TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Chủ tịch HoREA: Đất vùng ven TP.HCM chỉ là cơn "sốt giá ảo" của giới đầu cơ

18:49 15/05/2017

Trước thực trạng giá đất tại một số khu vực vùng ven TP.HCM, trong thời gian qua đã biến động theo chiều parabol "dựng đứng". Khiến nhiều chuyên gia kinh tế và các nhà đầu tư, đặc biệt đối với người dân có nhu cầu về nhà ở càng thêm lo ngại, khi ảnh hưởng của biến động đó sẽ tác động tiêu cực đến thị trường bđs.

Tác động trực tiếp từ quy hoạch

Trước thực trạng trên, lãnh đạo Hiệp hội bđs TP.HCM (HoREA) – Lê Hoàng Châu đã khẳng định "Giá đất thổi phồng vừa qua chỉ là giá ảo của giới đầu cơ, nhằm giựt dây thu lợi". Đồng thời, ông Châu cũng đưa ra quan điểm cho rằng, giá đất tại những khu vực vùng ven TP.HCM đã có chiều hướng tăng trong vòng năm năm trở lại đây, do tác động trực tiếp từ việc đô thị hóa và quy hoạch phát triển chung của TP.HCM.

Cũng đồng quan điểm với ông Châu, một chuyên gia kinh tế phân tích, trong những năm qua, tốc độ đô thị hóa tại TP.HCM tăng nhanh, khi mà thành phố này hướng quy hoạch bố trí dân cư giãn ra vùng ngoại vi, phát triển mạng lưới các đô thị mới ở các quận mới và một số huyện ngoại thành.... Điều này sẽ kéo theo thị trường BĐS phát triển sôi động, cụ thể là những biến động về giá cả thị trường nhà đất trong vài năm gần đây đã tăng rõ rệt.



Nhờ quy hoạch đồng bộ, đặc biệt về hạ tầng giao thông đã đưa khu Phú Mỹ Hưng (Q.7) trở thành một trong những khu có giá "đắt đỏ" nhất của BĐS phía Nam (Ảnh:Bảo Lan)

Trong báo cáo mới nhất mà HoREA gửi lãnh đạo UBND TP.HCM cũng đã nêu, do sự phát triển mạnh mẽ đồng bộ từ các hạ tầng giao thông đô thị của TP.HCM, như: Các tuyến Metro, các tuyến đường cao tốc, các tuyến đường vành đai, các tuyến đường kết nối, thông tin về các dự án cầu Cát Lái, cầu Bình Khánh, cầu Phước Khánh... đã có tác động kích thích làm tăng mặt bằng giá BĐS, đặc biệt là ở các khu vực phía Đông, phía Nam và phía Tây của thành phố. Từ đó, đã đẩy giá đất nền tăng trên dưới 30%, cá biệt có khu vực giá tăng đến trên dưới 70%.

HoREA cũng đưa ra một những số liệu cụ thể, chẳng hạn như khu vực Q. 9, Q.Thủ Đức, H.Bình Chánh đã lên đến trên dưới 20 triệu đồng/m2; huyện Cần Giờ thì giá đất tại thị trấn Cần Thạnh có vị trí đã lên đến 10-12 triệu đồng/m2; một số khu vực tại huyện Hóc Môn, Củ Chi giá đất nông nghiệp đã tăng đến trên dưới 50% trong 04 tháng đầu năm 2017, trong đó đất nền mặt tiền quốc lộ 22 cũng đã lên đến trên dưới 20 triệu đồng/m2.

Bên cạnh đó, do quá trình thực hiện Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 15/10/2014 của UBND TP.HCM quy định về diện tích đất tối thiểu sau khi tách thửa đối với đất ở tại nông thôn và đô thị trên địa bàn thành phố. Cộng với các đề xuất xác nhập quận, huyện lên quận hay hình thành mô hình thành phố mới ở phía Đông, phía Tây, phía Nam TP.HCM

Đồng thời, việc các “ông lớn” trong ngành BĐS vừa công bố được duyệt đầu tư vào một số dự án tại khu vực ngoại thành thành phố cũng góp phần làm giá trị

đất ở những khu vực này thay đổi. Chẳng hạn như Tập đoàn Vingroup đã được giao đầu tư dự án Công viên động vật bán hoang dã Safari quy mô 400 ha tại Củ Chi, dự án Khu đô thị lấn biển Cần Giờ quy mô mở rộng đến 2.000 ha; Tập đoàn Tuần Châu đã đề xuất đầu tư dự án Đại lộ ven sông Sài Gòn dài khoảng 60 km với quy mô 4-6 làn xe nối Bến Súc huyện Củ Chi qua huyện Hóc Môn, quận 12, quận Gò Vấp, quận Bình Thạnh về quận 1, dự án thành phố mới tại huyện Củ Chi với quy mô trên 15.000 ha, dự án thành phố ven biển (Marina City) quy mô khoảng 1.000 ha tại huyện Cần Giờ...

