

BẢN TIN BẤT ĐỘNG SẢN

HIMLAMLAND

CẬP NHẬT THÔNG TIN BẤT ĐỘNG SẢN HÀNG THÁNG

SỐ THÁNG 02/2023

02
2023



HIM LAM LAND VỮNG VÀNG NỘI LỰC, ĐÓN CHỜ THỜI CƠ BỨT PHÁ

CHUYÊN GIA CHỈ RA NHỮNG ĐIỂM SÁNG
CỦA THỊ THƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NĂM 2023

THỦ TƯỚNG CHỦ TRÌ HỘI NGHỊ THÁO GỖ
VÀ THÚC ĐẨY THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP 2023:
TIẾP TỤC KỶ VỌNG TĂNG TRƯỞNG MẠNH



CHUYÊN MỤC



BẢN TIN HIM LAM LAND

Him Lam Land vững vàng nội lực, đón chờ thời cơ bứt phá

TIẾN ĐỘ DỰ ÁN

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

ĐIỂM TIN THỊ TRƯỜNG

1. Chuyên gia chỉ ra những điểm sáng của thị trường bất động sản trong năm 2023
2. Thủ tướng chủ trì hội nghị tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản
3. Bất động sản công nghiệp 2023: Tiếp tục kỳ vọng tăng trưởng mạnh

GÓC ĐẸP:

Dinh thự 100 tuổi có giá 6,1 triệu USD



THƯ NGỎ



KÍNH GỬI QUÝ KHÁCH HÀNG, QUÝ ĐỐI TÁC,

Theo nhiều chuyên gia dự báo, những vướng mắc về pháp lý, khó khăn về dòng vốn, lãi suất ngân hàng tăng cao, trở ngại trong việc huy động tài chính từ chứng khoán, trái phiếu của doanh nghiệp bất động sản (BDS) năm 2022 sẽ vẫn còn tiếp diễn và có thể kéo dài đến hết quý II/2023.

Giữa bầu trời thị trường đầy âm ảm nhiều doanh nghiệp đã lựa chọn đổi mới hình thức kinh doanh, thay đổi phương thức sản xuất... để tồn tại và tiếp tục phát triển. Không nằm ngoài quy luật đó, Him Lam Land cũng đang chuẩn bị chiến lược kinh doanh dài hơi đón chờ thời cơ để bứt phá. Với nội lực vững mạnh và kế hoạch kinh doanh bài bản, Him Lam Land tự tin sẽ đưa doanh nghiệp vượt qua thời kỳ đầy khó khăn này.

Trong Bản tin Him Lam Land tháng 2/2023, 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 VỮNG VÀNG NỘI LỰC, ĐÓN CHỜ THỜI CƠ BỨT PHÁ

Sở hữu tiềm lực tài chính vững mạnh cùng tinh thần chủ động, sáng tạo, Him Lam Land đã và đang nỗ lực phát triển, vượt qua giai đoạn khó khăn hiện tại và sẵn sàng bứt phá.

Thị trường bất động sản đối mặt với nhiều rào cản

Năm 2023, thị trường bất động sản tiếp tục đối diện với thực trạng thiếu dòng tiền, giảm thanh khoản, vướng mắc về pháp lý khiến các doanh nghiệp địa ốc lao đao, loay hoay tìm đường “vượt khó”. Bên cạnh đó là tình trạng thiếu hụt sản phẩm chào bán trong khi nhu cầu lớn khiến thị trường rơi vào tình trạng “khát cung - dư cầu”. Đặc biệt, lực cầu đang ngày càng lớn khi dịch bệnh đã được kiểm soát, các hoạt động

kinh doanh, du lịch đang dần hồi phục, kéo theo nhu cầu lớn về nhà ở.

Trước bối cảnh tình hình thị trường không mấy lạc quan, nhiều doanh nghiệp bất động sản đã nhanh chóng áp dụng những giải pháp tạm thời như: thắt chặt chi tiêu, cơ cấu lại bộ máy,... May mắn hơn, một số doanh nghiệp tiềm lực tài chính tốt, có nguồn hàng để bán, được dự báo vẫn trụ vững.



