

Nhà đầu tư nào sẽ dẫn đầu tại Việt Nam trong thời gian tới?

14:48 21/06/2018

Ngày càng nhiều các nhà đầu tư ngoại tìm kiếm cơ hội đầu tư vào Việt Nam. Nền tảng kinh tế ổn định, chất lượng hạ tầng giao thông cải thiện đáng kể đi cùng với một loạt những chính sách mới được mở ra một loạt các cơ hội kinh doanh hấp dẫn. Nhà đầu tư nào sẽ dẫn đầu tại Việt Nam trong thời gian tới? Và lĩnh vực nào đang được giới đầu tư quan tâm nhất?

Tuy không xuất hiện các thương vụ lớn tương tự như Sabeco nhưng dòng vốn thâm tóm của các nhà đầu tư ngoại, nhất là giới đầu tư châu Á, vẫn diễn ra rất sôi động trong nửa đầu năm nay tại nhiều lĩnh vực có tiềm năng sinh lợi tốt, phù hợp với giai đoạn tăng trưởng nhanh của nền kinh tế.

Theo ông Ban Won Ik - Phó chủ tịch Hiệp hội Các doanh nghiệp tiềm năng cao của Hàn Quốc (AHPEK), sự đầu tư mạnh mẽ của các công ty Hàn Quốc hiện nay chính là nhờ vào sự hậu thuẫn bởi chính sách mở cửa tích cực của Việt Nam thông qua những cải cách về thủ tục hành chính, ưu đãi thuế quan. Cùng với khoản đầu tư lớn hơn, doanh nghiệp Hàn Quốc đang giữ vai trò quan trọng trong một số lĩnh vực kinh tế trọng yếu của Việt Nam như công nghiệp điện tử, năng lượng, sản xuất ô tô, may mặc, xây dựng...

Tuy nhiên, bất động sản, xây dựng mới là lĩnh vực sôi động của dòng vốn đầu tư. Điển hình như trên thị trường bất động sản, tập đoàn Nhật Nomura Real Estate Asia bất ngờ thâm tóm 24% vốn trong tòa nhà văn phòng hạng A Sunwah Tower. Giá trị thương vụ không được tiết lộ chính thức nhưng với vị trí đắc địa trên trục đường đất giá Nguyễn Huệ (quận 1) và là nơi đặt văn phòng của nhiều định chế tài chính hàng đầu như Citi Bank, VinaCapital, Bank of China..., số tiền mà nhà đầu tư Nhật buộc phải chi ra trong thương vụ này chắc chắn là không hề nhỏ. Trước đó, tập đoàn Nhật Mitsubishi cũng đã mua lại 11.000m2 văn phòng trong khu phức hợp Le Meridien từ Công ty Cổ phần Bất động sản Tiến Phước, hay tòa văn phòng hạng A nổi tiếng A&B Tower cũng lọt vào tay của một nhà đầu tư Nhật.



Tập đoàn Nhật Nomura Real Estate Asia bất ngờ thuê 24% vốn trong tòa nhà văn phòng hạng A Sunwah Tower. Ảnh: Quý Hòa

Theo Công ty Tư vấn JLL, TP.HCM đang nằm trong danh sách các thành phố thu hút đầu tư tại châu Á, thậm chí có tiềm năng gia nhập nhóm các “Enterprises” (các thành phố mới nổi). “TP.HCM đang gia tăng số lượng đầu tư từ các tập đoàn công nghệ đa quốc gia lớn, bao gồm Microsoft, LG, Intel và đáng chú ý nhất là Samsung. Đây cũng là nền tảng cho kỳ lân duy nhất của Việt Nam là Công ty Cổ phần VNG”, ông Jeremy Kelly, Giám đốc Nghiên cứu Toàn cầu của JLL, nhận định. Nhờ đó, bất động sản thành phố đang ngày càng phát triển với tốc độ nhanh chóng trong bối cảnh nhu cầu về văn phòng, bán lẻ và khách sạn tăng lên, đi cùng với hệ thống tàu điện ngầm mới đang được xây dựng.

