TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Bắt đầu có hiện tượng “cắt lỗ” đất nền vùng ven Hà Nội

12:38 02/05/2025

Sau giai đoạn sốt nóng, thị trường đất nền ngoại thành Hà Nội bắt đầu có dấu hiệu chững lại. Đặc biệt, những vùng nằm xa trung tâm đang ngày càng khó thanh khoản, thậm chí xuất hiện tình trạng cắt lỗ.

Đất nền càng xa trung tâm càng khó bán

Những ngày gần đây, anh Mạnh Thắng, một nhà đầu tư cá nhân, luôn trong tâm trạng thấp thỏm. Với anh, chỉ cần có cuộc gọi hỏi mua đất cũng đủ khiến anh vui mưng. Tuy nhiên, mỗi lần bắt máy lại thêm một lần hụt hẫng.

“Vào cuối năm 2024 - đầu năm 2025, khách mua rất nhiệt tình, giao dịch diễn ra nhanh chóng. Có lô đất tôi chỉ mất hai tuần để bán, lãi ngay 100 - 200 triệu đồng. Nhưng giờ thì khác, khách liên tục mặc cả và cũng không còn mặn mà xuống tiền”, anh Thắng chia sẻ.



Những lô đất tại nơi "đồng không mông quạnh" đang trở nên khó thanh khoản hơn. Ảnh: Thanh Vũ

Trước đây, khi thị trường nóng sốt, anh Thắng đã mạnh dạn vay ngân hàng, mua gom nhiều lô đất tại huyện Mỹ Đức (Hà Nội). Có những lô cách trung tâm thành phố tới hơn 50 km. Mỗi tháng, anh phải gồng gánh trả lãi hàng chục triệu đồng, trong khi đất vẫn "ế", khách hỏi nhiều nhưng lại không ai mua.

"Tôi có một lô đất rộng 170 m2 ở xã An Phú, ngõ xe máy tránh nhau. Giá mua ban đầu khoảng 1 tỷ đồng, giờ phải chấp nhận giảm còn 970 triệu đồng mà khách vẫn chưa mấy tin tưởng, liên tục ép giá thêm", anh Thắng ngao ngán cho biết.

Tương tự, chị Hà An, nhà đầu tư, cũng đang não lòng khi vừa mất trắng 100 triệu đồng do quá tự tin vào khả năng thanh khoản của đất nền. Trước đó, chị đã đã ký hợp đồng đặt cọc một lô đất tại thị xã Sơn Tây với hy vọng sẽ sớm lướt cọc. Đây vốn là công thức thành công của chị An. Sau mỗi lần "đánh nhanh, rút gọn" như vậy, chị sẽ bỏ túi ít nhất là 50 triệu đồng.

"Tuy nhiên, thị trường bây giờ đã bắt đầu chững lại. Giá đất sau khoảng thời gian tăng nóng thì đã bắt đầu giảm xuống khoảng 10% so với mức đỉnh trong quý I/2025. Sức cầu cũng không còn tốt như trước, thanh khoản dần chậm lại. Do gần đến ngày giao dịch nhưng không tìm được khách nên tôi đành chấp nhận mất cọc", chị An than thở.

Trái ngược với hai nhà đầu tư trên, chị Thu Giang, lại thở phào nhẹ nhõm khi kịp chốt lời một lô đất ở xã Hoàng Văn Thụ, huyện Chương Mỹ. Giá đất lúc mua vào giữa tháng 9/2024 là 11 triệu đồng/m2. Đến cuối tháng 2/2025, chị bán lại với giá 15 triệu đồng/m2.

"Người mua lô đất của tôi cũng là nhà đầu tư. Họ kể bản thân đang ôm hơn 10 lô đất rải rác khắp các vùng ven Hà Nội. Những lô đất ở xa trung tâm hầu hết là 'miếng bánh' của dân đầu tư. Tôi rất hiếm khi thấy khách mua là người ở thực", chị Giang thành thật.

Quãng nghỉ của thị trường sau giai đoạn tăng nóng

Câu chuyện "cắt lỗ" đất nền là kịch bản đã được dự đoán từ trước. Trao đổi với phóng viên **Báo điện tử Đầu tư,** ông Lê Văn Bình, Phó cục trưởng Cục Quản lý đất đai (Bộ Nông nghiệp và Môi trường) cho biết, việc sáp nhập địa phương có thể tác động mạnh tới giá đất, nhưng mức tăng sẽ không đồng đều. Thậm chí, có nơi sẽ chứng kiến giá giảm xuống.

"Trường hợp 5 xã gộp lại với nhau, lấy một xã làm trung tâm, thì giá đất ở khu vực xung quanh UBND xã mới có thể tăng, nhưng chỗ khác lại giảm bởi không còn là trung tâm hành chính nữa", ông Bình nêu ví dụ.

Tâm sự với phóng viên, giám đốc một công ty địa ốc cho biết, doanh thu từ đất nền trong quý I/2025 đã tăng mạnh so với cùng kỳ năm trước. Tuy nhiên, vị này cũng không giấu khỏi sự lo ngại trước các diễn biến khó lường của giá đất vùng ven.

“Thị trường đất nền hiện có nhiều tiềm năng, nhưng cũng tiềm ẩn các rủi ro. Giá đất thực sự đang ‘nhảy múa’. Có nơi tăng vọt 30 - 50% chỉ trong 1 - 2 tháng mà không vì lý do gì”, vị giám đốc cho hay.

Điều đáng lo ngại là nhiều nhà đầu tư đang chạy theo tâm lý đám đông, sẵn sàng rót những đồng tiền chắt chiu cả đời vào những tin đồn tăng giá. Chính những thông tin chưa được kiểm chứng này đã thổi bùng những “cơn sóng” bất thường trên thị trường đất nền.

“Trong bối cảnh hiện tại, tôi cho rằng, nhà đầu tư nên xuống tiền tại những khu vực có nội lực phát triển thực sự. Bên cạnh đó, người mua không nên sử dụng đòn bẩy tài chính quá lớn để ‘lướt sóng’. Khi việc sáp nhập xong xuôi, thị trường sẽ bình ổn trở lại, thậm chí không tăng mạnh như kỳ vọng”, lãnh đạo doanh nghiệp khuyến cáo.

Theo Báo Đầu tư