TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Bà Rịa - Vũng Tàu: Lệnh siết quy hoạch đã ban, nhưng sức nóng của thị trường bất động sản chưa giảm

18:12 24/09/2018

Chính phủ vừa ban hành Nghị quyết điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016 - 2020) tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tuy nhiên, động thái này dường như không làm giảm sức nóng của thị trường bất động sản Vũng Tàu thời gian gần đây.

Từ đầu năm 2018 đến nay, giao dịch nhà đất tại Bà Rịa - Vũng Tàu đặc biệt là khu vực trung tâm Bà Rịa, TX. Phú Mỹ, Tân Thành, Châu Đức... liên tục giữ nhịp sôi động.

Những khu vực như huyện Tân Thành, Long Điền, Xuyên Mộc cách đây hơn một năm còn khá yên ắng, nay xuất hiện nhiều sàn giao dịch mới mọc lên, số lượng môi giới mua bán đất ra quân ngày càng nhiều. Sản phẩm được giao dịch chủ yếu là loại hình đất nền sổ đỏ, nhà phố, biệt thự thuộc dự án hiện hữu.

Ông Trần Quang Hiền - Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai TP Vũng Tàu (thuộc Sở TN-MT) cho biết, chỉ riêng tháng 2/2018, TP Vũng Tàu có hơn 500 hồ sơ nhà đất được chuyển nhượng mua bán, sang tháng 3 con số này tăng gần gấp đôi, đạt 956 hồ sơ, còn riêng nửa đầu tháng 4/2018, số hồ sơ chuyển nhượng cũng xấp xỉ gần 500.

Gần đây, lượng hồ sơ mua bán, giao dịch bất động sản tại các địa phương trên địa bàn TP tăng cao từ 20-30%, thậm chí lên đến 50%.

Đất nền tại dự án khu dân cư Golden City ngay mặt tiền Quốc lộ 55 dù chưa chính thức mở bán, song theo đại diện sàn phân phối hiện 100% sản phẩm đã được khách hàng đăng ký giữ chỗ.



Sản phẩm được giao dịch tại Vũng Tàu chủ yếu là loại hình đất nền sổ đỏ

Trong 2 năm trở lại đây, Bà Rịa - Vũng Tàu trở thành tâm điểm thu hút hàng loạt dự án lớn: Hưng Thịnh mua lại quỹ đất thuộc 4 dự án lớn ngay trung tâm TP. Vũng Tàu; Novaland tham gia đầu tư dự án Palm Beach; chúa đảo Tuần Châu đề xuất dự án nghỉ dưỡng rộng gần 400ha; Công ty Bất động sản Danh Khôi thâu tóm 10 ha ngay trung tâm TP. Bà Rịa để phát triển thành KĐT Barya Citi, khu nhà phố và biệt thự cao cấp đầu tiên tại TP. Bà Rịa… Mới đây, Công ty Korea Infrastructure Company Limited (Hàn Quốc) cũng tiết lộ ý định đầu tư dự án du lịch, nghỉ dưỡng, sân golf Paradise và KĐTM Bàu Trũng quy mô 3,2 tỷ USD. ….

Dự án đất nền nhà phố, biệt thự cao cấp Barya Citi do Công ty Bất động sản Danh Khôi làm chủ đầu tư vừa bung ra gần đây cũng ghi nhận gần 90% sản phẩm được giao dịch. Hiện đã có nhiều nhà đầu tư rao bán lại với giá thứ cấp chênh từ hàng trăm triệu đến cả tỷ đồng tùy vị trí.

Dự án Ramada by Wyndham Hồ Tràm Strip của Công ty Hồ Tràm Ship cũng vừa công bố chào bán thành công 100% sản phẩm đất nền biệt thự cao cấp tại dự án. Hiện giá thứ cấp của dự án này đã chênh thêm từ 10-15%.

Theo chia sẻ từ các sàn môi giới, động thái siết quy hoạch phân lô, bán nền không làm giảm sức nóng của thị trường mà chỉ dẫn đến sự luân chuyển dòng tiền. Theo đó, dự án đất nền chưa đầy đủ yếu tố pháp lý hầu như bị dừng lại, dự

án được xây dựng tốt, pháp lý hoàn thiện vẫn thu hút sự quan tâm của nhiều khách hàng. Tuy nhiên do dòng sản phẩm này khá khan hiếm nên giá bán tăng liên tục.

Cụ thể, đất nền sổ đỏ tại các tuyến đường trung tâm TP Bà Rịa được giao dịch ở mức từ 35-40 triệu/m2, tăng từ 7-10 triệu/m2 so với tháng 1/2018. Đất xung quanh Bệnh viện Bà Rịa, trên đường Nguyễn Văn Cừ, CMT8, Phạm Hùng, Hương lộ 2, Võ Văn Kiệt giá từ 20-25 triệu/m2 tăng lên mức từ 27-36 triệu/m2.

Ngoài ra, tại các phường khác như Long Tâm, Hòa Long, Kim Dinh giá đất nền từ mức 7-8 triệu/m2 hiện tăng lên từ 12-16 triệu/m2. Với các huyện xa trung tâm như Tân Thành, Châu Đức, đất nền sổ đỏ gần khu công nghiệp giá tăng từ 2,5-3 triệu/m2. Huyện Long Điền, nơi được coi là tâm điểm của thị trường Bà Rịa - Vũng Tàu, giá đất cũng tăng lên từ 3-4 triệu/m2.

Chính phủ vừa ban hành Nghị quyết điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016 - 2020) tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Theo đó Nghị quyết yêu cầu UBND tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tổ chức thực hiện điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016 - 2020), trong đó rà soát điều chỉnh quy hoạch của các ngành, lĩnh vực, các địa phương trong tỉnh có sử dụng đất cho thống nhất với điều chỉnh quy hoạch sử dụng đất đến năm 2020 và kế hoạch sử dụng đất kỳ cuối (2016 - 2020) của tỉnh; việc tổ chức thực hiện điều chỉnh quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất phải thống nhất chặt chẽ đáp ứng yêu cầu phát triển kinh tế - xã hội, bảo đảm quốc phòng, an ninh trên địa bàn tỉnh.

Đồng thời xác định ranh giới và công khai diện tích đất trồng lúa, rừng phòng hộ, rừng đặc dụng cần bảo vệ nghiêm ngặt; điều tiết phân bổ nguồn lực, trước hết là nguồn ngân sách nhà nước bảo đảm lợi ích giữa các khu vực có điều kiện phát triển công nghiệp, đô thị, dịch vụ với các khu vực bảo vệ đất trồng lúa, đất rừng; có chính sách, biện pháp phù hợp để giảm chi phí sản xuất, tăng thu nhập, để người trồng lúa yên tâm sản xuất; tăng đầu tư hạ tầng xã hội, hạ tầng kỹ thuật, đảm bảo tính thống nhất, đồng bộ giữa các khu vực.

Hải Đăng