Nếu như người Nhật ưa thích phân khúc văn phòng cho thuê nhờ dòng tiền mang lại khá ổn định và tỉ suất sinh lợi khả quan (7- 8%), thì khẩu vị của các nhà đầu tư Singapore lại hướng đến các tài sản phức tạp hơn, như các dự án thương mại có kết hợp nhà ở. Điển hình như CapitaLand tiếp tục mở rộng các khoản đầu tư vào Việt Nam bằng cách thuê 24% vốn của Sunwah Tower ở quận Tây Hồ (Hà Nội) mới đây. Hay nhà đầu tư Keppel Land chi ra 11,4 triệu USD để thuê 10% cổ phần trong dự án khu dân cư Saigon Sports City (quận 2).

Phân khúc du lịch nghỉ dưỡng cũng không kém phần sôi động với các chủ đầu tư mới và các dự án siêu lớn. Tại Đà Nẵng, Tập đoàn Pavillion (Malaysia) mới đây đã gây nhiều sự chú ý khi cùng với đối tác trong nước là Quỹ Bamboo Capital xin được triển khai dự án đảo du lịch lấn biển kết hợp với kinh doanh casino tại Đà Nẵng với giá trị lên tới 8 tỉ USD. Nếu được cấp phép chính thức, đây sẽ là dự án lấn biển có quy mô lớn nhất không chỉ ở Việt Nam mà còn tại khu vực Đông

Nam Á.



Khu phức hợp Le Meridien từ Công ty CP Bất động sản Tiến Phước

Tại Huế, sau thời gian dài theo đuổi, chủ đầu tư Banyan Tree (Singapore) đã được chính phủ cho phép nâng vốn đầu tư từ 875 triệu USD lên 2 tỉ USD cho resort Laguna Lăng Cô, trong đó nhà đầu tư sẽ được phép kinh doanh thêm trò chơi casino với mục tiêu hướng đến lượng khách du lịch trong nước và quốc tế đang trong giai đoạn bùng nổ.

“Chúng tôi nhận thấy tiềm năng của phân khúc nghỉ dưỡng và tin rằng thị trường Việt Nam sẽ tiếp tục thu hút sự quan tâm của các nhà điều hành. Các nhà điều hành hiện đang không ngừng giới thiệu các thương hiệu mới, chú trọng vào các đối tượng du khách mới như khách millennial hay khách du lịch chăm sóc sức khỏe. Việt Nam với đa dạng nguồn khách sẽ là thị trường tiềm năng cho các thương hiệu chuyên biệt này”, ông Mauro Gasparrotti, Giám đốc bộ phận Savills Hotels, châu Á-Thái Bình Dương, nhận định.

Trong 5 tháng đầu năm, tổng vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài đăng ký vào Việt Nam lên đến 9,9 tỉ USD. Hơn một nửa trong số này chảy vào lĩnh vực công nghiệp chế biến, chế tạo; đứng thứ hai là mảng bất động sản với quy mô chiếm 10,8% tổng vốn đăng ký. Top 3 nhà đầu tư lớn nhất trong giai đoạn đầu của năm lần lượt là Hàn Quốc (26,5%), Nhật (15,4%) và Singapore (11,25%).

Nếu các năm trước, làn sóng rót vốn vào Việt Nam chủ chốt đến từ 3 quốc gia Nhật, Hàn Quốc và Singapore, thì giờ đây, thị trường bắt đầu đón nhận một

dòng tiền mới có nguồn gốc từ Trung Quốc, Hồng Kông, Macau hay Đài Loan. Với tiềm lực tài chính mạnh, dòng tiền này rất có khả năng trở thành ngôi sao dẫn dắt cuộc chơi trong các năm tới, cũng như là nhân tố tạo ra những thay đổi căn bản của cuộc chơi.

Năm 2012, Trung Quốc chỉ xếp thứ 13 trong số 100 đối tác đầu tư vào Việt Nam. Hiện nay, mặc dù diễn ra khá kín tiếng nhưng dòng tiền của Trung Quốc đang ngày càng rõ nét ở nhiều tỉnh thành trọng điểm thông qua các thương vụ đầu tư đáng chú ý. Ở TP.HCM, nhà đầu tư Hong Kong Land đã liên tiếp thuê mua các dự án tại Thủ Thiêm hay khu vực trung tâm.

