

Nhiều doanh nghiệp sở hữu tồn kho chiếm hơn 50% tổng tài sản

12:22 21/11/2025

Tính đến cuối quý III/2025, tổng tồn kho của 104 doanh nghiệp bất động sản niêm yết trên HOSE, HNX và UPCoM đạt gần 499.000 tỷ đồng, tăng 26% so với đầu năm, mức cao nhất từ trước đến nay.

Trong đó, Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Địa ốc No Va (Novaland, HOSE: NVL) tiếp tục dẫn đầu toàn ngành với giá trị tồn kho 152.285 tỷ đồng, tăng hơn 5.600 tỷ đồng so với đầu năm, chủ yếu nằm ở các dự án đang xây dựng như NovaWorld Phan Thiết, NovaWorld Hồ Tràm và Aqua City.

Trong số này, hơn 145.000 tỷ đồng là bất động sản để bán đang xây dựng, còn lại hơn 7.300 tỷ đồng là sản phẩm hoàn thành. Novaland cũng dùng hơn 61.700 tỷ đồng hàng tồn kho làm tài sản bảo đảm cho các khoản vay, trong khi tổng nợ tài chính ở mức 64.283 tỷ đồng, thuộc nhóm cao nhất ngành.

**Các doanh nghiệp có tỷ trọng tồn kho chiếm
trên 50% tổng tài sản tại 30/09/2025 (Đvt: Tỷ đồng)**

Mã CK	Hàng tồn kho	Tổng tài sản	Tỷ trọng HTK/ TTS
HLD	2,128.0	2,395.7	89%
PVR	692.8	976.2	71%
KDH	23,086.4	33,080.9	70%
RGG	3,629.0	5,250.1	69%
VRC	1,199.2	1,746.2	69%
CKG	3,434.7	5,024.4	68%
CSC	1,460.8	2,159.6	68%
LAI	905.3	1,371.2	66%
NVL	152,285.4	239,574.8	64%
HU4	378.9	602.2	63%
NLG	17,851.6	28,387.0	63%
PDR	14,977.3	24,245.5	62%
UNI	569.9	958.4	59%
VC3	1,667.9	3,002.4	56%
TAL	7,263.6	13,096.4	55%
SJS	4,351.6	8,045.6	54%
IJC	4,179.6	8,206.5	51%

Đồng thời, nhiều doanh nghiệp khác cũng sở hữu mức tồn kho hàng chục nghìn tỷ đồng như Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Nhà Khang Điền (HOSE: KDH) đạt 23.100 tỷ đồng, tăng 4%; Công ty Cổ phần Đầu tư Nam Long (HOSE: NLG) đạt 17.800 tỷ đồng, giảm 1%; Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt (HOSE: PDR) đạt gần 15.000 tỷ đồng, tăng 6%; Tập đoàn Đất Xanh (HOSE: DXG) đạt hơn 14.600 tỷ đồng, tăng 9%.

Trong nhóm bất động sản khu công nghiệp, Tổng Công ty Phát triển Đô thị Kinh Bắc (HOSE: KBC) có mức tăng ấn tượng khi lần đầu đứng đầu nhóm với tồn kho hơn 25.000 tỷ đồng, tăng 81% so với đầu năm. Giá trị chủ yếu đến từ dự án Khu đô thị và dịch vụ Trảng Cát (tăng 92% lên 16.200 tỷ đồng) và Khu công nghiệp Lộc Giang (tăng gần 25 lần). Tổng Công ty Đầu tư và Phát triển Công nghiệp - Becamex IDC (HOSE: BCM) đứng ngay sau với hơn 22.200 tỷ đồng tồn kho, tăng 5%, chủ yếu liên quan chi phí xây dựng hạ tầng, giải phóng mặt bằng và quyền sử dụng đất.

Có 17 doanh nghiệp có tồn kho chiếm trên 50% tổng tài sản, trong đó dẫn đầu là Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất động sản HUDLAND (HNX: HLD) với

tỷ lệ 89%, tương đương hơn 2.100 tỷ đồng. Công ty Cổ phần Tập đoàn Đầu tư Regal Group (UPCoM: RGG) có 3.600 tỷ đồng tồn kho, chiếm 69% tổng nguồn vốn. Công ty Cổ phần Bất động sản Taseco (HOSE: TAL) và Công ty Cổ phần Sông Đà 1.01 - SJ Group (HOSE: SJS) cũng thuộc nhóm này, với tỷ lệ lần lượt 55% và 54%.

Bên cạnh đó, một số doanh nghiệp có biến động đặc biệt. Công ty Cổ phần Địa ốc Sacom (UPCoM: SLD) tăng tồn kho hơn 200 lần lên hơn 9 tỷ đồng do chi phí sản xuất kinh doanh dở dang tăng mạnh khi bắt đầu dự án mới. Công ty Cổ phần Đầu tư Văn Phú - Invest (HOSE: VPI) tăng 84% tồn kho lên 5.400 tỷ đồng, chủ yếu do phát sinh tại dự án Vlasta Thủy Nguyên. Ngược lại, Tổng Công ty Đầu tư Phát triển Nhà và Đô thị Nam Hà Nội (HOSE: NHA) giảm 56% tồn kho, xuống còn 41 tỷ đồng nhờ giảm chi phí dở dang tại các dự án

Mức nợ vay của nhiều doanh nghiệp bất động sản tăng mạnh trong 9 tháng đầu năm 2025. Một số đơn vị ghi nhận nợ vay tăng gấp nhiều lần so với đầu năm, nổi bật như BV Land (HNX: BVL) tăng 2,9 lần, Nam Mê Kông (UPCoM: NMQ) tăng 2,3 lần, BGI Group (UPCoM: BGI) tăng gấp đôi. Những doanh nghiệp khác cũng có nợ vay tăng từ 10% đến 74%, trong đó Vinhomes (HOSE: VHM) tăng 74%, Tài chính Hoàng Huy (UPCoM: HHC) tăng 94%, SJ Group (HOSE: SJS) tăng 58% và Khang Điền (HOSE: KDH) tăng 39%.

Thuận Yến (t/h)