

Thận trọng với giao dịch đất nền trong cơn sốt đất

11:49 18/04/2021

Vẫn còn tiềm ẩn nhiều yếu tố rủi ro trong giao dịch BĐS do tình trạng "sốt đất" xảy ra tại một số địa phương trong thời gian qua.

Theo số liệu mới nhất của Hội Môi giới BĐS Việt Nam, lượng sản phẩm chào bán trên thị trường bất động sản cả nước trong quý I/2021 là 74.144 sản phẩm tăng 39,2%. Giao dịch đạt 31.733 sản phẩm tăng 315,3% so với cùng kỳ năm 2020.

Tuy nhiên so với quý cuối cùng của năm 2020, lượng sản phẩm chào bán trên toàn thị trường chỉ đạt 90,1%, giao dịch tăng 15,6%.

Kết quả khảo sát và những số liệu cụ thể cho thấy, căn hộ thấp tầng là dòng sản phẩm có tỉ lệ hấp thụ tốt nhất với 71,2%, căn hộ cao cấp đạt tỉ lệ thấp nhất chỉ 24,3%.

Theo các chuyên gia trên lĩnh vực tài chính, các dòng vốn đầu tư bất động sản năm 2021 được mở rộng hơn với việc thực thi các quy định mới được ban hành trong năm 2020. Bên cạnh đó, lãi suất thấp nhất trong 15 năm qua là cơ hội tốt cho các hộ gia đình thuận lợi hơn trong việc mua nhà hay đầu tư.

TS. Cấn Văn Lực, Thành viên Hội đồng tư vấn chính sách tài chính - tiền tệ quốc gia cho biết giá chứng khoán của các doanh nghiệp xây dựng niêm yết năm 2020 tăng 27%, đến thời điểm cuối tháng 3/2021 tăng 31%. Chúng ta thấy rõ rằng thị trường đang đánh giá lĩnh vực BĐS và xây dựng tương đối khả quan.

Tất cả những yếu tố này được kỳ vọng sẽ tác động tích cực vào đà phục hồi chung của thị trường BĐS sau những ảnh hưởng nặng nề của đại dịch COVID - 19.

Tuy nhiên, theo phân tích của các chuyên gia thuộc Hội Môi giới BĐS Việt Nam, thị trường hiện vẫn còn tồn tại trạng thái mất cân đối về cung - cầu BĐS nhà ở cho người có thu nhập thấp, trung bình.

Phân khúc BĐS nghỉ dưỡng vẫn chịu thiệt hại nặng nề bởi dịch COVID -19 còn phân khúc văn phòng, đất nền, chung cư chịu ảnh hưởng nhẹ hơn. Vấn đề về mặt pháp lý vẫn còn "điểm nghẽn" cần phải được tiếp tục tháo gỡ.

Tại thị trường BĐS Hà Nội, tổng sản phẩm chào bán trong quý I/2021 đạt 16.038 sản phẩm gồm 14.114 căn hộ và 1.924 nhà thấp tầng.

Giao dịch đạt 6.126/16.038 sản phẩm (gồm 3.734 căn hộ và 1.224 nhà thấp tầng). Tỷ lệ hấp thụ trung bình đạt 38,2%.

So với cùng kỳ quý I/2020, lượng căn hộ chào bán tăng 57,5%, giao dịch tăng 185,7%. Tuy nhiên con số này nếu so với quý cuối cùng của năm 2020, lượng căn hộ chào bán chỉ đạt 77,8%, giao dịch đạt 92,5%.

Về tỷ lệ hấp thụ, diễn biến trên thị trường cho thấy nhà thấp tầng là dòng sản phẩm có tỷ lệ hấp thụ tốt nhất với 63,6%, căn hộ cao cấp có tỷ lệ hấp thụ thấp, chỉ đạt 15,3%. So với quý IV/2020, giá bán căn hộ không có nhiều biến động.



Thận trọng với giao dịch đất nền trong cơn sốt đất

Tại TP Hồ Chí Minh, theo ghi nhận từ các chủ đầu tư, sàn giao dịch bất động sản trong quý I/2021 không có nhiều căn hộ mới được chào bán. Giao dịch tương đối tốt, so với cùng kỳ năm 2020, lượng cung mới chào bán chỉ đạt 54,4%, tuy nhiên giao dịch tăng tới 40,5%. So với quý IV/2020, lượng cung chỉ đạt 36,1%, giao dịch chỉ đạt 38%.

