TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Tín dụng siết chặt, doanh nghiệp bất động sản đẩy mạnh kênh trái phiếu

08:05 09/03/2026

Trong bối cảnh tín dụng đang được kiểm soát chặt chẽ, các chuyên gia đánh giá, trái phiếu kênh dẫn vốn trung và dài hạn quan trọng đối với các doanh nghiệp bất động sản.

Chủ tịch Hiệp hội bất động sản TP HCM (HoREA) Lê Hoàng Châu cho rằng, hiện nay cả nước có hơn 44.000 doanh nghiệp bất động sản nhưng số doanh nghiệp niêm yết còn hạn chế, chưa tận dụng tốt thị trường chứng khoán để huy động vốn trung và dài hạn. Các kênh khác như trái phiếu hay quỹ đầu tư cũng chưa được khai thác hiệu quả.

“Trong bối cảnh tín dụng vẫn được kiểm soát chặt, trái phiếu vẫn là nguồn vốn trung và dài hạn quan trọng. Tuy nhiên, để tiếp cận dòng vốn này, doanh nghiệp phải nâng cao tính minh bạch, năng lực tài chính và uy tín thị trường”, Chủ tịch HoREA Lê Hoàng Châu nhấn mạnh.

Ông Trịnh Thanh Cần - Tổng Giám đốc Công ty Chứng khoán Kafi cho hay, sau gần 5 năm kể từ sự cố trái phiếu bất động sản, thanh khoản trên thị trường trái phiếu doanh nghiệp vẫn ở mức thấp và niềm tin nhà đầu tư chưa hoàn toàn phục hồi.

Tuy nhiên, ông cho rằng, từ năm 2025 đã xuất hiện tín hiệu thay đổi khi lãi suất trái phiếu bất động sản có xu hướng tăng trở lại. Một số đợt chào bán ghi nhận lợi suất cao, có kỳ hạn ngắn lên tới khoảng 9%/năm. Ông đánh giá, điều này phản ánh thực tế nhiều doanh nghiệp gặp khó khăn trong tiếp cận tín dụng ngân hàng nên buộc phải chấp nhận chi phí vốn cao hơn.

Cũng theo ông Trịnh Thanh Cần, trong khi lãi suất tiền gửi dao động quanh 7 - 8%/năm, mức lợi suất 8 - 9%/năm của trái phiếu trở nên hấp dẫn với một bộ phận nhà đầu tư. Tuy nhiên, ông khuyến cáo, lãi suất cao luôn đi kèm rủi ro cao, đặc biệt khi tăng trưởng tín dụng vào lĩnh vực bất động sản năm 2026 được dự báo tiếp tục thận trọng.



Doanh nghiệp bất động sản đẩy mạnh kênh trái phiếu

Theo chuyên gia, sau sự phục hồi trong năm 2025, thị trường trái phiếu doanh nghiệp (TPDN) nói chung và trái phiếu do các doanh nghiệp bất động sản phát hành nói riêng đang bước vào giai đoạn sàng lọc. Khi nhu cầu vốn trung và dài hạn của nền kinh tế tăng cao, kênh trái phiếu sẽ ngày càng quan trọng nhưng chỉ những doanh nghiệp minh bạch, có dự án tốt và hồ sơ tín dụng đủ chuẩn mới có thể tiếp cận dòng vốn.

Bà Bá Thị Thu Huệ, Giám đốc Thương mại FiinRatings nhận định, quy mô phát hành TPDN trong năm 2026 sẽ tiếp tục tăng nhưng sẽ theo hướng có chọn lọc hơn và khó “nóng đại trà”.

Theo bà Huệ, thị trường vốn 2026 có 2 “lực kéo” song song: Thứ nhất là nhu cầu vốn trung và dài hạn tiếp tục lớn; thứ hai là yêu cầu minh bạch/chuẩn hoá cao hơn khiến doanh nghiệp phải “đủ chuẩn mới huy động được”.

Trong bối cảnh bộ đệm vốn của ngành Ngân hàng mỏng, môi trường rủi ro tăng lên, các quy định của NHNN hướng đến chuẩn Basell 3 (Thông tư 14) thì chúng tôi tin rằng nhu cầu vốn trung và dài hạn rất lớn này của doanh nghiệp sẽ phải chuyển sang huy động từ kênh thị trường vốn trong nước và quốc tế mà cụ thể là kênh TPDN.

Với các doanh nghiệp bất động sản, bà Huệ đánh giá, nhìn lại năm 2025, sự tăng nhanh vượt trội của tín dụng bất động sản, cho thấy sự ưu tiên của nền tài chính cho ngành bất động sản thay vì các hoạt động sản xuất với mục tiêu đẩy mạnh tín dụng. Riêng hoạt động trái phiếu thì động lực trở lại cho ngành bất

động sản đến từ: Áp lực đáo hạn/tái cơ cấu nợ buộc doanh nghiệp phải mở lại kênh trái phiếu (cơ cấu kỳ hạn, hoán đổi/rollover hợp lý) và cửa huy động mở hơn so với giai đoạn căng thẳng.

Vào năm 2026, trong bối cảnh tín dụng bất động sản đang có dư địa thấp hơn, đặc biệt là đối với các chủ đầu tư nhỏ hoặc có mức xếp hạng tín nhiệm thấp hoặc dự án có tín hấp dẫn thấp hoặc rủi ro pháp lý dự án vẫn còn.

Tuy nhiên, cũng theo bà Huệ, kênh TPDN sẽ tiếp tục trở thành kênh huy động bù đắp cho tín dụng ngân hàng nếu như các dự án của các chủ đầu tư uy tín, rủi ro pháp lý thấp. Bởi lý do là nhu cầu nhà ở của giới trẻ Việt Nam vẫn còn rất lớn. Chỉ có điều lãi suất cho vay mua nhà cũng đang tăng mạnh, chúng tôi đánh giá đây là yếu tố quan trọng cho triển vọng ngành bất động sản dân cư và đối với danh mục dự nợ tín dụng bất động sản hiện nay của ngân hàng.

“Với sự hệ thống hơn về quy định cho hoạt động phát hành trái phiếu, chúng tôi kỳ vọng sẽ có sự phân hóa đáng kể giữa các nhóm doanh nghiệp: Nhóm có dự án pháp lý rõ ràng và dòng tiền tốt thì sẽ có cửa phát hành rộng mở; nhóm đòn bẩy cao và dự án vướng pháp lý sẽ gặp thách thức lớn hơn nữa. Nhìn chung, thị trường trái phiếu bất động sản trong năm nay sẽ khó “nóng đại trà” mà sẽ đi theo dạng chọn lọc hơn”, bà Bá Thị Thu Huệ nhận định.

Thu Trang