TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Khoảng 138.000 tỉ đồng trái phiếu bất động sản sẽ đáo hạn trong giai đoạn 2022-2024

21:01 11/04/2022

FiinRatings vừa công bố báo cáo về trái phiếu Việt Nam có khoảng 138.000 tỉ đồng dư nợ trái phiếu doanh nghiệp của ngành bất động sản sẽ đáo hạn trong giai đoạn 2022-2024.

FiinRatings là một công ty xếp hạng tín nhiệm được Bộ Tài chính cấp phép.

Quy mô dư nợ trái phiếu doanh nghiệp (TPDN) của ngành bất động sản vào khoảng 189.000 tỉ đồng vào cuối năm 2021, trong đó khoảng 73% giá trị – tương ứng 138.000 tỉ đồng – sẽ có điểm rơi đáo hạn trong giai đoạn 2022–2024. Điều này không chỉ tạo áp lực trả nợ lớn hơn lên các doanh nghiệp bất động sản trong bối cảnh hậu COVID-19, mà còn tác động đến rủi ro thanh khoản của các đại lý phân phối có cam kết mua lại trái phiếu, chính là các định chế tài chính như công ty chứng khoán và ngân hàng, đơn vị này thông tin.

Theo FiinRatings, áp lực trả nợ này có thể tác động đến rủi ro của thị trường cổ phiếu, do cổ phiếu được cầm cố để làm đảm bảo cho trái phiếu, hoặc được cầm cố để lấy nguồn mua trái phiếu chất lượng thấp, có vấn đề như các cơ quan quản lý đã chỉ ra.



khoảng 138.000 tỉ đồng trái phiếu bất động sản sẽ đáo hạn trong giai đoạn 2022-2024..

Về triển vọng thị trường TPDN năm 2022 và các năm tới, FiinRatings cho rằng triển vọng thị trường này có thể được duy trì nếu những tác động từ sự kiện Tân Hoàng Minh và các thay đổi chính sách không tạo ra các hiệu ứng dây chuyền, tức là các doanh nghiệp có vấn đề sẽ được khu trú và xử lý thay vì đưa ra những biện pháp cứng rắn áp dụng cho cả ngành. Bên cạnh đó, rủi ro trên thị trường cũng có thể được kiểm soát nếu như quyền lợi của các nhà đầu tư trái phiếu Tập đoàn Tân Hoàng Minh được đảm bảo thu hồi một phần hoặc toàn bộ gốc và lãi, hoặc có lộ trình rõ ràng.

Số liệu của FiinRatings cũng cho thấy, dư nợ vay bằng ngoại tệ bao gồm trái phiếu của riêng các doanh nghiệp bất động sản niêm yết Việt Nam hiện ở mức khoảng 4 tỉ USD. FiinRatings nhận định: "Đây là một con số không lớn xét trên quy mô tín dụng của ngành bất động sản (hiện ở mức 7,04% tổng dư nợ tín dụng), cũng như rủi ro an toàn tài chính quốc gia. Những tác động từ rủi ro tín dụng bất động sản có thể làm cho mức điểm xếp hạng quốc gia của Việt Nam trên thị trường vốn quốc tế, và của tất cả các ngành còn lại sẽ có thể bị ảnh hưởng". Điều này sẽ dẫn đến việc bị áp dụng một mức lãi suất cao hơn, làm giảm mức độ cạnh tranh của các doanh nghiệp Việt Nam trong tương quan với các doanh nghiệp FDI đang hoạt động tại Việt Nam hoặc trong hoạt động kinh doanh trên thị trường quốc tế.

Về một số trường hợp vi phạm liên quan đến thị trường TPDN được các cơ quan quản lý ra quyết định xử lý và thông điệp chấn chỉnh hoạt động thị trường TPDN

và đấu giá quyền sử dụng đất của Chính phủ, FiinRatings cho rằng các sự kiện trên, cùng các thay đổi chính sách đang diễn ra gồm Thông tư 16/2021 của Ngân hàng Nhà nước và Nghị định 153/2020 của Bộ Tài chính sẽ làm cho thị trường trái phiếu doanh nghiệp giảm đáng kể về quy mô phát hành vào năm 2022. Đơn vị này cũng đánh giá về tác động của các sự kiện trên đến các đối tượng trên thị trường vốn Việt Nam, đồng thời nhận định, sức khỏe tài chính các công ty bất động sản về tổng thể vẫn ở mức tương đối an toàn.

Cụ thể, ngoại trừ các công ty dự án được lập ra nhằm mục đích huy động vốn trái phiếu hoặc vay vốn tín dụng ngân hàng, ngành bất động sản nói chung và phân khúc bất động sản dân cư nói riêng vẫn cơ bản có mức độ đòn bẩy tài chính ở mức thấp tương đối so với giai đoạn năm trước.

Điều này thể hiện qua một số chỉ tiêu chủ chốt khi đánh giá năng lực tín dụng, gồm: Hệ số Nợ vay/Vốn chủ sở hữu của các đơn vị bất động sản dân cư niêm yết hiện đang ở mức 0,7 lần; Hệ số đánh giá năng lực trả lãi EBITDA/chi phí lãi vay ở mức 1,8 lần; và hệ số bao phủ nợ ngắn hạn ở mức 3,8 lần vào cuối 2021. Điểm đáng lưu ý là tình hình sức khỏe tài chính được ghi nhận trong bối cảnh tổng số lượng căn hộ bán được tại thị trường khu vực Hà Nội và TP Hồ Chí Minh chỉ còn từ mức 29.000 căn mỗi năm trong hai năm diễn ra Covid-19, so với mức 66.000 căn mỗi năm trong giai đoạn năm trước đó từ 2015 – 2019.

Minh An