

Doanh nghiệp bất động sản đẩy mạnh phát hành cổ phiếu để tăng vốn

09:20 01/06/2026

Theo ghi nhận, hàng loạt doanh nghiệp bất động sản phát hành thêm cổ phiếu giữa lúc thị giá lao dốc, đặt ra bài toán lớn về thanh khoản, pha loãng và niềm tin thị trường.

Thị trường bất động sản đang chứng kiến một làn sóng tăng vốn quy mô lớn chưa từng có kể từ sau giai đoạn khủng hoảng trái phiếu 2022 - 2025. Từ Vinhomes, Novaland, Phát Đạt, DIC Corp hay Thăng Long Group đều đồng loạt công bố kế hoạch phát hành thêm cổ phiếu với quy mô hàng nghìn tỷ đồng.

Động thái này diễn ra trong bối cảnh thị trường trái phiếu doanh nghiệp bắt đầu sôi động trở lại nhưng áp lực đáo hạn vẫn rất lớn. Theo nhiều tổ chức phân tích, hàng trăm nghìn tỷ đồng trái phiếu bất động sản sẽ đến hạn trong giai đoạn 2026 - 2027. Trong khi đó, tín dụng ngân hàng chưa thực sự nở rộ, lãi suất huy động kỳ hạn 12 tháng tại nhiều ngân hàng đang dao động 6,5 - 7,5%/năm, tăng 1 - 3% so với cuối năm trước. Điều này kéo chi phí vay vốn của doanh nghiệp bất động sản lên cao.

Không khó để nhìn thấy áp lực tài chính đang đè nặng lên doanh nghiệp địa ốc. Theo Bộ Xây dựng, lượng giao dịch bất động sản trong quý I năm 2026 giảm gần 24% theo quý và giảm 14% so với cùng kỳ, còn khoảng 115.650 giao dịch. Trung tâm Nghiên cứu thị trường & Am hiểu khách hàng của One Mount Group ghi nhận toàn thị trường chỉ đạt khoảng 11.100 sản phẩm giao dịch, giảm tới 50% so với quý trước.



Doanh nghiệp bất động sản đẩy mạnh phát hành cổ phiếu để tăng vốn

Thanh khoản thị trường suy yếu khiến dòng tiền doanh nghiệp ngày càng căng thẳng. Trong bối cảnh đó, cổ phiếu trở thành kênh huy động vốn khả dĩ nhất. Công ty Cổ phần Vinhomes dự kiến phát hành thêm 4,1 tỷ cổ phiếu để trả cổ tức với tỷ lệ 1:1 sau 4 năm chưa tăng vốn. Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Phát Đạt chào bán gần 200 triệu cổ phần với giá 10.000 đồng/cổ phiếu để huy động hơn 1.996 tỷ đồng. Tập đoàn Đất Xanh phát hành riêng lẻ 93,5 triệu cổ phiếu nhằm thu về khoảng 1.739 tỷ đồng cho dự án DatXanhHomes Parkview tại TP Hồ Chí Minh. DIC Group cũng chào bán 150 triệu cổ phiếu để huy động 1.800 tỷ đồng cho các dự án tại Vũng Tàu và Hậu Giang.

Các chuyên gia cho rằng, doanh nghiệp bất động sản cần nguồn vốn để tận dụng các chính sách mới, đặc biệt sau khi Quốc hội ban hành Nghị quyết 29/2026 nhằm tháo gỡ pháp lý cho hơn 3.300 dự án với tổng mức đầu tư hàng triệu tỷ đồng.

Ông Nguyễn Anh Đức, Giám đốc điều hành bộ phận Môi giới khách hàng tổ chức và Tư vấn đầu tư của Công ty Chứng khoán SBB (SBBS), cho rằng việc tiếp cận tín dụng ngày càng khó khăn buộc doanh nghiệp phải tìm đến kênh cổ phiếu để bù đắp dòng tiền thiếu hụt.

Thực tế, việc tăng vốn lúc này phản ánh rõ nhu cầu sống còn về thanh khoản hơn là tham vọng tăng trưởng. Nhiều doanh nghiệp đang phải đánh đổi sự pha loãng cổ phiếu để có nguồn lực duy trì hoạt động, cơ cấu nợ và tránh áp lực tài chính ngắn hạn.

Theo các chuyên gia, điều đáng lo nằm ở chỗ phần lớn các kế hoạch phát hành lại diễn ra khi thị giá cổ phiếu bất động sản đã giảm sâu từ đầu năm. Việc tăng mạnh nguồn cung cổ phiếu trong giai đoạn hiện nay có thể tạo thêm áp lực giảm giá lên nhóm bất động sản. Đây là hệ quả dễ hiểu khi thị trường đang đối diện mặt bằng lãi suất cao, thanh khoản suy yếu và tâm lý nhà đầu tư còn dè dặt sau khủng hoảng trái phiếu.

Rủi ro lớn nhất chính là sự pha loãng giá trị cổ phiếu. Khi doanh nghiệp phát hành thêm lượng lớn cổ phần, số cổ phiếu lưu hành tăng mạnh trong khi hiệu quả kinh doanh chưa cải thiện tương ứng. Điều này kéo EPS (lợi nhuận trên mỗi cổ phiếu) giảm và làm suy yếu lợi ích của cổ đông hiện hữu. Theo ông Nguyễn Anh Đức, nếu phát hành với khối lượng lớn, nhiều cổ đông có thể chọn bán ra thay vì góp thêm vốn, tạo áp lực lên thị giá trong ngắn hạn. Thực tế, một số mã như DXG hay PDR tiếp tục giảm sau khi công bố kế hoạch tăng vốn.

Đáng lo hơn, thị trường đang xuất hiện nguy cơ hình thành một vòng xoáy tài chính mới. Doanh nghiệp phát hành cổ phiếu để xử lý áp lực thanh khoản, cổ phiếu bị pha loãng khiến giá giảm, từ đó tiếp tục khó huy động vốn và lại phải phát hành thêm. Nếu dòng tiền từ hoạt động kinh doanh không cải thiện, vòng xoáy này có thể kéo dài.

Rủi ro không dừng ở doanh nghiệp hay nhà đầu tư chứng khoán. Bất động sản có mối liên hệ chặt chẽ với hệ thống ngân hàng, xây dựng, vật liệu và tiêu dùng. Nếu nhiều doanh nghiệp tiếp tục suy yếu tài chính, nguy cơ nợ xấu tăng lên là điều khó tránh khỏi, nhất là với các khoản vay có tài sản bảo đảm bằng cổ phiếu hoặc dự án bất động sản.

Dù vậy, không phải mọi kế hoạch tăng vốn đều mang màu xám. Một số doanh nghiệp có quỹ đất sạch, pháp lý tốt và năng lực tài chính mạnh vẫn đang tận dụng giai đoạn này để chuẩn bị cho chu kỳ phát triển mới. Những doanh nghiệp như Vinhomes, Nam Long, Khang Điền hay Tài chính Hoàng Huy sẽ có lợi thế lớn nhờ quỹ đất tốt và ít chịu áp lực tài chính hơn. Trong khi đó, nhóm doanh nghiệp còn vướng pháp lý hoặc đòn bẩy cao như DIC Corp, Hodeco, Phát Đạt hay Hải Phát sẽ gặp nhiều thách thức hơn trong cuộc cạnh tranh sắp tới.

Thu Trang (t/h)