

Chặn “con sốt” đất đặc khu, dòng tiền sẽ đổ về đâu?

21:09 15/05/2018

Từ đầu tháng 5, chính quyền tại 3 địa phương có đặc khu trong tương lai là Vân Đồn (Quảng Ninh), Phú Quốc (Kiên Giang) và Bắc Vân Phong (Khánh Hòa) đã chỉ đạo tạm dừng việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất, đặc biệt là đất nông nghiệp, đất rừng nhằm ngăn chặn tình trạng “sốt” đất ảo. Và sau đó, nhiều chuyên gia bất động sản đang bắt đầu dự đoán những khu vực khác mà dòng



Từ

ngày 3-5, tỉnh Quảng Ninh đã có quyết định chỉ đạo việc tạm dừng giao dịch, chuyển đổi mục đích sử dụng đất tại Vân Đồn. Một góc cảng Cái Rồng, Vân Đồn, Quảng Ninh.

Ngày 3-5, trên cổng thông tin của tỉnh Quảng Ninh đăng tải thông tin ông Nguyễn Văn Đọc, Bí thư Tỉnh ủy, Chủ tịch HĐND tỉnh Quảng Ninh đã có chỉ đạo việc tạm dừng giao dịch, chuyển đổi mục đích sử dụng đất tại Vân Đồn. Theo lãnh đạo Quảng Ninh, động thái này nhằm siết chặt công tác quản lý đất đai và làm rõ một số thông tin về việc "sốt" giá đất tại Vân Đồn, đồng thời, ngăn chặn

kịp thời cơn sốt đất đang cần quyết mạnh mẽ tại đây trong khi chờ Quốc hội thông qua Luật Đặc khu hành chính kinh tế đặc biệt.

Tiếp ngay sau quyết định của tỉnh Quảng Ninh, UBND huyện Phú Quốc (Kiên Giang) cũng có công văn chỉ đạo Phòng Tài nguyên và môi trường tạm dừng chuyển đổi mục đích sử dụng đất đối với các trường hợp phân lô, tách thửa có diện tích dưới 500m² trên địa bàn huyện.

Đến ngày 7-5 vừa qua, Ủy ban Nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã chỉ đạo Sở Tài nguyên và Môi trường tạm dừng việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất, tách thửa, chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn huyện Vạn Ninh cho đến khi quy hoạch chung xây dựng đơn vị hành chính-kinh tế đặc biệt (đặc khu) Bắc Vân Phong được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt.

Địa phương quyết đập “sốt” đất

Những chỉ đạo kể trên được xem là biện pháp mạnh mẽ của chính quyền để cắt cơn sốt đất tại các địa phương nơi có các đặc khu trong tương lai. Trước đó, nhà chức trách nhiều lần cảnh báo, tình trạng xẻ thịt đất nông nghiệp, lấn chiếm đất rừng, xây dựng công trình trái phép... nguy hiểm hơn là tình trạng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng quy định, các trường hợp tự quy hoạch, tự ý chuyển mục đích sử dụng đất trái phép khiến việc quản lý gặp nhiều khó khăn và tạo rủi ro lớn cho nhà đầu tư.

Theo các chuyên gia bất động sản, sau khi các địa phương “tuýt còi”, thị trường giao dịch bất động sản tại Vân Đồn, Phú Quốc và Bắc Vân Phong đã tạm lắng xuống. Một số cuộc khảo sát của các hiệp hội về bất động sản đã ghi nhận sự lo lắng của nhiều nhà đầu tư thứ cấp, nhà đầu tư đến sau. Trong khi đó, các nhà đầu tư quy mô lớn và đi trước đã kịp giải phóng “hàng hóa” để bảo tồn vốn, thu về lợi nhuận cao. Đa phần các nhà đầu tư cá nhân có nguy cơ rủi ro cao nếu không chuyển đổi được mục đích sử dụng đất.

Sự mạnh tay của chính quyền nơi các đặc khu kinh tế tương lai đã tạo ra không ít cuộc tranh luận trên các diễn đàn và mạng xã hội. Nhiều luật sư đã trả lời báo giới, và thông qua cả trang mạng xã hội cá nhân của mình cho rằng các quyết định nói trên có thể khiến dư luận hiểu lầm rằng “cái gì chính quyền quản lý không được thì cấm”.