Bức tranh thị trường BĐS quý I/2023 chưa có nhiều khởi sắc



Him Lam Land và hành trình 15 năm không ngừng lớn mạnh

Cơ hội bứt phá cho doanh nghiệp tiềm lực vững vàng

Với tiềm lực tài chính vững mạnh cùng kế hoạch kinh doanh được xây dựng trên tinh thần chủ động – sáng tạo – vượt khó vươn lên, Him Lam Land đã và đang chứng minh sự bền bỉ của doanh nghiệp BĐS uy tín trên thị trường. Trong đó, chuỗi hoạt động bàn giao nhà và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các chủ nhân của Him Lam Vạn Phúc chính là minh chứng rõ nét nhất cho những nỗ lực không ngừng nghỉ của Him Lam Land trong năm 2022 đầy biến động. Đây được coi là dự án thành công ghi dấu ấn thương hiệu Him Lam Land trên hành trình “Bắc tiến”.

Bên cạnh đó, Him Lam Land đang áp dụng kế hoạch triển khai hàng loạt dự án mới như: Phố Nam Sài Gòn (TP.HCM), Him Lam Vĩnh

Tuy (Hà Nội),... với kỳ vọng sẽ là lực đẩy tích cực cho thị trường BĐS trong thời gian tới.

Đặc biệt, Him Lam Land từng bước “lấn sân” sang phân khúc mới BĐS công nghiệp – phân khúc được dự đoán là điểm sáng và nhiều tiềm năng phát triển trong tương lai. Và để chuẩn bị chinh phục “sân chơi” mới này, Him Lam Land sẽ tiếp tục hoàn thiện và xây dựng những lộ trình phát triển rõ ràng, bảo đảm sự đồng bộ, hiện đại và có tính cạnh tranh với các sản phẩm cùng phân khúc.

Trong suốt hành trình 15 năm phát triển, Him Lam Land luôn thể hiện bản lĩnh vững vàng với những quyết định đúng đắn, kịp thời, phù hợp thời điểm, từ đó, củng cố thêm nội lực khẳng định vị thế là một trong những Nhà phát triển Bất động sản hàng đầu Việt Nam.

TIỀN ĐỘ DỰ ÁN



HIM LAM VẠN PHÚC

Tính đến ngày 25/2/2023, Him Lam Vạn Phúc đã hoàn thiện 220/222 căn shophouse. Trong đó, có 219/222 căn đã được bàn giao đến khách hàng. Đặc biệt, Him Lam Land đã tiến hành bàn giao 168 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho các chủ nhân của Him Lam Vạn Phúc. Ngoài ra, Him Lam Vạn Phúc cũng đang hoàn thiện các hạng mục cảnh quan để mang đến cho cư dân một không gian sống hoàn hảo nhất.

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.

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, cư dân Him Lam Vạn Phúc có thể di chuyển đến trung tâm thành phố theo trục đường Nguyễn Trãi, Lê Văn Lương, đường sắt Hà Đông - Cát Linh, Bus nhanh BRT... Ngoài ra, từ Him Lam Vạn Phúc, cư dân cũng dễ dàng kết nối vùng với các tỉnh thành lân cận nhờ vị trí cửa 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:





BẢN TIN THỊ TRƯỜNG



CHUYÊN GIA CHỈ RA NHỮNG ĐIỂM SÁNG CỦA THỊ TRƯỜNG BĐS TRONG NĂM 2023

(TBTCO) - Năm 2023, thị trường bất động sản đang đối diện nhiều rào cản pháp lý, dòng vốn với cả thanh khoản nhưng các chuyên gia nhận định, vẫn còn đó những cơ hội cho thị trường bất động sản phục hồi trở lại.



Nhiều yếu tố kích thích thị trường bất động sản 2023.

Nhiều yếu tố lạc quan

Dù 2023 được dự báo là một năm khó khăn đối với thị trường bất động sản nhưng ông Nguyễn Văn Đính – Chủ tịch Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam vẫn chỉ ra những điểm sáng kinh tế vĩ mô và coi đây sẽ là nền tảng, đà bật của thị trường bất động sản trong năm 2023.

Theo ông Đính, tăng trưởng GDP của Việt Nam trong năm 2022 đạt mốc 8,02%, cao nhất trong giai đoạn 2011-2022. Lĩnh vực kinh doanh bất động sản vẫn trụ hạng ở vị trí thứ 2 trong các ngành thu hút vốn đầu tư FDI lớn nhất năm 2022 với tổng vốn đầu tư hơn 4,45 tỷ USD, chiếm 16,1%. Dòng vốn



Bất động sản du lịch được kỳ vọng trong năm 2023

chủ yếu tập trung vào thị trường bất động sản công nghiệp và một số dự án bất động sản lớn.

Thị trường M&A bất động sản ghi nhận tín hiệu tích cực khi tiếp tục tăng nhiệt với dòng vốn ngoại. Nguồn vốn của thị trường tiếp tục được bổ sung với tổng lượng kiều hối đổ về Việt Nam được dự báo vẫn tăng so với năm 2021, đạt 19 tỷ USD.

