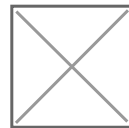


Hà Nội: Không gian xanh giúp Bất động sản phía đông hút khách

09:52 31/01/2016

Trong bối cảnh thị trường chứng khoán được điều chỉnh mạnh,

Trong bối cảnh thị trường chứng khoán được điều chỉnh mạnh, giá vàng liên tục biến động theo xu thế đi xuống, thị trường BĐS phía tây Hà Nội chưa thực sự sôi động trở lại... thì việc các nhà đầu tư đổi hướng, tìm những “miền đất mới” là lẽ đương nhiên. Các chuyên gia BĐS cho rằng, “ứng cử viên” sáng giá cho dòng tiền đầu tư thời điểm này chính là khu vực phía đông thành phố, với không gian xanh - điểm nhấn “hút khách”.



Giao thông thuận lợi

Cùng với những cây cầu lớn bước qua sông Hồng như Thanh Trì, Vĩnh Tuy, Nhật Tân được đưa vào sử dụng, gần đây, hệ thống hạ tầng giao thông khu vực phía đông được cải thiện rõ rệt.

Đặc biệt, nhằm giải quyết tình trạng ùn tắc giao thông, từ giữa năm 2014, Hà Nội đã khởi công xây dựng mới nút giao trung tâm quận Long Biên với tổng mức đầu tư dự án là 2.847 tỷ đồng. Trong đó, cây cầu vượt được làm bằng thép có chiều dài khoảng 800 m, dành cho 6 làn xe cơ giới đã chính thức hoàn thành.

Cây cầu này, ngoài việc giải quyết ùn tắc giao thông các tuyến đường trung tâm quận Long Biên, còn là tuyến giao thông huyết mạch kết nối khu vực tây bắc và sân bay Nội Bài với Hải Phòng, Quảng Ninh. Ngoài ra, nó còn góp phần giảm tải cho trục đường Vành đai 3 đi cầu Thăng Long đang ngày càng quá tải, thường xuyên bị ùn tắc kéo dài..

Giờ đây, khả năng tiếp cận khu trung tâm của miền đất nhiều năm “ngủ quên” trong tiềm thức của giới đầu tư này được rút ngắn tới mức đáng kinh ngạc, chỉ còn 10 - 20 phút thay vì chen chúc xếp hàng vào trung tâm qua cầu Chương Dương những năm trước.

Bên cạnh đó, mới đây, Hà Nội phê duyệt Dự án hỗ trợ kỹ thuật “Chiến lược phát triển quy hoạch đô thị hai bên bờ sông Hồng” với chiều dài khu vực nghiên cứu là 11 km.

Dự án nghiên cứu chiến lược này, một lần nữa khẳng định khả năng phát triển cho bờ đông sông Hồng trong thời gian tới. Hiện BĐS bên kia cầu, đặc biệt khu vực Long Biên đang trở thành tâm điểm săn đón của thị trường.

Theo quy hoạch này, khoảng 11 km dọc sông Hồng, đoạn từ cầu Thăng Long đến cầu Long Biên đang được nghiên cứu, lập phương án quy hoạch đô thị, kiến trúc cảnh quan, hạ tầng kỹ thuật, tạo lập môi trường sống có chất lượng tốt trong khu vực trung tâm đô thị.

GS. Đặng Hùng Võ, nguyên Thứ trưởng Bộ Tài Nguyên và Môi trường nhận định, phát triển BĐS về phía đông là thuận theo quy luật tự nhiên. Giới chuyên gia BĐS cũng đồng tình và cho rằng, với hạ tầng giao thông đang phát triển nhanh chóng và thông suốt giữa hai bờ sông Hồng, bờ đông sẽ là tâm điểm phát triển mới của thị trường, với trung tâm là quận Long Biên. Khu vực này có vị trí lý tưởng, tiếp giáp với quận Hoàn Kiếm, trung tâm nội đô lịch sử. Điều đó giúp các cư dân sinh sống ở khu vực này di chuyển tới các khu trung tâm mất chưa đầy 10 phút.

Các hướng đi tới sân bay Nội Bài, các tỉnh lân cận rất dễ dàng, rút ngắn được thời gian đi lại bằng những tuyến đường mới to đẹp, những cây cầu hiện đại như cầu Vĩnh Tuy, cầu Thanh Trì, đường Võ Nguyên Giáp, cầu Nhật Tân, đường 5 kéo dài. Những công trình giao thông mới hiện đại như tuyến Ngọc Thụy - Thạch Bàn rộng tới 40 m kết nối cầu Vĩnh Tuy - cầu Thanh Trì, các tuyến đường Thạch Bàn - Cổ Linh... giúp người dân di chuyển thông thoáng, không còn cảnh chen chúc, không còn cảm giác vùng nội hay ngoài trung tâm.

