

BẢN TIN BẤT ĐỘNG SẢN

# HIMLAMLAND

CẬP NHẬT THÔNG TIN BẤT ĐỘNG SẢN HÀNG THÁNG

SỐ THÁNG 07/2023

## HIM LAM LAND LAN TỎA THÔNG ĐIỆP UỐNG NƯỚC NHỚ NGUỒN

Him Lam Land nỗ lực mang đến  
môi trường sống tốt nhất cho cư dân

Thị trường bất động sản  
khu công nghiệp phía Nam sôi động trở lại

Bất động sản và những tín hiệu mới



07  
2023



## CHUYÊN MỤC



### BẢN TIN HIM LAM LAND

1. Him Lam Land lan tỏa thông điệp uống nước nhớ nguồn
2. Him Lam Land nỗ lực mang đến môi trường sống tốt nhất cho cư dân

### 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 khu công nghiệp phía Nam sôi động trở lại
2. 5 yếu tố tác động đến thị trường bất động sản nửa cuối năm
3. Bất động sản và những tín hiệu mới
4. Thị trường thiếu trầm trọng nguồn cung ở hầu khắp loại hình bất động sản

### GÓC ĐẸP

Biệt thự đất nhất Dubai giá 204 triệu USD

## THƯ NGỎ



### KÍNH GỬI QUÝ KHÁCH HÀNG, QUÝ ĐỐI TÁC,

Tháng 7 là tháng của sự tri ân, nhớ về nguồn cội, về những ký ức hào hùng, bất khuất của dân tộc và cả những mất mát, hy sinh của những bà mẹ Việt Nam anh hùng. Dù chiến tranh đã lùi xa, nhưng những người dân Việt Nam không lúc nào quên người ngoại trước những mất mát, đau thương để lại từ quá khứ và luôn khắc ghi những công lao to lớn và sự hy sinh anh dũng của các Anh hùng liệt sỹ đã ngã xuống vì sự độc lập và tự do của Tổ Quốc.

Vào tháng 7 hàng năm, Him Lam Land luôn là đơn vị đi đầu trong các hoạt động hướng về cội nguồn dân tộc. Từ đó, chung tay góp phần chăm lo đời sống vật chất, tinh thần đối với các gia đình liệt sỹ, thương binh, bệnh binh và người có công với cách mạng nhân dịp kỷ niệm 76 năm ngày Thương binh, Liệt sỹ 27/7.

Vừa qua, Him Lam Land đã đóng góp hơn 300 triệu đồng đồng hành cùng báo Tiền Phong và Hội CCB Cơ quan T.Ư Đoàn thăm, giao lưu, tặng quà 13 trung tâm điều dưỡng thương binh và người có công trải dài từ Bắc vào Nam. Đây là chương trình Him Lam Land và báo Tiền Phong thực hiện đều đặn vào các dịp kỷ niệm 27/7 từ nhiều năm nay.

Trong Bản tin Him Lam Land số tháng 07/2023, 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 LAN TỎA THÔNG ĐIỆP UỐNG NƯỚC NHỚ NGUỒN

Nhân kỷ niệm 76 năm ngày Thương binh - Liệt sĩ, Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam (Him Lam Land) phối hợp cùng Báo Tiền Phong thăm hỏi và tri ân tới các thương, bệnh binh nặng đang điều trị tại 13 Trung tâm Điều dưỡng thương binh và người có công trên cả nước.

Tháng 7, trái tim cả nước chung một nhịp đập để bày tỏ lòng tri ân, tưởng nhớ công lao của những anh hùng liệt sĩ, thương bệnh binh, gia đình chính sách có công với cách mạng. Như thường lệ, các hoạt động đền ơn đáp nghĩa đã trở thành phong trào sâu rộng trong xã hội, là nét đẹp văn hóa mang tính nhân văn sâu sắc và có sức lan tỏa lớn với cộng đồng.

Tiếp nối nghĩa cử đầy nhân văn đó, nhiều năm qua, Him Lam Land và Báo Tiền

Phong liên tục đồng hành trong các chương trình thiện nguyện nhằm phát huy truyền thống "Đền ơn đáp nghĩa", "Uống nước nhớ nguồn" của dân tộc. Trong dịp kỷ niệm ngày 27/7 năm nay, Công ty Cổ phần Kinh doanh Địa ốc Him Lam đã thăm hỏi, tặng quà 13 Trung tâm điều dưỡng thương binh nặng và người có công trên địa bàn các tỉnh Bắc Ninh, Bắc Giang, Hà Nam, Ninh Bình, Thái Bình, Thanh Hóa, Nghệ An, Bà Rịa - Vũng Tàu,... với tổng số tiền hơn 300 triệu đồng.



Ông Nguyễn Huy Thiêm - Đại diện Him Lam Land (thứ 2 từ trái sang) trao tặng 15.000.000 triệu đồng cho Trung tâm điều dưỡng thương binh Lạng Giang (Bắc Giang)

Đến thăm, tặng quà Trung tâm nuôi dưỡng và điều dưỡng người có công nhân kỷ niệm 76 năm ngày Thương binh, Liệt sĩ (27/7/1947-27/7/2023), Ông Nguyễn Huy Thiêm - Đại diện Him Lam Land bày tỏ: "Dù chiến tranh đã lùi xa nhưng vết thương của chiến tranh vẫn hiện hữu trên cơ thể của những người lính và để lại nỗi đau dai dẳng, nhất là những ngày trái gió trở trời. Tuy nhiên, vượt lên trên hết, các bác vẫn luôn nỗ lực chống chọi với nỗi đau bệnh tật, sống lạc quan, vươn lên trong cuộc sống, theo đúng tinh thần "tàn nhưng không phế". Các bác là tấm gương sáng về ý chí, nghị lực kiên cường, về lý tưởng sống cao đẹp cả trong thời chiến và trong thời bình để thế hệ trẻ noi theo."

