

Rủi ro cao việc mua bất động sản vùng ven từ thông tin sáp nhập tỉnh, thành

12:44 18/04/2025

Từ những thông tin các tỉnh, thành xác nhập, những mô giới, sàn giao dịch bất động sản, chủ đầu tư liên tục đưa ra thông tin gây nhiễu loạn nhằm nâng giá đất lên cao.

Ban Chấp hành Trung ương đã thống nhất số lượng đơn vị hành chính sau sáp nhập là 34 tỉnh, thành phố. Tuy nhiên, một thời gian dài trước đó thông tin này đã lan truyền trên internet. Trong số đó, thông tin từ mô giới, những đơn vị kinh doanh bất động sản vùng ven (các tỉnh tiếp giáp các thành phố lớn) liên tục gây nhiễu.

Việc xác nhập tỉnh, thành là có thật, nhưng dựa vào thông tin này để khẳng định dư địa tăng giá trong thời gian ngắn, biên độ cao là chưa đủ cơ sở. Nói một cách khác, đây là những chiêu trò bơm, thổi thị trường bất động sản vùng ven dựa trên thông tin sáp nhập tỉnh, thành.



Đất vùng ven, xa trung tâm hạ tầng kết nối còn nhiều hạn chế, giá trị sử dụng chưa cao

Yếu tố tạo nên trị giá của bất động sản đến từ giá trị sử dụng, chắc chắn là như thế. Vị trí đất ở những nơi trung tâm, đông dân cư, sử dụng được vào nhiều mục đích khác nhau (bán hàng, nhà ở, văn phòng...) chắc chắn có trị giá cao. Điều đó thể hiện rõ ở trị giá kinh doanh, mua bán, cho thuê tại các khu vực trung tâm như quận 1, quận 3 (TP. Hồ Chí Minh), quận Hoàng Kiếm, khu vực Phố Cổ...(TP. Hà Nội). Bởi lẽ, những bất động sản này đáp ứng được nhu cầu về vị trí, giá trị sử dụng cao với nhiều mục đích khác nhau.

Ngược lại, những vị trí bất động sản nằm xa trung tâm của Bình Dương, Long An hay Đồng Nai cần nhiều yếu tố để cấu thành giá trị sử dụng. Việc phân lô, bán nền tràn lan khiến thị trường “bội thực”. Hạ tầng kết nối với các khu vực trung tâm hay với những vị trí phù hợp cho người có nhu cầu để ở chưa hẳn đủ đáp ứng kì vọng trong tương lai gần. Mua bất động sản đón sóng hạ tầng không phải khi nào cũng vào đúng nhịp, đợi chờ hàng năm, thậm chí nhiều năm là chuyện không lạ.

Tỉnh Bình Dương, Vũng Tàu sát nhập với TP. Hồ Chí Minh, thế nhưng những vị trí xa trong tâm của hai tỉnh này ngoài việc đổi tên, trước mắt chưa có yếu tố biến động về giá trị sử dụng đất. Cụ thể hơn, số lượng dân, nhu cầu sử dụng trong thời gian tới sẽ chưa thể có biến động đủ lớn để tác động đến giá đất. Giá trị sử dụng ko đổi, trị giá đổi là không phù hợp, tiềm ẩn rủi ro lớn.



Phần đa đất nền xa trung tâm được nhà đầu tư đầu cơ, mua đi bán lại chứ không phải sử dụng

Một yếu tố khác ảnh hưởng đến trị giá mua đến từ nhu cầu của khách hàng. Niềm tin khách hàng lại đến từ kỳ vọng nhu cầu sử dụng đất gia tăng, hạ tầng được đầu tư đồng bộ và mạnh mẽ hơn trong tương lai gần.

Tuy nhiên, với những yếu tố kể trên, cơ hội cũng chính là rủi ro lớn. Bởi lẽ, sau sáp nhập tỉnh, kế hoạch sử dụng đất của địa phương sẽ thay đổi, quay hoạch vì thế cũng ảnh hưởng. Nhà đầu tư mua đón sóng hạ tầng không khác gì đánh “bài mù”. Chính sách về giá đất cũng không có gì đảm bảo giữ nguyên. Biến động về chi phí hoàn toàn có thể gia tăng, qua đó kéo theo vốn gia tăng. Từ điều này dẫn đến ưu thế cạnh tranh về giá thấp của vùng ven không chắc được đảm bảo.

Một điều mà nhà đầu tư tuyệt đối phải cân nhắc nữa, yếu tố pháp lý của dự án, bất động sản mình muốn giao dịch. Không đáp ứng được yêu cầu này, mọi lợi thế trước đó không còn ý nghĩa. Cuối cùng, mua đất vùng ven giá rẻ hơn trung tâm nhưng thanh khoản cực thấp. Nhà đầu tư có thể bị tổn động vốn kéo dài, lợi nhuận tương lai chưa hẳn đã bù đắp được lãi suất cũng như chi phí cơ hội ở một lựa chọn khác.

Nhà đầu tư cần nắm rõ quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất, so sánh giá đất với những khu xung quanh có cùng mục đích sử dụng. Tuyệt đối người mua không nên tin vào “bẫy so sánh” giá đất vùng ven quá rẻ so với trung tâm, điều đó là hiển nhiên. Đầu tư không phải là một canh bạc, nó là hệ thống kiến thức về giá trị, hiểu biết về tài chính và quản trị rủi ro.

Hồ Đông