Giải pháp nào cho BĐS về đúng giá trị thực

Rõ ràng, mức độ đô thị hóa càng cao và khi hạ tầng kỹ thuật của khu đất đó được có quy hoạch đầy đủ về các yếu tố: vị trí, hạ tầng kỹ thuật và đặc biệt là giao thông, thì sẽ nâng cao giá trị đất. Chỉ cần so sánh hai khu đô thị An Phú - An Khánh và khu vực Thảo Điền (Q.2), thấy rõ là thị trường địa ốc ở hai khu vực này rất nhộn nhịp. Thậm chí giá cả có lúc tăng lên ngất ngưởng hơn 40%, dù đều nằm ở vị trí bên kia cầu Sài Gòn.

Vì vậy, theo nhận định của ông Lê Hoàng Châu, là do nắm bắt tâm lý của các nhà đầu tư kinh doanh thứ cấp luôn lướt sóng "theo tâm lý đám đông”, nên giới đầu nậu đã lợi dụng các thành quả phát triển hạ tầng giao thông của thành phố, mà dùng thủ đoạn tung hỏa mù để kích giá nhằm lướt sóng và thu lợi bất chính. Nên “Hoạt động của giới đầu nậu và cò đất bất chính là nguyên nhân trực tiếp dẫn đến "sốt giá ảo" đất nền hiện nay cần phải có biện pháp ngăn chặn kịp thời và họ chính là bên thủ lợi trong cơn "sốt giá ảo" đất nền hiện nay”. Ông Châu khuyến cáo.



"Cơn sốt giá" đất ở các khu vực vùng ven TP.HCM chỉ là chiêu trò của giới đầu cơ và cò đất (Ảnh:Internet)

"Cơn “sốt giá ảo" đất nền này rất nguy hiểm, đã và đang tác động tiêu cực đến thị trường bđs, làm méo mó thị trường, tiềm ẩn nhiều rủi ro, đe dọa sự phát triển lành mạnh, bền vững của thị trường bđs, cần phải có các giải pháp hạ nhiệt kịp thời, hiệu quả, không để xảy ra vỡ "bong bóng" gây thiệt hại dây chuyền trên thị trường bđs. Đồng thời, để bảo vệ quyền lợi người tiêu dùng, cũng như những nhà đầu tư chính đáng”. Ông Châu nêu ý kiến.

Đồng thời, đại diện HoREA - Ông Lê Hoàng Châu cũng đã ký văn bản đề nghị Lãnh đạo thành phố công bố rõ hiện nay chưa có chủ trương chuyển đổi huyện Bình Chánh, huyện Hóc Môn thành quận, hoặc thành lập tổ chức hành chính thành phố trong thành phố ở khu Đông, khu Nam và khu Tây TP.HCM; Đồng thời, Hiệp hội cũng đề nghị Lãnh đạo thành phố chỉ đạo các nhà đầu tư khẩn trương trình các dự án đầu tư "Đại lộ ven sông Sài Gòn"; "Thành phố mới Củ Chi"; "Thành phố ven biển (Marina City) Cần Giờ"...để được xét duyệt theo quy định và sớm công bố kết quả xét duyệt để người dân hiểu rõ thông tin, tránh bị giới đầu nậu và cò đất lợi dụng thổi giá, đẩy giá đất nền ở các khu vực này.

Trong văn bản của HoREA, cũng đã đề nghị "UBND thành phố sớm ban hành Quyết định thay thế Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 15/10/2014 của UBND thành phố quy định về diện tích đất ở tối thiểu được tách thửa, tạo điều kiện cho các hộ gia đình đông người có nhu cầu tách thửa ra riêng nhưng cần phải có cơ chế quản lý chặt chẽ, để tránh trường hợp bị giới đầu nậu và cò đất hưởng lợi, làm ảnh hưởng đến sự phát triển bền vững của đô thị và tác động tiêu cực đến thị trường bđs".

Ngoài ra, để giá đất trở về đúng với giá thực, HoREA cũng đề nghị UBND TP.HCM chỉ đạo nghiên cứu cơ chế, chính sách để quản lý hoạt động kinh doanh BĐS của giới đầu nậu, cò đất hiện đang hoạt động với tư cách cá nhân không có đăng ký kinh doanh. Đồng thời, HoREA cũng khuyến cáo các nhà đầu tư cần thận trọng và xem xét các điều kiện hợp pháp của từng thửa đất và dự án, tránh tiền mất tật mang.

“Bởi thực tế, có trường hợp nấp bóng người chủ đất, hoặc nấp bóng doanh nghiệp để kinh doanh BĐS với nhiều thủ đoạn tinh vi để trốn thuế, né thuế. Trong lúc theo quy định của Luật Kinh doanh BĐS 2014, thì hoạt động mua bán đất nền cũng là hoạt động kinh doanh bđs phải có đăng ký kinh doanh, phải có vốn pháp định”. Ông Lê Hoàng Châu nhấn mạnh.

Bảo Lan