Tới thăm các Trung tâm, Đoàn công tác cũng gửi lời chúc sức khỏe tới các thương binh, bệnh binh đang được chăm sóc, điều trị tại đây và mong rằng các đồng chí thương, bệnh binh sẽ tiếp tục phát huy truyền thống, giữ vững phẩm chất "Bộ đội Cụ Hồ" vượt lên thương tật, sống vui, sống khỏe, là tấm gương sáng cho thế hệ trẻ

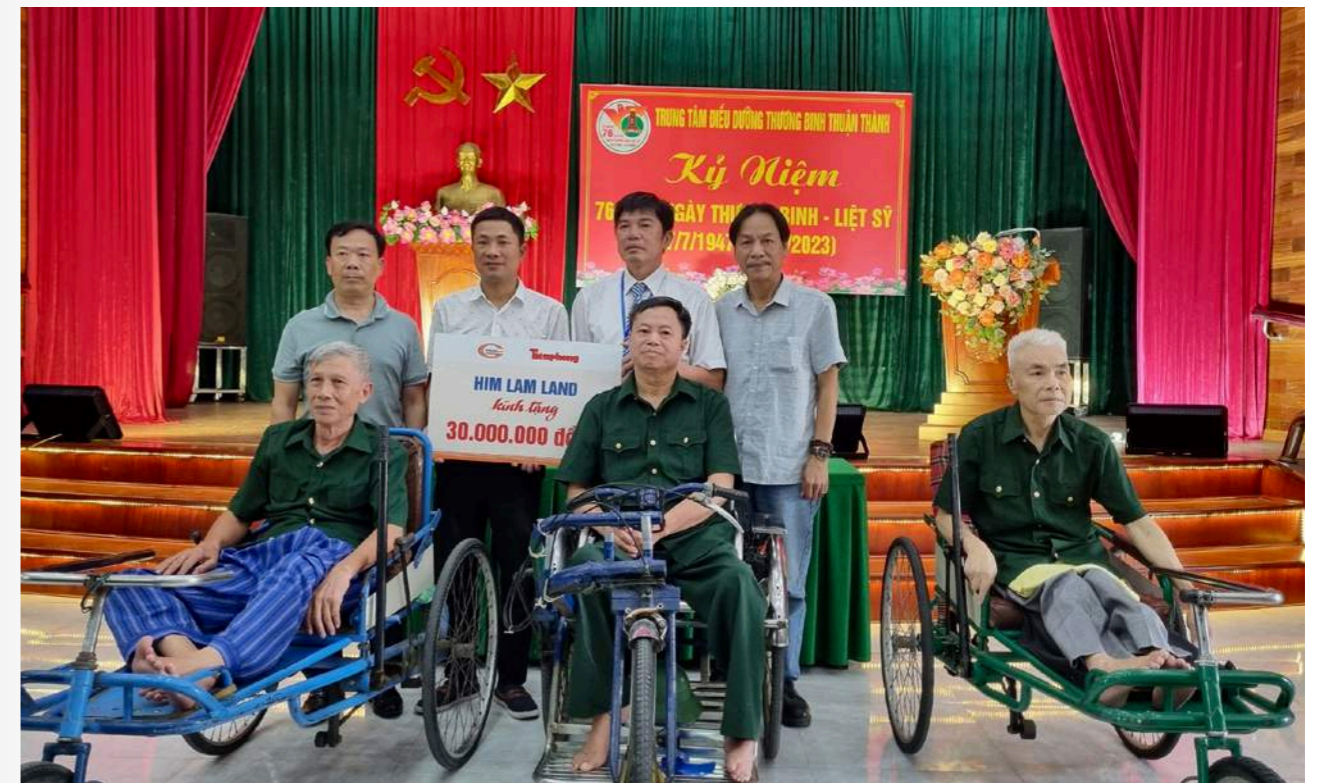
học tập. Đồng thời, Đoàn cũng gửi lời cảm ơn tới các cán bộ Trung tâm điều dưỡng đã tận tình chăm lo sức khỏe và cuộc sống của các thương, bệnh binh nặng.

Tại chương trình, Đoàn được thưởng thức các tiết mục văn nghệ do chính các bác thương bệnh binh thể hiện. Những lời ca, tiếng hát hào hùng, sâu lắng gửi gắm nhiều tâm tư, tình cảm và niềm tự hào về những cống hiến cho nền độc lập dân tộc nước nhà.

Với trách nhiệm xã hội của một "doanh nghiệp vì cộng đồng", Him Lam Land không ngừng đẩy mạnh các chương trình thiết thực, có ý nghĩa, đóng góp vào sự phát triển chung của cộng đồng và xã hội, trong đó việc quan tâm đến công tác đền ơn đáp nghĩa, tri ân người có công với cách mạng là minh chứng rõ nét về tinh thần văn, nét đẹp về giá trị văn hoá của CBNV Him Lam Land đã và đang nỗ lực vun đắp, lan tỏa.

Một số hình ảnh Him Lam Land thăm hỏi và tặng quà tại các Trung tâm điều dưỡng thương binh nặng và người có công:





# HIM LAM LAND NỖ LỰC MANG ĐẾN MÔI TRƯỜNG SỐNG TỐT NHẤT CHO CƯ DÂN

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:



# CẬP NHẬT TIẾN ĐỘ DỰ ÁN HIM LAM VẠN PHÚC

Tính đến ngày 27/07, Him Lam Land đã hoàn thành việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho 222 căn Shophouse dự án Him Lam Vạn Phúc và đã tiến hành bàn giao 201/222 giấy chứng nhận 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 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

### THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN KHU CÔNG NGHIỆP PHÍA NAM SÔI ĐỘNG TRỞ LẠI

Loạt ông lớn khu công nghiệp (KCN) báo lãi, cùng sự xuất hiện của nhiều tên tuổi mới khiến thị trường KCN phía Nam tăng giá và sôi động trở lại.

