

BẢN TIN BẤT ĐỘNG SẢN

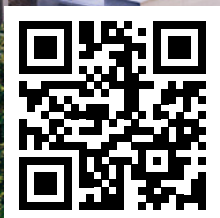
HIMLAMLAND

SỐ THÁNG 07/2018 | CẬP NHẬT THÔNG TIN BẤT ĐỘNG SẢN HÀNG THÁNG

BẤT ĐỘNG SẢN TẦM TRUNG ĐANG CHIẾM ƯU THẾ



**BDS VÙNG VEN
VẪN LÀ LỰA CHỌN 'VÀNG'**



16

LỄ BÀN GIAO CĂN HỘ BLOCK A
TẠI HIM LAM CHỢ LỚN

18

GIA TĂNG LỢI ÍCH TỪ DỰ ÁN
CĂN HỘ SẴN BÀN GIAO

THƯ BAN BIÊN TẬP

Kính gửi Quý khách hàng và Quý đối tác,

Lời đầu tiên, Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam (Him Lam Land) xin được gửi lời cảm ơn tới sự hợp tác tốt đẹp, quan tâm, tin tưởng, và đồng hành dành cho chúng tôi trong suốt thời gian qua. Kính chúc Quý khách hàng và Quý đối tác sức khỏe, hạnh phúc và thành công nhiều hơn nữa.

Theo báo Dân trí, giá cả thị trường nhà đất hiện nay đang tăng mạnh, điều này gây khó khăn cho một lượng khách hàng trẻ đang có nhu cầu về nhà ở khi vốn tích lũy ban đầu chưa đủ lớn. Từ thực tế đó, nhiều Chủ đầu tư đã tập trung phát triển các dòng sản phẩm căn hộ thuộc phân khúc tầm trung, hướng đến nhóm khách hàng trẻ có nhu cầu sống thật. Đơn cử như dự án Him Lam Phú An (Q.9) của Chủ đầu tư Him Lam Land. Tọa lạc tại vị trí thuận tiện giao thông ngay cửa ngõ phía Đông TP.HCM; sở hữu mức giá hợp lý, phù hợp với thu nhập của nhóm khách trẻ; các căn hộ tại dự án được thiết kế từ 2 - 3 mặt thoáng, nội thất hiện đại... Quan trọng, Chủ đầu tư còn nâng cao cơ hội sở hữu một nơi an cư lý tưởng với chính sách hỗ trợ từ vay vốn từ ngân hàng lên tới 85% cho người mua nhà tại Him Lam Phú An.

Him Lam Chợ Lớn là một trong những dự án đã đi vào hoạt động và hoàn thiện của Him Lam. Mới đây, giai đoạn 3 của dự án là block A đã được chính thức bàn giao tới các chủ nhân mới. Với số lượng căn hộ hạn chế, chỉ 66 căn thuộc khu căn hộ được đánh giá cao về vị trí, hạ tầng, môi trường, tiện ích và cộng đồng, thực sự đem lại một nơi an cư lý tưởng cho các cư dân đã chọn lựa các sản phẩm của Him Lam.

Một lần nữa, Him Lam Land xin gửi lời tri ân tới toàn thể Quý khách hàng và Quý đối tác đã quan tâm và đồng hành với các sản phẩm, dịch vụ mang thương hiệu Him Lam Land của chúng tôi trong thời gian vừa qua.

Trân trọng,

MỤC LỤC

THÔNG TIN THỊ TRƯỜNG

- 4 TP. HCM: Đến năm 2020, không xây dự án cao tầng mới tại trung tâm quận 1 và quận 3
- 6 Nhà giá vừa túi tiền dẫn dắt thị trường cuối năm
- 8 BĐS TP. HCM: Thị trường đất nền bắt đầu vào giai đoạn phân hóa
- 10 Giao dịch chung cư Hà Nội giảm mạnh
- 12 Bất động sản vùng ven vẫn là lựa chọn 'vàng'
- 14 "Khó kết luận có bong bóng bất động sản hay không"

SỰ KIỆN NỔI BẬT

- 16 Lễ bàn giao Block A HIM LAM CHỢ LỚN (QUẬN 6)



GÓC THƯ GIÃN

- 22 Cách sắp xếp phòng ăn đơn giản mà ai cũng có thể thực hiện
- 26 3 Quy Tắc Phong Thủy Bạn Cần Phải Biết

TIẾN ĐỘ DỰ ÁN

- 28 HIM LAM PHÚ AN (QUẬN 9)



TIN HIM LAM LAND

- 18 Gia tăng lợi ích từ dự án căn hộ sắp bàn giao
- 20 Thiều hụt nguồn cung căn hộ tầm trung



CÔNG TY CP KINH DOANH ĐỊA ỐC HIM LAM

Tòa Nhà Him Lam Land
152/1A đường Nguyễn Văn Thương, phường 25, quận Bình Thạnh, TP. HCM
ĐT: (84 - 028) 39 118 118 - Fax: (84 - 028) 39 110 866
Website: www.himlamland.com

TP. HCM

ĐẾN NĂM 2020, KHÔNG XÂY DỰ ÁN CAO TẦNG MỚI TẠI TRUNG TÂM QUẬN 1 VÀ QUẬN 3

Ảnh: Lư Quyền

UBND TP.HCM vừa trình HĐND TP.HCM thông qua Chương trình phát triển nhà ở TP.HCM giai đoạn 2016 - 2025.

Theo đó, UBND TP.HCM đề ra mục tiêu là phấn đấu nâng chỉ tiêu diện tích bình quân đầu người đến năm 2020 của toàn TP lên 19,8 m²/người, tổng diện tích nhà ở xây dựng mới tăng thêm trong giai đoạn 2016 - 2020 là 40 triệu m² sàn.

Tại khu vực trung tâm (quận 1 và quận 3), ưu tiên tăng chỉ tiêu quy hoạch cho các dự án cải tạo, xây dựng mới thay thế chung cư cũ trước 1975; không phát triển các dự án mới

đầu tư xây dựng nhà ở cao tầng đến năm 2020.

Tại khu vực các quận 4, 5, 6, 8, 10, 11, Tân Bình, Tân Phú, Phú Nhuận, Gò Vấp và Bình Thạnh, tập trung chỉnh trang, nâng cấp đô thị theo hướng hiện đại; hạn chế thực hiện các dự án đầu tư xây dựng nhà ở mới, chung cư cao tầng nếu chưa có kế hoạch xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội tương ứng đảm bảo và phù hợp.

Tại khu vực các quận 2, 7, 9, 12, Thủ Đức và Bình Tân, ưu tiên phát triển các dự án đầu tư xây dựng nhà ở mới, chung cư cao tầng dọc các trục giao thông công cộng lớn (như tuyến Metro số 1 tại các quận 2, 9 và Thủ Đức) hoặc các khu vực có kế hoạch thực hiện hệ thống hạ tầng kỹ thuật tương ứng; ưu tiên phát triển nhà ở xã hội đáp ứng nhu cầu nhà ở của các nhóm đối tượng được hưởng chính sách hỗ trợ nhà ở xã hội; hạn chế thực hiện dự án đầu tư xây dựng nhà ở mới

“

Tập trung tạo quỹ đất phát triển nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp giai đoạn 2021 - 2025, đồng thời khai thác hiệu quả hệ thống giao thông đô thị như các tuyến đường Metro, vành đai...

nếu chưa có kế hoạch xây dựng hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội đảm bảo.

thông đô thị như các tuyến đường Metro, vành đai...