Về hành lang pháp luật, ông Đính cho biết các vướng mắc pháp luật đang trong quá trình tháo gỡ và hoàn thiện. Cụ thể, Chính phủ và Quốc hội đã có nhiều giải pháp rất tổng thể để tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản như thành lập Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ; dự thảo sửa đổi NĐ 65/2022/NĐ-CP của Chính phủ, sửa đổi bổ sung một số điều của Nghị định số 153/2020/NĐ-CP ngày 21/12/2020 quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ theo hướng mở hơn, lộ trình phù hợp hơn; Công điện 1164/CT-TTg về tháo gỡ khó khăn cho thị trường bất động sản và phát triển nhà ở... Loạt động thái này đã và đang vực dậy niềm

tin cho các nhà đầu tư và người mua ở thực.

Về nhu cầu thị trường nhà ở giai đoạn 2021-2030 dự báo sẽ tiếp tục gia tăng, đặc biệt tại các khu vực đô thị. Tỷ lệ dân số đô thị hiện khoảng 40% và sẽ tăng lên khoảng 45% vào năm 2030, đòi hỏi mỗi năm phải tăng thêm khoảng 70 triệu m2 nhà ở đô thị. Đây là cơ hội cho các doanh nghiệp phát triển dự án phù hợp với nhu cầu ở thực.

Về tài chính, Chủ tịch Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam cho hay, Chính phủ đã ban hành Nghị định 65/2022/NĐ-CP sửa đổi Nghị định 153/2020/NĐ-CP quy định về chào bán, giao dịch trái phiếu doanh nghiệp riêng lẻ theo hướng kiểm soát chặt chẽ hơn, làm cơ sở để các doanh nghiệp tiếp tục phát hành trái phiếu.

Tính đến cuối năm 2022, 12 bộ và 17 địa phương có tỷ lệ giải ngân vốn đầu tư công đạt trên 80%, thậm chí có nơi đã giải ngân đạt đến 100%. Gói hỗ trợ 350 nghìn tỷ đồng được thông qua, là động lực phát triển nhà ở xã hội. Chính sách đẩy mạnh giải ngân đầu tư công, trong đó nhóm dự án hạ tầng chiếm tỷ trọng lớn sẽ tạo ra nhiều khu kinh

tế, du lịch, đô thị..., kéo theo đó sẽ là nhu cầu về nhà ở, nghỉ dưỡng, dịch vụ, văn phòng,... Đặc biệt là phân khúc bất động sản công nghiệp trong xu thế chuyển dịch các cơ sở công nghiệp của các tập đoàn đa quốc gia của thế giới.

"Tất cả những yếu tố chuyển biến này sẽ thúc đẩy thị trường bất động sản Việt Nam có sự khởi sắc trong năm 2023" - ông Đinh nhấn mạnh.

Những loại hình đầu tư được kỳ vọng

TS. Sử Ngọc Khương - Giám đốc cấp cao Savill Việt Nam cho rằng, với bối cảnh hiện tại, nếu các nhà đầu tư bất động sản ít sử dụng đòn bẩy tài chính và dùng bằng tiền tài sản có sẵn thì đây là một cơ hội để mua được những sản phẩm tốt, giá vừa phải.

Song song đó, với những nhà đầu tư dùng những đòn bẩy tài chính lớn, vay mượn nhiều thì cần cân nhắc được khả năng chi trả lãi gốc hàng tháng, hàng năm và tính toán thời gian thị trường bất động sản hồi phục. Vì nếu không, người mua sẽ rơi vào "bẫy tài chính" và mất khả năng chi trả dẫn đến việc bán tháo bán lỗ.

Nhìn chung, với thị trường bất động sản như nước ta khi dân số cả trăm triệu người và như TP. Hồ Chí Minh hơn 10 triệu dân

được xem là siêu đô thị. Như vậy, nhu cầu nhà ở rất lớn. Vì thế, bài toán đầu tư vào bất động sản nhà ở đối với người đầu tư cá nhân luôn là điểm hút.

"Bản thân chúng ta thấy rằng, đối với thị trường mới nổi như Việt Nam, bất động sản luôn là câu chuyện của dân số trẻ, luôn là của những người ở các tỉnh thành về sống, học tập và làm việc. Đây là một cơ hội nhưng bài toán tài chính là cần phải cân nhắc" - TS. Sử Ngọc Khương nói.