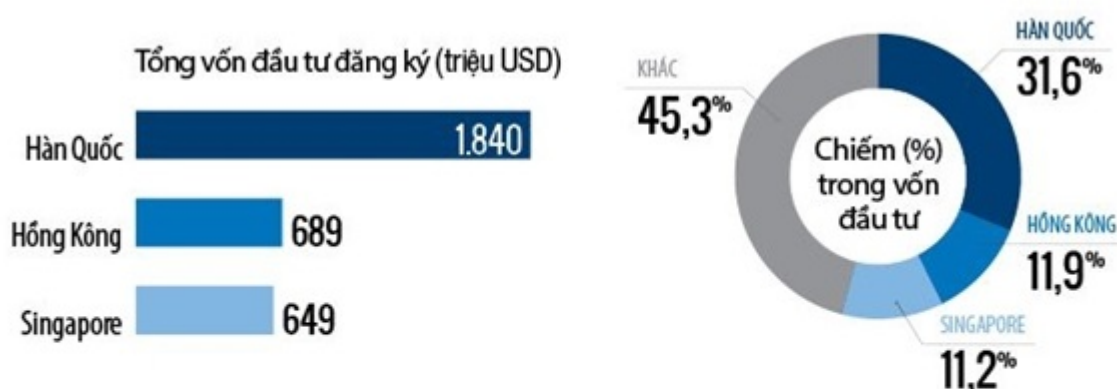
Ở miền Trung, dòng vốn các nhà đầu tư gốc Hoa cũng làm dậy sóng thị trường với các khoản đầu tư rất khủng, như: dự án resort kết hợp casino Nam Hội An của liên doanh Chow Tai Fook (Hồng Kông) - Suncity Group (Macau) - Vina Capital trị giá lên đến 4 tỉ USD, hay khá nhiều các thương vụ thuê mua khách sạn kín kẽ tại Đà Nẵng. Đó là chưa kể một số nhà đầu tư Trung Quốc và Hồng Kông đã đề xuất xin tham gia vào các công trình hạ tầng trọng điểm như tuyến cao tốc Bắc Nam và sân bay quốc tế Long Thành.

Nhưng cái tên đình đám nhất đầu tư vào thị trường Việt Nam gần đây chính là cái tên Alpha King. Sau khi chính thức tham gia hai dự án cao cấp là Alpha Town tại 289, Trần Hưng Đạo và Alpha City tại 87, Cống Quỳnh (quận 1), một số thông tin cho thấy nhà đầu tư này đang tích cực đàm phán để mua một loạt các lô đất vàng tại khu vực trung tâm để tận dụng cơ hội gia tăng giá trị khi tuyến Metro số 1 đi vào hoạt động.

Việc gia tăng đầu tư của dòng tiền Trung Quốc thời gian qua là một minh chứng rõ rệt sức mạnh ngày càng gia tăng của nhóm các nhà đầu tư nước ngoài, theo định hướng giải ngân của chính phủ vào các quốc gia nằm dọc theo đề án đẩy tham vọng “Một vành đai, Một con đường”. Ngoài Việt Nam, các quốc gia Đông Nam Á nằm trong danh sách quan tâm đặc biệt của giới đầu tư Trung Quốc còn có Campuchia, Lào hay Myanmar.

Đó cũng là vì sao, dòng vốn đầu tư ra nước ngoài của người Hoa vẫn không hề suy giảm dù phải đối mặt với một số chính sách mới về hạn chế dòng vốn đầu tư ra nước ngoài của chính phủ nước này. Dữ liệu của Công ty Tư vấn Real Capital Analytics (RCA) cho thấy, chỉ trong quý I vừa qua, các nhà đầu tư Trung Quốc đã mua ròng 12,5 tỉ USD các tài sản trên toàn cầu, đưa tổng giá trị các khoản đầu tư ra nước ngoài của họ lên đến hơn 124 tỉ USD tính từ 2007. “Nỗi lo suy giảm đầu tư của Trung Quốc dường như là không có cơ sở”, RCA nhận định.