Tại khu vực 5 huyện, ưu tiên phát triển nhà theo dự án tại các thị trấn, khu dân cư nông thôn và khu vực đã có hệ thống hạ tầng kỹ thuật kết nối đồng bộ với những tuyến giao thông chính; ưu tiên phát triển các khu du lịch ở kết hợp sinh thái nghỉ dưỡng, khu đô thị mới, khu đô thị vệ tinh; tập trung tạo quỹ đất phát triển nhà ở xã hội, nhà ở thu nhập thấp để thực hiện trong giai đoạn 2021 - 2025, đồng thời khai thác hiệu quả hệ thống giao

Không phát triển các dự án mới đầu tư xây dựng nhà ở tại các khu vực chưa có kế hoạch đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật tương ứng; có chính sách ưu đãi đặc biệt để hình thành các khu dân cư mới phù hợp với các đối tượng để giảm dân nội thành; kết hợp với tổ chức lại dân cư ngoại thành và phục vụ giải phóng mặt bằng ở nội thành.

Nam Phong (Nhịp sống kinh tế)



Dự án Him Lam Phú An - Quận 9

NHÀ GIÁ VỪA TÚI TIỀN DẪN DẮT THỊ TRƯỜNG CUỐI NĂM

Hiệp hội Bất động sản TPHCM (HoREA) cho biết cơn sốt ảo giá đất nền (xảy ra tại một số quận ven và huyện ngoại thành từ cuối năm 2017, lên đến đỉnh điểm vào tháng 5 - 2018 với tâm điểm là tại Quận 9) hiện nay đã hạ nhiệt.

Theo công bố tình hình thị trường bất động sản (BDS) TPHCM 5 tháng đầu năm 2018, Hiệp hội Bất động sản TPHCM (HoREA) cho biết cơn sốt ảo giá đất nền (xảy ra tại một số quận ven và huyện ngoại thành từ cuối năm 2017, lên đến đỉnh điểm vào tháng 5 - 2018 với tâm điểm là tại quận 9) hiện nay đã được kiểm soát và hạ nhiệt. Cơn sốt này chỉ xảy ra cục bộ ở phân khúc đất nền phân lô, còn căn hộ chung cư - phân khúc chủ đạo của thị trường - vẫn diễn ra bình thường, không có hiện tượng sốt giá.

SỤT GIẢM NGUỒN CUNG

Theo số liệu thống kê từ HoREA, so với cùng kỳ năm 2017, tổng số dự án đủ điều kiện huy động vốn đưa ra thị trường là 29 dự án, giảm 9,4%; tổng số nhà đưa ra thị trường là 9.174 căn, gồm có 8.690 căn hộ chung cư và 484 căn nhà thấp tầng, giảm 44,5%.

Trong đó, phân khúc căn hộ cao cấp có 3.828 căn, giảm 25,9%.

Tuy nhiên, tỷ lệ căn hộ cao cấp lại chiếm đến 41,8% thị trường, tăng nhiều so với cùng kỳ năm 2017 (chiếm 31,3%). Phân khúc căn hộ trung cấp có 3.465 căn, giảm 32,6%; tỷ lệ căn hộ trung cấp chiếm 37,7% thị trường, cao hơn so với cùng kỳ năm 2017 (chiếm 31,1%). Phân khúc căn hộ bình dân có 1.881 căn, giảm mạnh đến 69,7% so với 6.206 căn cùng kỳ năm 2017.

Tỷ lệ căn hộ bình dân chỉ chiếm 20,5%, giảm gần một nửa so với cùng kỳ năm 2017 (chiếm 37,6%). Không chỉ sụt giảm nguồn cung, báo cáo này cũng cho biết có sự sụt giảm lượng hồ sơ dự án mới.

Cụ thể, trong 5 tháng đầu năm 2018, Sở Xây dựng đã giải quyết 43 hồ sơ

chấp thuận chủ trương đầu tư, công nhận chủ đầu tư; 103 hồ sơ thẩm định, phê duyệt dự án; 376 hồ sơ cấp giấy phép xây dựng, thiết kế cơ sở của các dự án. Tính chung toàn TP đã cấp 19.712 giấy phép xây dựng, giảm 31% so với cùng kỳ năm 2017.

Liên quan đến phân khúc nhà chung cư, sau vụ cháy nghiêm trọng xảy ra tại chung cư Carina Plaza (quận 8), Bộ Công an, Bộ Xây dựng và các sở, ngành đã vào cuộc kiểm tra, chấn chỉnh công tác phòng cháy chữa cháy tại các chung cư, nhà cao tầng. Cộng đồng dân cư cũng quan tâm hơn đến công tác đảm bảo an toàn chung cư. Các chủ đầu tư dự án căn hộ chung cư đã rất quan tâm đến công tác đảm bảo an toàn cháy nổ, một số ít đơn vị đã chủ động điều chỉnh giá bán căn hộ (không quá 5%) để thu hút sự chú ý của khách hàng và thuyết phục người mua.

TĂNG TRƯỞNG TỐT

Nói về thị trường BĐS những tháng cuối năm, đại diện Công ty Tư vấn và nghiên cứu BĐS JLL Việt Nam nhận định thị trường sẽ đón nhận một làn sóng các dự án được hoàn

thành, nguồn cung sẽ vẫn duy trì ở mức tốt, chủ yếu từ những dự án đã có các hoạt động giới thiệu sản phẩm từ năm 2017.

Theo vị này, tỷ lệ bán trong các dự án mở bán mới được đánh giá tích cực, do phần lớn các dự án đã khởi động chiến lược tiền mở bán khá thành công. Nhu cầu mua để ở vẫn chiếm lĩnh thị trường. Tâm lý đầu tư được đánh giá giảm nhẹ do áp lực từ nguồn cung dồi dào. Giá sơ cấp sẽ tăng, nhờ các dự án mới hoàn thành có chất lượng xây dựng, thiết kế và tiện ích tốt hơn.

Đại diện JLL Việt Nam cho biết, phân khúc trọng tâm trong thời gian tới là phân khúc nhà ở trung cấp và bình dân. Phân khúc giá vừa túi tiền đáp ứng nhu cầu của đa số người dân vẫn dẫn đầu thị trường nhờ nguồn cung tốt cộng với nhiều cải thiện về dịch vụ xây dựng, tiện ích.

Nhu cầu mua để ở sẽ tăng mạnh, phần lớn nhờ vào sự gia tăng thu nhập và chi tiêu nói chung, sự mở rộng của tầng lớp trung lưu tại Việt Nam trong thời gian gần đây; phong

cách sống tiện nghi, an toàn ở các dự án chung cư cũng đang được các gia đình trẻ chú ý, sẽ dẫn dắt sự gia tăng nhu cầu căn hộ.

HoREA cũng dự báo thị trường BĐS các tháng cuối năm 2018 sẽ tiếp tục tăng trưởng, vẫn giữ được ổn định và sẽ không xảy ra “bong bóng”. Theo Chủ tịch HoREA Lê Hoàng Châu, phân khúc thị trường căn hộ vừa túi tiền có 1 - 2 phòng ngủ, có giá bán trên dưới 1 tỷ đồng/căn vẫn là phân khúc chủ đạo và có tính thanh khoản cao nhất của thị trường bất động sản. Từ nay đến cuối năm sẽ có nhiều dự án vừa túi tiền mới được tung ra thị trường. Các dự án này sẽ nằm hơi xa khu trung tâm TP, nhưng với mạng lưới giao thông đang được đầu tư đồng bộ, việc tiếp cận các khu vực sẽ trở nên dễ dàng, tạo đòn bẩy cho phân khúc này thu hút khách hàng. Phân khúc thị trường cao cấp sẽ có sự tái cấu trúc mạnh mẽ để phù hợp với sức mua của thị trường. Phân khúc thị trường Condotel, đất nền phân lô sẽ tiếp tục được kiểm soát và hạ nhiệt.

