

BẢN TIN BẤT ĐỘNG SẢN

HIMLAMLAND

CẬP NHẬT THÔNG TIN BẤT ĐỘNG SẢN HÀNG THÁNG

SỐ THÁNG 11/2022

11
2022



HIM LAM LAND CÙNG CHUYẾN HÀNH TRÌNH VỀ “NƠI ĐỊA ĐÀU TỔ QUỐC”

HIM LAM LAND ĐỒNG HÀNH CÙNG BÁO NGƯỜI LAO ĐỘNG
TRAO TẶNG 10.000 LÁ CỜ TỔ QUỐC CHO VÙNG BIÊN GIỚI HÀ GIANG

HIM LAM LAND TÍCH CỰC NÂNG CAO CHẤT LƯỢNG
MÔI TRƯỜNG SỐNG TẠI CÁC KHU CĂN HỘ



CHUYÊN MỤC



BẢN TIN HIM LAM LAND

1. Him Lam Land đồng hành cùng báo Người Lao Động trao tặng 10.000 lá cờ tổ quốc cho vùng biên giới Hà Giang
2. Him Lam Land tích cực nâng cao chất lượng môi trường sống tại các khu căn hộ

TIẾN ĐỘ DỰ ÁN

Cập nhật tiến độ mới nhất của dự án Him Lam Vạn Phúc

ĐIỂM TIN THỊ TRƯỜNG

1. Thị trường bất động sản thanh lọc để phát triển
2. Thị trường bất động sản có khởi sắc vào cuối năm?
3. Thị trường bất động sản: Kỳ vọng sự phục hồi trong năm 2023

GÓC ĐẸP:

Ghé thăm “cung điện Versailles” trị giá 12 triệu USD tại xứ cờ hoa



THƯ NGỎ



KÍNH GỬI QUÝ KHÁCH HÀNG, QUÝ ĐỐI TÁC,

Cùng với hoạt động kinh doanh, trong gần 15 năm qua Him Lam Land luôn chú trọng và đi đầu trong các hoạt động vì cộng đồng và xã hội. Mới đây, đoàn công tác Công ty Him Lam Land đã có chuyến hành trình về Lũng Cú, Hà Giang – “Nơi địa đầu Tổ Quốc” để trao tặng 10.000 lá cờ Tổ Quốc, 500 ảnh Bác Hồ cùng nhiều phần quà ý nghĩa cho chiến sĩ và đồng bào vùng biên giới tỉnh Hà Giang.

Đây là lần thứ hai Him Lam Land trở lại Lũng Cú, Hà Giang, trước đó vào tháng 10/2019, Công ty cũng đã đồng hành cùng báo Người Lao Động trao tặng cờ Tổ quốc, cùng nhiều phần quà ý nghĩa cho các chiến sĩ, đồng bào vùng biên giới nơi đây. Him Lam Land hy vọng những lá cờ Tổ quốc, những bức ảnh chân dung Chủ tịch Hồ Chí Minh kính yêu và những phần quà ý nghĩa sẽ phần nào tiếp thêm sức mạnh, động viên tinh thần các chiến sĩ và đồng bào vùng biên giới tỉnh Hà Giang yên tâm bám đất, giữ biên cương nơi địa đầu của Tổ Quốc.

Song song đó, các hoạt động chăm lo cho môi trường sống của cư dân tại các khu căn hộ cũng luôn được Him Lam Land chú trọng, quan tâm. Thông qua những xây dựng nên một cộng đồng cư dân đáng sống, văn minh và thịnh vượng.

Trong Bản tin Him Lam Land số tháng 11/2022, chúng tôi sẽ cập nhật những thông tin mới nhất về thương hiệu Him Lam Land, tiến độ dự án và thị trường bất động sản đến Quý Khách hàng và Quý đối tác.

Cuối cùng, Him Lam Land xin được gửi lời cảm ơn tới Quý khách hàng và Quý đối tác đã luôn quan tâm, tin tưởng và đồng hành cùng chúng tôi trong suốt thời gian qua. Kính chúc Quý khách hàng và Quý đối tác sức khỏe, hạnh phúc và thành công.

Trân trọng !

HIM LAM LAND

ĐỒNG HÀNH CÙNG BÁO NGƯỜI LAO ĐỘNG TRAO TẶNG 10.000 LÁ CỜ TỔ QUỐC CHO VÙNG BIÊN GIỚI HÀ GIANG

Vừa qua, chương trình "Tự hào cờ Tổ quốc" đã diễn ra trang trọng tại Cột cờ quốc gia Lũng Cú (xã Lũng Cú, huyện Đồng Văn) - điểm cực Bắc thiêng liêng của Tổ quốc. Đồng hành cùng chương trình "Tự hào cờ Tổ quốc" của Báo Người Lao Động, Công ty Him Lam Land đã trao tặng 10.000 lá cờ Tổ Quốc, 500 ảnh Bác Hồ cùng nhiều phần quà ý nghĩa cho chiến sĩ và đồng bào vùng biên giới tỉnh Hà Giang.

Chương trình vinh dự được đón tiếp ông Trương Hòa Bình, nguyên Ủy viên Bộ Chính trị, nguyên Phó Thủ tướng Thường trực Chính phủ, Chủ tịch Danh dự Chương trình "Tự hào cờ Tổ quốc".

Tham dự chương trình còn có ông Nguyễn Văn Sơn - Phó Bí thư Tỉnh ủy, Chủ tịch UBND tỉnh Hà Giang; ông Nguyễn Mạnh Dũng, Phó Bí thư Tỉnh ủy; đại tá Văn Ngọc Quế, Phó Chủ



Chương trình "Tự hào cờ Tổ quốc" diễn ra trang trọng tại Cột cờ quốc gia Lũng Cú.



10.000 lá cờ Tổ quốc được trao tặng cán bộ, chiến sĩ Bộ đội Biên phòng và đồng bào sống dọc biên giới tỉnh Hà Giang

nhiệm Chính trị BDBP Việt Nam; đại tá Đào Hồng Hà, Chính ủy BDBP tỉnh Hà Giang; ông Tô Đình Tuấn - Bí thư Đảng ủy, Tổng Biên tập Báo Người Lao Động, Trưởng Ban Chỉ đạo chương trình "Tự hào cờ Tổ quốc"; ông Nguyễn Ngọc Thủy - Tổng Giám Đốc Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam (Him Lam Land); lãnh đạo các huyện: Đồng Văn, Mèo Vạc, Quản Bạ, Yên Minh, cùng đông đảo cán bộ, chiến sĩ Đồn Biên phòng Lũng Cú và đồng bào các dân tộc sinh sống trên địa bàn tỉnh Hà Giang.