#### Doanh thu từ cho thuê đất, xưởng KCN tăng cao

Mới đây, trong báo cáo tài chính quý II/2023, CTCP Sonadezi Giang Điền (UPCoM: SZG) ghi nhận doanh thu thuần 165 tỷ đồng, tăng gấp đôi so với cùng kỳ năm trước, lợi nhuận trước thuế 86 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế 70 tỷ đồng, đều gấp 3,2 lần so với cùng kỳ năm trước. Đây được coi là khoảng lãi cao nhất kể từ khi SZG công bố báo cáo tài chính.

Trong đó, mảng kinh doanh đất, hạ tầng Khu công nghiệp Giang Điền vẫn là trụ cột đóng góp chính, đạt 34,5 tỷ đồng và tăng 5,6% so với cùng kỳ năm 2022. Mảng cho thuê nhà xưởng tăng gần 49% lên mức 32 tỷ đồng, chiếm tỷ trọng cao thứ hai trong cơ cấu doanh thu. Sonadezi Giang Điền còn ghi nhận doanh thu tài chính gần 6 tỷ đồng, tăng 155% so với cùng kỳ.

Lũy kế 6 tháng đầu năm, công ty đạt doanh thu thuần 250 tỷ đồng, lợi nhuận sau thuế 103 tỷ đồng, lần lượt tăng 44% và 119% so với cùng kỳ.

Theo Sonadezi Giang Điền, doanh thu của công ty trong quý II/2023 tăng do ghi nhận doanh thu cho thuê tài sản ghi nhận theo tổng số tiền nhận trước trong năm. Doanh thu tài chính tăng do nhận cổ tức từ chứng khoán kinh doanh, trong khi chi phí tăng thấp hơn dẫn đến lợi nhuận tăng cao.

Một ông lớn của thị trường bất động sản KCN phía Nam là Tổng Công ty IDICO, CTCP (HNX: IDC). Năm 2022, IDICO ghi nhận tổng doanh thu 3.213 tỷ đồng, trong đó, hoạt động kinh doanh hạ tầng, KCN thu về hơn 2.696 tỷ đồng. Công ty này báo lãi sau thuế hơn 1.697 tỷ đồng.

Theo ban lãnh đạo IDICO, công ty này đang sở hữu 4 KCN lớn với diện tích lên đến 3.267 ha, với tỉ lệ lấp đầy khoảng 54%. Mức giá cho thuê trung bình đạt 123 USD/m<sup>2</sup>. "Riêng trong năm 2022, công ty đã tiếp thị, thu hút đầu tư cho thuê lại 131,8 ha đất. Trong đó, đã ký hợp đồng cho thuê 98,1 ha. Còn 33,7ha đã theo diện ghi nhớ hợp đồng cho thuê", đại diện IDICO cho biết.

Bên cạnh các tên tuổi lớn, làn sóng đầu tư KCN của các doanh nghiệp sản xuất như Công ty CP Cao su Đồng Phú (Doruco, HoSE: DPR)... cũng góp phần khiến thị trường trở nên sôi động.

Năm 2022, Doruco cũng đã đầu tư góp vốn vào Công ty CP Khu Công nghiệp Bắc Đồng Phú tăng vốn điều lệ theo hình thức mua cổ phiếu phát hành thêm để đầu tư phát triển Khu Công nghiệp Bắc Đồng Phú và Nam Đồng Phú giai đoạn II, thống nhất mua 5,1 triệu cổ phiếu với giá trị là 102 tỷ đồng.



KCN Đức Hoà III - Silico đang là điểm đến đầy hấp dẫn của dòng vốn đầu tư. Ảnh: VNFN

### Thị trường hứa hẹn sôi động trở lại

Ngoài những cái tên ghi dấu trên bản đồ KCN như IDICO, Tân Tạo, Sonadezi, những gương mặt mới đang muốn mở rộng kinh doanh sang phân khúc này như Him Lam, Tôn Đông Á, Đồng Phú,... khiến thị trường trở nên hấp dẫn và đa dạng về nguồn cung.

"Ở phía Nam, TP.HCM tiếp tục dẫn đầu cả nước về giá thuê (214 - 300 USD/m<sup>2</sup>/kỳ hạn) và tỷ lệ lấp đầy (95%). Thành phố đã xóa quy hoạch ba KCN chậm triển khai và bổ sung quy hoạch hai KCN mới với tổng diện tích 668 ha. Thành phố cũng kỳ vọng có thêm nguồn cung khu công nghiệp, khu công nghệ cao quy mô lớn trong thời gian tới khi vừa được cho phép chuyển mục đích sử dụng đất nông nghiệp dưới 500 ha sang đất công nghiệp.

Với nhu cầu thuê đất công nghiệp tăng nhưng quỹ đất tại TP.HCM lại ngày càng khan hiếm, do đó nhiều doanh nghiệp có xu hướng tìm đất thuê ở các tỉnh vệ tinh khác như Bình Dương, Long An và Đồng Nai", ông Vũ Minh Chí, Quản lý Cấp cao, Dịch vụ Công nghiệp, Colliers (Việt Nam) nhận định.

Theo ông Chí, tổng cầu trên thế giới suy yếu làm giảm giá trị xuất nhập khẩu Việt Nam, dẫn đến hoạt động đầu tư và mở rộng sản xuất công nghiệp có phần chậm lại. Tuy nhiên, sự sụt giảm trong ngắn hạn không ảnh hưởng đáng kể đến hiệu suất đầu tư xây dựng và cho thuê của các KCN trong quý II/2023.