Theo Cục Đầu tư nước ngoài (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), trong quý I/2018, Trung Quốc có 76 dự án đầu tư vào Việt Nam, xếp thứ ba về số lượng dự án và thứ tư về giá trị vốn đăng ký cấp mới với 205,7 triệu USD. Quy mô các dự án đầu tư của Trung Quốc cũng không ngừng mở rộng.



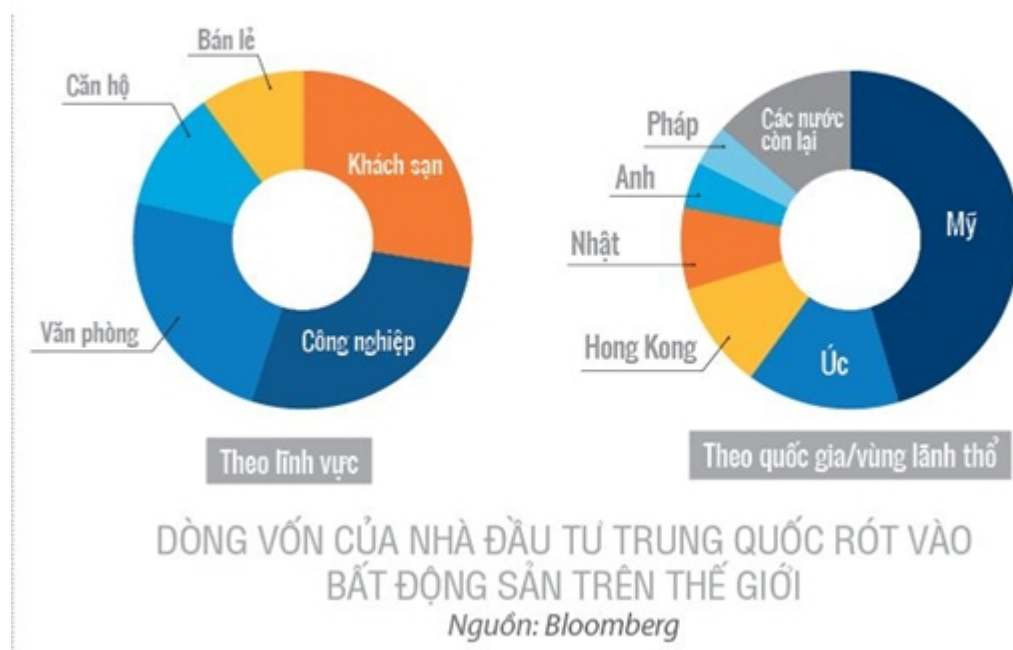
NHỮNG QUỐC GIA VÀ VÙNG LÃNH THỔ DẪN ĐẦU VỀ VỐN FDI VÀO VIỆT NAM TRONG QUÝ I/2018

Nguồn: Cục Đầu tư nước ngoài

Từ mức trung bình 1,5 triệu USD/ dự án vào năm 2007, các dự án của Trung Quốc đang tăng hơn ba lần về quy mô, lên mức trung bình 5 triệu USD/dự án vào năm 2017. Nếu như trước đây, chủ yếu các doanh nghiệp Trung Quốc đầu tư thông qua liên doanh, mua lại các doanh nghiệp Việt Nam thì hiện nay, ngày càng có nhiều các dự án 100% vốn FDI được thành lập. Khẩu vị của nhóm nhà đầu tư Trung Quốc như thế nào? Theo phân tích của RCA, khách sạn là phân khúc được quan tâm nhiều nhất, tiếp đến là khu công nghiệp và văn phòng cho thuê. Các thị trường đầu tư nhiều nhất là Mỹ, Úc, Hồng Kông và ngay cả đối thủ cạnh tranh Nhật.