Tại chương trình, Công ty Him Lam Land đã trao tặng 10.000 lá cờ Tổ quốc từ hợp phần "Cờ Tổ quốc biên cương" cho cán bộ, chiến

sĩ Bộ đội Biên phòng và đồng bào sống dọc biên giới tỉnh Hà Giang. Trong đó có 5 lá cờ đại với diện tích 54 m², tượng trưng cho tình đoàn kết giữa 54 dân tộc anh em sẽ được treo tại Cột cờ quốc gia Lũng Cú.

Ngoài ra, đoàn công tác còn trao tặng 500 ảnh chân dung Chủ tịch Hồ Chí Minh cho đồng bào ở khu vực biên giới tỉnh Hà Giang; trao tặng 100 suất quà trị giá 50 triệu đồng cho các hộ đồng bào dân tộc sống tại địa phương; trao tặng 20 triệu đồng hỗ trợ mô hình lớp học "Con chiến sĩ biên phòng" của Đồn Biên phòng Lũng Cú.

Đây là lần thứ hai Him Lam Land trở lại Lũng Cú, Hà Giang, trước đó vào tháng 10/2019,

Công ty cũng đã đồng hành cùng báo Người Lao Động trao tặng cờ Tổ quốc, cùng nhiều phần quà ý nghĩa cho các chiến sĩ, đồng bào vùng biên giới nơi đây.

Him Lam Land hy vọng những lá cờ Tổ quốc, những bức ảnh chân dung Chủ tịch Hồ Chí Minh kính yêu và những phần quà ý nghĩa sẽ phần nào tiếp thêm sức mạnh, động viên tinh thần các chiến sĩ và đồng bào vùng biên giới tỉnh Hà Giang yên tâm bám đất, giữ biên cương nơi địa đầu của Tổ Quốc.

Trước đó, đoàn công tác của Công ty Him Lam Land và Báo Người Lao Động đã có chuyến tham quan, dâng hương và dâng hoa tại Đền thờ các Anh hùng liệt sĩ Mặt

trận Vị Xuyên ở cao điểm 468 tại thôn Nậm Ngật, xã Thanh Thủy, huyện Vị Xuyên, tỉnh Hà Giang để tưởng nhớ đến các anh hùng liệt sĩ đã anh dũng hi sinh cho sự nghiệp bảo vệ Tổ quốc.

Với phương châm “gắn xã hội trong kinh doanh”, Him Lam Land luôn chú trọng vào những hoạt động, chương trình mang ý nghĩa nhân văn cao cả, lan tỏa những giá trị sống tốt đẹp đến cộng đồng và xã hội. Chính vì vậy, với ý nghĩa lan tỏa tinh thần yêu nước, khơi dậy niềm tự hào dân tộc, chương trình “Tự Hào Cờ Tổ Quốc” luôn là một trong những chương trình ý nghĩa mà Him Lam Land quan tâm và đồng hành.



Ông Nguyễn Ngọc Thủy – Tổng Giám Đốc Công ty Him Lam Land trao tặng học bổng cho các em học sinh dân tộc thiểu số, học sinh nghèo tỉnh Hà Giang.



Các đại biểu, cùng các chiến sĩ, đồng bào và các em học sinh vùng biên giới tỉnh Hà Giang chụp ảnh kỷ niệm dưới cột cờ quốc gia Lũng Cú – điểm cực Bắc thiêng liêng của Tổ quốc.



Đoàn công tác Công ty Him Lam Land và Báo Người Lao Động dâng hương tại Đền thờ các Anh hùng liệt sĩ Mặt trận Vị Xuyên.

HIM LAM LAND

TÍCH CỰC NÂNG CAO CHẤT LƯỢNG MÔI TRƯỜNG SỐNG TẠI CÁC KHU CĂN HỘ

Tại khu căn hộ Him Lam Phú An và Him Lam Riverside mọi công tác chăm lo chất lượng môi trường sống của cư dân luôn được Him Lam Land chú trọng và quan tâm.

Theo đó, công tác vệ sinh hồ bơi, chăm sóc cảnh quan, phun xịt côn trùng, bảo trì bảo dưỡng cơ sở vật chất tại chung cư... luôn được Ban quản lý thực hiện thường xuyên tại hai khu căn hộ Him Lam Phú An và Him Lam Riverside.

Bằng những công việc luôn đặt chất lượng sống của cư dân lên hàng đầu, Him Lam Land hy vọng sẽ mang đến cho cộng đồng cư dân một không gian đáng sống. Từ đó, cư dân có thể tận hưởng cuộc sống bên những người thân yêu và xây dựng nên một cộng đồng cư dân văn minh, thịnh vượng.

Một số hình ảnh tại các khu căn hộ:





HIM LAM VẠN PHÚC

Tính đến ngày 25/11, có 220/222 căn Shophouse Him Lam Vạn Phúc đã hoàn thành nghiệm thu, trong đó, có 216/222 căn đã được bàn giao đến khách hàng. Hiện Him Lam Land vẫn đang đẩy nhanh công tác bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho khách hàng.

Him Lam Vạn Phúc có quy mô gồm 222 căn Shophouse. Các căn Shophouse ở đây đều được thiết kế 6 tầng. Trong đó tầng 1, 2 được thiết kế để phù hợp với việc kinh doanh; tầng 3, 4, 5, 6 là nơi sinh hoạt của gia đình với không gian riêng tư đậm nét kiến trúc Pháp. Tất cả các căn đều được thiết kế thông thoáng 2 mặt tiền, mặt đường rộng giúp cho công việc kinh doanh đạt độ sinh lời tối đa. Ngoài ra, các căn tại dự án còn sở hữu lợi thế "2 trong 1" vừa an cư và đầu tư khi có thiết kế tối ưu khi cổng mặt trước dành cho kinh doanh, cổng mặt sau dành cho sinh hoạt.

Tọa lạc ngay vị trí "vàng" trên trục đường Tố Hữu - Lê Văn Lương, con đường huyết mạch về giao thông và giao thương của Thủ đô, nên bao quanh dự án Him Lam Vạn Phúc là "hệ sinh thái" tiện ích vô cùng đa dạng. Dự án nằm giữa quần thể các khu đô thị sầm uất và rất gần các cao ốc văn phòng và chung cư, hứa hẹn sẽ mang đến một môi trường sống văn minh, hiện đại cho cộng đồng cư dân.

