

Bình Dương: Thành phố mới “văng vè”, căn hộ vẫn rao bán giá “khủng”

16:08 15/07/2020

Hiện nay, thị trường bất động sản Bình Dương nổi lên với hàng loạt dự án căn hộ với mức giá “trên trời”. Việc “đẩy giá” bán căn hộ cao ngất ngưỡng tạo ra cơn sốt giá ảo, tăng nguy cơ “vỡ trận”, dễ gây thiệt hại cho nền kinh tế...

“Sốt giá ảo”... rủi ro cao

Theo tìm hiểu, tại thị trường BĐS Bình Dương, giá căn hộ chung cư có xu hướng tăng mạnh. Trong năm 2016 - 2017, mức giá trung bình khoảng 22 - 25 triệu đồng/m² thì từ cuối 2019 đến nay, mức giá đã lên đến 30 - 33 triệu đồng/m². Đặc biệt, đầu năm 2020 mặt bằng giá bán căn hộ đã tăng từ 35-45 triệu đồng/m².

Thời gian gần đây, thị trường BĐS Bình Dương “nóng” lên bởi loạt dự án căn hộ cao tầng nằm ngay 2 thành phố mới là TP. Thuận An và TP. Dĩ An, mức giá bán được đẩy lên quá cao so với thực tế nhu cầu thực.

Điển hình như dự án Bình Dương Grand View (Astral City) được nhiều đơn vị phân phối giới thiệu là dòng căn hộ cao cấp với hàng loạt tiện ích như công viên cây xanh, hồ bơi, phòng tập gym, yoga, khu vui chơi của trẻ em... Với quy mô 3,73 ha, tọa lạc trên trục đường Quốc lộ 13, TP. Thuận An, Bình Dương. Dự án do Công ty cổ phần Phát triển bất động sản Phát Đạt làm chủ đầu tư đang được rao bán trên thị trường với giá từ 38-45 triệu đồng/m².



Mô hình một dự án ở Bình Dương đang được rao bán với mức giá cao từ 38-45 triệu đồng/m²

Còn tại dự án Phúc Đạt Connect 2 (hay còn gọi Phúc Đạt Tower, nằm tại QL 1K, P.Đông Hòa, TP.Dĩ An, Bình Dương), do Công ty TNHH Sản xuất và Thương mại Phúc Đạt làm chủ đầu tư, đang rục rịch đưa máy móc vào đào móng, xây dựng. Theo nhiều trang quảng cáo, dự án trên sẽ có giá khởi điểm là 36 triệu/m².

Ở TP. Dĩ An cũng xuất hiện dự án Căn hộ chung cư Green Square Dĩ An City do chủ đầu tư Công ty CP Đầu tư TBS Land. Toạ lạc ngay vị trí đắc địa đối diện siêu thị Big C trung tâm hành chính của TP. Dĩ An, Bình Dương. Dự án Căn hộ chung cư Green Square Bình Dương gồm 4 block căn hộ cao 35-40 tầng và khu phức hợp trung tâm thương mại tại Bình Dương đang được quảng cáo rầm rộ với mức giá lên đến 40 triệu đồng/m²...

Trong khi đó, nằm ngay trục đường Phạm Văn Đồng, quận Thủ Đức, các dự án chung cư được thiết kế tương đồng, nhưng mức giá chỉ từ 30 – 35 triệu/m². Chẳng hạn như, Phú Đông Group chỉ có giá dưới 30 triệu/m², Đất Xanh Group bán giá 34 triệu/m². Việc đẩy giá quá cao tại những dự án căn hộ tại Bình Dương sẽ khiến thị trường có nguy cơ rơi vào khủng hoảng.

Mặc dù những dự án trên nằm trên trục đường chính là Quốc lộ 13, nhưng vị trí dự án cách trung tâm TP.HCM khoảng hơn 20km và tình trạng kẹt xe tại tuyến đường này kéo dài nhiều năm nay.

