

Đất đấu giá Phúc Thọ đạt 70 triệu đồng/m², chuyên gia nói gì?

11:06 12/09/2024

Kết thúc phiên đấu giá đất huyện Phúc Thọ, TP. Hà Nội chiều ngày 10/9, lô trúng cao nhất đạt gần 70 triệu đồng/m², cao hơn gần 10 triệu đồng so với mức đỉnh cũ.

47 thửa đất thuộc khu Dộc Tranh, xã Trạch Mỹ Lộc và khu Đồng Phươg, xã Thọ Lộc và khu Hương Nam xã Xuân Đình được Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Phúc Thọ phối hợp với Công ty Đấu giá Hợp danh Lạc Việt tổ chức đấu giá vào chiều 10/9.

Trong đó, 30 thửa đất đấu giá khu Dộc Tranh, xã Trạch Mỹ Lộc ký hiệu từ ĐG01 đến ĐG80, với diện tích từ 85,13m² - 162,97m²; giá khởi điểm 23,4 triệu đồng/m².

9 thửa đất khu Đồng Phươg, xã Thọ Lộc có ký hiệu từ TT8-11 đến TT8-19 với diện tích từ 134,8m² - 186,6m²; giá khởi điểm 19,8 triệu đồng/m². Ngoài ra còn có 8 thửa đất khu Hương Nam xã Xuân Đình có ký hiệu L2 đến L12, với diện tích từ 99,30m² - 132,5m². Đồng bước giá 200.000 đồng/m².

Phiên đấu giá diễn ra theo hình thức bỏ phiếu kín một vòng, thu hút 180 khách hàng tham gia với tổng số có 416 hồ sơ.



Ảnh minh họa

Kết quả, 30 thửa đất khu Độc Tranh, xã Trạch Mỹ Lộc đã được đấu giá thành công với mức giá trúng cao nhất là 69,8 triệu đồng/m² (cao gấp 3 lần giá khởi điểm), thấp nhất là 39,2 triệu đồng/m². 9 thửa đất Đồng Phượm, xã Thọ Lộc với mức giá trúng cao nhất là 25,6 triệu đồng/m², thấp nhất là 23,4 triệu đồng/m²; khu Hương Nam xã Xuân Đình với mức giá trúng cao nhất là 28,4 triệu đồng/m², thấp nhất là 26,4 triệu đồng/m².

Trước đó, sáng 29/8, huyện này cũng tổ chức đấu giá đối với 39 thửa đất, trong đó 30 thửa thuộc khu Độc Tranh, xã Trạch Mỹ Lộc và 9 thửa thuộc khu Đồng Phượm, xã Thọ Lộc.

Trong đó, các thửa thuộc khu Độc Tranh có diện tích 96 - 148m², giá khởi điểm 23,4 triệu đồng/m². Còn các thửa thuộc xã Thọ Lộc có giá khởi điểm 19,8 triệu đồng/m², diện tích mỗi thửa khoảng 134 m².

Theo đại diện Trung tâm Phát triển quỹ đất huyện Phúc Thọ, phiên đấu giá thu hút hơn 350 người tham gia với 650 hồ sơ đăng ký hợp lệ.

Kết quả, toàn bộ 39 thửa đất đều đã bán đấu giá thành công, giá trúng thấp nhất là 24,6 triệu đồng/m², cao nhất 60,2 triệu đồng/m². Thửa đất có giá trúng đấu giá cao nhất có diện tích gần 149 m², cao gấp 2,6 lần mức khởi điểm. Tổng giá trị lô đất này sau đấu gần 9 tỷ đồng. Các lô còn lại có giá trúng 33,6 - 52,8 triệu đồng/m².

Được biết, từ nay đến cuối tháng 9, dự kiến có 229 lô đất thuộc các huyện tại Hà Nội sẽ được đưa ra đấu giá.

Cụ thể, tại huyện Mỹ Đức, Công ty đấu giá hợp danh Lạc Việt thông báo đấu giá 43 thửa đất tại thôn Thượng Tiết, xã Đại Hưng vào ngày 13/9 tới. Các thửa đất có diện tích 92 - 183 m²/lô, giá khởi điểm hơn 4,2 triệu đồng/m².

Cũng tại huyện này, ngày 20/9, có 23 lô đất tại xã Phúc Lâm sẽ được đấu giá với mức khởi điểm hơn 4,9 triệu đồng/m². Mỗi lô đất có diện tích 35 - 204 m².

Tương tự, 54 lô đất tại xã Mỹ Thành thuộc huyện Mỹ Đức sẽ được đấu giá vào ngày 26/9. Các lô có diện tích 71-174 m², giá khởi điểm chỉ gần 3,6 triệu đồng/m².

Ngoài ra, Công ty đấu giá hợp danh Lạc Việt cũng vừa ra thông báo đấu giá 56 lô đất tại xã Xuy Xá, thuộc huyện Mỹ Đức. Các lô đất có diện tích 81 - 211 m²/lô, mức giá khởi điểm gần 3,6 triệu đồng/m². Phiên đấu giá dự kiến diễn ra vào ngày 27/9.