Sở hữu vị trí đắc địa bậc nhất ngay trung tâm quận Hà Đông, từ Him Lam Vạn Phúc Quý cư dân có thể di chuyển đến trung tâm thành phố theo trục đường Nguyễn Trãi, Lê Văn Lương, Tuyến đường sắt Hà Đông - Cát Linh, Tuyến Bus nhanh BRT... trong thời gian ngắn. Ngoài ra, từ Him Lam Vạn Phúc cư dân cũng dễ dàng kết nối vùng với các tỉnh thành lân cận nhờ vị trí của ngõ phía Tây Nam Hà Nội. Nơi đây là đầu mối của nhiều tuyến đường giao thông quan trọng như: QL6, QL21B, ĐT72...

Ngoài ra, với thiết kế mang dáng dấp của đại lộ sầm uất bậc nhất Châu Âu, Him Lam Vạn Phúc hiện thực hóa ước mơ về một tuyến phố sôi động ngay giữa lòng Thủ đô với đầy đủ tiện ích nội khu như: Trường Quốc tế Nhật Bản, Nhà để xe thông minh, khu vui chơi trẻ em, khu thể thao ngoài trời... tạo nên sự tiện nghi và sầm uất bậc nhất khu vực.

Hình ảnh thực tế tại dự án Him Lam Vạn Phúc:





THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN THANH LỘC ĐỂ PHÁT TRIỂN

Thị trường bất động sản (BDS) thời gian qua gần như “bất động” trước động thái “ghìm cương” cho vay BDS cùng với ảnh hưởng của nền kinh tế nói chung. Tuy nhiên, nhiều chuyên gia BDS cho rằng, đây chính là cơ hội để “thanh lọc” thị trường BDS, doanh nghiệp nào thích ứng nhanh sẽ tiếp tục tồn tại và phát triển.



Thị trường BDS hiện đang thiếu nguồn cung nhà thu nhập thấp.

BDS trước hiệu ứng domino

Theo phân tích của các chuyên gia BDS, chuỗi giá trị ngành BDS tại Việt Nam thường phát triển theo 5 giai đoạn, bao gồm sở hữu và phát triển quỹ đất, tài trợ chi phí từ vốn cổ phần hoặc vay nợ, khai thác, xây dựng và cuối cùng là đưa vào sử dụng.

Ngoài ra, BDS Việt Nam cũng trải qua 5 chu kỳ tăng trưởng. Ở giai đoạn đầu tiên là khởi đầu tăng trưởng, thị trường ghi nhận việc mở rộng cung tiền và tín dụng thông qua việc lãi suất giảm, dòng vốn, nợ vay tăng chảy vào xây dựng, BDS. Nhiều nhà đầu cơ gia nhập thị trường, dẫn đến nguồn cầu

tăng liên tục và giá đất tăng. Đây cũng chính là giai đoạn xuất hiện bong bóng tài sản.

Theo đó, khi lãi suất và tình trạng lạm phát tăng cao, trong khi giá nhà giữ nguyên dẫn đến lợi nhuận doanh nghiệp BDS sụt giảm. Về phía khách hàng, những người dùng đòn bẩy tài chính để mua nhà đã buộc phải bán nhà để trả nợ khiến tình trạng thanh lý diễn ra ồ ạt.

Chuyển sang giai đoạn khủng hoảng, nguồn cầu giảm khiến thị trường đóng băng, kéo theo các hoạt động xây dựng giảm. Các hoạt động sản xuất, kinh doanh đình trệ

cũng khiến nhiều doanh nghiệp BDS phải thu hẹp quy mô.

Bước sang giai đoạn tích lũy và tái cấu trúc, lúc này doanh nghiệp đang dần thích ứng với bối cảnh trầm lắng và triển khai phương án như tái cơ cấu sản phẩm, định vị lại thị trường. Đến giai đoạn phục hồi, giá nhà tăng trên nhiều phân khúc. Thị trường “ấm” lên, tính thanh khoản cải thiện, lợi nhuận của doanh nghiệp BDS cũng tăng dần.

Tiến sĩ Phạm Anh Khôi, Viện trưởng Viện Nghiên cứu kinh tế Tài chính bất động sản Đất Xanh Services, CEO Công ty tài chính FINA cho rằng, hiện nay BDS Việt Nam đang ở chu kỳ thứ 4, nghĩa là giai đoạn khủng hoảng khi vừa qua, Chính phủ đã đưa ra hàng loạt chính sách để siết sự đầu cơ, bong bóng BDS.

Cụ thể, sau làn sóng COVID-19 lần thứ 4 (cuối năm 2021 – đầu năm 2022), bức tranh thị trường BDS Việt Nam trở nên sôi động và giá đất một số khu vực không ngừng tăng. Từ đầu năm 2022, do ảnh hưởng nền kinh tế toàn cầu, đặc biệt là Fed đã 6 lần tăng lãi suất điều hành khiến tình hình lạm phát trên thế giới thêm căng thẳng, Việt Nam cũng không nằm ngoài ảnh hưởng chung. Vì thế, Chính phủ Việt Nam đã ban hành nhiều chính sách điều hành để kiềm chế lạm phát, ổn định kinh tế. Bên cạnh đó, NHNN cũng đã 2 lần tăng lãi suất điều hành nhằm ổn định tỷ giá VND/USD; “siết” tín dụng ngành BDS khi hạn mức “room” của nhiều ngân hàng gần chạm trần do cho vay BDS trước đó quá “nóng”...

Tuy nhiên, theo Tiến sĩ Phạm Anh Khôi, vấn đề lo ngại hơn là hiệu ứng domino do “siết” tín dụng BDS, dẫn đến nguồn cung BDS trên thị trường TP Hồ Chí Minh và Hà Nội đều suy giảm, kéo theo đó thanh khoản thị trường BDS kém khiến nhiều doanh nghiệp BDS gặp khó khăn, môi giới BDS phải tạm “nghỉ đông”.

Số liệu thống kê cho thấy, 10 tháng năm 2022, có gần 2.300 doanh nghiệp môi giới tạm dừng kinh doanh có thời hạn, tăng 52,8% và gần 1.000 doanh nghiệp hoàn tất

thủ tục giải thể, tăng 42% so với cùng kỳ năm trước. Rất nhiều doanh nghiệp còn hoạt động phải tái cơ cấu lại mô hình, giảm quy mô, tinh giảm nhân sự.

