TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Khi “cò đất" tung chiêu "kích" giá đất - Nguy cơ bong bóng BĐS sẽ “vỡ”!

16:16 16/04/2018

Trước việc giá đất vùng ven TP. HCM, Đồng Nai, Long An, Bình Dương tăng “ngất ngưỡng” nhiều chuyên gia BĐS cảnh báo: “Người dân cần tỉnh táo khi mua đất nền, tránh lao theo tâm lý đám đông để mua đất với giá trên trời, khi thị trường sụp đổ thì những người mua sau cùng sẽ gánh chịu thiệt hại nặng nề nhất”.

Khi giới "cò đất" tung chiêu "kích" giá đất

“Thủ phạm” gây nên cơn sốt ảo đất nền được cho là do giới đầu cơ, cò đất thổi phồng về quy hoạch, tạo nên những câu chuyện “tiềm năng ảo” và sự khan hiếm cung để đẩy giá lên cao.



"Loạn" tờ rơi rao bán đất khu vực huyện Vĩnh Cửu, tỉnh Đồng Nai

Tiếp xúc với chúng tôi, một nhóm "cò" đất ở huyện Vĩnh Cửu tỉnh Đồng Nai cho biết, giới đầu nậu thường gom đất nông nghiệp, đất rừng sản xuất của người dân với giá bèo, sau đó tách thành từng sổ 1.000 - 2.000 m2 rồi bán giá cao ngất ngưởng. Nhiều khu đất tại xã Thạnh Phú, huyện Vĩnh Cửu, chỉ do một vài đầu nậu thâu tóm; rồi phân lô, bán nền. Với những khu đất lớn sau khi tách ra 1.000 - 2.000 m2, phần còn lại họ xây hàng loạt căn nhà dưới chuẩn và bán giấy tay qua vi bằng.

Với các đầu nậu vốn ít hơn thì “lướt sóng” ngắn, đặt cọc xong là chuyển nhượng lại cho người khác kiếm chênh lệch. “Cách này vừa khỏe, lại an toàn, không phải đi làm thủ tục, giấy tờ mua bán, sang tên gì cho phức tạp”, cò có tên H nói.

Tìm hiểu mua đất tại Văn phòng mua bán nhà đất Nam Trường Thành (ấp 6, xã Bình Mỹ, Củ Chi, TP. HCM), một nhân viên ở đây khẳng định, đầu tư đất ở xã Bình Mỹ thì “từ lời đến lời”. “Trong vòng 2 năm trở lại đây, có người chỉ chuyên làm nghề cò đất đã kiếm được hơn 200 tỷ đồng từ đất ở xã Bình Mỹ”, nhân viên này cho biết.

Tuy nhiên, giới đầu tư BĐS khẳng định, giao dịch mua bán đất thời gian qua, hầu hết là giữa các nhà đầu tư với nhau. Cò đặt cọc rồi thổi giá để bán kiếm chênh lệch, người dân có nhu cầu thực mua đất xây nhà chỉ chiếm một lượng nhỏ.

Như trường hợp chị Ánh, rao bán miếng đất rộng 500 m2, sát bên Khu đô thị mới Thủ Thiêm (Q.2) với giá 138 triệu đồng/m2, thấp hơn nhiều mức giá thị trường, nhưng khá lâu rồi vẫn chưa bán được. Sở dĩ có tình trạng này, theo một cò tên Thơ, hiện nay đất nền, đặc biệt là đất nền vùng ven, chủ yếu là nhà đầu tư mua bán lòng vòng với nhau. Tại khu phân lô bán nền Nam Khang (đường Nguyễn Duy Trinh, Q. 9), hầu hết các lô đất đã sang tay cả chục lần. 3 - 4 trang sổ đỏ của các lô đất chật kín không còn chỗ cập nhật tên người mua mới mà phải đổi sổ khác, dù lô đất vẫn trống trơn.

“Người trước mua xong đẩy giá lên bán tiếp cho người sau với sự tiếp tay của môi giới, cứ như thế, giá đất tăng vùn vụt, bất chấp thị trường”, cò Thơ thừa nhận.

