

Lãi suất trái phiếu bất động sản tăng lên 13,5%/năm

14:30 02/03/2026

Công ty chứng khoán MBS vừa có báo cáo phân tích về thị trường trái phiếu tháng đầu năm 2026. Theo đó, hoạt động phát hành trái phiếu doanh nghiệp trong tháng 1 chứng lại rõ rệt, với tổng giá trị đạt 3.700 tỷ đồng, giảm 96,7% so với tháng 12/2025 và giảm 33,2% so với cùng kỳ.

Sự sụt giảm này phần nào phản ánh yếu tố mùa vụ của thị trường, khi hoạt động phát hành thường chứng lại trong những tháng đầu năm. Đáng chú ý, cơ cấu phát hành trong tháng nghiêng hẳn về kênh phát hành ra công chúng, với tỷ trọng chiếm tới 94,9% tổng giá trị phát hành. Xét theo nhóm ngành, Ngân hàng là nhóm dẫn đầu khi đóng góp 60% tổng khối lượng phát hành trong tháng 1. Toàn bộ giá trị này đến từ đợt phát hành của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam với quy mô 2,2 nghìn tỷ đồng, kỳ hạn 8 năm và lãi suất 6,45%/năm.

Ngoài ra, một số doanh nghiệp ngoài ngành ngân hàng cũng tích cực huy động vốn qua kênh trái phiếu như: CTCP Nông nghiệp BAF Việt Nam phát hành thành công lô trái phiếu trị giá 1 nghìn tỷ đồng, CTCP Kinh doanh F88 huy động được 300 tỷ đồng. Lãi suất bình quân gia quyền toàn thị trường trong tháng 1 đạt khoảng 8,1%, đi ngang so với bình quân tháng trước.

Riêng nhóm Bất động sản ghi nhận mức lãi suất bình quân đạt 13,5%, mức cao nhất trong 22 tháng qua, đến từ đợt phát hành riêng lẻ duy nhất trong tháng của CTCP Tập Đoàn Khải Hoàn Land, với giá trị 190 tỷ đồng, kỳ hạn 5 năm.



Cùng chung xu hướng trầm lắng của hoạt động phát hành mới, hoạt động mua lại trái phiếu doanh nghiệp trước hạn trong tháng 1 cũng ghi nhận sự sụt giảm mạnh về quy mô. Giá trị trái phiếu doanh nghiệp mua lại trước hạn đạt khoảng 1,4 nghìn tỷ đồng, giảm 96,6% so với tháng trước và giảm 89,4% so với cùng kỳ. Đây là mức mua lại theo tháng thấp nhất được ghi nhận trong những năm gần đây. Trong đó, nhóm Xây dựng bất ngờ vươn lên dẫn đầu khi chiếm 55,8% tổng giá trị mua lại, tương ứng 808 tỷ đồng, trong khi nhóm Năng lượng ghi nhận mức mua lại khoảng 326,4 tỷ đồng, chiếm 22,5%, chủ yếu liên quan đến các trái phiếu của Trung Nam.

Về tình hình chậm trả, tháng 1 ghi nhận 6 mã trái phiếu chậm thanh toán gốc/lãi với giá trị chậm trả khoảng 3,1 tỷ đồng. Trong đó có 1 mã trái phiếu công bố chậm trả lần đầu, là lô trái phiếu chuyển đổi quốc tế của Novaland. Lũy kế đến hết tháng 1, tổng giá trị trái phiếu đang chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán ước đạt khoảng 15,7 nghìn tỷ đồng, tương đương khoảng 1,1% dư nợ trái phiếu doanh nghiệp toàn thị trường, trong đó nhóm Bất động sản chiếm tỷ trọng cao nhất với gần 70%.

Thu Trang