"Việc thiết lập địa điểm sản xuất tại một quốc gia đòi hỏi kế hoạch dài hạn. Những biến động trên thị trường khu vực và toàn cầu, dù không thể tránh khỏi, đang thúc đẩy các nhà sản xuất tiếp tục triển khai kế hoạch đa dạng hóa chuỗi cung ứng để vừa giảm thiểu rủi ro gián đoạn, vừa chuẩn bị cho giai đoạn phát triển tiếp theo", ông Chí cho biết và nhận định, để đón đầu làn sóng này và trở thành trung tâm hậu cần của khu vực, Việt Nam cần cải thiện tính liên kết vùng hơn nữa để thu hút thêm các nhà đầu tư nước ngoài, ngoài các nhà đầu tư truyền thống như Nhật Bản, Hàn Quốc, Đài Loan và Singapore.



Nguồn cung KCN được dự đoán sẽ gia tăng trong thời gian tới, các KCN cần hoàn thiện cơ sở vật chất hiện đại để đón sóng đầu tư. Ảnh: Đăng Kiệt

Còn theo chuyên gia của Cushman & Wakefield Việt Nam, thị trường KCN sẽ không có nguồn cung mới nào được ghi nhận trong nửa cuối năm 2023, nhưng năm 2024 sẽ đón thêm khoảng 1.800 ha diện tích đất công nghiệp mới, tập trung ở các tỉnh Bình Dương, Đồng Nai, Long An.

"Nguồn cung đất công nghiệp trong tương lai sẽ tăng đáng kể, ước tính 2026 sẽ có thêm 5.254 ha, sau khi chính quyền các địa phương hoàn tất việc điều chỉnh quy hoạch tổng thể và định hướng phát triển của tỉnh", đại diện Cushman & Wakefield cho biết.

Trong khi đó, nhận định về tiềm năng phát triển phân khúc bất động sản khu công nghiệp tại hội thảo quốc tế "Tiềm năng phát triển thị trường bất động sản tại Việt Nam" mới đây, TS. Nguyễn Văn Khôi, Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản Việt Nam cho biết, nguồn cung trong 6 tháng đầu năm

2023 có thêm nhiều dự án đầu tư KCN được chấp thuận. Xuất hiện đa dạng hóa chuỗi sản xuất tại Bắc Giang, Đồng Nai... Giá cho thuê đất tại các khu công nghiệp trong 6 tháng đầu năm 2023 tăng nhẹ khoảng 3% so với cuối năm 2022.

"Dự báo trong giai đoạn 2023-2025 sẽ phát triển, nhất là khu công nghiệp quy mô lớn, chất lượng cao như mô hình khu công nghiệp sinh thái, khu công nghiệp đô thị dịch vụ sẽ là những xu hướng nổi bật của thị trường bất động sản khu công nghiệp, góp phần nâng cao tính hiệu quả trong việc thu hút đầu tư và phát triển bền vững trong dài hạn.

Tuy nhiên cần đầu tư hạ tầng bên ngoài kết nối đồng bộ với bên trong khu công nghiệp. Hoàn thiện pháp lý, quy hoạch đồng bộ và đẩy nhanh giải phóng mặt bằng", ông Khôi phân tích.

**Theo Nhà đầu tư**



## 5 YẾU TỐ TÁC ĐỘNG ĐẾN THỊ TRƯỜNG BẤT ĐỘNG SẢN NỬA CUỐI NĂM

Có nhiều cơ sở để kỳ vọng sự phục hồi dần của thị trường bất động sản, đặc biệt là từ cuối quý 3 cho đến hết năm 2023. Tuy nhiên, cần xác định rõ tinh thần lạc quan phải đi kèm với tâm thế cẩn trọng.



Thị trường bất động sản sẽ có dấu hiệu phục hồi rõ nét hơn từ cuối quý III (Ảnh: DH)

Đó là chia sẻ của TS Nguyễn Văn Đính – Chủ tịch Hội môi giới bất động sản Việt Nam (VARs) dự báo thị trường bất động sản Việt Nam nửa cuối năm 2023. Theo ông Đính, có 5 yếu tố tác động đến thị trường.

Thứ nhất, GDP 6 tháng đầu năm 2023 tăng 3,72%, chỉ cao hơn tốc độ tăng 1,74% của 6 tháng đầu năm 2020 trong giai đoạn 2011-2023.

Tính đến ngày 20/6, tổng vốn FDI đăng ký vào Việt Nam đạt 13,43 tỷ USD, giảm 4,3%

so với cùng kỳ năm trước. Ngành hoạt động kinh doanh bất động sản đứng vị trí thứ 3 với tổng vốn đăng ký là 1,53 tỷ USD, giảm 51,5% so với cùng kỳ.

Lũy kế 6 tháng đầu năm, vốn đầu tư trực tiếp nước ngoài thực hiện tại Việt Nam ước đạt 10,02 tỷ USD, tăng 0,5% so với cùng kỳ năm trước. Trong đó, hoạt động kinh doanh bất động sản chỉ đạt 502,1 triệu USD (chiếm 5%), giảm 43% so với cùng kỳ năm ngoái (đạt 881,3 triệu USD).

Thứ hai, tín hiệu FED tạm dừng tăng lãi suất trong tháng 6/2023 có tác động tích cực đến tâm lý thị trường các lĩnh vực, đặc biệt là chứng khoán và bất động sản. Tuy nhiên, để đánh giá, cần chờ thêm các tín hiệu từ FED trong thời gian tới.

Dữ liệu kinh tế từ báo cáo mới nhất của Tổng cục Thống kê Trung Quốc phản ánh, nền kinh tế Trung Quốc đang phục hồi không như kỳ vọng. Nhu cầu hàng hóa trong nước và xuất khẩu của Trung Quốc đang sụt giảm tác động tiêu cực đến quá trình phục hồi của nền kinh tế thế giới trong đó có Việt Nam.