Trong khi doanh nghiệp “nghỉ đông” vì khó khăn, nhà đầu tư cũng e dè hơn và cần trọng trước biến động của thị trường. Theo ông Nguyễn Chí Nghiêm, Tổng giám đốc Dat Xanh Tech, các nhà đầu tư tham gia vào thị trường BDS lúc này cần phải am hiểu thị trường để đưa ra quyết định chính xác hơn.

Thanh lọc để thị trường phát triển

Theo ông Nguyễn Chí Nghiêm, mặc dù thị trường hiện trong giai đoạn trầm lắng nhưng đây cũng là điểm sáng, bởi qua đó nhà đầu tư sẽ thanh lọc những dự án tốt, chắc chắn để đầu tư.

Tuy nhiên, ông Phạm Anh Khôi khuyến nghị, các doanh nghiệp BDS thời gian này nên tập trung vào chuẩn hóa hoạt động đào tạo, công tác này sẽ giúp doanh nghiệp xây dựng một đội ngũ tinh thông chuyên môn, dày dặn kinh nghiệm, chuẩn hóa hành vi, ứng xử, phù hợp với các quy định pháp luật – một cách củng cố nguồn lực cho tương lai. Song song đó, doanh nghiệp cần tiến hành sàng lọc, tinh giảm hệ thống, tuyển dụng nhân sự có chọn lọc. Đồng thời, doanh nghiệp cũng nên xây dựng chiến lược lâu dài, sẵn sàng đối phó các kịch bản xấu trong bối cảnh thị trường còn nhiều diễn biến khó lường; hoàn thiện hệ sinh thái ngành, ứng dụng công nghệ trong công tác bán hàng và quản trị doanh nghiệp.

Tương tự, đối với cộng đồng môi giới BDS, giai đoạn này là cơ hội để các cá nhân học hỏi, phát triển, nâng cao chất lượng phục vụ, kỹ năng. Cần kiên định với mục tiêu nghề nghiệp, đồng thời chú trọng xây dựng thương hiệu cá nhân, nâng cao kiến thức, tác phong, đạo đức hành nghề, không lừa dối khách hàng, không nói xấu đối thủ... Đồng thời, doanh nghiệp cũng nên tái định vị thương hiệu cá nhân thông qua việc tìm hiểu, nghiên cứu để lựa chọn các thị trường, phân khúc sản phẩm phù hợp với khả năng, sở trường của bản thân cũng như lựa chọn



Các chuyên gia chia sẻ thông tin tại Talkshow về thị trường BĐS

đơn vị bán hàng có uy tín, chuyên nghiệp.

Đồng quan điểm, ông Trần Minh Hoàng, Phó Tổng thư ký Hội môi giới BĐS Việt Nam nói thêm: "Luật Kinh doanh BĐS (sửa đổi) dự kiến được Quốc hội thông qua năm 2023 sẽ có những quy định rất chặt chẽ với hoạt động môi giới. Theo đó, sẽ xử lý nghiêm nhà môi giới không qua đào tạo, không có chứng chỉ hành nghề môi giới do cơ quan có thẩm quyền cấp. Vì vậy, trong thời điểm này, doanh nghiệp môi giới nên tập trung đào tạo, chuẩn hóa hoạt động để người môi giới phải là một nhà tư vấn BĐS, định giá BĐS, quản lý BĐS...".

Đối với nhà đầu tư, ông Phạm Anh Khôi cho rằng, khách hàng nên hạn chế tham gia thị trường với tâm lý đầu cơ mà nên đầu tư với tầm nhìn dài hạn. Bên cạnh đó, không nên sử dụng đòn bẩy tài chính, tránh đầu tư theo hiệu ứng đám đông. Trước khi quyết định "xuống tiền", nên đánh giá nhu cầu, lựa chọn sản phẩm thực sự phù hợp với khả năng tài chính.

Dự báo thị trường BĐS thời gian tới, theo ông Phạm Anh Khôi, thị trường sẽ vẫn còn tồn tại rất nhiều thách thức phía trước. Dự báo, nguồn cung BĐS vẫn thiếu hụt trầm trọng do tiếp tục siết quản lý BĐS, trong khi các dự án nhà ở xã hội vẫn chưa thể triển khai. Với tâm lý thận trọng, khách hàng chuyển sang tích trữ tiền mặt dẫn đến thị

trường đóng băng. Trong khi đó, tình trạng lãi suất tăng, hạn chế "room" tín dụng khiến ngay cả nhóm khách hàng mua ở thật cũng khó tiếp cận vốn vay.

Ngoài ra, nhiều ý kiến cho rằng, Nhà nước cần đẩy nhanh tiến trình sửa đổi luật theo hướng phù hợp tình hình thực tế để nhanh chóng đi vào triển khai, sớm tạo ra hành lang pháp lý, môi trường minh bạch cho các hoạt động BĐS; đồng thời tạo điều kiện để doanh nghiệp phát triển, góp phần khôi phục thị trường theo hướng tích cực; tháo gỡ vướng mắc pháp lý dự án, xây dựng các cơ chế theo hướng mở, phù hợp với tình hình hiện nay cũng là công tác cần được coi trọng. Mặt khác, cần triển khai song song công tác thanh tra với việc triển khai các chính sách phát triển nhà ở xã hội nhằm cân bằng nguồn cung, giá cả. Bên cạnh đó, cần xây dựng giải pháp mở rộng, đa dạng hóa nguồn vốn cho thị trường.

"Khi việc thực hiện các nghị định, quy định mới đã vào guồng, thị trường BĐS sẽ phát triển lành mạnh, giá bán được kiểm soát. Có như vậy, việc tháo gỡ những vướng mắc pháp lý cho doanh nghiệp giúp tình trạng nguồn cung được cải thiện, ổn định lãi suất cho vay, tín dụng cho BĐS được nói lỏng. Đây là các yếu tố quan trọng để giao dịch trên thị trường BĐS dần sôi động trở lại", ông Phạm Anh Khôi nhận định.

Theo Báo Tin tức

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN CÓ KHỞI SẮC VÀO CUỐI NĂM?

Bên cạnh khó khăn về nguồn vốn, thị trường bất động sản còn phải đối mặt với nhiều trở ngại khác như lãi suất cho vay, tỷ giá ngoại tệ và thủ tục đầu tư, pháp lý của dự án... Tuy nhiên, các chuyên gia kỳ vọng bước vào những tháng cuối năm thị trường sẽ khởi sắc hơn.