Câu hỏi được quan tâm là vì sao dòng tiền của giới đầu tư Trung Quốc ngày càng hiện diện nhiều? Trả lời câu hỏi này tất nhiên là điều không hề dễ nhưng có thể thấy, bên cạnh các yếu tố tích cực như tiềm năng tăng trưởng kinh tế, cho phép người nước ngoài được sở hữu bất động sản hay nói lỏng hơn dịch vụ kinh doanh casino, điểm hấp dẫn của thị trường Việt Nam còn nằm ở mô hình đặc khu kinh tế đặc biệt (Special Economic Zone - SEZ) vốn được cân nhắc áp dụng tại Vân Đồn (Quảng Ninh), Bắc Vân Phong (Khánh Hòa) và Phú Quốc (Kiên Giang) đi cùng với viễn cảnh mang lại cơ hội đầu tư chưa từng có cho giới đầu tư trong và ngoài nước.

Đi tắt đón đầu, nhiều dự án về hạ tầng và du lịch nghỉ dưỡng tại điểm nóng đặc khu đã được triển khai tích cực trong thời gian qua. Điển hình ở Vân Đồn, Tập đoàn SunGroup đang làm chủ đầu tư dự án sân bay quốc tế trị giá hàng ngàn tỉ USD hay dự án resort kết hợp kinh doanh casino trị giá hơn 2 tỉ USD. Liên doanh 3 nhà đầu tư gồm Công ty Đầu tư xây dựng Hải Đăng, Sunny World và Tập đoàn Vison Transportation Group đề xuất triển khai tuyến đường sắt cao tốc kết nối Móng Cái- Vân Đồn, khu đô thị phức hợp và cụm công nghiệp -cảng biển với tổng trị giá khoảng 10 tỉ USD. Ở Bắc Văn Phong, Tập đoàn IPP xin được trở thành nhà đầu tư chiến lược với tổng vốn đầu tư dự kiến lên đến 50 tỉ USD.



Sôi động nhất và thực chất nhất là ở Phú Quốc. Tính đến tháng 4 năm nay, toàn đảo có 277 dự án đầu tư còn hiệu lực trong các khu quy hoạch với diện tích 10.674 ha, ước tổng vốn đầu tư đăng ký trên 361.000 tỉ đồng. Nhiều resort trên đảo đã được đưa vào sử dụng đi kèm với sự xuất hiện của khá nhiều các thương hiệu quản lý khách sạn nổi tiếng thế giới như Novotel, Best Western, Marriot... Sắp tới đây, casino đầu tiên trong đó cho phép người Việt vào chơi sẽ được vận hành tại Phú Quốc, có thể sẽ tạo ra một cú hích mới để thúc đẩy làn sóng du lịch đến hòn đảo này.

Nhưng thách thức theo đuổi các SEZ cho Việt Nam là không hề nhỏ. Liệu sự sôi động của dòng vốn đầu tư vào đặc khu này sẽ duy trì trong dài hạn? Và lợi ích mang lại cho nền kinh tế sẽ thực sự vượt qua chi phí đầu tư cũng như những rủi ro tiềm ẩn khác? Thực tế, mô hình các các SEZ Việt Nam tham khảo là đặc khu kinh tế Thâm Quyến của Trung Quốc.

Từ khi ra đời vào năm 1980, Thâm Quyến đã phát triển nhanh chóng và hiện trở thành “Thung lũng Silicon của Trung Quốc”. Với quy mô dân số 12 triệu người, Thâm Quyến ngay nay đang là nơi tập trung một số công ty công nghệ lớn nhất và sáng tạo nhất của quốc gia, bao gồm cả gã khổng lồ Internet Tencent và các công ty công nghệ như Huawei và ZTE...

Ngoài ra, thành phố này còn tự hào có một số kỳ lân công nghệ cao bao gồm DJI (nhà sản xuất máy bay không người lái drone), UBtech Robotics và Royole và nhờ đó, được ghi nhận có số lượng đơn đăng ký cấp bằng sáng chế cao thứ ba trên thế giới. “Mặc dù thiếu các cơ sở giáo dục đại học mới thành lập, thành phố này vẫn là một nam châm thu hút các tài năng công nghệ từ khắp Trung Quốc. Thâm Quyến sẽ là trung tâm công nghệ phát triển trọng tâm của Trung Quốc trong thời gian tới”, đại diện JLL nhận định.

