TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Trái phiếu bất động sản tăng nhiệt, dòng vốn hàng chục nghìn tỷ đồng trở lại

14:18 14/07/2026

Sau giai đoạn trầm lắng, thị trường trái phiếu doanh nghiệp đang ghi nhận tín hiệu phục hồi rõ nét, trong đó nhóm bất động sản tiếp tục dẫn dắt hoạt động phát hành. Hàng chục nghìn tỷ đồng được huy động chỉ trong tháng 6 không chỉ giúp doanh nghiệp bổ sung nguồn vốn triển khai dự án mà còn cho thấy niềm tin của nhà đầu tư đang dần cải thiện, dù áp lực đáo hạn vẫn hiện hữu trong nửa cuối năm.

Trái phiếu bất động sản tăng nhiệt, dòng vốn hàng chục nghìn tỷ đồng trở lại

Thị trường trái phiếu doanh nghiệp đang bước vào giai đoạn sôi động hơn sau thời gian dài trầm lắng, với động lực chính đến từ nhóm doanh nghiệp bất động sản. Hoạt động phát hành tăng mạnh từ quý II và tiếp tục bứt tốc trong tháng 6, góp phần mở ra kỳ vọng về một chu kỳ huy động vốn mới của các doanh nghiệp địa ốc.

Sự trở lại của kênh trái phiếu không chỉ giúp doanh nghiệp đa dạng hóa nguồn vốn ngoài tín dụng ngân hàng mà còn phản ánh sự cải thiện đáng kể về niềm tin của thị trường. Trong bối cảnh nhu cầu vốn cho triển khai dự án, tái cơ cấu tài chính và xử lý các khoản nợ đến hạn vẫn ở mức cao, việc nhiều doanh nghiệp phát hành thành công cho thấy nhà đầu tư đang dần cởi mở hơn với kênh trái phiếu sau giai đoạn nhiều biến động.



Ảnh minh họa (Nguồn: Internet)

Diễn biến tích cực bắt đầu rõ nét từ tháng 4. Theo thống kê, thị trường ghi nhận 20 đợt phát hành trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ thành công với tổng giá trị hơn 41.300 tỷ đồng, tăng khoảng 52% so với tháng trước, đồng thời là mức phát hành cao nhất kể từ đầu năm.

Lũy kế 4 tháng đầu năm, tổng giá trị phát hành đạt hơn 68.800 tỷ đồng, tăng gần 50% so với cùng kỳ năm trước.

Đáng chú ý, bất động sản tiếp tục là nhóm dẫn đầu về quy mô huy động vốn khi chiếm khoảng một nửa tổng giá trị phát hành toàn thị trường trong tháng 4. Riêng lĩnh vực này đã thực hiện 7 đợt phát hành với tổng giá trị hơn 20.600 tỷ đồng.

Đà tăng tiếp tục được duy trì trong tháng 5 khi các doanh nghiệp bất động sản phát hành khoảng 15.400 tỷ đồng trái phiếu.

Doanh nghiệp lớn dẫn dắt làn sóng huy động vốn

Bước sang tháng 6, hoạt động phát hành của khối bất động sản tăng tốc mạnh mẽ. Thị trường ghi nhận 15 doanh nghiệp phát hành thành công 21 lô trái phiếu với tổng giá trị lên tới 60.664 tỷ đồng, trở thành tháng có quy mô phát hành riêng lẻ lớn nhất của nhóm doanh nghiệp bất động sản kể từ đầu năm.

Dòng vốn huy động chủ yếu tập trung vào các doanh nghiệp quy mô lớn và có năng lực tài chính tốt.

Nổi bật là Vinhomes với 5 lô trái phiếu có tổng giá trị 22.000 tỷ đồng. Tiếp theo là Công ty TNHH Hưng Phát Invest Hà Nội huy động 9.300 tỷ đồng. CTCP Phát

triển Bất động sản Hưng Long và Công ty TNHH ParkLand 53 cùng huy động thành công 7.000 tỷ đồng.

Theo các chuyên gia, việc các doanh nghiệp lớn liên tục phát hành thành công cho thấy thị trường đang có sự phân hóa rõ nét. Dòng tiền có xu hướng ưu tiên những đơn vị sở hữu quỹ đất lớn, dự án có khả năng triển khai và tình hình tài chính minh bạch, thay vì chấp nhận rủi ro cao như giai đoạn trước.

Đây được xem là tín hiệu tích cực đối với quá trình tái cấu trúc thị trường trái phiếu doanh nghiệp, khi chất lượng tổ chức phát hành ngày càng được nhà đầu tư đặt lên hàng đầu.

Áp lực đáo hạn vẫn là bài toán lớn

Dù thị trường đang hồi phục, áp lực đáo hạn trái phiếu doanh nghiệp vẫn là thách thức đáng chú ý trong nửa cuối năm.

Ước tính, tổng giá trị trái phiếu doanh nghiệp đáo hạn trong quý II vào khoảng 42.200 tỷ đồng và sẽ tăng lên hơn 73.300 tỷ đồng trong quý III.

Trong đó, nhóm bất động sản chiếm hơn một nửa lượng trái phiếu đến hạn, khiến nhu cầu huy động vốn mới để cơ cấu dòng tiền và tiếp tục triển khai dự án vẫn ở mức rất lớn.

Các chuyên gia đánh giá trái phiếu vẫn sẽ là kênh huy động vốn quan trọng đối với doanh nghiệp bất động sản trong bối cảnh tín dụng ngân hàng chưa thể đáp ứng toàn bộ nhu cầu vốn trung và dài hạn. Tuy nhiên, việc phát hành trong giai đoạn mới cần được thực hiện theo hướng minh bạch và bền vững hơn.

Nguồn vốn huy động phải gắn với năng lực tài chính thực tế, chất lượng tài sản, hiệu quả triển khai dự án cũng như khả năng tạo dòng tiền trong tương lai, thay vì phụ thuộc vào phát hành mới để đảo nợ như giai đoạn trước.

Ở góc độ dài hạn, áp lực đáo hạn cũng được xem là động lực để thị trường trái phiếu doanh nghiệp phát triển theo hướng chuyên nghiệp hơn. Khi khả năng tiếp cận nguồn vốn ngày càng phụ thuộc vào mức độ tín nhiệm và tính minh bạch, các doanh nghiệp sẽ phải nâng cao năng lực quản trị tài chính, cải thiện chất lượng công bố thông tin và xây dựng uy tín với nhà đầu tư.

Điều này được kỳ vọng sẽ tạo nền tảng cho thị trường trái phiếu doanh nghiệp phát triển ổn định, bền vững hơn, đồng thời trở thành kênh dẫn vốn trung và dài hạn hiệu quả cho nền kinh tế trong giai đoạn tới.

Thảo Phương *(t/h)*