

Tín hiệu tích cực trong việc triển khai thí điểm thực hiện dự án NOTM

Ngày 26/04/2025, UBND Thành phố Hà Nội đã có tờ trình về việc thông qua Danh mục khu đất dự kiến thực hiện dự án thí điểm trên địa bàn thành phố Hà Nội. Văn bản này được xem là bước triển khai tiếp theo của Nghị quyết số 171/2024/QH15 ngày 30 tháng 11 năm 2024 về việc thực hiện dự án nhà ở thương mại thông qua thỏa thuận về nhận quyền sử dụng đất hoặc đang có quyền sử dụng đất. Danh sách bao gồm 157 khu đất với tổng diện tích khoảng 861,90 ha.

Việc chính thức công bố danh sách các dự án được tháo gỡ khó khăn đã tạo tiền đề quan trọng trong việc khơi thông nguồn cung thị trường bất động sản. Các dự án chưa được đưa vào danh sách do vướng quy định tại điểm b khoản 1 Điều 4 Nghị quyết số 171/2024/QH15 (tổng diện tích đất ở trong các dự án thí điểm không được vượt quá 30% phần diện tích đất ở tăng thêm trong kỳ quy hoạch) cũng có khả năng cao sẽ được từng bước xem xét tháo gỡ trong thời gian tới.

Sau khi Hà Nội công bố danh sách các dự án đủ điều kiện tháo gỡ, kỳ vọng TP. Hồ Chí Minh cũng sẽ sớm đưa ra danh sách chính thức trong Q2/2025. Các dự án đã được cấp giấy phép đầu tư, sau khi được phê duyệt sẽ có thể triển khai thi công hạ tầng, tháo gỡ nút thắt dòng tiền cho các chủ đầu tư. Bên cạnh đó, chúng tôi cho đánh giá tỷ lệ hấp thụ tại các dự án này sẽ đạt mức tương đối cao do phần lớn các dự án thuộc diện tháo gỡ nằm tại các vị trí trung tâm của hai đô thị lớn, khu vực đang có nguồn cung cực kỳ eo hẹp.

I. CÁC DỰ ÁN CỦA DOANH NGHIỆP NIÊM YẾT CHÍNH THỨC NẪM TRONG DANH SÁCH TRÌNH PHÊ DUYỆT

Doanh nghiệp niêm yết	Chủ đầu tư	Dự án	Quy mô (ha)	Vị trí	TMĐT dự kiến (Tỷ đồng)	Vốn hóa doanh nghiệp ngày 06/05/2025 (Tỷ đồng)
HDG	Công ty cổ phần Thiết bị giáo dục 1	Dự án Khu hỗn hợp văn phòng, thương mại dịch vụ và nhà ở	2,24	Thanh Xuân	4.500	8.021
PC1	Công ty cổ phần Tập đoàn PC1	Khu nhà ở PC1 Gia Lâm	0,96	Gia Lâm	163	7.600

G36	Tổng công ty 36-CTCP	Dự án nhà ở cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ tại 6-8 Chùa Bộc	0,98	Đống Đa	3.206	632
DGC	Công ty CP Tập đoàn hoá chất Đức Giang	Tổ hợp công trình công cộng, trường học và nhà ở Đức Giang	5,43	Long Biên	4.500	35.433
MIG	Nhà đầu tư 1: Tổng Công ty cổ phần Bảo hiểm quân đội. Nhà đầu tư 2: Công ty cổ phần MIC	Tổ hợp trung tâm thương mại, văn phòng và nhà ở MIC TOWER	2,53	Nam Từ Liêm	2.485	3.303
VPI	Liên danh Công ty CPĐT Văn Phú - Invest & Công ty CPĐT Tân Trí	Tòa nhà hỗn hợp Văn Phú Complex	2,47	Nam Từ Liêm	3.232	16.258
SD7	Công ty cổ phần Đầu tư đô thị và Khu công nghiệp Sông Đà 7	Tòa nhà hỗn hợp CT3, phường Cổ Nhuế 1	0,52	Bắc Từ Liêm	640	32
ICC	Công ty cổ phần Xây dựng công nghiệp	Khu nhà ở Đại Kim - 38 phố Đại Từ	1,26	Hoàng Mai	600	105
CTX	Liên danh CTCP Constrexim số 1 và CTCP đầu tư xây dựng và môi trường Hải Quân Lại Đà	Khu nhà ở Đông Hội kết hợp nhà ở cán bộ Văn phòng trung ương Đảng	13,7	Đông Anh	3.500	1.112

PVV	Công ty cổ phần Đầu tư Đồng Phát và Công ty cổ phần Vinaconex 39	Tòa nhà hỗn hợp văn phòng dịch vụ và thương mại chung cư Đồng Phát Phan Trọng Tuệ	1,17	Thanh Trì	1.703	39
-----	--	---	------	-----------	-------	----

Động thái tháo gỡ một loạt dự án thông qua cơ chế thí điểm gần đây đã đặt tiền đề để tiếp tục khơi thông, tháo gỡ pháp lý, mở ra cơ hội tái khởi động cho nhiều dự án vẫn đang gặp vướng mắc, đặc biệt là tại các khu vực trung tâm của Thành phố Hà Nội và Thành phố Hồ Chí Minh – nơi nhu cầu về nhà ở luôn duy trì ở mức cao.