Thứ ba, về hành lang pháp luật, ở mặt tích cực, Chính phủ vẫn tiếp tục thể hiện sự quan tâm và quyết tâm đồng hành, gỡ khó thị trường thông qua việc ban hành hàng loạt các nghị định/nghị quyết/thông tư/công văn chỉ đạo.

Đáng ghi nhận, một số tỉnh/thành phố nghiêm túc thực hiện tháo gỡ khó khăn vướng mắc cho các dự án cụ thể. Song, những vướng mắc trong đấu thầu, phê duyệt thủ tục đầu tư tạo rào cản trong việc lựa chọn chủ đầu tư. Đặc biệt là chủ đầu tư dự án nhà ở xã hội.

Gói hỗ trợ lãi suất 120.000 tỷ đồng đến nay vẫn chưa phát sinh nợ do pháp lý, thủ tục trong đầu tư, xây dựng nhà ở xã hội còn nhiều vướng mắc, không thu hút được chủ đầu tư tham gia.

Thứ tư, giải ngân vốn đầu tư công chuyển biến tích cực. Vốn đầu tư thực hiện từ nguồn ngân sách nhà nước 5 tháng đầu năm 2023 tăng 18,4% so với cùng kỳ năm trước.

Tín hiệu tích cực khi hàng loạt các tuyến đường cao tốc qua các địa phương như



Vẫn muôn trùng khó khăn cho thị trường địa ốc

Cần Thơ, Khánh Hòa, Buôn Mê Thuột.....  
đều được triển khai đúng tiến độ.

Thứ năm, tín dụng bất động sản 4 tháng đầu năm tăng tới 9,78%, gấp 3 lần tín dụng chung của nền kinh tế. Các tổ chức tín dụng vẫn cấp tín dụng cho các dự án có phương án vay vốn khả thi theo đúng quy định.

Vốn FDI rót vào bất động sản trong 5 tháng đầu năm 2023 giảm mạnh 61% so với cùng kỳ năm trước, mất vị trí thứ 2 trong bảng xếp hạng thu hút đầu tư. Dòng tiền trên thị

trường yếu dẫn đến sức mua chưa được cải thiện.

Theo dự báo của VARs, thị trường sẽ rục rịch đón nhận thêm nguồn cung mới từ các dự án nhà ở xã hội trong 6 tháng cuối năm. Đến cuối quý 3, khả năng thị trường phân khúc bình dân sẽ có dấu hiệu hồi phục một cách rõ rệt hơn.

### Theo Diễn đàn Doanh nghiệp

## BẤT ĐỘNG SẢN VÀ NHỮNG TÍN HIỆU MỚI

Thị trường bất động sản (BDS) đã đi qua nửa đầu năm 2023 khá ảm đạm khi giao dịch giảm, thanh khoản thấp, thiếu nguồn cung, nhiều khu vực đất nền đã giảm đến 30-40% vẫn không có giao dịch. Tuy nhiên, theo nhận định của các chuyên gia kinh tế, diễn biến thị trường cuối năm được dự báo sẽ "dễ thở" hơn, khi đang nhận được nhiều tín hiệu tích cực...

### Những "nút thắt" đang được tháo gỡ

TS. Nguyễn Văn Khôi - Chủ tịch Hiệp hội BĐS Việt Nam cho biết, trong 6 tháng đầu năm 2023, thị trường BĐS tiếp tục gặp nhiều khó khăn, khi tình trạng thanh khoản kém và nguồn cung rất hạn chế. Nguyên nhân chủ yếu do các vấn đề pháp lý chưa được tháo gỡ và việc tiếp cận nguồn vốn khó khăn, một số vụ việc xảy ra trong nửa cuối năm 2022 làm ảnh hưởng đến niềm tin của nhà đầu tư.

Số liệu thống kê từ Tổng cục Thống kê (Bộ Kế hoạch và Đầu tư), trong 5 tháng đầu năm 2023 số lượng doanh nghiệp (DN) BĐS thành lập mới giảm 61,4% so với cùng

kỳ năm 2022, trong khi số DN giải thể lại tăng 30,4%. Hội Môi giới BĐS Việt Nam (VARs) cũng chỉ ra rằng, nguồn cung giảm sút kéo giảm doanh thu của cộng đồng DN BĐS. Cụ thể, đến thời điểm này 90% DN được VARs khảo sát đều ghi nhận giảm doanh thu. Trong đó, DN quy mô dưới 100 nhân viên giảm từ 20 - 50%, DN quy mô trên 100 nhân viên giảm 70 - 80%.

Theo nhận định của các chuyên gia, thời gian qua thị trường BĐS gặp nhiều khó khăn do 2 nút thắt lớn nhất đó là vốn và pháp lý. Tuy nhiên, đến thời điểm này, những vướng mắc đang dần được tháo gỡ.

Chính phủ, các bộ, ngành, địa phương đã nỗ lực vào cuộc tháo gỡ những khó khăn cho thị trường BĐS. Trong đó Nghị quyết 33/NQ-CP đã tháo gỡ khó khăn vướng mắc cho thị trường trong cả 3 nhóm vấn đề về pháp lý, nguồn vốn và nhà ở xã hội; Chính sách điều hành kinh tế, tài chính tiền tệ của Chính phủ đang tạo ra tâm lý tích cực hơn cho thị trường.

