TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Đồng Nai: Nhiều khu vực giá đất tăng chóng mặt

15:06 08/05/2018

Giá đất thổi bùng lên tại Đồng Nai từ đầu năm 2018 đến nay. Không chỉ tại TP. Biên Hòa, giá đất các huyện Trảng Bom, Long Thành, Nhơn Trạch, Vĩnh Cửu đang trong chiều hướng đó.

Các xã vùng ven... "nổi sóng"

Các xã Bình Hòa, Tân Bình, Thạnh Phú, Thiện Tân (H. Vĩnh Cửu) và các xã Hố Nai 3, Bắc Sơn, Bình Minh, Giang Điền, An Viễn (H.Trảng Bom) đang có dấu hiệu "kích nhiệt" về đất.

Theo ghi nhận của PV Thương hiệu & Công luận thì, giá đất đến thời điểm này đã tăng 50% so với đợt sau Tết Nguyên đán.

Tại xã An Viễn (H. Trảng Bom), giá đất nông nghiệp được phân lô nền khu vực xung quanh KCN Giang Điền, đã tăng lên từ 250 - 400 triệu đồng/nền/100m2. Đất có thổ cư theo dự án hoàn chỉnh dao động 700 - 800 triệu. Hàng loạt dự án chính thức và bất hợp pháp đều được các cò tung ra với viễn cảnh huy hoàng gồm KCN, sân bay Long Thành. Bất chấp sự ngăn cản của chính quyền địa phương, nhiều khu đất trồng điều đã bị hạ để cuốn theo cơn sốt đất.

Xã An Viễn (H. Trảng Bom) giá đất tăng đột biến

Tại xã Tân Bình (H. Vĩnh Cửu), khu vực giáp ranh với xã Thạnh Phú, nơi đây là khu vực quy hoạch đất nông nghiệp nhưng vẫn có hàng loạt dự án "ma" mổ xẻ. Theo một chủ đầu tư tên H. thì bây giờ ai cũng dồn vào mua đất. Khu này, gần Khu đô thị Thương mại Lavender City (xã Thạnh Phú) nên chuyện ăn theo là hiển nhiên. Giá bán đất trồng cây lâu năm khi được phân lô cũng lên đến 3 triệu đồng/m2.

Tại xã Long Đức (H. Long Thành) cũng đang là thị trường cho giới đầu tư bất động sản, hàng loạt chủ đầu tư lập dự án để phân lô nền nhưng trên thực tế, rất nhiều dự án chỉ là một mặt bằng trống trơn, pháp lý mù mờ.

Phải chăng, cơn lốc bất động sản đang làm nhiều người mất định hướng khi đầu tư vào khu vực này?

Thị trường nhà đất tại Nhơn Trạch cũng sôi động và tăng giá mạnh mẽ. Một dự án nhà phố nằm trên mặt tiền đường 25B, tuyến đường huyết mạch dẫn vào 7 khu công nghiệp và khu vực trung tâm huyện Nhơn Trạch, đang được chào bán hơn 13 triệu đồng/m2. Dự án đang thu hút nhà đầu tư bằng chính sách tạo dựng cộng đồng theo hình thức cam kết cho thuê đối với khách hàng ký gửi lại nhà liền thổ với mức giá 10 - 17 triệu đồng/căn mỗi tháng, tùy diện tích và vị trí.

TP. Biên Hòa, giá đất tăng mạnh nhất

Tại TP. Biên Hòa, đất mặt tiền đường Nguyễn Ái Quốc được chào bán hơn 70 triệu đồng/m2, đất đường Cách Mạng Tháng Tám 80 triệu đồng/m2 và đất trên tuyến đường Võ Thị Sáu là "hot" nhất, thậm chí còn có giá 100 triệu đồng.

Ngoài ra, các dự án phân lô bán nền trong thành phố công nghiệp này cũng thiết lập mặt bằng giá mới.

Nhiều khu đất chưa có cơ sở hạ tầng đảm bảo đã rao bán

Với mặt bằng giá đất mới của đường Nguyễn Ái Quốc, Cách Mạng Tháng Tám, Võ Thị Sáu, bất động sản liền thổ tại Biên Hòa đang tiệm cận với giá đất mặt tiền những tuyến đường sầm uất tại khu Đông Sài Gòn. Theo phản ánh của người dân và môi giới bất động sản hoạt động tại thành phố công nghiệp này, mặt bằng giá đất Biên Hòa đang tăng 100% trong vòng một năm qua. Từ đầu năm đến nay tăng gần 50%.

Cần nhìn đúng bản chất thị trường BĐS

Một nguyên nhân sâu xa hơn, kích giá đất bước vào giai đoạn "đại nhảy vọt" trên diện rộng như hiện nay đó là làn sóng đầu cơ ngày càng khó lường. Bằng các thủ thuật kích giá tinh vi, đã khiến giá trị của bất động sản ngày càng vượt xa khỏi mọi dự báo, không còn tuân theo bất cứ quy luật nào và trở nên ngày càng đắt đỏ đến khó tin.

Đầu tiên là động thái chào mua với mức giá tăng liên tục đã chi phối giá đất biến động nhanh hơn bình thường. Những lời đề nghị mua đất với mức giá không ngừng leo thang - đã vô tình khiến thị trường rơi vào bẫy giá không có phanh thắng lại. Tương tự, giá chào bán cũng bị kéo lên theo giá chào mua. Thị trường cũng xuất hiện những đối tượng đầu cơ tích trữ đất với dòng vốn cực lớn, đủ sức tạo nên những ma trận tăng giá đột biến.

Tỉnh Đồng Nai cần có động thái quyết liệt trong cơn "sốt" đất hiện nay

Nhiều chuyên gia đánh giá, đây chưa chưa phải là chuỗi giá trị bền vững và thường không phản ánh đúng giá trị thật của bất động sản.

Cần hiểu rằng, chào bán hay chào mua hoàn toàn khác với giá trị giao dịch thành công. Nếu một thị trường chỉ căn cứ vào mức giá chào bán hay chào mua để định giá, thì khó tránh khỏi nguy cơ bong bóng. Vậy, hãy cẩn trọng trước, trong và sau khi giao dịch trong thời điểm này.

Diệu Dương