Nhận định về cơ hội tiềm năng phát triển trong năm 2023, TS. Sử Ngọc Khương thông tin, khi đã kiểm soát tốt dịch bệnh Covid-19 và hệ thống giao thông đồng bộ, cũng như các sản phẩm về du lịch rất tốt thì bất động sản du lịch nghỉ dưỡng là một câu chuyện được kỳ vọng rất lớn.

Ngoài ra, với bất động sản công nghiệp, nước ta đã chuẩn bị kỹ lưỡng trong quá trình mời gọi nhà đầu tư. Đây là một cơ hội lớn khi mà nhà đầu tư có nguồn nhân lực trình độ cao, cơ sở hạ tầng từng bước được cải thiện.

Lĩnh vực kinh doanh bất động sản vẫn trụ hạng ở vị trí thứ 2 trong các ngành thu hút vốn đầu tư FDI lớn nhất năm 2022 với tổng vốn đầu tư hơn 4,45 tỷ USD, chiếm 16,1%.

THỦ TƯỚNG CHỦ TRÌ HỘI NGHỊ THÁO GỖ VÀ THÚC ĐẨY THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN

VOV.VN - Thủ tướng cho biết, sau hội nghị này, Chính phủ sẽ ban hành Nghị quyết của Chính phủ về thị trường bất động sản, làm căn cứ để phát triển an toàn, lành mạnh và bền vững.



Sáng 17/2 tại trụ sở Chính phủ, Thủ tướng Chính phủ Phạm Minh Chính chủ trì Hội nghị tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn lành mạnh, bền vững.

Các Phó Thủ tướng Chính phủ: Lê Minh Khái, Trần Hồng Hà; Bộ trưởng Chủ nhiệm Văn phòng Chính phủ Trần Văn Sơn, Bộ trưởng Xây dựng Nguyễn Thanh Nghị đồng chủ trì hội nghị.

Dự hội nghị tại đầu cầu Trụ sở Chính phủ có các bộ trưởng, thủ trưởng, lãnh đạo các bộ, ngành Trung ương; lãnh đạo các ủy ban của Quốc hội; đại diện Hiệp hội Bất Động sản Việt Nam, các doanh nghiệp kinh doanh bất động sản, các ngân hàng, doanh nghiệp xây dựng, các chuyên gia kinh tế. Dự hội nghị tại đầu cầu 63 địa phương có Chủ tịch UBND các tỉnh, thành ((phổ trực thuộc Trung ương.

Phát biểu mở đầu, Thủ tướng Phạm Minh Chính cho biết, năm 2022, những tháng đầu năm 2023 tình hình kinh tế - xã hội có nhiều điểm sáng, đáng ghi nhận. Tình hình kinh tế vĩ mô ổn định, kiểm soát được lạm phát, các cân đối lớn đảm bảo, nhất là trong bối cảnh tình hình thế giới có nhiều khó khăn, tác động tới trong nước.

Các vấn đề văn hóa, an sinh xã hội được quan tâm, đảm bảo. Độc lập, chủ quyền, toàn vẹn lãnh thổ được giữ vững. Chính trị ổn định, trật tự an toàn xã hội đảm bảo. Uy tín của nước ta trên trường quốc tế ngày càng được nâng lên.

Trong bối cảnh đó, cũng xuất hiện một số khó khăn, cần phải giải quyết, xử lý để làm lành mạnh thị trường, trong đó có thị trường bất động sản.

Thủ tướng chỉ rõ, trong quá trình phát triển không tránh khỏi có những vấn đề phát sinh. Điều quan trọng là phải đoàn kết để giải quyết, đồng thời không quá hoang mang, dao động khi có khó khăn, song cũng không chủ quan, lơ là khi có thuận lợi mà đánh mất thời cơ.

Thủ tướng Chính phủ cho biết, "hội nghị tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh và bền vững" nhằm đánh giá thực trạng của thị trường bất động sản, những khó khăn, vướng mắc; đề xuất giải pháp đối với lĩnh vực bất động sản và các lĩnh vực liên quan để thúc đẩy thị trường bất động sản tiếp tục phát triển lành mạnh, bền vững.

Thủ tướng đề nghị các đại biểu thảo luận đánh giá khách quan, trung thực tình hình; phân tích kỹ nguyên nhân, đặc biệt là nguyên nhân chủ quan, từ đó đưa ra mục tiêu, nhiệm vụ, giải pháp phát triển thị trường bất động sản phù hợp với chủ trương, chính sách, pháp luật của Đảng, Nhà nước, theo kinh tế thị trường, định hướng xã hội chủ nghĩa.

