

Dự báo KQKD Q3/2025 ngành Bất động sản: Hoạt động mở bán tích cực, lợi nhuận phục hồi từ nền thấp

- Q3/2025, nhiều dự án bất động sản được mở bán mới ở cả Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh với giá bán và tỷ lệ hấp thụ ghi nhận tương đối tích cực. Nhiều tín hiệu cải cách pháp lý được kỳ vọng giúp các doanh nghiệp phát triển bất động sản gỡ vướng tại các dự án đang gặp khó khăn và có động lực phát triển dự án mới.
- Các doanh nghiệp bất động sản niêm yết theo dõi được kỳ vọng ghi nhận lợi nhuận Q3/2025 phục hồi từ mức nền thấp của năm ngoái hoặc nhờ hỗ trợ của lợi nhuận tài chính, do hoạt động bàn giao vẫn chủ yếu diễn ra tại các dự án hiện hữu.

Thị trường BĐS Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh: Nguồn cung đã cải thiện

Theo báo cáo của Bộ Xây dựng, trong 9T2025, thị trường bất động sản ghi nhận lượng giao dịch tăng nhẹ 1% svck 2025, trong khi đó giá bán sơ cấp trung bình cho thấy nhiều biến động ở hai thị trường chính khi tăng 33% svck tại Hà Nội và tăng 36% svck tại TP. HCM. Điều này phần nào cho thấy nhu cầu lớn đã bị hạn chế bởi giá bán ở mức cao. Quý 3/2025 cũng là quý đầu tiên thực hiện sáp nhập tỉnh thành, do đó có thể gây “sốt” đất tại một số khu vực nhất định, tuy nhiên chúng tôi lưu ý rằng xu hướng tăng giá bất động sản này chỉ bền vững khi thực sự được hưởng lợi từ hạ tầng và kinh tế. Trong Q3/2025, nguồn cung liên tục tăng tại cả hai thị trường chính khi nhiều dự án lớn được mở bán với xu hướng dịch chuyển ra xa trung tâm. Đối với các doanh nghiệp phát triển bất động sản, nhiều cải cách pháp lý đã được thực hiện nhằm hướng tới hỗ trợ doanh nghiệp và tăng nguồn cung BĐS, có thể kể đến: mở rộng mục đích sử dụng đất cho các dự án (Nghị quyết 171/2024/QH15), thí điểm cơ chế, chính sách đặc thù phát triển nhà ở xã hội (Nghị quyết 201/2025/QH15), hay điều chỉnh quy hoạch tổng thể tại một số phân khu.

Nhiều dự án mới được mở bán trong Q3/2025 với booking tích cực

Trong Q3/2025, nhiều dự án bất động sản mới được mở bán với tình hình booking ghi nhận tích cực, đi kèm đó là các chính sách thúc đẩy bán hàng tốt ngay cả khi trong quý có tác động tiêu cực của mùa vụ (tháng Ngâu). Tại Hà Nội, trừ VHM, các dự án mở bán hầu hết đến từ các doanh nghiệp BĐS không niêm yết: Sun Feliza Suites (Sun Group), The Matrix Premium (MIK Group), Noble Crystal (Sunshine Group),... Tại TP. Hồ Chí Minh, một số dự án mở bán đáng chú ý trong quý bao gồm: The Opus One – Vinhomes Grand Park (VHM), The Privé (DXG), cụm dự án Gladia (KDH), The Gió Riverside (AGG) hay Lumier Midtown (Masterise). Dịch chuyển ra xa trung tâm, một số dự án đáng chú ý mở bán tại các tỉnh thành bao gồm phân khu Canaria – dự án Izumi City (Đồng Nai) hay Solaria Rise - dự án Southgate (Long An, nay là Tây Ninh) của NLG. Lượng booking ghi nhận rất tích cực ở một số doanh nghiệp chúng tôi theo dõi, bao gồm DXG và KDH.

Kết quả Q3/2025: Kỳ vọng phục hồi từ mức nền thấp của năm ngoái

Trong Q3/2025, hoạt động mở bán diễn ra tích cực tại các doanh nghiệp BĐS niêm yết tuy nhiên hoạt động bàn giao chủ yếu vẫn đến từ sản phẩm thuộc các dự án hiện hữu. Bên cạnh đó, cũng trong Q3/2025, nhiều thương vụ chuyển nhượng cổ phần tại các dự án đã và được kỳ vọng diễn ra sẽ mang lại lợi nhuận tài chính đột biến trong quý cho các doanh nghiệp, có thể kể đến việc chuyển nhượng 15.1% cổ phần tại dự án Izumi City (NLG, đã hoàn thành) hay chuyển nhượng cổ phần tại dự án Thuận An 1 (PDR, chưa hoàn thành tại thời điểm phát hành báo cáo). Chúng tôi cho rằng lợi nhuận của các doanh nghiệp bất động sản niêm yết theo dõi trong Q3/2025 ghi nhận tăng trưởng 68.7% svck nhờ phục hồi từ nền thấp hoặc có hỗ trợ từ lợi nhuận tài chính đột biến trong quý. Các dự án mở bán mới trong quý của các doanh nghiệp kỳ vọng sẽ đóng góp vào kết quả kinh doanh kể từ Q4/2025.