Giá tăng, tỷ lệ hấp thụ giảm

Theo báo cáo mới công bố về chỉ số giá bất động sản của Savills (SPPI) quý III, chỉ số giá bất động sản nhà ở và văn phòng tại Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh đều có xu hướng giá tăng. Ở góc độ phát triển dự án, mặc dù chỉ số giá nhân công xây dựng công trình tại TP. Hồ Chí Minh không có biến động gì nhưng chỉ số giá xây dựng công trình và giá vật liệu xây dựng liên tục duy trì đà tăng từ quý III/2021 cho đến nay.

Chỉ số giá nhà ở tại TP. Hồ Chí Minh là 130 điểm và tăng 1 điểm theo quý. Sự gia tăng này đến từ việc giá sản phẩm hạng B tại quận 9 tăng 13% theo quý và Nhà Bè tăng 5% theo quý.

Trong quý III/2022, tỷ lệ hấp thụ đạt 15%, giảm -54 điểm phần trăm theo quý, nhưng tăng 1 điểm phần trăm theo năm. Sự sụt

giảm đáng kể đến từ việc giá sơ cấp tăng cao, niềm tin của người mua nhà giảm bởi việc lãi suất tăng và kiểm soát tín dụng chặt chẽ. Nguồn cung nhà ở hạng B chiếm 54% nguồn cung sơ cấp, với giá cao nhất là 10 tỷ đồng/căn. Dòng sản phẩm hạng A chiếm 23% nguồn cung sơ cấp, với mức giá lên tới 30 tỷ đồng/căn.

Chỉ số này tại Hà Nội cũng ghi nhận đà tăng với 8 điểm theo quý, đạt mức 126,1, ghi nhận mức tăng trong 12 quý liên tiếp, cao hơn 21% so với mức đáy 104,1 tại quý III/2019. Giá bán trung bình đạt 37 triệu đồng/m², tăng 8% theo quý do có các dự án mới gia nhập thị trường và 65% các dự án mở bán tăng giá. Theo phân tích của Savills, nguồn cung hạn chế, chất lượng được cải thiện và chi phí xây dựng gia tăng đã thúc đẩy giá nhà ở tại Hà Nội tăng.



Thị trường bất động sản được dự báo sẽ chuyển biến tích cực

Ở phân khúc văn phòng, thị trường văn phòng TP. Hồ Chí Minh được cải thiện trong quý III sau một thời gian ổn định trong thời kỳ đại dịch. Chỉ số văn phòng TP. Hồ Chí Minh đạt 98 điểm, tăng 3 điểm theo quý và 5 điểm theo năm. Công suất cho thuê Hạng B tăng 3 điểm phần trăm theo quý, lên 92%, Hạng A tăng 2 điểm phần trăm theo quý, lên 97% và Hạng C tăng 1 điểm phần trăm theo quý, lên 94%; sự gia tăng đã thúc đẩy sự cải thiện.

Báo cáo SPPI cho thấy, văn phòng khu vực ngoài trung tâm đang có tốc độ tăng trưởng về giá khá nhanh. Cụ thể, chỉ số của khu vực ngoài trung tâm đã tăng lên 111 điểm trong quý này, tăng 4 điểm theo quý và 7 điểm theo năm. Tỷ lệ lấp đầy ở khu vực ngoài trung tâm cải thiện 2 điểm phần trăm theo quý và 4 điểm phần trăm theo năm lên 91%, và giá thuê tăng 1% theo quý và 3% theo năm.

Trong khi đó, báo cáo về thị trường bất động sản tháng 10 của batdongsan.com vừa công bố cũng cho thấy, mặt bằng giá rao bán chung cư Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh vẫn chưa có dấu hiệu hạ nhiệt. Tốc độ tăng giá chung cư Hà Nội mạnh hơn khá nhiều so với TP. Hồ Chí Minh. Cụ thể, dữ liệu thống kê 10 tháng đầu năm của Batdongsan.com.vn cho thấy, giá rao bán căn hộ tăng từ 3 - 17% tại Hà Nội và tăng từ 3 - 7% tại TP. Hồ Chí Minh tùy từng phân khúc. Trong đó, căn hộ cao cấp dẫn đầu về tốc độ tăng giá ở cả Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh lần lượt tăng 17% và 7% so với cùng kỳ năm 2021.

Lượt tìm mua và lượng tin đăng bán chung cư cao cấp ở Hà Nội và TP. Hồ Chí Minh cũng có mức tăng ấn tượng, lần lượt là 23% và 29%, cao hơn hẳn phân khúc trung cấp và bình dân. Dữ liệu này phần nào phản ánh phân khúc cao cấp đang áp đảo thị trường chung cư TP. Hồ Chí Minh về mức độ tăng nhu cầu tìm kiếm, lượng tin đăng cũng như giá rao bán.

Sẽ có chuyển biến tích cực

Theo khảo sát CEO Pulse vào tháng 9 vừa qua với 50 lãnh đạo doanh nghiệp tại Việt

Nam cho thấy, 70% kỳ vọng điều kiện kinh doanh sẽ cải thiện trong năm tới. Các lãnh đạo doanh nghiệp cũng nhận định rằng, so với các nước khác trong khu vực, nhân sự Việt Nam có những đặc tính tương đương hoặc lợi thế. Chi phí nhân sự và mức độ chăm chỉ là các lợi thế nổi bật nhất.

Cũng dự báo về triển vọng của thị trường bất động sản, nhiều doanh nghiệp lại tin rằng thị trường sẽ có chuyển biến tích cực hơn trong thời gian tới. Giám đốc khối kinh doanh Batdongsan.com.vn Lê Đình Hảo nhận định rằng, quý IV/2022 khả năng thanh khoản trên thị trường vẫn chậm, nhưng tới cuối quý các chỉ báo sẽ tốt hơn. Nguyên nhân vì trong quý cuối cùng của năm, các dòng lợi nhuận từ sản xuất kinh doanh thường đổ vào bất động sản, hơn nữa đầu tư công, vốn FDI cũng thường được đẩy mạnh vào thời gian này. Kiểu hối đồ về nước dự kiến năm nay thu hút 14-16 tỷ USD là trợ lực dòng tiền giúp thị trường cuối năm có thanh khoản tốt hơn.