Hạnh Nhung (Sài Gòn Đầu Tư)





Một dự án tại Quận 7. Ảnh: Internet

BẤT ĐỘNG SẢN TP.HCM

THỊ TRƯỜNG ĐẤT NỀN BẮT ĐẦU VÀO GIAI ĐOẠN PHÂN HÓA

Theo ghi nhận của phóng viên Báo Đầu tư Bất động sản, khoảng vài tuần trở lại đây, làn sóng đổ xô đi mua đất nền đã bắt đầu thoái trào. Những điểm nóng tạo nên cơn sốt thời gian qua tại các khu vực vùng ven như Củ Chi, Hóc Môn, Cần Giuộc, Bình Chánh... đã bắt đầu hạ nhiệt. Đặc biệt, những khu vực xa trung tâm, thiếu hạ tầng kết nối, hạ tầng dịch vụ đã xuất hiện tình trạng giới đầu cơ xả hàng.

Tại buổi giao lưu về diễn biến thị trường nhà đất do Câu lạc bộ cà phê bất động sản tổ chức cuối tuần qua, nhận định của nhiều thành viên tham gia thị trường cho biết, thị trường đất nền đang bước vào giai đoạn phân hóa. Theo tổng giám đốc một doanh nghiệp bất động sản, dù mang tính cục bộ, nhưng sốt đất ảo đất nền thời gian qua là có thật.

“Với thị trường đất nền tại TP.HCM,

Hiện nay, bất động sản liền thổ vẫn được xem là kênh đầu tư “vua”. Tuy nhiên, sau thời gian sốt nóng, thị trường đất nền bắt đầu bước vào giai đoạn phân hóa, sản phẩm đáp ứng nhu cầu thực vẫn có lực cầu cao, song đất nền mang yếu tố đầu cơ bắt đầu giảm nhiệt.

những khu vực đáp ứng nhu cầu thật về nhà ở, giá đất tăng là bình thường, nhưng còn với thị trường các khu vực xa lác, xa lơ, đồng không mông quạnh ở Long An hay Nhơn Trạch, thậm chí là Củ Chi hay Nhà Bè..., giá đất tăng liên tục là điều không bình thường”, vị giám đốc này nhận định, đồng thời cho rằng, cơn sốt đất này có dấu hiệu đáng lo ngại là chủ yếu thu hút giới đầu cơ, môi giới tác động quá sâu vào thị trường làm thay đổi tâm lý của người mua, đầu tư, đầu cơ nhà đất. Với dòng sản phẩm không đáp ứng nhu cầu thật này rất dễ gặp rủi ro, chỉ cần có sự thay đổi chính sách cũng có thể khiến suất đầu tư bị ảnh hưởng mạnh.

Theo ông Trần Khánh Quang, Tổng giám đốc Công ty Bất động sản Việt An Hòa, do thói quen lâu nay của người Việt, bất động sản liền thổ là của để dành, nên yếu tố có đất là quan trọng nhất. Dưới góc độ thị trường, đất nền, nhà phố từ lâu đã trở thành văn hóa đầu tư ăn sâu trong tiềm thức của người Việt.

Đặc biệt, thời gian gần đây, tốc độ đô thị hóa tại TP.HCM ngày càng diễn ra mạnh mẽ, quy mô dân số ngày càng tăng. Bên cạnh đó, hạ tầng giao thông kết nối được mở rộng đã khiến thị trường đất nền, nhà phố càng trở thành phân khúc được ưa chuộng. Tuy nhiên, theo ông Quang, thời gian qua, có thực tế là một số khu

vực bị thổi giá lên cao do đón đầu quy hoạch của các siêu dự án, hay những sản phẩm bất động sản nông nghiệp được thu gom với hy vọng sẽ chuyển đổi mục đích sử dụng đất và tách thửa.

Loại sản phẩm này được xem là một loại hàng hóa, chủ yếu mua đi bán lại để kiếm lợi nhuận, còn thực tế chưa đáp ứng nhu cầu cầu sử dụng thật sự nên khi thị trường gặp khó khăn dẫn đến rủi ro nhất định. Còn với sản phẩm đất nền, mà cụ thể là đất tại khu Đông, nơi có hạ tầng giao thông phát triển mạnh, nhu cầu sử dụng cao, giá đất có thể không còn tăng mạnh nhưng rất khó giảm.

Còn theo ông Nguyễn Xuân Lộc, Tổng giám đốc Công ty Techcomreal, thực tế đã minh chứng, rủi ro lớn nhất của phân khúc đất nền từ nhiều năm qua chủ yếu rơi vào tính thanh khoản. Với đất nền giá trị thật, có pháp lý rõ ràng, hạ tầng hoàn chỉnh kèm theo các dịch vụ tiện ích dịch vụ đáp ứng được nhu cầu thật có thể trong một giai đoạn nào đó gặp khó khăn trong giao dịch do bị ảnh hưởng chung của

thị trường. Tuy nhiên, thời gian sau khi thị trường bình ổn trở lại, lại hình thành mặt bằng giá mới cao hơn.

“Lâu nay, với những người đầu tư địa ốc đất nền, nếu khả năng trường vốn tốt, ít khi nào bị lỗ. Có bị lỗ chẳng là những người đầu tư sử dụng đòn bẩy tài chính, buộc phải bán tháo sản phẩm để giải quyết bài toán tài chính mới chịu lỗ nặng”, ông Lộc nhấn mạnh.

“

Với đất nền có giá trị sử dụng, đáp ứng tốt nhu cầu ở, việc tăng giá thời gian qua là hết sức bình thường.

Ở một góc độ khác, theo TS. Đinh Thế Hiển, chuyên gia kinh tế, giá đất nền tại TP.HCM tăng mạnh trong thời gian qua sau khi thị trường bất động sản đã phục hồi là chuyện dễ hiểu. Từ giữa năm 2015 đến nay, đất nền tại khu vực quận 9 tăng 100% là hợp lý. Đối với đất nền ở trung tâm,

nhà phố, đất nền tại những dự án thì việc tăng giá với lợi nhuận thấp nhất cũng là từ 7 - 10%/năm.

Tính từ năm 2010 đến nay, có những khu vực bất động sản tăng tự nhiên là do đất nền đã bị nén rất nhiều năm, có những khu vực vị trí tốt, hạ tầng ngày càng hoàn thiện, hay những khu vực hình thành dân cư... thì giá tăng 200 - 300% cũng là điều bình thường. Bởi trước đó, giá đất được định giá ở mức thấp và trong một thời gian dài, giá đất ở những khu vực đó không tăng. Còn những khu vực khác tăng trưởng 60 - 70% trong vài năm, mức lợi nhuận này cũng chỉ nhỉnh hơn lãi suất ngân hàng.

“Với đất nền có giá trị sử dụng, đáp ứng tốt nhu cầu ở, việc tăng giá thời gian qua là hết sức bình thường. Điều đáng lo ngại là với loại sản phẩm không đáp ứng nhu cầu thật nhưng bị đẩy giá cao, đến một lúc nào đó tự động thị trường sẽ có sự điều chỉnh”, ông Hiển phân tích.

Tăng Triển (Đầu tư Bất động sản)



Các dự án đất nền đáp ứng tốt nhu cầu ở thực vẫn đất khách. Ảnh: Internet



Trong quý II, tại Hà Nội có 5.900 căn hộ được bán, giảm 22% so với cùng kỳ năm ngoái. (Ảnh minh họa)

GIAO DỊCH

CHUNG CƯ HÀ NỘI GIẢM MẠNH

Trong quý II/2018, chung cư tại Hà Nội đều giảm mạnh cả về lượng dự án được tung ra thị trường cũng như số căn hộ giao dịch.

GIAO DỊCH CHUNG CƯ GIẢM 22%

Theo CBRE, trong quý II, thị trường Hà Nội có 6.534 căn hộ được chào bán từ 19 dự án trên toàn thành phố, giảm 20% so với cùng kỳ năm ngoái. Các dự án mở bán mới chủ yếu đến từ khu vực phía Tây và phía Bắc thành phố, chiếm lần lượt 53% và 25% lượng căn mở bán mới trong quý.

Về doanh số bán hàng, ghi nhận của CBRE cho biết, đã có 5.900 căn hộ được bán trong quý II/2018, giảm 22% so với cùng kỳ năm ngoái. Đây là thời điểm các chủ đầu tư đang tập trung rà soát lại các sản phẩm hiện tại để chuẩn bị ra mắt vào cuối năm và cũng để thị trường điều tiết và hấp thụ các sản phẩm chưa bán hết ở các quý trước đây.

