

Ngành Bất động sản

Năm 2024 vẫn là một năm màu sắc khó khăn chiếm chủ đạo đối với nhóm bất động sản. Tuy nhiên, Quý 4 đã có một số điểm sáng, mở ra triển vọng tích cực cho năm 2025.

Chúng tôi nhận thấy điểm chung của các doanh nghiệp có thể đón đầu chu kỳ mới như sau:

- 1) Hoàn thành được kịp thời pháp lý và xây dựng các dự án để mở bán thành công trong năm 2023-2024 - thời điểm thị trường thiếu nguồn cung trầm trọng. Từ đó, có nguồn sản phẩm để bàn giao trong năm 2024 và ghi nhận vào kết quả kinh doanh.
- 2) Tận dụng hiệu quả môi trường pháp lý mới để chuẩn bị sẵn các dự án tiềm năng tiếp tục mở bán trong năm 2025-2026. Với vị thế và nội lực của mình, cùng sự hỗ trợ của môi trường pháp lý mới, các doanh nghiệp này vẫn sẽ tiếp tục phát triển vượt trội so mặt bằng chung của ngành.

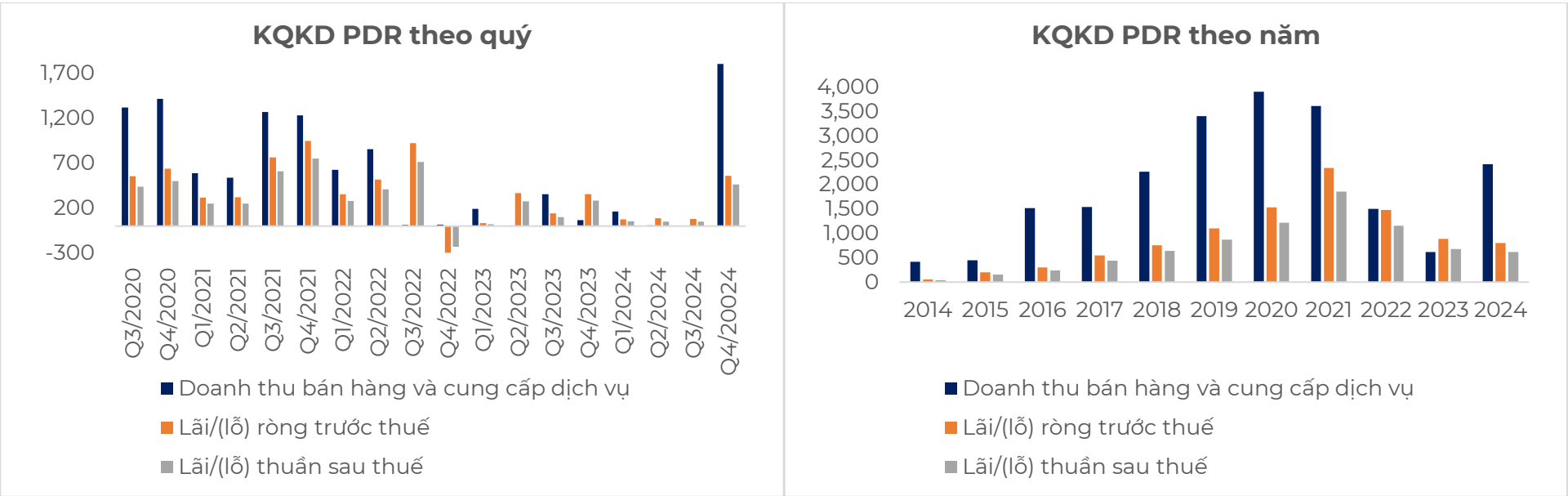
Phát Đạt (HoSE) – kết quả kinh doanh quý IV trở lại, vươn lên từ nền thấp với động lực đến từ Quy Nhơn Iconic, sẵn sàng đón chu kỳ mới của lĩnh vực bất động sản.

Các dữ liệu chúng tôi thu thập được cho thấy, Quy Nhơn Iconic đã được phê duyệt bán 627 sản phẩm (gồm 92 căn căn nhà ở kết hợp dịch vụ (ODV) và 535 nền đất) trong giai đoạn 1. Dự án này cũng đang cho thấy sự hấp thụ tốt, khi toàn bộ sản phẩm mở bán đợt đầu đã được hấp thụ hết.

