TẠP CHÍ ĐIỆN TỬ
THƯƠNG HIỆU & CÔNG LUẬN

Lo ngại bảng giá đất mới đẩy giá nhà tăng 15-20%

12:00 25/09/2024

Trong báo cáo gửi Văn phòng Chính phủ, Bộ Xây dựng đã cảnh báo về việc chi phí sử dụng đất cho các dự án bất động sản sẽ tăng cao khi áp dụng bảng giá đất mới năm 2024.



Ảnh minh hoạ

Bảng giá đất được cập nhật hàng năm, xác định giá sát với thị trường căn cứ trên mục đích, thời hạn sử dụng đất, thông tin đầu vào, các yếu tố khác.

Theo Bộ Xây dựng, chi phí liên quan đến tiền sử dụng đất thường chiếm tỉ trọng lớn trong tổng chi phí của dự án nhà ở, dao động 7 – 20% với dự án chung cư cao tầng và 25 – 50% với dự án biệt thự, liền kề. Bảng giá đất mới sát với thị trường sẽ làm tăng đáng kể chi phí đầu tư xây dựng các dự án, từ đó khiến giá thành sản phẩm tăng, đẩy giá nhà lên cao, nhất là với các dự án nhà ở cao cấp.

Mức này giữa các dự án có sự khác nhau do phụ thuộc vị trí, điều kiện thuận lợi của hạ tầng kỹ thuật. Trong khi đó, chi phí bồi thường tài sản trên đất thường chiếm tỉ trọng không đáng kể, khoảng 2% trong chi phí đầu tư xây dựng.

Dẫn trường hợp khu nhà ở của GP Invest tại Hà Nội, Bộ Xây dựng cho biết, chi phí tiền sử dụng đất tính trên giá bán 1m2 căn hộ theo Luật Đất đai cũ chỉ khoảng 42% tổng chi phí đầu tư, tương đương 15-36 triệu đồng/m2. Thế nhưng khi áp dụng bảng giá đất mới sẽ tăng lên 22- trên 36 triệu đồng/m2, chiếm khoảng 60%.

Tương tự, tại khu đô thị Đông Tăng Long TP. HCM, tỉ trọng chi phí sử dụng đất trên giá bán mỗi m2 căn hộ cũng dự kiến tăng từ 27% lên 60 - 65%. Tại dự án biệt thự khu đô thị Chánh Mỹ (Bình Dương), chi phí sử dụng đất tăng từ 16,3% lên khoảng 50% tổng chi phí đầu tư. Dự án Thanh Lâm - Đại Thịnh 2 (Hà Nội) cũng tăng tiền sử dụng đất từ 15% lên 33% giá bán.

Bộ Xây dựng cho biết việc thay đổi bảng giá đất sẽ kéo theo sự tăng giá của thị trường bất động sản khoảng 15-20%.

Vì vậy, Bộ Xây dựng đề nghị Bộ TN&MT theo dõi tình hình ban hành bảng giá đất mới của các địa phương, có giải pháp hạn chế ảnh hưởng tiêu cực của bảng giá đất đến mặt bằng giá nhà ở và cung cầu thị trường.

Bộ cũng đề nghị các doanh nghiệp bất động sản giảm giá thành sản phẩm bằng cách rà soát tiết giảm chi phí, áp dụng công nghệ hiện đại trong xây dựng; đồng thời đẩy mạnh đầu tư dự án nhà xã hội, cải tạo chung cư cũ... phù hợp với đại đa số người dân.

An Nguyên *(t/h)*