Ở phân khúc căn hộ cao cấp, sau thời gian tương đối trầm lắng, trong quý II đã sôi động trở lại với 3 dự án mới. Các sản phẩm chung cư cao cấp chiếm 37% tổng nguồn cung mở bán mới, trong khi quý I chỉ chiếm 15%.

Giá sơ cấp trung bình của các dự án được chào bán tại quý II là 1.332 USD/m², giảm 0,4% so với quý trước, nhưng vẫn tăng 0,4% theo năm. Lý giải về diễn biến tăng giá so với cùng kỳ, bà Nguyễn Hoài An - Giám đốc bộ phận nghiên cứu, tư vấn, định giá và quản lý tài sản của CBRE cho biết một số dự án bước vào giai đoạn hoàn thiện nên có chiều hướng tăng giá.

Trong năm 2018, dự kiến có khoảng

32.000 căn hộ mở bán mới tại Hà Nội, giảm khoảng 10% so với 2017.

“Mức chào bán giảm cho phép lượng hàng tồn kho có thời gian hấp thụ cũng là tín hiệu tốt cho thị trường. Điều này cho thấy các chủ đầu tư ngày càng có kinh nghiệm hơn trong việc phát triển dự án và phân tích thị trường” - đại diện CBRE cho hay.

2 THÁNG MỚI BÁN ĐƯỢC VÀI CĂN

Trên thực tế nhiều dự án tại Hà Nội thời gian qua vẫn gặp khó về thanh khoản. Nửa năm trôi qua, chủ đầu tư một dự án tại quận Thanh Xuân mới bán được 8 căn hộ dù cuối năm ngoái, có những tháng bán tới 50 căn. Một dự án khác có tổng hơn 400 căn hộ,

mở bán từ cuối năm 2017 nhưng đến nay cũng mới có 30 căn hộ được giao dịch.

Ghi nhận trên thị trường, để cải thiện thanh khoản, một số chủ đầu tư không chỉ tăng hoa hồng cho đơn vị phân phối mà còn sẵn sàng tăng mức thưởng nóng. Mức hoa hồng các sàn được nhận về sau mỗi giao dịch là khoảng 3 - 4,5%, tùy từng chủ đầu tư. So với trước đây mức này tăng khoảng 0,5 - 1%.

Bên cạnh đó, khi thông thường các sàn chỉ trả khoảng 1 - 1,5% cho môi giới thì hiện nay có một số chủ đầu tư còn đưa ra mức chi trả tới 3% chưa kể thưởng nóng 10 - 20 triệu đồng với mỗi căn hộ giao dịch thành công.

Cùng với việc hút môi giới, các chủ đầu tư cũng tung ra những chương

trình khuyến mại, hỗ trợ lãi suất khủng để kích cầu. Không khó để tìm các dự án căn hộ mà người mua nhà hiện chỉ cần nộp 30 - 50% giá trị căn hộ, kể cả với những dự án đã xây xong và có thể về ở ngay. Khoản tài chính còn lại được các tổ chức tín dụng là đối tác của chủ đầu tư cho vay hầu hết không lãi suất trong 2 năm đầu. Ngoài ra còn chưa kể các chương trình chiết khấu có nhiều dự án lên tới 11% giá trị căn hộ.

Tuy nhiên theo một giám đốc sàn giao dịch tại Hà Nội thị trường với nhiều thông tin xấu, hạ tầng một số khu vực rất kém, việc tư vấn, thuyết phục khách là rất khó. Nhiều khách hàng cũng cho biết họ phải lựa chọn cân nhắc trước khi xuống tiền. Không chỉ về vấn đề tiến độ hiện nay khách hàng còn quan tâm đến nhiều

yếu tố như vấn đề phòng cháy chữa cháy, hạ tầng, tiện ích dự án, hạ tầng xung quanh...

Theo tính toán của một chủ đầu tư, nếu dự án bán chậm một năm so với dự kiến thì doanh nghiệp sẽ phải chịu thêm chi phí khoảng 1,2 - 1,5 triệu đồng cho một m² sản phẩm. Mỗi chủ đầu tư chuyên nghiệp, khi triển khai dự án đều tính toán kỹ phương án bán hàng kéo dài trong khoảng 2 - 2,5 năm mà vẫn có hiệu quả. Tuy nhiên, với những chủ đầu tư không có tính toán kỹ, sẽ dễ bị rơi vào khủng hoảng, thậm chí không hoàn thành được dự án do không đảm bảo dòng tiền triển khai. Thực tế thị trường đang đặt ra cho chủ đầu tư đưa ra những tính toán cân đối hợp lý trong thời gian tới.

Hồng Khanh (Vietnamnet)



Không chỉ về vấn đề tiến độ hiện nay khách hàng còn quan tâm đến nhiều yếu tố như vấn đề phòng cháy chữa cháy, hạ tầng, tiện ích dự án, hạ tầng xung quanh. Ảnh: Internet

BẤT ĐỘNG SẢN VÙNG VEN VẪN LÀ LỰA CHỌN ‘VÀNG’

Trong bối cảnh thị trường tài chính có nhiều biến động, bất động sản đang được xem là kênh đầu tư tương đối an toàn. Trong đó, vùng ven vẫn được nhiều người đặt niềm tin nhờ những ưu thế nổi trội.

DÒNG TIỀN CHUYỂN HƯỚNG

Trong vài phiên giao dịch gần đây, mặc dù thị trường chứng khoán đổ ảm đạm so với trước nhưng thanh khoản vẫn còn khá thấp, giá trị khớp lệnh chỉ đạt được vài trăm tỉ đồng. Hơn nữa, việc khối ngoại liên tục rút vốn đã khiến nhà đầu tư trở nên thận trọng hơn.

Ở thị trường ngoại tệ, “cơn bão” tỷ giá cũng đang khiến nhà đầu tư khổ sở kiểm soát rủi ro khi tham gia thị trường. Đã có lúc tỷ giá VND/USD tăng lên mức kỷ lục: 22.638 đồng/1 USD, buộc Ngân hàng Nhà nước phải ra tay can thiệp để giữ sự ổn định.

Trong khi đó, thị trường vàng trước đây vốn dĩ chịu chi phối rất lớn trước sự biến động của thị trường thế giới và giá đô la Mỹ tăng cao nhưng nay lại tỏ ra im ắng. Hiện giá vàng vẫn trụ vững quanh vùng 36,8 triệu đồng/lượng và dự báo không có nhiều biến động. Với tiền gửi tiết kiệm, các nhà đầu

tư cũng không còn mấy mặn mà một phần do lãi suất của các ngân hàng khá thấp, chỉ từ 4,5 - 5%/năm đối với kỳ gửi ngắn hạn và từ 6,5 - 7%/năm nếu gửi dài hạn.

Như vậy, nhìn nhận tổng thể thì bất động sản vẫn đang là một trong những lựa chọn an toàn và khả năng sinh lời tốt dành cho các nhà đầu tư. Đặc biệt, về dài hạn, một đất nước với 100 triệu dân, cơ cấu dân số trẻ, mặt bằng thu nhập đang ngày một nâng cao, tốc độ đô thị hóa nhanh... như Việt Nam là những yếu tố giúp bất động sản tiếp tục được đánh giá cao về triển vọng. Bằng chứng là gần đây các nhà đầu tư nước ngoài vẫn ồ ạt đổ vốn vào bất động sản Việt Nam, giúp lĩnh vực này luôn nằm trong nhóm đầu về thu hút vốn FDI.

CƠ HỘI NẪM Ở ĐÂU?