Không gian xanh giúp BĐS tăng giá

Theo Giám đốc Vụ Đông Á của Ngân hàng Phát triển Châu Á (ADB) Klaus Gerhaeusser, đô thị hóa không bền vững chính là thách thức mà nhiều nước đang phát triển phải đối mặt. Và trong chiến lược đô thị hóa bền vững phải có màu “xanh”, vì chỉ có cách tiếp cận “xanh” mới bảo đảm được chất lượng nước, không khí và xử lý rác hiệu quả... Đặc biệt, cần sử dụng năng lượng hiệu quả, giao thông công cộng, quy hoạch đô thị và xây dựng đúng đắn.

Ở các nước trên thế giới, không gian xanh trong thành phố khá lớn. Mật độ tiêu chuẩn là 20 - 30 m² cây xanh/người. Song ở các thành phố lớn ở Việt Nam, tỷ lệ này rất thấp.

Ở TP. HCM, Hà Nội, bức thiết nhất là vấn nạn ô nhiễm không khí và không gian sống. Trong khi diện tích cây xanh, hồ nước giảm đi nhanh chóng, thì các tòa nhà cao tầng nhanh chóng mọc lên.

Khảo sát nhanh mới đây với một số khách hàng tìm mua nhà, biệt thự tại Dự án Aqua Bay, thuộc Ecopark, cho thấy, tất cả những khách hàng đều nhắc tới yếu tố cây xanh như một điều kiện tiên quyết để lựa chọn dự án này.

Trong đợt mở bán đợt đầu tiên 126 căn hộ và biệt thự cao cấp tại phân khu Aqua Bay, khu đô thị xanh Ecopark, Chủ đầu tư đã phải tiến hành bán hàng theo hình thức đăng ký bốc thăm do nhu cầu của khách hàng vượt nhiều lần sản phẩm mở bán.

Còn theo nhận định của CBRE, mặc dù giá các sản phẩm BĐS cao cấp tuy cao hơn 4 -6% so với cùng kỳ năm trước, nhưng lượng mua vẫn tăng. Số lượng giao dịch cũng tăng lên, chiếm hơn 1/5 tổng số lượng giao dịch. Và lý do mà nhiều gia đình trẻ đang chọn các khu đô thị cao cấp chính là vì có không gian xanh.

Mặc dù, BĐS sở hữu không gian xanh đang là lựa chọn “hot” của nhiều gia đình hiện nay, tuy nhiên ở Việt Nam, những công trình đạt chứng chỉ xanh trên cả nước chỉ đếm trên đầu ngón tay, chủ yếu là những tòa nhà văn phòng, siêu thị.

Chứng chỉ xanh (EDGE) của IFC là một hệ thống đánh giá công trình sử dụng tài nguyên hiệu quả, giúp tiết kiệm năng lượng, nước và hiệu quả về vật liệu xây dựng công trình, qua đó giúp giảm phát thải khí nhà kính. Chứng chỉ EDGE được thiết kế cho các thị trường mới nổi, giúp đưa ra các giải pháp thiết kế kỹ thuật hiệu quả cho công trình với những tính toán chi phí đầu tư và mức tiết kiệm tương ứng để chủ đầu tư lựa chọn mức độ “xanh” của công trình.

Tuy nhiên, kể từ khi “đặt chân” vào Việt Nam, đến nay mới chỉ có 6 công trình được IFC - thành viên của nhóm Ngân hàng Thế giới trao chứng chỉ EDGE, gồm: Dự án EHome 5 The Bridgeview của Công ty CP Đầu tư Nam Long; Tòa nhà Văn phòng FPT của Công ty Cổ phần Đô thị FPT Đà Nẵng; Dự án Firt home premium Bình Dương do Công ty Cổ phần Tổ chức Nhà quốc gia (N.H.O) làm chủ đầu tư; Dự án The Ascent - Thảo Điền của Công ty TNHH Đầu tư và địa ốc Tiến Phát; Dự án Khu căn hộ Orchard Garden do Novaland Group làm chủ đầu tư; Dự án nhà Khách Đa năng La Thành và mới đây nhất, ngày 18/1 vừa qua, đại diện IFC - thành viên nhóm Ngân hàng thế giới và SGS Việt Nam đã trao chứng chỉ EDGE cho công trình Green House do chủ đầu tư: Công ty CP Đầu tư và phát triển BĐS Hudland thực hiện.