Về thị trường các tháng đầu năm 2023, theo ông Hảo sẽ dần ổn định hơn khi chính sách liên quan lãi suất tín dụng, tỷ giá được ban hành ổn định. Thị trường hiện cũng đang được hỗ trợ bởi chính sách 2% cho doanh nghiệp (gói 25.000 tỷ) và người mua nhà (gói 15.000 tỷ), nhưng hiện tại chưa hấp thụ tốt, vì doanh nghiệp được hỗ trợ phải đảm bảo các điều kiện như không có nợ xấu, có tài sản đảm bảo, dòng tiền ổn định... Tuy nhiên, năm 2023 khi ổn định chính sách lãi suất thì các doanh nghiệp sẽ có nhiều cơ hội tiếp cận, giúp thị trường ổn định hơn.

Trong khi đó, ông Neil MacGregor - Giám đốc Điều hành Savills Việt Nam, nhận định. "Đây là thời kỳ mà thị trường phải trải qua khó khăn, làm chậm lại đà tăng trưởng của thị trường. Dẫu vậy, quá trình giảm tốc này tạo điều kiện để các tổ chức, doanh nghiệp hoạt động trong lĩnh vực có thể xem xét, đánh giá hiện trạng phát triển, đưa ra những cải thiện nhằm củng cố và xây dựng thị trường bền vững".

Theo Thời báo Tài chính Việt Nam

THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN: KỲ VỌNG SỰ PHỤC HỒI TRONG NĂM 2023

Các chuyên gia nhận định, thị trường bất động sản vẫn sẽ tiếp tục gặp nhiều khó khăn đến hết năm 2022 và kéo dài sang năm 2023. Tuy nhiên đến năm 2023, một số tín hiệu tích cực có thể giúp thị trường dần phục hồi.

Mặt bằng giá bất động sản đi ngang

Chia sẻ tại diễn đàn bất động sản được tổ chức mới đây, TS. Cấn Văn Lực - thành viên Hội đồng Tư vấn chính sách tài chính tiền tệ quốc gia, Chuyên gia Kinh tế trưởng BIDV cho biết, có nhiều ý kiến cho rằng thị trường bất động sản đang suy thoái. Nhưng theo vị chuyên gia này, quý IV/2022 so với quý II, III nếu giảm liên tục thì tạm thời gọi là suy thoái kỹ thuật, hay suy giảm thì đúng hơn. Và để thị trường bất động sản phát triển lành mạnh hơn, thì cần có bước này.

Nhìn lại thị trường bất động sản năm 2022, TS. Cấn Văn Lực cho rằng, có 2 giai đoạn là "đầu năm hưng phấn, giữa và cuối năm trầm lắng". Cung và cầu đều giảm mạnh. Trong khi đó, mặt bằng giá bất động sản đi ngang, có giảm nhẹ đối với đất nền và tăng nhẹ với căn hộ.

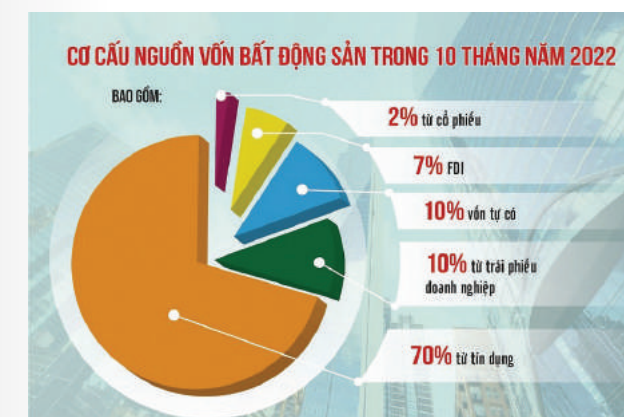
"Theo quan sát, nhà đầu tư và giới đầu cơ đều không muốn lỗ nên đa số hiện nay đều "nằm chờ". Lượng giao dịch và khả năng hấp thụ giảm mạnh, doanh thu cũng sụt giảm. Tái cấu trúc, sàng lọc, M&A (mua bán sáp nhập) là những gì đang diễn ra. Tác động này lan sang các lĩnh vực khác

khá rõ nét như chứng khoán, nguyên vật liệu, xây dựng,..." - TS. Cấn Văn Lực chia sẻ.

Cũng theo vị chuyên gia này, có 6 thành tố chi phối và tác động đến thị trường bất động sản, đó là: tài chính; quy hoạch và cơ sở hạ tầng; tính pháp lý; thông tin, dữ liệu, tính minh bạch; mối quan hệ cung - cầu và giá; kinh tế vĩ mô. "Nếu chúng ta đánh giá nguyên nhân sụt giảm hay tăng mạnh của thị trường bất động sản thì cũng phải xoay quanh 6 thành tố này. Trong đó, có những vấn đề trước mắt và có cả những vấn đề lâu dài. Vì vậy, đi tìm giải pháp cho thị trường cũng đòi hỏi dựa trên 6 thành tố này" - ông Cấn Văn Lực nói.

Để thị trường bất động sản có thể hồi phục dần từ năm tới, TS. Cấn Văn Lực cho rằng, trước tiên phải giải quyết các vấn đề về pháp lý, kể đến là gỡ nút thắt vốn, trong đó có trái phiếu doanh nghiệp bất động sản. Bên cạnh đó, cần xem xét yếu tố có nên kích cầu thị trường bất động sản không, như trường hợp Trung Quốc có những gói hỗ trợ lớn để kích cầu như trợ cấp lãi suất, cho người dân vay tiền,... Ngoài ra, phải kiểm soát rủi ro hệ thống, liên thông giữa tài chính, bất động sản và các vấn đề khác, tức là phải khéo khoanh vùng, bởi bất động sản là ngành chủ lực về vốn hóa, đứng thứ hai về phát hành trái phiếu doanh nghiệp ra thị trường.

Cuối cùng, cần tái cơ cấu và chuẩn bị nền tảng cho tương lai. Trong 10 tháng năm 2022, cơ cấu nguồn vốn bất động sản bao gồm 70% từ tín dụng, 10% vốn tự có, 10% từ trái phiếu doanh nghiệp, 7% FDI và 2%



từ cổ phiếu. Cấu trúc vốn này chưa phản ánh sự phát triển bền vững của bất động sản. Cấu trúc vốn phải thay đổi theo hướng hệ thống ngân hàng chỉ nên chiếm 50%. Có như vậy, doanh nghiệp bất động sản mới giảm phụ thuộc vào vốn ngân hàng.