Với sự phát triển của hệ thống hạ tầng, thời gian vừa qua, thị trường BĐS ở các đô thị lớn như Hà Nội, TP.HCM đã

có những bước phát triển rất nhanh. Tại khu vực phía Nam, các tỉnh giáp ranh TP.HCM như Đồng Nai, Bình Dương thị trường cũng diễn biến hết sức sôi động, cả mặt bằng giá và tính thanh khoản đều tăng cao.

Nguyên nhân bên cạnh sự phát triển của mạng lưới giao thông giúp cải thiện khả năng kết nối, mặt bằng giá BĐS vùng ven cũng còn thấp hơn nhiều so với TP.HCM, kéo theo các nhà đầu tư tìm đến nắm bắt cơ hội. Trong đó, theo báo cáo nghiên cứu thị trường quý 2 vừa được Công ty DKRA Vietnam công bố, phân khúc đất nền được dự báo vẫn sẽ là kênh đầu tư được chọn lựa hàng đầu trong sáu tháng cuối năm 2018.

Trên thực tế, gần đây, tuy có chững lại nhưng phân khúc đất nền vùng ven vẫn đạt mức tăng trưởng khá tốt. Một số khu vực như thành phố Thủ Dầu Một (Bình Dương), thành phố Biên Hòa (Đồng Nai)... mức giá đất nền đã tăng 30 - 50% so với hồi đầu năm 2018 nhưng dự án mới không có nhiều. Các dự án căn hộ cũng xuất hiện ngày càng nhiều ở các khu vực này để đáp ứng nhu cầu của người dân địa phương lẫn hàng chục ngàn công nhân nhập cư. Có thể kể đến như Samsora Riverside hay Topaz Twins... tại Biên Hòa hay Phú Đông Premier, Marina Riverside, Roxana Plaza... tại Bình Dương.

Đặc biệt, thành phố Biên Hòa được giới kinh doanh BĐS đánh giá đang hội tụ nhiều điều kiện giúp BĐS bùng nổ trong thời gian tới, nhất là phân khúc đất nền. Theo ông Tôn Thất Khiêm - Phó tổng giám đốc Công ty cổ phần Địa ốc Kim Oanh, so với các khu vực vùng ven khác, Biên Hòa nắm giữ một lợi thế lớn khi nằm ngay cửa ngõ phía Đông, là trung tâm vùng kinh tế trọng điểm phía Nam đồng thời kết nối xuyên suốt với miền Trung, miền Bắc. Đặc biệt, Biên



Biên Hòa có tiềm năng phát triển rất lớn nhờ hệ thống hạ tầng ngày càng hoàn thiện.



Xây dựng sân bay quốc tế Long Thành mở ra cơ hội lớn cho thị trường BĐS Biên Hòa.

Hòa đang tập trung nhiều khu công nghiệp lớn, thu hút vốn đầu tư FDI ở mức cao và tốc độ phát triển kinh tế rất nhanh.

“Gần đây, nhiều tập đoàn lớn như Lotte, Auchan, Amata, Berjaya, Shing Mark... liên tiếp rót vốn đầu tư dự án tại Biên Hòa. Những công trình nhà cao tầng, khách sạn, bệnh viện, trung tâm thương mại... đưa nhau mọc lên làm thay đổi diện mạo đô thị và giúp BĐS Biên Hòa tăng giá mạnh. Ngoài ra, việc xây dựng sân bay quốc tế Long Thành cũng giúp Biên Hòa trực tiếp hưởng lợi khi mở ra hướng phát triển về phía Nam và phía Đông kết nối với TP.HCM”, ông Khiêm nhận định.

Hiện nay, chính quyền tỉnh Đồng Nai và thành phố Biên Hòa đang tập

trung cải thiện hệ thống hạ tầng, đồng thời xúc tiến xây dựng trung tâm hành chính mới... sau khi lên đô thị loại I vào năm 2016. Trong đó, các khu vực nằm ven sông Đồng Nai giáp ranh TP.HCM được đánh giá có nhiều lợi thế để hình thành các đô thị sinh thái kết hợp thương mại, dịch vụ nhằm “chia lửa” với TP.HCM. Trong bối cảnh quỹ đất TP.HCM ngày càng khan hiếm, điều này sẽ mở ra cơ hội rất lớn cho thị trường BĐS Biên Hòa và một số khu vực như Long Thành, Nhơn Trạch. Với ưu thế nổi bật, có thể dự báo giá đất những nơi này sẽ nhanh chóng tiệm cận với quận 9, Thủ Đức của TP.HCM một khi hệ thống hạ tầng phát triển hoàn chỉnh.

Hoài An (Vietnamnet)



“KHÓ KẾT LUẬN CÓ BONG BÓNG BẤT ĐỘNG SẢN HAY KHÔNG”



“Nói có bong bóng bất động sản hay không, tôi cho rằng rất khó kết luận ở thời điểm này ở vì phải tiến hành rà soát, xem xét ở nhiều khía cạnh khác nhau từ số lượng giao dịch, biến động giá cả từng phân khúc, mức đầu tư...”

Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản (Bộ Xây dựng) Nguyễn Trọng Ninh.

Chính phủ giao Bộ Xây dựng nghiên cứu về những biến động của thị trường bất động sản nhằm đưa ra các giải pháp kịp thời, không để tình trạng bong bóng xảy ra...

Quan điểm trên được Cục trưởng Cục Quản lý nhà và thị trường bất động sản (Bộ Xây dựng) Nguyễn Trọng Ninh đưa ra khi ông trao đổi với báo giới tại cuộc họp báo thường kỳ của Bộ Xây dựng, chiều 23/5.

Đáng chú ý, theo ông Ninh, hiện Chính phủ cũng đang giao Bộ Xây dựng nghiên cứu vấn đề này và sẽ báo cáo vào cuối quý II hoặc quý III/2018 nhằm đưa ra các giải pháp kịp thời, không để tình trạng bong bóng xảy ra.

Thông tin về tình hình thị trường bất động sản 4 tháng đầu năm, Cục trưởng Ninh cho hay, nhìn chung thị trường bất động sản cả nước vẫn duy trì mức độ phát triển

ổn định. Thị trường bất động sản trong tháng 4/2018 có biến động nhẹ, lượng giao dịch giảm so với tháng 3, giá cả ít biến động so với tháng liền kề.

Qua số liệu báo cáo của một số chủ đầu tư và sàn giao dịch cho thấy, tại Hà Nội trong tháng 4/2018 có khoảng 1.250 giao dịch thành công, giảm khoảng 3,8% so với tháng trước đó. Tính chung 4 tháng đầu năm 2018, có hơn 5.200 giao dịch thành công.

Trong khi đó tại TP. HCM, trong tháng 4/2018 có khoảng 1.450 giao dịch thành công, giảm khoảng 6,5% so với tháng 3. Tính chung 4 tháng đầu năm có khoảng 6.000 giao dịch thành công.

Trao đổi về những biến động cục bộ của thị trường đất nền vừa qua, lãnh đạo Cục Quản lý nhà và Thị trường bất động sản cho hay, thời gian qua thị trường bất động sản tuy không có biến động nhiều, nhưng tại các khu vực ven đô thị lớn, đặc biệt tại một số đặc khu kinh tế việc buôn bán, chuyển nhượng đất nền diễn ra phức tạp.

Trước thực tế này, Bộ Xây dựng đã có văn bản gửi các địa phương nắm bắt tình hình và kịp thời báo cáo. Thủ tướng chính phủ cũng đã có văn bản chỉ đạo và giao cho 3 địa phương là Quảng Ninh, Khánh Hòa và Kiên Giang có giải pháp kiên quyết ngăn chặn tình trạng mua bán đất, xây dựng trái phép diễn ra tại những khu vực này, không để những đối tượng xấu lợi dụng tình hình làm ảnh hưởng tới trật tự, an toàn của thị trường bất động sản.

Về những nghi ngại có hay không bong bóng bất động sản, ông Ninh tái khẳng định “rất khó xác định, và sẽ có báo cáo Chính phủ trong thời gian sớm nhất”.

