USD, tiệm cận và đã vượt Thái Lan khoảng 4 tỷ USD. Theo IMF, GDP PPP của Thái Lan cùng kỳ ước khoảng 1.881 tỷ USD, cho thấy khoảng cách giữa hai nền kinh tế đã đảo chiều. Với các giả định tăng trưởng kinh tế Việt Nam bình quân khoảng 10% giai đoạn 2026–2030, quy mô GDP được dự báo tiếp tục mở rộng nhanh. Năm 2026, GDP PPP của Việt Nam có thể đạt khoảng 2.099 tỷ USD, cao hơn Thái Lan khoảng 135 tỷ USD. Điều này cho thấy Việt Nam có khả năng duy trì vị thế dẫn trước theo PPP từ năm 2026. Trong khi đó, theo GDP danh nghĩa, Việt Nam được kỳ vọng vượt Thái Lan trong giai đoạn 2027–2030, nhờ tăng trưởng và mở rộng quy mô kinh tế.

Tỷ giá USD/VND: Tỷ giá tự do hiện đang ở mức 26.348 vnd.

Vàng: Khép phiên ngày 28/04, giá vàng giao ngay giảm 2,4% xuống 4.570,34 USD/oz, mức thấp nhất kể từ ngày 02/04. Hợp đồng vàng tương lai Mỹ giao tháng 06 giảm 2,3% xuống 4.584,70 USD/oz.

FRT: Kết thúc quý 1/2026, FPT Retail ghi nhận kết quả kinh doanh tích cực với doanh thu hợp nhất đạt 15.117 tỷ đồng, tăng 30% so với cùng kỳ và hoàn thành khoảng 25% kế hoạch năm. Lợi nhuận trước thuế đạt 472 tỷ đồng, tương ứng khoảng 30% kế hoạch, cho thấy đà tăng trưởng khá ổn định ngay từ đầu năm. Doanh thu online cũng tăng 16%, phản ánh hiệu quả từ kênh bán hàng số trong bối cảnh tiêu dùng còn nhiều biến động. Động lực chính tiếp tục đến từ chuỗi Long Châu với doanh thu 10.343 tỷ đồng, tăng 28% và hệ thống đạt hơn 2.500 nhà thuốc cùng hơn 200 trung tâm tiêm chủng, giữ vai trò trụ cột tăng trưởng dài hạn. Trong khi đó, FPT Shop ghi nhận doanh thu 4.815 tỷ đồng, tăng 31%, nhờ nhu cầu tiêu dùng cải thiện và cơ cấu sản phẩm chuyển dịch tích cực. Nhìn chung, kết quả quý 1 tạo nền tảng thuận lợi để doanh nghiệp tiếp tục duy trì đà tăng trưởng trong các quý còn lại của năm, với trọng tâm là mở rộng hệ thống và tối ưu vận hành.

DBC: Công ty Gà giống Dabaco (thành viên của Tập đoàn Dabaco Việt Nam) chính thức ra mắt dòng sản phẩm chiến lược gà J số 1. Đây không chỉ là giống gia cầm mới, mà còn được giới chuyên gia đánh giá là “làn gió mới” giúp đem lại lợi nhuận trong chăn nuôi gà thịt lông màu tại Việt Nam. Giống gà này có ưu điểm nổi bật về ngoại hình đồng nhất, giúp thuận lợi hơn trong thu mua và tiêu thụ, đồng thời sở hữu sức đề kháng tốt nhờ nguồn gen chọn lọc và quy trình kiểm soát dịch bệnh nghiêm ngặt, phù hợp với điều kiện chăn nuôi tại Việt Nam. Bên cạnh đó, gà J số 1 được đánh giá cao nhờ thời gian nuôi ngắn chỉ khoảng 80–85 ngày, giúp tăng vòng quay đàn và giảm rủi ro dịch bệnh, chi phí vận hành. Hệ số chuyển hóa thức ăn thấp khoảng 2,45–2,55 cũng giúp tối ưu chi phí đầu vào, trong khi chất lượng thịt vẫn giữ được độ săn chắc và hương vị đặc trưng của gà ta, phù hợp cả kênh truyền thống lẫn hiện đại.