Cầu lớn nhưng niềm tin sụt giảm

Nhìn nhận về thị trường bất động sản, ông Nguyễn Mạnh Hà - Phó Chủ tịch Thường trực Hiệp hội Bất động sản Việt Nam, hy vọng năm 2023, thị trường tài chính sẽ phục hồi trở lại, để các nguồn vốn tiếp tục chảy vào thị trường bất động sản, giúp các doanh nghiệp vượt qua khó khăn, thị trường thoát khỏi cảnh trầm lắng và hướng tới phát triển bền vững hơn. Chính phủ sẽ có những động thái tháo gỡ mạnh mẽ hơn, đồng thời room tín dụng được mở ra trở lại để các ngân hàng có thể tiếp tục cho vay. Các doanh nghiệp cũng sẽ dần làm quen, thích nghi với những quy định mới về phát hành trái phiếu. Như vậy, thị trường bất động sản sẽ có thêm các nguồn cung tiền tệ để tạo đà phát triển trở lại.

Thị trường nhiều tiềm năng nhưng thiếu sự tự tin

Nhìn nhận về thị trường bất động sản, ông Nguyễn Quốc Anh - Phó Tổng giám đốc batdongsan.com cho rằng, thị trường hiện tại vẫn có nhiều tiềm năng nhưng thiếu sự tự tin. Lực cầu vẫn có song niềm tin của nhà đầu tư vào thị trường sụt giảm. Hầu hết các bên đang giữ tâm thế nghe ngóng và quan sát diễn biến thị trường. Trong khi đó, chỉ số GDP của Việt Nam dự kiến tăng trưởng 7,5 - 8,2% cùng với CPI từ 3,8 - 4,2% cho thấy, bức tranh chung duy trì tốc độ tăng trưởng, thu nhập người dân ổn định. Bên cạnh đó, tỷ lệ đô thị hóa ở Việt Nam còn thấp, đạt khoảng 40%. Với những đô thị lớn tập trung đông dân, kinh tế được đẩy mạnh đầu tư thì bất động sản vẫn có nhiều cơ hội.

Cũng theo ông Hà, thị trường bất động sản gặp khó khăn sẽ gây ra nhiều hệ lụy tới các thị trường khác như thị trường tài chính, làm gia tăng nợ xấu. Các lĩnh vực sản xuất khác cũng sẽ bị đình trệ, đặc biệt là ngành

vật liệu xây dựng sẽ không có đầu ra tiêu thụ nếu thị trường bất động sản không phát triển được các dự án mới; đồng thời gây ảnh hưởng đến công ăn việc làm cho lực lượng lao động ngành xây dựng. Chính vì vậy, Chính phủ sẽ cần khơi thông những khó khăn, vướng mắc để thúc đẩy thị trường bất động sản bằng việc tháo gỡ các vướng mắc, rào cản trong thủ tục đầu tư, phát triển dự án để gia tăng nguồn cung mới cho thị trường. Bên cạnh đó, cần có giải pháp để huy động được nguồn vốn trong dân, vốn từ trái phiếu, các quỹ đầu tư quay trở lại với thị trường bất động sản.

Còn ông Nguyễn Văn Đính - Chủ tịch Hội Môi giới bất động sản Việt Nam, cho rằng năm 2023, khi có room tín dụng mới sẽ giúp thị trường bất động sản sôi động hơn so với hiện tại. Dòng tiền room tín dụng mới tuy không nhiều nhưng giúp thị trường có thêm giao dịch từ người mua nhà thực và các nhà đầu tư bất động sản nhỏ lẻ.

Doanh nghiệp cần chủ động với nhiều giải pháp

Theo các chuyên gia, trong giai đoạn khó khăn hiện nay các doanh nghiệp bất động sản cần cơ cấu, kiểm soát lại rủi ro dòng tiền, lãi suất, tỷ giá. Cần có phương án xử lý việc đáo hạn trái phiếu doanh nghiệp trong hai năm. Chủ động tìm hiểu, tiếp cận chương trình phục hồi. Bên cạnh đó, doanh nghiệp bất động sản cần phải chuyển đổi số để kịp thời đón đầu xu hướng mới. Trong đó việc thích ứng để có thể quản lý thay đổi, quản lý rủi ro... là điều tất yếu.

Doanh nghiệp bất động sản cần phải hướng tới minh bạch, chuyên nghiệp, nhất là hồ sơ tín dụng, hồ sơ phát hành chứng khoán, thực hiện các cam kết... Đặc biệt, việc huy động vốn phải gắn với mục đích sử dụng cụ thể. Đi kèm với đó là quan tâm quản lý rủi ro tài chính về dòng tiền, lãi suất, tỷ giá...

Theo Thời báo Tài chính Việt Nam

góc đẹp

GHÉ THĂM “CUNG ĐIỆN VERSAILLES”

TRỊ GIÁ 12 TRIỆU USD TẠI XỨ CỜ HOA

Được xây dựng lần đầu tiên vào năm 1916, dinh thự mang vẻ đẹp cổ điển, tráng lệ đậm chất Pháp của thế kỷ 17.

Tọa lạc tại Brookville, New York cách quận Manhattan 45 km, bất động sản tráng lệ này rộng gần 3,2 héc-ta. Khu đất ở Long Island mang tên Haut Bois này tuy xây dựng vào năm 1916, nhưng vẫn được bảo tồn và lưu giữ nét thẩm mỹ của một lâu đài Pháp.