Trước đó, một số chuyên gia cũng đã đưa ra nhiều ý kiến trái chiều

về tình trạng bong bóng bất động sản. Theo Phó viện trưởng Viện nghiên cứu quản lý kinh tế Trung ương (CIEM) Trần Kim Chung, hiện đã có 8/10 dấu hiệu của bong bóng bất động sản.

Theo ông Chung, các dấu hiệu như: giao dịch, giá cả, số lượng các công trình khởi công, địa bàn triển khai tăng, chủ thể tham gia thị trường, quy mô, giá trị dự án, nguồn tiền vào các dự án bất động sản, đều đang tăng, cho thấy nguy cơ về một đợt khủng hoảng.

“Chỉ còn 2 dấu hiệu nữa là thị trường sẽ chạm ảnh hưởng vào khủng hoảng 2008 - 2009 là đầu tư công và nguồn vốn xây dựng nhà đất cũng tăng. Tuy nhiên, hai nguồn này đang kéo ngược thị trường bất động sản nên vẫn có thể chưa xảy ra tình huống xấu”, ông Chung nói.

Cũng theo chuyên gia này, kinh nghiệm cho thấy thị trường bất động sản có chu kỳ cứ 10 năm lại quay vòng: phục hồi - tăng trưởng - suy thoái - khủng hoảng.

Tuy nhiên, GS Đặng Hùng Võ

trong một diễn đàn về bất động sản mới đây lại tỏ ra lạc quan khi cho rằng chưa có dấu hiệu của bong bóng bất động sản. Theo ông, bong bóng bất động sản phải được thể hiện bằng dấu hiệu sốt đất trên toàn thị trường, diện rộng, với thời gian liên tục. Khi tăng với tốc độ theo ngày, theo tuần trong thời gian ngắn, đường giá đất sẽ tạo thành đường cong đột biến. Nhìn chung thị trường có thể thấy giá nhà ở thậm chí còn đang giảm.

Chủ tịch Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam Nguyễn Văn Đình nhìn nhận thị trường chung đang ở giai đoạn hồi phục và có sự phát triển tốt, ổn định.

Theo ông, thị trường nào cũng luôn có biến động lên xuống và bất động sản không nằm ngoài quy luật đó. Có thể ở giai đoạn này, thị trường có chiều hướng giảm nhẹ so với trước song không đến mức lao dốc, giảm sâu nghiêm trọng hoặc đóng băng nên không thể coi là khủng hoảng.

Nguyễn Hà (VNEconomy)





LỄ BÀN GIAO BLOCK A KHU CĂN HỘ HIM LAM CHỢ LỚN

Công ty Cổ phần Him Lam tiến hành bàn giao 66 căn hộ block A - Him Lam Chợ Lớn (Quận 6) với hệ thống hạ tầng và tiện ích hoàn thiện.

Theo đại diện Him Lam, khu căn hộ Him Lam Chợ Lớn đã bàn giao xong 2 giai đoạn 1 và 2, tiếp nối thành công đó Block A chính thức được bàn giao theo đúng tiến độ. Chủ đầu tư Him Lam luôn cam kết đưa những sản phẩm chất lượng tốt nhất đến tay khách hàng.

Những tân chủ nhân tại Block A đa phần là những người đã sở hữu căn hộ mang thương hiệu Him Lam như Him Lam Riverside, Him Lam Nam Khánh,... Điều đó càng khẳng định niềm tin khách hàng đặt vào Him Lam cũng như những giá trị sống mà Him Lam luôn nỗ lực mang lại thông qua các sản phẩm bất động sản chất lượng cao.



Anh Cao Đức Thịnh đã sở hữu một căn hộ tại Block C Him Lam Chợ Lớn cho biết rất hài lòng với chất lượng dịch vụ và các công trình phụ trợ tại đây. Gia đình anh đặc biệt là các con anh rất thích đi bơi với các bạn đồng trang lứa tại đây, nên anh mua thêm căn hộ tại block A để tiện cho việc vui chơi và phát triển thể chất của các bé.



Tại buổi lễ bàn giao, gia đình anh Đỗ Trọng Nhân – sở hữu căn 04 chia sẻ rất tin tưởng các sản phẩm của Him Lam nên quyết định lựa chọn Him Lam Chợ Lớn là nơi an cư. Điểm cộng tại Him Lam Chợ Lớn là vị trí thuận lợi, tiện ích hoàn hảo, môi trường trong lành, hạ tầng đồng bộ, cộng đồng văn minh.

“

Thật ra anh ở đây một năm rồi, anh ở bên Block C. Tháng trước anh vừa mua thêm một căn Him Lam Phú An tại Quận 9 nữa. Cứ nghe đến Chủ đầu tư Him Lam là anh yên tâm, gia đình anh chưa bao giờ có gì phải phàn nàn cả. Thêm nữa là ban quản lý ở đây tốt, anh rất hài lòng nên mới quay về đây.

Anh Trần Văn Lữ - chủ nhân mới của một căn hộ thuộc Block A

”

Với chiều cao 12 tầng, 1 tầng 6 căn, số lượng căn hộ ở Block A Him Lam Chợ Lớn khá hữu hạn, mang đến sự yên tĩnh cho khách hàng có nhu cầu mua để ở, cũng như cơ hội cho khách hàng mua đầu tư.





GIA TĂNG LỢI ÍCH TỪ DỰ ÁN CĂN HỘ SẴP BÀN GIAO

Theo ghi nhận từ thị trường, giá nhà đất hiện đang tăng mạnh trong 10 năm qua, điều này thực sự gây khó khăn cho một lượng lớn khách hàng trẻ đang có nhu cầu về nhà ở khi vốn tích lũy ban đầu chưa đủ lớn. Từ thực tế đó, một số dự án sắp bàn giao đã được Chủ đầu tư áp dụng các phương thức thanh toán linh hoạt cùng mức ưu đãi vay vốn từ ngân hàng nhằm giảm “áp lực” tài chính cho nhóm khách này.

NHIỀU DỰ ÁN “HOT” ĐÃ TĂNG GIÁ

Ghi nhận từ thị trường cho thấy, căn hộ sắp bàn giao đang có khá nhiều lựa chọn và cũng “thượng vàng hạ

Một số dự án sắp bàn giao đã được Chủ đầu tư áp dụng các phương thức thanh toán linh hoạt cùng mức ưu đãi vay vốn từ ngân hàng nhằm giảm “áp lực” tài chính cho nhóm khách này.

cám”. Theo các chuyên gia thì người mua cần lựa chọn các Chủ đầu tư uy tín, đặc biệt những Chủ đầu tư đã có các chuỗi căn hộ bàn giao và vận hành tốt trước đó.

Đơn cử như tại dự án Him Lam Phú An (quận 9) do Him Lam Land làm Chủ đầu tư, trong thời gian qua, rất nhiều khách hàng đã tìm tới tận công trình để có thể “nhìn tận mắt, sờ tận tay” căn hộ thật đang trong giai đoạn

hoàn thiện trước khi quyết định xuống cọc đặt mua.

Theo quan sát, dự án Him Lam Phú An có 4 block với hơn 1092 căn hộ được đầu tư tại khu vực sát nhà ga metro số 9 Bến Thành – Suối Tiên. Đây là dự án mà phía Him Lam Land phát triển trong chuỗi căn hộ nhắm đến đối tượng khách hàng trẻ có nhu cầu ở thật. Do vậy, các căn hộ tại đây có diện tích và giá bán khá phù hợp

Cụ thể, ở khu Đông, dự án Lavita Garden (phường Trường Thọ, Thủ Đức) đã hoàn thiện phần thô, dự án 9 View Apartment (Tầng Nhon Phú) hiện đang hoàn thiện bàn giao, dự án Sky 9... Hay như tại quận 9 là Him Lam Phú An, hiện giá trị căn hộ đã tăng gần 30% so với thời điểm ra mắt cuối năm 2016, dự kiến sẽ tiếp tục gia tăng lũy tiến khi thời gian bàn giao đã gần kề.

