

Đại dịch Covid-19 khiến giá trị các thương vụ M&A BĐS Việt thu nhỏ

20:47 04/10/2021

Trong đại dịch, thị trường bất động sản Việt Nam vẫn được đánh giá là tâm điểm thu hút sự quan tâm của các nhà đầu tư nước ngoài. Tuy nhiên, trên thực tế, những thương vụ M&A bất động sản từ đầu năm đến nay lại chủ yếu được thực hiện bởi các doanh nghiệp trong nước. Song, tổng giá trị các thương vụ không lớn như khi có sự tham gia mạnh mẽ của các nhà đầu tư nước ngoài.



Ảnh minh họa

Một số đơn vị nghiên cứu cũng nhận định, đang có những yếu tố tác động tiêu cực đến thị trường M&A tại Việt Nam. Cụ thể, tác động của Covid-19 làm cho các doanh nghiệp, quỹ đầu tư phải điều chỉnh chiến lược. Trong đó, xem xét thận trọng hơn các kế hoạch M&A của mình.

Đồng thời, với chính sách cách ly được áp dụng trên toàn cầu, nhiều thương vụ đã phải tạm dừng do bên mua, tư vấn không thực hiện được công tác thẩm định chi tiết, cũng như đàm phán. Khó khăn về tài chính dẫn đến doanh nghiệp phải tập trung vào ngành nghề chính và phải hủy bỏ các thương vụ, đặc biệt là

thương vụ mua lại ngoài ngành, mua lại dựa vào nguồn vốn vay.

Bàn về nguyên nhân của thực trạng trên, bà Nguyễn Thanh Lịch, Giám đốc Công ty TNHH Thẩm định giá VNG Việt Nam nhìn nhận, tại Việt Nam, các thương vụ M&A bất động sản thường là thông qua hình thức mua vốn góp hoặc mua tài sản (mua chuyển nhượng lại toàn bộ dự án). Mặc dù đã có những điều chỉnh để giảm bớt vướng mắc về mặt thủ tục, nhưng hiện nay, doanh nghiệp nước ngoài muốn đầu tư vào thị trường bất động sản Việt Nam vẫn phải chịu sự điều chỉnh bởi rất nhiều luật. Do đó, để tìm kiếm một cơ hội hợp tác sẽ mất khá nhiều thời gian.

Ngoài ra, rất ít dự án có thể thỏa mãn các yêu cầu của các nhà đầu tư quốc tế. Còn có một số dự án bất động sản khi được phê duyệt đầu tư kèm theo rất nhiều điều kiện ràng buộc. Ví như không được phép chuyển nhượng hay thay đổi thành viên góp vốn trước thời điểm thực hiện xây dựng nên rất khó tiến hành M&A.

Hơn nữa, một đặc thù của M&A bất động sản là thông tin về dự án bên bán không muốn công khai khi chưa tiến hành xây dựng theo đúng quy định của luật. Vì thế, dẫn đến hạn chế trong việc tìm kiếm đối tác trực tiếp. Hầu hết đều phải thông qua các đơn vị trung gian tư vấn, môi giới đầu tư. Trong khi, M&A cho các doanh nghiệp trong nước lại khá thuận lợi và đa số lựa chọn theo hình thức thu mua cổ phần để có quyền quyết định chiến lược và hoạt động kinh doanh của dự án.

Đồng quan điểm, bà Lê Phương Lan, Trưởng Bộ phận Tư vấn đầu tư, Savills Hà Nội phân tích: việc M&A dưới hình thức chuyển nhượng tài sản chủ yếu được thực hiện với các tài sản đã vận hành, tuy nhiên, cũng gặp nhiều khó khăn về thủ tục và các vấn đề liên quan đến thuế. Vì nhiều lý do, trong đó có tác động của Covid, khiến tiến độ hoàn thành pháp lý của dự án, yếu tố then chốt quyết định sự thành bại của một thương vụ, bị chậm lại.

Bên cạnh đó, nhiều chủ đầu tư của dự án vẫn chưa cấu trúc lại doanh nghiệp theo hướng tách các dự án thành các công ty dự án độc lập, yếu tố cản trở nhiều đến tiến trình thực hiện thương vụ.

Mặc dù vậy, vẫn đang có nhiều cơ sở để thấy rằng sự sụt giảm hoạt động M&A chỉ là vấn đề trước mắt. Tiềm năng của thị trường bất động sản Việt Nam còn rất lớn và hoạt động M&A với sự tham gia của các nhà đầu tư quốc tế sẽ nhộn nhịp trở lại khi dịch bệnh bị đẩy lùi.

Nói rõ hơn về điều này, JLL nhận định: số lượng giao dịch M&A vào phân khúc nhà ở có phần chậm lại trong năm nay chủ yếu là do tác động của Covid-19, các quá trình rà soát các dự án bất động sản kéo dài nhiều năm, cộng thêm việc kiểm soát chất lượng tín dụng vào bất động sản. Cùng với đó, phân khúc văn phòng mặc dù giá thuê ổn định và công suất thuê vẫn cao nhưng nhu cầu thuê mới và mở rộng diện tích văn phòng có phần chững lại. Phân khúc bán lẻ bị ảnh hưởng nặng nề khi các trung tâm mua sắm đang gặp khó khăn để duy trì lượng khách hàng đến mua sắm khi người tiêu dùng hạn chế chi tiêu trong thời kỳ suy thoái toàn cầu.

Bà Lê Phương Lan, Savills Hà Nội nhận định: Nhìn dài hạn, các nhà đầu tư, đặc biệt là nhà đầu tư nước ngoài mới, chưa có hoạt động tại Việt Nam vẫn dành sự quan tâm rất lớn đến thị trường bất động sản. Vì nhiều lý do, trong đó có nguyên nhân về khó khăn trong đi lại, khiến họ chưa thể thực hiện thành công thương vụ. Khi đại dịch qua đi, làn sóng đầu tư này sẽ gia nhập thị trường. Trong thời gian tới, các thương vụ thành công sẽ nằm tại các dự án đất sạch, pháp lý rõ ràng, các tài sản hoàn thiện đang hoạt động.

P.T