

# Thị trường M&A bất động sản tiếp tục sôi động

Đó là nhận định chung được Công ty bất động sản toàn cầu Cushman & Wakefield Việt Nam đưa ra trong báo cáo quý I/2022.

► Thanh Loan

**B**áo cáo cho biết, sau công nghiệp chế biến chế tạo, bất động sản (BDS) hiện là lĩnh vực nhận được nguồn vốn đầu tư nước ngoài lớn thứ hai liên tiếp trong 10 năm qua. Trái ngược với dự kiến của một số chuyên gia về nguy cơ xảy ra "bong bóng" BDS, hoạt động mua bán - sáp nhập (M&A) BDS năm 2021 và quý I/2022 vẫn diễn ra sôi động với hàng loạt thương vụ lớn. Điển hình là, đầu năm 2021, Công ty CP Vinhomes đã công bố việc mua lại khu đô thị Đại An tại tỉnh Hưng Yên (vùng vệ tinh phía Đông Hà Nội) với giá trị ước tính 3.100 tỷ đồng (tương đương 134 triệu USD).

Trong quý I/2022, thị trường còn chứng kiến thêm một số thương vụ nổi bật ở TP HCM, như "cú bắt tay" giữa Novaland và Công ty TNHH xây dựng sản xuất TM Tài Nguyên để khởi động lại dự án Grand Sentosa với diện tích 11 ha ở khu vực Nhà Bè. Tương tự, ở khu vực quận 1, tòa nhà Saigon One Tower đã được đổi tên thành IFC One Tower do Công ty CP đầu tư và phát triển VivaLand quản lý. Ở khu vực Đồng Nai, dự án Swan Bay với diện tích khoảng 200 ha được tiếp tục phát triển bởi Công ty CP địa ốc Phú Long. Hay Hà Nội có tổng lượng giao dịch lớn nhất cả nước, nhờ vào thương vụ chuyển nhượng tòa nhà văn phòng hạng A Capital



Ảnh: ĐX

Place (Ba Đình, Hà Nội) từ Capital Land Development sang Viva Land với tổng trị giá 550 triệu USD. Những diễn biến này đã giúp giá trị các giao dịch M&A trong quý I/2022 cao hơn cả tổng giá trị từng năm trong giai đoạn 2019-2021.

Mặc dù vậy, bà Trang Bùi, Tổng Giám đốc Cushman & Wakefield Việt Nam nhận định, tổng nguồn cung văn phòng tại TP HCM và Hà Nội chỉ xấp xỉ bằng thủ đô Bangkok của Thái Lan, chủ yếu bao gồm các tòa nhà hạng B và C, trong khi các tài sản hạng A vốn được các DN FDI săn đón lại rất khan hiếm. Chưa kể, dù nguồn tiền đầu tư không thiếu, nhưng khó khăn lại đến từ việc khan hiếm quỹ đất phù hợp trong các TP lớn như TP HCM và Hà Nội để phát triển dự án. Ngoài ra, một trong những điều quan trọng nhất đối với các nhà đầu tư quốc tế là tính minh bạch, bởi thị trường càng minh bạch, thì nhà đầu tư nước ngoài càng quan tâm. Ngược lại, nếu thị trường không có đủ thông tin và dữ liệu, giao dịch chậm và quyền sở hữu đất đai không rõ ràng... sẽ càng đặt ra nhiều khó khăn, thách thức cho các nhà đầu tư nước ngoài.

Dẫu vậy, nhiều chuyên gia cho rằng, việc vừa qua Chính phủ thông nhất xây dựng Luật Nhà ở sửa đổi và Luật Kinh doanh BDS sửa đổi (dự kiến sẽ trình Quốc hội tại Kỳ họp thứ tư, tháng 10/2022) và đề nghị trình Quốc hội cho ý kiến và thông qua Luật Đất đai (sửa đổi) nhằm tạo cơ sở pháp lý đối với hoạt động kinh doanh quyền sử dụng đất, được đánh giá là tín hiệu tích cực về sự minh bạch của thị trường. Bởi khi được thông qua, các luật này sẽ có tác động lớn đến thị trường. Chẳng hạn, hàng loạt vấn đề tồn tại liên quan đến BDS như hoạt động đầu tư, thủ tục pháp lý... sẽ dần hoàn thiện và điều này sẽ gỡ bỏ nhiều rào cản hiện hữu cho các hoạt động M&A BDS trong năm nay. Đáng kể, trong điều kiện tình hình kinh tế vĩ mô khả quan và các chuyên bay quốc tế được mở lại, chắc chắn thị trường M&A trong năm 2022 sẽ còn sôi động hơn nữa. Bởi, "trong nguy có cơ", nhiều DN có tiềm lực tài chính mạnh đã tiến hành đánh giá và lên kế hoạch phát triển dài hạn sau đại dịch. Theo đó, rất có thể, thị trường sẽ phát triển và trưởng thành với tốc độ nhanh hơn trước đây ■