Tất nhiên, học tập các bài học thành công trên thế giới là điều cần thiết để rút được các kinh nghiệm và thực tiễn đáng giá. Nhưng giữa lúc vẫn còn nhiều hoài nghi về nguồn lực thực hiện, năng lực tiếp nhận công nghệ, thị trường tiêu thụ và giá trị gia tăng tạo ra, các chính sách ưu đãi vượt trội trong đề án đặc khu kinh tế của Bộ Kế hoạch và Đầu tư đang gây nhiều lo âu hơn là sự phấn khởi.

Lo âu này là có cơ sở. Thực tế các quốc gia trong khu vực Đông Nam Á cũng đang trong cuộc đua thành lập các SEZ hay mô hình tương tự nhằm cạnh tranh thu hút dòng vốn của các nhà đầu tư nước ngoài. Trong khi số lượng thành công chưa đáng kể thì ngược lại, một số lại gây tác dụng ngược do những chính sách ưu đãi quá mức và thiếu cơ chế kiểm soát hiệu quả đối với dự án đầu tư siêu khổng lồ của các nhà đầu tư ngoại, nhất là đến từ các tập đoàn Trung Quốc và Hồng Kông. Điển hình như ở Campuchia.

Năm 2008, Tập đoàn Trung Quốc Tianjin Union Development (UDG) được chính phủ của Thủ tướng Hun Sen chấp thuận dự án resort ven biển Dara Sakor Beachside Resort có giá trị lên đến 3,8 tỷ USD tại tỉnh Koh Kong. Dự án được cấp thời gian thuê đất lên đến 99 năm với phí thuê ước tính chỉ khoảng 30 USD/ha.

Thay vì tạo cú hích tăng trưởng cho người dân Campuchia, một số nhà phân tích cho rằng dự án này hiện đã trở thành một vùng kinh tế đặc quyền cho riêng các nhà đầu tư, nhân công và du khách người Hoa. Thậm chí, nếu sân bay trong resort này được hoàn thành, ước tính mỗi năm sẽ có đến 10 triệu lượt khách du lịch Trung Quốc ghé thăm, tạo nên một cộng đồng người Hoa ngay trên chính lãnh thổ Campuchia.

Nổi tiếng nhất là ở Lào, quốc gia này đang đối mặt với việc giải bài toán mang tên “đặc khu kinh tế tam giác vàng” tại tỉnh Bokeo. Dự án được phát triển bởi Tập đoàn Kings Romans (Hong Kông) trong thời gian 99 năm với tổng vốn đầu tư hàng tỉ USD. Đầu năm nay, cú sốc khá lớn đã xảy ra khi Mỹ đưa công ty này vào danh sách các tổ chức tội phạm xuyên quốc gia bị Mỹ cấm vận, bởi liên quan “ma túy, buôn người, buôn lậu động vật hoang dã và mại dâm trẻ em”.

Theo Bloomberg, tổng giá trị các thương vụ của Trung Quốc ở nước ngoài năm 2017 đã chạm mốc 158 tỉ USD. Nhà đầu tư Trung Quốc đang đổ vốn vào những dự án khổng lồ trên khắp thế giới, trong đó có Việt Nam. Đây dường như là một cơ hội đối với Việt Nam, khi nguồn vốn vay ODA ưu đãi từ World Bank đã kết thúc từ tháng 7.2017, và theo đó, nguồn vốn vay ODA ưu đãi từ Ngân hàng Phát triển châu Á (ADB) cũng sẽ hết hạn từ tháng 1.2019 và Việt Nam sẽ tiến tới vay theo điều kiện thị trường. Vấn đề ở đây là làm sao để có thể thu hút được nguồn vốn FDI từ Trung Quốc nhưng vẫn đảm bảo được các yêu cầu đặt ra, đặc biệt là bảo vệ môi trường, chuyển giao công nghệ, liên kết hợp tác với các doanh nghiệp trong nước .

Hạnh Nguyên *(Theo Nhịp cầu đầu tư)*