Theo Thủ tướng, sau hội nghị này, Chính phủ sẽ ban hành Nghị quyết của Chính phủ về thị trường bất động sản. Qua đó, làm căn cứ để thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn, lành mạnh và bền vững, trên cơ sở hài hòa lợi ích giữa Nhà nước, người dân, doanh nghiệp, lợi ích hài hòa, rủi ro chia sẻ.

Giá bán được điều chỉnh về giá trị thực

Báo cáo tại hội nghị, ông Nguyễn Văn Sinh - Thứ trưởng Bộ Xây dựng cho biết, năm 2022, nguồn cung nhà ở khan hiếm, cơ cấu sản phẩm nhà ở nghiêng về phần khúc nhà ở trung - cao cấp, nhà ở cho người thu nhập thấp thiếu, cơ cấu sản phẩm bất động sản bình dân giảm dần từ 20% (năm 2019) xuống dưới 5% trong năm 2022, số lượng dự án triển khai rất hạn chế.

Đối với dự án phát triển nhà ở thương mại, hiện cả nước có 126 dự án với 55.732 căn hộ được cấp phép (số lượng dự án bằng khoảng 52,7% so với năm 2021); có 466 dự án với 228.029 căn hộ đang được triển khai



Thủ tướng Phạm Minh Chính và các đại biểu dự hội nghị tại trụ sở Chính phủ



Hội nghị tháo gỡ và thúc đẩy thị trường bất động sản phát triển an toàn lành mạnh, bền vững

xây dựng (bằng khoảng 47,7% so với năm 2021); có 91 dự án với 18.206 căn hộ đã hoàn thành xây dựng (bằng khoảng 55,2% so với năm 2021).

Đối với dự án nhà ở xã hội trên cả nước có 9 dự án được cấp phép mới với quy mô 5.526 căn hộ; có 114 dự án với 6.196 căn hộ đã hoàn thành xây dựng; có 27 dự án với 8.245 căn hộ đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai theo thông báo của các Sở Xây dựng.

Đối với nhà ở công nhân cả nước hiện có 2 dự án được cấp phép mới với quy mô 1.729 căn hộ; có 1 dự án với 32 căn hộ đã hoàn thành xây dựng; có 4 dự án với 2.328 căn hộ đủ điều kiện bán nhà ở hình thành trong tương lai theo thông báo của các Sở Xây dựng.

Lượng giao dịch bất động sản năm 2022 tăng so với năm 2021 tuy nhiên vẫn giảm so với trước khi có dịch Covid-19. Lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ thành công trong các quý trong năm 2022 không ổn định, lượng giao dịch căn hộ chung cư, nhà ở riêng lẻ thành công tăng cao nhất vào quý II sau đó giảm và thấp

nhất vào quý IV. Lượng giao dịch đất nền thành công trong các quý năm 2022 không ổn định, lượng giao dịch đất nền tăng mạnh nhất trong quý I, quý II sau đó giảm mạnh trong quý III và quý IV.

Trong năm 2022, giá bán được điều chỉnh về giá trị thực. Các sản phẩm phù hợp với nhu cầu ở thực, có thanh khoản tốt trong dài hạn và nhu cầu cho thuê cao vẫn ghi nhận tỷ lệ hấp thụ tốt. Tuy nhiên, lượng giao dịch không cao bởi việc hạn chế khoản vay tín dụng không chỉ ảnh hưởng đến nhà đầu tư mà còn khiến những người có nhu cầu ở thực khó tiếp cận khoản vay. Trong khi đó, cơ cấu nguồn cung chủ yếu là các sản phẩm cao cấp, mặc dù đã áp dụng nhiều chính sách ưu đãi, chiết khấu nhưng giá bán vẫn ở mức cao.

Giá bất động sản đặc biệt là nhà ở, đất nền liên tục tăng trong quý I và quý II, quý III chững lại và quý IV có điều chỉnh giảm ở một số dự án nhưng không nhiều. Hầu hết vẫn giữ ở mức cao đã thiết lập cuối quý II.

Căn hộ cao cấp có mức giá trên 50 triệu đồng/m² chiếm 37% thị trường; căn hộ trung cấp có giá khoảng từ 25 triệu - 50

triệu đồng/m² chiếm 15% thị trường; căn hộ bình dân, giá rẻ có giá dưới 25 triệu đồng/m² hầu như không có.

Về tình hình cấp tín dụng bất động sản, theo báo cáo của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam, dư nợ tín dụng đối với hoạt động kinh doanh bất động sản: tính đến 31/12/2020 đạt 633.740 tỷ đồng; tính đến 31/12/2021 đạt 728.842 tỷ đồng; tính đến 31/3/2022 đạt 783.942 tỷ đồng; đến 30/6/2022 đạt 784.575 tỷ đồng; đến 30/9/2022 đạt 796.689 tỷ đồng; đến 31/12/2022 là gần 800.000 tỷ đồng.