Theo KTS. Trần Khánh Trung, TGD Công ty Thiết kế TTT, Chủ nhiệm Câu lạc bộ Kiến trúc xanh, ở Việt Nam có ít công trình xanh do mấu chốt nằm ở ý thức cộng đồng. Ở nước ngoài những dự án có chứng nhận xanh sẽ thu hút nhiều người vào ở, tăng được giá trị đầu tư... Còn ở Việt Nam, người tiêu dùng chưa nhận thức được, chỉ cần rẻ là mua. Khách hàng chưa quan tâm đến chất lượng công trình tiết kiệm năng lượng. Về phía chủ đầu tư cũng chưa có những khuyến khích cụ thể để hướng tới công trình xanh.

Miền Bắc đón Chứng chỉ xanh đầu tiên (EDGE)

Sàng lọc cả trăm ngàn dự án trên cả nước, mới đây, Chứng chỉ EDGE - một hệ thống chứng nhận công trình xanh dành cho các thị trường mới nổi của IFC, thành viên của nhóm Ngân hàng Thế giới đã tìm được “chủ nhân” mới tại Hà Nội cho chủ đầu tư Dự án Green House. Kể từ khi đặt chân vào Việt Nam, sau 5 công trình phía nam đáp ứng được các tiêu khắt khe của EDGE thì đây là lần đầu tiên, miền Bắc có một công trình được trao chứng chỉ của IFC.

Hệ thống chứng chỉ EDGE là một minh chứng điển hình về hiệu quả kinh tế của các công trình sử dụng năng lượng hiệu quả, khi mà yếu tố tài chính và môi trường có thể cùng song hành.

Đại diện IFC cho hay: Những người mua nhà thông minh, sẽ hiểu được những lợi thế rõ ràng của việc sở hữu một ngôi nhà xanh. Với những giải pháp hợp lý như sử dụng thiết bị chiếu sáng tiết kiệm năng lượng, kính cản nhiệt, thiết bị tiết kiệm nước và những chủ đầu tư biết nắm bắt nhu cầu của khách hàng: vừa có thể tiết kiệm được tiền bạc, có không gian sống tiện nghi, thông thoáng...Bởi vậy, những công trình của EDGE luôn thu hút những khách hàng tiềm năng hiểu được giá trị lâu dài khi đầu tư vào ngôi nhà xanh, ngoài việc tiết kiệm chi phí sinh hoạt thì những công trình đạt chứng chỉ EDGE còn giữ được giá bán nhà khi khách hàng không có nhu cầu sử dụng.

Nằm ngay cửa ngõ đông bắc Thủ đô, cách Hồ Hoàn Kiếm khoảng 5 km, Green House là dự án thành phần của Khu đô thị Việt Hưng, được hưởng đầy đủ tiện ích chung của khu đô thị như siêu thị, câu lạc bộ, trung tâm thể dục - thể thao, bể bơi, công viên cây xanh...

Dự án được quy hoạch trên khu đất rộng 3,2 ha, gồm 2 tòa nhà chung cư 17 tầng, 2 tòa nhà 14 tầng, 2 tòa nhà 5 tầng, có vị trí nằm đối diện khu công viên trung tâm có diện tích 18 ha, trong đó diện tích mặt nước chiếm 5 ha. Bên cạnh đó, đây là quần thể nhà liền kề, biệt thự đơn lập và biệt thự song lập, được đầu tư hệ thống hạ tầng đồng bộ, tiện nghi, hiện đại.

Khuôn viên nội bộ được chủ đầu tư phát triển đầy đủ tiện ích với những con đường nội bộ được thiết kế đặc biệt có tác dụng massage chân, sảnh lớn, bể tiểu cảnh, vườn hoa trên

không, khu vui chơi cho người lớn và trẻ em, hệ thống cây xanh, đào Tây Bắc, công viên, hồ điều hòa rộng 18 ha.

Điểm đặc biệt, tại đây có tới 2 bể bơi dành cho người lớn và trẻ em, được thiết kế trên cao thông tầng nối giữa 2 tòa GH5, GH6 rộng hơn 500 m². Hai hồ bơi này chỉ dành riêng cho cư dân Green House, được bài trí hệ thống cây xanh cùng khuôn viên hiện đại xung quanh.

Kiều Tuyết