Theo rà soát của Bộ Xây dựng, đến tháng 7/2023, Tổ công tác của Thủ tướng Chính

phủ đã xử lý, giải quyết 108 văn bản phản ánh khó khăn, vướng mắc và kiến nghị của địa phương, DN, hiệp hội và người dân liên quan đến 168 dự án BĐS trên cả nước. Nhờ đó, tháo gỡ cho hàng loạt dự án BĐS tồn kho, đắp chiếu, tạo nguồn cung trực tiếp cho thị trường. Về Đề án xây dựng 1 triệu căn nhà ở xã hội, giao chỉ tiêu cụ thể cho từng địa phương, đang từng bước khắc phục sự thiếu hụt nguồn cung nhà ở có giá phù hợp với khả năng chi trả của đại đa số người dân đô thị.



Thị trường bất động sản bắt đầu xuất hiện những tín hiệu tích cực. Ảnh: Quang Vinh.

### Những tín hiệu đáng mừng

Nhìn nhận thị trường BĐS những tháng cuối năm, theo ông Nguyễn Quốc Anh - Phó Tổng Giám đốc Batdongsan.com.vn, Chính phủ đã ban hành những cập nhật thay đổi pháp lý tích cực để gỡ vướng và thúc đẩy thị trường. Trong đó, có nhiều

quy định sửa đổi, bổ sung các Nghị định thuộc lĩnh vực quản lý nhà nước của Bộ Xây dựng; hướng dẫn thi hành Luật Đất đai; quy định về lãi suất và bảo lãnh ngân hàng... tạo điều kiện để các ngân hàng thương mại giảm lãi suất cho vay trong thời gian tới. Nhờ vậy, dòng vốn đầu tư BĐS đang dần trở lại và chu kỳ phục hồi của thị trường BĐS bắt đầu diễn ra.

Trong khi đó, Chủ tịch Hiệp hội BĐS Việt Nam Nguyễn Văn Khôi cho rằng, thị trường BĐS hết năm 2023 còn trầm lắng, chỉ có thể phục hồi, phát triển lành mạnh hơn, từ quý II hoặc quý III năm 2024 nhờ những bước tiến về môi trường pháp lý; triển vọng tăng trưởng kinh tế khả quan; sự phát triển hạ tầng đồng bộ, hiện đại; sự đa dạng của các nguồn lực tài chính...

Nhiều chuyên gia kinh tế cũng chung nhận định, thị trường BĐS đang trải qua giai đoạn trầm lắng, nhưng đang có sự thanh lọc mạnh mẽ theo hướng phát triển bền vững và lành mạnh. Cùng với đó, thị trường BĐS 6 tháng cuối năm có yếu tố tích cực khác để kỳ vọng. Cụ thể là gói tín dụng 450.000 tỷ đồng, lãi suất từ 7% - 8% từ các ngân hàng thương mại hỗ trợ sản xuất kinh doanh; lãi suất cho vay mua nhà giảm từ 0,6% - 2,5% trong tháng 3/2023...

Cùng với áp lực lãi suất giảm nhẹ là tỷ lệ hấp thụ quý II/2023 tiếp tục tăng, hàng tồn kho giảm thêm so với quý trước đã giải

quyết một phần khó khăn về dòng tiền cho các bên, là tiền đề để niềm tin thị trường dần phục hồi. Dự báo của các chuyên gia cho thấy tại Hà Nội, TPHCM và Bình Dương, chung cư tiếp tục là phân khúc dẫn dắt thị trường và là cơ hội lớn nhất cho các đơn vị môi giới có giao dịch và tạo doanh thu. Còn tại các tỉnh, thành khác ở miền Bắc, dự báo đến quý III và IV, phân khúc đất nền sẽ có giao dịch trở lại, với xu hướng giá đi ngang hoặc tăng nhẹ ở một số dự án có cơ sở hạ tầng và pháp lý tốt, cũng như vị trí gần các khu công nghiệp mới được đầu tư.

Theo nhận định của các chuyên gia tài chính, khi lãi suất huy động được điều chỉnh về mức thấp, các ngân hàng lớn đưa lãi suất huy động về mức khoảng 6%/năm, hứa hẹn một phần tiền gửi đáo hạn sẽ được điều chuyển sang kênh đầu tư khác, trong đó có bất động sản.

**Theo Đại đoàn kết**

## THỊ TRƯỜNG THIẾU TRẦM TRỌNG NGUỒN CUNG Ở HẦU KHẮP LOẠI HÌNH BẤT ĐỘNG SẢN

**Viện Kinh tế xây dựng (Bộ Xây dựng) nhận xét thị trường bất động sản 6 tháng đầu năm 2023 tiếp tục hạn chế nguồn cung mới ở hầu khắp các loại hình. Số lượng dự án mở bán ít và tình hình giao dịch cũng trầm lắng...**

Về nhà ở thương mại, Viện Kinh tế xây dựng cho biết số lượng dự án mở bán mới 6 tháng đầu năm không nhiều, chủ yếu là các dự án thuộc phân khúc trung, cao cấp, còn nguồn cung mới phân khúc căn hộ bình dân rất ít. Đặc biệt, ở thị trường thứ cấp, nguồn cung chung cư tại Hà Nội giảm

7,2%; TP. Hồ Chí Minh giảm 27,8%; Đà Nẵng 18,1%; Bình Dương 27,5% so với 6 tháng cuối năm 2022. Trong khi đó, nhà ở riêng lẻ, nguồn cung thứ cấp Hà Nội giảm 25,6%; TP. Hồ Chí Minh 19,8%; Đà Nẵng 11,3%; Bình Dương 31,2%; Khánh Hoà giảm 18,3%...



### Nguồn cung thứ cấp giảm hơn một nửa

Cũng theo Viện Kinh tế xây dựng, nguồn cung thứ cấp đất nền tại các địa phương 6 tháng đầu năm 2023 vẫn chủ yếu tập trung nhiều ở TP. Hồ Chí Minh, Đồng Nai, Long An, Khánh Hòa và có giảm so nửa cuối năm 2022. Cụ thể, nguồn cung thứ cấp đất nền dự án Hà Nội giảm 38,9%; TP. Hồ Chí Minh giảm 45,7%; Đà Nẵng 35,3%; Bình Dương 46,8%; Đồng Nai 43,2%.

