

Tiêu đề: Minh bạch để có những thương vụ M&A bền chặt

Tác giả: Thành Nguyễn

Nguồn: Đầu tư Bất động sản, xuất bản ngày 19/03/2018

DIỄN ĐÀN M&A

Minh bạch để có những thương vụ M&A bền chặt

Dòng vốn ngoại vẫn đang chảy mạnh vào bất động sản thông qua các thương vụ mua bán, sáp nhập (M&A), nhưng làm thế nào để có nhiều hơn những cái bắt tay, những thương vụ hợp tác lâu dài?

KHOẢNG NGẠI, ĐỘNG LỰC MỚI

Sự xuất hiện ngày càng nhiều thương vụ M&A trên thị trường bất động sản, mà bên mua là nhà đầu tư ngoại đang cho thấy sức hấp dẫn của thị trường bất động sản Việt Nam.

Chia sẻ với phóng viên Báo Đầu tư Bất động sản, ông Glenn Andrew Hughes, Giám đốc, Lãnh đạo dịch vụ tư vấn ngành bất động sản, cơ sở hạ tầng và dự án đầu tư, PwC Việt Nam cho biết: "Thời gian qua, chúng tôi đã hỗ trợ một số nhà đầu tư nước ngoài tìm kiếm cơ hội đầu tư trong lĩnh vực bất động sản tại Việt Nam. Việt Nam đang nằm trong Top 5 thị trường mục tiêu mà các nhà đầu tư trong khu vực và trên toàn thế giới đang hướng đến".

Còn theo ông Sử Ngọc Khương, Giám đốc Đầu tư Savills Việt Nam, sự tham gia của nhà đầu tư nước ngoài vào thị trường bất động sản Việt Nam

là động lực giúp thúc đẩy thị trường trong nước trưởng thành hơn nhờ vào kinh nghiệm và chuyên môn mà họ mang đến. Bên cạnh đó, sự cạnh tranh sẽ thúc đẩy các bên tham gia đặt nhiều tài nguyên vào chiến lược phát triển dài lâu, nâng cao năng lực quản trị, nghiên cứu cải tiến sản phẩm, đem lại nhiều lợi ích cho khách hàng.

Đồng quan điểm, ông Nguyễn Việt Trung, Tổng giám đốc Tập đoàn TMS nhận định, doanh nghiệp bất động sản đến từ các thị trường phát triển sẽ làm tăng tính cạnh tranh theo hướng tích cực, tạo sức ép buộc tiêu chuẩn chất lượng các sản phẩm phải được cải thiện trên bình diện chung, có lợi cho người mua nhà.

"Công nghệ và bộ quy chuẩn quốc tế của doanh nghiệp bất động sản ngoại du nhập vào Việt Nam giúp doanh nghiệp nội nâng cao hệ thống



Vốn ngoại đang tiếp tục chảy mạnh vào bất động sản

quản trị, điều hành, minh bạch hóa sản phẩm bất động sản", ông Trung nói.

LÀM GÌ ĐỂ HÚT VỐN NGOẠI?

Vốn ngoại đã thực sự tạo ra một làn sóng M&A bất động sản trong năm 2017 và dự báo sẽ tiếp tục sôi động trong năm 2018. Tuy nhiên, để có thể thu hút được các nhà đầu tư ngoại, ông Jonathon Clarke, Giám đốc Bộ phận Thị trường vốn và đầu tư Colliers

International tại Việt Nam cho biết, các doanh nghiệp Việt Nam cần đảm bảo tính minh bạch từ lần giới thiệu đầu tiên cho đến cả sau này.

"Các nhà đầu tư nước ngoài thường xuyên tìm kiếm đối tác nội có kinh nghiệm mà họ có thể tin tưởng và xây dựng được mối quan hệ làm việc chặt chẽ để phát triển các dự án bất động sản", ông Clarke cho biết.

Ở một góc nhìn khác, ông Glenn Andrew Hughes nhận xét, có nhiều yếu tố khác nhau ảnh hưởng đến sự thu hút của các công ty trong nước đối với nhà đầu tư nước ngoài trong các thương vụ M&A. Trong đó, quản lý hiệu quả là yếu tố chủ chốt, nên các công ty trong nước cần chứng minh được rằng họ đang có hệ thống và quy trình quản lý tốt.