Chứng khoán thế giới

Thị trường	Điểm số	%Δ	YTD
SP500	7.138,80	-0,49%	21,65%
DJIA	49.141,93	-0,05%	15,92%
Nasdaq	24.663,80	-0,90%	27,92%
Shanghai	4.078,64	-0,19%	25,01%
Hang Seng	25.679,78	-0,95%	30,86%

Thị trường hàng hóa

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
Vàng	4.570,34	-2,72%	74,15%
Dầu WTI	99,93	3,69%	39,33%
Dầu Brent	111,26	2,80%	48,78%
Than	131,25	-0,76%	4,79%
Đồng	5,92	-1,66%	48,58%
Quặng sắt	107,12	-0,01%	3,39%
Thép	459,06	-0,46%	2,65%

Thị trường ngoại tệ

Chỉ số	Giá (USD)	%Δ	YTD
DXY	98,62	0,16%	-9,76%
USD/JPY	159,62	0,13%	1,36%
USD/CNY	6,84	0,15%	-6,82%
EUR/USD	1,17	-0,17%	13,99%
GBP/USD	1,35	-0,25%	9,06%

TCH

(HOSE)

Khuyến nghị	Giải ngân
Giá hiện tại (28/04/2026)	17.900
Giá mục tiêu ngắn hạn	20.000
Tiềm năng tăng trưởng	11%–16%
Vùng giải ngân	17.200–17.900
Ngưỡng cắt lỗ	<16.300

LUẬN ĐIỂM ĐẦU TƯ

Kết thúc năm tài chính 2025 (ngày 31/03/2026), TCH ghi nhận doanh thu đạt 1.912 tỷ đồng, giảm mạnh 65% yoy do các dự án bất động sản chưa đến giai đoạn bàn giao. Lợi nhuận sau thuế đạt khoảng 418,51 tỷ đồng, giảm 70% yoy, phản ánh sự suy giảm ngắn hạn của mảng cốt lõi. Tuy nhiên, mảng ô tô và linh kiện vẫn tăng trưởng 32% doanh thu, phần nào bù đắp kết quả chung. Cho thấy kết quả hiện tại mang tính chu kỳ và có thể phục hồi khi các dự án bước vào bàn giao.

Doanh nghiệp duy trì nền tảng tài chính lành mạnh với nợ vay ở mức thấp, khoảng 390 tỷ đồng và toàn bộ là nợ dài hạn, tương ứng hệ số đòn bẩy chỉ 0,03 lần. Trong khi đó, lượng tiền mặt tăng mạnh lên khoảng 6,8 nghìn tỷ đồng, chiếm khoảng 33% tổng tài sản. Sự cải thiện này đến từ doanh số bán bất động sản tích cực, huy động thành công hơn 2 nghìn tỷ đồng từ phát hành cổ phiếu, cùng với dòng tiền ổn định từ mảng kinh doanh ô tô và phụ tùng, qua đó giúp dòng tiền kinh doanh duy trì trạng thái dương trong thời gian gần đây.

Tiềm năng từ các dự án lớn: TCH đang đẩy mạnh các dự án trọng điểm như New City II, Green River và H2 Commerce với tổng đầu tư tăng hơn 2.200 tỷ đồng. Dự kiến, 2 dự án Hoàng Huy New City GD2 và Hoàng Huy Green River sẽ bàn giao từ Q4/NĐTC 2025, ước tính đóng góp khoảng gần 2 nghìn tỷ đồng doanh thu. Dự án 150 Tô Hiệu dự kiến khởi công năm 2026, bổ sung nguồn cung mới. TCH còn sở hữu quỹ đất lớn tại Hải Phòng và đang nghiên cứu thêm khoảng 330 ha dự án mới, tạo dư địa tăng trưởng dài hạn.

Doanh số bán hàng và dòng tiền cải thiện: Các dự án trọng điểm như New City II và Green River ghi nhận tiến độ bán hàng tích cực, góp phần cải thiện dòng tiền cho TCH. Lượng khách hàng trả tiền trước tăng mạnh cho thấy nhu cầu thị trường vẫn khá tốt, đặc biệt tại khu vực Thủy Nguyên – trung tâm phát triển mới của Hải Phòng. Mặt bằng giá bán cạnh tranh cùng vị trí thuận lợi giúp sản phẩm của TCH có tốc độ hấp thụ nhanh. Điều này hỗ trợ dòng tiền và giảm áp lực tồn kho.