DN mong được gỡ khó

Nêu ý kiến, ông Nguyễn Quốc Hiệp, Chủ tịch Công ty CP Đầu tư Bất động sản Toàn Cầu phản ánh, năm 2023 sẽ có một lượng lớn trái phiếu doanh nghiệp đến hạn thanh toán trong bối cảnh thị trường bất động sản đang trầm lắng. Đây là một vấn đề lớn toàn xã hội.

Theo ông, trước hết cũng phải thấy có một số doanh nghiệp đã quá đà trong việc phát hành trái phiếu để ôm dự án nên đã gây ra biến động phức tạp trên thị trường tài chính, ảnh hưởng lớn đến niềm tin của thị trường bất động sản.

“Không chỉ không thanh toán cho trái chủ

đến hạn, một số chủ đầu tư không có dòng tiền để thanh toán cho nhà thầu và gán nợ đọng sản phẩm bất động sản chưa đủ pháp lý làm cho thị trường càng rối rắm gây ra nhiều phức tạp” – ông Hiệp nói.

Vì vậy, để tháo gỡ, ông đề xuất cho gia hạn các trái phiếu này để tháo bớt áp lực dòng tiền thanh toán cho các công ty phát hành. Sau đó, bên cạnh biện pháp hoán đổi nợ trái phiếu bằng tài sản bất động sản của công ty phát hành, cần có cơ quan đứng ra đánh giá cụ thể đối với doanh nghiệp đang phải chuẩn bị thanh toán trái phiếu mà không cân đối được dòng tiền.

“Đối với một số trường hợp cụ thể, các dự án của các doanh nghiệp này nếu khả thi về pháp lý nên cho công ty mua bán nợ tiếp cận để đánh giá tài sản dự án đang sử dụng trái phiếu để có thể xử lý triệt để giúp làm hạ nhiệt thị trường” – ông Hiệp nêu ý kiến.

Trong khi đó, ông Bùi Thành Nhơn – Chủ tịch Tập đoàn Novaland “xin Chính phủ và Ngân hàng Nhà nước cho phép các ngân hàng giãn, hoãn và giữ nguyên nhóm nợ cho các dự án bất động sản 2-3 năm để giúp các doanh nghiệp có thời gian chờ



Ông Nguyễn Quốc Hiệp nêu ý kiến tại hội nghị



Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Nguyễn Thị Hồng

thị trường hồi phục và hoàn thiện pháp lý dự án”.

Bên cạnh đó, doanh nghiệp này cũng mong muốn Ngân hàng Nhà nước cho phép tái cơ cấu nợ vay của các khách hàng mua bất động sản mà nguồn trả lãi được hỗ trợ từ chủ đầu tư, các tổ chức tín dụng xem xét việc giảm lãi suất cho vay với các khách hàng cá nhân...

“Kiến nghị Chính phủ chỉ đạo tháo gỡ vướng mắc pháp lý dự án tận gốc do các luật chồng chéo, sự ách tắc này đã kéo dài nhiều năm nhưng chưa được giải quyết” – ông Nhơn nói.

Tại hội nghị, lãnh đạo các bộ ngành cũng đưa ra các câu trả lời cho những kiến nghị của các doanh nghiệp bất động sản.

Về vấn đề tín dụng, Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam Nguyễn Thị Hồng cho biết, năm nay đưa ra định hướng tín dụng 14 -15% và cao hơn mức 14,17 % của năm ngoái và Ngân hàng Nhà nước cũng không có room riêng kiểm soát tín dụng và bất

động sản.

Về gói tín dụng 110.000 tỷ đồng cho xây dựng dự án nhà ở xã hội và nhà ở công nhân, về phía Ngân hàng Nhà nước thấy rằng có một gói tín dụng riêng cho lĩnh vực này cũng là cần thiết, để tăng cung nhà ở xã hội, giúp làm giảm mất cân đối với thị trường bất động sản.

“Các ngân hàng thương mại Nhà nước cũng thống nhất là sẽ dành một gói tín dụng cho lĩnh vực này trị giá 120.000 tỷ đồng, với lãi suất cho vay cả người xây dựng và người mua nhà thấp hơn từ 1,5 đến 2% lãi suất cho vay bình quân của các ngân hàng trên thị trường trong từng thời kỳ. Ngân hàng Nhà nước cũng sẽ giao cho các đơn vị tổ chức và theo dõi triển khai chương trình này” – bà Nguyễn Thị Hồng nói./.