Tổng sản phẩm chào bán trên toàn thị trường TP Hồ Chí Minh đạt 6.460 sản phẩm gồm 5.976 căn hộ và 484 nhà thấp tầng. Giao dịch đạt 3.487/6.460 sản phẩm. Tỷ lệ hấp thụ trung bình đạt gần 54%, So với cùng kỳ năm 2020, lượng

căn hộ chào bán trên toàn thị trường chỉ đạt 70,9 %, giao dịch tăng 128,7%. Lượng căn hộ chào bán trên thị trường và giao dịch chỉ đạt lần lượt 58,8% và 47% nếu so với quý cuối năm 2020.

Tại thị trường BĐS lớn nhất cả nước này, căn hộ trung cấp là dòng sản phẩm có tỉ lệ hấp thụ tốt nhất với 55,6%, căn hộ cao cấp và thấp tầng có tỉ lệ hấp thụ ở mức trung bình lần lượt là 53,7% và 54,5%.

Hội Môi giới BĐS Việt Nam cho biết, ngay sau kỳ nghỉ Tết Nguyên đán Tân Sửu, hiện tượng giá đất tăng xuất hiện tại nhiều địa phương, giá đất tăng tạo ra những 'con sóng' sốt đất khó tin. Thậm chí còn xuất hiện hiện tượng đầu tư bất chấp quy định pháp luật.

Theo ghi nhận tại một số địa phương, đất đai sôi sục khắp nơi, giá tăng chóng mặt, trung bình tăng 10% sau 1 tháng. Cục bộ một số nơi tăng 2-3 lần chỉ trong vòng từ 1 đến 2 tháng.

Trong cơn sốt đất, nhiều nơi, người dân bỏ kinh doanh, bỏ sản xuất để lao vào đầu tư đất.

Theo ông Nguyễn Mạnh Hà, Phó Chủ tịch Hiệp hội BĐS Việt Nam, "sốt đất" không chỉ ở các khu vực có quy hoạch rõ ràng, có giấy phép xây dựng mà cơn sốt này còn xảy ra ở những vị trí không nằm trong quy hoạch, đất thổ cư trong làng xóm, thậm chí đất phi nông nghiệp như đất rừng.

Tại nhiều địa phương còn xuất hiện thông tin không đúng sự thật về quy hoạch và phát triển dự án. Thậm chí lợi dụng những ý kiến chỉ đạo của lãnh đạo nhà nước, tạo dựng tài liệu giả để tung tin, tạo sóng. Điều này tác động rất xấu đến lợi ích của các nhà đầu tư thiếu kiến thức, kinh nghiệm.

Hiện tượng rao bán đất không phù hợp với quy định pháp luật như: Đất rừng, đất ruộng, vườn... cũng xuất hiện trên thị trường. Các đối tượng cò môi trường xuyên quy tụ, tập hợp ở những khu vực này, tạo ra sự sôi động, tung nhiều thông tin không có cơ sở, đẩy giá lên từng giờ, từng ngày để lôi kéo các nhà đầu tư vào cuộc.

Chia sẻ lo ngại về tình trạng "sốt đất" hiện nay TS Lê Xuân Nghĩa, nguyên Phó Chủ tịch Ủy ban Giám sát Tài chính quốc gia cho rằng "sốt đất" nền luôn là nguồn cơn của "sốt" giá bất động sản. "Tôi cho rằng, không nên đua theo dòng tiền của đất nền sốt ảo bởi có thể dẫn đến đổ vỡ bất động sản", TS. Lê Xuân Nghĩa cảnh báo.

Trước tình trạng sốt đất nền xảy ra trong thời gian qua, Bộ Xây dựng, Bộ Tài nguyên và Môi trường và chính quyền các địa phương đã vào cuộc rất mạnh mẽ kiểm soát các hoạt động mua - bán trái quy định pháp luật. Đồng thời khuyến cáo người dân cảnh giác trước những tin đồn thất thiệt, tạo sóng gây sốt đất để trục lợi.

Trúc Mai