Theo các cập nhật mới nhất từ PDR, doanh nghiệp đã phân phối được 181 sản phẩm, dự thu gần 1,000 tỷ. Trong khi đó, theo nguồn tin từ một số đơn vị kinh doanh sản phẩm của Phát Đạt, đến nay PDR đã phân phối đến khoảng 300-320 sản phẩm, dự thu 1,800 tỷ; biên lợi nhuận ước tính 25-30% (trước thuế)

Nếu điều này được phản ánh vào thực tế báo cáo tài chính quý IV, thì đây sẽ là doanh thu theo quý cao nhất trong nhiều năm trở lại đây. Ngoài ra, biên lợi nhuận lên đến 25-30% cũng tốt hơn nhiều so với quá khứ, có thể câu chuyện chiến lược tái cấu trúc các đơn vị phân phối của PDR, hướng tới bán lẻ nhiều hơn đã chứng minh hiệu quả. Với kết quả này 6 dự án trọng điểm trong tương lai của PDR (Quy Nhơn Iconic, Cadia Quy Nhơn, Thuận An 1&2, Serenity Phước Hải, Paulo Condo, Han Riverside) hoàn toàn có khả năng kỳ vọng sự tích cực này sẽ lập lại.

Theo đó, tổng cả năm 2024, doanh thu PDR có thể đạt 2,400 tỷ, tăng 48% YoY, LNTT đạt 800 tỷ, giảm -10% YoY, tiệm cận kế hoạch năm (2,982 tỷ DT, 1,155 tỷ LNTT). Quý IV/2024 sẽ có thể là cột mốc đánh dấu sự trở lại của PDR. Việc có 6 dự án trọng điểm có thể mở bán trong chu kỳ mới sẽ giúp cho PDR luôn đảm bảo có dự án để kinh doanh.



Nam Long (HoSE: NLG), Quý IV thay đổi toàn diện tổng cục năm 2025. Hoàn thành đúng kế hoạch, nhưng...

Tại sự kiện NLG Day, Nam Long cho biết trong quý 4/2024 đã thực hiện bàn giao vượt kế hoạch dự án Akari (hơn 1,400 căn) và Central Lake Cần Thơ, qua đó giúp doanh thu và lợi nhuận tăng cao đột biến so với nền thấp của các quý trước. Doanh thu và lợi nhuận ròng cả năm 2024 hoàn thành đúng kế hoạch đề ra (506 tỷ đồng).

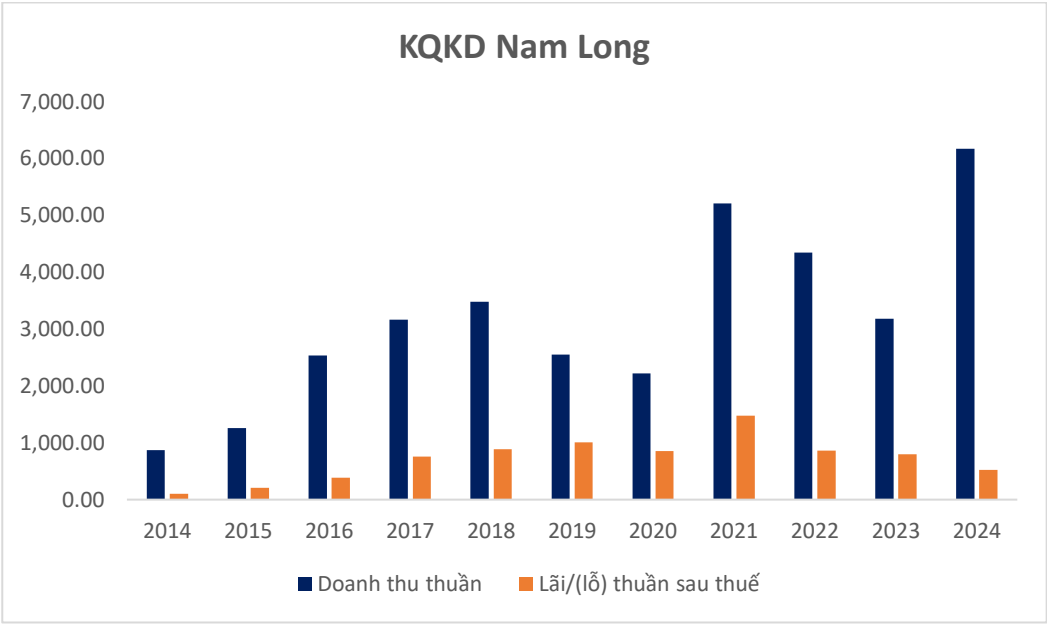
Việc bàn giao cả hai dự án nói trên mang lại dòng tiền đáng kể cho Nam Long. Cụ thể, Akari City thu được 45% giá trị hợp đồng, trong khi dự án Cần Thơ thu được 95% giá trị hợp đồng tại thời điểm bàn giao.