Tại huyện Mê Linh, Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam dự kiến tổ chức buổi đấu giá 11 lô đất tại thôn Chu Trần, xã Tiến Thịnh (đợt 5). Mỗi lô đất có diện tích 90 m², giá khởi điểm 23,2 triệu đồng/m². Phiên đấu giá dự kiến được tổ chức vào ngày 28/9.

Tại huyện Phú Xuyên, Công ty đấu giá hợp danh Đấu giá Việt Nam sẽ tổ chức phiên đấu giá 42 lô đất tại khu Đồng Dọc Dưới, thôn Giẽ Hạ, xã Phú Yên và khu Ao sau làng, thôn Nội, xã Châu Can. Các lô đất có diện tích 63-105 m²/lô, giá khởi điểm 7,4 - 25,8 triệu đồng/m². Theo kế hoạch, phiên đấu giá được tổ chức ngày 22/9.

Tại Phiên họp báo Thường kỳ Chính phủ tháng Tám, ngày 7/9, Thứ trưởng Bộ Tài nguyên và Môi trường Lê Minh Ngân đã lý giải về tình trạng một số trường hợp trúng đấu giá đất cao gấp nhiều lần khởi điểm, có trường hợp cao bất thường.

Theo đó, ông Ngân cho biết, sau khi có kết quả đấu giá quyền sử dụng đất và phản ánh của báo chí, dư luận, cơ quan chức năng hiện đã chủ động chỉ đạo rà soát nắm bắt tình hình giao dịch trên địa bàn, đặc biệt đối với các lô đất đấu giá.

Nhận định của đoàn kiểm tra cho thấy việc trúng đấu giá tăng cao so với giá khởi điểm là đúng thực tế. Nguyên nhân là do xu hướng tăng giá chung của thị trường bất động sản đang trên đà phục hồi, và một lượng giá giao dịch tăng trưởng tốt trên cả thị trường sơ cấp và thứ cấp từ đầu năm 2024, đặc biệt là đối

với các bất động sản có pháp lý rõ ràng, được đầu tư hạ tầng kỹ thuật đồng bộ, thuộc các khu vực quy hoạch phát triển đô thị đầu tư cơ sở hạ tầng giao thông kết nối quan trọng như các huyện Hoài Đức và Thanh Oai là khu vực mà người dân và nhà đầu tư tham gia.

Mặt khác, việc tổ chức đấu giá quyền sử dụng đất diễn ra trong thời điểm giao thoa giữa Luật Đất đai năm 2013 hết hiệu lực và Luật Đất đai năm 2024 bắt đầu có hiệu lực, Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 với Luật Kinh doanh bất động sản năm 2023. Như vậy giao thoa giữa thời kỳ luật cũ hết hiệu lực còn luật mới có hiệu lực, do đó, quá trình tổ chức đấu giá xuất phát từ các quy định của luật cũ và chuyển sang luật mới nên sẽ có một số nguyên nhân, trong đó có việc xác định giá đất để làm giá khởi điểm cho đấu giá quyền sử dụng đất.

TS. Nguyễn Văn Đính, Chủ tịch Hội Môi giới Bất động sản Việt Nam (VARIS) cho rằng, việc đất đấu giá tăng cao thời gian gần đây phản ánh thực tế bình thường về chênh lệch cung cầu, khi mà lượng hồ sơ tham gia gấp nhiều lần số lô đất trong phiên đấu giá.

Tuy nhiên, việc giá đất tại vị trí có cơ sở hạ tầng, tiện ích không nổi bật, ở một số địa phương vùng ven sông tiềm năng tăng giá ở mức bình thường, lại tăng quá cao, có nơi lên tới hơn 100 triệu đồng/m², ngang bằng với giá đất nền tại các khu đô thị, khu vực đông dân cư là bất bình thường, vượt xa giá trị thực tế. Đây chính là kết quả của các mục đích không lành mạnh.

Theo ông Đính, nhiều nhà đầu tư tham gia các phiên đấu giá này là những người "có nghề" đấu giá đất, họ thường tham gia với mục đích đơn giản đó là "lướt sóng" chứ không quan tâm giá trị thật là bao nhiêu. Tâm lý cứ trúng đã rồi mua bán sang tay ngay để kiếm lời hoặc sẵn sàng bỏ cọc nếu thị trường không hưởng ứng đã khiến mặt bằng giá đất liên tục thiết lập đỉnh mới, nhiễu loạn thị trường và ảnh hưởng rất lớn đến tâm lý người dân, nhất là những người có nhu cầu thực.

Do đó, chuyên gia này cảnh báo, người dân trước khi "xuống tiền" nên cân nhắc kỹ lưỡng, so sánh mức giá giữa các khu vực, tránh để tâm lý fomo dẫn dắt.

An Nguyên