BẤT ĐỘNG SẢN CÔNG NGHIỆP 2023: TIẾP TỤC KỲ VỌNG TĂNG TRƯỞNG MẠNH

(Xây dựng) - Trong năm 2023, bất động sản (BDS) công nghiệp tiếp tục được dự báo có bước tăng trưởng ấn tượng trong bức tranh thị trường BDS Việt Nam khi năm 2022, BDS công nghiệp nhận được sự quan tâm của nhiều nhà đầu tư khi giá thuê liên tục tăng cùng với tỷ lệ lấp đầy cao, giúp lợi suất đầu tư vào khu công nghiệp (KCN) đứng ở топ dẫn đầu trong các phân khúc BDS hiện tại.



Mặc dù năm 2022 đã chứng kiến nhiều sự thăng trầm của thị trường BDS ở nhiều phân khúc khác nhau, phân khúc BDS công nghiệp vẫn chứng tỏ là điểm sáng của thị trường...

Theo báo cáo mới nhất của Bộ Xây dựng, BDS công nghiệp được coi là điểm sáng của thị trường BDS năm 2022 với tỷ lệ lấp đầy của các KCN trên cả nước có xu hướng tăng, đạt khoảng trên 80%, trong đó tỷ lệ lấp đầy bình quân của các KCN tại các tỉnh phía Nam đạt cao nhất cả nước, đạt khoảng 85%.

Một số KCN tại Hà Nội, Thành phố Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Bắc Ninh, Bắc Giang, Bình Dương được lấp đầy gần như hoàn toàn.

Đặc biệt, tỉnh Bình Dương là địa phương có tỷ lệ lấp đầy cao nhất cả nước, với 29 KCN đã đi vào hoạt động với tỷ lệ lấp đầy đạt trên 95%.

Bên cạnh đó, giá thuê tăng khoảng 10% so với kỳ trước, trung bình 100 - 120 USD/m²/chu kỳ thuê và có xu hướng tiếp tục tăng, nhất là tại thị trường phía Nam do nguồn cung hạn chế...

Báo cáo của Cushman&Wakefield, quý III/2022 cũng ghi nhận, giá thuê đất công

nh nghiệp tại Hà Nội đạt 140 USD/m²/chu kỳ thuê, cao nhất tại miền Bắc. Tương tự, giá tại Thành phố Hồ Chí Minh vượt ngưỡng 260 USD/m²/chu kỳ thuê, đứng đầu khu vực miền Nam. Trong khi đó, các tỉnh lân cận vẫn có dự án trống ở mức giá mềm hơn, hứa hẹn sự lựa chọn thay thế của nhiều nhà đầu tư.

Trong dài hạn, Cushman&Wakefield dự báo nguồn cung BDS công nghiệp sẽ dồi dào hơn. Cụ thể, thị trường sẽ đón nhận 20.600ha đất công nghiệp tại Vùng kinh tế trọng điểm miền Nam và 17.000ha đất công nghiệp tại Vùng kinh tế trọng điểm miền Bắc cho giai đoạn từ năm 2023 trở đi.

Tổng Giám đốc Cushman&Wakefield Việt Nam, bà Trang Bùi đánh giá: Mặc dù năm 2022 đã chứng kiến nhiều sự thăng trầm của thị trường BDS ở nhiều phân khúc khác nhau, phân khúc BDS công nghiệp vẫn chứng tỏ là điểm sáng của thị trường.

Số liệu của Cushman&Wakefield 2022 ước tính thị trường cả nước đã đón nhận nguồn cung mới tương đương 2,2 triệu m² nhà kho và hơn 1 triệu m² nhà xưởng.

"Chúng tôi đánh giá trong khi Trung Quốc vẫn duy trì chính sách Zero covid, thì việc mở cửa biên giới từ sớm đã tạo điều kiện thuận lợi cho doanh nghiệp đến và làm việc tại Việt Nam. Chính điều này cũng thúc đẩy làn sóng dịch chuyển của doanh nghiệp quốc tế sang khu vực Đông Nam Á, đặc biệt là Việt Nam nhờ nền tảng kinh tế tốt và vị trí địa lý thuận lợi. Giai đoạn sắp tới sẽ là cơ hội vàng cho Việt Nam trong lĩnh vực công nghiệp...", bà Trang Bùi cho biết.

Đại diện Cushman&Wakefield cho biết thêm, giá thuê đất công nghiệp năm 2022 vùng kinh tế trọng điểm miền Nam và miền Bắc đã tiệm cận với mức giá tại các nước trong khu vực như Indonesia, Philippines, Thái Lan.

