

NGÀNH XÂY DỰNG/ X-POINT

CTD: ISOLA DELLA MUSICA

Cảm hứng từ những cơn sóng Hồ Tây

⚡ TIÊU ĐIỂM SỰ KIỆN

Chuyên viên phân tích: Phạm Quang Minh – Minhpm@bsc.com.vn

Ngày 12/06/2026, BSC Research đã có Buổi tham quan Dự án Nhà hát Opera Hà Nội – Nhà Hát Ngọc Trai và có một số cập nhật như sau.

- Báo cáo gần nhất: <https://www.bsc.com.vn/bao-cao/15365-x-stock-ctd-96500-30-khoi-luong-cong-viec-doi-dao/>

Một số điểm chính như sau:

1. Tổng quan dự án Nhà hát Opera Hà Nội (Isola Della Musica)

- **Vị trí:** Khu vực hồ Đầm Trĩ, bán đảo Quảng An, phường Tây Hồ, Hà Nội.
- **Tổng mức đầu tư:** Hơn 12,756 tỷ đồng (bao gồm Giai đoạn 1: Nhà hát Opera và Giai đoạn 2: Công viên văn hóa nghệ thuật chuyên đề).
- **Đơn vị thiết kế:** KTS Renzo Piano (Ý)
- **Tổng thầu:** Coteccons (CTD)
- **Diện tích khu đất:** 25,625 m² được thi công trên khu đất ban đầu là đầm lầy.
- **Thời gian thi công:** 30 tháng - bao gồm 1 tầng hầm và 6 tầng nổi.
- **Tiến độ thi công:** từ Quý I/2025 đến Quý III/2029. Chủ đầu tư dự kiến hoàn thiện nhà hát vào năm 2027.
- **Hình thức thi công: Fast-track** (Vừa thiết kế vừa thi công): Áp dụng cho dự án cần tiến độ nhanh, đòi hỏi sự tin tưởng giữa Chủ đầu tư Sun Group và Nhà thầu Coteccons.

2. Cập nhật tiến độ dự án:

Qua thực địa, tại Tháng 6.2026, dự án (ban đầu là khu vực đầm lầy) đã hoàn thành đổ đất san nền, đang thực hiện xây phần móng, hầm, và các trụ tầng 1.

Các khó khăn lớn của dự án bao gồm:

- **Đảm bảo chống thấm:** Dự án dự kiến đào ngược toàn bộ xung quanh nhà hát để dẫn nước từ Hồ Tây vào, biến nhà hát thành một đảo nổi giữa hồ. Do đó, yêu cầu chống thấm khắt khe, đảm bảo chất lượng lên tới 50 năm (trong khi công trình dân dụng thông thường chỉ 10 năm).
- **Đảm bảo yêu cầu cách âm:** Nhà hát sử dụng hệ vách đôi. Các khán phòng và phòng tập đều được thiết kế box in box, để tránh tạp âm từ bên ngoài.
- **Đảm bảo yêu cầu thiết kế phức tạp:** Dự án lấy cảm hứng mái vòm từ hình tượng cơn sóng Hồ Tây. Hệ thống mái bao gồm 6 mái vòm độc bản, được đỡ trên 4 cột trụ. Với diện tích mái rất lớn 17,000 m², độ mỏng của mái dao động từ 20 cm – 70 cm, thì toàn bộ trọng tải sẽ dồn vào 4 điểm chịu lực này. Do đó, yêu cầu tính toán kỹ thuật khắt khe.

3. Cập nhật khác:

Ảnh hưởng của Giá nguyên vật liệu và thiếu nhân công đối với các dự án của CTD:

- Về nguyên vật liệu: Với nguồn tiền dồi dào, CTD có thể chốt được giá nguyên vật liệu khá sớm, mua với khối lượng lớn có chiết khấu giá. Do đó, so với các doanh nghiệp cùng ngành, CTD ít bị ảnh hưởng bởi giá nguyên vật liệu hơn.
- Về nhân công, CTD sử dụng máy móc để hạn chế tối ưu nguồn nhân sự tại các dự án.

4. Đánh giá nhanh:

- Việc tham gia các dự án có độ phức tạp cao như Nhà hát Opera chứng minh năng lực thi công của CTD và giúp CTD tăng được tỷ suất lợi nhuận. Đối với các dự án bất động sản thông thường, không có sự khác biệt quá lớn giữa các nhà thầu xây dựng.
- Với việc hợp tác với các chủ đầu tư lớn như SunGroup, Vinhomes, . . . BSC đánh giá quy mô doanh thu và lợi nhuận của CTD tiếp tục cải thiện trong thời gian tới. Chi tiết tại báo cáo gần nhất: <https://www.bsc.com.vn/bao-cao/15365-x-stock-ctd-96500-30-khoi-luong-cong-viec-doi-dao/>

Một số hình ảnh dự án:



KHUYẾN CÁO SỬ DỤNG

Bản báo cáo này của Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (BSC), chỉ cung cấp những thông tin chung và phân tích về doanh nghiệp. Báo cáo này không được xây dựng để cung cấp theo yêu cầu của bất kỳ tổ chức hay cá nhân riêng lẻ nào hoặc các quyết định mua bán, nắm giữ chứng khoán. Nhà đầu tư chỉ nên sử dụng các thông tin, phân tích, bình luận của Bản báo cáo như là nguồn tham khảo trước khi đưa ra những quyết định đầu tư cho riêng mình. Mọi thông tin, nhận định và dự báo và quan điểm trong báo cáo này được dựa trên những nguồn dữ liệu đáng tin cậy. Tuy nhiên Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (BSC) không đảm bảo rằng các nguồn thông tin này là hoàn toàn chính xác và không chịu bất kỳ một trách nhiệm nào đối với tính chính xác của những thông tin được đề cập đến trong báo cáo này, cũng như không chịu trách nhiệm về những thiệt hại đối với việc sử dụng toàn bộ hay một phần nội dung của bản báo cáo này. Mọi quan điểm cũng như nhận định được đề cập trong báo cáo này dựa trên sự cân nhắc cẩn trọng, công minh và hợp lý nhất trong hiện tại. Tuy nhiên những quan điểm, nhận định này có thể thay đổi mà không cần báo trước. Bản báo cáo này có bản quyền và là tài sản của Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV (BSC). Mọi hành vi sao chép, sửa đổi, in ấn mà không có sự đồng ý của BSC đều trái luật. Bất kỳ nội dung nào của tài liệu này cũng không được (i) sao chụp hay nhân bản ở bất kỳ hình thức hay phương thức nào hoặc (ii) được cung cấp nếu không được sự chấp thuận của Công ty Cổ phần Chứng khoán BIDV.

©2026 BIDV Securities Company, All rights reserved. Unauthorized access is prohibited.

BSC Trụ sở chính

Tầng 8&9 Tòa nhà Thái Holdings
210 Trần Quang Khải, Phường Hoàn Kiếm, Hà Nội
Tel: (024) 3935 2722 | Fax: (024)33816699

BSC Chi nhánh Hồ Chí Minh

Tầng 4, Tầng 9 Tòa nhà President Place
Số 93 Đường Nguyễn Du, Phường Sài Gòn, Tp. HCM
Tel: (028) 3821 8885 | Fax: (028) 3821 8879
<https://www.bsc.com.vn>
<https://www.facebook.com/BIDVSecurities>