"Một yếu tố quan trọng trong các thương vụ M&A thành công là mức độ sẵn sàng và năng lực của các doanh nghiệp trong nước trong việc xây dựng mối quan hệ với các nhà đầu tư nước ngoài. Cấu trúc doanh nghiệp hoạt động hiệu quả đi kèm với hệ thống quản lý sổ sách tài chính vững mạnh là các yếu tố mang tính kỹ thuật khác để doanh nghiệp trong nước có thể gia tăng sự thu hút và lòng tin từ nhà đầu tư nước ngoài", ông Hughes nói.

Đồng quan điểm, ông Trung cho rằng, với các dự án, minh bạch về tính pháp lý có vai trò rất quan trọng trong

việc tạo nên sức hấp dẫn cho sản phẩm. Các nhà đầu tư ngoại thường muốn tránh các rủi ro tiềm ẩn như khiếu nại, kiện cáo...

Còn theo bà Khanh Nguyễn, Giám đốc Bộ phận Thị trường vốn tại Việt Nam của JLL, các nhà đầu tư ngoại vào thị trường bất động sản Việt Nam thông qua hình thức M&A. Với khả năng tài chính mạnh và giàu kinh nghiệm, nhà đầu tư nước ngoài thường hợp tác với các chủ đầu tư có quỹ đất sạch trong nước để cùng triển khai dự án.

"Quỹ đất sạch là một trong những điều kiện tiên quyết đối với các giao dịch bất động sản trên thị trường. Nhìn chung, các nhà đầu tư nước ngoài thường tìm kiếm những quỹ đất đã hoàn thành thủ tục đến bù, giải phóng mặt bằng, đã nộp tiền sử dụng đất... Với sự gia tăng từ nhu cầu đầu tư và sự khan hiếm các quỹ đất sạch đã gây áp lực gia tăng giá đất trên thị trường trong 3 năm vừa qua", bà Khanh Nguyễn nói và cho biết, ngoài tình trạng pháp lý của dự án, các nhà đầu tư nước ngoài đặc biệt quan tâm các dự án tại các vị trí đắc địa ở trung tâm thành phố, hoặc các khu vực ngoại thành đã có hạ tầng phát triển.

Ngoài ra, theo chia sẻ của ông Hughes, các doanh nghiệp trong nước cũng phải tập trung vào việc quản lý rủi ro để việc tạo ra các giá trị tốt không bị

ảnh hưởng tiêu cực. Doanh nghiệp cần chứng minh là họ sở hữu các hệ thống và quy trình quản trị tốt và cho thấy được mình đang áp dụng quy trình ra quyết định minh bạch, cũng như các thông lệ quản trị tiên tiến. Đây là những yếu tố ảnh hưởng đến năng lực quản lý rủi ro của doanh nghiệp. Điều này nhằm giúp cho quá trình rà soát (due diligence) pháp lý, tài chính và thuế được thuận lợi, giúp thúc đẩy quá trình giao dịch thành công.

Thực tế cho thấy, thời gian qua, trước việc nguồn vốn ngân hàng ngày càng khó tiếp cận, để đa dạng hóa dòng vốn, nhiều doanh nghiệp trong nước tìm tới các nguồn vốn ngoại, trong đó có các quỹ đầu tư. Tuy nhiên, việc hợp tác với các quỹ đầu tư không bền chặt, bởi các quỹ đầu tư này thường nhìn vào lợi nhuận ngắn hạn và khi đạt lợi nhuận kỳ vọng, họ sẽ thoái vốn để tìm kiếm cơ hội đầu tư khác.

Trong năm 2018, thị trường bất động sản Việt Nam được đánh giá tiếp tục có sự điều chỉnh để tạo sức hút và kêu gọi nguồn vốn đầu tư từ các nhà đầu tư nước ngoài. Trong đó, những sản phẩm đưa ra thị trường phải có những giá trị khác biệt về chất lượng, thiết kế hợp lý, giá cả cạnh tranh và phù hợp với nhu cầu của khách hàng tiềm năng.

THÀNH NGUYỄN



Sự tham gia của khối ngoại sẽ tạo nên các cú huých cho thị trường bất động sản Việt Nam