Dòng tiền từ mảng ô tô hỗ trợ tài chính: Mảng kinh doanh ô tô và linh kiện tiếp tục đóng vai trò là nguồn tạo dòng tiền ổn định cho TCH. Với đặc thù vòng quay vốn nhanh và chu kỳ thu hồi ngắn, mảng này giúp TCH duy trì dòng tiền đều đặn để tái đầu tư vào BĐS. Dù biên lợi nhuận không quá cao, nhưng đây là nguồn tài chính quan trọng giúp TCH giảm phụ thuộc vào vay nợ. Trong bối cảnh thị trường bất động sản có độ trễ, dòng tiền từ ô tô giúp doanh nghiệp duy trì hoạt động ổn định.

PHÂN TÍCH KỸ THUẬT

TCH đang nỗ lực nắm giữ các mốc MA ngắn hạn và MA dài hạn. Đồng thời các chỉ báo MFI, RSI 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	12.850–25.000
KLGDBQ 10D (CP)	9.808.730
Vốn hóa (tỷ đồng)	15.961,91
BVPS	12.534
P/E (lần)	42,10
P/B (lần)	1,40
EPS (VND)	415,68
SL CPLH (triệu CP)	912,11
Tỷ lệ free-float (%)	60,00
Tỷ lệ sở hữu NĐTNN (%)	13,55
ROA (%)	1,82
ROE (%)	3,03

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	DBC	Theo dõi	23,0-23,4			25.000	22.000			
2	BCM	Theo dõi	56,0-57,0			63.000	53.500			
3	TLG	Theo dõi	50,0-51,0			56.000	48.000			
4	HHV	Theo dõi	12,5-13,0			14.500	11.800			

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	CTG	Nắm giữ	33,5-34,5	02/4/2026	34.150	38.000	32.000			1,9%
2	SSI	Nắm giữ	28,0-28,7	16/04/2026	28.600	31.000	26.800			-3,3%
3	GVR	Nắm giữ	32,0-33,0	17/04/2026	32.300	36.000	30.800			2,2%
4	VIB	Nắm giữ	17,2-17,7	20/4/2026	17.300	19.000	16.500			0,3%
5	HAG	Nắm giữ	16,0-16,4	23/04/2026	16.100	18.000	15.000			0,6%
6	MWG	Nắm giữ	81,5-83,5	4/28/2026	83.700	90.000	77.000			2,3%

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	SHB	Chốt lời	10,5-11,0	25/04/2025	10.700	17.000	9.800	01/04/26	15.600	45,8%
4	CTD	Chốt lời	80,0-82,0	25/3/2026	81.600	92.000	76.500	01/04/26	87.900	7,7%
5	CII	Chốt lời	15,5-16,5	25/3/2026	16.900	19.000	14.800	01/04/26	19.200	13,6%
6	GMD	Cắt lỗ	75,0-77,0	27/3/2026	76.600	85.000	72.000	02/04/26	76.000	-0,8%
7	TCB	Chốt lời	30,0-31,0	13/03/2026	29.700	34.000	28.500	03/04/26	30.500	2,7%
8	GEX	Chốt lời	34,5-35,5	30/3/2026	34.800	40.000	32.800	10/04/26	41.200	18,4%
9	CII	Chốt lời	17,0-18,0	08/4/2026	18.100	20.000	16.000	14/04/26	20.750	14,6%
10	LCG	Chốt lời	9,4-10,0	31/3/2026	9.800	11.500	8.800	15/04/26	10.300	5,1%
11	VNM	Chốt lời	59,0-60,5	08/4/2026	61.700	66.000	57.000	17/04/26	62.600	1,5%
12	HDB	Chốt lời	24,8-25,5	03/4/2026	25200	28.000	23.700	21/04/26	27.000	7,1%
13	MWG	Chốt lời	80,0-81,5	13/04/2026	80.000	90.000	76.000	21/04/26	87.200	9,0%
14	MBB	Chốt lời	23,3-25,0	10/3/2026	25.600	27.000	22.500	23/04/26	27.000	5,5%
15	EIB	Chốt lời	21,5-22,0	06/4/2026	21.850	24.000	20.700	23/04/26	23.300	6,6%
16	VCB	Chốt lời	58,0-61,0	10/3/2026	59.000	68.000	56.000	24/04/26	63.000	6,8%
17	KDH	Chốt lời	25,0-26,5	07/4/2026	24.500	30.000	24.700	28/04/26	22.700	4,9%
18	DGW	Cắt lỗ	44,5-45,8	09/4/2026	45.100	51.000	42.000	28/04/26	44.800	-0,7%
19	SHB	Cắt lỗ	15,0-15,5	10/04/2026	15.250	17.000	14.200	28/04/26	14.700	-3,6%

THÔNG TIN LIÊN HỆ

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://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.