Được biết, Akari City giai đoạn 2 được khởi công vào cuối tháng 6/2022 với 4 tháp AK7, 8, 9 và NEO cao 30 tầng. Dự án có thể cung ứng 1,707 sản phẩm, bao gồm 1,690 căn hộ và 17 căn thương mại dịch vụ. Dù được thi công trong giai đoạn thị trường bất động sản gặp nhiều thách thức, nhưng dự án đã về đích đúng tiến độ. Còn dự án Central Lake Cần Thơ quy mô 200 sản phẩm (gồm nhà phố và đất nền). Dự kiến, doanh thu mang về từ việc bàn giao Akari City giai đoạn 2 và dự án Central Lake Cần Thơ đạt 4,700 tỷ đồng.

Sang năm 2025, Công ty có kế hoạch mở bán thêm các dự án như Paragon và Izumi, cũng như tiếp tục bán Cần Thơ, Waterpoint, Akari, Mizuki.

NLG là một trong số ít những chủ đầu tư duy trì hiệu quả tiến độ triển khai các dự án và thực hiện chính sách hỗ trợ thanh toán cho khách hàng, dù có những thách thức của thị trường trong giai đoạn khó khăn. Đa số dự án quan trọng trong giai đoạn 2025-2027 đã hoàn thiện cơ bản các thủ tục pháp lý cần thiết, sẵn sàng mở bán khi điều kiện thuận lợi. Ước tính sơ bộ, doanh thu năm 2025 và 2026 của công ty đạt 6,168 tỷ đồng và 8,454 tỷ đồng, tăng trưởng lần lượt 25% và 37%. Lợi nhuận NPATMI dự kiến đạt 672 tỷ đồng và 1,005 tỷ đồng, tăng 24% và 48%.

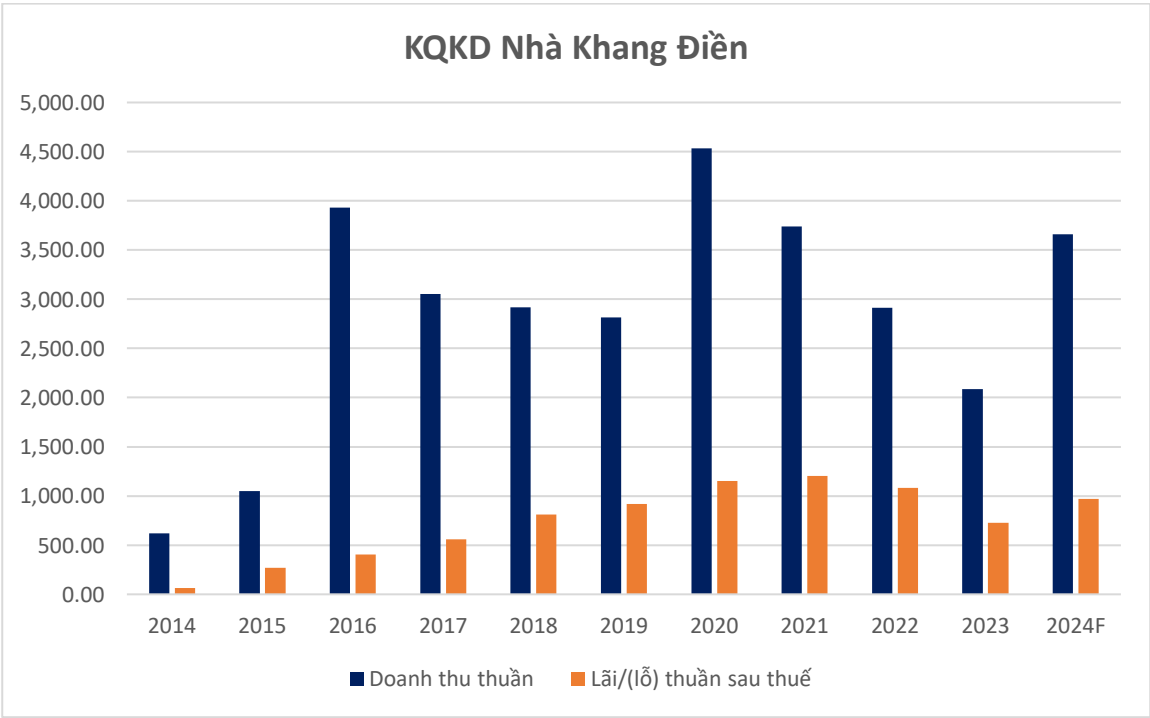
Tuy nhiên, NLG vừa thực hiện phát hành thêm, đi kèm với đó là tái cấu trúc nhân sự lãnh đạo, đặc biệt là bộ máy bán hàng. Do đó, các triển vọng đối với Nam Long vẫn cần phải được quan sát thêm.