Gần kề đó, quận 12, TP. Hồ Chí Minh mức giá căn hộ chung cư nơi này cũng chỉ dao động từ khoảng 30 – 35 triệu/m². Thực tế cho thấy, mức giá bán căn hộ tại

2 thành phố mới Bình Dương là quá cao so với những quận gần kề thuộc TP.HCM.

Các chuyên gia bất động sản cho rằng việc “đẩy” giá bán căn hộ lên quá cao trong khi lượng cung và cầu không tỉ lệ thuận với nhau sẽ tạo nên cơn sốt giá ảo, nguy cơ “vỡ trận” sẽ rất lớn. Điều này không chỉ khiến nền kinh tế bị thiệt hại mà còn tăng nguy cơ rủi ro cho khách hàng và các nhà đầu tư.

Dù là thành phố mới nhưng vẫn hoang vắng

Thị trường BĐS Bình Dương “dậy sóng” sau khi hai Thành phố mới là Thuận An và Dĩ An được hình thành, nhờ hạ tầng giao thông được chú trọng đầu tư, nhiều dự án nhà cao tầng xuất hiện nhằm thúc đẩy quá trình đô thị hóa.

Tuy nhiên, “Việc các doanh nghiệp địa ốc lợi dụng yếu tố hình thành hai Thành Phố mới để tăng giá bán căn hộ là không có căn cứ. Và việc “thổi” giá lên sẽ dẫn đến nguy cơ “vỡ bong bóng” hoặc giảm tốc bất ngờ, gây thiệt hại cho nền kinh tế”... một chuyên gia kinh tế tại TP.HCM cho biết.

Nhìn lại câu chuyện Thành phố mới Bình Dương cách đây hơn mười năm, từng gây được tiếng vang lớn khi có hàng trăm khách hàng đổ về đây mua đất, mua nhà... được cho là điểm đến lý tưởng cho các nhà đầu tư bởi hạ tầng kỹ thuật, mạng lưới giao thông được đầu tư bài bản. Một bức tranh hoàn mỹ với một khu đô thị kiểu mới và trở thành điểm đến của hoạt động kinh doanh bất động sản trong tương lai.

Thế nhưng thực tế hiện nay, Thành phố mới Bình Dương lại nằm “yên tĩnh” một chỗ, những căn nhà xây hiện đại, khang trang nhưng bỏ hoang vì vắng bóng người, thậm chí cỏ mọc um tùm...

Có thể thấy, cơn sốt giá được thổi phồng lên bởi thông tin về hạ tầng hay quy hoạch lên thành phố, thị xã để tạo sóng thị trường, tạo ra các cơn sốt đất ảo, thậm chí vẽ ra các dự án không có trong quy hoạch. Nhiều doanh nghiệp “vẽ” ra những tiện ích, cam kết lợi nhuận, lôi kéo khách hàng và nhà đầu tư vào dự án có vấn đề về pháp lý, tiềm ẩn nhiều rủi ro cao.

Bài học từ Thành phố mới Bình Dương sẽ là điều đáng để các nhà đầu tư cũng như khách hàng có nhu cầu mua nhà xem xét để đưa ra những quyết định đúng đắn, tránh rơi vào tình trạng chạy theo tâm lý hiệu ứng đám đông trong bối cảnh “sốt giá” tại TP. Thuận An và TP. Dĩ An.

Chủ tịch Hiệp hội Bất động sản TP.HCM (HoREA) – ông Lê Hoàng Châu cho biết, để trả lời câu hỏi “Mức giá nào là phù hợp” thì còn phải xét theo nhu cầu của

mỗi người và tùy vào mức độ đầu tư của dự án. Thực tế, các dự án sau này có khoản chi phí đầu vào cao hơn và cũng được đầu tư tốt hơn so với trước kia từ tiện ích, cảnh quan, quy hoạch, thiết kế đến chất lượng nội thất hoàn thiện.

Thuận Nguyễn