Chuyên viên phân tích

Phạm Thị Thanh Huyền

Huyen.PhamThiThanh@mbs.com.vn

Tổng hợp dự phóng KQKD Q3/2025 và cả năm 2025

Hình 1: Dự phóng KQKD một số doanh nghiệp Bất động sản

STT	Mã CP	Ngành	Dự báo LNST của cổ đông công ty mẹ và tăng trưởng						Nhận xét		
			Q3/2025 (tỷ VNĐ)	% svck		% sv quý trước		2025 (tỷ VNĐ)			% svck
1	NLG	BDS dân cư	210	📈	504%	📈	112%	753	📈	47%	Q3/25 lợi nhuận của NLG sẽ đến từ tiếp tục bàn giao các sản phẩm thuộc dự án Southgate và Nam Long Cần Thơ. Trong quý, NLG đã ký hợp đồng chuyển nhượng 15.1% cổ phần tại dự án Izumi cho đối tác Nhật Bản - Tokyu Corporation và chúng tôi cho rằng lợi nhuận từ hoạt động chuyển nhượng này sẽ được ghi nhận vào doanh thu tài chính của NLG trong Q3/25. Chi tiết giá trị giao dịch chưa được công bố, tuy nhiên chúng tôi đã ước tính lợi nhuận và đưa vào dự phóng Q3/25 của doanh nghiệp.
2	PDR	BDS dân cư	190	📈	273%	📈	192%	894	📈	477%	Trong Q3/25, chúng tôi kỳ vọng PDR sẽ ghi nhận lợi nhuận từ thương vụ bán 80% cổ phần tại dự án Thuận An 1. Trước đó vào đầu tháng 9/2025, doanh nghiệp đã có những tín hiệu đầu tiên khi công bố quyết định thành lập Công ty TNHH Đầu tư BĐS cao tầng Thuận An 1, trong đó PDR sở hữu 99%. Cũng trong quý này, doanh nghiệp mở bán đợt mới của dự án Bắc Hà Thanh - Quy Nhơn Iconic, kỳ vọng hỗ trợ tích cực cho lợi nhuận của doanh nghiệp trong Q4/25 và năm 2026.
3	KDH	BDS dân cư	150	📈	114%	📉	-25%	980	📈	21%	Q3/25, chúng tôi không kỳ vọng hoạt động bàn giao diễn ra sôi nổi với KDH khi cụm dự án Gladia chỉ mới được mở bán từ đầu tháng 7/2025; lợi nhuận sẽ chủ yếu đến từ việc cơ cấu lại quỹ đất, các thửa đất xen kẹt và không hiệu quả. Chúng tôi kỳ vọng cụm dự án Gladia sẽ đóng góp vào doanh thu - lợi nhuận của KDH kể từ Q4/25 từ đó hỗ trợ doanh nghiệp hoàn thành kế hoạch năm.
4	DXG	BDS dân cư	56	📈	87%	📉	-32%	286	🟡	13%	Q3/25, hoạt động mở bán của DXG tại The Prive đã diễn ra rất tích cực với booking cao và giá bán đạt tới mức 120 triệu VNĐ/m2, được kỳ vọng hỗ trợ presale của doanh nghiệp. Tuy nhiên do các sản phẩm tại dự án này khó có thể bàn giao ngay trong quý, lợi nhuận của DXG vẫn sẽ đến từ bàn giao các sản phẩm tại dự án cũ Gem Skyworld.
5	VHM	BDS dân cư	12,948	📈	65%	📈	71%	39,192	📈	23%	Q3/25, chúng tôi kỳ vọng LN ròng tăng trưởng mạnh nhờ doanh số chưa ghi nhận lớn cuối quý trước (138 nghìn tỷ đồng) đến từ dự án Royal Island, Wonder City và OCP 2&3. Chúng tôi dự phóng VHM hoàn thành được 60% kế hoạch LN năm trong 9T25. Các đại dự án mới được mở bán kể từ đầu năm như Wonder City, Golden City, Green City, sẽ đem lại LN lớn trong nửa cuối năm 2025.