MỞ HƯỚNG GIẢI BÀI TOÁN TÀI CHÍNH

Chuyên gia Sử Ngọc Khương, giám đốc bộ phận đầu tư Công ty Savills VN cho rằng giá nhà đất hiện nay đang tăng mạnh nhất trong hơn 10 năm qua. Điều này đang khiến đại đa số người mua nhà với nhu cầu ở thật lại khó tiếp cận do giá nhà đã tăng quá cao.

Mở hướng giải bài toán trên, chuyên gia tài chính Bùi Quang Tín khuyến nghị các Chủ đầu tư phải đa dạng nguồn vốn trong thời điểm ngân hàng đang siết vốn vào BĐS. “Vấn đề

đặt ra là hiện nay đối tượng trẻ, các bạn mới lập gia đình có nhu cầu mua nhà chiếm đa số. Họ rất cần tiếp cận vốn ngân hàng nhưng trong bối cảnh này giá nhà đất tăng cao, lãi suất cho vay từ ngân hàng đối với mua BĐS đã điều chỉnh tăng dần. Đây là lúc mà các Chủ đầu tư BĐS muốn bán được nhà phải giải được bài toán tài chính cho người mua”, ông Tín nhấn mạnh.

Nắm bắt ngay xu hướng đó, một số công ty BĐS đã đưa ra phương thức hỗ trợ vay vốn ngân hàng cho người mua nhà. Tiêu biểu trong đó, Chủ đầu tư Him Lam Land đã đưa ra chính sách hỗ trợ từ vay vốn từ ngân hàng lên tới 85% cho người mua nhà tại dự án Him Lam Phú An (quận 9). Như vậy, với vốn tích lũy ban đầu khoảng 300 triệu đồng của một cặp vợ chồng thu nhập trung bình hàng tháng khoảng 20 triệu đồng là đã có thể sở hữu một căn hộ 2 phòng ngủ chất lượng, đầy đủ tiện nghi.

Đan Thanh (Dân Trí)

đối tượng trẻ. Tất cả các căn hộ có diện tích từ 68 - 71 m² và được tích hợp hệ thống tiện ích nội khu hiện đại, đa dạng. Với giá bán từ 1,8 tỉ đồng/căn 2 phòng ngủ, Chủ đầu tư sẽ tiến hành bàn giao hoàn thiện với các trang thiết bị cao cấp của Kohler, Teka... Điểm đặc biệt khiến dự án này thu hút khách hàng còn nằm ở chỗ đây là dự án chuẩn bị bàn giao, dự kiến từ quý III/2018.

Tuy nhiên, việc người mua tiếp cận thời điểm căn hộ sắp bàn giao sẽ phải chịu một mức giá cao hơn từ khoảng trên dưới 5%, thậm chí có nhiều dự án “hot” đã tăng giá thứ cấp lên mức 10 - 20%.



Với chính sách hỗ trợ vay vốn ngân hàng lên đến 85%, Him Lam Land tạo điều kiện tối đa để khách hàng có nhu cầu thực tiếp cận căn hộ trong giai đoạn sắp bàn giao (Ảnh: Tuan Lamos)

THiếu HỤT NGUỒN CUNG CẦN HỘ TẦM TRUNG



Năm 2018, thị trường BĐS vẫn khá sôi động, thậm chí mỗi tháng lại có những cái tên mới ra mắt thị trường. Tuy nhiên, nghịch lý xảy ra là nguồn cung dự án tiệm cận được nhu cầu ở thực của khách hàng lại đang thiếu hụt.

Để cân bằng nhu cầu đó, hiện nay các Chủ đầu tư đang nhanh chóng “chuyển dịch” để tiếp cận nhóm khách này.

GIÁ VỪA TẦM, TIỆN NGHI VỪA ĐỦ

Theo thống kê gần đây tại TP.HCM mỗi năm có khoảng 50.000 cặp vợ chồng mới kết hôn, cho thấy nhu cầu về nhà ở của nhóm khách này là cực

kỳ cao. Tuy nhiên, đa số các cặp mới kết hôn, các gia đình trẻ đều rơi vào tình trạng khó tìm cho mình nơi an cư phù hợp, đảm bảo sự hợp lý giữa các yếu tố về giá cả - tiện nghi - diện tích - cộng đồng cư dân.

Chị Ngân Hà – đang thuê nhà tại Bình Thạnh chia sẻ rằng thu nhập của cả 2 vợ chồng ở mức ổn định từ 25 – 30 triệu/mỗi tháng, với mức thu nhập này dự định sinh con ngay

trong năm nay thì cũng sẽ phải chi tiêu tiết kiệm mới có được cuộc sống thoải mái – “Đa phần các căn hộ cao cấp đều có giá tương đối cao, mong muốn của 2 đứa là kiếm căn hộ không cần quá rộng nhưng vị trí thuận tiện, tiện nghi đầy đủ, giá bán dưới 2 tỉ là quá tuyệt rồi”.

Nhà phố luôn là mơ ước của rất nhiều gia đình trẻ, tuy nhiên đòi hỏi về vốn tích lũy và đầu tư ban đầu rất cao,



Giá cả, vị trí, tiện nghi là tiêu chí mà nhóm khách hàng trẻ muốn tìm kiếm khi đến với dự án Him Lam Phú An - Quận 9.

không phù hợp với thu nhập chỉ ở mức trung bình – khá của đa phần khách trẻ. Căn hộ cao cấp tại khu vực trung tâm, diện tích rộng, tiện nghi sang trọng... với mức giá dao động từ 2 - 3 tỉ đồng/căn cũng khiến các cặp vợ chồng trẻ “đau đầu” với bài toán tài chính.

CHUYỂN DỊCH ĐỂ ĐÁP ỨNG NHU CẦU KHÁCH HÀNG

Xuất phát từ những nghịch lý về nguồn cung, nhận thấy sự thay đổi rõ rệt về xu hướng mua căn hộ những năm gần đây, các Chủ đầu tư nhanh nhạy đã có sự thay đổi kịp thời để nhu cầu thực tế tiếp cận được với khả năng của người mua. Với những dự án đánh trúng tâm lý cũng như khả năng thực sự của người đi mua bao gồm các yếu tố về giá cả, tiện nghi, vị trí sẽ đem đến khả năng thanh khoản cực kỳ cao.

Nằm trong số hiếm hoi các dự án căn

hộ tầm trung thời gian gần đây, dự án Him Lam Phú An (Q.9) tọa lạc tại cửa ngõ khu Đông Sài Gòn, trên trục xa lộ Hà Nội, chỉ cách cầu Sài Gòn 3,5km, liền kề ga số 9 của tuyến Metro Bến Thành – Suối Tiên sẽ giúp cho việc di chuyển của cư dân ở đây trở nên thuận tiện và nhanh chóng hơn rất nhiều khi đi vào vận hành.

Anh Duy nguyễn tại Bình Thạnh chia sẻ, anh mua căn hộ để đầu tư nên vị trí, giá bán là vô cùng quan trọng. Dưới con mắt kinh doanh, nhận thấy căn hộ Him Lam Phú An đáp ứng được tiêu chí của mình và có khả năng sinh lời cao vì chỉ còn vài tháng là bàn giao nhà nên anh đã không ngần ngại đặt mua một căn tại dự án này.

Dự án có quy mô lên tới 1.8 ha gồm 04 Block cao 17 tầng, bao gồm 1092 căn hộ có diện tích từ 69 - 71 m² (2PN), thiết kế từ 2 - 3 mặt thoáng giúp đón gió và ánh nắng tự nhiên. Quan trọng, Him Lam Phú An được tích hợp hệ thống

tiện ích nội khu hiện đại (hồ bơi, phòng gym, nhà hàng, thương mại, khu vui chơi trẻ em...) đáp ứng đầy đủ nhu cầu sống năng động và hiện đại của cư dân, đặc biệt là nhóm khách trẻ.