II. MỘT SỐ DỰ ÁN TỒN ĐỘNG CỦA CÁC DOANH NGHIỆP NIÊM YẾT KỲ VỌNG ĐƯỢC THÁO GỠ TRONG TƯƠNG LAI

Doanh nghiệp niêm yết	Chủ đầu tư	Dự án	Quy mô (ha)	Vị trí	TMĐT dự kiến (Tỷ đồng)	Vốn hóa doanh nghiệp ngày 06/05/2025 (Tỷ đồng)
HDG	Công ty CP Hà Đô Bình An	Hado Green Lane	2,3	Quận 8, TP.HCM	3.100	8.021
HDG	Công ty Cổ phần Minh Long Đông Sài Gòn	Hado Minh Long	2,7	TP.Thủ Đức, TP.HCM	4.400	8.021

AGG	Tập đoàn Bất động sản An Gia	Dự án căn hộ West Gate 2 (BC3.2)	3,2	Huyện Bình Chánh, TP.HCM	3.000	2.486
NBB	Công ty cổ phần đầu tư 577	Khu căn hộ NBB II	8,34	Huyện Bình Chánh, TP.HCM	3.094	2.273
NBB	Công ty cổ phần đầu tư 577	NBB Garden III	7,75	Quận 8, TP.HCM	4.478	2.273
SGR	Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc Sài Gòn	Cao ốc Lê Sát - Tân Hương	0,79	Quận Tân Phú, TP.HCM	1.400	1.503
SGR	Công ty TNHH MTV Địa ốc Sài Gòn Nam Đô	Khu căn hộ - thương mại Phú Định Riverside	0,21	Quận 8, TP.HCM	211	1.503
HD2	Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Nhà HUD2	Hỗn hợp văn phòng – nhà ở 777 Giải Phóng	1,20	Quận Hoàng Mai, Hà Nội	190	122
HD6	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội	Hỗn hợp 76 Nguyễn Chí Thanh	0,11	Quận Đống Đa, Hà Nội	600	183
HD6	Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Nhà số 6 Hà Nội	C2 Trung Hòa Nhân Chính	0,20	Quận Thanh Xuân, Hà Nội	400	183

ĐIỀU KHOẢN SỬ DỤNG

Báo cáo này và/hoặc bất kỳ nhận định, thông tin nào trong báo cáo này không phải là các lời chào mua hay bán bất kỳ một sản phẩm tài chính, chứng khoán nào được phân tích trong báo cáo và cũng không là sản phẩm tư vấn đầu tư hay ý kiến tư vấn đầu tư nào của VCBS hay các đơn vị/thành viên liên quan đến VCBS. Do đó, nhà đầu tư chỉ nên coi báo cáo này là một nguồn tham khảo. VCBS không chịu bất kỳ trách nhiệm nào trước những kết quả ngoài ý muốn khi quý khách sử dụng các thông tin trên để kinh doanh chứng khoán.

Tất cả những thông tin nêu trong báo cáo phân tích đều đã được thu thập, đánh giá với mức cẩn trọng tối đa có thể. Tuy nhiên, do các nguyên nhân chủ quan và khách quan từ các nguồn thông tin công bố, VCBS không đảm bảo về tính xác thực của các thông tin được đề cập trong báo cáo phân tích cũng như không có nghĩa vụ phải cập nhật những thông tin trong báo cáo sau thời điểm báo cáo này được phát hành.

Báo cáo này thuộc bản quyền của VCBS. Mọi hành động sao chép một phần hoặc toàn bộ nội dung báo cáo và/hoặc xuất bản mà không có sự cho phép bằng văn bản của VCBS đều bị nghiêm cấm.

THÔNG TIN LIÊN HỆ

Trần Minh Hoàng

Giám đốc Nghiên cứu – Phân tích

tmhoang@vcbs.com.vn

Phạm Hồng Quân, CFA

Trưởng phòng Phân tích – Ngành Doanh nghiệp

phquan@vcbs.com.vn

Phạm Vân Trang

Chuyên viên phân tích

pvtrang@vcbs.com.vn

VIETCOMBANK SECURITIES COMPANY

<https://vcbs.com.vn/trung-tam-phan-tich>

Bloomberg: VCBS <GO>