Nguồn: MBS Research dự phóng

MIỄN TRỪ TRÁCH NHIỆM

Báo cáo này được viết và phát hành bởi Khối Nghiên cứu - Công ty Cổ phần Chứng khoán MBS (MBS). Thông tin trình bày trong báo cáo dựa trên các nguồn được cho là đáng tin cậy vào thời điểm công bố song MBS không chịu trách nhiệm hay bảo đảm nào về tính chính xác, tính đầy đủ, tính kịp thời của những thông tin này cho bất kỳ mục đích cụ thể nào. Những quan điểm trong báo cáo này không thể hiện quan điểm chung của MBS và có thể thay đổi mà không cần thông báo trước. Báo cáo này được phát hành chung, bất kỳ khuyến nghị nào trong tài liệu này không liên quan đến các mục tiêu đầu tư cụ thể, tình hình tài chính và nhu cầu cụ thể của bất kỳ người nhận cụ thể nào. Báo cáo này và tất cả nội dung là sản phẩm sở hữu của MBS; người nhận không được phép sao chép, tái xuất bản dưới bất kỳ hình thức nào hoặc phân phối lại toàn bộ hoặc một phần, cho bất kỳ mục đích nào mà không có sự đồng ý trước bằng văn bản của MBS.

HỆ THỐNG KHUYẾN NGHỊ ĐẦU TƯ MBS

Khuyến nghị đầu tư cổ phiếu

Khuyến nghị đầu tư của MBS được xây dựng dựa trên khả năng sinh lời dự kiến của cổ phiếu, được tính bằng tổng của (i) chênh lệch phần trăm giữa giá mục tiêu và giá thị trường tại thời điểm công bố báo cáo, và (ii) tỷ suất cổ tức dự kiến. Trừ khi được nêu rõ trong báo cáo, các khuyến nghị đầu tư có thời hạn đầu tư là 12 tháng.

KHẢ QUAN	Khả năng sinh lời của cổ phiếu từ 15% trở lên
TRUNG LẬP	Khả năng sinh lời của cổ phiếu nằm trong khoảng từ -15% đến 15%
KÉM KHẢ QUAN	Khả năng sinh lời của cổ phiếu thấp hơn 15%

Khuyến nghị đầu tư ngành

KHẢ QUAN	Các cổ phiếu trong ngành có khuyến nghị Mua tính trên cơ sở vốn hóa thị trường gia quyền
TRUNG LẬP	Các cổ phiếu trong ngành có khuyến nghị Nắm giữ, tính trên cơ sở vốn hóa thị trường gia quyền
KÉM KHẢ QUAN	Các cổ phiếu trong ngành có khuyến nghị Bán, tính trên cơ sở vốn hóa thị trường gia quyền

CÔNG TY CỔ PHẦN CHỨNG KHOÁN MB (MBS)

Được thành lập từ tháng 5 năm 2000 bởi Ngân hàng TMCP Quân đội (MB) với tên gọi tiền thân là Công ty CP chứng khoán Thăng Long, Công ty CP Chứng khoán MB (MBS) là một trong 6 công ty chứng khoán đầu tiên tại Việt Nam. Sau nhiều năm phát triển, MBS đã trở thành một trong những công ty chứng khoán hàng đầu Việt Nam, liên tục đứng trong Top 10 thị phần tại cả hai Sở Giao dịch (Hồ Chí Minh và Hà Nội).

Địa chỉ:
Tòa nhà MB, 21 Cát Linh, Ô Chợ Dừa, Hà Nội
Tel: + 8424 7304 5688 - Fax: +8424 3726 2601
Website: www.mbs.com.vn

KHỐI NGHIÊN CỨU CTCP CHỨNG KHOÁN MB (MBS)

Giám đốc Khối Nghiên cứu <i>Trần Thị Khánh Hiền</i>	Trưởng phòng <i>Nguyễn Tiến Dũng</i>	
Vĩ mô & Chiến lược thị trường <i>Nghiêm Phú Cường</i> <i>Ngô Quốc Hưng</i> <i>Đinh Hà Anh</i> <i>Võ Đức Anh</i>	Ngân hàng – Dịch vụ Tài chính <i>Đinh Công Luyện</i> <i>Phạm Thị Thanh Hường</i>	Bất động sản - VLXD <i>Nguyễn Minh Đức</i> <i>Lê Hải Thành</i> <i>Phạm Thị Thanh Huyền</i>
	Công nghiệp – Năng lượng <i>Nguyễn Hà Đức Tùng</i> <i>Mai Duy Anh</i>	Dịch vụ - Tiêu dùng <i>Nguyễn Quỳnh Ly</i> <i>Nguyễn Phương Anh</i>