Với mức giá từ 1,8 tỷ đồng/căn, Him Lam Phú An đang áp dụng phương thức thanh toán hỗ trợ 100% lãi suất trong vòng 2 năm hoặc ưu đãi lãi suất cố định 6% trong vòng 4 năm. Bên cạnh đó, Chủ đầu tư Him Lam Land còn mang tới thêm ưu đãi cho khách hàng từ chương trình hỗ trợ vay vốn ngân hàng lên tới 85% tổng giá trị căn hộ (thời gian vay tối đa 20 năm) cùng cơ hội nhận phiếu mua gói điện máy trị giá 60 triệu đồng.

Theo đánh giá của thị trường, đây là chính sách thanh toán đặc biệt phù hợp với những người trẻ chưa tích lũy được nhiều, góp phần giải quyết bài toán an cư cho xã hội.

Kinh Tế Đô Thị

CÁCH SẮP XẾP PHÒNG ĂN ĐƠN GIẢN MÀ AI CŨNG CÓ THỂ THỰC HIỆN



Sử dụng băng ghế kê sát tường để làm ghế ăn là cách “ăn gian” diện tích đáng kể cho phòng ăn mà vẫn có chỗ để mọi người ngồi ăn uống thoải mái bên nhau.



Tận dụng “góc chết” trong nhà đặt chiếc bàn ăn cộng thêm một vài chiếc ghế là bạn đã có không gian ăn uống bên gia đình thật ấm cúng rồi.



Với những ai yêu thích phong cách trang trí theo kiểu Bắc Âu, sử dụng bàn ăn bằng gỗ là cách hiệu quả nhất khiến phòng ăn vừa đơn giản, ấm áp lại mộc mạc.



Bộ bàn ghế gỗ đan cói xua tan đi cảm giác tẻ nhạt của phòng ăn màu trắng đơn sắc.



Bàn ăn hình chữ nhật tỏ ra hợp gu với phòng ăn thiết kế mở.



Bàn trắng cùng ghế ăn nhiều màu sắc mang lại những bữa sáng thư giãn cho các thành viên.



Chọn ghế ăn có cùng màu sắc với tường hay những sản phẩm nội thất khác trong nhà cũng là cách hay nếu bạn đang bí ý tưởng khi trang trí phòng ăn.



Ngày nay cũng rất nhiều gia đình yêu thích tường cây hoặc trang trí những chậu cây xinh xắn trong phòng ăn, tạo cảm giác ngon miệng cho người sử dụng.



3 QUY TẮC PHONG THỦY BẠN CẦN PHẢI BIẾT

QUY TẮC CỦA CHÍNH

Trong phong thủy dương trạch thì cửa chính là yếu tố vô cùng quan trọng. Theo đó, cửa chính, phòng ngủ và phòng bếp là tam yếu của ngôi nhà. Cửa chính là nơi dòng khí lưu thông, đón khí tốt thì dương trạch tốt, đón khí xấu thì dương trạch xấu. Khi xét phong thủy cửa chính cần lưu ý những vấn đề như sau:

- **Chọn hướng cửa:** Xét theo Đông tứ mệnh và Tây tứ mệnh, dựa theo phương pháp này thì cửa phải đặt ở cung Sinh Khí hoặc Diên Niên mới có thể đón khí vượng.

- Áp dụng phương pháp Huyền không phi tinh để tính toán, cửa chính phải thu sơn hóa cát, gặp thủy vượng tài.

- **Linh chính quái khí:** Cũng là phương pháp huyền không phi tinh, cửa chính bất luận là hướng thủy hay hướng đường thì đều có thể thu Linh thần quẻ khí, thực sơn thực địa thì thu Chính thần quẻ khí.



NHÀ PHẢI TỌA HƯỚNG VƯỢNG

Phong thủy dương trạch nói chung, phong thủy nhà ở nói riêng hung hay cát phụ thuộc vào hướng nhà, chọn hướng cát thì gia trạch cát, chọn nhầm hướng hung thì gia trạch hung.

Xét theo phong thủy dương trạch, hướng nhà không phải là hướng cửa chính mà là hướng toàn bộ ngôi nhà. Theo phương pháp Tam nguyên cửu vận huyền không phi tinh, hướng nhà vượng được phân chia thành hai kiểu dưới đây:

- Thu sơn thu thủy (Gập núi gập sông)

Phương pháp này có liên quan tới Linh thần và Chính thần. Ví dụ như: Bát vận (từ năm 2004 – 2023), phương Linh thần ở phía Đông Bắc, Chính thần là ở hướng Tây Nam. Nên nếu phía Đông Bắc có sông hoặc đường cái thì vượng tài chi trạch, còn sông lại ở hướng Tây Nam thì gia trạch gặp nhiều rủi ro, bất lợi.

- Vượng sơn vượng hướng

Phương pháp này sẽ liên quan tới Huyền Không Phi Tinh. Ví dụ như Bát vận vượng sơn vượng hướng là nhà tọa Tây Nam hướng Mão, phía Đông Bắc sẽ là hiên nhà.



PHÒNG Ở PHẢI GỌN GÀNG, VUÔNG VỨC

Làm người phải ngay thẳng, diện mạo cũng sạch sẽ, gọn gàng. Nhà ở cũng giống như con người vậy, nhất định phải vuông vức, sạch sẽ, gọn gàng, tối kỵ tam sừng bát giác (nhà hình tam giác hoặc hình bát giác). Nhà cửa vuông vắn thì con cái hiếu thuận, đàn ông giỏi giang thẳng tiến, đàn bà thủy mị, đoan trang.

Ngược lại, nếu phòng ốc méo mó, nghiêng lệch thì tâm tình con người

cũng sẽ như vậy. Phòng ốc vuông vắn còn mang lại cảm giác an toàn, tinh thần vững vàng, không hoang mang, lo sợ.

Trên đây là những kiến thức phong thủy cơ bản bạn nên “nằm lòng” về phong thủy nhà ở để mang nhiều phúc lộc, tiền tài và may mắn về cho gia đình mình. Vì hướng nhà, hướng cửa chính và hướng các bộ phận khác trong nhà gặp xung, không thể đoán trước được điều gì sẽ xảy ra.

Nhật Linh (Vietnamnet)

TIẾN ĐỘ DỰ ÁN HIM LAM PHÚ AN



Trải nhựa lối vào, trang trí hàng rào, khu căn hộ HIM LAM PHÚ AN



Hoàn thiện gạch trang trí hồ bơi



Lắp đặt hoàn chỉnh bảng tên HIM LAM PHÚ AN trên nóc tòa nhà

CHỦ ĐẦU TƯ



HỆ THỐNG SÀN GIAO DỊCH

SGD HIM LAM LAND		SGD HIM LAM PHÚ AN	
152/1A đường Nguyễn Văn Thương, phường 25, quận Bình Thạnh, TP.HCM ĐT: (028) 39 118 118 - Fax: (028) 39 110 866		32 Thủy Lợi, phường Phước Long A, quận 9, TP.HCM Hotline: 0939 559 659	
SGD HIM LAM PHÚ ĐÔNG	SGD HIM LAM CHỢ LỚN	SGD HIM LAM RIVERSIDE	
Trần Thị Vũng, TX Dĩ An, Bình Dương Hotline: 0939 559 659	KDC Him Lam Chợ Lớn, phường 11, quận 6, TP. HCM Hotline: 0939 559 659	KDC Him Lam Tân Hưng, phường Tân Hưng, quận 7, TP.HCM	

NGÂN HÀNG LIÊN KẾT



ĐƠN VỊ THIẾT KẾ



NHÀ THẦU THI CÔNG



TÒA NHÀ HIM LAM LAND

152/1A đường Nguyễn Văn Thương, phường 25, quận Bình Thạnh, TP. HCM
ĐT: (84 - 028) 39 118 118 - Fax: (84 - 028) 39 110 866
Website: www.himlamland.com