TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Thị trường trái phiếu đổi vai: Bất động sản vượt ngân hàng về quy mô phát hành

06:35 27/07/2026

Sau nhiều quý ngân hàng giữ vai trò chủ đạo trên thị trường trái phiếu doanh nghiệp, nửa đầu năm 2026 ghi nhận sự thay đổi đáng chú ý khi nhóm doanh nghiệp bất động sản vươn lên dẫn đầu về giá trị phát hành. Diễn biến này phản ánh nhu cầu huy động vốn trung và dài hạn của doanh nghiệp địa ốc đang tăng mạnh, đồng thời cho thấy thị trường trái phiếu tiếp tục lấy lại vai trò là kênh dẫn vốn quan trọng của nền kinh tế.

Dòng vốn phát hành dịch chuyển sang doanh nghiệp bất động sản

Thị trường trái phiếu doanh nghiệp tiếp tục khởi sắc trong tháng 6 khi tổng giá trị phát hành đạt 124.400 tỷ đồng qua 82 đợt phát hành, tăng 128% so với tháng trước và chỉ giảm 1% so với cùng kỳ năm 2025. Đây cũng là tháng có quy mô phát hành lớn nhất trong vòng một năm trở lại đây.

Điểm nổi bật không chỉ nằm ở quy mô phát hành mà còn ở sự thay đổi trong cơ cấu dòng vốn. Nếu những năm gần đây nhóm ngân hàng thường chiếm tỷ trọng lớn nhất thì tháng 6 và cả 6 tháng đầu năm nay, doanh nghiệp bất động sản đã vượt lên dẫn đầu.

Theo thống kê của MBS Research, riêng trong tháng 6, các doanh nghiệp bất động sản phát hành khoảng 53.600 tỷ đồng trái phiếu, tăng tới 265% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, Vinhomes là doanh nghiệp phát hành lớn nhất với 21.000 tỷ đồng, tiếp theo là Hưng Phát Invest Hà Nội với 9.300 tỷ đồng và Parkland 53 với 7.000 tỷ đồng.

Hoạt động phát hành trái phiếu doanh nghiệp sôi động trở lại trong nửa đầu năm 2026, với nhóm bất động sản lần đầu vượt ngân hàng để trở thành lĩnh vực huy động vốn lớn nhất trên thị trường.

Lũy kế 6 tháng đầu năm, tổng giá trị trái phiếu của nhóm bất động sản đạt 123.400 tỷ đồng, tăng 197% so với cùng kỳ năm trước và chiếm khoảng 45% tổng lượng phát hành toàn thị trường. Trong khi đó, cùng kỳ năm 2025, tỷ trọng của nhóm này mới ở mức 15,5%.

Ở chiều ngược lại, các ngân hàng thương mại phát hành khoảng 120.800 tỷ đồng trong nửa đầu năm, giảm 39,4% so với cùng kỳ và chiếm 44,2% tổng giá trị phát hành.

Theo giới phân tích, sự dịch chuyển này cho thấy nhu cầu bổ sung nguồn vốn trung và dài hạn của doanh nghiệp bất động sản đang gia tăng trong bối cảnh nhiều dự án bước vào giai đoạn triển khai, đồng thời thị trường vốn dần khôi phục vai trò hỗ trợ cho lĩnh vực địa ốc sau thời gian dài trầm lắng.

Một điểm đáng chú ý khác là mặt bằng lãi suất phát hành cũng có xu hướng tăng. Lãi suất bình quân của trái phiếu doanh nghiệp trong 6 tháng đầu năm đạt khoảng 9,4%/năm, cao hơn đáng kể so với mức 7,3% của năm trước. Riêng nhóm bất động sản có lãi suất bình quân khoảng 10,2%/năm, trong khi nhóm ngân hàng ở mức 8,5%/năm.

Thanh khoản thị trường cải thiện, áp lực đáo hạn hạ nhiệt

Không chỉ sôi động ở hoạt động phát hành, thị trường trái phiếu doanh nghiệp cũng ghi nhận sự cải thiện rõ rệt về thanh khoản khi giá trị mua lại trước hạn tăng mạnh.

Trong tháng 6, doanh nghiệp đã mua lại khoảng 70.600 tỷ đồng trái phiếu trước hạn, tăng 10,8% so với cùng kỳ và là mức cao nhất trong nhiều năm. Riêng nhóm ngân hàng chiếm khoảng 66.000 tỷ đồng, tương đương 94% tổng giá trị mua lại.

Lũy kế 6 tháng đầu năm, tổng giá trị trái phiếu được doanh nghiệp mua lại đạt khoảng 152.200 tỷ đồng, tăng 21,6% so với cùng kỳ năm trước. Diễn biến này cho thấy nhiều doanh nghiệp đã chủ động cơ cấu lại nghĩa vụ nợ, đồng thời góp phần cải thiện niềm tin của nhà đầu tư đối với thị trường.

Trong khi đó, áp lực đáo hạn trái phiếu cũng đang có dấu hiệu giảm. Theo ước tính của MBS Research, tổng giá trị trái phiếu doanh nghiệp đáo hạn trong quý III/2026 vào khoảng 30.900 tỷ đồng, giảm 47% so với cùng kỳ năm trước. Trong số này, nhóm bất động sản chiếm khoảng 18.900 tỷ đồng, tương đương 61% tổng giá trị đáo hạn.

Song song với thị trường trái phiếu doanh nghiệp, hoạt động phát hành trái phiếu Chính phủ vẫn diễn ra nhưng tốc độ chậm hơn. Sau 6 tháng đầu năm, Kho bạc Nhà nước huy động được gần 182.600 tỷ đồng, mới hoàn thành khoảng 36,5% kế hoạch năm. Điều này cho thấy nhu cầu vốn trên thị trường vẫn khá lớn, trong khi nhà đầu tư ngày càng thận trọng hơn với mặt bằng lãi suất.

Giới phân tích nhận định, với nhu cầu vốn trung và dài hạn tiếp tục gia tăng, đặc biệt ở lĩnh vực bất động sản, thị trường trái phiếu doanh nghiệp nhiều khả năng sẽ duy trì vai trò là một trong những kênh huy động vốn quan trọng trong nửa cuối năm 2026. Tuy nhiên, để thị trường phát triển bền vững, doanh nghiệp vẫn cần nâng cao chất lượng tài sản bảo đảm, minh bạch thông tin và sử dụng vốn đúng mục đích nhằm củng cố niềm tin của nhà đầu tư.

Nam Sơn *(t/h)*