Với Khang Điền tình hình ổn định, dự báo lãi ròng cả năm 2024 của KDH sẽ đạt 989 tỷ đồng, tăng hơn 35% so với năm 2023 và hoàn thành kế hoạch

Dự án The Privia gồm 1,043 căn hộ và đã được Nhà Khang Điền bán hết chỉ trong vòng 2 tháng kể từ khi mở bán hồi cuối tháng 11/2023. Kể từ giữa tháng 10/2024, công ty đã bắt đầu bàn giao nhà cho khách hàng tại dự án này. Ban lãnh đạo Nhà Khang Điền cho biết đã có hơn 600 căn được bàn giao thành công tính đến giữa tháng 11/2024. Dựa trên tiến độ hiện tại, dự báo Nhà Khang Điền sẽ bàn giao và ghi nhận doanh thu từ 800 căn hộ trong quý 4/2024 và phần còn lại sẽ được ghi nhận vào đầu năm 2025. Qua đó, kỳ vọng doanh thu quý 4/2024 của Nhà Khang Điền sẽ đạt tới 2.420 tỷ đồng, tăng 417% so với cùng kỳ năm 2023 và tăng 860% so với quý 3/2024.

Tính chung cả năm 2024, Nhà Khang Điền dự kiến sẽ ghi nhận 3,650 tỷ đồng doanh thu và gần 990 tỷ đồng lợi nhuận ròng trong cả năm 2024, lần lượt tăng 68.5% và tăng hơn 35% so với năm 2023, vượt kế hoạch đã đề ra.



Tựu trung lại, 3 doanh nghiệp bất động sản kể trên đã ghi nhận hoạt động kinh doanh khởi sắc trở lại từ quý 4. Nhờ sự phục hồi của thị trường, các vướng mắc pháp lý được tháo gỡ từ tháng 8/2024, sự chuẩn bị tốt về nguồn hàng. Những doanh nghiệp đã có ghi nhận Quý IV/2024 kết quả kinh doanh quay lại như PDR-NLG-KDH sẽ có một nền tảng tốt để bắt đầu chu kỳ mới.

PHÒNG NGHIÊN CỨU VÀ PHÂN TÍCH FIDT

Bùi Văn Huy – Giám đốc Phân tích

Email: huy.bui@fidt.vn

Đoàn Minh Tuấn – Trưởng phòng

Email: tuan.doan@fidt.vn

Số điện thoại: 093.385.7333

Hà Kim Thành – Chuyên viên phân tích

Email: thanh.ha@fidt.vn

Trần Vũ Bảo – Chuyên viên phân tích

Email: bao.tv.fidt@gmail.com

Nguyễn Kim Dũng – Chuyên viên phân tích

Số điện thoại: 038.991.3349

Nguyễn Viết Nhật – Chuyên viên phân tích

Số điện thoại: 096.599.3323

LƯU Ý NHÀ ĐẦU TƯ

Quý khách nên đọc kỹ các rủi ro mà chúng tôi có dự phòng và đề cập trong báo cáo cũng như nhận diện về rủi ro thị trường để có lựa chọn đầu tư hiệu quả.

Báo cáo này được viết dựa trên nguồn thông tin đáng tin cậy vào thời điểm công bố.

Quan điểm, dự báo và những ước lượng trong báo cáo này phản ánh đánh giá của FIDT tại thời điểm phát hành và có thể thay đổi theo tình hình doanh nghiệp và thị trường từng thời kỳ.

Quyết định của nhà đầu tư nên dựa vào tình hình tài chính cũng như mục tiêu đầu tư riêng biệt của nhà đầu tư.

Báo cáo này là tài sản và được giữ bản quyền bởi FIDT. Không được phép sao chép, phát hành cũng như tái phân phối

báo cáo vì bất kỳ mục đích gì nếu không có văn bản chấp thuận của FIDT.

Vui lòng ghi rõ nguồn khi trích dẫn nếu sử dụng các thông tin trong báo cáo này.

Chúng tôi xin chân thành cảm ơn quý khách hàng!

