CAFEBĐS - Nghệ Thuật Neo Tài S□n C□a Novaland

Nghệ thuật neo tài s□n c□a Novaland: Khi hàng t□n kho tr□ thành 'v□n ký g□i' giữa cơn bão kép

Trong cơn "bão kép" c□a pháp lý và tín dụng, với Novaland, 148.639 t□ đ□ng hàng t□n kho, liệu là cơn ác mộng tài chính hay là ngu□n "v□n tĩnh" đang chờ được gi□i phóng?

Hàng t□n kho có th□ là "ký g□i v□n" thời kỳ đóng băng

Tại thời đi□m 31/3/2025, t□ng tài s□n c□a Công ty CP Tập đoàn Đ□u tư Địa □c Nova (Novaland – NVL) đạt hơn 234.806 t□ đ□ng, trong đó 63% là hàng t□n kho, một con s□ tư□ng như quá kh□ với b□t kỳ doanh nghiệp nào, đặc biệt trong thời đi□m thanh kho□n thị trường th□p.

Tuy nhiên, 95% lượng t□n kho là quỹ đ□t sạch và các dự án đang tri□n khai, đi□u này đ□ng nghĩa với việc đây đ□u là những dòng tài s□n có th□ chuy□n hóa thành dòng ti□n ngay khi "dòng pháp lý được khai thông".

Chính sự chênh lệch giữa tâm lý thị trường và thực trạng tài s□n đã khi□n nhi□u người nh□m tư□ng rằng đây là lượng hàng khó bán, trong khi b□n ch□t, nó chính là v□n g□i – một cách đ□u tư thời gian vào

tài nguyên có giới hạn: Đ□t đai.

Trong b□i c□nh từ năm 2022-2024, khi thị trường b□t động s□n Việt Nam bị khóa chặt b□i si□t tín dụng và đình trệ pháp lý, nhi□u doanh nghiệp đã rơi vào trạng thái "bán tháo đ□ t□n tại".

Tuy nhiên, Novaland lại chọn cách "bám r□" □ lại, neo giữ quỹ đ□t và duy trì trạng thái chờ. Novaland đã chọn con đường c□ng c□ s□n ph□m trung – cao c□p tại khu vực lõi đô thị.

Đ□i với nhi□u người, đây có th□ là một chi□n lược ti□m □n nhi□u r□i ro n□u không đ□ lực b□n. Nhưng n□u thành công, họ sẽ giữ được vị trí "chi□m lĩnh vị trí vàng" trong một thị trường đang co hẹp lại.

Nhưng tư duy đi ngược đám đông này ch□ thực sự phù hợp với những doanh nghiệp đã tích lũy quỹ đ□t từ giai đoạn tăng trư□ng trước, có th□ "neo lại" cho đ□n khi chu kỳ thị trường chuy□n bi□n và Novaland đang đi đúng chi□n lược đó.

Áp lực dòng ti□n và nghệ thuật "mua thời gian" đ□ giữ th□ cờ

Với hơn 6.000 t□ đ□ng ti□n mặt nhưng nợ ph□i tr□ lên tới 185.951 t□, trong đó 59.258 t□ là dư nợ vay, rõ ràng Novaland không tránh kh□i sức ép thanh kho□n. Tuy nhiên, doanh nghiệp v□n khá bình tĩnh đ□ "chờ thời" và đưa ra chi□n lược phù hợp.

Thay vì tr□ nợ bằng mọi giá trong ng□n hạn, Novaland đã ch□ động đàm phán tái c□u trúc trái

phiếu, thương thảo gia hạn nợ và đồng thời kích hoạt các kênh tín dụng với hạn mức mới 12.450 tỷ đồng. Đó không đơn thuần là động tác trì hoãn mà được xem là chiến thuật kéo giãn áp lực tài chính, để dành "hơi thở và năng lượng" cho phần quan trọng nhất: Hoàn thiện dự án, bàn giao sản phẩm, và thu dòng tiền thực.

Nhiều doanh nghiệp bất động sản hiện nay không "gãy" vì thiếu đất, mà vì không biết "mua thời gian" đúng lúc. Novaland đang chứng minh họ không chỉ có tài sản, mà còn kỹ năng xoay sở tài chính chiến lược – thứ mà thị trường đang thiếu.

Lợi nhuận không nằm ở con số hiện tại, mà ở khả năng "mở khóa" tài sản

Trong tài liệu ĐHCĐ tháng 4/2025, Novaland đưa ra hai kịch bản kinh doanh như sau:

Kịch bản thuận lợi: Doanh thu 13.411 tỷ – lỗ sau thuế chỉ 12 tỷ

Kịch bản thận trọng hơn: Doanh thu 10.453 tỷ – lỗ sau thuế 688 tỷ

Dễ dàng nhìn thấy, khoảng cách lợi nhuận gần 700 tỷ đồng không đến từ chi phí vận hành mà phụ thuộc gần như hoàn toàn vào tiến độ gỡ rối pháp lý.

Novaland, với lượng hàng tồn kho lên đến 148.639 tỷ đồng, trong đó phần lớn là các dự án đang triển khai hoặc đã hoàn thiện như The Grand Manhattan và Victoria Village, và các dự án này có thể nói hiện

đang □ đúng “đi□m rơi” c□a thị trường.

Thay vì coi lượng hàng t□n là gánh nặng, thị trường hiện tại đã vô tình tạo ra một “đòn b□y cung – c□u” giúp doanh nghiệp này có th□ d□ dàng chuy□n đ□i hàng hóa thành doanh thu trong b□i c□nh người mua đang “khát” s□n ph□m pháp lý rõ ràng, ti□n độ nhanh và vị trí t□t.

Không ch□ là cơ hội bán hàng, tình trạng khan hi□m ngu□n cung còn làm tăng đáng k□ tính h□p d□n và mức độ tín nhiệm c□a các doanh nghiệp có năng lực tri□n khai dự án.

Trong bức tranh đó, Novaland không ch□ đang n□m “vàng trong đ□t”, mà còn s□ hữu thứ khó th□y hơn – thời đi□m. Khi ngu□n cung bị hạn ch□ và thị trường b□t đ□u nhen nhóm d□u hiệu phục h□i từ cu□i 2025, những gì doanh nghiệp này c□n làm không ph□i là tạo ra thêm s□n ph□m, mà là kích hoạt đúng lúc, tận dụng lượng t□n kho như một “tài s□n chu□n bị s□n”, có th□ bán được ngay khi thị trường kh□i s□c. Đây chính là khác biệt lớn nh□t giữa Novaland và ph□n còn lại c□a thị trường: Sự chu□n bị trong thời đi□m co cụm, đ□ bật lên trong giai đoạn chuy□n mình c□a thị trường.

□ một góc nhìn khác, 148.639 t□ đ□ng hàng t□n kho c□a Novaland có th□ được coi là ngu□n tài nguyên giá trị và họ đang đứng trên đ□nh c□a tài nguyên đó.

Sau khi thị trường d□n h□i phục, doanh nghiệp nào giữ được quỹ đ□t, cơ c□u được nợ vay và khôi phục

được lòng tin thì việc dẫn đầu thị trường đường đua chỉ còn là vấn đề thời gian.