TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Rủi ro vỡ nợ trái phiếu đối với một số doanh nghiệp bất động sản đang hiện hữu

10:00 20/08/2022

Báo cáo Thị trường trái phiếu doanh nghiệp của Công ty Chứng khoán KB Việt Nam (KBSV) thể hiện, các doanh nghiệp bất động sản tích cực phát hành trái phiếu giai đoạn 2018 – 2021 khó tiếp cận vốn vay từ hệ thống ngân hàng khi Ngân hàng Nhà nước nêu rõ chủ trương giám sát chặt chẽ tín dụng bất động sản, thông qua việc ban hành các quy định, thông tư mới.



Rủi ro vỡ nợ trái phiếu đối với một số doanh nghiệp bất động sản đang hiện hữu. Ảnh minh họa internet.

Quý III/2022, nhiều doanh nghiệp (DN) đến hạn đáo hạn trái phiếu. Trong đó, DN bất động sản (BĐS) chiếm tỉ trọng lớn nhất với 52% tổng trị giá trái phiếu riêng lẻ đáo hạn, tương đương 33.624 tỷ đồng (tăng 252% so với cùng kỳ năm 2021). Đáng chú ý, DN đáo hạn trái phiếu doanh nghiệp (TPDN) đã phát hành lượng trái phiếu trị giá gấp hàng chục lần vốn chủ sở hữu.

Là một trong những DN BĐS có trị giá TPDN đáo hạn cao nhất quý III/2022, Cty TNHH Kinh doanh Bất động sản Mediterranena Revival Villas có trị giá TPDN đáo hạn lên tới 7.200 tỷ đồng. Trước đó, DN này từng phát hành thành công 5.000

tỷ đồng TPDN, loại hình không chuyển đổi, không kèm chứng quyền, được bảo đảm bằng tài sản trong tháng 7/2021. Thời hạn phát hành 1 năm 1 ngày với lãi suất cố định 8%/năm. Tổng khối lượng phát hành TPDN của công ty gấp 47 lần vốn chủ sở hữu (vốn chủ sở hữu 153 tỷ đồng).

DN có số lượng đáo hạn TPDN lớn tiếp theo là Công ty CP Bông Sen (Bông Sen Corp) với trị giá 4.800 tỷ đồng. Số TPDN này được phát hành ngày 24/08/2021, kỳ hạn 12 tháng. Đây đều là loại trái phiếu không chuyển đổi, không kèm chứng quyền với lãi suất cố định ở mức 11%/năm. Một trong những DN phải trả tiền đáo hạn lớn tiếp theo là Cty CP Osaka Garden với 7.700 tỷ đồng, trong khi vốn chủ sở hữu của DN chỉ có 270 tỷ đồng.

Ngoài BĐS, DN có trị giá TPDN đáo hạn lớn tiếp theo là hàng loạt doanh nghiệp tài chính, ngân hàng. Cụ thể, **Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín** (trị giá đáo hạn 2.000 tỷ đồng).



Rủi ro vỡ nợ trái phiếu đối với một số doanh nghiệp bất động sản đang hiện hữu. Ảnh minh họa internet.

Cụ thể, quy định về hệ số rủi ro của các khoản phải đòi để kinh doanh bất động sản theo hướng tăng lên 200% từ 01/01/2017 (từ mức 150%) theo Thông tư 06/2016/TT-NHNN, giảm tỷ lệ nguồn vốn ngắn hạn được sử dụng để cho vay trung hạn và dài hạn - Thông tư 08/2020/TTNHNN. Do đó, tốc độ tăng trưởng tín dụng bất động sản giảm dần từ trên 26% năm 2018 xuống khoảng 12% năm 2021.

Bên cạnh đó, nhiều doanh nghiệp bất động sản không đáp ứng đủ điều kiện vay vốn từ ngân hàng nên đã chuyển sang phát hành TPDN với lãi suất cao, thậm

chí còn không yêu cầu tài sản đảm bảo và chịu giám sát hoạt động giải ngân tiền như đi vay ngân hàng.

Việc các doanh nghiệp đẩy mạnh phát hành trái phiếu giai đoạn 2019 - 2021 làm gia tăng áp lực đáo hạn vào năm 2022 - 2026. Năm 2023 và 2024, tổng giá trị đáo hạn trái phiếu lần lượt đạt 374.300 tỷ đồng và 381.200 tỷ đồng. Trong đó, nhóm bất động sản chiếm tỷ trọng lớn thứ hai, lần lượt đạt 120.400 tỷ đồng (32,1%) và 121.100 tỷ đồng (32%).

Chuyên gia của KBSV nhận định: “Rủi ro vỡ nợ trái phiếu đối với một số doanh nghiệp bất động sản đang hiện hữu. Cuối năm 2022 và năm 2023, 2024 sẽ là giai đoạn khó khăn về dòng tiền đối với các doanh nghiệp BĐS có trái phiếu đáo hạn. Đặc biệt, đối với cá doanh nghiệp quy mô vừa và nhỏ, chất lượng tài sản không cao sẽ gặp nhiều khó khăn trong việc tìm kiếm nguồn vốn để xoay vòng khi: Nguồn vốn vay ngân hàng khó tiếp cận; nguồn vốn từ phát hành trái phiếu bị siết chặt; sức hấp thụ của thị trường BĐS trong năm 2023-2024 là không cao do ảnh hưởng của suy thoái kinh tế. Điều này cũng sẽ gây mất cân đối dòng tiền và làm giảm hiệu quả hoạt động trong những năm tới”.

Số liệu từ Bộ Tài chính, năm 2022, trị giá trái phiếu đáo hạn vào khoảng 144.000 tỷ đồng. Trái phiếu BĐS đáo hạn chiếm đến 43,2%. Năm 2023 và năm 2024, trị giá trái phiếu đến hạn tăng cao so với năm 2022, lần lượt 271.000 và 329.500 tỷ đồng.

Lê Xuân (t/h)