Cũng theo một số chuyên gia bất động sản, động thái siết chặt thị trường ở các đặc khu có thể đẩy thị trường vào tình trạng rối ren hơn. Nguy cơ xảy ra tình trạng đóng băng và giao dịch chui là điều dễ dàng diễn ra trong tình hình “đình chỉ” giao dịch như hiện tại. Các nhà đầu tư có hàng mà không bán được dù có

thể họ có đầy đủ chứng từ pháp lý như sổ đỏ vì quyết định này. Nhà đầu tư có thể hoang mang và e ngại vào mức độ an toàn cũng như tính pháp lý khi tham gia rót tiền vào thị trường bất động sản.

Trả lời báo giới, TS Nguyễn Văn Đính, Phó chủ tịch Hội Môi giới bất động sản Việt Nam, nêu quan điểm về chủ trương tạm dừng giao dịch, chuyển đổi mục đích sử dụng đất tại Vân Đồn là hội ủng hộ việc ngăn chặn những giao dịch mua bán bất động sản trái pháp luật. Việc này là hết sức cần thiết và cần sự vào cuộc kiểm soát chặt chẽ, quyết liệt của quản lý Nhà nước tại địa phương. Tuy nhiên, chủ trương dừng mọi giao dịch mua bán nhà đất chờ phê duyệt quy hoạch là sai luật, ảnh hưởng đến quyền lợi của công dân.

Theo ông Đính, việc cấm giao dịch mua bán có thể gây ra hệ lụy khôn lường cho thị trường như giao dịch chui, không đảm bảo pháp lý dễ dẫn đến tranh chấp. Thậm chí, việc cấm giao dịch chuyển nhượng bất động sản sẽ khiến thị trường đóng băng, gây hậu quả sẽ rất nặng nề khó hồi phục lại trong một thời gian dài.

Thế nhưng, ở chiều ngược lại, nhiều cư dân mạng cho rằng quyết định tạm dừng giao dịch của chính quyền là đúng đắn, có người còn dẫn chứng các trang quảng cáo về bất động sản, một nhà môi giới bất động sản tại Vân Đồn còn rao bán cả hòn đảo rộng 8 ha tại Quan Lạn với giá 550 triệu đồng/ha. Có cầu thì mới có cung, có người muốn biến những hòn đảo nguyên sinh thành khu nghỉ dưỡng thì mới có người dám mạnh tay đăng bán.

Dòng vốn sẽ đổ vào những khu vực nào?

Một số chuyên gia bất động sản trong phần trả lời Reatimes.vn cho rằng các nhà đầu tư thứ cấp có ý định rót tiền vào đặc khu sẽ dồn tiền về các khu vực khác. Một số khu vực đất nền vùng ven TPHCM, Hà Nội hiện nay đang sôi động sẽ tiếp tục thu hút dòng tiền từ các nhà đầu tư đổ vào như Củ Chi, Nhà Bè, Cần Giờ của TPHCM, Nhơn Trạch, Long Thành của Đồng Nai, Bình Dương, Cần Thơ, Hưng Yên, Vĩnh Phúc, Bắc Ninh...

Cụ thể như tại khu vực phía Nam, thị trường bất động sản Bình Dương đang có tín hiệu chuyển mình mạnh mẽ. Riêng phân khúc đất nền từ 2017 ghi nhận mức tăng giá trung bình từ 20-40%, nhất là ở các dự án đã hoàn thiện hạ tầng thuộc khu dân cư đông đúc hoặc xung quanh các khu công nghiệp lớn. Cùng với lợi thế thủ phủ khu công nghiệp, việc Bình Dương kéo dài tuyến metro Bến Thành - Suối Tiên đến thị xã Dĩ An hay công bố quy hoạch phát triển những khu vực trọng điểm như thành phố mới, thị xã Bến Cát... là những lực đẩy kéo nhà đầu tư đang quay trở lại thị trường Bình Dương sau thời gian "lướt sóng" ở Đồng Nai và TPHCM.

Còn tại khu vực phía Bắc, đất nền tại các tỉnh có tiềm năng về công nghiệp cũng đang trở thành kênh hút tiền của giới đầu tư. Có thể kể một số khu vực gần các khu công nghiệp ở Bắc Ninh, Hưng Yên, Vĩnh Phúc đã bắt đầu có hiện tượng tăng giá, sốt cục bộ tăng cao.

Chưa thể khẳng định xu hướng dòng tiền đầu tư sẽ rời bỏ các điểm nóng hiện tại và dịch chuyển về khu vực mới nào, nhưng rõ ràng, phân khúc đất nền vẫn đang rất hấp dẫn nhà đầu tư, đặc biệt những khu vực có hạ tầng tốt, còn dự địa lớn để tăng giá.

Theo TBKTSG