Nguy cơ mất kiểm soát... bong bóng BĐS sẽ “vỡ”

Ông Phạm Lâm, Tổng giám đốc DKRA cho biết, đất nền vùng ven sẽ là phân khúc tạo sóng trong năm 2018 khi tiếp tục nhận được sự quan tâm lớn từ các chủ đầu tư và người mua. Thị trường vùng ven đã sôi động trở lại với nhiều dự



Những mảnh đất nông nghiệp có diện tích lớn được “xé” nhỏ để phân lô bán nền

Ông Lâm cũng cảnh báo, việc nhà đầu tư đổ tiền vào phân khúc đất nền vùng ven kéo dài - sẽ dẫn đến nguy cơ mất kiểm soát. Việc nhà đầu tư liên tục đổ tiền vào đất nền, đẩy mức giá tăng quá cao so với giá trị thực, không kiểm soát có thể đưa thị trường lặp lại tình trạng bong bóng. Việc tập trung đầu tư vào đất nền, sẽ làm mất cân bằng thị trường, các giao dịch và nguồn tài chính cho các phân khúc khác sẽ bị chia sẻ.

"Có quá nhiều người, bao nhiêu năm không quan tâm đến BĐS; nay bắt đầu hỏi thông tin và gom tiền mua đất. Khi có quá nhiều người quan tâm đến bất động sản, sẽ là dấu hiệu của nguy cơ. Là doanh nghiệp, chúng tôi mong muốn một thị trường phát triển bền vững, chứ không phải là quá nóng để rồi trả giá trong hàng chục năm sau đó", ông Lâm lo lắng.

Ông Lê Hoàng Châu, Chủ tịch Hiệp hội BĐS TP. HCM, cảnh báo đã xuất hiện hiện tượng “đầu nậu”, cò đất lợi dụng việc thị trường căn hộ chung cư bị chững

lại sau vụ cháy chung cư Carina để đầu cơ, thổi giá đất nền để trục lợi. Các nhà đầu tư cũng tận dụng tối đa cơ hội này để đẩy giá và làm giá, thông qua việc mua đi bán lại; mua vào rồi chốt lãi...; người sau nối tiếp người trước và giá cứ thế tăng, sẽ tạo mức độ nguy hiểm cho thị trường.

Các chuyên gia BĐS lo ngại, nguy cơ bong bóng BĐS rất lớn. Một khi bong bóng vỡ, sẽ kéo theo nhiều hệ lụy. Bài học nhãn tiền là cơn sốt đất 2006 - 2007 khiến thị trường đóng băng kéo dài đến tận 2014. “Người dân cần tỉnh táo khi mua đất nền, tránh lao theo tâm lý đám đông để mua đất với giá trên trời, khi thị trường sụp đổ thì những người mua sau cùng sẽ gánh chịu thiệt hại nặng nề nhất”, ông Châu khuyên.

Như vậy, đất nền vẫn là phân khúc đem lại lợi nhuận cao nhất cho nhà đầu tư BĐS, nhưng nguy cơ xảy ra bong bóng rất cao nếu tiền vẫn đổ nhiều vào phân khúc này trong thời gian tới. Vì vậy, cần có những biện pháp kiểm soát thị trường BĐS đất nền từ phía các cơ quan chức năng, sự thận trọng của nhà đầu tư trước khi đổ tiền vào BĐS.

Đất quanh khu vực sân bay Tân Sơn Nhất tăng từ 20 - 30% so với giá thị trường

Lợi dụng chủ trương nâng cấp, mở rộng sân bay Tân Sơn Nhất nhằm giải quyết tình trạng quá tải, cũng như việc đầu tư các dự án giảm ùn tắc giao thông cửa ngõ sân bay, giới "cò đất", "đầu nậu" tại đây đã bắt đầu "kích" giá đất quanh khu vực sân bay Tân Sơn Nhất lên cao, nhằm gom đất bán lại thu lợi. Đó là nhận định của nhiều chuyên gia BĐS sau khi chứng kiến quý I/2018 giao dịch và giá cả thị trường BĐS, đặc biệt là đất nền tăng trưởng mạnh.

Một trung tâm môi giới nhà đất trên đường Quang Trung (quận Gò Vấp) cho biết, hơn 1 tháng trở lại đây, có nhiều người đến ký gửi nhà đất ở các tuyến đường giáp sân bay Tân Sơn Nhất như Tân Sơn, Phạm Văn Bạch, Quang Trung, Hoàng Hoa Thám, Nhất Chi Mai, với giá bán tăng từ 20 - 30% so với giá thị trường.

Theo khảo sát của Công ty Định giá BĐS Gạch Vàng, giá đất một số tuyến đường gần sân bay trên địa bàn quận Gò Vấp, như: Đường Quang Trung, hiện có mức giá từ 117 triệu đồng/m2; đường Nguyễn Oanh, có giá từ 58,4 - 74,4 triệu đồng/m2; đường Phạm Văn Đồng, có giá từ 84,3 - 103 triệu đồng/m2...

Lê Kiên - Hải Dương