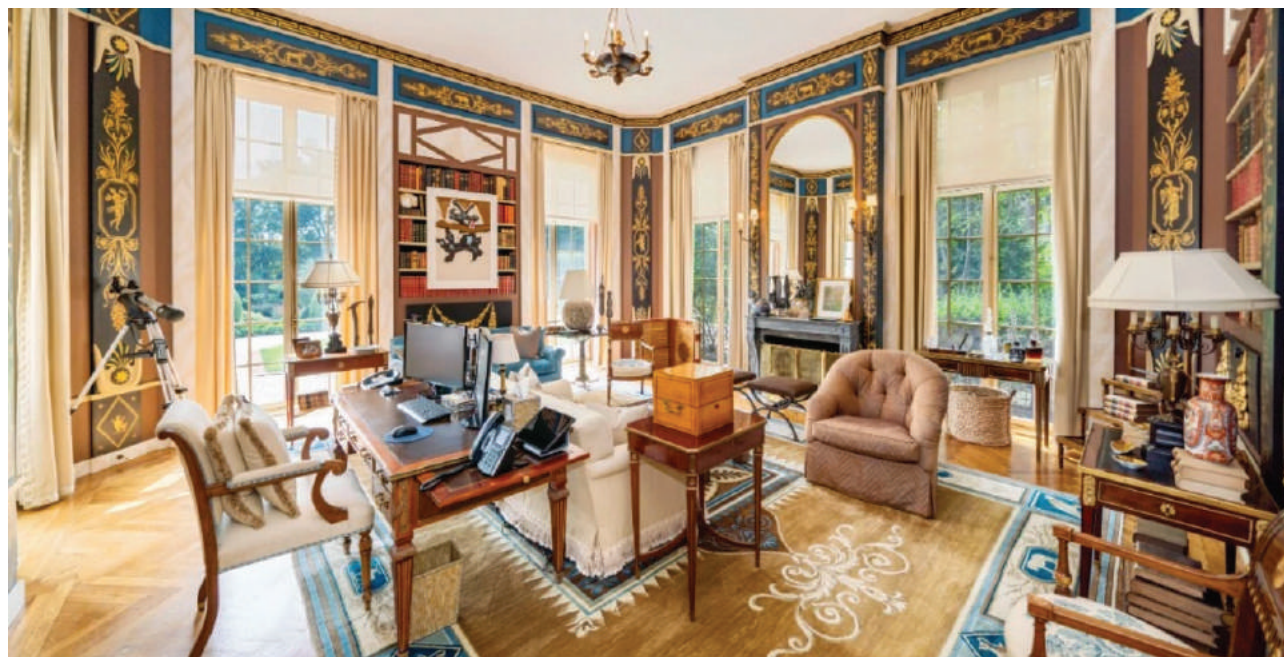
Dinh thự trị giá gần 12,2 triệu USD này ban đầu được lấy cảm hứng từ nhà nghỉ săn bắn của vua Louis XIII, vốn là nơi sau đó được “Vua Mặt Trời” Louis XIV mở rộng thành Cung điện Versailles. Ngôi nhà có ngoại thất bằng gạch vữa và được xây dựng bởi Ogden Codman Jr. - một kiến trúc sư đồng thời là nhà thiết kế nội thất danh tiếng người Mỹ. Ngoài ra, ông còn là nhà bảo tồn và là đồng tác giả của một trong những cuốn sách thiết kế nội thất nổi tiếng nhất “The decoration of houses”.



Bất động sản tráng lệ này rộng gần 3,2 héc-ta

Men theo lối đi vào dinh thự là con đường bằng đá rợp bóng cây dẫn đến sân vận động và lối vào phía trước. Với nội thất sang trọng, nơi đây có tổng cộng 18 phòng, bao gồm 7 phòng ngủ, 7 phòng tắm và 2 cặp phòng tắm nhỏ. Các chi tiết trang trí nổi bật phải kể đến lò sưởi bằng đá cổ, giấy dán tường vẽ tay và đèn chiếu sáng bằng pha lê, cũng như các bức tượng và đồ trang trí đặc trưng theo từng thời kỳ. Cảm giác như thể mọi không gian đã được vận chuyển thẳng từ Pháp, từ phòng khách trang trọng và các hành lang.

Ngoài phòng ăn với lò bếp từ La Cornue – nhà cung cấp các thiết bị nhà bếp sang trọng của Pháp, tầng chính còn có quầy bar ướt, thư viện, khu vực sinh hoạt gia đình và một phòng ngủ. Tầng dưới sở hữu không gian dành cho khách, phòng chơi bida, phòng gym với spa và phòng xông hơi khô. Tầng này còn xây dựng một phòng rượu được kiểm soát nhiệt độ.



Dinh thự được thiết kế theo phong cách Pháp

và đồ trang trí đặc trưng theo từng thời kỳ. Cảm giác như thể mọi không gian đã được vận chuyển thẳng từ Pháp, từ phòng khách trang trọng và các hành lang.

Ngoài phòng ăn với lò bếp từ La Cornue – nhà cung cấp các thiết bị nhà bếp sang trọng của Pháp, tầng chính còn có quầy bar ướt, thư viện, khu vực sinh hoạt gia đình và một phòng ngủ. Tầng dưới sở hữu không gian dành cho khách, phòng chơi bida, phòng gym với spa và phòng xông hơi khô. Tầng này còn xây dựng một phòng rượu được kiểm soát nhiệt độ.



Phòng bếp

Đây không phải là lần đầu tiên Haut Bois xuất hiện trên thị trường bất động sản. Vào năm 2018, nơi đây từng được rao bán với giá 15 triệu USD. Hiện tại, dinh thự này đã trở lại với một mức giá thấp hơn. Haut Bois đã được khôi phục lại vẻ đẹp ban đầu vào năm 2000, với một số lắp đặt hiện đại như hệ thống tưới tiêu, hệ thống ánh sáng ngoài trời và hệ thống cơ khí, cũng như thay thế cửa sổ, sàn và mái nhà.



Phòng khách



Một góc của sân vườn kiểu Pháp



Phòng ngủ



Sân tennis



Hồ bơi



Sân sau



Phòng ăn



Ngôi nhà nằm khép mình giữa thiên nhiên

HỆ THỐNG GIAO DỊCH

TRỤ SỞ CHÍNH

152/1A Đường Nguyễn Văn Thương, P.25, Q.Bình Thạnh, TP.HCM
ĐT: (028) 39 118 118 Fax: (028) 39 110 866 Website: www.himlamland.com

CHI NHÁNH HÀ NỘI

Tầng 1, Tòa nhà CLB sân golf Long Biên,
KTĐ 918, P. Phúc Đồng, Q.Long Biên. TP. Hà Nội
ĐT: (024) 3858 7799
Website: www.himlamland.com

SGD TẠI HIM LAM VẠN PHÚC

Him Lam Vạn Phúc
84 Nguyễn Thanh Bình, Q.Hà Đông, TP.Hà Nội
Hotline: 1900 0999 39
Website: www.himlamvanphuc.com

SGD TẠI HIM LAM VĨNH TUY

Khu nhà ở Him Lam Vĩnh Tuy
P.Long Biên, Q. Long Biên, TP.Hà Nội
Hotline: 0939 559 659
Website: www.himlamland.com

SGD TẠI HIM LAM GREEN PARK

Khu đô thị Him Lam Green Park
P. Đại Phúc, Thành Phố Bắc Ninh
Hotline: 1900 0272 (nhánh số 1)
Website: www.himlamgreenpark.com

CHỦ ĐẦU TƯ



NGÂN HÀNG LIÊN KẾT



TÒA NHÀ HIM LAM LAND

152/1a Nguyễn Văn Thương, P.25 Q.
Bình Thạnh, TP. Hồ Chí Minh

(84 - 028) 39 118 118
(84 - 028) 39 110 866

www.himlamland.com