Liên quan đến thực trạng trên, thông tin từ Công ty CBRE nêu, do lượng hàng tồn kho cao mà những trở ngại vĩ mô vẫn ảnh hưởng nhiều đến thị trường, nên hầu hết các đơn vị phát triển đều thận trọng về đợt mở bán mới tiếp theo của mình. Tổng nguồn cung nhà ở gắn liền với đất mới tại Hà Nội nửa đầu năm 2023 ghi nhận giảm 76% so cùng kỳ năm ngoái. Cụ thể quý 2/2023, thị trường nhà ở gắn liền với đất chỉ có 152 căn mở bán mới từ 2 dự án ở quận Thanh Xuân và Hưng Yên (tỉnh giáp ranh Hà Nội). Đây là mức mở bán mới thấp nhất tại Hà Nội kể từ giai đoạn Covid-19.

Còn về phân khúc khách sạn, khu du lịch nghỉ dưỡng, DKRA GROUP cho biết nguồn cung mới khách sạn, khu nghỉ dưỡng trên địa bàn cả nước tiếp tục hạn chế, thị trường chỉ được bổ sung nguồn cung từ một số ít dự án đã khai trương và đi vào hoạt động như: khu nghỉ dưỡng Tú Làn Lodge (Hoà Bình), khu nghỉ dưỡng The Anam Mũi Né 5 sao (Phan Thiết), khách sạn 4 sao Grand Mercure (Hà Nội), khách sạn 4 sao The Tray Đồ Sơn Hotel (Hải Phòng)... Theo tính toán, đến hết 5 tháng đầu năm 2023, số lượng biệt thự nghỉ dưỡng mở bán thuộc khu vực phía Nam (TP. Hồ Chí Minh và các vùng phụ cận) là 63 căn, số lượng căn hộ condotel mở bán là 421 căn, lần lượt chỉ bằng 2,3%; 26,4% so nguồn cung mở bán 6 tháng đầu năm 2022.

Trước tình hình này, Bộ Xây dựng đánh giá, mặc dù một số ngân hàng thương mại đã giảm lãi suất cho vay nhưng hoạt động trên thị trường chưa sôi động trở lại.

Không chỉ thiếu nguồn cung mà thị trường còn đối diện tình trạng doanh nghiệp khó tiếp cận nguồn vốn, dừng triển khai dự án bất động sản, cắt giảm lao động... và giao dịch trầm lắng. Bởi thực tế qua thống kê tổng lượng giao dịch, chỉ 187.000 giao dịch thành công, đạt 36,13% so với 6 tháng cuối năm 2022. Lượng giao dịch giảm chủ yếu tập trung vào phân khúc đất nền. Lượng giao dịch nhà ở chung cư và nhà ở riêng lẻ giảm, bằng 40,69% so 6 tháng cuối năm 2022.

#### Tiếp tục triển khai nhiệm vụ được giao

Để thị trường bất động sản thời gian tới phát triển ổn định, Bộ Xây dựng cho rằng cần tiếp tục triển khai một số nhiệm vụ thực hiện Nghị quyết số 11/NQ-CP ngày 30/1/2022 và Nghị quyết số 33/NQ-CP ngày 11/3/2023 của Chính phủ; tập trung đôn đốc địa phương triển khai Đề án “Đầu tư xây dựng ít nhất 1 triệu căn hộ nhà ở xã hội cho đối tượng thu nhập thấp, công nhân khu công nghiệp giai đoạn 2021-2030”.

Tiếp tục thực hiện nhiệm vụ của Tổ công tác của Thủ tướng Chính phủ về rà soát, đôn đốc, hướng dẫn tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong triển khai thực hiện dự án bất động sản cho địa phương, doanh nghiệp; đề xuất giải pháp nhằm cân đối cung-cầu, cơ cấu sản phẩm thị trường bất

động sản, tăng nguồn cung, nhất là nguồn cung nhà ở xã hội, nhà ở cho người thu nhập trung bình, thu nhập thấp; thường xuyên theo sát diễn biến tình hình thị trường bất động sản, tăng cường công tác thông tin dự báo, kịp thời có giải pháp ứng phó khi thị trường biến động bất thường, kịp thời xử lý vấn đề “nóng” phát sinh.

Đặc biệt tập trung nghiên cứu, xây dựng dự thảo các Nghị định hướng dẫn Luật Nhà ở sửa đổi và Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi; dự thảo Thông tư sửa đổi, bổ sung một số nội dung của các Thông tư trong lĩnh vực nhà ở, kinh doanh bất động sản để bãi bỏ một số giấy tờ nhân thân theo Nghị quyết 101/NQ-CP của Chính phủ.

Nhìn nhận về thị trường, Savill Việt Nam cho rằng: “Thời điểm và khả năng hồi phục của thị trường phụ thuộc bởi nhiều yếu tố, gồm: nguồn vốn, sản phẩm phù hợp mà nhất là tháo gỡ về pháp lý... Thị trường sẽ có những chuyển biến tích cực hơn vào cuối năm khi các Luật Đất đai, Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản sửa đổi, dự kiến được thông qua; cùng với nỗ lực của Nhà nước Chính phủ trong việc tháo gỡ vướng mắc cho thị trường; người dân có thể tiếp cận vốn vay ở mức lãi suất hợp lý hơn nửa đầu năm 2023”.

Theo Vneconomy

# GÓC ĐẸP

## BIỆT THỰ ĐẤT NHẤT DUBAI GIÁ 204 TRIỆU USD

Với nội thất dát vàng lá và cẩm thạch, một biệt thự lấy cảm hứng từ cung điện Versailles được rao bán giá 204 triệu USD, mức đất nhất Dubai.