Tuy nhiên, ngoài giá thuê đất, nhà đầu tư nước ngoài còn cân nhắc nhiều yếu tố khác trước khi đưa ra quyết định đầu tư. Việt Nam có vị trí địa lý thuận lợi là cửa ngõ ra biển của Lào, vùng Đông Bắc Campuchia và Thái Lan, Tây Nam Trung Quốc, nằm trên ngã tư đường hàng hải, hàng không quốc tế tạo điều kiện giao lưu với các nước trong khu vực và thế giới.

Bên cạnh đó, Việt Nam có hệ thống chính trị ổn định, kinh tế tiếp tục tăng trưởng. Thương mại có nhiều dư địa phát triển cùng với lực lượng lao động dồi dào cũng là yếu tố giúp Việt Nam vượt trội hơn khi so với các nước láng giềng.

Theo các chuyên gia, Việt Nam những năm gần đây đã được hưởng lợi từ việc các nhà sản xuất lớn mở rộng sản xuất và xây thêm nhà máy tại Việt Nam như: Samsung cam kết nâng vốn đầu tư tại Việt Nam lên hơn 20 tỷ USD; Foxconn đã đầu tư với tổng vốn 1,5 tỷ USD và năm 2022 đã đầu tư thêm khoảng 300 triệu USD; Intel cũng đầu tư thêm khoảng 475 triệu USD..., là những tín hiệu tích cực cho BDS công nghiệp Việt Nam giai đoạn tới.

Tuy nhiên, việc đầu tư xây dựng và phát triển lĩnh vực BDS vẫn còn nhiều vấn đề vướng mắc cần được tháo gỡ liên quan đến bố trí quỹ đất sạch cho nhà đầu tư; cắt giảm bớt các thủ tục hành chính rườm rà; chú trọng quy hoạch chi tiết, phân bổ các chức năng hậu cần, thương mại, dịch vụ, trung tâm dữ liệu; cải thiện quy trình thực hiện thủ tục thúc đẩy đầu tư, từ đó giúp chủ đầu tư tiếp cận và phát triển thêm dự án mới dễ dàng hơn...

DINH THỰ 100 TUỔI CÓ GIÁ 6,1 TRIỆU USD

(Zingnews) Căn dinh thự có tên Baldrige House nằm tại Fort Worth, Texas, đã chính thức có chủ nhân mới sau hơn 1 năm rao bán.



Theo Mansion Global, siêu biệt thự này của nam diễn viên có tổng diện tích khoảng hơn 3.000 m², nằm tại Beverly Hills, bang California (Mỹ). Vào tháng 4, mức giá cũ cho siêu biệt thự này là 87,5 triệu USD và hiện tại đã được giảm còn 79,5 triệu.



Ông Kenneth A. Hill Sr., người sáng lập Công ty EHR Data, đã mua bất động sản này vào tháng 6/2020 với giá 6,9 triệu USD. Tuy nhiên, ông đã qua đời ở tuổi 79 ngay trong cuối năm đó



Căn dinh thự được xây dựng trên một mảnh đất rộng hơn 6.000 m². Nơi đây có 6 phòng ngủ, 6 phòng tắm. Sau khi vị chủ cũ qua đời, cơ ngơi này đã được rao bán vào tháng 1/2021 với giá 7,5 triệu USD. Cuối cùng, Baldrige House giảm giá xuống còn 6,1 triệu USD và đã được sang tay chủ mới vào tuần trước.



Căn dinh thự rộng hơn 1.000 m² và sở hữu nhiều tiện nghi khác nhau. Ngoài ra, nơi đây còn có phòng bida, gym, đọc sách và hầm rượu vang.



"Việc Baldrige House được bán thành công cho thấy thị trường nhà ở cao cấp tại Fort Worth đã bắt đầu bùng nổ vào năm 2023", ông John Giordano, chuyên viên môi giới đến từ Công ty bất động sản Compass, nhận định.



Bên ngoài dinh thự có hồ bơi, khu vực tiếp khách, bếp ngoài trời và một khu vườn lớn. Ngoài ra, gara ô tô tại đây cũng khá rộng khi có sức chứa lên tới 11 xe hơi.



Căn dinh thự được thiết kế bởi Công ty kiến trúc Sanguinet & Staats. Phần ngoại thất mang hơi thở của đất nước Italy với điểm nhấn từ những cột đá vôi lớn và các họa tiết được làm bằng gỗ sồi.

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



CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH
ĐIÀ ỐC HIM LAM

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