Ngôi nhà có giá rao bán đắt nhất Dubai tọa lạc trên khu đất rộng 6.500 m2 ở Emirates Hills, địa thế nhìn ra sân golf. Nhà có diện tích sàn gần 5.600 m2 nhưng chỉ 5 phòng ngủ. Trong đó, phòng ngủ chính rộng 370 m2, lớn hơn tổng diện tích của hầu hết ngôi nhà bình thường.

Phòng ăn và phòng giải trí ở tầng trệt. Các tiện nghi khác bao gồm nhà để xe sức chứa 15 ô tô, hồ bơi trong nhà và ngoài trời, bể cá rạn san hô sống trong nhà dung tích 70.000 lít, bể cá koi, trạm biến áp và các phòng cấp cứu.



Mặt tiền của căn biệt thự

Sở hữu bởi một nhà phát triển bất động sản địa phương, biệt thự có biệt danh "Cung điện Cẩm thạch", do dùng đá cẩm thạch Italy ước tính trị giá khoảng 22 đến 27 triệu USD. Việc xây dựng mất gần 12 năm và hoàn thành vào năm 2018, theo Luxhabitat Sotheby's International Realty, công ty đang nhận ủy thác rao bán.

Nội thất ngôi nhà được dát 700.000 tờ vàng lá do 70 công nhân lành nghề làm việc trong hơn 9 tháng. Ngôi nhà còn được trang trí bằng khoảng 400 tác phẩm từ bộ sưu tập nghệ thuật của chủ sở hữu, chủ yếu là các bức tượng và tranh vẽ thế kỷ 19 và 20. Công ty môi giới cho biết chủ sở hữu sẵn sàng thương lượng về bán bao gồm hoặc không bộ sưu tập này.

Kunal Singh, nhà môi giới của Luxhabitat Sotheby, cho rằng sẽ có những khách hàng thích hoặc ghét căn biệt thự này. "Nó không phù hợp với sở thích hay phong cách của tất cả mọi người", vị này nhận xét.



Sảnh chính biệt thự có cầu thang lớn và mái vòm bằng kính thủ công, các chi tiết nội thất dát vàng

Thị trường bất động sản Dubai đã bắt đầu sôi động kể từ cuối năm 2020, sau sáu năm suy giảm. Ứng phó tốt với Covid-19 giúp Dubai mở cửa trở lại nhanh chóng, thu hút giới tài chính chuyển đến từ những nơi như Singapore hoặc Hong Kong. Những người giàu có trên thế giới mua bất động sản tại đây như một cách để cất giữ tiền khi nền kinh tế toàn cầu bất ổn. Cùng với đó, nhà giàu Nga bắt đầu đổ vào sau khi xung đột Ukraine nổ ra, giúp duy trì sự bùng nổ.

Một số giao dịch lớn thành công gần đây bao gồm thương vụ bán một bãi cát giá 34 triệu USD, sang tay căn penthouse giá 5,4 triệu USD. Riêng ở khu Emirates Hills, ngôi nhà đắt nhất từng được bán giá 57,2 triệu USD vào tháng 8/2022.

Chỉ có một bất động sản ở Dubai có thể cạnh tranh về độ đắt đỏ với biệt thự này. Đó là căn penthouse tại dự án Bugatti by Binghatti, đang được chào bán giá 204 triệu USD nhưng vẫn chưa được xây dựng. Căn hộ hay "biệt thự trên không" như cách gọi của chủ đầu tư dự kiến hoàn thành 3 năm tới và có thang máy riêng dành cho ô tô.

Theo Kunal Singh, "Cung điện Cẩm thạch" chỉ có khoảng 5 đến 10 khách hàng triển vọng trên thế giới, vì phải vừa đủ độ giàu có nhưng quan tâm đến phong cách thiết kế của căn nhà. Có 2 vị khách đã đến xem nhà trong 3 tuần qua. Trong đó, một khách hàng đến từ Uzbekistan phải tìm được cách chuyển tiền được sang Dubai để mua. Một khách khác từ Ấn Độ, đã sở hữu 3 bất động sản ở Emirates Hills. Rào cản của vị này là bị vợ phản đối do muốn mua thêm căn nhà có phong cách hiện đại hơn.

"Đây là thứ mà bạn sẽ mua để thể hiện, để mời một số người ưu tú, các nhà lãnh đạo, chính trị gia đến", Kerry Michael, Giám đốc tiếp thị của Luxhabitat Sotheby's nhận định. Theo ông, khách hàng khả năng cao là người làm chính trị, lãnh đạo. Lý do là họ cần nơi để tiếp khách cao cấp và riêng tư. Đó là điều không thể làm ở Palm Jumeirah, quần đảo nhân tạo nổi tiếng với các bất động sản xa hoa.

Xem thêm ảnh căn biệt thự:



Một hồ bơi trong nhà của biệt thự



Một không gian trưng bày các tác phẩm nghệ thuật được chủ nhà sưu tầm



Một bể trồng san hô đã được chăm sóc trong 18 tháng



Cận cảnh một số chi tiết và thiết kế bằng đá cẩm thạch

# HỆ THỐNG GIAO DỊCH

## TRỤ SỞ CHÍNH

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

### SGD TẠI HIM LAM GREEN PARK

Khu đô thị Him Lam Green Park  
P. Đại Phúc, Tp. Bắc Ninh  
Hotline: 1900 0272 ( Nhánh số 1 )  
Website: [www.himlamgreenpark.com](http://www.himlamgreenpark.com)

CHỦ ĐẦU TƯ



CÔNG TY CỔ PHẦN KINH DOANH  
**ĐIÀ ỐC HIM LAM**

NGÂN HÀNG LIÊN KẾT

